

1. Oktober 2026
77. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

DER LANGFRISTIGE KREDIT

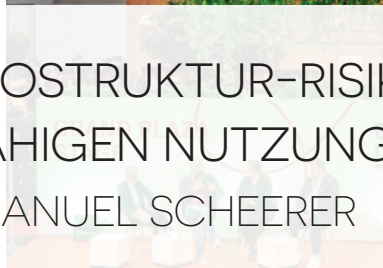
DIGITALER
SONDERDRUCK



EXPO REAL 2026



VOM MONOSTRUKTUR-RISIKO ZUM
TRAGFÄHIGEN NUTZUNGSMIX
MANUEL SCHEERER



VOM MONOSTRUKTUR-RISIKO ZUM TRAGFÄHIGEN NUTZUNGSMIX

Der Strukturwandel in den Innenstädten verändert die Anforderungen an Bestandsimmobilien grundlegend. Während klassische Handels- und Bürokonzepte vielerorts an Tragfähigkeit verlieren, rückt die Mischnutzung zunehmend in den Fokus von Eigentümern, Investoren und Asset Managern. Die Kombination verschiedener Nutzungsarten innerhalb eines Gebäudes oder Quartiers verspricht nicht nur mehr Lebendigkeit und Aufenthaltsqualität, sondern kann auch die wirtschaftliche Resilienz von Immobilien stärken, indem sie unterschiedliche Nutzergruppen, Nachfragezyklen und Ertragsquellen zusammenführt. Das eröffnet neue Perspektiven für die Revitalisierung bei innerstädtischen Beständen. Doch der Weg von der Idee zur erfolgreichen Umsetzung ist anspruchsvoll. Nutzungskonzepte müssen wirtschaftlich tragfähig, baulich umsetzbar und genehmigungsrechtlich belastbar sein. Der Beitrag zeigt, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen und hat vier entscheidende Hebel identifiziert, damit nachhaltige und wertschaffende Immobilienprojekte entstehen.

Red.

Was über Jahre als verlässliches Nutzungsmodell für Innenstadtimmobilien galt, trägt vielerorts nicht mehr: großflächige Handelsimmobilien mit sinkender Frequenz, Bürogebäude mit überholten Flächenkonzepten oder Bestände, deren monofunktionale Ausrichtung nicht mehr zu Nachfrage, Stadtstruktur und Wirtschaftlichkeit passt. Die Debatte darüber wird oft städtebaulich geführt. Für Eigentümer, Entwickler und Asset Manager stellt sie sich jedoch sehr konkret: Wie lassen sich innerstädt-

biniiert. Wo früher fast ausschließlich Büro oder Handel dominierten, entstehen heute Nutzungsmuster, die Wohnen, Gastronomie, Gesundheit, Bildung, Dienstleistungen und qualitativ hochwertigere Arbeitswelten zusammenführen.

Wenn das alte Nutzungsmodell nicht mehr trägt

Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig. Im Bürosegment bleibt Nachfrage grundsätzlich vorhanden, sie differenziert sich jedoch stärker aus. Viele Nutzer benötigen weniger Fläche als früher, erwarten aber mehr Qualität: bessere Aufenthaltsqualität, flexiblere Grundrisse, leistungsfähigere technische Ausstattung und eine höhere Standortqualität. Flächen, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, geraten schneller unter Druck. Ein Bürogebäude, das dauerhaft nur zu rund 60 Prozent ausgelastet ist, lässt sich außerdem wirtschaftlich kaum fortführen, insbesondere, wenn zugleich die Anforderungen an Nachhaltigkeit und ESG-Konformität steigen.

Im Handel zeigt sich ein ähnlicher Strukturwandel. Klassische Erdgeschosslagen mit rein verkaufsorientierter Nutzung funktionieren vielerorts nicht mehr selbstverständlich. Stattdessen gewinnen Nutzungen an Bedeutung, die Frequenz anders erzeugen und stärker in den Alltag eingebunden sind – etwa Gastronomie, medizinische Angebote, Dienstleistungen oder Bildung.

Nicht jede monofunktionale Bestandsimmobilie wird automatisch obsolet. Eine Rückkehr zu alten Nutzungsgewohnheiten ist jedoch sehr unwahrscheinlich. Die aktuelle Frage lautet deshalb nicht, ob sich Innenstadtbestände verändern, sondern wie aktiv Eigentümer diesen Wandel steuern.

Mischnutzung als Revitalisierungsstrategie

Mischnutzung ist aus immobilienwirtschaftlicher Sicht vor allem deshalb interessant, weil sie Beständen neue Robustheit geben kann. Unterschiedliche Nutzungen erzeugen unterschiedliche Tagesrhythmen, Zielgruppen und Nachfrageprofile. Sie können Erträge breiter absichern, Abhängigkeiten reduzieren und die Attraktivität eines Standorts insgesamt erhöhen. Eine Immobilie, die tagsüber ausschließlich über Büro oder Handel funktioniert, ist anfälliger als ein Objekt, das auf mehrere Nutzungsbau- steine setzt.

