

HAMBURG

[WOHNIMMOBILIEN]

S. 4 — BIT, BYTE UND HOLZ

Die Bausteine des modernen Quartiers

S. 6 — [HAMBURG] FOKUSSIERT

Hamburg durch die Entwicklerbrille

S. 10 — ZAHLEN & FAKTEN

Wissenswertes rund um den Hamburger Wohnimmobilienmarkt



INHALTS- VERZEICHNIS

04

BIT, BYTE UND HOLZ

Die Bausteine des modernen Quartiers

06

[HAMBURG] FOKUSSIERT

Hamburg durch die Entwicklerbrille

10

ZAHLEN & FAKTEN

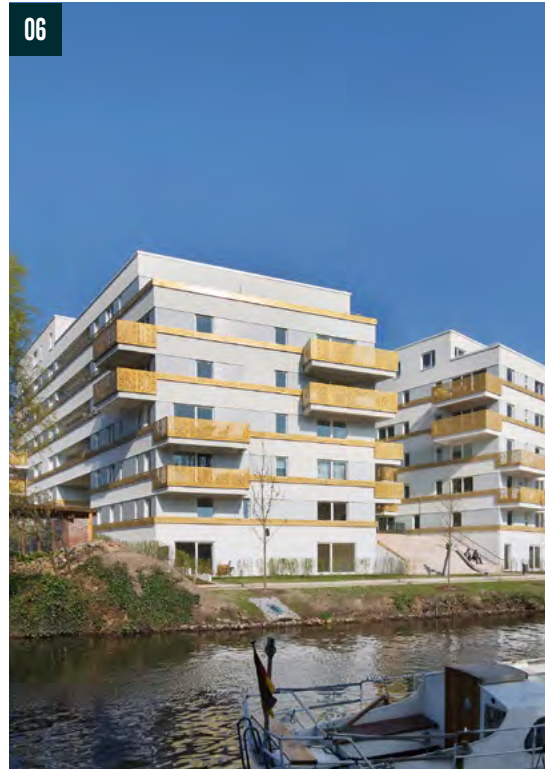
Wissenswertes rund um den Hamburger Wohnimmobilienmarkt

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

HafenCityStudios

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.

[HAMBURG] FOKUSSIERT

HAMBURG DURCH DIE ENTWICKLERBRILLE



Experten sind sich einig: Die Hansestadt hat überall Entwicklungspotenzial, von Altona bis Wilhelmsburg. Vom sozialen Wohnbau bis zum Luxusquartier. Hamburg schafft den Spagat zwischen dem Grundbedürfnis Wohnen und gehobenen Immobilienansprüchen. In unserem Interview blickt Christoph Kleiner, Geschäftsführer von HAMBURG TEAM, intensiv auf die Immobilienchancen der Metropole des Nordens.

Wir möchten gerne mit dem Blick auf das große Ganze beginnen. Was ist Ihrer Meinung nach typisch für die Stadtentwicklung?

Christoph Kleiner: Hamburg hat es gut verstanden, zukunftsfähig zu planen. Dazu erweiterte der Senat 2016 sein langfristig angelegtes Wohnungsbauprogramm. Die Zielzahlen kennt jeder – ganz gleich ob Immobilienspezialist oder Mieter – so viel zitiert sind die 10.000 Wohnungen pro Jahr, von denen rund 3.000 als geförderte Mietwohnungen geschaffen werden sollen. Ein Ziel, das 2019 erreicht wurde und auf das

alle Beteiligten zu Recht stolz sind. Die Politik ist engagiert, und das Bündnis für Wohnen mit genossenschaftlichen Trägern und der freien Wohnwirtschaft hat sich als tragfähig erwiesen.

Funktioniert Hamburg anders als andere A-Städte?

Christoph Kleiner: Meiner Ansicht nach ja. Hamburg ist sehr um einen sozialpolitischen Ausgleich bemüht. Der Anteil an gefördertem Wohnen im Neubausegment ist vergleichsweise hoch, zieht man etwa Berlin als Maß-



HAMBURG TEAM

Der Name des Projektentwicklers ist Programm. Das mittelständische, inhabergeführte Unternehmen entwickelt besonders gerne Projekte am Hamburger Heimatmarkt, ist aber auch erfolgreich an anderen Standorten wie Berlin, Leipzig oder Düsseldorf tätig. Der Teamgedanke treibt die Hamburger – ähnlich wie bei BNP Paribas Real Estate – voran: Um das gesamte Leistungsspektrum verlässlich abzudecken, arbeiten Immobilienökonom, Architekten und Ingenieure sowie Finanzexperten, Kaufleute der Wohnungswirtschaft und Vertriebsspezialisten Hand in Hand. So gewährleistet HAMBURG TEAM erfolgreiche Projekte durch alle Leistungsphasen hindurch.



