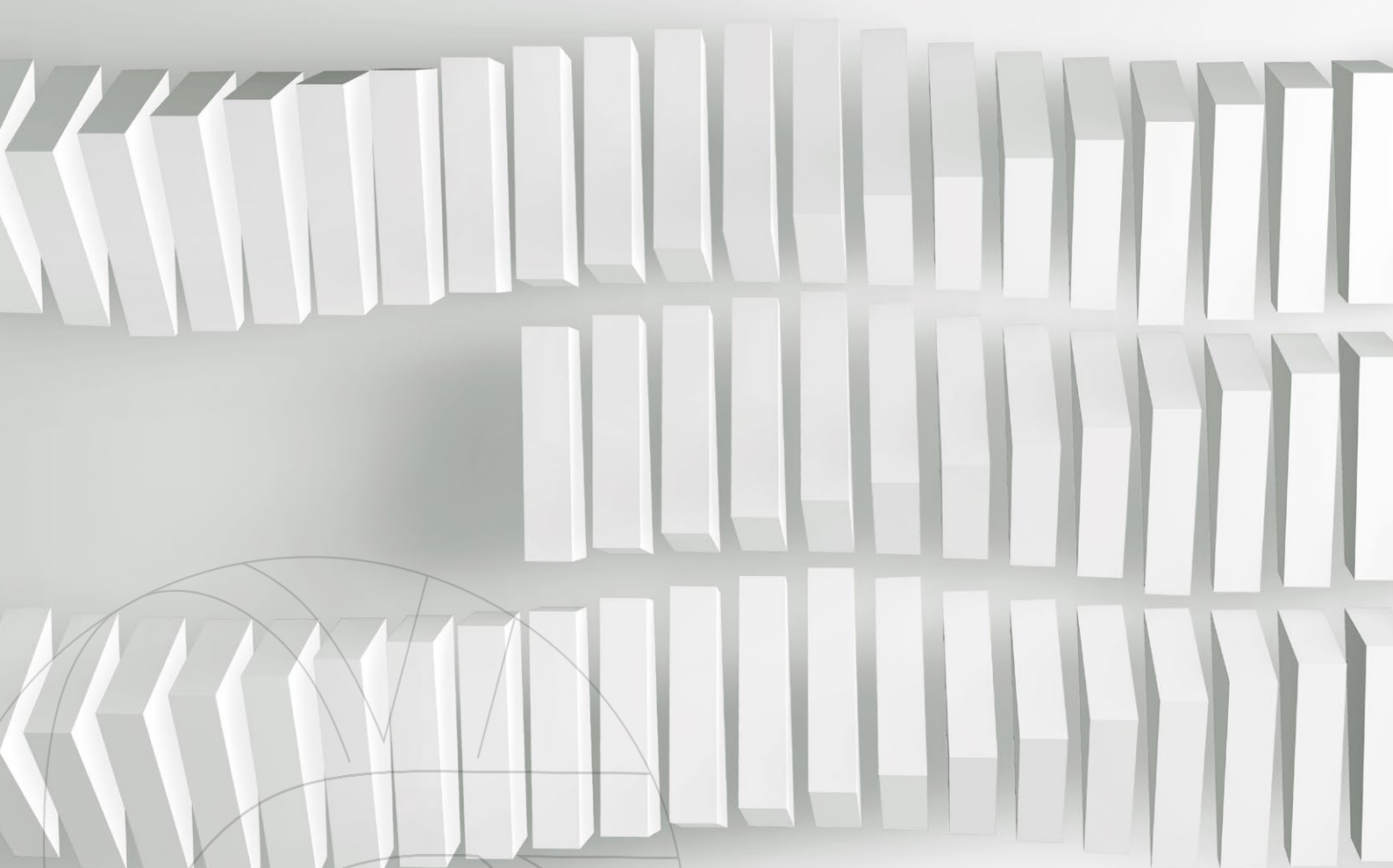


Absolut private

Private-Market-Investments
für institutionelle Investoren



Q1
2023

kommentar

Mixed Use ist
kein Allheilmittel

MARTINA AVERBECK
Hansainvest Real Assets

Mixed Use ist kein Allheilmittel



MARTINA AVERBECK Geschäftsführerin, Hansainvest Real Assets, Hamburg

Corona steckt vielen Immobilienunternehmen noch in den Knochen. Die Pandemie hat in Erinnerung gerufen, dass als unwahrscheinlich erachtete Krisenereignisse, sogenannte schwarze Schwäne, eben doch eintreten können. Und wenn sie eintreten, werfen sie alte Gewissheiten über den Haufen. So haben die langen Lockdown-Phasen die Büros vorübergehend leergefegt und dann den Office-Markt nachhaltig verändert. Der stationäre Einzelhandel wurde schwer getroffen, mit Ausnahme der Nahversorger, die sich als Stabilitätsanker erwiesen.

