

BERLIN

[WOHNIMMOBILIEN]

S. 4 — BIT, BYTE UND HOLZ

Die Bausteine des modernen Quartiers

S. 6 — [BERLIN] FOKUSSIERT

Die Hauptstadt mit tausend Facetten

S. 10 — ZAHLEN & FAKTEN

Wissenswertes rund um den Berliner Wohnimmobilienmarkt



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

CITY REPORT 2020

INHALTS- VERZEICHNIS

04

BIT, BYTE UND HOLZ

Die Bausteine des modernen Quartiers

06

[BERLIN] FOKUSSIERT

Die Hauptstadt mit tausend Facetten

10

ZAHLEN & FAKTEN

Wissenswertes rund um den Berliner Wohnimmobilienmarkt

18

BEST PRACTICE DUISBURG

URBANE BELEBUNG

Einklang von Alt und Neu



06



20

COLIVING

Die moderne Wohngemeinschaft

22

BEST PRACTICE FRANKFURT

FOUR FRANKFURT

Vertikaler Wohntrend



EDITORIAL

Häufig hören wir, dass unsere Kunden die verlässlichen Zahlen der Wohnmarkt-Reports schätzen. Auch innerhalb der Branche gelten wir als zuverlässige Quelle. Diesmal gehen wir einen Schritt weiter: Mit vielen, auch bundesweiten, Best Practices wollen wir die Immobilien-Geschichten hinter dem reinen Zahlenwerk erzählen. **Über allem steht die Frage: Was bedeutet Wohnen? Heute und auch morgen.** Wohnen ist eben emotional – hochemotional, wenn man die Debatten rund um die Mietpreisbremse verfolgt. Nicht weniger emotional wird es beim Thema Nachhaltigkeit. Vom Baustoff bis zur Energieversorgung unterliegt derzeit alles dem Wandel.

Die zukünftigen Nutzungsanforderungen reichen vom simplen „Wohnraum schaffen“ bis hin zu modernsten, digitalisierten Quartieren. So vielfältig wie die Bedürfnisse der Mieter, so flexibel muss das zukünftige Angebot an Wohnraum sein: anpassungsfähig in Größe und Nutzung. Hier wächst eine neue Assetklasse heran, die Wohnen nicht nur eindimensional betrachtet. Im Dreiklang mit Arbeiten und Leben entsteht immer häufiger eine Mischnutzung in den Quartieren. Grenzen verwischen, wenn Gewerbe- in Wohnflächen umgewidmet werden. Bei der Erstellung unserer City Reports haben wir erlebt, dass sich manche Städte damit leichter tun als andere.

Wir möchten Sie mit unseren Trend-Analysen mehr als nur up to date halten. Begleiten Sie uns zu den unterschiedlichsten Projekten in diesem Report. Und schenken Sie uns Ihr Vertrauen bei der Entwicklung Ihrer individuellen Strategie.

„Die zentrale Frage ist doch, was beeinflusst die Wohnungsbranche zukünftig? Für mich, vor allem Digitalisierung.“

CHRISTOPH MESZELINSKY

Co-Head Residential Investment,
BNP Paribas Real Estate

„Wohnen bedeutet heute mehr, nämlich auch leben und arbeiten. So entsteht aus Wohnbedürfnissen ein Mix der Assetklassen.“

UDO CORDTS-SANZENBACHER

Co-Head Residential Investment,
BNP Paribas Real Estate



IMPRESSUM

Herausgeber, Copyright & Redaktion
BNP Paribas Real Estate
GmbH

Creative Direction & Design
KD1 Designagentur, Köln

Redaktion
Michaela Stemper

Titelfoto
BAUWENS/KSP Jürgen Engel
Architekten





UDO CORDTS-SANZENBACHER

CHRISTOPH MESZELINSKY

BIT, BYTE UND HOLZ

DIE BAUSTEINE DES MODERNEN QUARTIERS

Zwei Herzen schlagen in der Brust der Geschäftsführung Residential Investment, wenn es um die Wohnmarkttrends 2020 geht. Udo Cordts-Sanzenbacher (UCS) sieht klar die Chancen von nachhaltiger Holzbauweise. Sein Co-Head sieht die kommenden Trends eher in der Digitalisierung. Dennoch hinterfragt Christoph Meszelinsky (CM) kritisch, ob sich richtungsweisende Entwicklungen abzeichnen oder wir schnelllebigen Trends erliegen.

Im Gespräch mit

Dr. Chris Richter, Animus

Jan Pfeiffer, Klenk Holz

Christian Trunte, Klenk Holz

Andreas Lerge, Holzbaunetzwerk

Helmut Spiehs, binderholz

Skizzieren Sie zum Einstieg doch bitte kurz die Lage am Wohnmarkt.

UCS: Die zunehmende Urbanisierung und die steigende Anzahl an Einpersonenhaushalten werden die Entwicklung im Wohnungsbau zukünftig bestimmen. Die Angebotsreserve in den Metropolen ist erschreckend gering. Von der Politik wird Wohnraum gefordert ...

CM: ... jedoch dauern die Genehmigungsprozesse einfach zu lange. Im Dialog mit Politik, Behörden und Investoren müssen wir künftig tragfähige Lösungen entwickeln.

Welche qualitativen Bedarfe sehen Sie?

UCS: Wir müssen das Immobilien-Angebot an den veränderten Nutzungsanforderungen wie etwa flexiblen Wohneinheiten oder Zusatzservices ausrichten.

CM: Mikro-Apartments bieten bereits Flexibilität. Digitale Lösungen bringen noch

zusätzlichen Nutzen für Quartiere, aber auch für den Bewohner selbst. Auch wenn ich so manche Neuentwicklung mit Fragezeichen versehe.

Spielt Nachhaltigkeit dabei auch eine Rolle?

UCS: Mit CO₂-neutralem Bauen und Nachhaltigkeit müssen sich alle auseinandersetzen: von der Projektentwicklung, über die Bauausführung bis hin zum Property Management.

CM: Aber das geht natürlich nicht ohne wirtschaftliche Abwägung. Sind Investoren etwa bereit, Mehrkosten für ein grünes Quartier zu tragen?

Lösungen, wie nachhaltiges Bauen funktionieren kann, gibt es viele – u. a. erlebt der Holzbau eine Renaissance. Was können Kiefer, Fichte und Co.?

Lerge: Holz ist ein Baumaterial, das dem Zeitgeist hundertprozentig entspricht. Ein nachwachsender Rohstoff, der – aus nachhaltiger Waldwirtschaft entnommen – eine gute Alternative zu Beton bietet. Und im Vergleich eine Top-CO₂-Bilanz aufweist.

Pfeiffer: Wenn ich ergänzen darf: Die Sorge vor einem Kahlschlag, um die Nachfrage zu befriedigen, ist unbegründet. Der deutsche Holzvorrat hat eine Höhe erreicht wie schon seit Jahrhunderten nicht mehr. Die Verwertung von den Wurzeln bis zur Krone nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip sorgt für einen nachhaltigen Kreislauf.

Welche Aspekte sprechen außerdem für Holz?

Lerge: Nach meiner Erfahrung erfreuen sich Mieter am verbesserten Wohnklima und an einem guten Gewissen. Fast so, als würde man sich ein E-Fahrzeug zulegen. Leuchtturmprojekte wie Dalston Lane in London zeigen, dass Holzbau auch anspruchsvollen Designvorstellungen gerecht werden kann.

Pfeiffer: Vom Carport bis zum ganzen Quartier ist alles möglich. Wenn Sie es aus dem Blickwinkel des Projektentwicklers betrachten, spielt der Faktor Zeit eine wichtige Rolle. Durch eine längere Planungsphase verringert sich die Bauzeit auf etwa ein Drittel. Architekt, Ingenieur, Holzbauer und auch TGA-Planer arbeiten ab Beginn an einer Lösung, die dann finalisiert werden muss. Spontane bauseitige Änderungen sind tabu, dadurch entsteht hohe Planungssicherheit im Bauablauf. Eindrucksvoll ist dies in Berlin in Weißensee oder der Lynarstraße

gelingen: Vergleichbare Wohnbauprojekte benötigen ein Jahr länger. Eng wird es immer dann, wenn die Landesbauordnung nicht für Holz ausgelegt ist – kein Problem in Berlin.