NIELS VON SEGGERN

Director Regional Residential Investment,
BNP Paribas Real Estate Hamburg

Auch ich würde die Stadtentwicklung in Hamburg als Erfolgsgeschichte beschreiben. Die geplanten 10.000 Wohnungen sind geschafft, was ein bedeutendes Alleinstellungsmerkmal für die Elbmetropole ist. Alle Beteiligten erkennen hier die Notwendigkeit des Bündnisses für Wohnen. Gerade der genossenschaftliche Wohnbau befriedigt die Nachfrage nach sozialem Wohnungsbau und lässt Platz für hochpreisigere Entwicklungen.

Die Quartiersentwicklung, die das Stadtbild in den letzten 20 Jahren wohl am stärksten geprägt hat, ist die HafenCity. Mit dem Management des Überseequartiers Nord war BNP Paribas Real Estate Property Management dort von Anfang an involviert. Von der Elbphilharmonie im Zentrum der HafenCity bis hin zu den Elbbrücken wird sich das Areal Richtung Osten ausdehnen. 2025/26 wird voraussichtlich der Schlussstein mit dem Elbtower gesetzt werden. Der schlanke Turm ragt 245 Meter in die Höhe und bricht – im Einklang mit der Politik – das ungeschriebene Gesetz der Kirchturmhöhe. Optisch bildet das Leuchtturmprojekt ein schönes Pendant zur „Elphi“, finde ich.

Perspektivisch werden Großprojekte in der Stadtentwicklung, wie die Verlegung des Fernbahnhofs Altona oder der A-7-Deckel in Schnelsen, Stellingen und Altona umfangreich Wohnraum schaffen. Und das ist nötig. Denn Hamburg ist flächenmäßig durch seine Lage am Wasser begrenzt. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Wasserlagen im Bereich Wohnen hoch, und Hamburg lebt in letzter Konsequenz vom Wasser. Die wirtschaftliche Abhängigkeit vom Hafen und der Logistikbranche ist weiterhin hoch, auch wenn andere Industrien im Dienstleistungs- und Medienbereich sowie im Bereich der Life Sciences diese Abhängigkeit zunehmend reduzieren.

stab heran. Das liegt auch daran, dass das städtische Wohnungsbauunternehmen SAGA jährlich etwa 2.000 geförderte Wohnungen entwickelt und damit für einen ausgewogenen Wohnungsmarkt sorgt. So sind die Preise im Vergleich zu München oder Berlin noch moderat. Dies ist auch ein Grund, warum die Diskussion um den Mietpreisdeckel in Hamburg nicht mit der gleichen Vehemenz wie in anderen Städten geführt wird.

Worin unterscheidet sich die Hansestadt noch?

Christoph Kleiner: Wir haben wenig Wohnanteil in der inneren City, vielleicht 10 Prozent, dafür mehr Büro und Einzelhandel. Die guten Wohnlagen beginnen am Cityrand. Wohntrends wie beispielsweise die Wohnhochhäuser im Stadtkern Frankfurts werden Sie in Hamburg nicht finden. Es gilt immer noch die alte Regel, nicht höher als die Kirchtürme zu bauen. Grundsätzlich sind die einzelnen Stadtbezirke mit einer hohen Eigenkompetenz ausgestattet, sodass Genehmigungsverfahren zeitlich unterschiedlich gestaltet sein können.

Wo wird denn entwickelt und gebaut?

Christoph Kleiner: Große Entwicklungen entstehen verstärkt am Stadtrand, auch Richtung Schleswig-Holstein und Niedersachsen. In Hamburg selbst ist der Osten in den Fokus der Entwickler gerückt. Ich denke da an Hammerbrook oder Hamm, wo es Wasserlagen gibt, die noch bezahlbar sind, auch wenn wir steigende Tendenzen bei der Preisentwicklung beobachten. Viele Areale sind noch gewerblich geprägt. Die Umwidmung ist zeitintensiv, funktioniert aber.

Sie spielen auf die Osterbrookhöfe an?

Christoph Kleiner: Ja, zum Beispiel. Auch in Hamm geht es nicht ohne Schulterchluss zwischen Politik und freier Wohnungswirtschaft. Bei diesem Projekt ist die SAGA als Partner mit an Bord. Wir befinden uns in einem frühen Stadium, sind aber auf einem guten Weg. Bezirksverantwortliche bezeichnen das geplante Quartier bereits jetzt als gutes Beispiel für eine gelungene kooperative Quartiersentwicklung. Bis 2023 sollen auf dem Areal über 800 Wohneinheiten entstehen. Ein Drittel davon im geförderten Wohnbau, weitere Wohneinheiten preisgebunden. Für eine gute Durchmischung sorgen etwa 100 Seniorenwohnungen, ein großer Sportcampus und viele Kitaplätze.

Wie sind Ihre Erfahrungen im Osten der Stadt?

