

ESSEN

[WOHNIMMOBILIEN]

S. 4 — BIT, BYTE UND HOLZ

Die Bausteine des modernen Quartiers

S. 6 — [ESSEN] FOKUSSIERT

Die Nord-Süd-Achse entscheidet

S. 10 — ZAHLEN & FAKTEN

Wissenswertes rund um den Essener Wohnimmobilienmarkt



INHALTS- VERZEICHNIS

04

BIT, BYTE UND HOLZ

Die Bausteine des modernen Quartiers

06

[ESSEN] FOKUSSIERT

Die Nord-Süd-Achse entscheidet

10

ZAHLEN & FAKTEN

Wissenswertes rund um den Essener Wohnimmobilienmarkt

18

BEST PRACTICE DUISBURG

URBANE BELEBUNG

Einklang von Alt und Neu



06



20

COLIVING

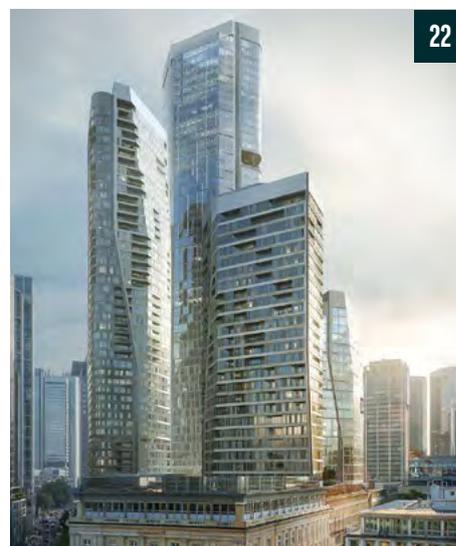
Die moderne Wohngemeinschaft

22

BEST PRACTICE FRANKFURT

FOUR FRANKFURT

Vertikaler Wohntrend



EDITORIAL

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

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

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



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

CHRISTOPH MESZELINSKY

Co-Head Residential Investment,
BNP Paribas Real Estate

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

UDO CORDTS-SANZENBACHER

Co-Head Residential Investment,
BNP Paribas Real Estate

IMPRESSUM

Herausgeber, Copyright & Redaktion

BNP Paribas Real Estate
GmbH

Creative Direction & Design

KD1 Designagentur, Köln

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.

[ESSEN] FOKUSSIERT

DIE NORD-SÜD-ACHSE ENTSCHEIDET

Die Bundesautobahn A40 teilt die Ruhrgebietsmetropole Essen in einen kaufkraftschwachen Norden und einen wohlhabenden Süden. „Essen ist eine der wenigen Städte, die ein großes Gefälle sowohl im Miet- als auch im Kaufpreis aufweisen“, zeigt Jan Peters, Associate Director Regional Residential Investment bei BNP Paribas Real Estate in Essen, auf.



Man staunt, wie etwa Mietpreise innerhalb des Stadtgebiets zwischen 4,50 Euro pro Quadratmeter nördlich der Autobahn und 12 Euro im Süden schwanken. Das trennende Element verbindet aber gleichzeitig auch: Denn die A40 stellt die Lebensader der Stadt dar. In nur 20 Minuten erreichen Pendler aus Duisburg und Dortmund die ehemalige Stahlstadt. „Mittlerweile hat Essen mehr Ein- als Auspendler“, stellt sein Kollege Patrick Degener aus dem Essener Team fest und fährt fort: „Durch unterschiedlichste Wirtschaftsunternehmen sowie die sechs Hochschulen verzeichnet die Stadt in den vergangenen Jahren einen verstärkten Zuzug.“ Allein sieben große DAX- und MDAX-Konzerne haben ihren Firmensitz in Essen. Der Name Krupp ist auch heute noch eng mit der Stadt verbunden. Neuankömmlinge verhelfen ihr zum Wandel: Als der Chemiedistributionsriese Brenntag seinen Firmensitz 2017 nach Essen verlegte, war die Freude groß. „Essen ist sich seines etwas rauen Charmes und seiner Revier-Historie durchaus bewusst“, lacht Peters. „Trotzdem herrscht hier Aufbruchsstimmung.“ Die Stadt versuche zunehmend, mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen. Kulturprojekte werten die Region auf. Das UNESCO-Weltkulturerbe Zeche Zoll-

verein mit seinem markanten Förderturm, einst der Eifelturm des Ruhrgebiets genannt, ist beispielsweise eine echte Marke im Kulturbetrieb.

Der Standort Essen funktioniert

Essen hat infolge des Zweiten Weltkriegs wenig großflächig zusammenhängende Altbausubstanz. Die Bebauung ist dicht, und die Neubauten der Nachkriegszeit versprühen spröden Charme. Neubauf Flächen sind – wie überall – dünn gesät. Aber die Essener Stadtverwaltung hat verstanden. „Die Umwidmung von Gewerbeflächen für die Wohnnutzung gelingt meist ohne Schwierigkeiten“, erzählt der Immobilien-spezialist Peters aus der Praxis. Der Trend gehe verstärkt zu großen Büroeinheiten, hier herrsche eindeutig ein Nachfrageüberhang. Degener ergänzt: „Unsere Erfahrungen aus dem Office-Bereich zeigen, dass der Standort grundsätzlich gut funktioniert. Wir erwarten, dass dies zukünftig auch für die Assetklasse Wohnen gilt.“ Und so geht man neue Wege in Essen: Arbeiten, Wohnen, Gastronomie und Einkaufen treffen beispielsweise im neuen Literatur Quartier aufeinander. Das ehemalige Gelände der Funke Mediengruppe liegt direkt im geschäftlichen Mittelpunkt der Innenstadt.

