

# Mixed Use in Practice: Über- und Einblick in gemischt genutzte Immobilienprojekte

Herbert Bartik, Uschi Dorau, Michael Rosenberger

(Mag. Herbert Bartik, Urban Innovation Vienna, Abteilung Quartiere und Immobilien, 1040 Wien Operngasse 17-21, bartik@urbaninnovation.at)

(DI Uschi Dorau, Urban Innovation Vienna, Abteilung Quartiere und Immobilien, 1040 Wien Operngasse 17-21, dorau@urbaninnovation.at)

(DI Michael Rosenberger, Magistrat der Stadt Wien, Abteilung MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 1010 Wien Rathausstraße 14-16, michael.rosenberger@wien.gv.at)

## 1 ABSTRACT

Die Ermöglichung von Mixed-Use-Projekten gehört zu den Zielen der Wiener Stadtplanung, wie sie u.a. im Stadtentwicklungsplan 2025 und den STEP Fachkonzepten festgelegt sind. Nutzungsmischung spielt unter anderem im Hinblick auf kurze Wege, Ressourcenschonung, Klimaschutz, Verkehrsreduktion und soziale Gerechtigkeit eine Rolle. Anspruch und Wirklichkeit klaffen jedoch vielfach (noch) auseinander, denn in der Praxis scheuen sich viele Entwicklerinnen und Entwickler vor einer Umsetzung. Die Gründe dafür sind vielschichtig, höhere Baukosten, Koordinations- und Planungsaufwand sind einige davon. Die vorliegende Analyse ausgewählter Mixed-use-Projekte inkludiert einen umfassenden Blick auf Rahmenbedingungen und Entstehung, ökonomische Parameter, Entwicklerinnen- und Entwickler-Interessen, Rolle und Instrumente der Stadtverwaltung, die zur Entwicklung beitragen, und schließlich auf die Bewährung der Projekte am Markt.

Keywords: Quartiersentwicklung, produktive Stadt, Marktentwicklung, Nutzungsmischung, Immobilien Markt.

## 2 ZIELSETZUNG

### 2.1 Vorgehensweise

Im Rahmen des Projektes „Mixed-Use in Practice“ wurde analysiert, welche Mixed-Use-Typologien am Markt umgesetzt werden und welche Parameter eine erfolgreiche Entwicklung befördern können. Zunächst erfolgte eine Einschätzung der Marktentwicklung von Mixed-Use Projekten. Die daraus gewonnen Erkenntnisse bildeten die Grundlage für eine detaillierte Funktionsbewertung von 14 ausgewählten Mixed-Use-Projekten. Betrachtet wurden grundsätzlich unterschiedlichste Formen von Nutzungsmischung (Gewerbe-Wohnen, Büro-Wohnen, Büro-Gewerbe-Appartements, Büro-Einzelhandel etc.). Die methodische Annäherung erfolgte über einen Mix aus Desktop- und Literatur-Recherche und Gesprächen mit Projektverantwortlichen.

Mixed-Use-Blocks	High-rise	Transformation
<ul style="list-style-type: none"><li>• Baufeld D13 Aspern, Wien</li><li>• BLOX, Kopenhagen</li><li>• Caxton Works, London</li><li>• Frizz23 (Baugruppe), Berlin</li><li>• Gründerinnenhof, Wien</li><li>• LIVING Garden, Wien</li><li>• MIO Quartiershaus, Wien</li><li>• MISCHA, Wien</li><li>• SEEPARQ, Wien</li><li>• SEEHUB, Wien</li><li>• Sirius, Wien</li><li>• Strathcona Village, Vancouver</li><li>• The Student Hotel, Wien</li><li>• Wohnprojekt Nordbahnhof, Wien</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bałtyk Tower, Poznan</li><li>• De Rotterdam, Rotterdam</li><li>• Four Frankfurt, Frankfurt am Main</li><li>• L'Arbre Blanc, Montpellier</li><li>• Marina One, Singapur</li><li>• Omniturm, Frankfurt am Main</li><li>• Toranomon Hills Mori Tower, Japan</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abattoir, Brüssel</li><li>• Breakout Kreativzentrum, München</li><li>• Brooklyn Navy Yard, New York City</li><li>• CREA Creative Cluster Margareten, Wien</li><li>• LAVAZZA, Turin</li><li>• Linden Karree, Gelsenkirchen</li><li>• Malzfabrik Schultheiss, Berlin</li><li>• Monopolis, Lodz</li><li>• RDM, Rotterdam</li><li>• Toni Molkerei, Zürich</li><li>• VW Gläserne Manufaktur, Dresden</li><li>• WeiberWirtschaft, Berlin</li><li>• Werkspoorfabriek, Utrecht</li></ul>