Trunte: Zugegeben, die Baukosten liegen im Schnitt über denen des Betonbaus. Aber die Praxis zeigt: Die Prozesse auf der Baustelle laufen einfach reibungsloser, dies führt zur Planeinhaltung. Außerdem vergrößert sich im Holzbau die vermietbare Fläche. Die höheren Kosten in der Planungsphase amortisieren sich schnell durch Planungssicherheit, kürzere Bauphase und frühere Nutzung. **CM:** Und einige institutionelle Investoren signalisieren bereits die Bereitschaft, diese Mehrkosten zu tragen, um nach ESG-Kriterien zu investieren. Ökologische Verantwortung und Rendite schließen sich nicht zwangsläufig aus.

Der alte Werkstoff kann also eine Lösung für nachhaltiges Bauen sein. Und wo spielt die Zukunftsmusik?

Spiehs: Auch wir bleiben nicht mit dem Zimmermannshammer in der Hand stehen. Die Industrialisierung der Branche hat begonnen. Auf der binderholz-Plattform b_solution wird vom Angebot bis zum fertigen Objekt alles digital durchgeplant. Die hochindustrialisierten Systemkomponenten ermöglichen effizientes Bauen. Durch Robotic können wir schon heute einen Output von 1.500 Wohneinheiten pro Jahr liefern.

Dr. Richter: Aber Digitalisierung bedeutet mehr als nur Robotic, denn sie kann in Quartieren beispielsweise das Grundbe-

dürfnis nach Gemeinschaft erfüllen. Wenn Nachbarschaft neu entsteht, wollen sich alle kennenlernen – neudeutsch vernetzen. Mit der Animus-App etwa schaffen wir quasi ein digitales Dorf. „Wohnen“ ist dabei der Anker.

Handelt es sich nicht nur um ein nettes Gadget?

Dr. Richter: Definitiv nicht. Die Anwendung nutzt vor allem der Verwaltung. Prozesse werden verschlankt, Ressourcen und Kosten gespart. Nach unseren Erfahrungen steigt die Mieterbindung. Sind Mieter zufriedener, führt das auch zum ökonomischen Erfolg.

Wohin führt die Digitalisierung?

Dr. Richter: Bei Animus zu den wohnungsnahen Dienstleistungen. Mein Favorit ist ein Postbox-Service, der etwa die Flut der Amazon-Pakete annimmt. Aber, eine App ist noch keine Digitalisierung. Sie funktioniert schon sehr gut im Bereich Transaction. M&A hingegen bleibt People's Business. Und das Building Information Modeling (BIM) steckt noch in den Kinderschuhen – hier sehe ich jedoch die Zukunft.

„Unsere Kunden erwarten ebendiesen Weitblick für die Immobilienwelt von morgen. Dazu gehört auch, etwas zu wagen“, erklärt Cordts-Sanzenbacher abschließend. Sein Co-Head ergänzt: „Aber nicht, ohne angemessen abzuwägen.“ Das alte kaufmännische Prinzip aus „wagen und wägen“ bildet letztendlich eine solide Basis für die Investemententscheidungen ihrer Kunden. ■



1 — Gesellig und effizient: das Wohnprojekt mit digitalem Quartiersnetzwerk von Animus

2 — Preisträger: Das Projekt Gemeinschafts- wohnen in der Lynarstraße in Berlin Wedding überzeugt beim Deutschen Holzbaupreis 2019.



STADT- ENTWICKLUNG



[BERLIN] FOKUSSIERT

DIE HAUPTSTADT MIT TAUSEND FACETTEN

Kaum eine andere Stadt ist so vielfältig wie Berlin. Das gilt auch für den Wohnbau: Das Umfeld ist mit Mietpreisbremse und Baubehörden einerseits herausfordernd, andererseits finden sich immer öfter mutige und kreative Lösungen, die die Stadt wachsen lassen. Mal gilt es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, dann wiederum sind elegante großstädtische Quartiere gefragt.

In diesem Spannungsfeld zwischen Kiez und Ku'damm arbeitet unser Berliner Residential Investment-Team tagtäglich mit großer Leidenschaft", beschreibt Udo Cordts-Sanzenbacher, Co-Head Residential Investment, die besondere Herausforderung der Hauptstadt-Niederlassung. Seine langjährige Berlin-Expertise und die über 12-jährige Tätigkeit für das Haus bilden oft eine solide Vertrauensbasis für erfolgreiche Immobilientransaktionen. Dass Berlin anders ist, merkt man, wenn man sich mit den Immobilienspezialisten anderer A-Städte in Deutschland austauscht. Ein wenig neidvoll kommentieren die meisten, dass Berlin die Möglichkeit habe, der Urbanisierung eben auch in der Fläche zu begegnen. Städte wie etwa Stuttgart könnten so nicht expandieren. „Berlin ist eine Flächenstadt durch Zusammenwachsen“, kommentiert Karsten Bischoff, Director Regional Residential Investment bei BNP Paribas Real Estate. „Gerade alte Stadtbezirke sind wie Kleinstädte in der Stadt.“ Und in einem ebensolchen Stadtbezirk

– Lichtenberg – wird eine der Projektentwicklungen realisiert werden, die selbst in Berlin besonders hervorsteicht. Lichtenberg war ehemals das Zentrum Ost-Berlins. Wer hier wohnte, hatte das große Los gezogen. Genauso stolz sind die Lichtenberger noch heute auf ihren Kiez, den sie nicht verlassen, der aber dringend neuen Wohnraum braucht. „Auch wir sind stolz, dass wir eine private Projektentwicklung in dieser Größenordnung mit umsetzen dürfen“, äußert sich Torsten Nehls von der Belle Époque Gruppe, die das 41.590 m² große Grundstück 2018 erwarb. Auf dem Areal zwischen Gehrensee- und Wollenberger Straße moderten über Jahrzehnte die Ruinen der DDR-Arbeiterwohnheime. „Was für

„Berlin hat im Vergleich zu anderen A-Städten wie Stuttgart oder Düsseldorf die Möglichkeit, die zunehmende Urbanisierung durch Flächenwachstum zu kompensieren.“

eine Verschwendung, wenn man bedenkt, wie knapp zentraler Wohnraum mit sozialverträglichen Mieten ist“, merkt Bischoff an. Eigentümer der knapp 2 ha großen Nachbarfläche ist die städtische Wohnungsbau-gesellschaft HOWOGE. Belle Époque und HOWOGE wurden 2019 Projektpartner bei der Realisierung der

planungsrechtlichen Voraussetzungen. Auch auf dieser Fläche könnten ca. 50.000 m² Bruttogeschossfläche für Wohnungen entstehen. Die Hälfte davon wird die HOWOGE zu günstigen Mieten auf den Markt bringen. Auch Belle Époque zieht gemäß Berliner Modell mit 30 Prozent Sozialwohnungen mit. Neben den klassischen Wohnungen sind Apartments für Studenten und Senioren, eine Grundschule, zwei Kitas und ein öffentlicher Spielplatz geplant. „Hier ist städtebauliches Feingefühl gefragt“, fasst Nehls zusammen. „Wir schaffen ein Bindeglied zwischen der historischen Bebauung einerseits und der DDR-Architektur andererseits. Dazwischen steht ein Quartier unter der Prämisse der modernen Urbanität. Das ist herausfordernd.“ So wurde im Werkstattverfahren ein Konzept mit eher traditioneller Bauweise ausgewählt, das größtenteils siebengeschossige Wohnhäuser, aber auch fünf Zwanzig-Geschosser, vorsieht. „Der Zweitplatzierte ging mit einem extrem modernen Konzept ins Rennen, das sich aber nicht gut eingefügt hätte. So wäre das Quartier möglicherweise immer ein Fremdkörper geblieben“, begründet Nehls die Entscheidung. Mit dem Entwurf können sich viele Lichtenberger identifizieren und das sei wichtig für ein Miteinander in einem bislang sehr

guten sozialen Gefüge, stellt der Projektverantwortliche klar. Auch die infrastrukturelle Aufwertung des Viertels, etwa durch die Verlegung der Straßenbahn/Tram, schätzen die Anwohner. „Das Projekt verläuft insgesamt sehr harmonisch. Die Stadt ist engagiert, das Bauamt aufgeschlossen. Man fühlt, dass das Projekt gewollt ist. Das ist nicht immer so in Berlin“, freut sich Torsten Nehls und blickt versonnen von der alten Kirche aus auf das neue Areal, auf dem ab 2021 ein rundherum schlüssiges Ensemble entstehen wird. ■



„Lichtenberg wirkt wie ein Magnet: Starkes Gewerbe trifft hier auf gute soziale Strukturen. Strategisch gesehen ein sehr guter Standort.“

TORSTEN NEHLS
Geschäftsführer, Belle Époque Gruppe



Das Quartier wird vielen Berlinern Platz zum Leben und Wohnen bieten.



