

KÖLN

[WOHNIMMOBILIEN]

S. 4 — BIT, BYTE UND HOLZ

Die Bausteine des modernen Quartiers

S. 6 — [KÖLN] FOKUSSIERT

Von kleinen Liegenschaften und großen Würfeln

S. 10 — ZAHLEN & FAKTEN

Wissenswertes rund um den Kölner Wohnimmobilienmarkt



INHALTS- VERZEICHNIS

04 **BIT, BYTE UND HOLZ**
Die Bausteine des modernen Quartiers

06 **[KÖLN] FOKUSSIERT**
Von kleinen Liegenschaften und großen Würfeln

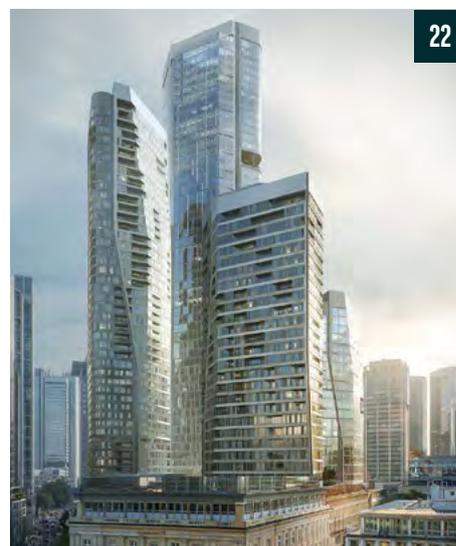
10 **ZAHLEN & FAKTEN**
Wissenswertes rund um den Kölner Wohnimmobilienmarkt

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

Titelfoto

Mike Christian, Köln

Redaktion

Michaela Stemper





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

[KÖLN] FOKUSSIERT

VON KLEINEN LIEGENSCHAFTEN UND GROSSEN WÜRFEN

Ein buntes Mosaik entstünde, wenn ein Kartograf alle Eigentumsverhältnisse in den Stadtgrenzen Kölns farbig illustrierte. Die Karten des Liegenschaftskatasters sind hier so stark fragmentiert wie in kaum einer anderen Stadt. Und doch gibt es sie: große Entwicklungsprojekte, die das Stadtbild neu prägen.

Der Kölner Wohnimmobilienmarkt ist bestimmt von Streubesitz mit vielen kleinen Liegenschaften und einer privaten Eigentümerstruktur“, erläutert Tony Richter, Senior Consultant Regional Residential Investment, im Gespräch zur Stadtentwicklung. Er fährt fort: „Ich übertreibe nicht, wenn ich sage, dass Sie bei 50 Häusern auf 35 Eigentümer treffen.“

Der Kölner Niederlassungsleiter und Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH, Jens Hoppe, ergänzt: „Die Nachfrage der Investoren nach großen Quartieren in zentraler Lage ist hoch. Leider sind entsprechende Angebote aufgrund der Losgröße selten. Quartiersentwicklungen finden eher in den Randlagen statt. Auf alten Industriebrachen können Developer in größerem Stil planen: rechtsrheinisch in Mülheim oder am Deutzer Hafen, linksrheinisch in Ehrenfeld und Raderberg.“

Der große Wurf

Im westlichen Stadtteil Ehrenfeld gelang dem Projektentwickler **Pandion** dieser große Wurf: Er kaufte Ende 2019 ein außergewöhnlich großes Baugrundstück von 12,5 Hektar auf dem Max Becker-Areal zwischen Widdersdorfer- und Oskar-Jäger-Straße an. „Die Grundstücksgröße ist für jeden Bauträger eine Herausforderung“,



Schlag auf Schlag: Mit dem zweiten Bauprojekt „Neun Freunde“ schafft Pandion im Kölner Ehrenveedel weitere 136 Wohnungen.

Potenziale heben

Der trendige Stadtteil Ehrenfeld wandelt sein Gesicht. Karge Gewerbeflächen und Bahntrassen werden zu Wohnflächen. Für Pandion ein Heimspiel: Nach den Quartieren „Fünf-“ und „Neun Freude“ folgt jetzt das Meisterstück auf dem 12,5 Hektar großen Max Becker-Areal.

analysiert der Kölner Niederlassungsleiter Klaus Küppers. In den kommenden sechs Jahren werde **Pandion** an dem bisherigen Industriestandort, der derzeit noch einen Schrottplatz mit hohen Emissionen beherbergt, ein lebendiges, gemischt genutztes Stadtquartier mit 1.300 Wohnungen und 2.300 Arbeitsplätzen entwickeln. Es wird schlichtweg alles gebraucht: Die Bedürfnisse reichen vom Mixed Use aus Wohnen und Arbeiten über die Nahversorgung bis hin zu sozialen Angeboten. Damit geht auch der Auftrag einher, die angespannte Infrastruktur zu entlasten. Die Lösung liegt im Grundstücksportfolio von **Pandion**: Durch eine alte Gleistrasse auf einem Annexgrundstück kann das Areal an die S-Bahn-Haltestelle Müngersdorf Technologiepark angebunden werden. Ein gigantisches Vorhaben, welches das Engagement aller Beteiligten erfordert: Entwickler, Stadt und Bürger. „Dieses Projekt gelingt nur mit Augenmaß, weil es Ehrenfeld ein neues Gesicht geben wird“, weiß Küppers aus Erfahrung. Aber die Entwickler denken weiter. Der Projektverantwortliche erläutert: „Unsere Vision ist es, tatsächlich die vielzitierte ‚Stadt der kurzen Wege‘ zu entwickeln. ‚Arbeiten und Wohnen in einem Viertel‘ trägt dazu bei.“ Aber auch das neue Mobilitäts-

konzept zeichne den Weg für die Zukunft vor: Küppers spricht von autonomen Bussen und Bahnen. Das Areal könnte sich bis 2026 zu einem echten Mobilitätshub entwickeln.