Christoph Kleiner: Sehr gut, wir waren bereits mit unserem Projekt Hansaterrassen vor sechs Jahren Vorreiter in der Gegend. Der Osten etabliert sich zunehmend in den Köpfen der Hamburger. Auch auf Initiative der Stadt, die mit ihrem Programm „Stadtaufwärts an Elbe und Bille“ den Standort langfristig aufbauen will. Was viele nicht wissen: Vor dem Zweiten Weltkrieg war

Hamm ein ausgewiesenes Wohnviertel. Erst nach der Zerstörung siedelten sich dort schwerpunktmäßig gewerbliche Nutzungen an, darunter viele Autohöfe und Gebrauchtwagenhändler, die dort heute teilweise das Stadtbild prägen.

Wo sehen Sie weiteres Entwicklungspotenzial?

Christoph Kleiner: Immer wieder wird der Sprung über die Elbe andiskutiert. Noch bleiben große Quartiersentwicklungen aber eher nördlich. Südlich, Richtung Wilhelmsburg oder Harburg, wird es schwieriger. Und ich kann Ihnen noch nicht einmal genau sagen, woran das liegt. Auch in der City-Nord an der Grenze zu Winterhude tut sich etwas: Früher als reine Bürostadt bekannt, begann vor etwa drei Jahren die Transformation des rein gewerblich genutzten Gebiets zu einem immer mehr durchmischten Quartier, welches auch das Thema Wohnen integriert.

Was wird bevorzugt entwickelt und warum?

Christoph Kleiner: Bei den hohen Einstandspreisen für Grundstücke werden bevorzugt Eigentumswohnungen entwickelt. Die höhere Marge ist schlichtweg

attraktiver für Projektentwickler. Derzeit liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Eigentum bei 5.800 €/m². Im Luxussegment von 10.000 €/m² und darüber wird die Luft deutlich dünner. Das sind eher Einzelprojekte, wie z. B. in der Hafencity und in unmittelbarer Alsternähe.

Und was schätzen Residential-Investoren an Hamburg?

Christoph Kleiner: Grundsätzlich ist Hamburg ein stabiler Markt, der sich durch eine hohe Wertbeständigkeit auszeichnet. Wir haben hier in den vergangenen 20 Jahren eigentlich eine stetige Aufwärtsbewegung erlebt. Durch die starke lokale Nachfrage – anders als z. B. in Berlin – hat die Branche im Segment Wohnen trotz mehrerer Krisen kaum gewankt, egal wie stark die Böen kamen. ■

„Noch zählt Hamm zu den eher unbeachteten Wohnlagen, wenn es um das Thema citynahes Wohnen geht. Dabei hat der Stadtteil im Osten charmante Mikrolagen direkt am Wasser zu bieten – wie hier die Hansaterrassen.“



Foto: Werner Huthmacher, Berlin

HAMBURG

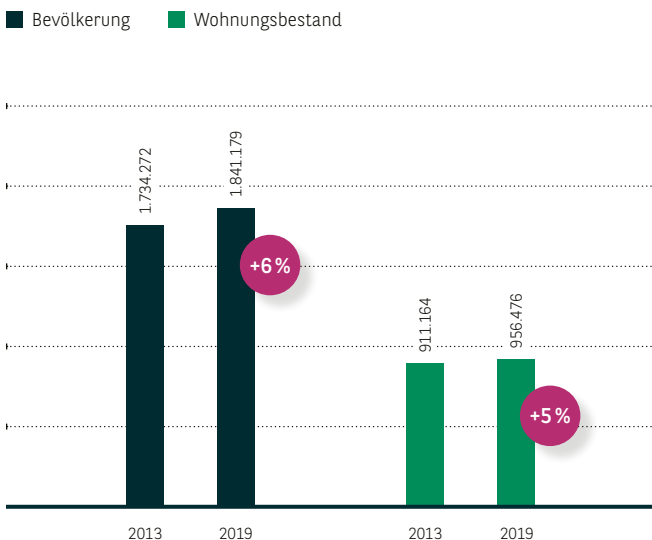
Die Hansestadt Hamburg gehört zu den schönsten Städten Deutschlands, ist wirtschaftsstarke und erlebt anhaltend hohen Zulauf: In den vergangenen fünf Jahren ist die Zahl der Einwohner um rund 6% bzw. fast 100.000 Personen angestiegen.

