

STUTTGART

[WOHNIMMOBILIEN]

S. 4 — BIT, BYTE UND HOLZ

Die Bausteine des modernen Quartiers

S. 6 — [STUTTGART] FOKUSSIERT

Ein Kessel voller Möglichkeiten

S. 10 — ZAHLEN & FAKTEN

Wissenswertes rund um den Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt



INHALTS- VERZEICHNIS

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

06 **[STUTT GART] FOKUSSIERT**
Ein Kessel voller Möglichkeiten

10 **ZAHLEN & FAKTEN**
Wissenswertes rund um den Stuttgarter 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

LemonOne

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.

[STUTTGART] FOKUSSIERT

EIN KESSEL VOLLER MÖGLICHKEITEN

Vom Aussichtsturm am Killesberg erfasst man die besondere städtebauliche Situation Stuttgarts schnell: eine Kessellage – malerisch, aber begrenzt.

Innerstädtische Neubauf Flächen, vor allem größere Areale, sind rar. Die Wohnsubstanz veraltet mit ihren Bewohnern. So müssen junge Leute oft ins Umland ausweichen“, schlussfolgert Michelle Ritter, Senior Consultant Regional Residential Investment in Stuttgart. Die Nachfrage nach urbanem Wohnen durch die jungen High Potentials, die durch Bosch, Daimler oder EY nach Stuttgart streben, sei hingegen groß. Der Markt gehört zudem zu den teuersten in Deutschland. Zur Schaffung neuer, zentral gelegener Wohnflächen bedarf es also einer gewissen Kreativität in der Landeshauptstadt. Die Verlegung der Gleisanlagen in die Tiefe im Zuge von Stuttgart 21 gab dabei den Anlass für eine der größten Neubauf Flächen Europas: Auf 85 Hektar entsteht das neue Rosensteinviertel. Direkt am Eingang zum neuen Viertel an der entstehenden S-Bahn-Station Mittnachtstraße befindet sich das Vorhaben RosensteinTrio. Hier soll eine der letzten brachliegenden Flächen zwischen den Bestandsbauten des „Eisenbahnerdörfles“ und den neueren Bauten entlang der Rosensteinstraße

aktiviert werden – die Fertigstellung ist für 2022 geplant. Das vorgesehene Ensemble aus Klinkerbauten erfüllt viele Aspekte des visionären Stuttgarter Konzepts der „produktiven Stadt“: Privat- und Berufsleben, Kultur und Klima, Gastronomie und Nahversorgung sowie Erholungsräume und kurze Wege. „Auch für uns ein einzigartiges Projekt. Die Nutzungsmischung innerhalb des Gesamtquartiers sowie innerhalb der einzelnen Gebäude ermöglicht Leben, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“, freut sich die verantwortliche Projektentwicklerin der ISARIA Wohnbau AG, Sandra Kugel. Das Stuttgarter Team unterstützt ISARIA seit dem Grundstücksankauf durch eine gezielte Beratung zu unterschiedlichen Assetklassen. Herausgekommen ist eine Mischnutzung aus Büro, Handel und Wohnungen, aber auch Mikro-Apartments, die die nötige Flexibilität für Geschäftsleute bieten. „Das BNP Paribas Real Estate-Team war ein Top-Sparringspartner. Ihr Input war ein wichtiger Beitrag bei der Erstellung des Nutzungskonzepts“, erklärt Kugel. So findet sich mitten in Stuttgarts Kessellage doch noch Raum für moderne Urbanität. ■



1 — Michelle Ritter,
Senior Consultant Regional
Residential Investment

2 — Perfect Fit im Stuttgarter
Städtebaukonzept: Beim Projekt
RosensteinTrio der ISARIA Wohnbau
AG verdichten moderne Klinker-
gebäude die alten Bestandsbauten
des Eisenbahnerdörfles.



STADT-
ENTWICKLUNG



**PROJEKT-
ENTWICKLUNG**

EIN AREAL WIRD DIGITAL – IN LUDWIGSBURG STIMMT DIE VERBINDUNG

„Vor Jahrzehnten war das Gelände Treffpunkt für Landwirte aus der Region, die dort ihr Getreide ablieferten und sich austauschten“, erinnert sich der Gründer der gleichnamigen Immobiliengruppe Karl Strenger lebhaft an das ehemalige BayWa-Areal in Ludwigsburg.

Wir sind verabredet mit dem Projektleiter Volker Rothacker, der uns durch das neue Quartier BayWa-Areal Zwanzig Zwanzig führt. Es soll auch zukünftig ein Ort der Begegnung und der Kommunikation sein. Dank ihrer optimalen Lage im Ballungsraum Stuttgart ist die Barockstadt Ludwigsburg vergleichbar mit Böblingen oder Leonberg. „Der Ankauf war dennoch mutig“, kommentiert Rothacker die Anfänge vor acht Jahren, „denn die Gewerbefläche wurde erst nach langen Verhandlungen umgewidmet. Heute finden Sie hier einen Mix aus 40 Prozent Wohnen und 60 Pro-

zent Gewerbe.“ Er weist auf den, für die Region herausragenden, neungeschossigen Wohnturm, der an den ehemaligen BayWa-Siloturm erinnern soll. Im Hintergrund schließen sich fünf niedrigere Mehrfamilienhäuser ähnlichen Stils, die Gewerbeflächen mit Halle und Büros sowie der grüne Römerhügel an. In Verbindung zu bleiben, ist mitunter nicht leicht: „Die Anbindung an den Straßenverkehr stellte uns vor Herausforderungen. Schließlich fanden wir einen Kompromiss“, erklärt der Projektentwickler mit einem Blick auf das Straßenschild. „Die Kammererstraße er-



schließt heute den gewerblichen Bereich des Quartiers“. Zusammenkommen bedeutet im Jahr 2020 auch, einander digital zu erreichen. So wird eine innovative Quartiers-App, über die sich die Bewohner miteinander vernetzen und austauschen können, eingesetzt. Das ist Nachbarschaft 2.0. und gefällt sicherlich auch den Start-ups, die sich hier ansiedeln sollen. ■





PROJEKT- ENTWICKLUNG

ALT UND NEU STEHEN SEITE AN SEITE

Man glaubt, das Bimmeln der alten Stadtbahn zu hören, wenn man das SSB-Areal im Stuttgarter Südwesten betritt. Zwar fahren hier schon lange keine Straßenbahnen mehr, trotzdem umweht ein Hauch von Vergangenheit das Neubauprojekt.



