



Gemischt-genutzte Immobilien: nachhaltige Bausteine für das Immobilienportfolio

Gemischt-genutzte Immobilien und Stadtquartiere sind vergleichsweise junge Assetklassen. Investoren erkennen zunehmend die Relevanz und Vorzüge dieser Gebäudekonzepte – teilweise bestehen jedoch noch Vorbehalte hinsichtlich der Integration in das Immobilienportfolio. Gleichwohl sehen wir jedoch insbesondere für langfristig ausgerichtete Investoren große Vorteile in der zunehmend aufstrebenden Assetklasse.

Das Prinzip von gemischt-genutzten Quartieren ist erst einmal simpel: Verschiedene Nutzungsarten wie Wohnen, Handel oder Büro werden in einem Quartier oder in einem Gebäude zusammengefasst. Die Assetklasse ist damit der Gegenentwurf zum Ansatz einer funktionalen Trennung der Nutzungsarten, der die Stadtplanung in Deutschland über Jahrzehnte prägte. Institutionelle Investoren öffnen sich der Assetklasse immer stärker – was auch die zunehmende Anzahl von Quartiersentwicklungen verdeutlicht. Teilweise bestehen gegenüber der Nutzungsmischung jedoch noch Vorbehalte: Man investiert auf Portfolioebene lieber sortenrein oder fürchte einen größeren Aufwand im Management und damit schlussendlich niedrigere Renditen. Hinzu kommt tatsächlich, dass Quartiere zum Teil ein überdurchschnittliches Preisniveau und hohe Investmentvolumina aufweisen. Und in der Tat: Diese Einwände haben eine berechtigte Grundlage. In der Vergangenheit gab es relativ wenige Projektentwickler und Manager mit einer hohen Expertise in diesem Subsegment. Heute existiert jedoch ein breiter Erfahrungsschatz für die Entwicklung und das Management gemischt-genutzter Immobilien. Die Herausforderungen der Assetklasse lassen sich mit dieser Erfahrung und durch intelligente Konzepte lösen. Und gleichzeitig bietet die Mischnutzung handfeste Vorteile, gerade für langfristig ausgerichtete Investoren.

Mischnutzung generiert langfristig stabile Cashflows

Der große Vorteil der Mischnutzung besteht bei einem geeigneten Nutzungsmix in einer hohen Diversifikation und Krisen-

resilienz. Durch die Kombination unterschiedlicher Nutzungsarten und Mieter lassen sich Konjunkturveränderungen oder die Schwankungen einzelner Branchen besser kompensieren. Der Ausfall eines Mieters geht dann im Ernstfall nicht mit dem Ausfall der kompletten Mieteinnahmen einher. Die Mehrzahl an Quartiersentwicklungen setzt auch deshalb auf einen hohen Anteil von Wohnungen, die als krisensichere Anlage gelten. Durch die Beimischung anderer Nutzungsarten wie dem Lebensmitteleinzelhandel – speziell Grundversorgern – kann die Krisenresilienz noch verbessert werden.

Nutzungsmix und Standortwahl erzeugen attraktive Renditen

Der richtige Nutzungsmix legt auch die Basis für eine im Vergleich mit monofunktional genutzten Immobilien wettbewerbsfähige Rendite. Eine eher renditeschwache Wohnnutzung kann beispielsweise gut mit dem renditestärkeren Lebensmitteleinzelhandel kombiniert werden, ohne dass sich das Rendite-Risiko-Profil verschlechtert. Auch bei der Standortwahl weisen gemischt-genutzte Immobilien Vorteile auf. Im Gegensatz zu monofunktionalen Immobilien funktionieren sie in der Regel auch am Stadtrand bzw. außerhalb der großen Ballungsgebiete. In einer Marktphase, in der die Renditen in den großen deutschen Metropolen chronisch niedrig sind, bieten Quartiere am Stadtrand, in B- und C-Städten oder auch größeren Gemeinden Alternativen, ohne dass das Risiko signifikant steigt. Risikobewusste Investoren können auch hier auf Objekte mit einem Fokus auf Wohnnutzung achten. Um das Renditeniveau anschaulich zu beschreiben:



Autor: Dr. Tim Schomberg

Managing Partner der inhabergeführten
KINGSTONE Investment Management GmbH

Bei einem Investmentvehikel, das in Quartiersentwicklungen mit hohem Wohnanteil investiert, sind Ausschüttungsrenditen zwischen 3,25 und 3,75 % realistisch.