PROJEKT- ENTWICKLUNG

- 1 — Premium-Wohnen mit bester Aussicht:**
Zu Füßen des Gebäudes liegt die grüne Park-Oase.
- 2 — Karsten Bischoff**
Director Regional
Residential Investment

GLANZ, GLAMOUR UND ELEGANTES WOHNEN

Durch Berlin mit seinen luxuriösen Flaniermeilen und urbanen Parks zu schlendern, ist immer ein wenig wie Gala lesen. Denn Schauspieler, Kreative oder Start-up-Gründer, viele zieht es nach Berlin. Auch international erfreut sich die Weltstadt wachsender Beliebtheit.

Gesucht wird elegantes Wohnen in der Metropole. Manche Käufer haben ganz genaue Vorstellungen von ihrem zukünftigen Berliner Domizil: ein elegantes Großstadthaus wie auf dem Boulevard Haussmann in Paris oder so elitär wie die Wohnhäuser der Park Avenue in New York. In den vielen Nebenstraßen des Kurfürstendammes gibt es sie noch, die alten Jahrhundertwendehäuser, die diese Sehnsucht befriedigen.

Aber auch Neubauprojekte wie „Am Hochmeisterplatz“, nur wenige Gehminuten von diesem edlen Boulevard entfernt,

erfüllen die Ansprüche an exklusives Wohnen. „Die Nachfrage nach Wohnimmobilien der Luxusklasse ist in Berlin vergleichsweise hoch. Elegante Quartiere wie etwa die Rosengärten in der Württembergische Straße ersetzen nach und nach die Nachkriegsarchitektur“, bestätigt Karsten Bischoff von BNP Paribas Real Estate. Moderne Eleganz und Exklusivität prägen das neue Quartier am Hochmeisterplatz – und kommen ganz ohne die derzeit praktizierte Bauhausstrenge aus. Vielmehr prägt eine hochwertige, tradi-

tionelle Architektur dieses Wohndomizil. Edles Naturholz und Naturstein vermitteln schon in der Lobby Klasse und Eleganz. Vom Balkon blickt man auf die weitläufige Parkanlage vor der Haustür und fühlt sich ein wenig wie in einem der elegant ausgestatteten Apartments am New Yorker Central Park.



Weitere Infos finden Sie auf:
www.amhochmeisterplatz.com

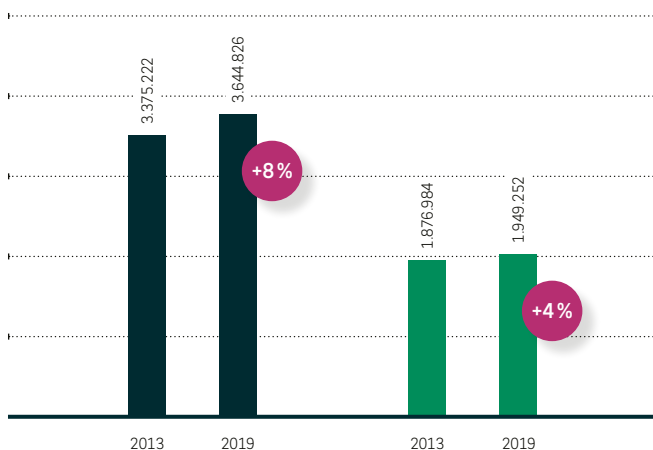
BERLIN

Der Weg zur internationalen Metropole ist erfreulich, aber auch steinig. Berlin schreibt seit Jahren eine Erfolgsgeschichte nach der anderen und hat sich zu einer der angesagtesten Metropolen Europas gemausert.

- Die dynamische Wirtschaftsentwicklung und die bunte Kulturszene locken immer mehr Menschen in die Stadt. Gerade junge Leute schätzen das unvergleichliche Flair, die Energie und den Erlebnischarakter. Von 2013 bis 2019 hat die Bevölkerung um rund 270.000 Personen auf 3,64 Mio. zugenommen.
- Da verwundert es nicht, dass die Angebotsseite des Wohnungsmarkts diesem Tempo nicht folgen kann und im gleichen Zeitraum nur knapp 72.300 neue Wohnungen errichtet wurden. Das Volumen reicht nicht aus, um die gestiegene Nachfrage zu decken. Aber das Angebot steigt durch viele Projekte weiter. Dazu gehören Quartiersentwicklungen wie die in der Gehrenseestraße/Wollenberger Straße in Lichtenberg, Waterkant in Spandau, Weiße Taube in der Landsberger Allee oder Umnutzungsprojekte wie Joli Coeur in Charlottenburg.
- Auch Projekte, etwa in der Mediaspree (z. B. The Wave) oder auch gegenüber dem Berliner Hauptbahnhof, wo eine Stadt in der Stadt entsteht, schaffen in unterschiedlichsten Marktsegmenten neuen Wohnraum. Mit Apartmenthäusern und Micro-living-Angeboten wird den jungen und mobilen Leuten Rechnung getragen, die es nach Berlin zieht. Trotzdem ist die Angebotsreserve spürbar rückläufig, was in einer auf 0,8% gesunkenen Leerstandsquote zum Ausdruck kommt. In der Konsequenz sind die Mieten und Kaufpreise stark gestiegen. Damit reiht sich Berlin in die Phalanx aller großen Metropolen ein, die sich gerade bei jungen Menschen immer größerer Beliebtheit erfreuen.
- Die wachsende Attraktivität der Stadt geht naturgemäß auch mit schwierigen Prozessen einher. Ob politische Reaktionen wie der Mietendeckel hilfreich sind, sei dahingestellt. Unbestritten ist aber, dass sie die Entwicklungschancen, Vielfalt und Dynamik einer aufstrebenden europäischen Metropole deutlich einengen. →

ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG UND WOHNUNGSBESTAND 2013-2019

■ Bevölkerung ■ Wohnungsbestand

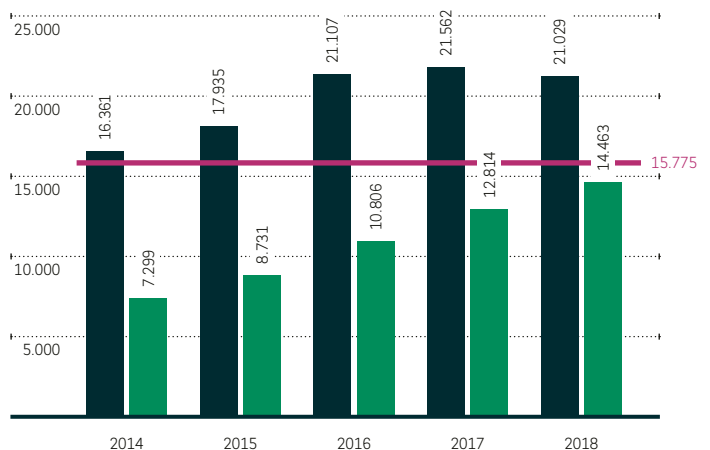


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019

ENTWICKLUNG NACHFRAGE UND ANGEBOT 2014-2018

■ Genehmigungen ■ fertiggestellte Wohnungen

— Ø zusätzl. Haushalte p. a. (2014-2018)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019; GfK Geomarketing

AUF EINEN BLICK

NACHFRAGE



33.533
Personen

Wanderungssaldo im Jahr 2017
(54.148 Personen im Jahr 2016)