„Essen funktioniert als Standort. Die Erfahrungen aus dem Office-Bereich sollten zukünftig auch für die Assetklasse Wohnen gelten.“

STADT- ENTWICKLUNG



Literatur Quartier: Campus mit Mehrwert

Die längst begonnene Aufwertung des reinen Büroviertels an den Bahngleisen erhält durch das neue Quartier noch einmal einen deutlichen Schub. Bis 2024 wird anstelle grauer Büroschluchten auf dem 16.500 Quadratmeter großen Areal durch eine offene Architektur, grüne Dächer und attraktive Plätze ein Mikrokosmos mit mehr Lebensqualität geschaffen. „Dem reinen Bürostandort soll durch das Mixed-Use-Konzept mit 250 modernen Wohnungen, einem Boardinghouse und dem geplanten Hotel mehr Leben eingehaucht werden“, hebt Jan Peters die Vorzüge des stadtbildverändernden Projekts hervor. Immobilien-Vordenker seien hier gefragt, betont er. Das merkt man an vielen Details: Vom Zugang zum ÖPNV, über die Flexibilität durch teilbare Bürogeschosse bis hin zur ressourcenschonenden Bauweise (LEED-Zertifizierung in Gold angestrebt) werden viele Aspekte moderner Quartiersbauweise berücksichtigt.

Wir stehen mit Jan Peters und Patrick Degener an der Stelle, an der der Quartiersplatz zum kommunikativen Herzstück des Campus werden soll. Noch ist es eine unwirkliche Gegend. Im Jahr 2024 jedoch werden Mitarbeiter der umliegenden Büros sowie Passanten hier einen Rückzugsort finden. ■



- 1 — **Aufwertung** des reinen Büroviertels in der Essener Innenstadt: lebendiger Mixed-Use im Literatur Quartier
 2 — **Der Quartiersplatz** im Büro-Campus wird das kommunikative Herzstück. Mitten in der Stadt entsteht eine ruhige Oase mit hoher Aufenthaltsqualität.



Weitere Infos finden Sie auf:
www.literaturquartier-essen.de

PROJEKT-
ENTWICKLUNG

VIVAWEST SCHAFFT NEUEN WOHNRAUM IN ESSENS SÜDEN

Fällt der Name Rüttenscheid, werden Wohnungssuchende wie Immobilienspezialisten hellhörig. Die Premiumlage ist weit über die Stadtgrenzen Essens bekannt.

Rund um das Alfried-Krupp-Krankenhaus werden derzeit viele Projekte realisiert. VIVAWEST, eines der führenden Wohnungsunternehmen in NRW, bewirtschaftet im Quartier bereits 229 Wohneinheiten und entwickelt momentan weitere 523 für den eigenen Bestand. „VIVAWEST verfolgt ein Geschäftsmodell, das auf Nachhaltigkeit setzt. Unter dieser Überschrift entwickeln wir auch unsere Projekte“, äußert sich der Bereichsleiter der Grundstücksentwicklung, Carsten Jasper: „Wir verstehen uns als Partner der Kommunen. Dabei schaffen wir dringend benötigten Wohnraum auf einem qualitativ hohen Niveau.“ Nach Rüttenscheid zöge es Menschen wegen

der guten Lebensqualität. Das lebendige Viertel mit Kitas und Schulen sowie Restaurants und Bars wirke wie ein Magnet. Familien, Paare, Singles und auch Best-Ager suchten hier ein neues Zuhause. Das neue Quartier „Parc du Sud“ liegt in der Manfredstraße – zentral, aber eher ruhig. Jasper ergänzt: „Mit 179 Wohneinheiten hat der ‚Parc du Sud‘ eine optimale Größe, die sich gut in bestehende Strukturen einfügt und gleichzeitig prägt.“

Die Herausforderung des ehemaligen Speditionsstandorts bestand darin, an allen vier Grundstücksseiten unterschiedliche städtebauliche Einflüsse zu berücksichtigen:

- 1 Zuerst die Lage zur Autobahn. Die Nähe zu Verkehrswegen bedeutet eben auch Verkehrslärm. Die Lösung: Eine begrünte Lärmschutzwand schirmt das Quartier zukünftig gegen die BAB52 ab.
- 2 Als Zweites musste die nahe gelegene Feuerwehr einbezogen werden. Im Fall der Fälle sind die Bewohner zwar schnell gerettet, ein Martinshorn in der Nacht kann jedoch stören. Dem wirke man mit einem intelligenten Grundriss entgegen, äußert sich Jasper.
- 3 Drittens öffnet sich das Areal dem urbanen Leben des Stadtteils. Offene Sichtachsen schaffen Qualitäten in der Tiefe des Grundstücks.
- 4 Der vierte bestimmende Faktor ist grün. Denn im Osten grenzt der „Parc du Sud“ an ein Waldstück. Ab 2022 können die Bewohner ihre Räder direkt von einem der 371 Fahrradstellplätze nehmen, sich auf den Sattel schwingen und Essen oder das „radrevier.ruhr“ erkunden.



Urbanes Wohnen mit Augenmaß: Im „Parc du Sud“ soll die Anbindung in alle vier Himmelsrichtungen gelingen.

ESSEN

Auch das Zentrum des Ruhrgebiets wurde durch den Strukturwandel im vergangenen Jahrhundert stark getroffen. Die Zeit der Montanindustrie hat Essen jedoch schon lange hinter sich gelassen und ist heute eine prosperierende Ruhrmetropole.