1 — Neuer Blickfang im alten SSB-Areal: das ellipsenförmige Wohn- und Geschäftshaus
2 — Die Punkthäuser bieten Raum für alle Lebenssituationen – vom Rentner bis zur jungen Familie.

Das moderne Gegenstück bildet das neue ellipsenförmige Gewerbe- und Wohngebäude am Eingang des Quartiers. „Die beiden Gebäude zeigen, das Alte und Neues nebeneinander Bestand haben kann“, freut sich Julian Pflugfelder, Gesellschafter des gleichnamigen Immobilien-Komplettdienstleisters. Neben den Solitärstücken werden vier Punkthäuser mit insgesamt 152 Wohneinheiten geplant – gut die Hälfte davon als Mietwohnungen. „Auch Sozialwohnungen und Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher sind dabei“, skizziert er die gute Durchmischung des innerstädtischen Quartiers. Dabei spielen die Wohnungsgrößen eine wesentliche Rolle: Auf 31 bis 134 Quadratmeter können Bedürfnisse in unterschiedlichen Lebenssituationen, vom Rentner bis zur jungen Familie, erfüllt werden – eine echte Chance für ein Mehrgenerationenquartier.

Der Weg bis zur Baugenehmigung indes war lang. Hohen Abstimmungsbedarf gab es in Bezug auf Umweltthemen und den Bebauungsplan. „Gerne hätten wir schon zwei Jahre früher gebaut. Aber Bauanträge in Stuttgart sind einfach langwierig. Auch wenn wir vertrauensvoll mit dem Bauamt zusammengearbeitet haben,“ erläutert Julian Pflugfelder das Prozedere bis zum Baubeginn. Nach der Fertigstellung können alte und neue Vogelsanger hoffentlich gemeinsam auf den Parkbänken des Viertels in der Sonne sitzen. ■



Weitere Infos finden Sie auf:
www.pflugfelder.de
www.am-vogelsang.com

TRÄUBLE-AREAL: QUARTIERSBAU MIT HEIMAT-GEFÜHL

Denkmalschutz kann Fluch und Segen sein. Hohe Auflagen machen ein Projekt zeitlich und finanziell schwer kalkulierbar. Wie aber die Integration eines neuen Quartiers in eine Fachwerk-Innenstadt gelingt, zeigt ein Beispiel aus Gerlingen.

Der Leiter der EPPLE Projektentwicklung, Michael Mann, kommt aus dem Schwärmen für das Träuble-Areal nicht mehr heraus. Die Vorzüge sind bestechend: ein Quartier für 150 Neu-Gerlinger nahe Stuttgart, zwei Geh-Minuten zur S-Bahn und zum Rathaus, ein großer EDEKA-Supermarkt im Erdgeschoss und viel Leben nebenan. „Der Mixed Use, den viele Immobilienfirmen anführen, ist im Träuble-Areal in besonderer Weise gegeben. Wir verbinden nicht nur Wohnen und Arbeiten. Die dritte Komponente „Leben“ wird in diesem Quar-

tier durch einen kleinen Quartiersplatz, einen Bürgertreff und mehr ergänzt; sogar eine Polizeistation ist hier zu Hause“, umschreibt Mann die Vielfalt. Er betont die besondere Verantwortung, die das Projekt durch die zentrale Lage in einer Stadt mit 20.000 Einwohnern habe. „Hier war ein sensibler Umgang gefragt. Die geklinkerten Neubauten in warmen Farben sollten als Neuinterpretation elegant in das Fachwerk-Ensemble der Stadt eingebunden werden. Das Thema Ensemblequalität hat uns sehr lange beschäftigt. Neu und niveauvoll bau-

en, ohne das Alte optisch zu erschlagen, das war die Herausforderung“, so skizziert der Leiter der neuen EPPLE-Niederlassung Stuttgart das Vorgehen. Wie behutsam er und sein Team vorgegangen sind, zeigt auch der lange Entwicklungszeitraum von zehn Jahren. Als Träger des Deutschen Bauherrenpreises und vielfach für Nachbarschaftsqualität ausgezeichnetes Unternehmen legt EPPLE an sich gewisse Ansprüche an, so Mann. Heute wirkt die städtebauliche Gliederung inmitten der alten Stadt wie selbstverständlich und vermittelt dem Besucher gleichermaßen ein Gespür für die Geschichte Gerlingens und die Zukunftsorientierung der Stadt. ■



Weitere Infos finden Sie auf:
www.eppleimmobilien.de



PROJEKT-
ENTWICKLUNG

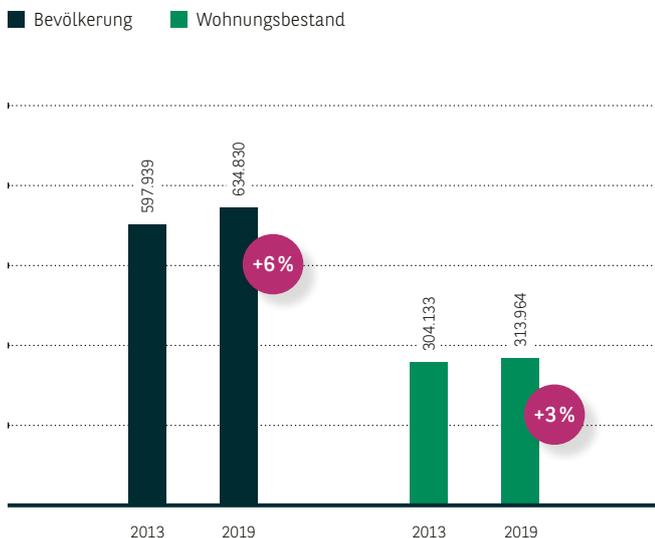
Das Träuble-Areal in Gerlingen wird der besonderen Verantwortung als Neubau in einem gewachsenen Zentrum mit Fachwerk-Architektur gerecht.

