



Leonhard Sachsenhauser ist Founding Partner bei Coros. (Quelle: Coros)

Standorte &amp; Märkte

31. März 2022 | Teilen auf: 

## Kommentar: Das Ende der Assetklasse

Mischnutzungen werden die Metropole von morgen prägen. Sie sorgen für urbanes Flair, ermöglichen eine nachhaltige Lebensweise und schaffen so Mehrwert für Nutzer und Investoren. Von Leonhard Sachsenhauser



Schaut man sich in deutschen Großstädten um, sieht man meist eine klare funktionale Verteilung von Raum: Wohnen, Arbeiten und Einkaufen findet häufig noch immer in getrennten Stadtteilen statt. Viele Innenstadtbereiche sind nach Schluss der Geschäftszeiten wie ausgestorben - eine Folge der großflächigen Einzelhandelslagen oder Bürostandorte. Doch das wird nicht mehr lange so sein. Denn die Metropole des 21. Jahrhunderts wird schon bald anders aussehen, ja aussehen müssen: Kommunikativer, grüner und vielfältiger.

### Vernetzt und multifunktional

Dahinter steht der Wunsch von Stadtbewohnern und Communities nach urbanen Erlebnisräumen. Deutschlands Metropolen werden sich diesem wandelnden Bedürfnis anpassen müssen. Städte werden sich verdichten, gleichzeitig werden Nutzungsarten verschmelzen und durch kurze Wege miteinander verbunden sein. Das wird eine neue Nachfrage nach urbaneren Immobilien und Raumkonzepten anfeuern. Die Menschen von heute wollen wieder in der Innenstadt leben, arbeiten und wohnen.

Die seit der Nachkriegszeit dominierende Funktionstrennung in einzelne Assetklassen wie Büro, Wohnen, Einzelhandel hat ausgedient. Monolithische, gesichtslose Einkaufsstraßen, Bürowüsten oder Schlafstädte treffen längst nicht mehr das Lebens- und Arbeitsgefühl moderner Stadtgesellschaften. Im Zentrum der innovativen Stadt des 21. Jahrhunderts steht nicht mehr der motorisierte Individualverkehr, sondern der von mehreren Menschen geteilte Raum - ob in der Bahn zum Reisen, im Coworking Space zum Arbeiten oder im Coliving-Space zum Wohnen. Das sorgt für urbanes Flair und eine ökologische Lebensweise.

### Eine Gebäudehülle, unterschiedlichste Nutzungsformen

Die urbane Dynamik eines Viertels und der einzelnen Immobilie ist damit die Basis für zukunftsfähige, langfristig lebenswerte Städte. Urbanität setzt kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit voraus und verlangt spannende sowie abwechslungsreiche Räume, die sich am Idealtypus der europäischen Stadt mit ihrer vielfältigen und dichten Mischung unterschiedlicher Nutzungsformen und Kulturen auf kompakten Raum orientieren. Dazu gehören auch ästhetisch ansprechende und lebendige öffentliche Stadträume für spontane Begegnungen, wie Marktplätze und Parks.

Mixed-Use-Immobilien und -Quartiere werden somit zum Anker der zukünftigen Metropole werden. Denn sie verkörpern genau das Lebensgefühl der Urban Communities. Laut einer Studie des Zukunftsinstituts zum „Metropolitan Lifestyle“ macht die Mischung aus vielfältigen Möglichkeiten und Flexibilität das Leben in einer Metropole für viele so attraktiv. Mischnutzungskonzepten gehört daher die Zukunft. Sie ermöglichen flexibel nutzbare und gleichzeitig nachhaltige Flächen, in denen unterschiedliche Nutzungen in einer Gebäudehülle vereint sind: Aus dem Büro sind es dann nur wenige Schritte in das Café eine Etage tiefer, während man den Feierabend auf der Rooftop-Bar oberhalb des schicken Boutique-Hotels ausklingen lassen kann.

### Mixed-Use-Immobilien als Investment der Zukunft

Damit Mixed-Use-Immobilien langfristig attraktiv bleiben, sollten sie nicht nur den Anforderungen von Mietern genügen. Investoren, Eigentümer und Vermieter sollten darauf achten, dass sich Mixed-Use-Gebäude mit ihrer Gestaltung und ihren Nutzungsarten in das Gesamtbild der Metropole und die Sozialstruktur des Viertels integrieren. Die Bedürfnisse von lokalen Anwohnern und Stakeholdern sollten während Bau und Betrieb konstant mitgedacht werden.

Bei unserer Projektentwicklung "Quartier Am Humboldthain" etwa, haben wir bereits frühzeitig lokale Stakeholder mit einem Werkstattverfahren eingebunden. Im Rahmen von Fach- und Bürgerdialogen konnten Vertreter aus Politik, Wissenschaft und Wirtschaft sowie Anwohner, lokale Akteure und Gewerbetreibende Ideen und Wünsche zur künftigen Gestaltung des rund 65.000 Quadratmeter großen Quartiers einbringen. Mischnutzungskonzepte schaffen so Werte vor allem durch die hohe Akzeptanz aller Nutzer. Diese externen Variablen sind daher wesentliche Einflussfaktoren für den wirtschaftlichen Erfolg einer Mixed-Use-Immobilie.

### Aufwendige Planung zahlt sich aus

Langfristig orientierten Investoren eröffnet die Metropole von morgen damit neuen Chancen. Zwar ist der Aufwand in der Planung einer Mixed-Use-Immobilie zunächst höher: Denn neben Umbauten und Abstimmung mit Behörden gilt es einen stimmigen Nutzungsmix zu konzipieren. Doch das zahlt sich aus. Eine gelungene Mixed-Use-Umsetzung sorgt nämlich nicht nur für eine kontinuierliche Nutzung der Flächen, sondern auch für einen stabileren Miet-Cashflow. Die Immobilie ist langfristig attraktiv, weil sie Mietern mehrere Nutzenversprechen bietet: Wohnen, Arbeiten und Einkaufen können auf einmal gemeinsam gedacht werden.

Investoren profitieren außerdem von einer zusätzlichen Risikodiversifizierung, da Mixed-Use-Quartiere nicht so sehr von Bewertungsschwankungen einzelner Assetklassen abhängig sind. So gewinnen Nutzer und Anwohner jeden Tag Flexibilität und eine attraktive, urbane Umgebung, und Investoren kommen in den Genuss zukunftsfähiger und resilienterer Immobilienanlagen - eine einzigartige Win-Win-Situation.

Leonhard Sachsenhauser ist Founding Partner bei Coros.