7,8 %

Arbeitslosenquote 2019,
-0,3 Prozentpunkte zum Vorjahr

2.031.198 Haushalte

zum 31.12.2018, +17.537 Haushalte zum Vorjahr

81,3

Kaufkraftindex pro Haushalt 2019, (38.915 € Kaufkraft pro Haushalt)



ANGEBOT

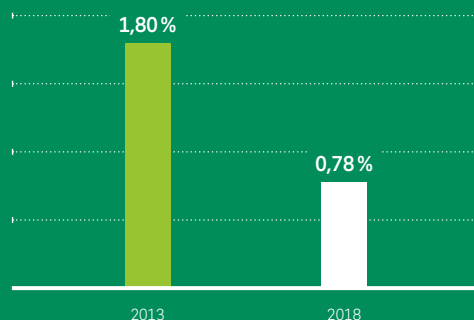
1.949.252

Wohnungen

zum 31.12.2018, +16.956 Wohnungen zum Vorjahr



Leerstandsquote



42,9 %

Anteil Mehrfamilienhäuser 31.12.2018, unverändert zum Vorjahr

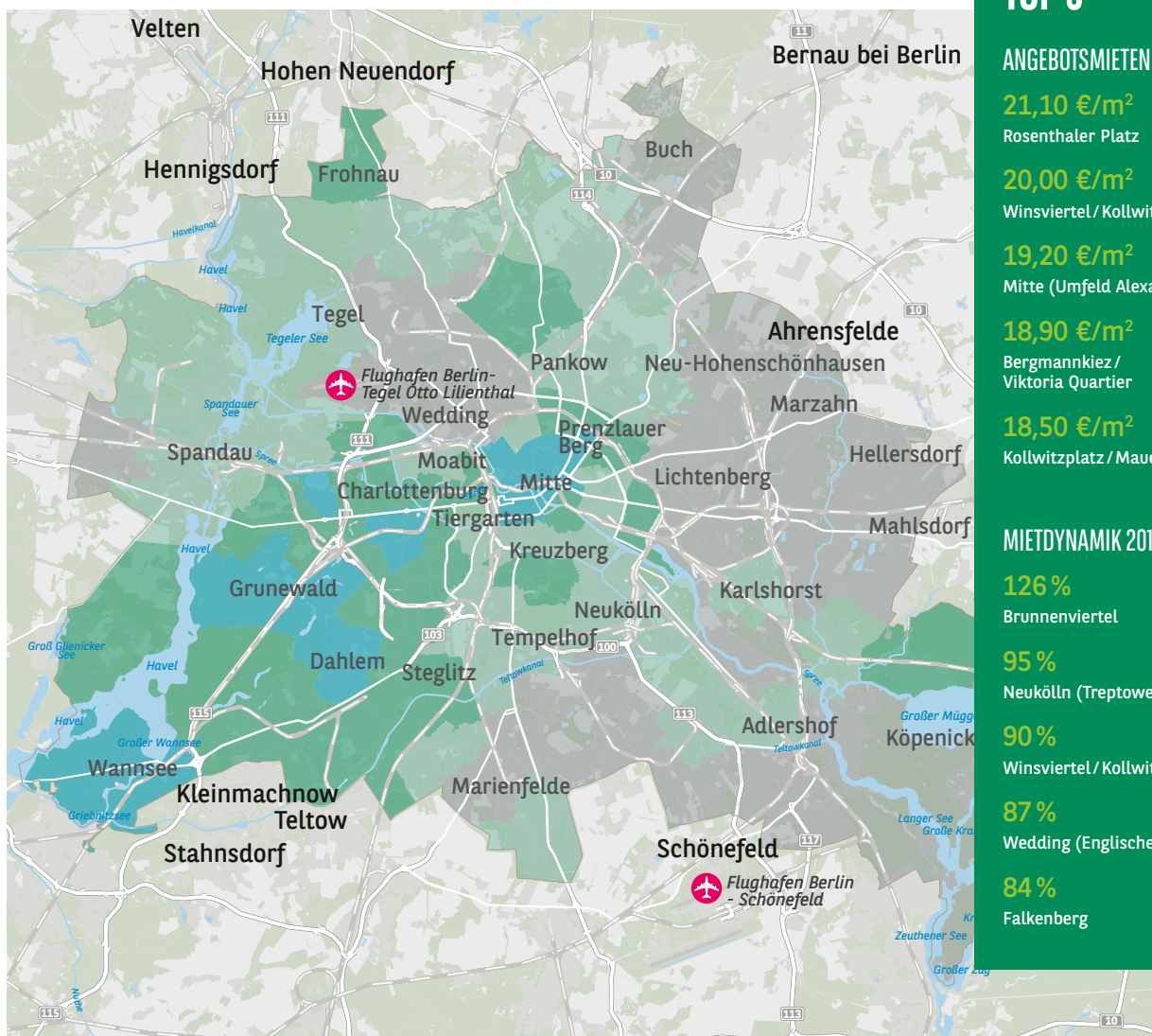
21.029

Baugenehmigungen 2018, -533 Wohnungen zum Vorjahr



MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

ALLE WOHNLAGEN MIT HOHER DYNAMIK



LAGEKLASSE ■ sehr gut ■ gut ■ durchschnittlich ■ einfach

- Als Indikator für den aufgrund des starken Bevölkerungsanstiegs vorhandenen Nachfrageüberhang können die Angebotsmieten herangezogen werden. Von 2013 bis 2019 haben sie über alle Marktsegmente um stolze 59% auf 13,20 €/m² zugelegt. Unter den deutschen A-Standorten ist dies der stärkste Anstieg. Vor dem Hintergrund des deutlich niedrigeren Ausgangs-

niveaus liegt die Hauptstadt aber trotzdem gerade auf dem Niveau von Hamburg. Zu Städten wie Stuttgart, Frankfurt oder München ist es immer noch ein weiter Weg. Darüber hinaus hat sich der Mietpreisanstieg in den letzten beiden Jahren bereits stabilisiert.

- Dass die Mietpreisanstiege von der Gesamtentwicklung Berlins getrieben werden und sich nicht auf

TOP 5

ANGEBOTSMIETEN 2019

21,10 €/m²

Rosenthaler Platz

20,00 €/m²

Winsviertel / Kollwitzkiez

19,20 €/m²

Mitte (Umfeld Alexanderplatz)

18,90 €/m²

Bergmannkiez /
Viktoria Quartier

18,50 €/m²

Kollwitzplatz / Mauerpark

MIETDYNAMIK 2019

126 %

Brunnenviertel

95 %

Neukölln (Treptower Brücke)

90 %

Winsviertel / Kollwitzkiez

87 %

Wedding (Englisches Viertel)

84 %

Falkenberg



Stärkster Mietanstieg deutscher A-Städte

Gute und sehr gute Lage unverändert dynamisch

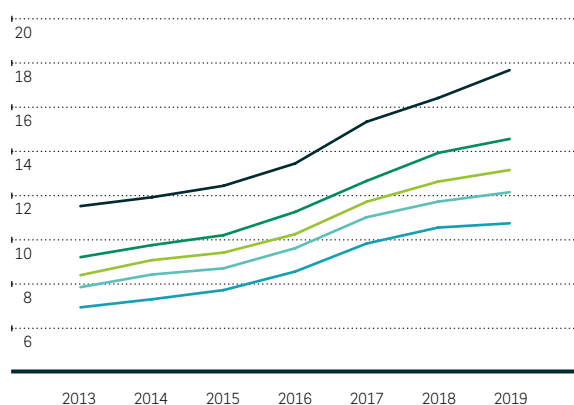
Mitte und City-West sind sehr gefragt – und teuer

wenige Marktsegmente konzentrieren, zeigt sich daran, dass es kaum Unterschiede zwischen den Lagen gibt. Mit plus 55% fallen sie in den guten Wohnlagen ähnlich aus wie in den einfachen Lagen (+58%).