Wohnraum schaffen

Köln kann Wohnraum gut gebrauchen. „Durch den starken Zuzug und die zunehmende ‚Versingelung‘ werden bis zu 7.000 Wohnungen benötigt.“, schätzt Immobilienspezialist Hoppe.

Das Projekt „Raderberger Leben“ im gleichnamigen Viertel hat mit über 170 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von mehr als 17.000 m² bereits Abhilfe geschaffen. Dazu transformierte der Projektentwickler **Bauwens** die vormals gewerblich genutzte Fläche einer Wäscherei in Wohnraum. „Leben“ wird hier großgeschrieben: Kitaplätze sind entstanden, das Areal öffnet sich hin zum grünen Vorgebirgspark, und ein Blockkraftwerk sorgt für geringe CO₂-Emissionen. Maßgeblich am Projekt beteiligt war Bereichsleiterin Martina Müller: „Das Areal ist prägend für die Stadtteilentwicklung. Die Lage im Kölner Süden und die Nähe zur urbanen Südstadt wie zur Natur machen das Wohnprojekt zu etwas Besonderem.“ ■



Südstadt-Feeling pur: Das Quartier Raderberger-Leben am Vorgebirgspark bietet Urbanität und Grün.

„In Köln begegnen sich kleine wie große Marktteilnehmer mit gegenseitiger Toleranz. Das ist es, was den Wohnmarkt hier ausmacht.“

JENS HOPPE, Geschäftsführer bei BNP Paribas Real Estate



PROJEKT-
ENTWICKLUNG

WOHNEN IM ÜBERBAU

Erstmals in Deutschland wurden Schienenwege mit einem Quartier überbaut. Wie aus einem Schallschutzriegel am Clarenbachplatz ein Flächengewinn wird.

Wie interessant ist ein Grundstück in zentraler Lage, über das eine Bahnlinie mit Güterverkehr führt? Für den Wohnbau eher weniger. Oder doch? In Braunsfeld wurde 2019 von WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH und Friedrich Wassermann Bauunternehmung für Hoch- & Tiefbauten GmbH & Co. KG der Grundstein für drei Häuser mit 67 Wohnungen gelegt, die auf überbauten Gleisen stehen werden. Denn durch die Überbauung gewinnt Braunsfeld einerseits dringend benötigten

Wohnraum. Andererseits kann der 160 Meter lange Tunnel Schall im Wohngebiet abfangen. Im Quartier selbst wird man von dem „Darunter“ wenig merken. Dicke Betonwände schirmen den Tunnel von der Umgebung ab. Für jede einzelne Etage wurden zudem Schallschutzklassen festgelegt. Im Erdgeschoss etwa werfen extra Brüstungswände den Schall der Gleise direkt wieder zurück. Von anderen technischen Besonderheiten werden die Bewohner kaum etwas bemerken: Aus Brand-

schutzgründen etwa müssen die Gebäude Temperaturen bis zu 2.000°C standhalten. „Zur Wohnraumschaffung werden heute außergewöhnliche Wege beschritten – und zukünftig noch beschritten werden“, erklärt Niederlassungsleiter Jens Hoppe. ■



Weitere Infos finden Sie auf:
www.clarenbachplatz.koeln

BEGEHRT UND MITTENDRIN

Ein Glückspilz ist in Köln derjenige, der in einer der beliebtesten Gegenden eine Wohnung sein Eigen nennt: im Belgischen Viertel.

Wer einmal durch den Stadtteil schlendert, dessen Straßennamen durch belgische und niederländische Städte und Provinzen inspiriert wurden, der spürt den Puls der Stadt. Die unwiderstehliche Melange aus Cafés, Veedelskneipen, Galerien, Kleinkunsttheatern, Boutiquen und Designshops zieht Besucher wie Anwohner in seinen Bann.

Man steht staunend vor den alten Patrizierhäusern des Viertels, denn sie sind eine Seltenheit in einer Stadt, die im zweiten Weltkrieg fast völlig zerstört wurde. Wenn

der Puls der Stadt in diesem Viertel zu spüren ist, so ist das Herz sicherlich der Brüsseler Platz mit der Michaeliskirche.