- Die Nachfrage nach Wohnungen bleibt damit unverändert dynamisch und sorgt für viel Bewegung am Markt. Die Angebotsseite reagiert: Seit einigen Jahren werden regelmäßig über 10.000 Genehmigungen pro Jahr für den Neubau von Wohnungen erteilt. Damit wurde das Ziel des Senats, jährlich die Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen in fünfstelliger Anzahl zu schaffen, erfüllt.
- Auch die Zahl der Fertigstellungen erreichte einen Rekordwert. Über 10.000 Wohnungen wurden 2018 errichtet, wobei der Fokus besonders auf kleinen Wohnungen liegt: Fast zwei Drittel der neuen Wohnungen besteht aus 1 oder 2 Zimmern.
- Diese erfreulichen Zahlen können aber kurz- bis mittelfristig kaum für eine ausreichende Entlastung sorgen, denn mit Ausnahme von 2017 übertraf der

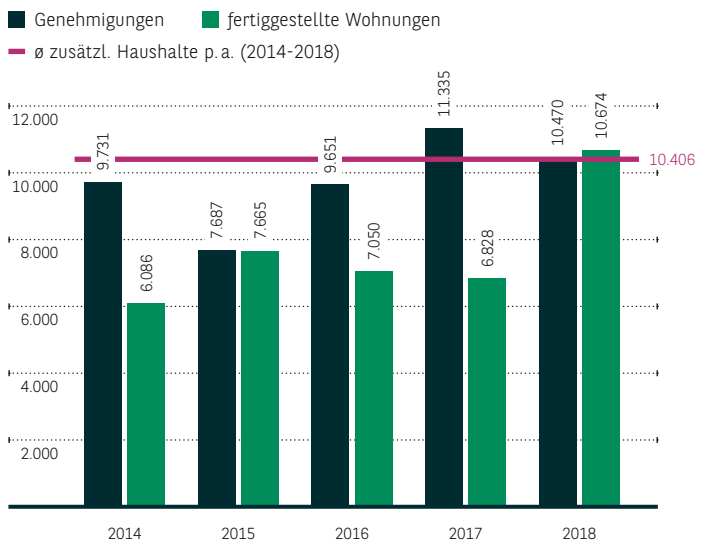
Zuwachs an Haushalten teils deutlich die Zahl neu errichteter Wohnungen. Eine Leerstandsquote von zuletzt nur noch 0,5 % spiegelt die anhaltend angespannte Marktlage eindrucksvoll wider.

- Weitere Bauvorhaben sind notwendig, und in der Tat drehen sich die Baukräne in Hamburg weiter. Neben vielen kleineren Bauten, zu denen oftmals Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen in etablierten Wohnsiedlungen zählen, finden sich im Stadtgebiet zahlreiche großvolumigere Projekte (bspw. Neue Mitte Altona), die schon weiter fortgeschritten sind. Zudem befinden sich verschiedene Großprojekte in der Pipeline (Science City Bahrenfeld, Holsten-Brauerei, Rathausviertel in Wilhelmsburg oder der neue Stadtteil Grasbrook), die perspektivisch signifikanten Einfluss auf den Markt haben werden. →

ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG UND WOHNUNGSBESTAND 2013-2019



ENTWICKLUNG NACHFRAGE UND ANGEBOT 2014-2018



AUF EINEN BLICK

NACHFRAGE



7.979
Personen

Wanderungssaldo im Jahr 2018
(18.009 Personen im Jahr 2017)

6,1 %

Arbeitslosenquote 2019,
-0,2 Prozentpunkte zum Vorjahr

1.010.765 Haushalte

zum 31.12.2018, -2.378 Haushalte zum Vorjahr

98,9



Kaufkraftindex pro Haushalt 2019, (47.326 € Kaufkraft pro Haushalt)

