

DÜSSELDORF

[WOHNIMMOBILIEN]

S. 4 — BIT, BYTE UND HOLZ

Die Bausteine des modernen Quartiers

S. 6 — [DÜSSELDORF] FOKUSSIERT

Savoir-vivre am Rhein

S. 10 — ZAHLEN & FAKTEN

Wissenswertes rund um den Düsseldorfer Wohnimmobilienmarkt



INHALTS- VERZEICHNIS

04

BIT, BYTE UND HOLZ

Die Bausteine des modernen Quartiers

06

[DÜSSELDORF] FOKUSSIERT

Savoir-vivre am Rhein

10

ZAHLEN & FAKTEN

Wissenswertes rund um den Düsseldorfer Wohnimmobilienmarkt

18

BEST PRACTICE DUISBURG

URBANE BELEBUNG

Einklang von Alt und Neu



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
2019 Gordon Bussiek





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 Spiels, 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 Wohnbau 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?

Spiels: 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 Investmententscheidungen ihrer Kunden. ■



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



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


 STADT-
ENTWICKLUNG

SAVOIR-VIVRE AM RHEIN

Kunst, Kultur und Königsallee: In Düsseldorf wusste man das gute Leben schon immer zu schätzen. Das gilt auch für den Wohnungsbau. Die hohe Lebensqualität zieht Menschen von überallher an.

Deshalb wird es hier langsam eng. „Gemessen an der Einwohnerzahl rangiert Düsseldorf auf Platz sieben der deutschen Städte. Bezogen auf die Fläche liegt die Landeshauptstadt deutlich weiter hinten – auf Platz 74*“, konstatiert Christoph Fey, Abteilungsleiter des Residential Investment-Teams Düsseldorf bei BNP Paribas Real Estate. „Dafür ist Düsseldorf die Stadt der kurzen Wege.“ Ein nicht unwesentlicher Faktor in einer Immobilienwelt im Wandel: Umweltbewusstsein und Nachhaltigkeit sind Trendthemen der Branche.

Limitiertes Angebot ...

Die große Herausforderung der Landeshauptstadt besteht darin, zu wachsen, wo keine Fläche für städtisches Wachstum gegeben ist. Am Stadtrand, wie in Frankfurt oder München, kann Düsseldorf nicht expandieren. Gerade im dicht besiedelten Nordrhein-Westfalen gehen die Städte fast nahtlos ineinander über: Krefeld, Leverkusen, Mönchengladbach, Mülheim, Neuss, Solingen und Wuppertal umringen die Rheinmetropole. Es gibt kaum Randbereiche. Kann die Stadt im Inneren wachsen? Auch die Umwidmung

von Gewerbeflächen, ein probates Mittel anderer A-Städte zur Wohnraumschaffung, entfällt in Düsseldorf. Denn im Vergleich zu anderen NRW-Großstädten gibt es nur noch wenig industriell geprägte Flächen innerhalb der Stadtgrenzen.

... trifft auf finanzkräftige Nachfrage

Große Konzerne wie die ERGO Versicherung oder Henkel haben hier ihren Firmensitz, aber auch Beratungskonzerne betreuen, zentral aus Düsseldorf heraus, Unternehmen in der gesamten Region. „Die Düsseldorfer Klientel verfügt über ein hohes Haushaltsnettoeinkommen. Im Vergleich dazu stehen die Immobilienpreise durchaus in einem angemessenen Verhältnis – anders als in München“, analysiert Christoph Fey mit seiner langjährigen Düsseldorfer Marktexpertise. „Zudem ist der Bedarf an hochwertigem Wohnen hier überproportional hoch.“ Die enorme Nachfrage im Premiumsegment können Immobilienfirmen mit Quartieren im innerstädtischen Bereich kaum bedienen. Zukünftig wird mit dem zweiten Abschnitt des **BelsenPark-Areals** in Oberkassel jedoch ein passendes Angebot zur Verfügung stehen. →



Luxuriöses Wohnen am Wasser:
Das BelsenPark-Areal im Düsseldorfer Westen erfüllt alle Bedürfnisse im Premiumsegment.



Großes Areal in bester Lage

„Oberkassel ist ein absolut lebenswertes Viertel mit einer hohen Lebensqualität“, schwärmt Alexandra Grunau aus dem Düsseldorfer Residential Investment-Team, die selbst im Westen der Stadt wohnt. Der repräsentative Stadtteil genießt ein hohes Ansehen quer durch alle Altersschichten. Die Premiumlage direkt am Rhein lockt Singles, Paare, junge Familien, aber auch Best Ager mit ihrer hohen Wohn- und Lebensqualität. Die gewachsene Infrastruktur mit Bahnanbindung, Schulen und Kindergärten sowie die lebendige Gastrokultur schaffen gelebte Urbanität.