Nicht weit davon kommt ein historisches Eckgebäude zu neuem Glanz. Das MINER'S besticht nach seiner Sanierung durch eine elegante und klare Fassade. Liebevoll wurden die kleinen, historischen Details an der eindrucksvollen Eckfront aufgearbeitet. Über das Foyer mit einem imposanten Treppenhaus samt schmiedeeisernem Geländer und Messinghandläufen

erreicht man entweder das eigene Refugium oder das innen liegende Atrium. Hier beziehen aktuell neue „Belgier“ ihre Eigentumswohnungen. Die Bewohner können gleich im nahe gelegenen Stadtgarten oder in den Spichern Höfen die Sonne genießen – ganz ohne die Malaisen eines Neubauviertels. ■



Weitere Infos finden Sie auf:
www.miners-koeln.de



**PROJEKT-
ENTWICKLUNG**

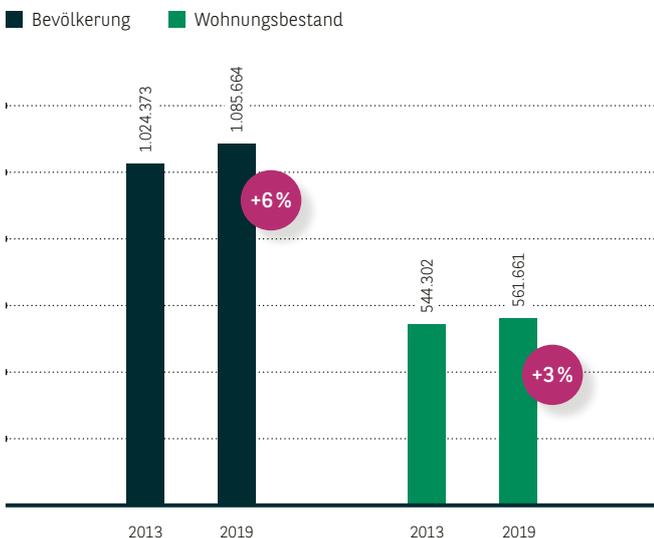
Der Name ist leicht erklärt: Ehemals residierte hier im Glück-auf-Haus die Versicherung der Bergleute. Der Projektentwickler, die Consus RE AG, taufte es schlicht „MINER'S“.

KÖLN

Die innovative Medienhauptstadt Köln zeichnet sich durch ihren unverwechselbaren Charakter und die lokale Verbundenheit der Einwohner mit ihrem Wohnort aus.

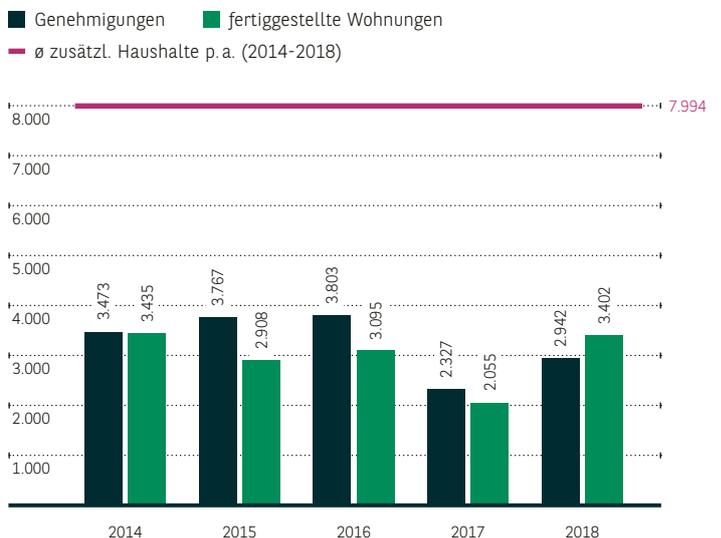
- Die Chemie- und die Automobilindustrie, die Messe- und Kongressbranche sowie ein starker Bildungs- und Forschungssektor mit ca. 100.000 Studenten stehen stellvertretend für die Magnetwirkung der Stadt. Der Anstieg der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen um jeweils rund 6% seit 2013 sowie ein Pendlersaldo von 156.000 Menschen bei einem Plus von 14% an Beschäftigten in den letzten 5 Jahren unterstreichen die Sogwirkung Kölns.
 - Durch die Attraktivität der viertgrößten Stadt Deutschlands ist es nicht verwunderlich, dass der Wohnungsbestand mit einem Zuwachs um gut 3% bzw. rund 61.000 Wohnungen seit 2013 nicht mit der dynamischen Einwohnerentwicklung Schritt halten kann.
 - Der Neubaubedarf, als Verhältnis aus Nachfragepotenzial und Bautätigkeit, wird im Vergleich der größten Metropolen in Köln mit unter 50% nicht gedeckt. Von 2016 bis 2018 wurden im Jahres-
- durchschnitt rund 2.900 Wohnungen fertiggestellt, während der jährliche Bedarf laut Institut der Wirtschaft Köln ca. 6.900 beträgt.
- Im Zuge dieser Entwicklungen ist die Leerstandsquote seit Jahren rückläufig und ordnet sich mit 0,9% etwas über dem Durchschnitt der A-Standorte (rund 0,7%) ein.
 - Da Neubautwicklungen mit mehreren Hundert Wohneinheiten ausschließlich außerhalb des Innenstadtrings liegen, wird sich hieran im Zentrum auch kurzfristig nichts ändern. Demgegenüber liegt bei den größeren Wohnprojekten der Fokus insbesondere auf Urbanität und Aufenthaltsqualität in den Stadtteillagen. In diesem Zusammenhang sind unter anderem das Stadtquartier in Köln-Rondorf (ca. 1.300 WE), das Clouth Quartier (1.200 WE) in Nippes sowie die Deutz Quartiere (1.000 WE) als größte Entwicklungen in den Kölner Veedeln zu nennen. →