STUTTGART

Wohnraum ist knapp und bleibt es vorerst auch. Das Zusammenspiel aus wirtschaftlicher Stärke und hoher Lebensqualität zieht permanent Arbeitskräfte in die Landeshauptstadt.

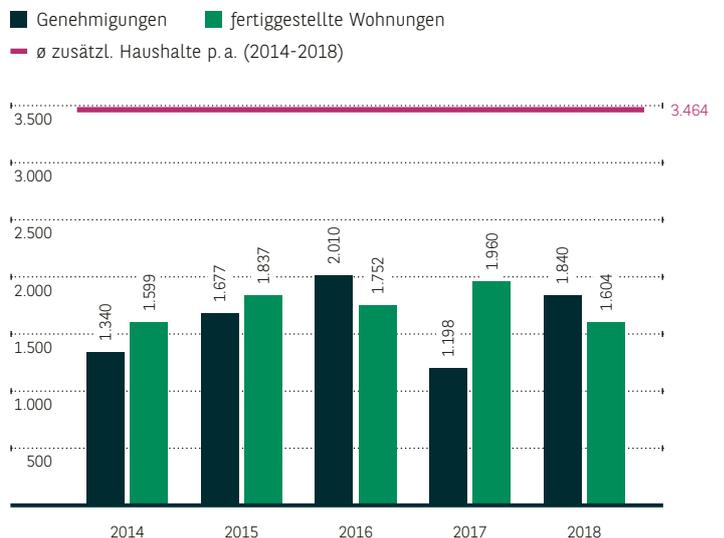
- Stuttgart ist eine der dynamischsten Städte Deutschlands. Die große Bedeutung der Maschinen-, Automobil- und Industrieunternehmen begründet auch die hohe Kaufkraft, die in der Schwabenmetropole zu beobachten ist.
- Charakteristisch für Stuttgart sind die vielen Höhenzüge und Waldgebiete sowie vor allem die Kessellage der Stadt, die die Flächenknappheit verstärkt. Die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum, die insbesondere durch die anhaltende Zuwanderung getragen wird, sorgt schließlich dafür, dass freie Wohnungen zunehmend Mangelware sind.
- Eine Leerstandsquote von zuletzt nur noch 0,5% spiegelt diese angespannte Marktlage eindrucksvoll wider. Somit ist es nicht verwunderlich, dass Wohnungssuchende zunehmend in das Stuttgarter Umland ausweichen.
- Die benötigte Angebotserweiterung kommt durch das begrenzte Flächenpotenzial jedoch nur schleppend in Fahrt. Zusätzliches Angebot wird oft durch die sogenannte Innenentwicklung, der Nachverdichtung in bestehenden Siedlungen, geschaffen. Dieser Ausbau ist für eine Entlastung allerdings zu gering.
- Größere Projektentwicklungen sind somit notwendig, sodass Konversionsflächen das Gebot der Stunde sind. So entstehen im Westen auf einem ehemaligen Grundstück der Stuttgarter Straßenbahnen („Am Vogelsang“) über 150 neue Wohnungen. Deutlich größer fällt das Rosensteinquartier auf dem ehemaligen Gleisvorfeld zwischen Haupt- und Nordbahnhof aus: Über 5.000 Wohnungen sind dort in Planung. In unmittelbarer Nähe entstehen zudem im RosensteinTrio neben rund 40 Wohnungen auch über 200 Mikro-Apartments. Bad Cannstatt rückt bei den Nachfragern ebenfalls zunehmend in den Blickpunkt und dürfte durch Projektentwicklungen wie dem NeckarPark weiteren Auftrieb erhalten. →

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



3.459
Personen

Wanderungssaldo im Jahr 2017
(2.938 Personen im Jahr 2016)

4,1 %

Arbeitslosenquote 2019,
-0,1 Prozentpunkte zum Vorjahr

338.738 Haushalte

zum 31.12.2018, +2.179 Haushalte zum Vorjahr

105,7

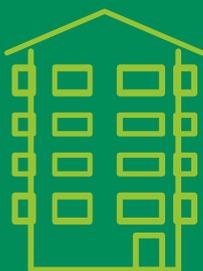


Kaufkraftindex pro Haushalt 2019, (50.587 € Kaufkraft pro Haushalt)