Mittendrin in Oberkassel, auf dem Grundstück eines ehemaligen Güterbahnhofs, wurde 1990 das größte Areal für urbanen Wohnungsbau seit Jahrzehnten freigegeben und ist ein Aushängeschild für die städtebauliche Entwicklung Düsseldorfs. Nach der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts BelsenPark I begann 2015 das B-Plan-Verfahren des zweiten Teils des BelsenParks. Hier soll Düsseldorfs neuer Hotspot entstehen. „Der Belsenpark ist schlichtweg ein Juwel in einer nicht replizierbaren Lage. Der zweite Bauabschnitt profitiert ganz wesentlich von der Fertigstellung des ersten. Hier muss niemand für mehrere Jahre in einer Mondlandschaft leben. Auf dem rund 5 Hektar großen Areal ist ein Mixed Use aus Premiumwohnen,



- 1** — Premiumlage direkt am Rhein: Oberkassel lockt Singles, Paare, Familien und auch Best Ager.
2 — Christoph Fey, Director Regional Residential Investment, schätzt Oberkassels Lebensqualität.

Büro und Einzelhandel geplant“, umreißt Immobilienexperte Fey das Projekt. Der Mix macht's – wie in ganz Oberkassel: Hier findet sich eine abwechslungsreiche Architektur, die vom Jugendstil-Liebhaber bis zum Minimalisten alle abholt, gepaart mit hochwertigen Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten. Sportler halten die Joggingstrecke am Rhein für unübertroffen, Gourmets lieben die Restaurants des Viertels. Eben Savoir-vivre für jeden Geschmack. ■

PROJEKT- ENTWICKLUNG



ZUKUNFTSTHEMA MOBILITÄT

Mobilität wird aktuell neu durchdacht – von Verbrauchern, Automobilbauern und Politikern. Aber auch in der „immobilen“ Branche entstehen gerade innovative Mobilitätskonzepte.

„Unsere Projektentwicklung Living Bilk reagiert auf die aktuelle Nachfrage nach alternativen Mobilitätskonzepten. Insbesondere junge Menschen besitzen oftmals keinen eigenen PKW mehr und nutzen beispielsweise Carsharing“, erläutert Ivo Gotsche, Leiter des Regionalbüros von GARBE Immobilien-Projekte in Nordrhein-Westfalen. Der Projektentwickler mit langjähriger Erfahrung im Bereich Wohnen und Gewerbe ist in der Immobilienwelt von NRW und insbesondere von Düsseldorf bestens vernetzt. Mit diesem Know-how weiß er um die Herausforderungen in der Region. Eine dicht besiedelte Großstadt wie Düsseldorf brauche dringend intelligente Mobilitätskonzepte – auch als Teil des Wohnungsbaus. Einer der Stadtteile, wo es besonders eng wird, ist das bevölkerungsreiche Bilk.

Das lebendige Szeneviertel liegt im Herzen Düsseldorfs. Auf kleiner Fläche bietet es über 40.000 Bilkern Raum zum Leben. Hier ist die Heinrich-Heine-Universität ebenso beheimatet wie der Botanische Garten und der Sternwartpark. Nicht verwunderlich, dass in der Nähe der Uni überdurchschnittlich viele Singlehaushalte zu finden sind.

Viele Menschen bedeuten meist auch viele Autos. Doch weit gefehlt! Zumindest, wenn man Projektentwicklungen wie Living Bilk anschaut. Die von GARBE Immobilien-Projekte konzipierte Wohnanlage macht den Autoverzicht leicht. Es beginnt mit der Lage: Die beiden Häuser mit insgesamt 71 Wohnungen liegen so zentral, dass die Nahversorgung fußläufig gewährleistet und die ÖPNV-Anbindung optimal ist. Reicht das aber aus für ein Mobilitätskonzept? Nein, Living Bilk bietet seinen neuen Eigentümern darüber hinaus echte

Mobilitätsalternativen im eigenen Haus: Zwei E-Lastenfahräder, drei E-Bikes (Pedelecs) und ein E-Auto stehen der Eigentümergemeinschaft zur gemeinsamen Nutzung (Sharing) zur Verfügung. Das Angebot entlastet sowohl den Park- als auch den Verkehrsraum des Stadtteils. Wer auf das eigene Auto nicht verzichten kann, nutzt die barrierefrei erreichbare Tiefgarage, wo 46 Parkplätze bereits als E-Stellplätze mit eigener Trafostation vorgerüstet sind. Die gesamte Wohnanlage wird dadurch PKW-

frei und familienfreundlich. Ergänzend zur Tiefgarage bietet Living Bilk ebenfalls barrierefreie und zum Teil geschlossene Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Mit diesen umweltbewussten Alternativen verpasst man keinen Anschluss.