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



1.560
Personen

Wanderungssaldo im Jahr 2017
(13.184 Personen im Jahr 2016)

7,8 %

Arbeitslosenquote 2019,
-0,1 Prozentpunkte zum Vorjahr

581.450 Haushalte

zum 31.12.2018, +4.075 Haushalte zum Vorjahr

97,5



Kaufkraftindex pro Haushalt 2019, (46.649 € Kaufkraft pro Haushalt)

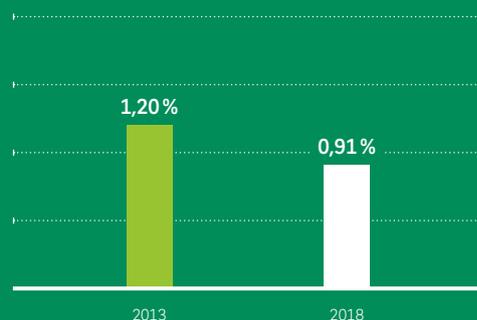
ANGEBOT

561.661
Wohnungen

zum 31.12.2018, +3.238 Wohnungen zum Vorjahr



Leerstandsquote



40,2 %

Anteil Mehrfamilienhäuser 31.12.2018, unverändert zum Vorjahr

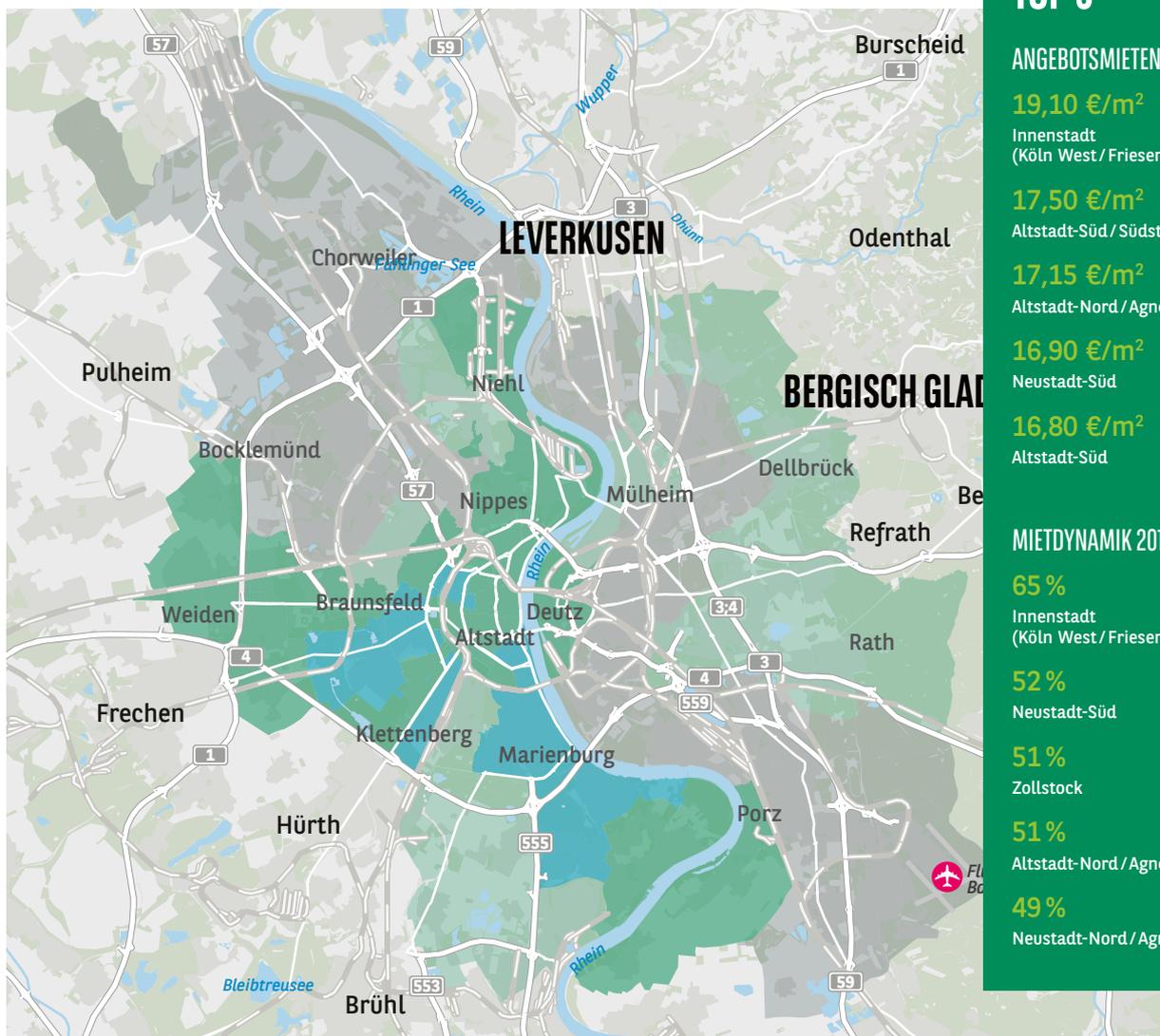
3.402

Baugenehmigungen 2018, +1.347 Wohnungen zum Vorjahr



MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

DYNAMIK ERREICHT RECHTE RHEINSEITE



LAGEKLASSE ■ sehr gut ■ gut ■ durchschnittlich ■ einfach

- Wo die Nachfrage das Angebot übertrifft, steigen naturgemäß die Mieten – so auch in Köln. Über alle Lagekategorien betrachtet, haben die Angebotsmieten seit 2013 um 35% auf 12,60 €/m² im Bestand zugelegt.
- Hierbei hat die Dynamik der Mietpreisentwicklung insbesondere in der jüngeren Vergangenheit noch einmal an Fahrt gewonnen: So sind die Angebots-

mieten des Gesamtmarkts allein in den letzten 12 Monaten um 6% und damit im Vergleich der A-Städte überproportional gestiegen.

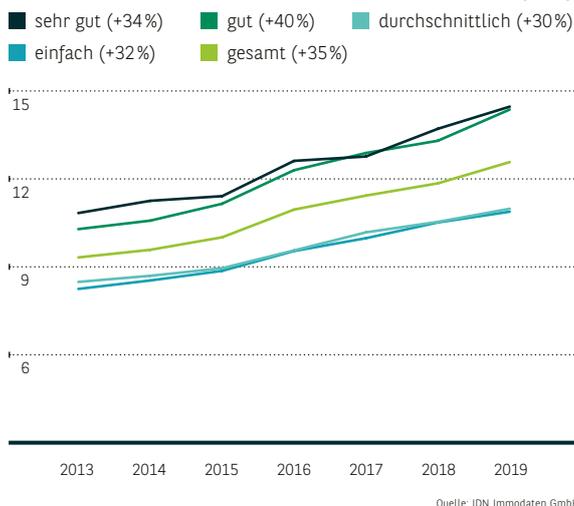
- Während in Teillagen mit einfacher und durchschnittlicher Lagequalität 2013 noch die 9-€-Marke deutlich unterschritten wurde, ist die Suche nach Wohnungen für unter 11 €/m² mittlerweile eine Herausforderung.



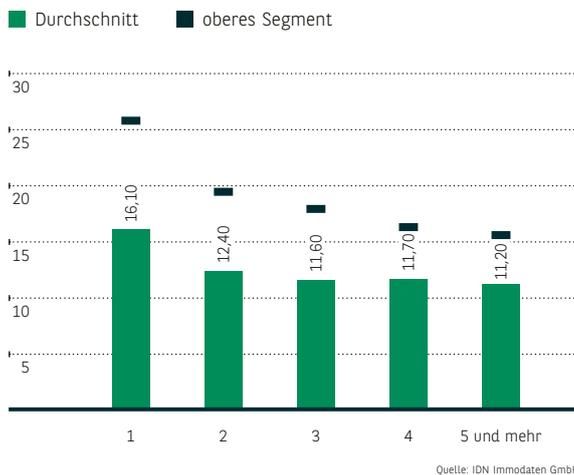
Anhaltende Mietsteigerungen in allen Lagen
 Rechte Rheinseite durch neue Projekte immer attraktiver