ANGEBOT

313.964
Wohnungen

zum 31.12.2018, +1.593 Wohnungen zum Vorjahr



Leerstandsquote



49,9 %

Anteil Mehrfamilienhäuser 31.12.2018, unverändert zum Vorjahr

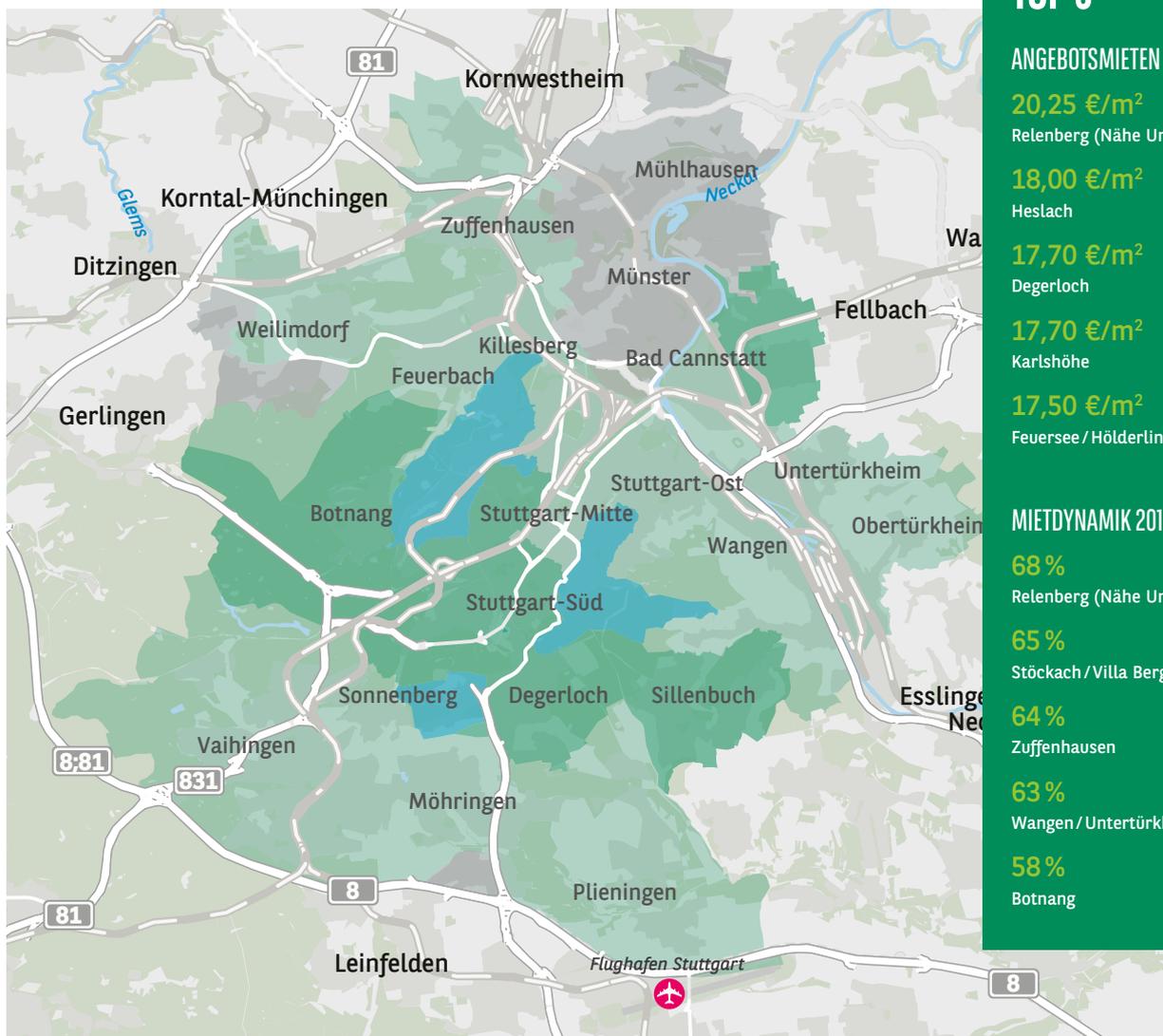
1.840

Baugenehmigungen 2018, +642 Wohnungen zum Vorjahr



MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

HOCHPREISIGER KESSELBLICK



TOP 5

ANGEBOTSMIETEN 2019

20,25 €/m²	Relenberg (Nähe Universität)
18,00 €/m²	Heslach
17,70 €/m²	Degerloch
17,70 €/m²	Karlshöhe
17,50 €/m²	Feuersee / Hölderlinplatz

MIETDYNAMIK 2019

68%	Relenberg (Nähe Universität)
65%	Stöckach / Villa Berg
64%	Zuffenhausen
63%	Wangen / Untertürkheim
58%	Botnang

- Die Mieten in Stuttgart sind im gesamten Stadtgebiet seit Jahren kontinuierlich gestiegen (+44% seit 2013), sodass Stuttgart mit durchschnittlich rund 15,60 €/m² eine der teuersten Städte Deutschlands ist. Neben der anhaltend wachsenden Angebotsknappheit ist ein weiterer Grund maßgeblich: Die positive Mietentwicklung bietet den Vermietern zunehmend Spielräume,

um in die Bestände zu investieren. Und so kann im Stadtgebiet eine fortschreitende Aufwertung des Bestands beobachtet werden.

- Die sehr guten Lagen, die über einen vergleichsweise kleinen Mietmarkt verfügen und deren Mietniveau im Schnitt daher angebotsbedingt deutlich schwankt, sind mit durchschnittlich 17,10 €/m² klar das teuers-