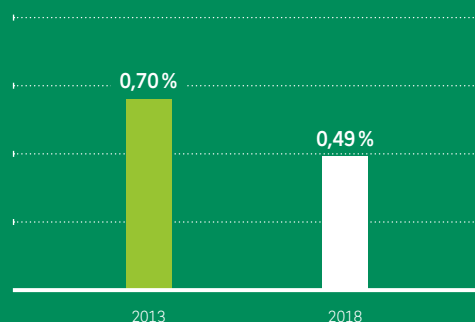
ANGEBOT

956.476
Wohnungen

zum 31.12.2018, +10.277 Wohnungen zum Vorjahr



Leerstandsquote



51,4 %

Anteil Mehrfamilienhäuser 31.12.2018, unverändert zum Vorjahr

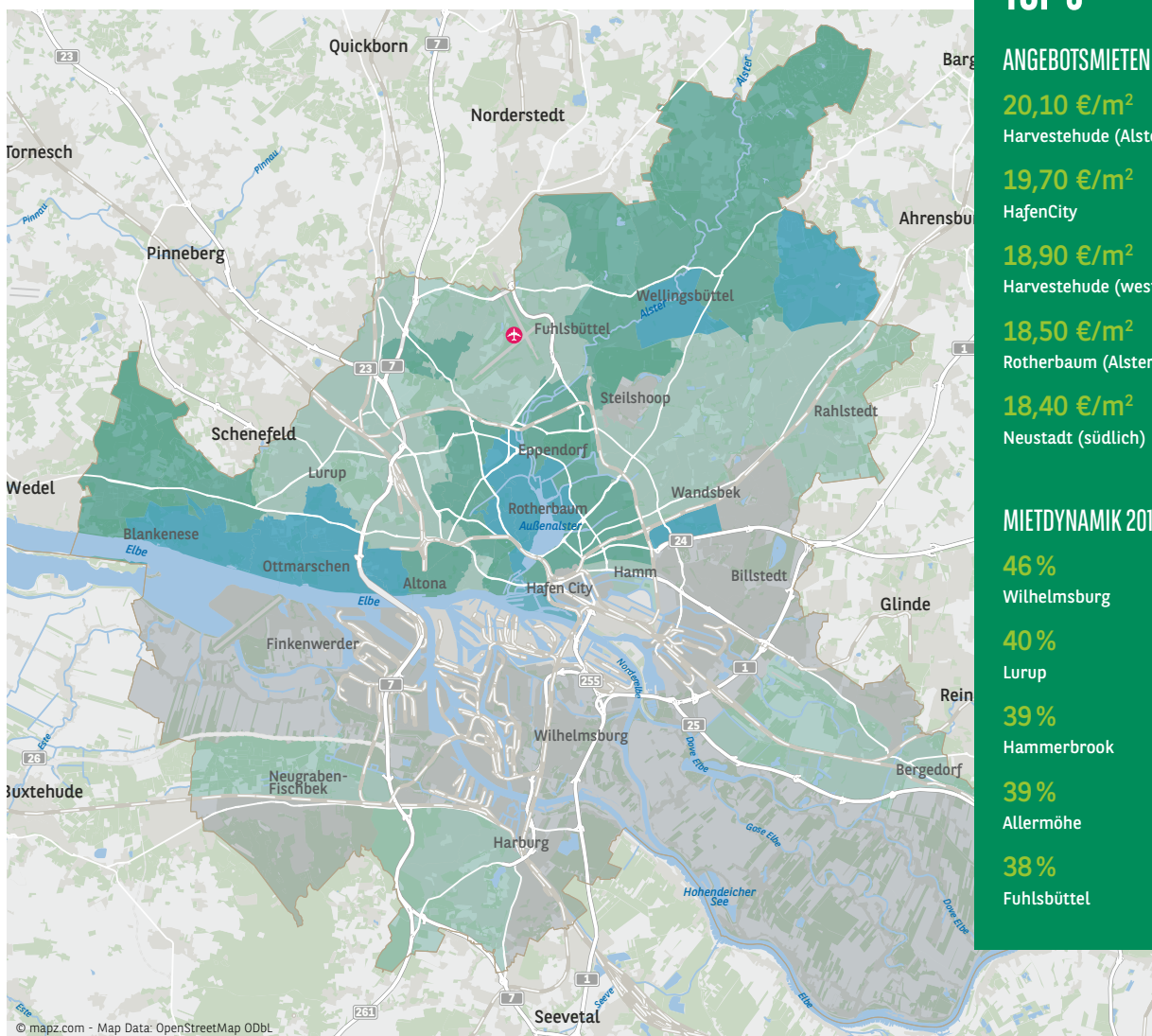
11.087

Baugenehmigungen 2018, -248 Wohnungen zum Vorjahr



MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

HOCHPREISIGER ALSTERBLICK



TOP 5

ANGEBOTSMIETEN 2019

20,10 €/m²	Harvestehude (Alsterlagen)
19,70 €/m²	HafenCity
18,90 €/m²	Harvestehude (westlich)
18,50 €/m²	Rotherbaum (Alsterlagen)
18,40 €/m²	Neustadt (südlich)

MIETDYNAMIK 2019

46%	Wilhelmsburg
40%	Lurup
39%	Hammerbrook
39%	Allermöhe
38%	Fuhlsbüttel

LAGEKLASSE ■ sehr gut ■ gut ■ durchschnittlich ■ einfach

- Diese angespannte Marktlage ist im gesamten Stadtgebiet zu spüren, sodass die Angebotsmieten stark anziehen. Im Schnitt sind sie seit 2013 um 22% auf rund 13,20 €/m² gestiegen. Die Spanne zwischen den einfachen und sehr guten Wohnlagen hat sich dabei nicht signifikant geändert.
- In den sehr guten Lagen wurden zuletzt über 16 €/m²

im Schnitt gefordert, das Mietniveau liegt damit rund 22% über dem gesamtstädtischen Mittel. Die guten Lagen klettern ebenfalls und erreichen nun erstmals die Marke von durchschnittlich 14 €/m².