Der Bauantrag für das ambitionierte Vorhaben wurde im Februar eingereicht. Sobald die Genehmigung vorliegt, will Garbe sofort mit den Arbeiten beginnen. Der Investor rechnet mit gut zwei Jahren Bauzeit. ■



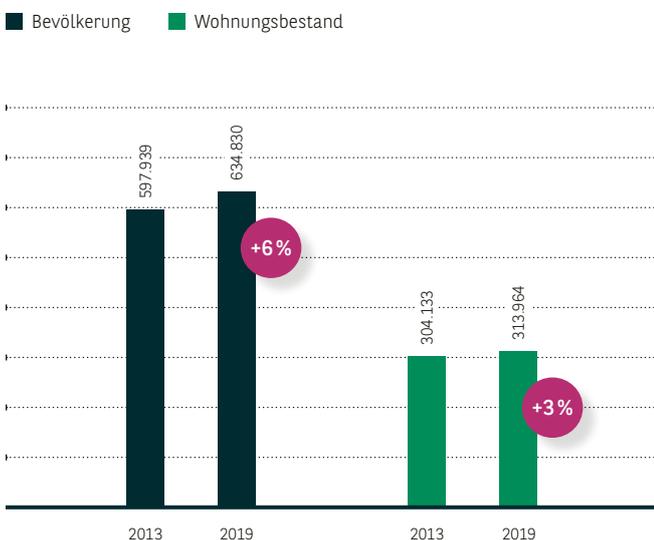
Auto- und barrierefrei – nur zwei von vielen Mobilitätsbausteinen von Living Bilk

DÜSSELDORF

Die weltoffene Rheinmetropole mit ihrer außergewöhnlichen Lebensqualität kann auf eine dynamische Entwicklung in den vergangenen Jahren zurückblicken. Dies zeigt sich eindrucksvoll im Bevölkerungswachstum von knapp 37.000 Personen (+6%) in den letzten sechs Jahren.

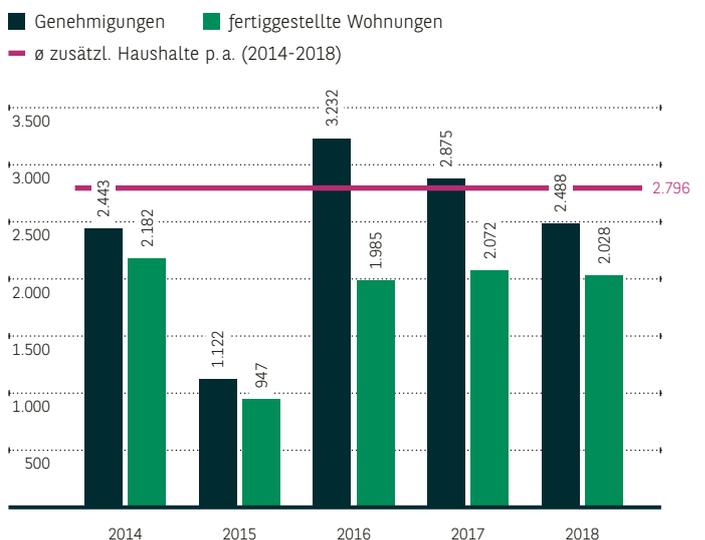
- Neben der regionalen und nationalen Magnetwirkung profitiert die Landeshauptstadt ebenfalls von Zuwanderung aus dem Ausland. Besonders die Mischung aus rheinischem Frohsinn sowie dem starken Wirtschaftsstandort mit Banken, Unternehmensberatungen und Unternehmen der digitalen Wirtschaft wird oft als Grund für den Umzug nach Düsseldorf genannt.
- Mit der positiven Bevölkerungsentwicklung steigt die Nachfrage nach Wohnraum, die das Angebot seit Jahren deutlich übersteigt. Zwar ist der Bestand seit 2013 stetig angewachsen (+3%), und die Zahl der Fertigstellungen lag zuletzt oft über 2.000 Wohnungen, allerdings verfehlt die Stadt ihr selbstgestecktes Ziel von 3.000 Fertigstellungen pro Jahr eindeutig.
- Die gestiegene Nachfrage kann somit nicht ausreichend bedient werden, was auch an der gesunkenen Leerstandsquote, die mittlerweile nur noch 0,5% beträgt, deutlich wird.
- Es besteht also weiterhin ein großer Bedarf an neuen Wohnungen. Aktuell finden sich im gesamten Stadtgebiet kleinere und mittlere Bauvorhaben, die als Ersatzneubau oder Nachverdichtung bestehende Siedlungsstrukturen ergänzen. Die Fertigstellung einiger größerer Projektierungen in den nächsten 24 Monaten (bspw. in der Ria-Thiele-Straße und der Willstätterstraße in Heerdt) wird das Angebot darüber hinaus positiv beeinflussen.
- Für den relativ kleinen Markt in Düsseldorf ist das Umland, das von den Nachfragern gerne als Ausweichstandort gewählt wird, von zentraler Bedeutung. Städte wie Ratingen, Meerbusch, Mettmann, Neuss und Krefeld sind aufgrund der zwar steigenden – im Vergleich jedoch noch relativ günstigen – Mieten und Preise sehr beliebt. Vor allem Familien finden hier Angebote, die in der Stadt fehlen. →

ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG UND WOHNUNGSBESTAND 2013-2019



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

ENTWICKLUNG NACHFRAGE UND ANGEBOT 2014-2018



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

AUF EINEN BLICK

NACHFRAGE



3.750
Personen

Wanderungssaldo im Jahr 2017
(523 Personen im Jahr 2016)

6,6 %

Arbeitslosenquote 2018,
-0,1 Prozentpunkte zum Vorjahr

342.551 Haushalte

zum 31.12.2018, +6.721 Haushalte zum Vorjahr

104,6

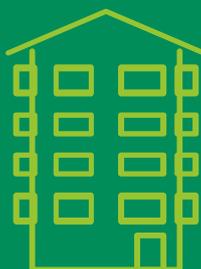


Kaufkraftindex pro Haushalt 2018, (50.058 € Kaufkraft pro Haushalt)

ANGEBOT

345.308
Wohnungen

zum 31.12.2018, +2.342 Wohnungen zum Vorjahr



Leerstandsquote



49,7 %

Anteil Mehrfamilienhäuser 31.12.2018, unverändert zum Vorjahr

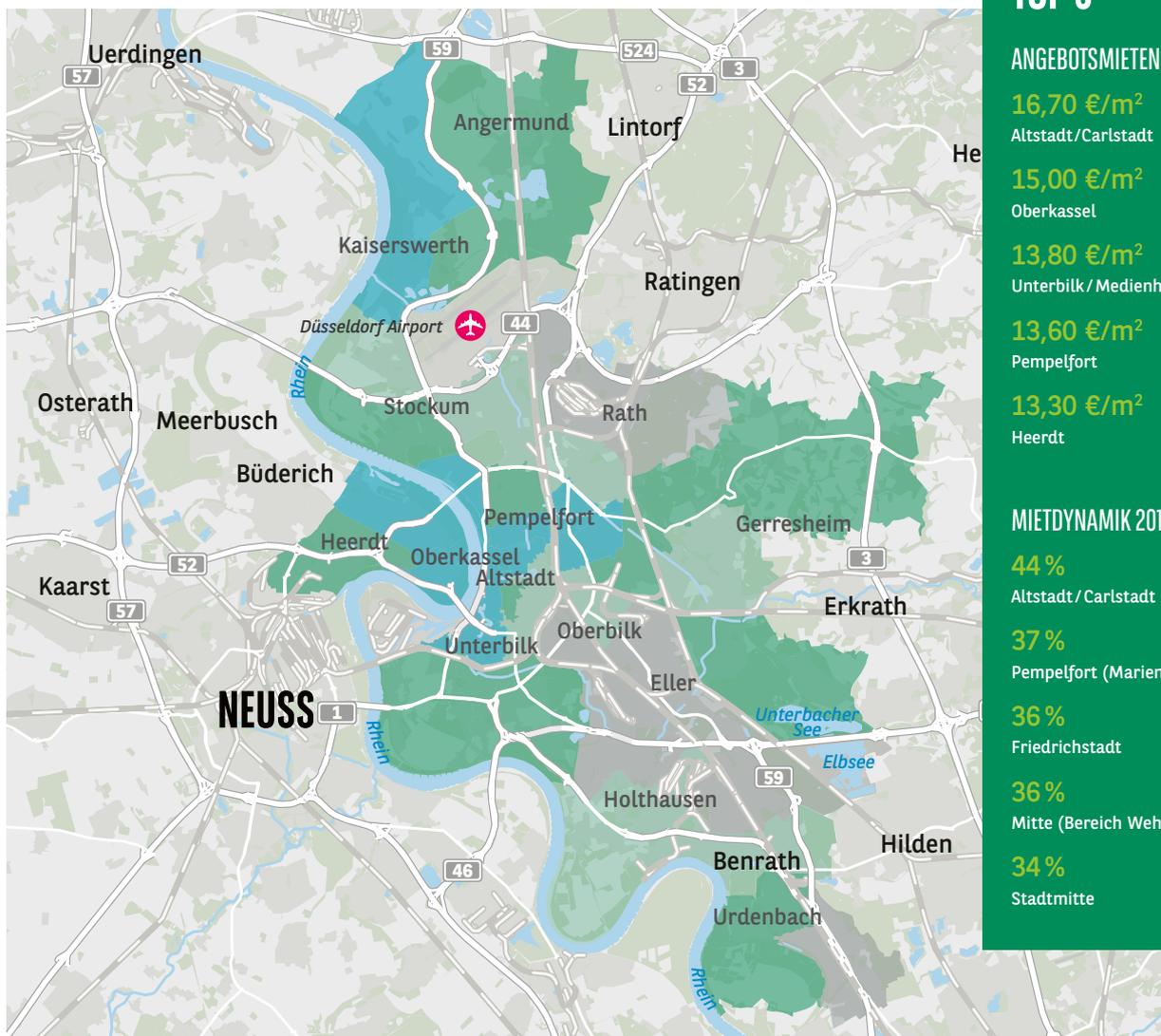
2.488

Baugenehmigungen 2018, -387 Wohnungen zum Vorjahr



MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

HOHE MIETEN IN ZENTRUMSNÄHE



- Geringes Angebot, steigende Nachfrage: Die Mietsteigerungen der letzten Jahre sind keine Überraschung. Die Angebotsmiete im Bestand liegt über alle Teilmärkte im Schnitt bei 11,50 €/m² (+28% seit 2013). Bemerkenswert ist dabei, dass der größte Mietanstieg von 2015 bis 2017 erfolgte, während er sich seit 2017 deutlich verlangsamt hat und mit +1% den geringste aller deutschen A-Standorte darstellt.
- In den sehr guten Lagen werden aktuell im Schnitt 13,40 €/m² aufgerufen, Wohnungen in Stadtteilen mit einfacher Lagequalität werden im Durchschnitt für 10,10 €/m² angeboten.
- Die höchsten Angebotsmieten werden aktuell in zentralen Lagen registriert, beispielsweise in der Alt-



Traditionell hochpreisig: Oberkassel und seine charmanten Altbauten

Innenstadtrand besonders beliebt

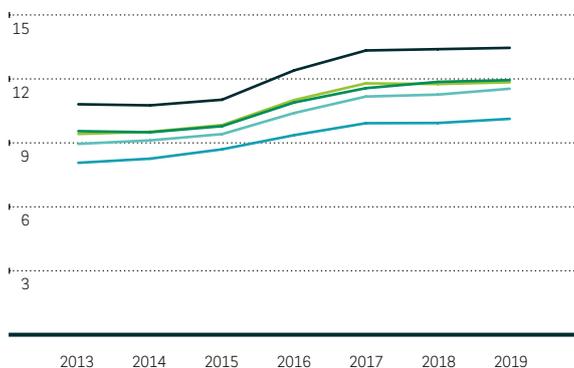