 Junge Zuwanderer suchen Zentrumsnähe

- Der Kölner Wohnungsmarkt zeichnet sich vor allem aber auch dadurch aus, dass im Gegensatz zu anderen A-Standorten für sehr gute und für gute Lagen im Schnitt ein vergleichbares Mietniveau anzusetzen ist, dass hier bei jeweils rund 14,50 €/m² liegt.
- Hierzu tragen nicht zuletzt trendige, attraktive und zentrumsnahe Stadtteile wie Ehrenfeld und Nippes sowie die prosperierende rechte Rheinseite (insbesondere Deutz) bei, die für Wohnungssuchende aber auch für Projektentwickler oftmals zu den ersten Adressen gehören.
- Mit Abstand am teuersten ist aktuell der Friesenplatz (19,10 €/m²), wo u. a. mit dem „Haus Friesenplatz“ ab Ende 2020 neue Wohnungen im Luxussegment mit voraussichtlich noch höheren Mieten an den Markt gehen werden. Längst kein Geheimtipp mehr ist auch das Agnesviertel: Mit einem Anstieg um 51% auf 17,20 €/m² seit 2013 gehört das nördlich des Innenstadtrings gelegene Viertel zu den dynamischsten des Kölner Marktes.
- Wie sehr die Hierarchisierung zwischen den einzelnen Wohnlagekategorien und die Unterscheidung zwischen links- und rechtsrheinischen Mikrolagen weiter verschimmt, zeigt aktuell das Beispiel Mülheim: Zahlreiche gemischt genutzte Neubauentwicklungen von Konversionsflächen wie die Deutz Quartiere und das COLOGNEO Quartier belegen eindrucksvoll, dass der fast 145.000 Einwohner umfassende Stadtbezirk klar im Blickfeld der Kölner Stadtentwicklung steht.
- Zudem kann beobachtet werden, dass vor allem bei Neu-Kölnern verfügbarer zentraler Wohnraum mit einer guten Nahversorgungssituation häufig eine wichtigere Rolle spielt als traditionelle Lage- und Stadtteilzugehörigkeiten. →