- Betrachtet man nur das letzte Jahr, zeigt sich demgegenüber eine differenziertere Entwicklung. In den qualitativ einfachen (+1,8%) und den eher durchschnittlichen (+4,0%) Wohnquartieren fiel der Mietzuwachs 2019 spürbar geringer aus als im Berliner Mittel (+4,5%). Der Markt scheint also darauf zu reagieren, dass die Grenze der Tragfähigkeit in diesem Segment näher rückt.
- Die höchsten Angebotsmieten finden sich erwartungsgemäß überwiegend in Lagen mit einer sehr hohen Wohnqualität. Als Beispiele stehen die Bereiche um den Rosenthaler Platz (21,10 €/m²), wo vor allem hochwertig sanierte Altbauten mit Wohnungsgrößen bis zu 120 m² begehrt sind. Auch der Bereich City-West ist bei zahlungskräftigen Nachfragern sehr beliebt. Zwischen Ku'damm und Hohenzollerndamm liegt das mittlere Mietniveau bspw. bei rund 17,50 €/m².
- Es überrascht nicht, dass rund um den Alexanderplatz inzwischen hohe Mieten von im Schnitt 19,20 €/m² gefordert werden – relativ unabhängig vom Marktsegment. Gefragt sind sowohl repräsentative Altbauten als auch Neubauwohnungen in diversen Größen.
- Die stärkste Steigerung der Angebotsmieten war in den letzten Jahren im Brunnenviertel (+126%) zu beobachten, wo die Miete mittlerweile durchschnittlich 16,60 €/m² beträgt und damit mehr als doppelt so viel wie 2013. Ansonsten verzeichnen – im Gegensatz zum absoluten Mietniveau – vor allem Lagen mit einfacher und durchschnittlicher Qualität die stärksten Zuwächse. So fiel beispielsweise zwischen dem Kiehlufener und der Sonnenallee in Neukölln der Anstieg der Angebotsmieten seit 2013 mit 95% auf aktuell 15,90 €/m² überproportional hoch aus. →

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN NACH WOHNLAGEN (€/m²)

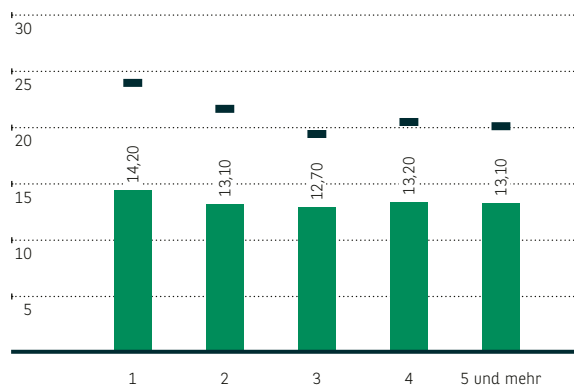
sehr gut (+55%) gut (+60%) durchschnittlich (+57%)
einfach (+58%) gesamt (+59%)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

ANGEBOTSMIETEN NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)

Durchschnitt oberes Segment



Quelle: IDN Immodaten GmbH

MARKT FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

HAUPTSTADT KOSTET

- Nicht nur die Mieten, sondern auch die Preise für Eigentumswohnungen spiegeln die positive Entwicklung und große Dynamik der Hauptstadt wider. Von 2013 bis 2019 haben sich die Angebotspreise über alle Marktsegmente in etwa verdoppelt. Im Durchschnitt wurden ETW 2019 zu einem Preis von rund 4.570 €/m² angeboten.
- Verantwortlich für diesen starken Anstieg sind dabei unterschiedliche Faktoren. Neben der höheren Nachfrage von Eigennutzern hat auch das große Interesse von privaten Kapitalanlegern den Markt beflügelt. Beide Gruppen haben dabei von den sehr günstigen Finanzierungsbedingungen profitiert, die sich in einer höheren Zahlungsbereitschaft niedergeschlagen haben.
- Hinter den Durchschnittspreisen verbergen sich erhebliche Spreizungen zwischen den Stadtteilen. Die höchsten Preise werden wenig überraschend in Lagen mit sehr guter Qualität aufgerufen. Hierzu gehören prominente Standorte wie der Gendarmenmarkt, wo 2019 im Mittel 7.650 €/m² anzusetzen waren, der Bereich zwischen Ku'damm und Kantstraße (6.850 €/m²),



Eigennutzer und private Kapitalanleger mit hoher Zahlungsbereitschaft am Markt aktiv

Marke von 10.000 €/m² wird immer häufiger geknackt

Hohe Dynamik in durchschnittlichen Lagen – bspw. in Moabit

ANGEBOTSPREISE (BESTAND) 2019 IN DEN ABSOLUTEN PREMIUMLAGEN



Quelle: IDN Immodaten GmbH

Foto: Adobe Stock / JFL Photography

STADTTEILE MIT DER HÖCHSTEN PREISDYNAMIK 2013-2019 (PREIS 2019, €/m²)



Moabit
(4.350 €/m²)



Steglitz
(4.750 €/m²)



Neu-Hohenschönhausen/
Wartenberg (3.300 €/m²)



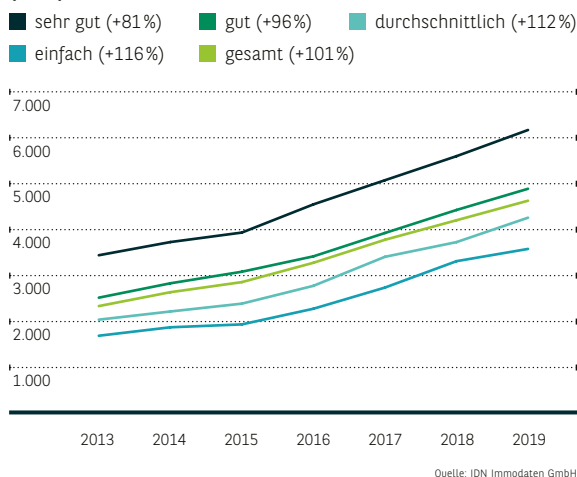
Soldiner Kiez
(4.350 €/m²)



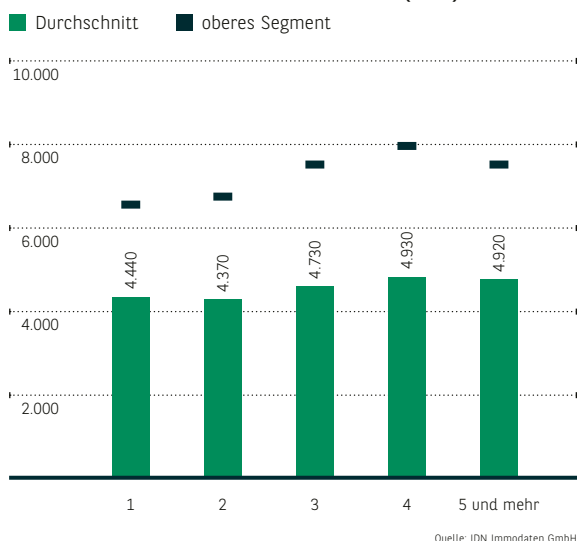
Wilmersdorf
(4.770 €/m²)

Quelle: IDN Immodaten GmbH

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE ETW IN DEN WOHLNLAGEN (€/m²)



ANGEBOTSPREISE NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)



der Rosenthaler Platz in Mitte (6.850 €/m²) aber auch Dahlem, wo rund 6.610 €/m² notiert wurden.

- Im Spitzensegment werden gerade in den sehr guten Lagen auch Preise beobachtet, die in der Regel im fünfstelligen Bereich liegen. In allen genannten Stadtteilen sind im Premiumbereich über 10.000 €/m² zu verzeichnen. In repräsentativen und prestigeträchtigen Luxuslagen, wie beispielsweise Gendarmenmarkt oder Lietzenburgerstraße/Taentzienstraße, klettern die Preise für absolute Top-Objekte mit höchster Qualität auch über 12.000 €/m² und teils bis zu 20.000 €/m². Werte, die sonst nur in München erreicht werden.