Medienhafen etabliert sich nicht nur als Bürostandort

stadt / Carlstadt (16,70 €/m²). Exklusive Bauten wie das neue Andreas Quartier werden hier auch perspektivisch für hohe Mieten sorgen.

- Wie in anderen Metropolen sind zentrumsnahe Gebiete besonders bei Zugezogenen beliebt, die auch bereit sind für Zentralität entsprechend hohe Mieten zu zahlen. Eine teils dichte Bebauung und ein lebhaftes Umfeld werden nicht als wertmindernd angesehen.
- Traditionell hochpreisig ist es in Oberkassel (15 €/m²), das durch charmante Altbauten in Rheinnähe geprägt ist. Heerdt liegt zwar ebenfalls auf der linken Rheinseite, hat aber nicht den Stellenwert des benachbarten Oberkassel. Entwicklungen wie die Heinrich-Heine Gärten sorgen jedoch mittlerweile für ein insgesamt überdurchschnittlich hohes Mietniveau (13,30 €/m²).
- Besonders angesagt sind zudem gut angebundene Viertel am Innenstadtrand. Das nördlich der Altstadt gelegene Pempelfort, das mit 37% Mietwachstum eine sehr dynamische Entwicklung verzeichnet, profitiert dabei maßgeblich von neuwertigen Ersatz- (z. B. Nordstraße) oder Neubauten (z. B. Marc-Chagall-Straße), die sämtliche Wohnungsgrößen umfassen.
- Südlich der Altstadt zählt Unterbilk / Medienhafen (13,80 €/m²) zu dem Bereich, in dem die höchsten Mieten in sanierten Altbauten gefordert werden. Aufwertungen durch Neubauprojekte und die Entwicklung des Medienhafens als moderner Bürostandort wirkt sich positiv auf das Image dieses Viertels aus.
- Auch an der Entwicklung in Friedrichstadt (+36%) zeigt sich der Einfluss, den die anhaltende Zuwanderung auf den Mietwohnungsmarkt hat. Lagen, die überwiegend durchschnittlich geprägt sind und für die angestammte Düsseldorfer nur vereinzelt überdurchschnittliche Mieten zahlen würden, stehen bei „neuen“ Einwohnern hoch im Kurs. →