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN NACH WOHNLAGEN (€/m²)



ANGEBOTSMIETEN NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)



MARKT FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

RHEINAUHAFEN BESONDERS TEUER

- Nicht nur bei der Miet- sondern gerade auch bei der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen herrscht in Köln alles andere als Stillstand: So werden im Bestand lageübergreifend aktuell ca. 74% höhere Preise pro Quadratmeter aufgerufen als noch 2013. Damit fällt die Steigerungsrate in dieser Zeitspanne, wie auch bei den Mietpreisen, deutlich höher aus als in der Landeshauptstadt Düsseldorf.
- Durchschnittlich ergibt sich hieraus ein Angebotspreis für Bestandswohnungen von fast 3.800 €/m² bei einer Spanne, die in den einzelnen Teillagen im Schnitt von 3.100 bis zu 4.800 €/m² reicht. Anders als bei den Mieten lassen sich hier deutlicher lagespezifische Preisdifferenzen erkennen.
- Vor dem Hintergrund der bereits skizzierten Aufwertungsmaßnahmen einzelner Stadtteile im Zusammenspiel mit den vergleichsweise moderaten Preisen, die vor 5 Jahren noch bei unter 2.000 €/m² lagen, zeigt sich vor allem in den einfachen und durchschnittlichen Lagen derzeit ein hohes