- Auch der Wohnungsmarkt erlebt mittlerweile einen erfreulichen Aufschwung. Nach Jahren des Bevölkerungsrückgangs ist die Zahl der Einwohner in der jüngeren Vergangenheit wieder gestiegen und auch der lange nahezu konstante Wohnungsbau zieht wieder an.
- Essen selbst lässt sich dabei kaum in einfache Kategorien zusammenfassen und entwickelt sich vielfältig weiter. Beispielsweise profiliert sich die Rütterscheider Straße als hippe, angesagte Ausgehmeile der Stadt. Imagebildende Industriekomplexe dienen heute als Kulturdenkmäler und locken zahlreiche Touristen an. Tatsächlich ist es vor allem der Dienstleistungssektor, der die meisten Arbeitsplätze stellt. Und statt rauchender Schloten besticht Europas grüne Hauptstadt des Jahres 2017 durch attraktive Naherholungsgebiete, Seen und hohe Lebensqualität.
- Essen war lange Zeit nicht als Ziel für Projektentwicklungen bekannt. Das Überangebot an Wohnungen hat

die Mieten gedämpft und wenig Anreiz für Neubauten geschaffen. Die Nachfrage nach modernem Wohnraum ist jedoch hoch und trifft inzwischen auf zahlreiche Neubauviertel. Zudem etabliert sich Essen als Ausweichstandort für den sehr angespannten Düsseldorfer Wohnungsmarkt – schließlich braucht man von Hauptbahnhof zu Hauptbahnhof nur weniger als eine halbe Stunde.

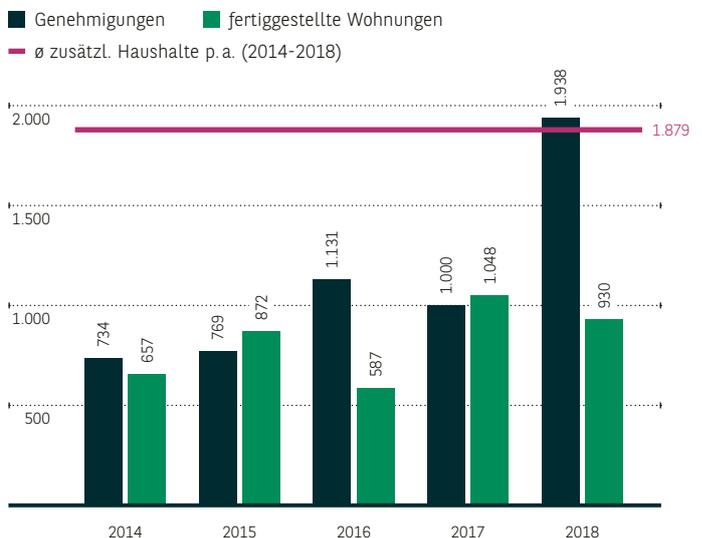
- Wie bei vielen Ruhrgebietsstädten, wird auch Essen durch die A40 in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilt. Der Norden ist durch Bergbau und Zechen- bzw. Arbeitersiedlungen geprägt und gilt überwiegend als einfache Wohnlage mit oft einfacher und in die Jahre gekommener Gebäudesubstanz. Südlich ist der Bergbaueinfluss geringer, der Grünflächenanteil höher. Hier ist auch die Arbeitslosenquote niedriger, der Anteil an Arbeitnehmern aus dem Dienstleistungsbereich höher und es gibt viele Berufspendler nach Düsseldorf. →

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



1.846
Personen

Wanderungssaldo im Jahr 2017
(2.235 Personen im Jahr 2016)

10,2 %

Arbeitslosenquote 2019,
-0,4 Prozentpunkte zum Vorjahr

304.945 Haushalte

zum 31.12.2018, -4.386 Haushalte zum Vorjahr

91,2



Kaufkraftindex pro Haushalt 2019 (43.633 € Kaufkraft pro Haushalt)