Tabelle 1: Übersicht der untersuchten Mixed-Use Projekte.

Die untersuchten Projekte umfassen eine breite Palette an Nutzungstypen, Gebäudeensembles sowie Eigentümerstrukturen und wurden zwecks besserer Strukturierung der Funktionsbewertung in drei Typen eingeteilt:

- **Mixed-Use-Blocks.** Die gängigste Form von Mixed-Use Projekten bei Neuentwicklungen. Horizontale Kombination von Nutzungsformen in einem Gebäudekomplex oder mehreren separaten Gebäuden.
- **High-rise.** Hochhausprojekte, meist in zentraler Lage mit hohem architektonischem Anspruch. Kombination verschiedener Nutzungen in der Vertikalen.
- **Transformation.** Revitalisierung und Erweiterung von Brownfields zu gemischtgenutzten Quartieren. Die Analyse der einzelnen Cases folgte einem strukturierten Analyseraster entlang der Kriterien:
  - Ausgangsbedingungen, Hintergrund, Besonderheiten.
  - Ökonomische Parameter. Finanzierung, Förderungen, Betrieb, Mietpreise, Nachfrage / Marktsituation, Entwicklungsrationalität hinter der Nutzungsmischung
  - Perspektive der Stadt. Rolle der Stadtverwaltung, Instrumente der Stadtentwicklung, die zur Entstehung bzw. Entwicklung des Projektes beitragen
  - Funktionsbewertung. Wie bewährt sich das Projekt im Betrieb, Auslastung, Management und Qualitätssicherung, Eigentümer- und Nutzerzufriedenheit
  - Schlüsselakteure im Entwicklungsprozess

### 3 MIXED-USE-BLOCKS

Mixed-Use-Blocks stellen die gängigste Form der Mischnutzung dar. Verschiedene Nutzungen werden in einem Gebäudekomplex oder mehreren separaten Gebäuden nebeneinander kombiniert. Die Kombination der Nutzungen ist vielfältig. Oft gibt es eine bzw. wenige klare Hauptnutzungsformen, wie z.B. Wohnen (inkl. Student Housing, Micro- oder Co-Living), Büronutzung (inkl. Co-working), Produktion, Gewerbe, Hotelnutzung (inkl. Serviced Apartments), Forschungs- oder Bildungseinrichtungen. Diese werden durch Dienstleistungsangebote zur Unterstützung der Hauptnutzer, wie Geschäfte und Handwerker, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen, Kultur- oder Bildungsangebote ergänzt. Diese Nutzungsform wird zunehmend in den neuen Stadtentwicklungsgebieten umgesetzt. Jüngere Projekte auch als Baugruppenmodelle.

#### 3.1 Entwickler-Perspektive(n)

Unterschiedliche Developer. Projekte in dieser „Assetklasse“ werden sowohl von rein gewerblichen Developern umgesetzt als auch durch gemeinnützig orientierte Träger (z.B. Baugruppen, Genossenschaften). Daraus ergeben sich unterschiedliche Interessenlagen und Projektakzentuierungen (z.B. im Hinblick auf hochpreisige Wohnungen), allerdings sind auch Parallelitäten sichtbar (z.B. Aufbau einer Business-Community, Bereitschaft zu flexiblen Preismodellen bei der Miete).