Stuttgart, eine der teuersten Städte Deutschlands

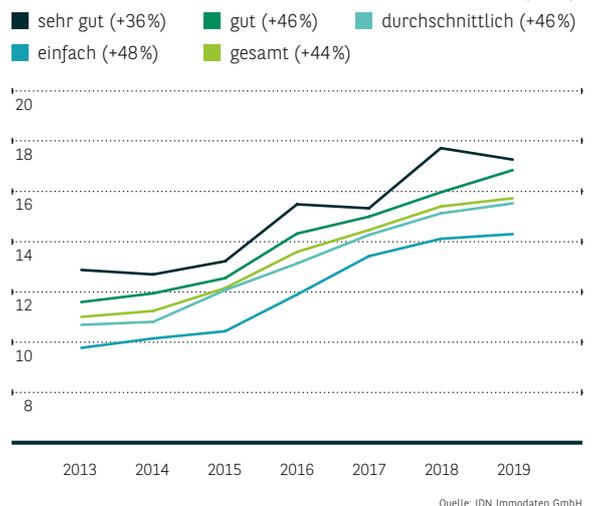
Dachausbauten erzielen hohe Mieten

Umland bei Familien beliebt

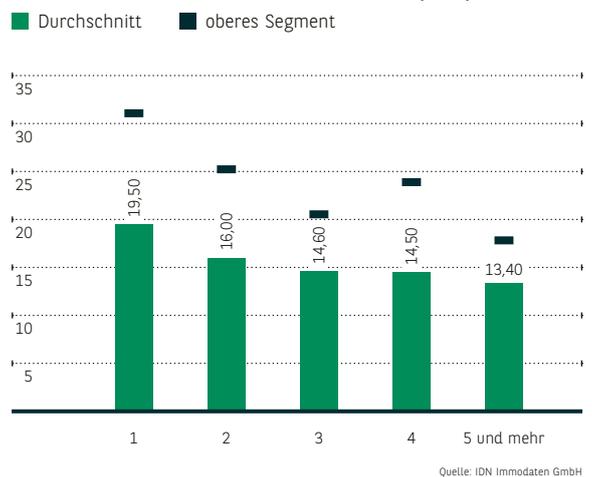
te Pflaster. Die guten Lagen mit attraktiven Stadtteilen wie Feuerbach und Degerloch entwickeln sich deutlich konstanter. Zudem finden sich auch abseits dieser Top-Lagen zahlreiche Mikrolagen, die hohe Mieten ermöglichen.

- Kleinräumig betrachtet scheinen die Grenzen der typischen Lagekriterien zu verschwimmen. Das Image der einzelnen Lagen bleibt zwar unangetastet, allerdings spiegelt sich dies nicht unmittelbar im Mietniveau wider. Denn oft sind es grundsanierte Nachkriegsobjekte mit Neubaucharakter oder moderne Objekte außerhalb der Premiumlagen, die sehr hohe Mieten erzielen.
- Der Bereich zwischen Stadtzentrum und Releberg profitiert von der Nähe zum Stadtzentrum sowie zur Universität und landet dank sanierter, kompakter Nachkriegswohnungen sowie größerer, moderner Wohnungen an der Spitze der kleinräumigen Marktanalyse. Sanierete Altbauten oder geräumige Dachausbauten erzielen im Bestand die höchsten Mieten in Heslach und dem aufstrebenden Degerloch.
- Diese Objekte und Wohnungstypen erzielen auch in Stöckach und Villa Berg die höchsten Mieten und sorgen für eine dynamische Mietentwicklung seit 2013. In Untertürkheim treibt besonders eine Zielgruppe die Mieten in die Höhe: Insbesondere zahlungskräftige Familien sind an den großen und teils teuren Objekten in ruhigen Wohnsiedlungen interessiert.
- Es ist schließlich das verfügbare Angebot, das die Rangfolge der teuersten Stadtteile bis zu einem gewissen Grad mitbestimmt und den dringenden Bedarf an modernen und neuwertigen Wohnungen verdeutlicht. Das Image der Stadtteile ist für viele Nachfragende zunehmend irrelevant: Wichtiger sind vielmehr Verfügbarkeit, Zuschnitt, Qualität und Anbindung. →

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN NACH WOHNLAGEN (€/m²)



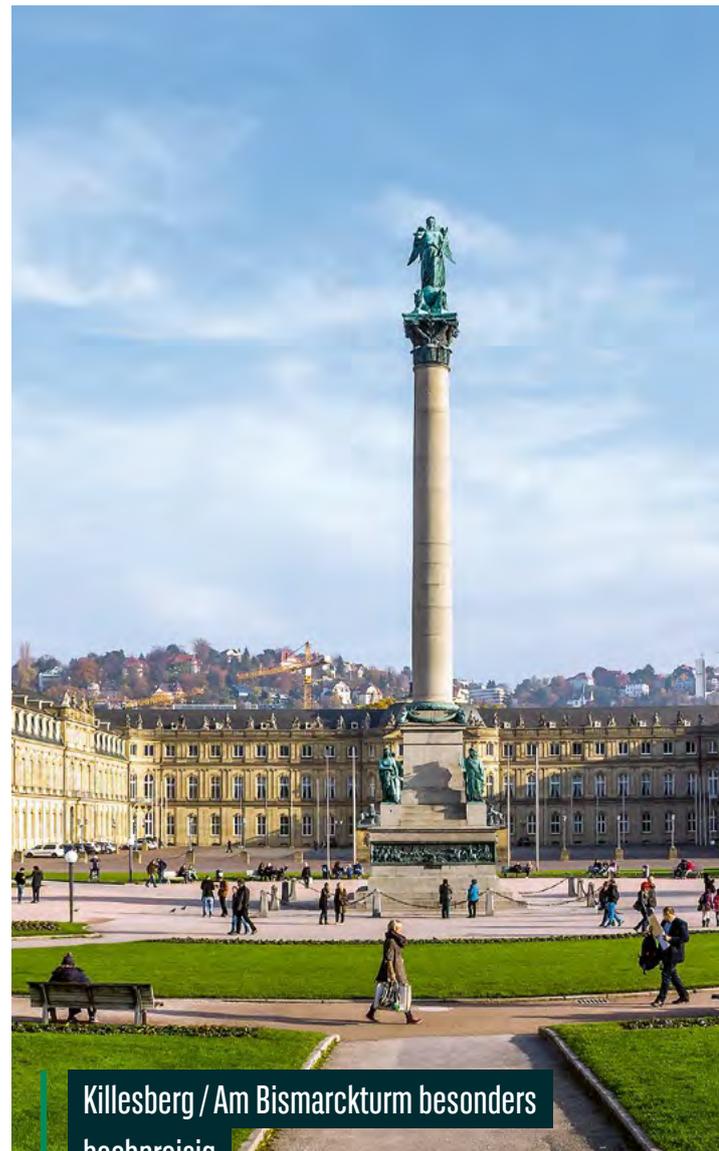
ANGEBOTSMIETEN NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)