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN NACH WOHNLAGEN (€/m²)

sehr gut (+24%) gut (+25%) durchschnittlich (+28%)
einfach (+25%) gesamt (+25%)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

ANGEBOTSMIETEN NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)

Durchschnitt oberes Segment



Quelle: IDN Immodaten GmbH

MARKT FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

EDLE ALT- UND NEUBAUTEN AUF DER LINKEN RHEINSEITE

- Die Attraktivität der Rheinmetropole und die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen treiben die Preise für Eigentumswohnungen weiter an. Über das gesamte Stadtgebiet haben sich die durchschnittlichen Angebotspreise für Wohnungen von 2013 bis 2019 um stolze 64% auf nun 4.056 €/m² erhöht. Damit liegt Düsseldorf jedoch im Vergleich der deutschen A-Städte im unteren Mittelfeld.
- Die Wohnungspreise in der Altstadt/Carlstadt (8.900 €/m²) spielen in einer eigenen Liga. Besonders Wohnungen im exklusiven Andreas Wohnquartier tragen hier maßgeblich zum hohen Preisniveau bei.
- Dass Ober- und Niederkassel zu den teuersten Pflastern der Stadt zählen, ist wenig verwunderlich. Mit 7.075 €/m² bzw. 5.650 €/m² im Schnitt müssen sie allerdings Heerdt und Unterbilk den Vortritt lassen.
- Heerdt (6.275 €/m²) profitiert dabei von neuen Wohnungen im Premiumsegment (z. B. Heinrich-Heine-Gärten oder RHEIN 740/Rheinallee). In Oberkassel



Teuerstes Pflaster: Altstadt und Carlstadt

Auch Heerdt und Unterbilk zeigen Preisniveaus in Spitzenliga auf

City-Nähe für Zugezogene besonders wichtig

ANGEBOTSPREISE (BESTAND) 2019 IN DEN ABSOLUTEN PREMIUMLAGEN



Altstadt / Carlstadt



Oberkassel



Heerdt



Unterbilk



Niederkassel

Quelle: IDN Immodaten GmbH

Foto: Adobe Stock/Sina Ettmer



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



Heerdt
(6.275 €/m²)



Unterrath
(4.050 €/m²)



Oberbilk
(3.300 €/m²)



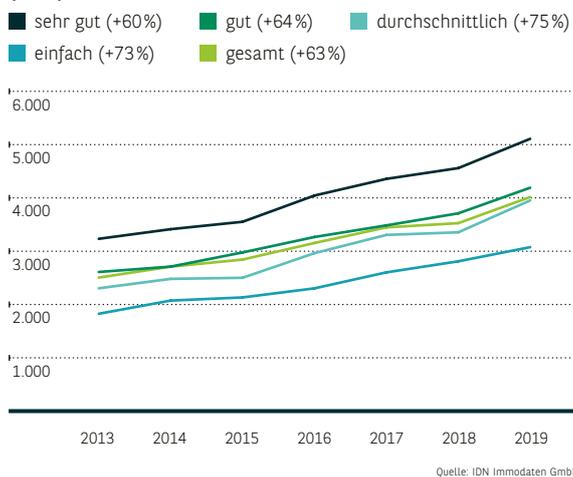
Niederkassel
(5.650 €/m²)



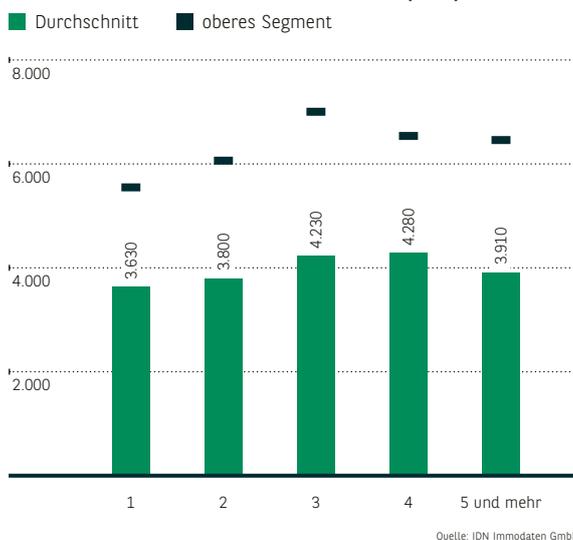
Urdenbach
(4.350 €/m²)

Quelle: IDN Immodaten GmbH

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



ANGEBOTSPREISE NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)



dominieren große, attraktive Altbauwohnungen in sehr guter Mikrolage. Rund um den BelsenPark entstehen zudem weitere exklusive Wohnquartiere, die die linke Rheinseite als gute Stube Düsseldorfs weiter festigen werden.