Hochpreisiges Wohnungsangebot. Ein Unterschied ist sehr deutlich: Profit-orientierte Developer setzen auf ein hochpreisiges Wohnungs-/Appartement-Angebot zur Gesamtfinanzierung des Projektvorhabens. Als besonders relevant scheint das aus Developer-Sicht bei der Mischung Wohnen/Produktion zu sein. Die hierbei schlagend werdenden höheren Baukosten sollen so refinanziert bzw. moderate Preise für gewerblicher Mieterinnen und Mieter solcherart querfinanziert werden. Öffentliche Vorgaben zu Anteil von Sozialwohnungen werden entsprechend kritisch gesehen.

Öffnung zum Quartier. Eine Gemeinsamkeit ist wiederum das Bestreben, Mixed-Use-Blocks zum Quartier hin zu öffnen. Aus Sicht der Privaten wird dadurch ein positives Branding und eine positive Entwicklungsdynamik am Standort erleichtert, bei nicht-gewerblichen Bauträgern kommen noch gemeinwohlorientierte Überlegungen hinzu.

Flexible Preismodelle. Flexible Preismodelle kommen sowohl im gewerblichen wie auch im Non-Profit-Bereich zum Einsatz. Die Rationalität ist in den beiden Fällen ähnlich: innovative Unternehmen sollen die

Möglichkeit haben, sich in einer Frühphase der Projektentwicklung anzusiedeln und so zu einer Belebung und Positionierung des Standortes beitragen.

Funktionsänderungen ermöglichen. Für den Fall, dass sich der geplante Nutzungsmix nicht bewährt, sollten Funktionsänderungen flexibel und ohne Mehrkosten realisiert werden können. Dafür wird in der Planung durch Raumhöhen, Struktur (Stützen statt Wände) und Haustechnik (Ringleitungen statt Wohnungsschächte) Vorsorge getragen

### 3.2 Instrumente & Rolle der Stadt

Grundstücke im städtischen Besitz nutzen. Developer betreten vielfach mit Mixed-Use Projekten Neuland (insbesondere mit der Mischung von Produktion und Wohnen oder mit innovativen partizipativen Konzepten wie Baugruppenmodellen). Über moderate Verkaufspreise bzw. über günstige Konditionen bei einer Vergabe im Baurecht von städtischen Grundstücken können Städte solche Entwicklungsvorhaben unterstützen bzw. überhaupt erst ermöglichen.

Rechtliche Vereinbarungen. Über entsprechende Widmungskategorien oder übergeordnete Vorgaben zu Anteilen von leistbaren Wohn- und/oder Gewerbeflächen nehmen Städte auf Mixed-Use-Blocks Einfluss. Den stärksten Hebel bilden freilich vertragliche Festschreibungen beim Grundstücksverkauf bzw. bei der Vergabe in Baurecht (Voraussetzung dafür: es handelt sich um Grundstücke im öffentlichen Besitz oder es werden entsprechende Vereinbarungen mit dem Liegenschaftseigentümer getroffen).

Vorgaben zu leistbarem Wohnen. Mixed-Use-Blocks befinden sich an gut erschlossenen Standorten, die eine Wohnnutzung ermöglichen und somit eine Wertsteigerung des jeweiligen Grundstücks begründen. Städte haben die Haltung, dass die Wertsteigerung nicht vollständig beim (privaten) Developer verbleiben soll. Das Mittel um das zu erreichen, können einerseits städtebauliche Verträge sein oder etwa Vorgaben zum Anteil des leistbaren Wohnens.

### 3.3 Risiken & Stolpersteine

Höhere Baukosten. Die Baukosten steigen durch die Nutzungsmischung. Insbesondere industrielle Nutzungen haben bautechnische Anforderungen (Systeme zur Vermeidung von Geruchs- und Lärmbelästigung, große Räume ohne Säulen und tragenden Wänden), die mit entsprechenden Kosten verbunden sind, die an anderer Stelle verdient werden müssen.

Schwierige Finanzierung. Insbesondere für die Non-/Limited-Profit-Projekte im Sample erwies sich die Projekt-Finanzierung als herausfordernd. Banken und andere Kapitalgeberinnen und Kapitalgeber forderten Vermietungs- bzw. Vorvermietungs Zusagen, die bei solchen Projekten insbesondere für die gewerblichen Nutzungen schwierig zu bekommen sind. Die gewerblichen Developer konnten mit dieser Problemstellung besser umgehen, etwa weil sie bereits über die entsprechenden Geschäftsverbindungen bzw. ein etabliertes Finanzierungs- und Businessmodell verfügten oder weil sie über die Errichtung hochpreisiger Wohnungen/Appartments den Business-Case verdeutlichen konnten.