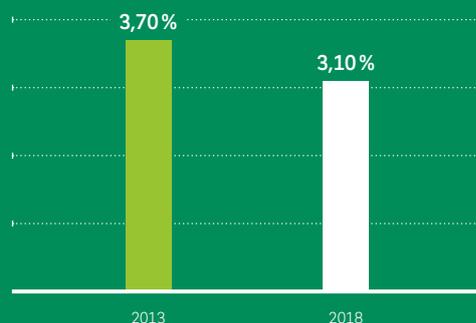
ANGEBOT

314.732
Wohnungen

zum 31.12.2018, +1.044 Wohnungen zum Vorjahr



Leerstandsquote



44,8 %

Anteil Mehrfamilienhäuser 31.12.2018, leicht rückläufig zum Vorjahr

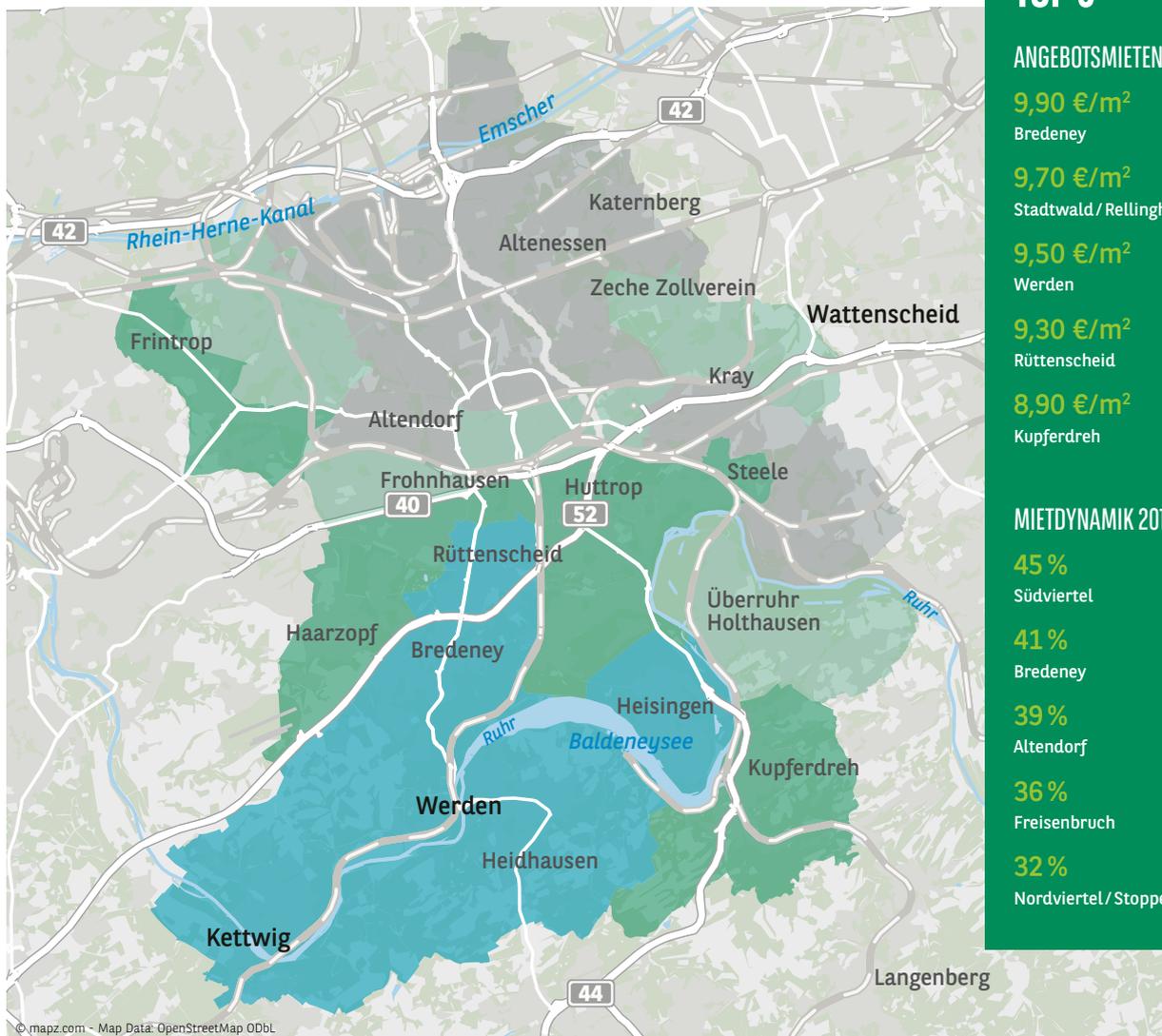
1.938

Baugenehmigungen 2018, +938 Wohnungen zum Vorjahr



MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

GETEILTER MARKT



TOP 5

ANGEBOTSMIETEN 2019

9,90 €/m²	Bredene
9,70 €/m²	Stadtwald/ Rellinghausen
9,50 €/m²	Werden
9,30 €/m²	Rüttenscheid
8,90 €/m²	Kupferdreh

MIETDYNAMIK 2019

45%	Südviertel
41%	Bredene
39%	Altendorf
36%	Freisenbruch
32%	Nordviertel/ Stoppenberg

LAGEKLASSE ■ sehr gut ■ gut ■ durchschnittlich ■ einfach

- Die Zweiteilung zeigt sich auch sehr deutlich in der Entwicklung der durchschnittlichen Mieten nach Wohnlage. In den sehr guten Lagen im Süden sind die mit Abstand höchsten Mieten zu beobachten. Hier finden sich ansehnliche Altbaubestände, neuwertige Objekte und sanierte Gebäude mit gehobener Ausstattung. Durchschnittlich 9,40€ Kaltmiete wird

hier pro Quadratmeter gefordert – Tendenz weiter steigend.

- Die weiteren Lagen stehen in der Betrachtung vergleichsweise eng zusammen, da es dort neben einigen attraktiven Mikrolagen auch noch einen unverändert hohen Anteil an einfachen und oft auch sanierungsbedürftigen Bestandsobjekten aus der



Südliche Lagen am teuersten

Neubau deutlich teurer

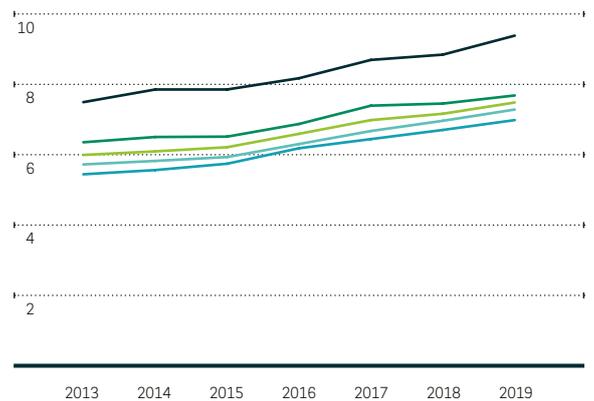
Osten und Westen im Kommen

Nachkriegszeit gibt. Diese Bestände lassen keine höheren Mieten zu und dämpfen somit auch das durchschnittliche Mietniveau.