- Bei den stärksten Zuwächsen ist dagegen keine eindeutige Konzentration auf spezielle Lagequalitäten zu erkennen. Gerade einfache und durchschnittliche Stadtteile liegen oft in der Spitzengruppe, da die Käufer zukünftig ein großes Wertsteigerungspotenzial erwarten.
- Ersichtlich wird dies beispielsweise in Lagen wie dem Beusselkiez in Moabit (+182%), Steglitz (östlich des botanischen Gartens) mit +178%, aber auch in Neu-Hohenschönhausen (+178%). Trotz der starken Anstiege liegen die Preise in den genannten Stadtteilen mit 3.300 bis 4.750 €/m² aber immer noch auf einem für Berliner Verhältnisse moderaten Niveau. →

Berliner Wohnimmobilien sind begehrt, und die Nachfrage übersteigt das Angebot bei Weitem.



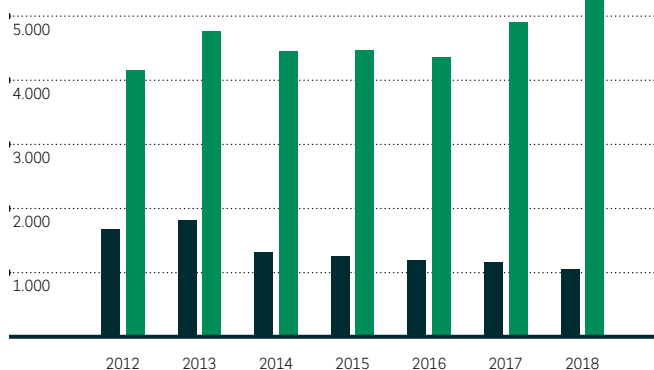
MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

GEFRAGT WIE NIE

- Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ist nicht nur ungebrochen hoch, sondern nimmt tendenziell eher noch zu. Verantwortlich hierfür sind die zukünftigen Upside-Potenziale der Hauptstadt. Dies zeigt sich auch an den Investorengruppen: langfristig orientierte Anleger, wie Family Offices, Pensionskassen oder städtische und private Wohnungsbaugesellschaften, gewinnen zunehmend an Bedeutung. Sie erzielen bei hochpreisigen Objekten relativ niedrige, aber dafür nachhaltige Renditen. Die Zeit der Schnäppchenjäger scheint dagegen eindeutig vorbei zu sein.
- Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass die Nachfrage das Angebot bei weitem übersteigt. Hierzu trägt nicht nur die zu geringe Anzahl entsprechender Kaufobjekte bei, sondern auch die aufgrund fehlender Anlagealternativen geringe Bereitschaft der aktuellen Eigentümer, grundsätzlich zu verkaufen. Mit nur 1.038 Verkaufsfällen wurde demzufolge 2018 auch der niedrigste Wert der vergangenen zehn Jahre registriert. Gleichzeitig wurde mit über 5,5 Mrd. € das höchste Umsatzvolumen erzielt, sodass der durchschnittliche Verkaufspreis auf gut 5,3 Mio. € zugelegt hat – ein weiteres Indiz für den großen Nachfrageüberhang.
- Berliner Wohnimmobilien sind begehrt, und die Investoren gehen vielerorts von einer weiter anhaltenden Marktdynamik aus. Für Bestandsimmobilien wird im Schnitt inzwischen das 32-Fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt, für Spitzenobjekte in bester Lage sogar das 42-Fache. Das sind hinter München die höchsten Vervielfältiger, die für Bestandsimmobilien in deutschen Metropolen zu verzeichnen sind. Hier werden entsprechende Mietsteigerungspotenziale erwartet, die die Faktoren in die Höhe treiben.
- Im Neubaubereich fallen die Werte etwas niedriger aus. Mit dem 28-Fachen für Wohnungen in normalem Standard in einem typischen Wohnquartier und dem 30,5-Fachen für ein hochwertiges Objekt in sehr guter Lage liegt Berlin in etwa auf dem Niveau der übrigen Städte.

VERKÄUFE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN

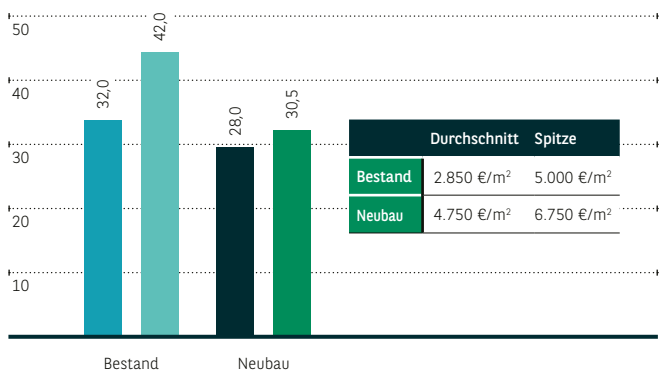
■ Verkäufe (Anzahl) ■ Geldumsatz (in Mio. €)



Quelle: Immobilienmarktberichte Berlin, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

VERKAUFSFAKTOREN UND PREISE PRO m² 2019

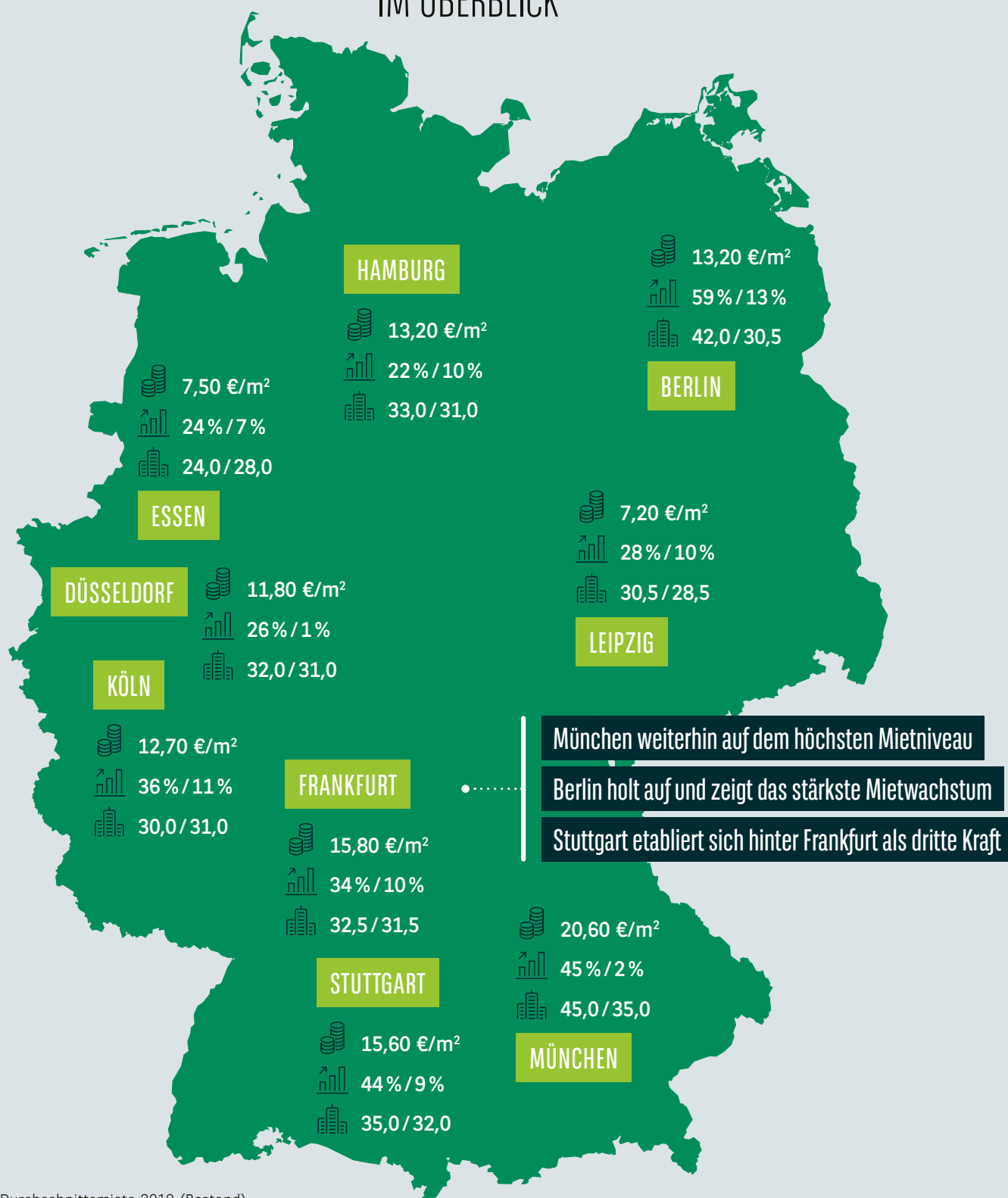
■ Bestand Durchschnitt ■ Bestand Spitze
■ Neubau Durchschnitt ■ Neubau Spitze



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH

STANDORTE

IM ÜBERBLICK



Durchschnittsmiete 2019 (Bestand)
 Mientwicklung (Bestand): 2013-2019 / 2017-2019
 Verkaufsfaktoren (Spitze Bestand / Spitze Neubau)

BEST PRACTICE: URBANE BELEBUNG

EINKLANG VON ALT UND NEU

Ein Wohn-Ensemble schafft bezahlbaren Wohnraum
mitten in der Duisburger Altstadt.