Marktdynamiken. Schließlich wirken insbesondere bei Mixed-Use-Blocks mit hohem öffentlichen, gemeinwohlorientierten Anspruch Marktdynamiken vielfach gegen die Projektziele (etwa im Hinblick auf Nutzungen und Kosten). In der Praxis wird hier versucht durch spezifische Organisationsmodelle (Baugruppe, Genossenschaften) und striktes Controlling/Monitoring dagegen zu halten.

## 4 HIGH-RISE

Hier sind die Nutzungen in der Vertikalen angeordnet. Die Hauptnutzungsformen sind Wohnungen, Büros oder Hotelnutzung (inkl. Serviced-Appartments), die oft durch Einkaufszentren, Gastro- oder Entertainmentangebote (in den untersten oder obersten Geschossen) ergänzt werden. Diese Mischnutzungsform ist in den USA und Asien weit verbreitet, gewinnt jedoch zusehendes auch in Europa an Bedeutung. Oft handelt es sich um Luxusobjekte in zentralen Lagen mit hohem architektonischem Anspruch.

### 4.1 Entwickler-Perspektive(n)

Nutzungsmischung en vogue. Die Analyse-Cases reihen sich in den allgemein konstatierten Trend zu Nutzungsmischung im Hochhaus ein. Dahinter steht eine Verwertungsrationalität, Nutzungsmischung mit einhergehender Nutzungsflexibilität sind ein Instrument der Risikostreuung in einem zunehmend volatilen

Markt. Dazu kommt, ein abnehmender „Prestigefaktor“ bei der Hochhausentwicklung: Während in der Vergangenheit große Konzerne stärker als Bauherr für „ihr“ HQ auftraten, stehen heute hinter der Hochhausentwicklung in der Regel Fonds und Kapitalgesellschaften als Financiers, die ihren Anlegern eine entsprechende Sicherheit und Rendite liefern müssen – beides heute ein Argument für kluge Mischkonzepte.

Finanzierungskonzept mit High-End Angebot. Die Wohnungen in Hochhäusern gehören ebenso wie die Büros oft zu den teuersten der Stadt. Das hohe Preisniveau ist wesentlich für ein funktionierendes Finanzierungskonzept. Dass die Finanzierung von kostspieligen Hochhausprojekten gelingt, hängt wesentlich mit einem dynamischen Immobilienmarkt und steigenden Preisen zusammen. Selbst hohe Investitionssummen können über einen Verkauf nicht refinanziert werden, sondern die Realisierung von beachtlichen Profiten wird möglich. Die analysierten Projekte bilden insofern einen allgemeineren Trend gut ab, als die enormen Preissteigerungen in diesem Sektor des Immobilienmarktes sichtbar werden.

#### **4.2 Instrumente & Rolle der Stadt**

Die hohe Dynamik am Immobilienmarkt und dessen Attraktivität als Kapitalanlage bringen es mit sich, dass die Anzahl der Hochhausprojekte insgesamt und auch solche mit gemischter Nutzung weltweit zunehmen. Dementsprechend sind Städte gefragt, sich diesem Trend gegenüber zu positionieren. Sie tun dies, indem sie Instrumente auf einer Skala von regulativ-beschränkender bis incentivierend-unterstützend zur Umsetzung bringen.

Aufteilung Bodenwertsteigerung. In den letzten Jahren wurden (insbesondere in westeuropäischen) Städten unterschiedliche Modelle des Planwertausgleichs etabliert bzw. weiterentwickelt. Gerade im Falle von Hochhausprojekten ist eine Aufteilung der Wertsteigerung und der aus dem Projekt entstehenden Kosten vielfach Voraussetzung für einen positiven Planungsbescheid. Im Falle Frankfurts können bis zu zwei Dritteln der planungsbedingten Bodenwertsteigerung als Leistungen für die Allgemeinheit vereinbart werden und so verpflichtend in Maßnahmen wie Erschließung, soziale Infrastruktur, Klimaschutz oder Grünflächen investiert werden.