MARKT FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

WEITERHIN HOHE DYNAMIK

- Wie sich der Stuttgarter Wohnungsmarkt in den letzten Jahren entwickelt und gewandelt hat, kann am Verlauf der Angebotspreise für Eigentumswohnungen abgelesen werden. Von 2013-2017 waren es vor allem die sehr guten Lagen, in denen die Preise überdurchschnittlich stiegen (74%), während die übrigen Lagen etwas moderater zulegten (46-57%).
- Seit 2017 kletterten die Preise in der Top-Lage nur noch rund 8% auf zuletzt 5.450 €/m² im Mittel. Von einer nachlassenden Dynamik ist in den anderen Lagen hingegen nichts zu spüren (20-22%). Besonders die einfachen Lagen verteuerten sich deutlich und übertrafen mittlerweile die 4.000 €/m²-Marke.
- Die Teillage Killesberg/Am Bismarckturm verzeichnet als Premiurlage jedoch unverändert eine hohe Dynamik. Hier kommen zwar nur wenige Wohnungen auf den Markt, aber dank repräsentativer, großer Wohnungen in neueren Objekten liegt das mittlere Preisniveau bei rund 6.750 €/m². Für einige exklusive Wohnungen werden sogar über 10.000 €/m² gefordert.



Killesberg / Am Bismarckturm besonders
hochpreisig

Lagen in 2. Reihe mit hoher Dynamik

Umland spürt den Nachfragedruck

ANGEBOTSPREISE (BESTAND) 2019 IN DEN ABSOLUTEN PREMIURLAGEN



Killesberg /
Am Bismarckturm



Europaviertel /
Mitte



Karlshöhe



Pragfriedhof /
Weissenhof



Vaihingen

Quelle: IDN Immodaten GmbH

Foto: shutterstock/Sina Ettmer

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



Karlshöhe
(6.050 €/m²)



Zazenhausen / Rot /
Freiberg (4.200 €/m²)



Uhlandshöhe / Ostheim
(5.500 €/m²)



Zuffenhausen
(4.150 €/m²)

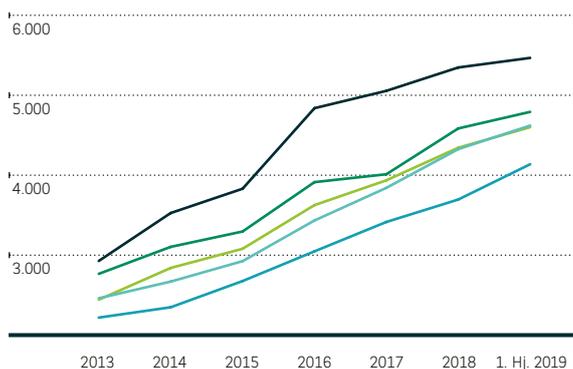


Bopser und nördl. bis
Wagenburgstraße (5.500 €/m²)

Quelle: IDN Immodaten GmbH

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

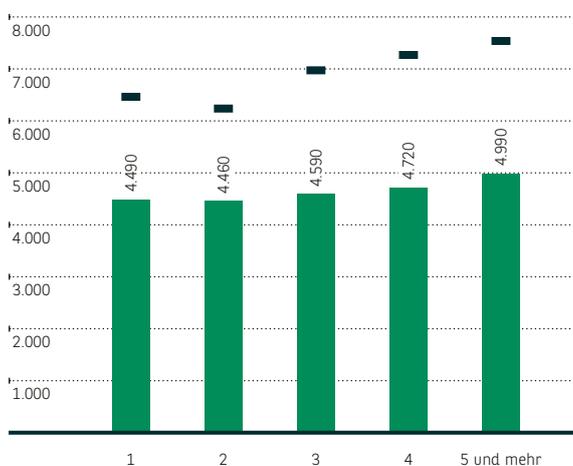
■ sehr gut (+89%) ■ gut (+75%) ■ durchschnittlich (+90%)
■ einfach (+89%) ■ gesamt (+83%)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

ANGEBOTSPREISE NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)

■ Durchschnitt ■ oberes Segment



Quelle: IDN Immodaten GmbH

- Spitzenpreise orientieren sich dabei jedoch nicht mehr nur an den sehr guten Lagen. Es sind vielmehr verschiedene Wohnungstypen in guten Mikrolagen, die das lokale Preisniveau beeinflussen. Beliebt sind beispielsweise großflächige, moderne Dachausbauten. Sie sorgen etwa auf der Karlshöhe – zusammen mit neuen Objekten – für ein durchschnittliches Preisniveau von über 6.000 €/m².
- Im Bereich Pragfriedhof erzielen neben attraktiven, sanierten Altbauten und neuen Wohnungen auch einige Nachkriegsbauten mit solider Ausstattung hohe Preise. Diese praktisch geschnittenen und oft WG-tauglichen Wohnungen stellen ein beliebtes Anlageprodukt dar.
- Größere Wohnungen in ruhigen Wohnvierteln stehen auf den Wunschlisten junger Familien. In den beliebten Höhenlagen sind sie jedoch kaum verfügbar und erschwinglich, sodass Randlagen und das Stuttgarter Umland immer stärker in den Fokus rücken. Vaihingen wird immer beliebter, weshalb sich etwa die Wohnungspreise seit 2013 auf rund 5.900 €/m² verdoppelt haben, denn neuwertige, größere Wohnungen in kleinen Mehrparteienhäusern und klassischen Wohnsiedlungen treffen auf eine breite Nachfrage. Auch in Zazenhausen, Rot oder Zuffenhausen steigen die Preise sehr stark an, sodass auch hier mittlerweile die 4.000-€/m²-Marke übertroffen wird. →