Fotos: alb GmbH / Markus Heinbach

In deutschen Großstädten werden Brachflächen immer mehr zur Mangelware; vor allem barrierearme und seniorengerechte Wohnungen entstehen somit eher am Stadtrand. Um dem Wohnungsmangel auch innerhalb der Städte entgegenzuwirken, ist die Konversion von ungenutzten Gebäuden zu neuem Wohnraum eine gute Möglichkeit für die innerstädtische Verdichtung. Mit den Neubauten in der Altstadt zeigt das Architektur- und Ingenieurbüro aib beispielhaft, wie sich eine effiziente Bauweise auch mit heutigen Anforderungen an ein innerstädtisches Wohnen verbinden lässt. Über 30 bedarfsgerechte Wohneinheiten in der Duisburger Altstadt schaffen nicht nur bezahlbaren, sondern auch hochwertigen Wohnraum und führen zu einer merklichen Verbesserung des Wohnumfelds.

Herzstück des Bau- und Umbauprojekts im Zentrum von Duisburg ist eine ehemalige Druckerei an der Steinischen Gasse. Der historische Backsteinbau bildet mit seiner markanten Fassade einen Teil des neuen Wohn- und Gewerbe-Ensembles. Die beiden Neubauten an Kasinostraße und Steinischer Gasse ergänzen die bestehende Bebauung zu einem Hof-Ensemble mit einer zentralen inneren, partiell begrünten Platzfläche, die für PKW- und Fahrradstellplätze genutzt wird. In einem ersten Bauabschnitt wurde die ehemalige Druckerei an der Rückseite um ein fünfgeschossiges Wohngebäude ergänzt. Außerdem wurde der Bestand in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege um zwei Penthouse-Wohnungen im Dachgeschoss erweitert. Die Räumlichkeiten in der ehe-

maligen Druckerei wurden zu Kurs- und Schulungsräumen für die Volkshochschule Duisburg umgebaut. Eine weitere Baulücke in der Kasinostraße 14 wurde durch ein sechsgeschossiges Wohngebäude mit einem kleinen Ladenlokal im Erdgeschoss geschlossen. Der Bestandsbau in der Kasinostraße 6-10 wurde abgerissen und ein Neubau mit 14 Wohnungen errichtet.

Die Architektur der neuen Wohngebäude nimmt mit klassischen Lochfassaden Bezug auf die Nachbarbebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern. Ein rhythmischer Wechsel der hochformatigen Fenster und Balkonöffnungen belebt die Fassaden. Beim Neubau an der Kasinostraße wird die klare Gliederung zusätzlich durch eine lichtgraue Sockelzone betont. Insgesamt ist die Farbgebung der Wohnhäuser hell und freundlich, was eine angenehme Atmosphäre vermittelt und die Neubauten mit dem Bestand verbindet.

Die barrierearmen Wohnungen mit Größen zwischen 50 und 92 m² bieten Raumangebote für unterschiedliche Bedürfnisse und eine vielfältige Bewohnerschaft. Fast jede Wohnung besitzt einen Balkon oder eine kleine Dachterrasse. Hochwertige Details – etwa die bodentiefe Fenster – vermitteln eine ansprechende Wertigkeit. Um den Energieverbrauch zu minimieren, wurden alle Gebäude als KfW-Effizienzhäuser gebaut. ■



Weitere Infos finden Sie auf:
www.aibonline.de



In dem denkmalgeschützten Gebäude von 1925 wurde früher die Rhein-Ruhr-Zeitung produziert.

Redaktion CUBE

CUBE ist ein einzigartiges Metropolmagazin, das sich seit 2009 mit eigenständigen Ausgaben in insgesamt zehn Metropolen an Privatpersonen mit Interesse an den Kernthemen exklusives Wohnen und moderne Architektur sowie (Innen-)Architekten und Immobilienprofis wendet. Neben lokalen Magazinen und den Spezialausgaben CUBE Inspire sowie CUBE Real Estate bietet CUBE mit dem Webportal www.cube-magazin.de eine Plattform für Architektur, Interior Design sowie Garten und Landschaft.



Geselligkeit ist nur ein Aspekt des Coliving. Die Bewohner schätzen die hohe Flexibilität, Einfachheit und den All-Inclusive-Ansatz.

COLIVING

DIE MODERNE WOHNGEMEINSCHAFT

Arbeiten, Leben, Wohnen: Alles scheint ein „Co“ zu brauchen. Die klassische WG, das klassische Büro und auch das klassische Einfamilienhaus haben anscheinend ihren Reiz verloren.

Das traditionelle Büro scheint für die junge Generation an Bedeutung zu verlieren. Selbstständige und Gründer, die digitalen Nomaden, benötigen nur noch ein Notebook, um an ihren Projekten zu arbeiten. Sie haben ihr „Büro“ stets im Rucksack dabei. Doch wenn man die Kollegen nicht mehr täglich trifft und nur noch per Skype und Co. kommuniziert, kann es recht einsam werden. Hier haben die Coworking-Spaces angesetzt. Coworking schafft die Möglichkeit, sich nach oder auch während der Arbeit mit anderen Coworkern zu vernetzen und sie bei einem Kaffee oder einem abendlichen Event näher kennenzulernen.

Das Problem: Für viele geht es danach meist solo nach Hause – eventuell in ein Mikro-Apartment, da der Wohnort häufig gewechselt wird und man eigene Möbel ohnehin nicht braucht. Wer so lebt, dem droht soziale Isolation. Eine Lösung dafür ist Coliving. Man arbeitet nicht nur zusammen, man wohnt auch gemeinsam!

Coliving – Wohngemeinschaft mit Rundum-Service

Zahlreiche Coliving-Anbieter drängen weltweit auf den Markt. Sie unterscheiden sich in Wohnlagen, Leistungen und Kosten stark voneinander. Aber was genau ist Coliving? Vereinfacht gesagt, handelt es sich dabei um eine neue Art der klassischen Wohngemeinschaft – nur eben für Berufstätige. Wie beim Coworking tauscht man sich mit Gleichgesinnten aus, profitiert vom gegenseitigen Know-how, neuen Ideen und dem Netzwerk der Bewohner. Mit dem Unterschied, dass das alles nicht in einem Büro, sondern in einer gemeinsamen Wohnung geschieht.

Flexibilität und Einfachheit: die Motoren unserer Zeit

Geselligkeit ist dabei nur ein Aspekt. Wie schon beim Micro-Living treibt den Nutzer des Coliving vor allem der Wunsch nach hoher Flexibilität und Vereinfachung an. Dazu kommt das Bedürfnis, zu einer exklusiven Community mit limitiertem Zugang zu gehören. Der All-Inclusive-Ansatz der Anbieter ist marktgängig. Nutzer wollen alles aus einer Hand und bereits im Preis inbegriffen.

Natürlich will sich keiner der kreativen Bewohner auch noch um den Putzplan oder bezahlbare Möbel kümmern müssen.

Coliving muss deshalb ein Komplettpaket und einen deutlichen Mehrwert gegenüber klassischen Wohnalternativen bieten. Neben hochwertiger und flächeneffizienter Möblierung sind Features wie Reinigung, Fitness-Studio, Bibliothek, Coworking-Flächen, SPA-Bereiche, Lobby & Concierge, Dachterrasse, Games Room, Urban Gardening, Night Club oder Member Apps nur einige Aspekte erfolgreicher Konzepte. Hinzu kommen exklusive Veranstaltungen wie Partys oder Kochevents innerhalb der Community.