Mischnutzung leistet Beitrag für mehr Nachhaltigkeit

Mischnutzung bietet über ökonomische Aspekte hinaus die Chance auf ökologische und sozial nachhaltige Investments. Das Leben in Quartieren steht sinnbildlich für kurze Wege. Wohnen, Einkaufen und teilweise auch Arbeiten rücken räumlich näher zusammen. In Verbindung mit eigens entwickelten Verkehrskonzepten und einem guten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr leistet die Mischnutzung bereits heute einen Beitrag für weniger Individualverkehr und CO₂-Emissionen. Mit durchdachten städtebaulichen Konzepten lassen sich zudem begrünte Rückzugsflächen schaffen, die nicht nur die Aufenthaltsqualität erhöhen, sondern auch für ein besseres Mikroklima sorgen. Zudem entstehen innerstädtische Quartiere häufig auf bereits bebauten Grundstücken – nicht selten Industriearealen oder Konversionsflächen. Statt zusätzlicher Flächenversiegelung werden Ressourcen gespart. Der nachhaltige Charakter von entsprechend konzipierten Quartieren kommt teilweise bereits in entsprechenden Nachhaltigkeitszertifizierungen zum Ausdruck. Mittlerweile können dabei nicht nur die einzelnen Assets, sondern auch gesamte Quartiere zertifiziert werden. Durch die großflächige Wohnbebauung bieten Quartiere zudem die Chance der sozialen Durchmischung. Mit einem Anteil an sozial geförderten Wohnungen erreicht man eine heterogene Mieterstruktur. Durch die breiteren Gestaltungsmöglichkeiten bieten gemischt-genutzte Objekte vielfältige Optionen, die langfristig auf den

Erfolg einer Immobilie einzahlen. Dass Mischnutzung funktioniert, haben auch die Verantwortlichen in den Kommunen erkannt. Stadtplaner fordern Investoren immer häufiger auf, entsprechende Konzepte vorzulegen, um ihre Städte langfristig zu beleben.

Intelligente Konzepte reduzieren potenzielle Nachteile

Bei allen positiven Aspekten gilt auch bei der Mischnutzung: Ein Investment ist kein Selbstläufer. Der potenziell höhere Management-Aufwand braucht einen erfahrenen und effizienten Assetmanager. Auch die Auswahl des Objekts braucht ein erfahrenes Auge. Ein wichtiger Faktor für den langfristigen Erfolg ist die Drittverwendungsfähigkeit, insbesondere etwaiger, gewerblich genutzter Flächen. Neben flexibel einteilbaren Flächen spielen hier häufig auch der Emissionsschutz, Möglichkeiten zur Realteilung oder Abstandsflächen eine Rolle. Die durchschnittlich größeren Investitionsvolumen von Quartiersentwicklungen sind eher eine theoretische Herausforderung. Mit der Wahl des geeigneten Anlageinstruments können auch Investoren mit kleineren Anlagesummen bzw. regulatorischen Einschränkungen an den Vorteilen von gemischt-genutzten Immobilien partizipieren. Die Beteiligung an Fonds, Club Deals oder anderweitigen Investmentvehikeln sei hier beispielhaft genannt. Auch der Erwerb einzelner Quartiersimmobilien ist möglich, um von den positiven Effekten eines solchen Objektes zu profitieren. Gemischt-genutzte Immobilien bieten zahlreiche Chancen für institutionelle Investoren. Wer bereit ist, sich mit diesem Produkt auseinanderzusetzen, erhält eine diversifizierte Anlage mit nachhaltigen Erträgen und investiert gleichzeitig in zukunftsfeste Objekte.