- Bei der Betrachtung der Angebotsmieten zeigt sich jedoch, dass sich der Markt nicht nur nach Lage oder nach Größe der Wohnungen differenziert. Es ist auch eine deutliche Unterscheidung nach dem Alter der Objekte festzustellen. Während sich das Mietniveau im Schnitt auf rund 7,50 €/m² beläuft, liegt es bei Neubauwohnungen bei knapp über 11,00 €/m².
- In den sehr guten Lagen werden für neue Wohnungen im Schnitt 12,00 €/m² verlangt und in der Spitze auch über 13,00 €/m². Diese Werte sind zwar für den Essener Markt recht hoch – im Vergleich zu Düsseldorf oder Köln aber verhältnismäßig gering und damit äußerst attraktiv. Diese Konstellation sorgt dafür, dass Essen für Neubauvorhaben zunehmend beliebter wird und vor allem die Nachfrage in den umliegenden Rheinmetropolen anspricht.
- Zu den teuersten Lagen zählen Bredeney (9,90 €/m²), bekannt durch die Villa Hügel und den Baldeneysee oder das südlich des Sees gelegene Werden (9,40 €/m² im Bestand). Essen hat mit Rüttenscheid auch ein zentrumsnahes Szeneviertel zu bieten. Hier herrscht urbanes Leben mit zahlreichen Ausgelmöglichkeiten und einem attraktiven Altbaubestand.
- Der deutliche Nachfrageüberhang in den südlichen Gebieten der Stadt zeigt sich auch in der Dynamik der Mieten, die seit 2013 zu beobachten ist und im Südviertel und in Bredeney mit 45 % bzw. 41 % am stärksten ausfällt. Darüber hinaus sind es Lagen in Zentrumsnähe und im Osten und Westen der Stadt, in denen die Mieten merklich angezogen haben. Altendorf (39 %) und Freisenbruch (36 %) können hier als Beispiele dafür herangezogen werden, dass sich auch außerhalb der namhaften südlichen Lagen der Wohnungsmarkt positiv entwickelt. →

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN NACH WOHNLAGEN (€/m²)

sehr gut (+25%) gut (+21%) durchschnittlich (+27%)
einfach (+28%) gesamt (+25%)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

ANGEBOTSMIETEN NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)

Durchschnitt oberes Segment

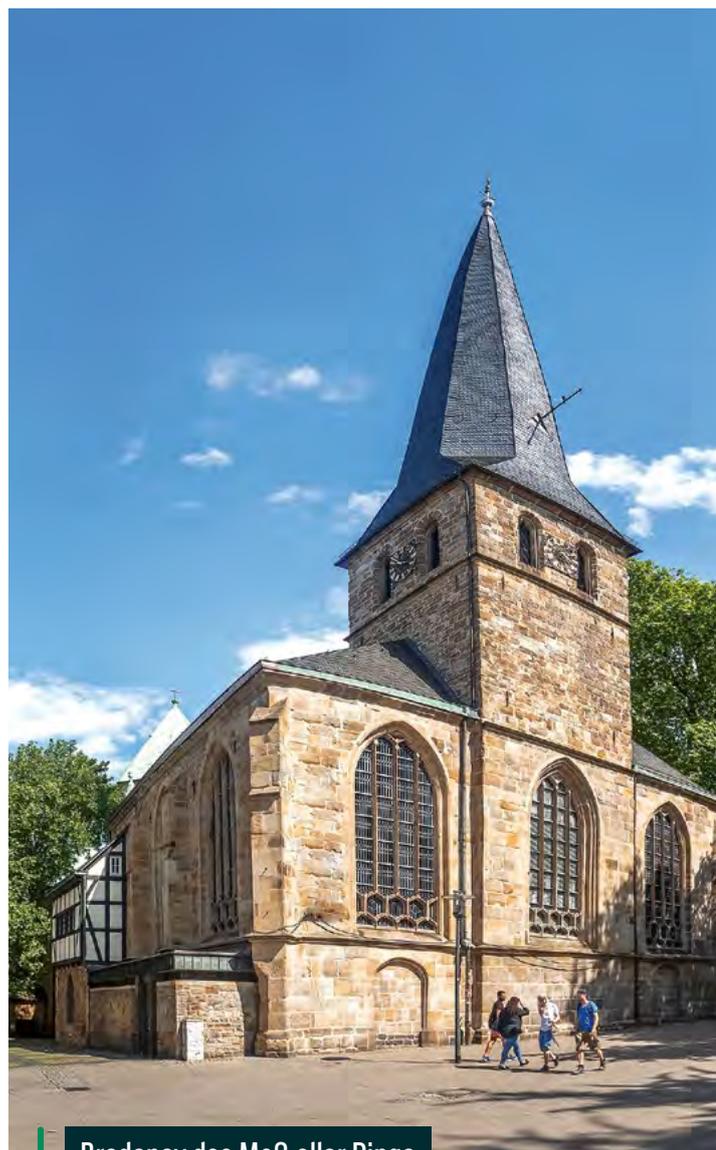


Quelle: IDN Immodaten GmbH

MARKT FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

SÜDEN BEGEHRT

- Die Lage am Markt für Eigentumswohnungen ist im Grunde vergleichbar mit der Situation am Mietmarkt. Attraktive und gut angebundene Lagen im Süden der Stadt sind besonders gefragt. Hier ist die Nachfrage hoch und der Bedarf nach neuen und modernen Wohnungen ungebrochen.
- Insgesamt haben die Preise für Bestandswohnungen in den letzten Jahren zugelegt. Die sehr guten Lagen übertreffen dabei mittlerweile im Schnitt die Marke von 2.650 €/m², alle anderen folgen mit deutlichem Abstand und liegen im Mittel unterhalb der 2.000-€/m²-Marke. Dabei zeigt sich, dass die Preissteigerungen besonders seit 2016 Fahrt aufgenommen haben. Speziell in den einfachen Lagen im Norden waren jahrelang kaum Preisbewegungen zu beobachten. Erst in der jüngeren Vergangenheit wirkt sich die insgesamt positive Marktentwicklung auch auf diese Regionen aus.
- Es ist jedoch zu bedenken, dass sich der Markt für Bestandswohnungen zu einem großen Teil aus vergleichsweise einfachen Objekten aus der Nach-