- Höchstmieten werden in Alsternähe und in der HafenCity aufgerufen. Vor allem in Harvestehude (Alsterlagen) sind in den vergangenen Jahren luxuriöse



Mieten steigen im gesamten Stadtgebiet weiter an

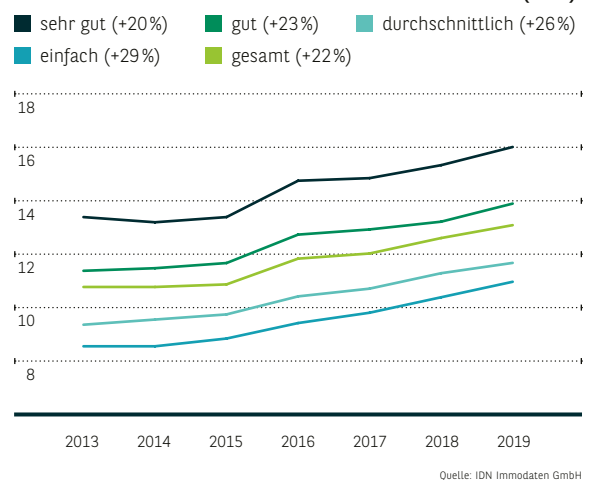
Westliche Alsterlagen mit den höchsten Mieten

Innenstadtrand legt nach

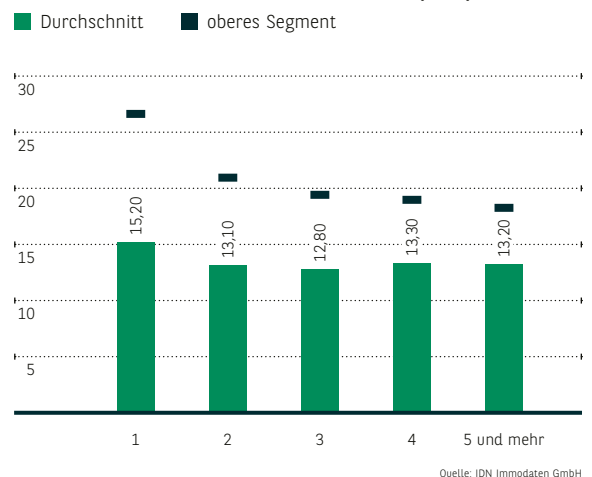
Wohnungen entstanden, für die im Schnitt über 20 €/m² gefordert werden. Auch für einige Wohnungen in Altbauvillen werden entsprechend hohe Mieten verlangt. Im westlicheren Teil von Harvestehude ist das durchschnittliche Mietniveau mit 18,90 €/m² nur geringfügig niedriger.

- Die HafenCity mit ihren modernen Gebäuden zählt ebenfalls erwartungsgemäß zu den hochpreisigen Lagen (19,70 €/m²). Dieser junge Stadtteil entwickelt sich stetig weiter und hat sich als modernes und angesagtes Quartier etabliert.
- Die Stadtteile mit der höchsten Mietdynamik zeichnen sich hingegen oftmals durch ein eher durchschnittliches Mietniveau aus. Wilhelmsburg verzeichnet mit rund 46 % das höchste Mietwachstum der letzten Jahre. Mit durchschnittlich rund 11,70 €/m², die außerhalb der vielen genossenschaftlichen Wohnungen gefordert werden, zählt dieser Stadtteil aber immer noch zu den eher günstigeren.
- Ähnliches gilt für die Randlagen Lurup im Westen und Allermöhe im Südosten. Mehrere neuere Objekte aus den letzten Jahren erzielen hier deutlich höhere Mieten als die sonst vorherrschenden einfachen Nachkriegsbauten und Wohntürme und sorgen so für eine entsprechende Mietdynamik.
- Spannend ist die Entwicklung in Hammerbrook: Mit durchschnittlich rund 15,60 €/m² und einer Mietsteigerung von gut 39% zählt Hammerbrook mittlerweile zu den hochpreisigeren und zugleich wachstumsstärksten Stadtgebieten. Ursache sind zahlreiche neue Wohnprojekte (bspw. SonninPark), die in den letzten Jahren fertiggestellt wurden. Die oft gewerblich geprägten Viertel in Hafennähe profitieren dabei von der Strahlkraft der HafenCity, die mit der Elbphilharmonie und vielen imposanten Bauten ein Aushängeschild der Stadt geworden ist. →

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN NACH WOHNLAGEN (€/m²)



ANGEBOTSMIETEN NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)



MARKT FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

HOHE DYNAMIK IN ALLEN LAGEN

- Wohnungen zur Eigennutzung oder als Anlageprodukt erfreuen sich großer Beliebtheit, und die Angebotspreise haben eine sehr dynamische Entwicklung hinter sich. Mit einem Wachstum von 51% seit 2013 haben sie sich deutlich dynamischer entwickelt als die Mieten. Insgesamt ist das Preisniveau auf durchschnittlich 4.720 €/m² gestiegen.
- Die sehr guten Lagen spielen dabei in einer eigenen Liga: 6.450 €/m² werden hier im Schnitt gefordert (+46% seit 2013). Günstiger ist es in den einfachen und durchschnittlichen Wohnlagen, wo Wohnungen im Mittel noch unter 4.000 €/m² angeboten werden. Besonders in den einfachen Lagen ist dabei jedoch eine hohe Dynamik (+73%) zu beobachten.
- Auch bei den Eigentumswohnungen finden sich die im Schnitt teuersten Angebote an der Alster. Besonders in Rotherbaum und Harvestehude werden Spitzenpreise (im Mittel 9.250 bzw. 8.700 €/m²) gefordert, wobei exklusive repräsentative Altbauvillen und moderne, neuwertige Objekte den Markt bestimmen.