- Die hohe Nachfrage nach Wohnungen im angesagten Unterbilk ist auch den Anlegern nicht verborgen geblieben. Aufwertungen, etwa durch das agile, hippe Büroviertel Medienhafen, sollten auch zukünftig weiter für Dynamik sorgen.
- Der Unterschied zwischen traditionell guten und durchschnittlichen Lagen schwindet kontinuierlich. Neben dem Angebotsmangel in den A-Lagen tragen hierzu auch die besonderen Lagepräferenzen der Zuge-

zogenen bei. Sie bevorzugen Zentrumsnähe und legen weniger Wert auf Image und Tradition eines Viertels.

- Diese Entwicklung zeigt sich an den Preisanstiegen der Lageklassen: Einfache (+73%) und durchschnittliche (+75%) Lagen weisen einen höheren Anstieg auf als gute (+64%) und sehr gute (+60%). Konkret kann dieser Trend in den Stadtteilen Unterrath (+93%) und Oberbilk (+87%) abgelesen werden.
- Die höchsten Preise werden für 3- und 4-Zimmerwohnungen verlangt. Hierfür ist ein wesentlicher Aspekt verantwortlich: Diese Wohnungstypen sind bei den renovierten Nachkriegsobjekten und vor allem bei den Neubauten der letzten Jahre die dominierende Angebotsvariante. →



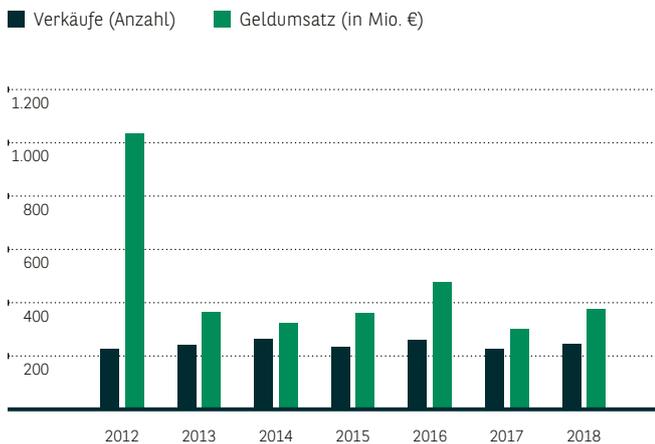
Die Zahlungsbereitschaft ist auch für Objekte außerhalb der sehr guten oder guten Lagen gestiegen.

MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

FÜR ALLE LAGEN FINDET SICH AUSREICHEND NACHFRAGE

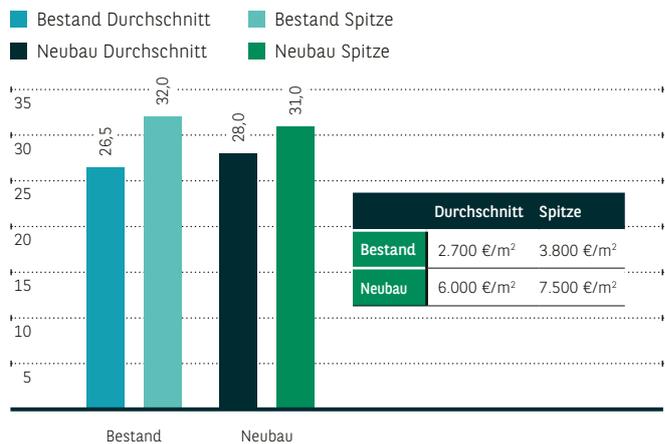
- Am florierenden Wirtschaftsstandort Düsseldorf geraten Zinshäuser immer stärker in den Fokus verschiedener Investorentypen. Je nach Lage- und Objekttyp sind dabei unterschiedliche Nachfragegruppen am Markt. Selbst in schwierigen Vierteln und sozialen Brennpunkten kann die Nachfrage nicht gedeckt werden – hier sind es vor allem institutionelle Investoren und Wohngenossenschaften, die zukaufen.
- Durch das knappe Angebot werden viele Interessenten allerdings nicht fündig. Insgesamt zeigt sich dabei, dass die Zahlungsbereitschaft auch für Objekte außerhalb der sehr guten oder guten Lagen gestiegen ist.
- Die Angebotsknappheit kann auch als Begründung für die seit Jahren relativ konstante Zahl der registrierten Verkäufe herangezogen werden. Darüber hinaus ist seit einiger Zeit ein weiterer Trend zu beobachten: Investoren kaufen zunehmend verschiedene Mehrfamilienhäuser, bündeln sie zu Portfolios und bringen dieses aufgrund des größeren Volumens auch für institutionelle Anleger interessante Produkt zu höheren Preisen wieder auf den Markt.
- Für Neubauobjekte wird mittlerweile im Schnitt etwa das 28-Fache der Jahresnettokaltmiete erzielt. Im Bestand liegt der Wert für ein Wohnhaus in marktüblichem Zustand inzwischen beim rund 26,5-Fachen. Höher sind die Werte für Objekte in Top-Zustand und in exponierter Lage, für die Vervielfältiger von 32,0 (Bestand) oder 31,0 (Neubau) erzielt werden.
- Die Preise, die für die Neubauobjekte gezahlt werden müssen, liegen aktuell im Schnitt bei rund 6.000 €/m² und erreichen in der Spitze Werte von 7.500 €/m². Für Bestandsobjekte werden rund 2.700 €/m² verlangt. Insgesamt wird die grundlegende Angebotssituation weiter für eine stabile und positive Preisentwicklung sorgen. Politische Eingriffe wie ein Mietendeckel werden jedoch von den Anlegern mit Skepsis beobachtet. ■