Gerade bei älteren Innenstadtimmobilien eröffnet das neue Perspektiven. Ehemalige Bürogebäude aus den 1970er- bis 1990er-Jahren, großformatige Handelsbestände oder historisch gewachsene Ensembles lassen sich vielfach nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll in ihrer alten Logik fortschreiben. Gleichzeitig verfügen sie über eine Lagequalität, die weiterhin hoch relevant ist. Die Revitalisierung setzt genau an dieser Differenz an: Die Lage bleibt attraktiv, das Nutzungskonzept muss sich verändern.

Zwischen Zielbild und Realisierung

So plausibel Mischnutzung als Zielbild ist, so anspruchsvoll ist sie in der Realisierung. Die Frage, ob eine neue Nutzungskombination auf dem Papier sinnvoll erscheint, ist nur der erste Schritt. Ob daraus ein belastbares Projekt wird, entscheidet sich im Bestand.

Aus der Praxis zeigt sich immer wieder, dass die größten Risiken in unzureichend geklärten Voraussetzungen liegen. Wer eine innerstädtische Bestandsimmobilie revitalisieren will, braucht früh Klarheit über das Nutzungskonzept, den baulichen Zustand, die Genehmigungslogik und die

„Eine zentrale Antwort lautet: Mischnutzung.“

tische Bestände so weiterentwickeln, dass sie wirtschaftlich tragfähig bleiben und zugleich besser zu den Nutzungsanforderungen der kommenden Jahre passen?

Eine zentrale Antwort lautet: Mischnutzung. In vielen Innenstädten werden ehemals klar getrennte Nutzungen neu kom-

DER AUTOR

MANUEL SCHEERER

Standortleiter Karlsruhe,
THOST Projektmanagement
GmbH, Pforzheim



Realisierungsbedingungen. Fehlt diese Klarheit, entstehen Umplanungsschleifen, Terminverschiebungen, Nachträge und wirtschaftliche Unsicherheiten.

Gerade in innerstädtischen Lagen wirken sich solche Fehler besonders schnell aus. Die Projekte laufen nicht auf der grünen Wiese, sondern im gebauten, genutzten und beobachteten Raum. Das erhöht die Anforderungen an Vorbereitung und Steuerung erheblich.

Entscheidende Weichenstellungen

1. Ein belastbares Nutzungskonzept: Der erste Erfolgsfaktor ist ein Nutzungskonzept, das nicht nur architektonisch attraktiv, sondern dauerhaft tragfähig ist. Welche Nutzungen passen tatsächlich zusammen? Welche Flächenlogik ergibt sich daraus? Welche Anforderungen entstehen an Erschließung, Schallschutz, technische Infrastruktur oder Betriebsorganisation? Und ist das Konzept wirtschaftlich konsistent? Kritisch wird es, wenn das Konzept zu spät geschärft wird. Dann laufen Planung, Genehmigung und Vermarktung auf unsicherer Grundlage. Die Nutzungsentcheidung ist daher eine frühe Wertentscheidung.

2. Saubere Voruntersuchungen im Bestand: Der zweite Punkt betrifft die Bestandsaufnahme. In der Praxis wiederholen sich dabei vor allem drei Überraschungen. Erstens fehlen bei älteren Gebäuden häufig belastbare Bestandsunterlagen, sodass sich im Projektverlauf ein regelrechter Wildwuchs nicht dokumentierter Änderungen zeigt. Zweitens können Gebäude aus den 1960er- bis 1990er-Jahren erhebliche Schadstoffbelastungen aufweisen – etwa durch Asbest, künstliche Mineralfasern oder PAK –, die Sanierung und Entsorgung deutlich aufwendiger machen. Drittens lässt sich das bestehende Tragwerk nicht immer ohne Weiteres mit der neuen Nutzung vereinbaren. Ein großzügiger Gastronomiebereich im Erdgeschoss stellt beispielsweise ganz andere Anforderungen an Spannweiten und Grundriss als die ursprüngliche kleinteilige Nutzung.

Gerade deshalb sind Voruntersuchungen ein wirtschaftlicher Hebel. Wer Risiken im Tragwerk, in der Gebäudetechnik oder bei Schadstoffen früh erkennt, kann Szenarien realistischer bewerten, Budgets belastbarer ansetzen und Terminpläne mit mehr Substanz entwickeln. Wer hier spart, zahlt meist später in Form von Verzögerung, Kostensteigerung oder planerischer Rückabwicklung.



3. Eine realistische Genehmigungsstrategie: Der dritte Erfolgsfaktor liegt in der Genehmigung. Sobald aus monofunktionalen Gebäuden Mischnutzungen werden, verändern sich die Anforderungen: Brandschutz, Schallschutz, Rettungswege, Stellplatznachweise, Anlieferung und Betriebsorganisation müssen neu gedacht werden.