Bredenev das Maß aller Dinge

Südlagen insgesamt am teuersten

Neubaubedarf vorhanden

ANGEBOTSPREISE (BESTAND) 2019 IN DEN ABSOLUTEN PREMIUMLAGEN



Bredenev



Werden



Rüttenscheid



Rüttenscheid (Nord)



Haarzopf

Quelle: IDN Immodaten GmbH

Foto: Adobe Stock/Sina Ettmer

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



Überraehr
(1.950 €/m²)



Holsterhausen
(2.000 €/m²)



Huttrop
(1.700 €/m²)



Burgaltendorf
(2.100 €/m²)

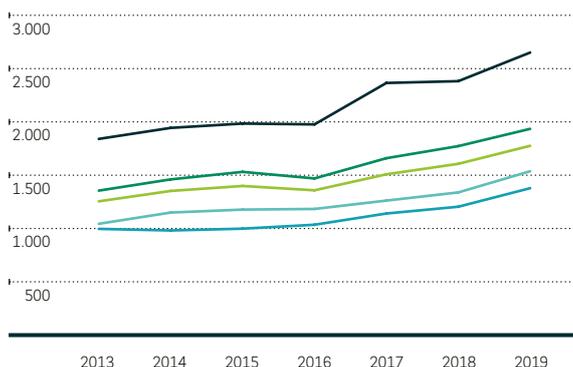


Helsingen
(2.550 €/m²)

Quelle: IDN Immodaten GmbH

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

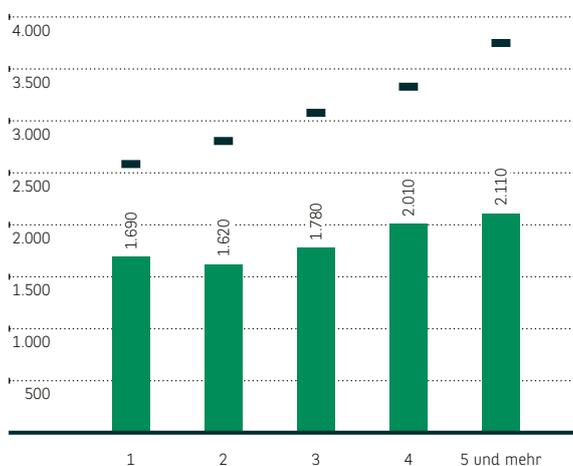
■ sehr gut (+44%) ■ gut (+43%) ■ durchschnittlich (+48%)
■ einfach (+39%) ■ gesamt (+42%)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

ANGEBOTSPREISE NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)

■ Durchschnitt ■ oberes Segment



Quelle: IDN Immodaten GmbH

kriegszeit zusammensetzt. Viele Nachfrager, die sich den Wunsch eines Eigenheims erfüllen wollen – auch hier sind Wohnungssuchende aus Düsseldorf nicht außer Acht zu lassen – sind jedoch vielmehr auf der Suche nach modernen und zeitgemäßen Wohnungen. Die Preise für Neubauwohnungen liegen in der gesamtstädtischen Betrachtung bei fast 3.900 €/m² und können bei attraktiver Mikrolage auch 4.900 €/m² oder in Einzelfällen noch deutlich mehr erreichen.

- Wie zu erwarten, erzielt erneut Bredeney mit fast 3.000 €/m² im Schnitt für Bestandsimmobilien das höchste Preisniveau. Neben Werden (2.750 €/m²) ist es vor allem Rüttenscheid, das mit 2.600 €/m²

bis 2.700 €/m² zu den Top-Lagen zählt. Auch hier ist zu beachten, dass für neuwertige Objekte ein spürbarer Preisaufschlag zu verzeichnen ist.

- Bereits erwähnt wurde die zunehmende Bedeutung der Lagen im Westen, im Osten und in Zentrumsnähe. In diesen Vierteln mit überwiegend durchschnittlicher und mittlerer Lagequalität sind die Preissteigerungen für Bestandswohnungen zudem überdurchschnittlich hoch. Mit Überraehr, Burgaltendorf und Helsingen (57% bis 72%) ist der Südosten Essens ebenso bei den dynamischsten Stadtteilen vertreten wie der Westen mit Holsterhausen (67%). Das zentrale Huttrop (63%) komplettiert die Aufstellung. →



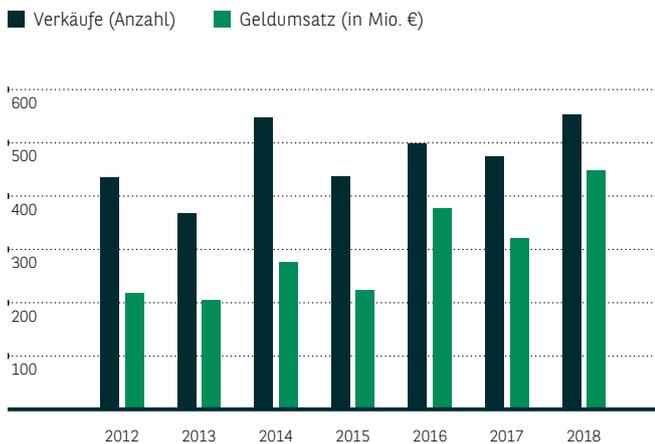
Vor allem in den südlichen Stadtteilen ist die Nachfrage hoch.

MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

DIE NACHFRAGE ÜBERTRIFFT DAS ANGEBOT

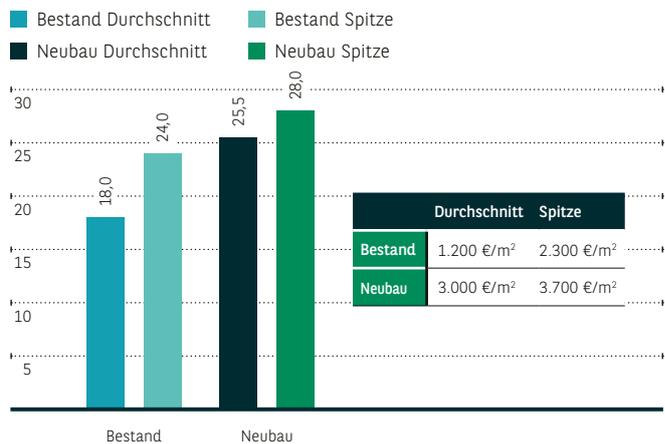
- Essen hat sich vom strukturellen und demographischen Wandel weitestgehend erholt, und auch der Wohnungsmarkt entwickelt sich positiv. Dies zeigt sich auch am Markt für Mehrfamilienhäuser, der seit Jahren von einem Nachfrageüberhang im gesamten Stadtgebiet gekennzeichnet ist.
- Besonders beliebt sind dabei Bestandsobjekte mit Optimierungspotenzial. Die Nachfrage konzentriert sich insbesondere auf südliche Stadtteile wie Rütenscheid und Kettwig, während nördliche Gebiete wie Karnap, Dellwig und Katernberg weniger begehrt sind. Die Angebotsseite hat sich hingegen in den letzten Jahren kaum verändert und ist überwiegend von Privateigentümern geprägt.
- Während die Zahl der verkauften Mehrfamilienhäuser in den letzten Jahren angebotsbedingt stark schwankt, zeigt sich wie zuvor bei den ETWs eine gestiegene Dynamik seit 2016. Von 2012 bis 2015 lag der durchschnittliche Preis je verkauftem Objekt bei 520.000 €. In der Zeit von 2016 bis 2019 lag dieser Wert mit fast 750.000 € ganze 45% höher.
- Für Bestandsimmobilien mit marktüblichem Zustand und in durchschnittlicher Lage wird im Schnitt rund das 18-Fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Damit liegt Essen noch deutlich hinter den Werten der anderen deutschen Metropolen. In der Spitze ist ein Vervielfältiger von rund dem 24-Fachen zu beobachten. Der Preis je Quadratmeter beläuft sich hier auf bis zu 2.100 €/m².
- Für Neubauobjekte liegen die Preise und Verkaufsfaktoren deutlich höher. Im Mittel beläuft sich der Faktor auf das 25,5-Fache, in der Spitze auf den 28-Fachen Wert. Zudem sind hier Preise von rund 3.900 €/m² zu erwarten. Es ist dabei jedoch auch zu bedenken, dass in den letzten Jahren nur sehr vereinzelt Neubauaktivitäten zu beobachten waren und damit kaum neue Mehrfamilienhäuser gehandelt wurden. Eine gestiegene Bautätigkeit sollte diese Situation perspektivisch jedoch ändern. ■