Ein weiterer Wachstumstreiber ist natürlich auch die Wohnungsnot in den Ballungszentren – wobei auch viele Nutzer durchaus die finanziellen Mittel haben, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, sich jedoch bewusst für das Coliving entscheiden.

Das Konzept muss sich noch beweisen

Coliving ist jedoch kein Selbstläufer – die Zusammenstellung der Mieter, zielgruppengerechte Ausstattung und Dienstleistungen sind entscheidend für den Erfolg. Während die Treiber des Coliving standfest sind, müssen viele Konzepte ihre Leistungsfähigkeit im Markt noch beweisen. Zudem birgt das steigende Angebot auch die Gefahr fallender Preise. Mittelfristig sind deshalb eine Marktbereinigung sowie die weitere Professionalisierung der Wettbewerber zu erwarten. Unausgereifte oder schlecht umgesetzte Konzepte werden dabei scheitern.

Verbot oder Deckelung: warum Neubauprojekte favorisiert werden

Hinzukommt, dass die Immobilien der modernen WGs meist nicht den Anbietern selbst gehören. Ähnlich wie bei Uber und Airbnb wird lediglich für die Service-nutzung gezahlt. Wie beim Mikrowohnen sind Betreiberkonzepte als Pacht- oder Managementvertrag verhandelbar.

Künftig muss zudem die Regulierung der Mietmärkte genau beobachtet werden. Während im Micro-Living überwiegend Neubauprojekte den Markt prägen, wird Coliving auch in großen klassischen Bestandswohnungen angeboten und kann somit – wie in Berlin – teilweise verboten oder gedeckelt werden. Investoren und Betreiber fokussieren sich daher vermehrt auf Neubauprojekte (gebaut ab 2014), die einer Mietpreisbremse und einem möglichen Mietendeckel nicht unterliegen. ■



„Junge Generationen streben nach neuen Arten des Wohnens und Arbeitens, die besser zu ihren Bedürfnissen passen. So entwickelten sich Konzepte wie Coworking und Coliving.“

STEFAN WILKE
Director National Residential
Investment



BEST PRACTICE: FOUR FRANKFURT

VERTIKALER WOHNTREND

London, Paris und jetzt Frankfurt: Wohnhochhäuser der Extraklasse wachsen derzeit in den Himmel. Mit lebendiger Urbanität auf höchstem Niveau.



Welche deutsche Stadt wäre für den „Wohnbau der Vertikale“ prädestinierter als Frankfurt? Neben dem aktuellen Spitzenreiter, dem Grand Tower, bilden vier weithin sichtbare Türme zukünftig eines der eindrucksvollsten Quartiersprojekte der City: das FOUR.

Bis 2023/2024 wird auf 16.000 Quadratmetern zwischen Großer Gallusstraße und Junghofstraße ein Ensemble aus vier Hochhäusern mit 213.000 Quadratmetern Gesamtfläche entstehen, das die Skyline auf seine eigene Art prägen wird. Denn die um 90 Grad gedrehten Gebäudekörper entwickeln – ähnlich den Flügeln einer Windmühle – eindrucksvolle 360-Grad-Fassaden. Keine der Fronten der futuristischen Türme steht sich direkt gegenüber, unansehnliche Rückseiten werden

vermieden. Diese „Architektur der Perspektiven“ setzt einen Meilenstein im urbanen Wohnbau.

Urbanes Leben kehrt zurück

Realisiert wird das Projekt von Groß & Partner sowie den Architekten von UN Studio und HPP. „Die Besonderheit liegt in der Komplexität der Finanzierung des hohen Projektvolumens von deutlich über einer Milliarde Euro“, erklärt Jens Hausmann, Geschäftsführer von Groß & Partner, „denn die vier Einzelprojekte, sprich Hochhäuser, fußen auf fünf gemeinsamen Untergeschossen. Bei dieser Quartiersentwicklung aus einem Guss war somit von Anfang an ein Zusammenwirken von mehr als 20 Finanzierungspartnern notwendig.“ Eine Leistung, die unlängst mit dem Preis des immobilienmanager gewürdigt wurde.

Die Entwickler mit lokaler Expertise sind überzeugt, dass das FOUR eine Bereicherung für die Innenstadt und ganz Frankfurt werden könne. Denn das Konzept zielt darauf ab, das bisher unzugängliche Areal zu öffnen und bricht mit der bisherigen Office-Monostruktur.

Einmaliger Nutzungsmix

Wohnraum im Bankenviertel ist außergewöhnlich. Mit den Wolkenkratzern wächst ein hochwertiges, aber ausgewogenes Quartier in die Höhe: Mehr als 600 Wohnungen in verschiedenen Größen und mit teilweise gefördertem Wohnraum sorgen

„Mit dem FOUR entwickeln wir nicht nur eine unserer visionärsten Quartiersentwicklungen, sondern auch einen dauerhaften Teil der Identität Frankfurts.“

JENS HAUSMANN
Geschäftsführer Groß & Partner

für eine gute Durchmischung in den Wohntürmen. Hier werden etwa 1.000 Menschen ein Zuhause mit grandiosem Ausblick und einzigartigem Lifestyle finden. „Der 173 m hohe T2, der zukünftig den Grand Tower als höchstes Wohnhochhaus Deutschlands ablösen wird, bietet einen Top-Investmentmix aus den Serviced Apartments eines Hyatt House, rund 380 geförderten und frei finanzierten Wohnungen und einer ergänzenden Nutzung im Podium durch Gastronomie, kleinere Einzelhandelsflächen und einen Supermarkt“, erläutert Hausmann. Zudem bieten die beiden Bürotürme auf den höchsten Etagen Deutschlands Raum für ca. 4.000 Arbeitsplätze. Aber es sind die unzähligen atmosphärischen Details, die für städtisches Flair sorgen werden: Die beiden betriebsamen Hotels, die kuratierte Foodhall, der geschäftige Einzelhandel und der öffentliche Dachgarten auf dem Podium werden das Quartier im Herzen der City mit Leben erfüllen.

„Erstmals in Deutschland gelingt es der Assetklasse Wohnen, sich an diesem vornehmlich von Büroflächen geprägten Standort zu positionieren. Und so mit Office und Retail gleichzuziehen.“

JOSÉ MARTÍNEZ
Geschäftsführer
BNP Paribas Real Estate

LERNEN SIE UNS PERSÖNLICH KENNEN

Haben Sie Ziele, Wünsche und Visionen, die Sie mit uns teilen oder erst einmal ansprechen möchten? Dann melden Sie sich bei uns.

BERLIN

Kurfürstendamm 22
10719 Berlin

berlin.realestate@
bnpparibas.com
+49 (0)30-884 65-138



JAN DOHRWARDT
Niederlassungsleiter
Geschäftsführer



KARSTEN BISCHOFF
Director
Regional Residential Investment



JAN-ANDREAS WESTERMANN
Associate Director
Regional Residential Investment

BNPPRE IN DEUTSCHLAND

40213 Düsseldorf

Breite Straße 22
+49 (0)211-52 00-10 35

01067 Dresden

Dr.-Külz-Ring 15
+49 (0)351-79 67 57-315

45127 Essen

Kettwiger Straße 2-10
+49 (0)201-820 22-13

60311 Frankfurt am Main

Goetheplatz 4
+49 (0)69-298 99-224

20354 Hamburg

Hohe Bleichen 12
+49 (0)40-348 48-160

50670 Köln

Im Klapperhof 3-5
+49 (0)221-93 46 33-0

04109 Leipzig

Markt 16
+49 (0)341-711 88-39

80539 München

Maximilianstraße 35, Haus C /
Eingang Herzog-Rudolf-Straße
+49 (0)89-55 23 00-486

70173 Stuttgart

Lautenschlagerstraße 22
+49 (0)711-21 47 80-80



WWW.WOHNEN.BNPPRE.DE

Diese Broschüre ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Stand: Mai 2020 Auflage: 700



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**