Besonders deutlich zeigt sich das beim Brandschutz: Unterschiedliche Nutzungen bringen unterschiedliche Schutzziele mit sich, die innerhalb eines Gebäudes miteinander vereint werden müssen. Auch der Stellplatznachweis kann zum Engpass

werden, wenn die erforderlichen Kapazitäten am Standort nicht geschaffen werden können und Ablösemodelle oder Kooperationen notwendig werden. Beim Schallschutz wiederum entstehen typische Konflikte dort, wo beispielsweise Gastronomie unmittelbar unter Wohnnutzung vorgesehen ist. Solche Anforderungen müssen bereits konzeptionell gelöst werden und dürfen nicht erst in der Ausführungsplanung auftauchen. Für die Praxis heißt das: Genehmigung ist Teil der Projektstrategie. Wer Nutzungsidee und Genehmigungslogik nicht früh verzahnt, riskiert kostspielige Umwege.





4. Baulogistik und Umfeld als wirtschaftlicher Faktor: In innerstädtischen Lagen fehlen Lagerflächen, Zufahrten sind eingeschränkt, Liefer- und Entsorgungsfenster sind eng. Wo praktisch keine Lagerflächen zur Verfügung stehen, müssen Materialien häufig just in time angeliefert werden. Das erhöht den Bedarf an abgestimmten Baulogistikkonzepten und an einer zentral gesteuerten Ver- und Entsorgung. Zusätzlich wirken verkehrsrechtliche Einschränkungen auf den Bauablauf: Personenverkehr, Straßenverkehr und öffentlicher Nahverkehr müssen trotz Baustelle funktionieren.

Hinzu kommen Sicherheitsanforderungen für Passanten, benachbarte Nutzungen oder laufende Mietverhältnisse. Besonders anspruchsvoll wird es, wenn Nachbarmietern während der Bauphase weiterarbeiten. Lärm, Erschütterungen, Sicherungsmaßnahmen und temporär eingeschränkte Zugänge müssen technisch beherrscht und kontinuierlich abgestimmt werden. Gleichzeitig steht eine Innenstadtbaustelle stärker unter öffentlicher Beobachtung. Kommunikation mit Nachbarn, Mietern und Umfeld wird damit selbst zu einer Steuerungsaufgabe. Auch die öffentliche Sichtbarkeit solcher Maßnahmen ist höher als bei peripheren Projekten. Für Revitalisierungsvorhaben ist das ein Wirtschaftlichkeitsfaktor, denn jede logistische Ein-

schränkung wirkt sich auf Bauabläufe, Taktung, Personal- und Geräteeinsatz aus. Wer diese Rahmenbedingungen zu spät in die Projektlogik integriert, bekommt nicht nur organisatorische Probleme, sondern meist auch finanzielle.

Gut vorbereitet ist halb realisiert

Für Eigentümer, Investoren und Asset Manager liegt die zentrale Aufgabe deshalb darin, Revitalisierung nicht als rein bauliche Maßnahme zu behandeln. Entscheidend ist, Bestände früh als integrierte Transformationsprojekte zu verstehen. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit entscheidet sich nicht erst in der Vermarktung oder im Baufortschritt, sondern in der Qualität der frühen Weichenstellungen.

Dazu gehören belastbare Nutzungsszenarien, realistische Termin- und Budgetannahmen, eine klare Genehmigungsstrategie und ein Risikomanagement, das Unsicherheiten aktiv sichtbar macht. Ebenso wichtig sind klare Entscheidungswege. Gerade bei komplexen Bestandsumbauten werden Projekte schnell langsamer, wenn wesentliche Grundsatzfragen zu spät oder nur unter Vorbehalt entschieden werden.

Es sind nicht die technischen Lösungen, an denen es scheitert. Kritisch wird es

dort, wo Abhängigkeiten zwischen Nutzung, Bestand, Genehmigung und Bauablauf zu spät erkannt werden. Dann wächst aus einer grundsätzlich guten Revitalisierungsidee ein Projekt mit unnötigem Reibungsverlust.

Innenstadtentwicklung wird zur Bestandsentwicklung

Die Entwicklung vieler Innenstädte wird sich in den kommenden Jahren weniger über Neubau als über die Transformation vorhandener Gebäude entscheiden. Genau deshalb rückt Revitalisierung stärker ins Zentrum strategischer Überlegungen. Sie verbindet Marktrealität, Standortentwicklung und Wertschöpfung im Bestand.

Mischnutzung ist dabei für viele Innenstadtimmobilien ein plausibler Weg, um monofunktionale Schwächen zu überwinden und neue wirtschaftliche Stabilität zu schaffen. Entscheidend ist, sie als anspruchsvolle Umsetzungsaufgabe mit klaren immobilienwirtschaftlichen Konsequenzen zu behandeln. Wer diese Logik von Anfang an berücksichtigt, kann Bestände gezielter weiterentwickeln und Innenstadträume schaffen, die nicht nur städtebaulich sinnvoll, sondern auch langfristig tragfähig sind.