Instrumente der Raumordnung. Klassisches Instrument der Raumordnung ist die Festlegung von prioritären/geeigneten Zonen für Hochhausbebauungen wie das Frankfurt mit dem Hochhausentwicklungsplan macht. Zentraler Verdichtungsraum soll demnach das Bankenviertel mit seinen umgebenden Hauptverkehrsachsen sein. Festgelegt wird darüber hinaus, dass Hochhausstandorte zukünftig verstärkt zu einer positiven Quartiersentwicklung beitragen, sie sollen keine abgeschlossenen Orte sein, sondern sich zur Stadt hin öffnen. Bei weiteren Hochhausentwicklungen soll demnach der öffentliche Raum in besonderem Maße fokussiert werden. Insbesondere gemischt genutzte Hochhäuser sollen forciert werden.

Reduktion des Vermietungsrisikos. Die Entwicklung von gemischt genutzten Hochhausprojekten kann im Hinblick auf Finanzierung und Vermarktung schwierig sein. Höhere Baukosten sind ein Faktor, eine gewisse Zurückhaltung der Finanzmärkte bei der Finanzierung solcher Projekte ein anderer. Frühzeitige Vormietungszusagen helfen maßgeblich dabei, Finanzierungspartner zu überzeugen, sind aber gleichzeitig in einer sehr frühen Projekt-Planungsphase von privaten Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmern kaum zu bekommen. Durch frühzeitige Mietzusagen der öffentlichen Hand können jene Sicherheiten geschaffen werden, die institutionelle Investorinnen und Investoren einfordern.

#### **4.3 Risiken & Stolpersteine**

Herausfordernde Finanzierungsstruktur. Der Nutzungsmix im Hochhaus bringt zusätzliche Komplexität in den Entwicklungsprozess und ist für die Immobilienwirtschaft noch ein Novum. Finanzierungsstrukturen umfassen in der Regel intensive Abstimmungsprozesse mit einer Vielzahl an Finanzierungspartnern.

Verdrängungseffekte. Großprojekte wie Hochhausvorhaben sind bisweilen umstrittene Projekte – neben Fragen der Architektur und städtebaulichen Maßstäblichkeit spielen dabei auch mögliche negative Effekte auf Bestandsobjekte eine Rolle.

### **5 TRANSFORMATION**

Bei der Revitalisierung und Transformation ehemaliger Industriearale wird zunehmend auf Mixed-Use Typologien gesetzt. Meist werden bestehende Gebäude umgenutzt und durch moderne Neubauten erweitert.

Die vielfach historisch bedeutsamen Gebiete machen eine behutsame Synergie von Tradition und Moderne in Planung und Betrieb notwendig. Die Eigentümerinnen- und Eigentümerstrukturen sind vielfältig: je größer die Quartiere sind, desto seltener ist die Entwicklung rein privat, aufgrund des sensiblen Charakters der Gebiete nimmt die öffentliche Hand meist eine starke Rolle ein, oft in Form komplexer PPP Modelle. Prädestinierte Nutzungen für diese besonderen Standorte sind Kultur- und Kreativeinrichtungen, Start-Up Inkubatoren oder publikumsbezogene Nutzungen. Mitunter entwickeln sich innovative wissenschaftliche Vorzeigeprojekte, wie z.B. im Bereich der Kreislaufwirtschaft oder der urbanen Landwirtschaft. Die Projekte haben hohe Strahlkraft in die Nachbarschaft.

### **5.1 Entwickler-Perspektive(n)**

Nutzungs-Layout und Managementstrukturen Neuland für Investorinnen und Investoren. Alle analysierten Projekte zeigen: Die Finanzierungsform musste erst gefunden werden. Zum Nutzungsmix kommt hier noch der Aspekt der Revitalisierung dazu - für dieses Portfolio gibt es (noch) wenig Erfahrung bei Banken, Investorinnen und Investoren. Als Schlüssel zum Erfolg erwiesen sich – bei kleinen wie auch bei großen Projekten – langjährig aufgebaute und gut etablierte Geschäftsbeziehungen.