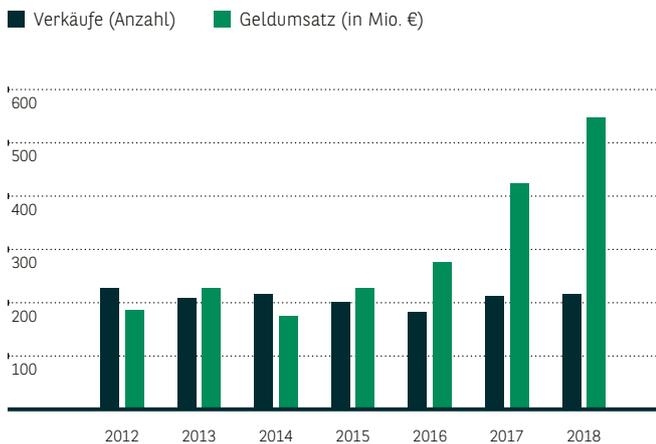
Vom Kessel bis zum Weinberg:
Im gesamten Stuttgarter Stadt-
gebiet steigt die Nachfrage.

MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

KNAPPES ANGEBOT TRIFFT AUF HOHE NACHFRAGE

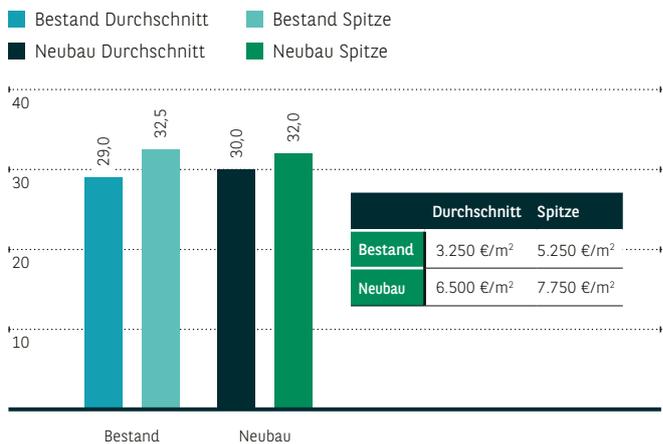
- Der Markt für Mehrfamilienhäuser ist in Stuttgart hart umkämpft. Auf der Angebotsseite ist zwar zuletzt wieder etwas Bewegung zu beobachten, und die Zahl der registrierten Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ist im Jahr 2018 leicht auf 214 Objekte gestiegen. Grundsätzlich ist die Nachfrage im gesamten Stadtgebiet jedoch um ein Vielfaches höher.
- Die günstigen Finanzierungsbedingungen und fehlenden Anlagealternativen befeuern das Investoreninteresse ebenso wie die positive Marktentwicklung Stuttgarts. Die mittelfristig anhaltende Wohnungsknappheit trägt ebenfalls zum spürbaren Nachfrageüberhang bei.
- Es ist nicht verwunderlich, dass im gesamten Stadtgebiet steigende Preise zu beobachten sind. Der Geldumsatz im Bereich Mehrfamilienhäuser ist folgerichtig gestiegen und ist mit 545 Mio. € doppelt so hoch wie noch 2016. Insbesondere Mehrfamilienhäuser mit einem geringen Gewerbeanteil haben hier zu einem Anstieg des Volumens geführt.
- Die Angebotsknappheit zeigt sich auch in der Entwicklung der Multiplikatoren, die im Vergleich der A-Standorte inzwischen zu den höchsten Werten zählen. Für Neubauobjekte wird im Schnitt etwa das 29,5-Fache der Jahresnettokaltmiete erzielt. Im Bestand liegt der Wert für ein Wohnhaus in marktüblichem Zustand inzwischen beim rund 30-Fachen. Höher sind die Werte für Objekte in Top-Zustand und in exponierter Lage, für die Vervielfältiger von 35 (Bestand) oder 32 (Neubau) erzielt werden.
- Die Preise, die für die Neubauobjekte gezahlt werden müssen, liegen aktuell im Schnitt bei rund 6.500 €/m², in der Spitze werden auch mal rund 7.750 €/m² gezahlt. Für Bestandsobjekte werden im Mittel ca. 3.250 €/m² verlangt. Insgesamt ist im weiteren Jahresverlauf nicht mit einer nachlassenden Dynamik zu rechnen. Lediglich in den absoluten Spitzenbereichen scheint langsam eine Seitwärtsbewegung der Preise einzusetzen. ■