VERKÄUFE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf

VERKAUFSFAKTOREN UND PREISE PRO m² 2019



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH

STANDORTE

IM ÜBERBLICK



München weiterhin auf dem höchsten Mietniveau
 Berlin holt auf und zeigt das stärkste Mietwachstum
 Stuttgart etabliert sich hinter Frankfurt als dritte Kraft

Durchschnittsmiete 2019 (Bestand)
 Mietentwicklung (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.



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-

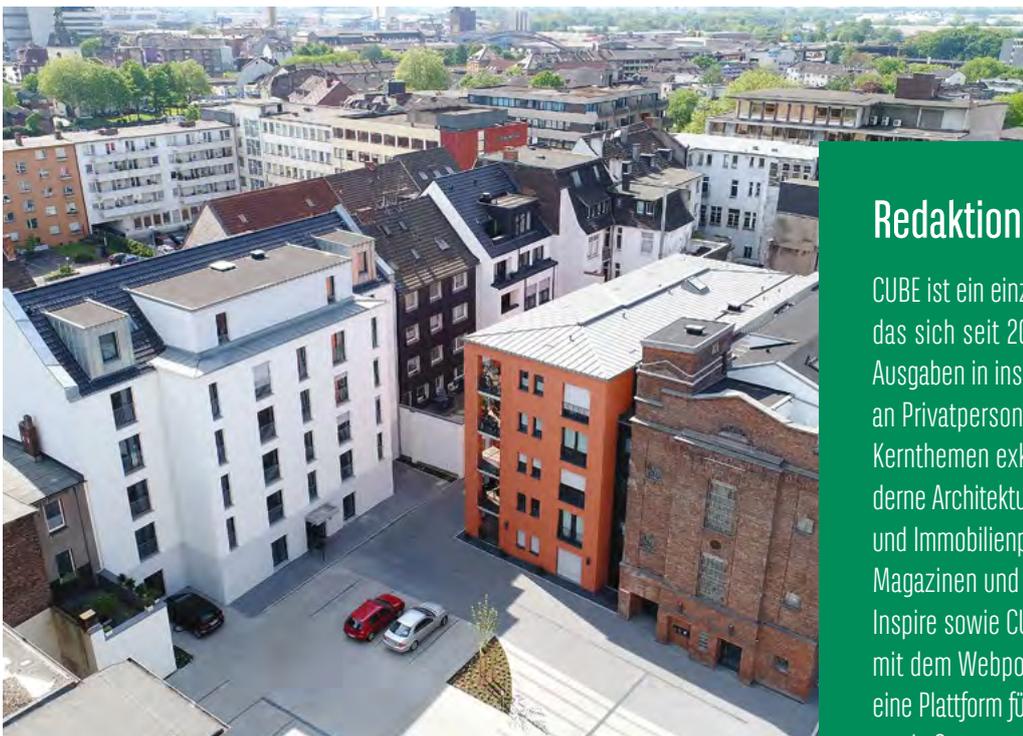
maligen Druckerei wurden zu Kurs- und Schulungsräumen für die Volkshochschule Duisburg umgebaut. Eine weitere Baulücke in der Kasinostraße 14 wurde durch ein sechsgeschossiges Wohngebäude mit einem kleinen Ladenlokal im Erdgeschoss geschlossen. Der Bestandsbau in der Kasinostraße 6-10 wurde abgerissen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

„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

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.

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.

DÜSSELDORF

Breite Straße 22
40213 Düsseldorf

duesseldorf.realestate@
bnpparibas.com
+49 (0)211-52 00-10 35



SEBASTIAN GROBE
Niederlassungsleiter



CHRISTOPH FEY
Director
Regional Residential Investment



CHRISTOPHER HERTZBERG
Associate Director
Regional Residential Investment

BNPPRE IN DEUTSCHLAND

10719 Berlin

Kurfürstendamm 22
+49 (0)30-884 65-138

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**