Triple Helix für Innovation. Ehemalige historisch bedeutsame Industrie- und Gewerbegebiete verkörpern Innovationsgeist. Dieser kann durch Nutzungskombinationen von Wissenschaft, öffentlicher Hand und Wirtschaft wiederbelebt werden. Die Areale bieten durch ihre lange Tradition des technischen Fortschritts einen fruchtbaren Boden, um Innovation anzuregen. So können Industrieerbe in zentraler Lage gehalten werden und zu Standorten für kreative Unternehmer entwickelt werden.

Von Mono zu Mixed-Use. Nutzungsmischung wird zu einem Bestandteil modernerer Produktionsareale. Um aus ehemals monofunktionalen oder leerstehenden Arbeiterwohnquartieren oder Industriestandorten vielfältig genutzte, moderne Immobilien, Produktions- und Gewerbeareale zu machen, benötigt es Flächen mit unterschiedlichen Charakteristika und Nutzungsmöglichkeiten. In unterschiedlichen Projekten wird dieses Verständnis beispielhaft umgesetzt.

Innovation als Imagefaktor & Attraktor. Modellprojekte, die Themen adressieren die auf der politischen Agenda weit oben stehen (z.B. soziale Gerechtigkeit, Klima, Energie, etc.) sichern die öffentliche Unterstützung, machen die Mieträume attraktiv und sind auch ein wesentliches Element der Außenkommunikation der angesiedelten Firmen.

### **5.2 Instrumente & Rolle der Stadt**

Steuerung über Liegenschaftsmanagement. In den untersuchten Projekten wurden PPPs in unterschiedlichen Konstellationen entwickelt: In einigen Fällen befindet sich das Grundstück im Besitz der Stadt bzw. hat die Stadt die Liegenschaften an eine Non-Profit Organisationen übertragen. Bei anderen Beispielen blieb das Grundstück ebenfalls im Besitz der Stadt, während jedoch private Investorinnen und Investoren als Manager auftreten. Schließlich gibt es auch Fälle, wo private Investoren das Grundstück kauften und dieses langfristig an die Stadt vermieten.

Forcierung eines Non-Profit Ansatz. Öffentliche, Non-Profit-Organisationen agieren nicht wie „normale“ Marktakteure, sondern handeln stark missions-orientiert. Sie können eine Nachfrage kleiner, innovativer Unternehmen adressieren, die (noch) nicht jene Preise zahlen können, die am freien Markt für entsprechende Immobilien verlangt werden. Diesen Unternehmen können Flächen unter Marktpreisniveau und gleichzeitig „spaces to grow“ angeboten werden.

Öffentliche Investitionen und finanzielle Unterstützungen. In der Brooklyn Navy Yard initiierte die Stadt durch die Finanzierung umfangreicher Upgrades der grundlegenden Infrastruktur ein starkes Wachstum der Zahl der Unternehmen. Durch parallel durchgeführte Nachhaltigkeitsinitiativen der BNYDC konnte so ein schnell wachsendes Cluster grüner Hersteller etabliert werden. In vielen deutschen Städten werden Unterstützungen durch Angebote der Gemeinde, den Sanierungsaufwand steuerlich geltend zu machen (Sanierungssatzung), gewährt. Von den Investitionen profitiert die Stadt letztendlich, denn die Neuansiedelungen bringen Gewerbesteuer- und Einkommensteuereinnahmen und initiieren vielfältige Wertschöpfungsketten. Ein Gesamtsystem wirtschaftlicher und sozialer Initiativen belebt nicht nur die Transformationsgebiete selbst, sondern strahlt auch in die Nachbarschaft aus und steigert den Wert der umgebenden Immobilien.