Wann der nächste schwarze Schwan um die Ecke kommt und was er mitbringt, ist naturgemäß unbekannt. Jedoch sind sich die meisten Auguren einig, dass die Gefahr externer Krisenereignisse eher größer ist als in den vergangenen Jahren. Um darauf vorbereitet zu sein, werden in der Immobilienbranche in letzter Zeit immer häufiger Mischnutzungen empfohlen – zum Beispiel Objekte, die Büros, Wohnungen, Einzelhandels- und Gastronomieflächen zugleich beherbergen. Das Argument: Wenn ein externes Ereignis eine bestimmte Nutzungsart negativ trifft und schlimmstenfalls dafür sorgt, dass die Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen können, bleiben immer noch die Mieter der anderen Nutzungsarten, die weiterhin für positiven Cashflow sorgen.

Diese Vorteile werden Mixed-Use-Immobilien zugesprochen, über das traditionelle Argument positiver Kopplungseffekte hinaus: Mieter der einen Nutzungsart sollen von der Anwesenheit der anderen profitieren, etwa indem große Büros bei Einzelhändlern in der unmittelbaren Nachbarschaft für mehr Laufkundschaft sorgen und damit höhere Mieten rechtfertigen. Ein anderes gut nachvollziehbares Beispiel sind Apotheken in Ärztehäusern, die gern von Patienten frequentiert werden, die gleich nach dem Arztbesuch das verschriebene Medikament kaufen.

Zu wenig berücksichtigt wird in dieser Diskussion, dass eine Mischnutzung nicht zugleich positive Kopplungseffekte und Risikostreuung bringen kann. Einfach gesagt: Wenn zwei Nutzer voneinander profitieren, leidet der eine auch mit, wenn es bei dem anderen nicht gut läuft. Ein eingängiges Beispiel sind Fitnessstudios in Business Districts, die zusätzliche Kundschaft unter Mitarbeitern der umliegenden Büros rekrutieren können. Wenn Büroarbeiter im Zuge von New Work weniger Zeit in der Firma verbringen, geht der Standortvorteil dieser Sportstätten verloren und Kunden werden sich

häufiger für eine Lage in der Nähe ihres Wohnorts entscheiden.

Mischnutzung verringert also nur dann das Ausfallrisiko, wenn der Erfolg der einen Nutzungsart mit dem der anderen möglichst wenig korreliert. Dann fallen jedoch auch die positiven Kopplungseffekte weg. Hinzu kommt, dass Mixed Use sowohl im Bau als auch im Betrieb meist für höheren Aufwand sorgt, weil die unterschiedlichen Nutzer verschiedene Anforderungen an Ausstattung und Betreuung stellen.

„Mischnutzung kann nicht zugleich positive Kopplungseffekte und Risikostreuung bringen.“

Entwickler und Investoren müssen also genau untersuchen, wie die Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Nutzungen innerhalb eines Objekts sind, und dabei nicht nur günstige, sondern auch nachteilige Szenarien berücksichtigen. Und sie müssen realistisch kalkulieren, welche Vorteile Mixed Use bringen kann, und diese den höheren Kosten gegenüberstellen. Beides kommt in der aktuellen Diskussion, die Mixed Use zur Risikominderung befürwortet, oftmals zu kurz.

Absolut|private



Wissens-
publikation



Beispielausgabe

Kommentare

Martina Aeverbeck | Hansainvest

Tobias Bittrich | Berenberg

Fachbeiträge

real estate

Real Estate Debt: Comeback der Cashflows

DR. PATRICK ZÜCHNER | Aukera Real Estate

Transformation von Bestandsimmobilien

RALF-PETER KOSCHNY | bulwiengesa

infrastructure

Auflegung von Infrastrukturfonds in Deutschland

DR. HILGER VON LIVONIUS | K&L Gates

Infrastrukturportfolios: Performance, Cashflows und Allokation

JUNYING SHEN, AILI CHEN, WOLFGANG SUSSBAUER | PGIM

FRÉDÉRIC BLANC-BRUDE | EDHECinfra

private debt

Einfluss von Konjunktur, Inflation und Geldpolitik auf Direct Lending

ALEXANDER STERN, SVEN GRALLA, DAVID HANSEN | Kapital 1852

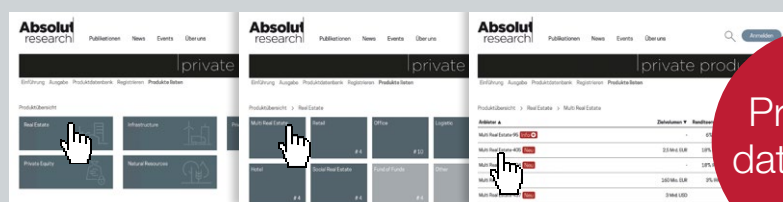
private markets

Excuse Rights bei Anlagen in alternative Investmentvermögen

DR. FRANK HERRING, STEPHAN FUNCK | Allen & Overy

Absolut|private products

Online-Plattform für zur Zeichnung offene Private-Market-Produkte aus fünf Asset-Klassen. Das **Listing** der Produkte ist für Asset Manager und die **Nutzung** der Produktplattform für Asset Owner **kostenfrei**.



Produkt-
datenbank



Produktplattform

Registrierung

Absolut
research