Kein Stillstand bei den ETW-Preisen

Rheinauhafen teuerstes Pflaster

Wertsteigerungspotenziale vor allem in einfachen und mittleren Lagen

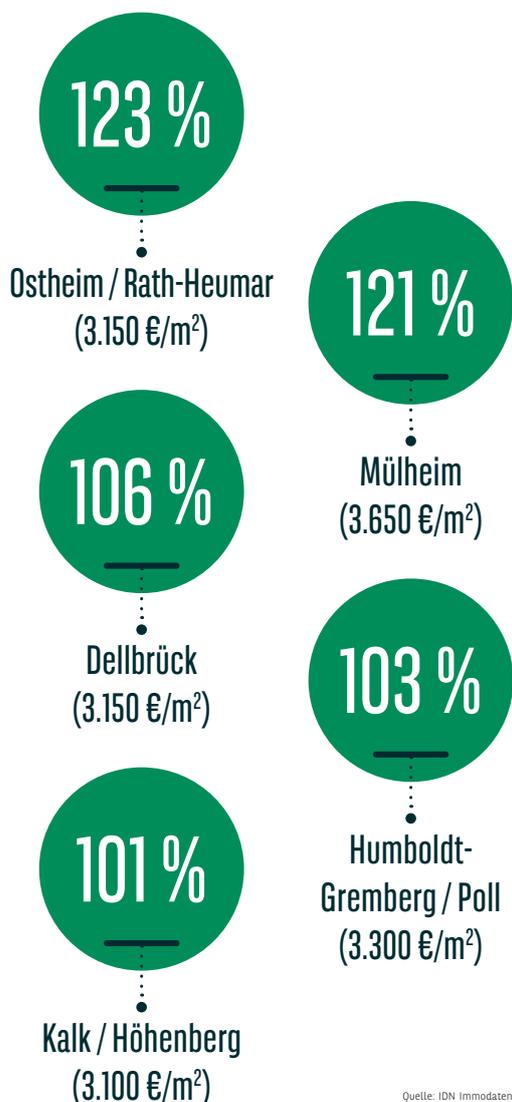
ANGEBOTSPREISE (BESTAND) 2019 IN DEN ABSOLUTEN PREMIUMLAGEN



Quelle: IDN Immodaten GmbH

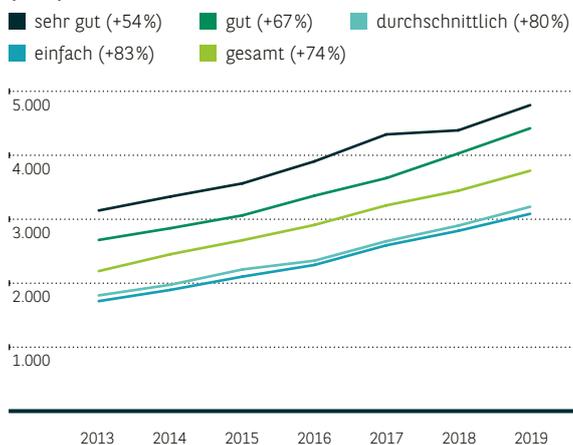
Foto: shutterstock/Sebastian Hamm

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



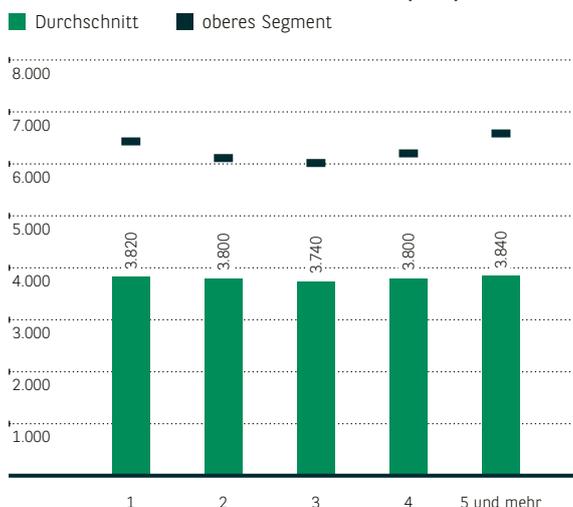
Quelle: IDN Immodaten GmbH

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



Quelle: IDN Immodaten GmbH

ANGEBOTSPREISE NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

Upside-Potenzial. Hier spielt die Erwartungshaltung, die Käufer bei sich entwickelnden Quartieren hinsichtlich der Wertsteigerungsperspektiven mitbringen, eine entscheidende Rolle.

- Aber auch im Premiumsegment wurden die Preise in den zentralen Lagen weiter nach oben getrieben: Am teuersten wird es bei neueren Objekten oder bei sanierten Altbauten mit Loft-Charakter am Zoll- bzw. Rheinuhafen, wo durchaus 6.800 €/m² und somit vereinzelt Gesamtpreise im Bereich der Millionen-Euro-Marke gezahlt werden müssen.
- Den größten Sprung hat indessen Neustadt-Süd gemacht,

in der sich die Preise seit 2013 nahezu verdoppelt haben (knapp 5.400 €/m²). Dazu beigetragen haben u. a. Eigentumswohnungen am Eifelplatz.

- Aber auch in Mikrolagen außerhalb des Innenstadtbereichs, die eher durch exquisite Villen, gründerzeitliche Bürgerhäuser, gepflegte Mehrfamilienhäuser und die Nähe zu Grünanlagen beeindruckend – wie z. B. dem Stadtwald in Braunsfeld – hat sich in den letzten Jahren einiges getan (5.250 €/m²; +57% seit 2013). Zu den größeren Projekten gehört der Park Linné, in dem seit 2011 sukzessive insgesamt rund 500 Wohneinheiten entwickelt werden. →



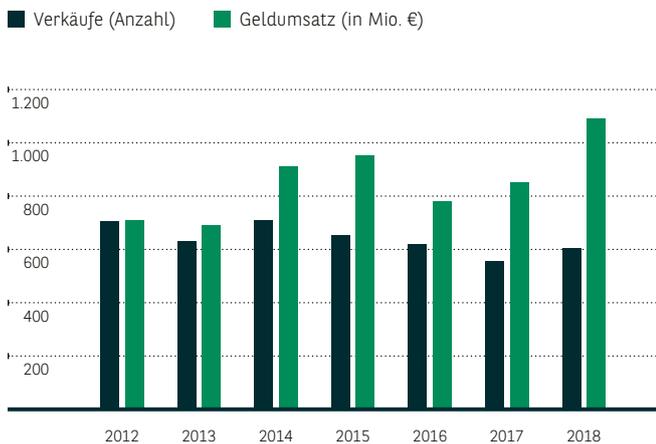
Besonders gefragt sind die zentralen Lagen Neustadt-Süd, Ehrenfeld und Mülheim.

MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

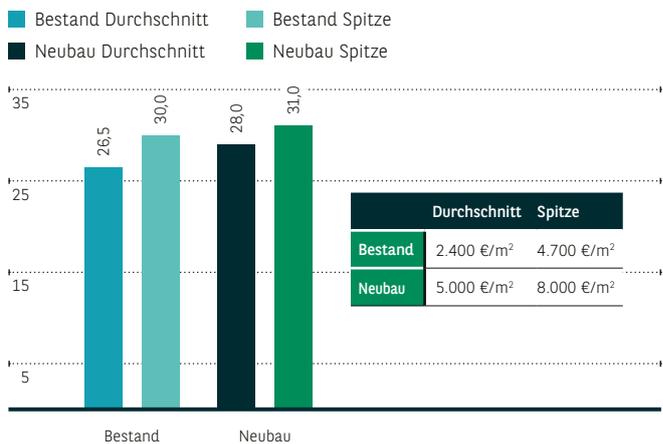
ANGEBOT IN PRIVATER HAND

- Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ist seit Jahren hoch, und das gestiegene Umsatzvolumen von gut 1,08 Mrd. €, das, ebenso wie das durchschnittliche Volumen je Kauffall (1,8 Mio. €), einen Höchstwert erreicht, signalisiert eine hohe Zahlungsbereitschaft. In der Innenstadt wird mit durchschnittlich 4,2 Mio. € ein deutlich höherer Kaufpreis erzielt. Besonders gefragt sind die zentralen Lagen Neustadt-Süd, Ehrenfeld und Mülheim. Die Zahl der registrierten Kauffälle verzeichnet jedoch eher eine Seitwärtsbewegung und verdeutlicht das knappe Angebot.
- Trotz des gestiegenen durchschnittlichen Volumens pro Kauf machen private Investoren, kleine Bauträger und Entwickler bislang noch die größte Käuferschicht aus, da überregionale und institutionelle Anleger oft erst ab 5 Mio. € investieren. Stark gefragt sind Potenzialliegenschaften: Wohngebäude, die sich weiter aufstocken lassen sowie sanierungsbedürftige Immobilien.
- Bei der Eigentümerstruktur verhält es sich ähnlich wie auf Seiten der Käufer: Privatpersonen prägen das Marktgeschehen. Insbesondere außerhalb der zentralen Lagen ist der Gebäudebestand – oftmals Objekte aus der Nachkriegszeit – im Streubesitz von zahlreichen Kleineigentümern, deren Verkaufsmotivation häufig persönlich bedingt ist.
- Die insgesamt positive Marktentwicklung spiegelt sich auch bei den Verkaufsfaktoren wider. Für Neubauobjekte wird 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 30,0 (Bestand) oder 31,0 (Neubau) erzielt werden.
- Die Preise die für die Neubauobjekte gezahlt werden müssen, liegen aktuell im Schnitt bei rund 5.000 €/m², für Bestandsobjekte werden rund 2.400 €/m² verlangt. Beide Werte sind im Vergleich zu den anderen A-Standorten vergleichsweise niedrig, was nicht zuletzt mit der skizzierten Gebäudesubstanz zu begründen ist. ■

VERKÄUFE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN



VERKAUFSFAKTOREN UND PREISE PRO m² 2019



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-

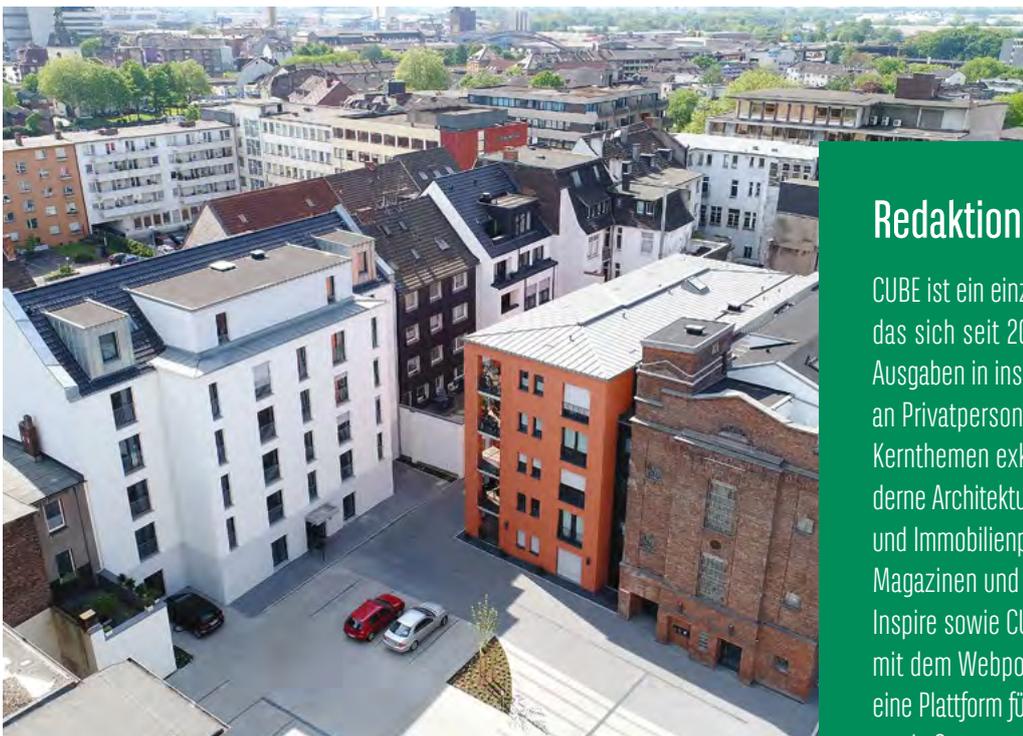
maligen Druckerei wurden zu Kurs- und Schulungsräumen für die Volkshochschule Duisburg umgebaut. Eine weitere Baulücke in der Kasinostraße 14 wurde durch ein sechsgeschossiges Wohngebäude mit einem kleinen Ladenlokal im Erdgeschoss geschlossen. Der Bestandsbau in der Kasinostraße 6-10 wurde abgerissen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

KÖLN

Im Klapperhof 3-5
50670 Köln

koeln.realestate@
bnpparibas.com
+49 (0)221-93 46 33-0



JENS HOPPE
Niederlassungsleiter
Geschäftsführer



TONY RICHTER
Senior Consultant
Regional Residential Investment



JACQUELINE FLÖTER-KRECH
Senior Consultant
Regional Residential Investment

BNPPRE IN DEUTSCHLAND

10719 Berlin

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

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

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**