Außenalster und HafenCity liegen weit vorn

Hamm und Horn holen auf

Wohnungen aus der Nachkriegszeit sind gefragt

ANGEBOTSPREISE (BESTAND) 2019 IN DEN ABSOLUTEN PREMIUMLAGEN



Rotherbaum
(Alsterlagen)



HafenCity



Harvestehude
(Alsterlagen)



Harvestehude
(Uni-Nähe)



Winterhude
(Alsterlagen)

Quelle: IDN Immodaten GmbH

Foto: Adobe Stock/powel183



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



Hamm-Nord
(4.780 €/m²)



Barmbek-Nord
(4.970 €/m²)



Horn
(3.530 €/m²)



Steilshoop
(3.730 €/m²)

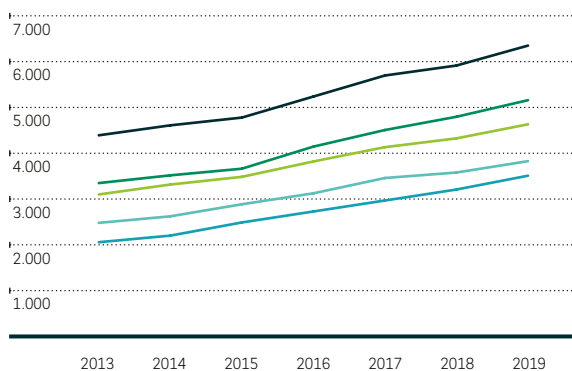


Harburg
(3.420 €/m²)

Quelle: IDN Immodaten GmbH

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

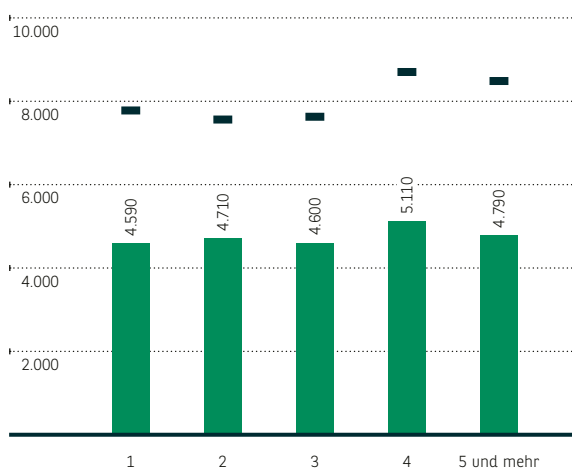
sehr gut (+46%) gut (+56%) durchschnittlich (+56%)
einfach (+73%) gesamt (+51%)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

ANGEBOTSPREISE NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)

Durchschnitt oberes Segment



Quelle: IDN Immodaten GmbH

- Im jungen Stadtteil HafenCity gibt es vor allem große, neue und moderne Wohnungen. Trotz des satten Preisniveaus (rund 9.120 €/m²) ist die Nachfrage hier besonders hoch, wobei die HafenCity häufig von auswärtigen Käufern angesteuert wird.
- Für Aufsehen sorgen immer wieder außergewöhnliche Wohnungen, die im Einzelfall auch die 10.000-€/m²-Marke deutlich übertreffen können. Diese überwiegend neuwertigen und prestigeträchtigen Luxuswohnungen in der HafenCity oder direkt an der Alster erzielen Preise, die das übliche Preisniveau dieser Wohnlage nochmals toppen.
- Aber nicht nur die prominenten Stadtteile erleben weiteren Auftrieb, auch in der zweiten Reihe steigen die Preise teilweise rasant. Vor allem östlich der Innenstadt ist dies zu beobachten: In Hamm, Horn und Barmbek-Nord haben sie in den vergangenen Jahren mit über 90% am stärksten zugelegt, wenngleich hier das Preisniveau weiterhin vergleichsweise niedrig ist.
- Beachtenswert ist dabei, dass hier vor allem Wohnungen in Objekten aus der Nachkriegszeit gehandelt wurden. Diese oftmals praktisch geschnittenen Wohnungen sind aufgrund der vergleichsweise niedrigen Preise in aufstrebenden Vierteln auch als Anlageprodukt beliebt. →



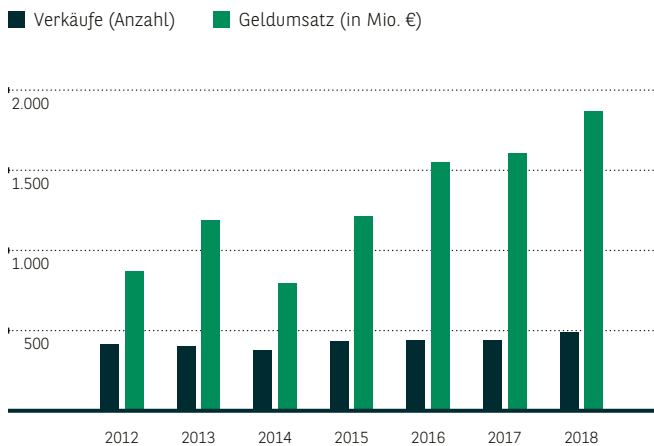
Investoren sind im gesamten Stadtgebiet auf der Suche, finden jedoch oft kein entsprechendes Objekt.

MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

OBJEKTE ALLER ART GEFRAGT

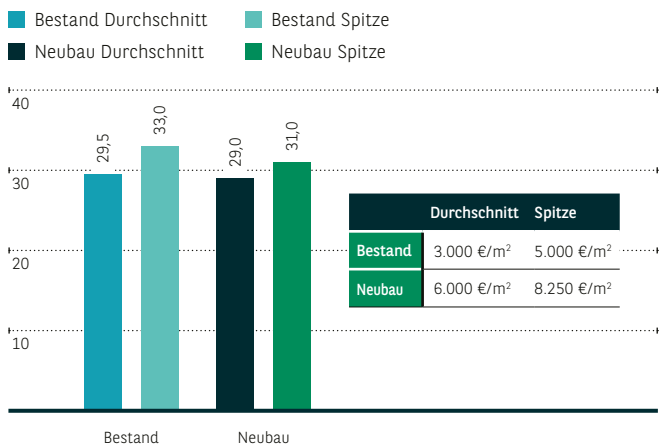
- 2018 konnte erstmals seit Jahren wieder eine deutliche Belebung am Markt beobachtet werden, und die Zahl der Verkäufe stieg auf knapp 500. Dabei rücken verstärkt die Randlagen wie Wandsbek, Bramfeld oder Lohbrügge in den Fokus. Die Nachfrage weicht dabei verstärkt auf Gebiete aus, die nicht unter Milieuschutz stehen.
- Trotz dieser gestiegenen Umsatzzahlen ist das Angebot auf dem Markt für Zinshäuser sehr knapp. Die verfügbaren Mehrfamilienhäuser reichen nicht aus, um die hohe Nachfrage zu decken. Investoren sind im gesamten Stadtgebiet auf der Suche, finden jedoch oft kein entsprechendes Objekt. Gefragt sind dabei auch zunehmend Immobilien mit Gewerbeanteil, um mögliche Reglementierungen (soziale Erhaltungsverordnung, Mietpreisbremse) zu umgehen.
- Diese Marktanspannung zeigt sich auch im registrierten Geldumsatz: Er legt seit Jahren kontinuierlich zu, und der durchschnittlich erzielte Betrag je Transaktion betrug zuletzt rund 3,75 Mio. € – ein Wachstum von etwa 30% von 2013 bis 2018.
- Die Preisdynamik zeigt sich auch in der Entwicklung der Multiplikatoren. Für Neubauobjekte wird im Schnitt etwa das 29,0-Fache der Jahresnettokaltmiete erzielt. Im Bestand liegt der Wert für ein Wohnhaus in marktüblichem Zustand inzwischen beim rund 29,5-Fachen. Hier ist im weiteren Jahresverlauf nicht mit einer nachlassenden Dynamik zu rechnen – lediglich in Stadtteilen mit einer sozialen Erhaltungsverordnung könnte die Nachfrage vorsichtiger agieren.
- Deutlich höher sind die Werte für Objekte in Top-Zustand und exponierter Lage, für die Vervielfältiger von 33 (Bestand) oder 31 (Neubau) erzielt werden. Zu beachten ist allerdings, dass sich die Spitzenwerte inzwischen zu stabilisieren scheinen, wenngleich es auch Zinshäuser gibt, für die Faktoren gezahlt werden, die deutlich höher liegen. ■

VERKÄUFE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Hamburg

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.

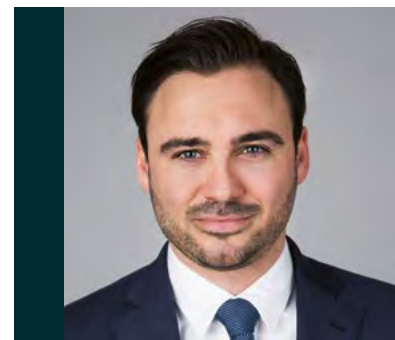
Das Konzept muss sich noch beweisen

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.

HAMBURG

Hohe Bleichen 12
20354 Hamburg

hamburg.realestate@
bnpparibas.com
+49 (0)40-348 48-160



HEIKO FISCHER
Niederlassungsleiter
Geschäftsführer



NIELS VON SEGGERN
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

45127 Essen

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

60311 Frankfurt am Main

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

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**