### 5.3 Risiken & Stolpersteine

Kombination von Produktion und Wohnen. Die Integration von Wohnnutzungen in traditionell als Gewerbegebiete genutzte Areale stellt eine besondere Herausforderung dar. Einerseits müssen die Managementstrukturen für den Immobilienbetrieb oft erst aufgebaut werden. Andererseits gestaltet sich die Umsetzung auch baulich herausfordernd, denn Lärmemissionen durch Logistik und Lieferverkehr machen umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen nötig. Damit sind beträchtliche Kosten und Abstimmungsaufwände im Umsetzungsprozess verbunden, die nicht unterschätzt werden dürfen.

## 6 RESÜMEE

Das Thema Mixed-Use wurde und wird seit einigen Jahren von Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmern, von der Wissenschaft und von öffentlichen Akteurinnen und Akteuren vermehrt in den Blick genommen und intensiv diskutiert. Aus der Analyse der ausgewählten Fälle und ausgewählter Dokumente (Marktberichte, Reports, Expert-Interviews, Fachpaper) lassen sich folgende Beobachtungen zusammenfassen:

Städte verändern die Spielregeln. Zahlreiche Städte haben in den vergangenen Jahren strategische Zielsetzungen und rechtliche Rahmenbedingungen angepasst, um Nutzungsmischung zu erleichtern. Vielfach wird dabei auch danach gestrebt, produktive Tätigkeiten in den Nutzungsmix zu integrieren.

Urbane Nachfragemuster forcieren Nutzungsmischung. Es wird konstatiert, dass es gerade bei der jüngeren Bevölkerung in Städten eine wachsende Nachfrage nach vielfältigen, urbanen Quartieren gibt. Gemischte Nutzungen werden zum Asset, auch die Akzeptanz lärmintensivere Nutzungen (wie z.B. Produktion) sei vielfach höher als in der Vergangenheit.

Begrenztes Flächenangebot. Die Immobilienbranche reagiert auf eine Marktsituation, die vielfach durch eine zunehmende Flächenknappheit und damit einhergehende Preissteigerungen gekennzeichnet ist.

Mixed-Use als Instrument der Risikostreuung. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist Mixed-Use auch ein Element der Risikostreuung und unter den gegebenen Marktbedingungen daher eine rationale Vorgehensweise.

Mixed-Use in Hochhäusern nimmt zu. Dass in den vergangenen Jahrzehnten die Zahl der weltweit errichteten Hochhäuser massiv zugenommen hat, ist angesichts von Urbanisierung und Wachstum wenig verwunderlich.<sup>1</sup> Interessant ist, dass auch hier ein verstärkter Trend Richtung Mixed-Use sichtbar wird.

Hürden bleiben bestehen. Es gibt aber im Hinblick auf Mixed-Use nicht nur Optimismus – wesentliche Umsetzungshürden, wie Schwierigkeiten beim Verkauf, gebäudetechnische Herausforderungen oder erhöhter Koordinationsaufwand bleiben bestehen.

## 7 REFERENCES

CAG Consults, London Industrial Land Demand (2017)

Catella Property GmbH, Urbane Quartiere und Mixed-Use-Immobilien – Neue Elemente und Strategien der Immobilienentwicklung (2020)

Christie & Co.; Hotels in Mixed-Use-Konzepten – Hoch hinaus statt nebenan? (2017)

EY & Urban Land Institute, Future of Work - A global real estate player's point of view on the Future of Work and its impact on real estate, (2020)

EY; The Attractiveness of Global Business Districts report The Challenge to Remain Competitive (2020)

JLL, Readiness, Resilience and Responsibility - City Governance and Real Estate in a Post-COVID World (2020)

McKinsey & Company, The future of the high-rise: Creating peoplecentric spaces (2020)

Otto Immobilien, Büro-Marktbericht Herbst 2020

PWC; Emerging Trends in Real Estate: An uncertain impact, (2021)

ULI (G. Clark & T. Moonen); Technology, Real Estate, and the Innovation Economy (2015)

---

<sup>1</sup> Laut dem „The Council on Tall Buildings and Urban Habitat“ gelten Gebäude ab einer Höhe von 150 Meter als Hochhäuser, diese Kategorisierung steht hinter diesen Zahlen. Mixed Use wird dabei wie folgt definiert: „A mixed-use tall building contains two or more functions (or uses), where each of the functions occupies a significant proportion (15 percent or greater of either) of the tower's total space.“