

PRESSEINFORMATION

Forschungskooperation zur Transformation der Innenstädte: Midstad und IREBS erforschen den wirtschaftlichen Erfolg von Mixed-Use-Immobilien

Frankfurt am Main/Regensburg, 4. November 2024 – In Zusammenarbeit mit der IREBS – International Real Estate Business School an der Universität Regensburg – untersucht der Full-Service-Real-Estate-Manager Midstad den wirtschaftlichen Erfolg von Mixed-Use-Immobilien aus der Perspektive von Immobilieninvestoren.

Erste Zwischenergebnisse bieten Einblicke in die Strukturveränderungen des Marktes

Als Alternative zu monofunktionalen Innenstadt-Immobilien, wie etwa großen Warenhäusern, gelten Mixed-Use-Immobilien zunehmend als probates Mittel zur notwendigen Transformation unserer Innenstädte. Diese Immobilienkonzepte zielen darauf ab, durch ihre vielseitige Nutzung und das „Angebot der kurzen Wege“ Innenstädte sowohl wirtschaftlich als auch gesellschaftlich erfolgreich umzugestalten. "Unser Ziel ist es, die Entwicklung und Umsetzung von Mixed-Use-Konzepten sowohl im Interesse der Investoren als auch der Nutzer zu optimieren", erklärt Dr. Kevin Meyer, Geschäftsführer der Midstad Advisory GmbH. "Durch die Analyse von Transaktionsdaten und städtischen Dynamiken können wir die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Auswirkungen dieser Immobilientypen genau erfassen."

Forschungsgegenstand der Kooperation

Die Partnerschaft zwischen IREBS und Midstad fokussiert sich in zwei aufeinander aufbauenden Studien auf den Erfolg von Mixed-Use-Immobilien. Zunächst wird der wirtschaftliche Erfolg dieser Immobilienklasse auf Grundlage von Transaktionsdaten analysiert, gefolgt von einer Untersuchung der städtischen Wechselwirkungen. Die bisherigen Analysen basieren auf einem Berliner Datenbestand von 2015 bis Mitte 2024, in denen 1.930 Transaktionen in den zentralen Lagen Berlins (innerhalb des S-Bahn-Rings) untersucht wurden.

Studie 1:

Entwicklung eines Bewertungssystems für Mixed-Use-Immobilien

In der ersten Studie wurde ein neuartiger Fragmentierungsindex für Mixed-Use-Immobilien entwickelt, um den Grad der Nutzungsmischung präzise zu erfassen. Dazu konnten folgende Zwischenergebnisse erzielt werden:

Veränderungen in der Transaktionsstruktur: Eine Analyse der Datenlage von 2015 bis 2024, zeigt eine Zunahme des Anteils gemischt genutzter Gebäude am Markt. Besonders in den Segmenten Wohn- und Geschäftshäuser sowie bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ist der Anteil gemischt genutzter Objekte gestiegen.

Fragmentierung und Preisentwicklung: Es zeigt sich, dass es für Gebäude mit mehreren Nutzungsarten keine Preisabschläge gibt. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass gemischt genutzte Gebäude in der Wertentwicklung weniger schwanken als Objekte, die durch eine Einzelnutzung bestimmt werden.

Hohe Fragmentierung in zentralen Lagen: In Bezirken wie Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf wurde eine überdurchschnittlich hohe Fragmentierung festgestellt, was auf eine enge Mischung von Nutzungsarten hinweist.

Die Daten zeigen:

- Einen Anstieg der Anzahl gemischt genutzter Gebäude am Transaktionsmarkt
- Eine differenzierte Betrachtung der Nutzungsarten und deren Einfluss auf das Preisniveau, wobei Synergiepotenziale zwischen Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe wie eine Versicherung gegen Preisschwankungen wirken könnten
- Eine Zunahme gewerblicher Hauptnutzungen, insbesondere bei größeren Transaktionen, was wiederum die zunehmende Bedeutung von Mixed-Use-Objekten in der Stadtplanung unterstreicht.

Studie 2:

Übertragung der Erkenntnisse auf die Stadtentwicklung

Im zweiten Teil der Studie werden die Erkenntnisse aus der Analyse der Transaktionsdaten auf das Quartier übertragen. Ziel ist es, die städtischen

Dynamiken und die Rolle von Mixed-Use-Immobilien bei der Transformation der Innenstädte zu untersuchen.

Weiteres Vorgehen

Die Studien sollen bis Januar 2025 (Studie 1) und August 2025 (Studie 2) abgeschlossen werden. Die Ergebnisse werden einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung der Zukunft von Innenstädten leisten und eine nachhaltige Stadtentwicklung fördern. Sie sind nicht nur für die Immobilienbranche, sondern auch für städtische Planer und politische Entscheidungsträger von großer Bedeutung. "Mixed-Use-Gebäude können für Städte, Investoren und Nutzer viele Vorteile entfalten. Daher ist es wichtig, die Wirkungsmechanismen besser zu verstehen. Bisher fehlen hierfür grundlegende Daten. Diese Lücke gilt es zu schließen", erläutert Prof. Tobias Just (FRICS), wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie.

Forschung und Entwicklung – für eine lebenswerte Zukunft der Innenstädte

Zusätzlich untersucht Midstad in Kooperation mit der TU Darmstadt, der EBS (European Business School) und weiteren Partnern die Transformation von Innenstädten, insbesondere aus der Perspektive der Eigentümer. Weitere Informationen und erste Ergebnisse dazu sind auf der Midstad-Website verfügbar: www.midstad.com.

Über Midstad

Das Herz von Midstad schlägt für lebendige Innenstädte. Als erfahrener Full Service Real Estate Manager bauen wir auf die Zukunft urbaner Zentren. Als Projektentwickler sowie Asset und Property Manager sind wir wegweisender Experte für urbane Transformation und tragen dazu bei sie voranzubringen. In vier Ländern und mehr als 47 Städten – in Deutschland und Europa – managen wir knapp 600.000 Quadratmeter. Aktuell realisieren wir neun Bauprojekte – zwei Neubauprojekte und sieben Bestandrevitalisierungen, die wir im laufenden Gebäudebetrieb umsetzen.

Vom Konzept bis zum Gebäudebetrieb. Vom Development bis zum Property Management. Vom forschungsbasierten Consulting bis zum projektbezogenen Stakeholder Management: Wir gestalten Wandel. Mit unseren Midstad-Häusern entwickeln wir ihn – mit werthaltiger ESG-Strategie, vielseitig und sichtbar. Dabei möchten wir Menschen mitnehmen, inspirieren und begeistern, indem wir Gebäude – als vertikale Quartiere – zum Mittelpunkt eines lebendigen Miteinanders machen.

Wir entwickeln und betreiben stadtprägende Gebäude aus einer Hand. Mit einer ganzheitlichen Perspektive engagieren wir uns für das Zukunftspotential der Immobilien und entwickeln nutzungsorientierte Konzepte, die Quartiere neu beleben können. Als erfahrene Projektentwickler und visionäre Asset Manager bringen wir das Herz der Innenstadt zum Schlagen.

Pressekontakt

Midstad Advisory GmbH

Bea Steindor | Head of Marketing & Communications

Klosterstr. 30 | D-40211 Düsseldorf

Büro Frankfurt am Main

Windmühlstraße 1 | 60329 Frankfurt am Main

T +49 (0) 211 542 534 25

F +49 (0) 211 909 940 09

M +49 (0) 177 54 82 09 7

E bea.steindor@midstad.com