VERKÄUFE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Essen

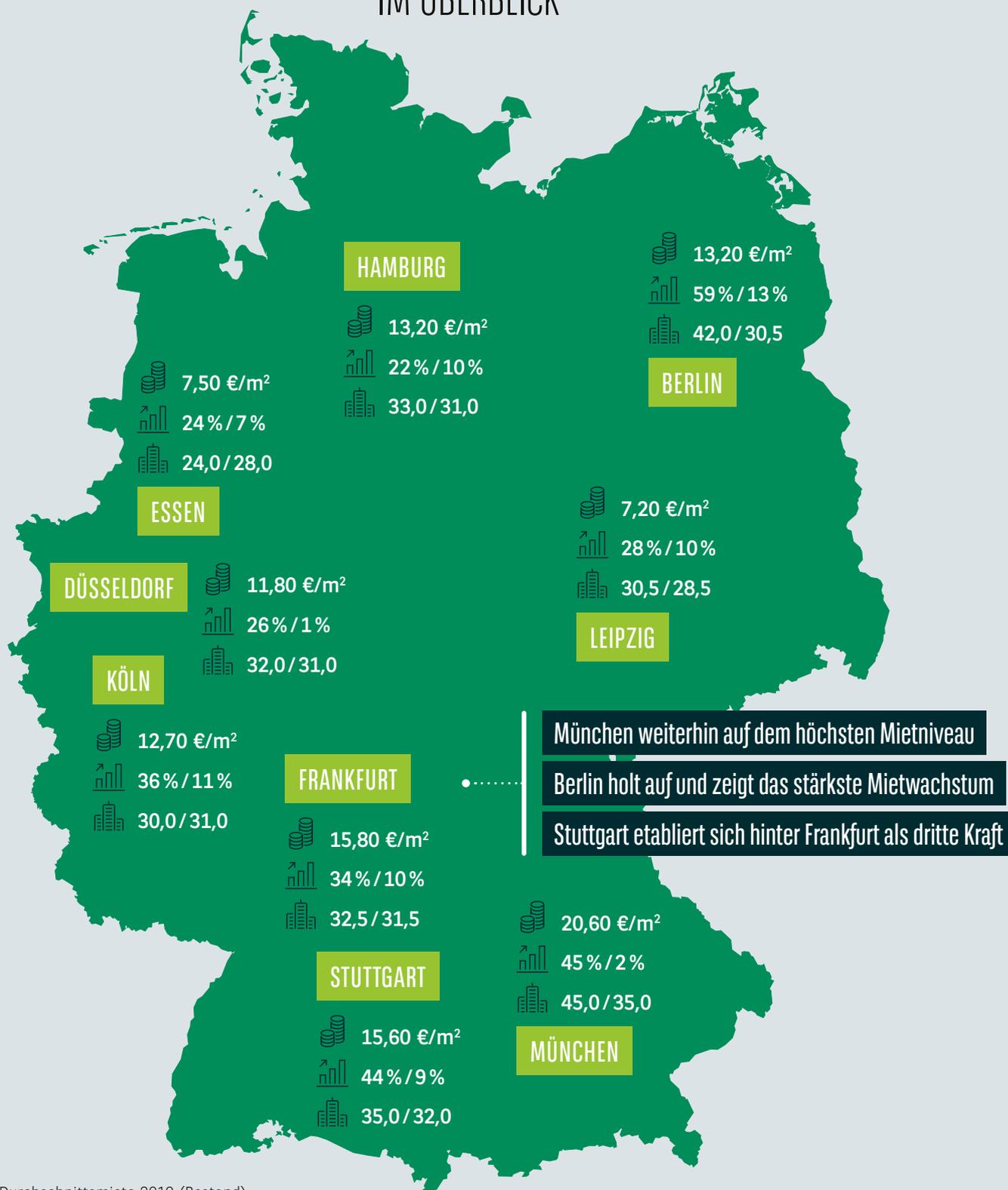
VERKAUFSFAKTOREN UND PREISE PRO m² 2019



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-

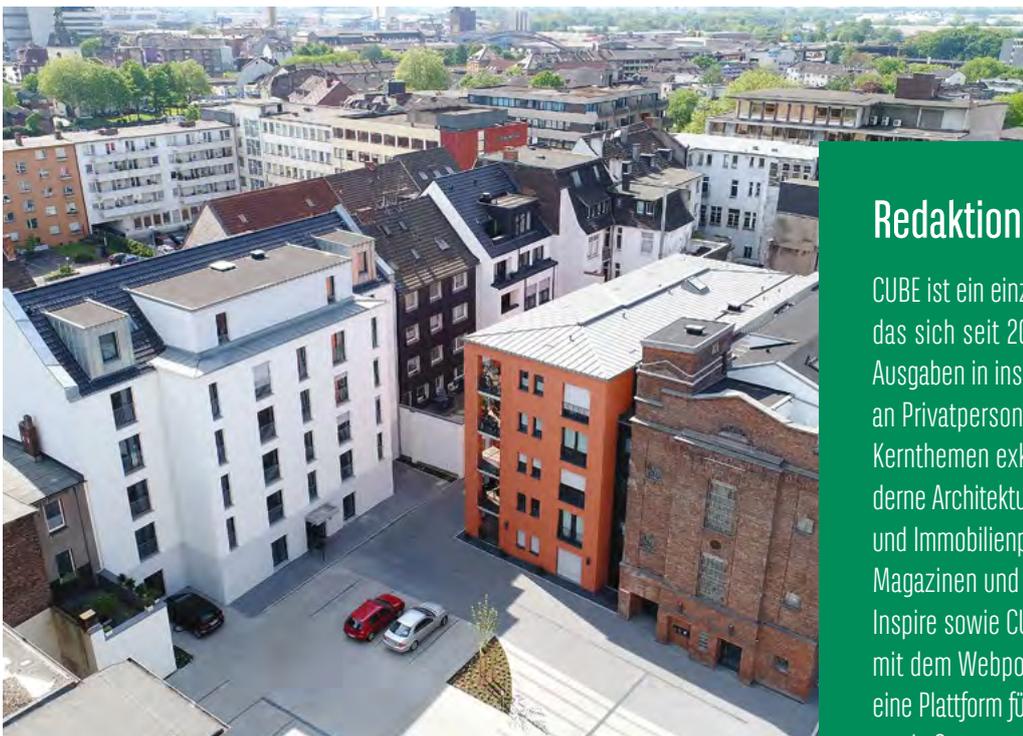
maligen Druckerei wurden zu Kurs- und Schulungsräumen für die Volkshochschule Duisburg umgebaut. Eine weitere Baulücke in der Kasinostraße 14 wurde durch ein sechsgeschossiges Wohngebäude mit einem kleinen Ladenlokal im Erdgeschoss geschlossen. Der Bestandsbau in der Kasinostraße 6-10 wurde abgerissen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

ESSEN

Kettwiger Straße 2-10
45127 Essen

essen.realestate@
bnpparibas.com
+49 (0)201-820 22-13



AMEDEO AUGENBROE
Niederlassungsleiter



JAN PETERS
Associate Director
Regional Residential Investment



PATRICK DEGENER
Associate Director
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

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**