VERKÄUFE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Stuttgart

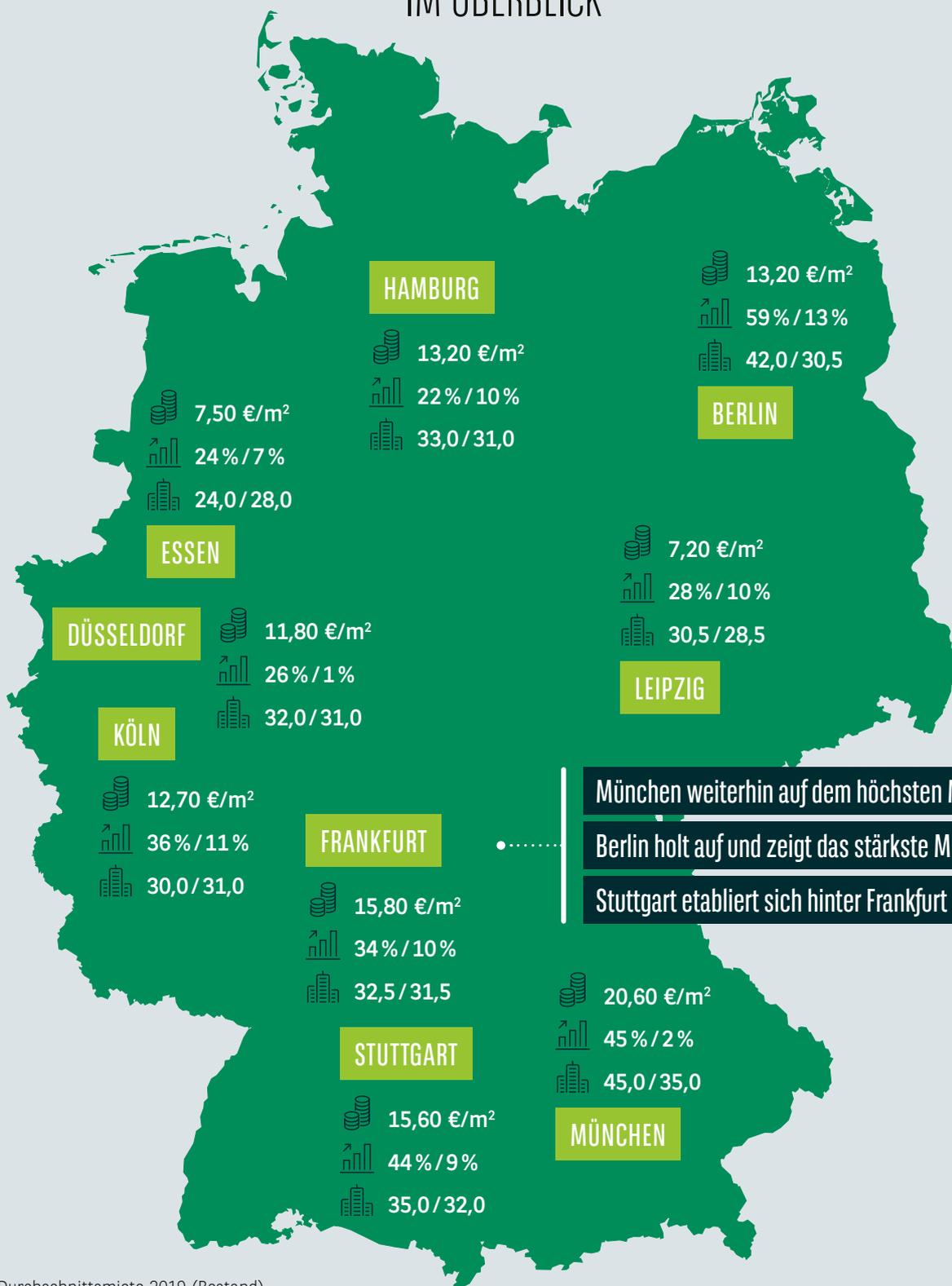
VERKAUFSFAKTOREN UND PREISE PRO m² 2019



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-

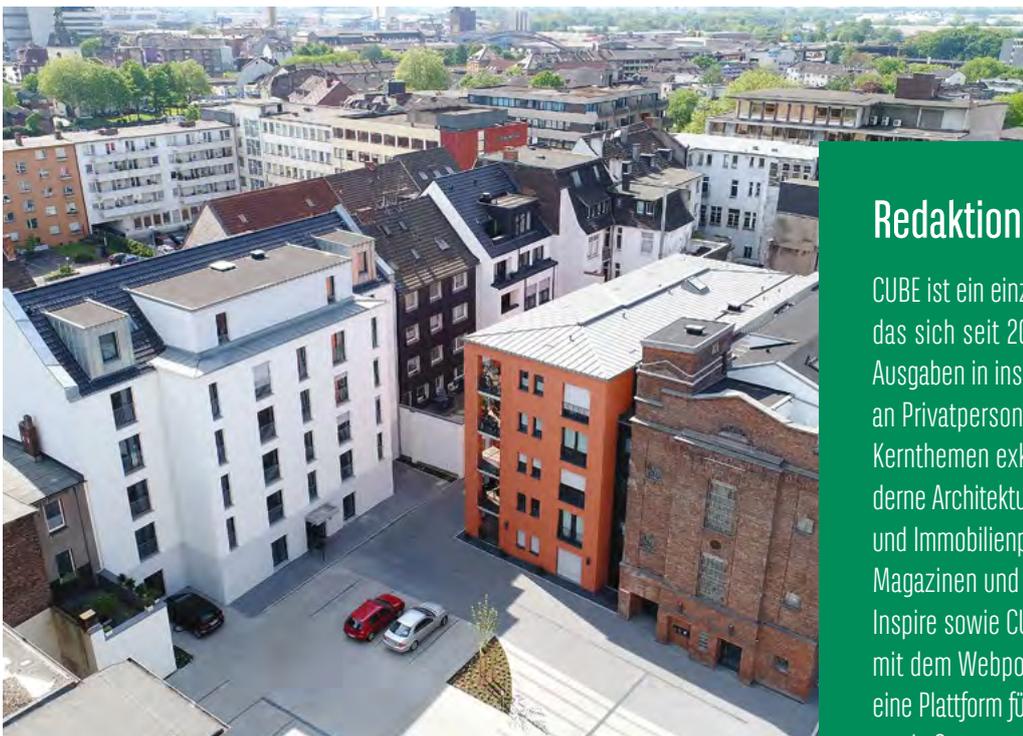
maligen Druckerei wurden zu Kurs- und Schulungsräumen für die Volkshochschule Duisburg umgebaut. Eine weitere Baulücke in der Kasinostraße 14 wurde durch ein sechsgeschossiges Wohngebäude mit einem kleinen Ladenlokal im Erdgeschoss geschlossen. Der Bestandsbau in der Kasinostraße 6-10 wurde abgerissen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

STUTTGART

Lautenschlagerstraße 22
70173 Stuttgart

stuttgart.realestate@
bnpparibas.com
+49 (0)711-21 47 80-80



MATTHIAS BENTZ
Niederlassungsleiter



MICHELLE RITTER
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

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



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**