

MÜNCHEN

[WOHNIMMOBILIEN]

S. 4 — BIT, BYTE UND HOLZ

Die Bausteine des modernen Quartiers

S. 6 — [MÜNCHEN] FOKUSSIERT

Wenn eine Stadt aus allen Nähten platzt ...

S. 10 — ZAHLEN & FAKTEN

Wissenswertes rund um den Münchener Wohnimmobilienmarkt



INHALTS- VERZEICHNIS

04

BIT, BYTE UND HOLZ

Die Bausteine des modernen Quartiers

06

[MÜNCHEN] FOKUSSIERT

Wenn eine Stadt aus allen Nähten platzt ...

10

ZAHLEN & FAKTEN

Wissenswertes rund um den Münchener Wohnimmobilienmarkt

18

BEST PRACTICE DUISBURG

URBANE BELEBUNG

Einklang von Alt und Neu



20

COLIVING

Die moderne Wohngemeinschaft

22

BEST PRACTICE FRANKFURT

FOUR FRANKFURT

Vertikaler Wohntrend



EDITORIAL

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

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

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



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

CHRISTOPH MESZELINSKY

Co-Head Residential Investment,
BNP Paribas Real Estate

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

UDO CORDTS-SANZENBACHER

Co-Head Residential Investment,
BNP Paribas Real Estate

IMPRESSUM

Herausgeber, Copyright & Redaktion
BNP Paribas Real Estate
GmbH

Creative Direction & Design
KD1 Designagentur, Köln

Redaktion
Michaela Stemper

Titelfoto
Eckhart Matthaues/
www.em-foto.de





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 Investitionsentscheidungen 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.

[MÜNCHEN] FOKUSSIERT



WENN EINE STADT AUS ALLEN NÄHTEN PLATZT ...

„Der Münchener Immobilienmarkt ist mit vielen Vorurteilen behaftet: äußerst angespannt, sehr teuer und mit einer finanzkräftigen Klientel. Und wie ich zugeben muss, ist vieles davon wahr“, konstatiert Markus Laermann, Director Regional Residential Investment München, der selbst aus München stammt, schmunzelnd.



„Wir bringen urbanes Leben an den Stadtrand: Trabantenstädte wollen weder Politik noch Bewohner oder die Entwickler.“

MARKUS LAERMANN
Director Regional
Residential Investment

Der Boom in der bayerischen Hauptstadt ist vor allem auf die starke wirtschaftliche Entwicklung zurückzuführen. Kaum ein DAX-Unternehmen, das nicht vertreten ist: Versicherungen wie Allianz und Münchener Rück sind hier ebenso beheimatet wie der Automobilbauer BMW oder Siemens. „So zieht es viele kaufkräftige Arbeitnehmer hierher, die bereit sind, das hohe Miet- oder Kaufpreisniveau zu zahlen“, analysiert Laermann treffend. Bezahlbarer Wohnraum ist rar, die Verdichtung innerstädtischer Lagen selten. „Wie in Berlin erschweren die Münchener Erhaltungssatzung und deren verschärfte Abwendungserklärung Ende 2019 kostenintensive Sanierungen oder nachhaltige Umbaumaßnahmen“, bedauert der Immobilienspezialist. Damit München nicht aus allen Nähten platzt, versuche man, die Großstadt am Rand zu erweitern, erklärt Laermann und setzt nach: „Aktuelle

Projektentwicklungen sollen urbanes Leben an den Stadtrand bringen. Trabantenstädte will niemand – weder die Politik noch die zukünftigen Bewohner oder die Entwickler.“ Das Diamant-Quartier im Stadtbezirk Allach-Untermenzing zeigt, wie eine gelungene Erweiterung zukünftig aussehen kann. Auch in der Vergangenheit hat die Bayernmetropole gezeigt, wie wegweisend sie städtebaulich sein kann. „Das Olympiadorf von 1972 mit vielen Eigentumswohnungen und Nahversorgung ist heute fester Bestandteil der Stadt – zusätzlich gibt es hier noch immer moderne kleine Studentenhäuser. Hier wird laufend aufgewertet und von den Eigentümern saniert“, zeigt Markus Laermann auf. München sei mit seiner „Mia san Mia“-Mentalität eben besonders in vielen Belangen – auch im Wohnbau. Und überzeuge doch viele durch seine hohe Lebensqualität, schließt er das Interview versöhnlich. ■



Naturverbunden: Charakteristisch sind begrünte Dachgärten und der lebendige Quartiersplatz mit einer weitläufigen Grünfläche.

IMMOBILIEN MIT WÜRZE

Mit dem Begriff „Diamalt“ verbinden viele Münchener die Suppenwürze der Kindheit. Rund um das historische Kesselhaus der Diamaltwerke entsteht nun im Nordwesten Münchens urbaner Wohnraum für Familien.



Wenn Paare zu Eltern werden, wünschen sie sich häufig ein urbanes Umfeld, möchten dem Nachwuchs aber trotzdem eine unbeschwertere Kindheit im Grünen bieten. Gleichzeitig arbeiten ebendiese Paare häufig in der City. Eine Lösung kann Wohnen am Stadtrand sein. Eine Studie des ZDF und der Prognos AG von 2019 zeigt, dass es Familien verstärkt in die Vororte oder ins Umland zieht.

Die Voraussetzung dafür ist eine gute Anbindung. Diese ist im Stadtbezirk München-Allach, dem Standort des Diamalt-Quartiers, gegeben. Mit der S-Bahn gelangt man in nur 15 Minuten in die Innenstadt. Das neue Stadtquartier bietet ab 2021/2022 rund 720 Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen. „Mit einer Geschossfläche von 72.000 Quadrat-

metern mit überwiegender Wohnnutzung und einem Förderanteil von 30 Prozent sowie drei Kindergärten ist der Diamaltpark aktuell sicherlich eines der größten Neubauquartiere Münchens“, so der verantwortliche Bauträger ISARIA Wohnbau.

Und es wird grün: Charakteristisch für das Quartier sind die begrünten Dachgärten und der lebendige Quartiersplatz, der rund um die identitätsstiftenden Gebäude der alten Malzfabrik entsteht. Alle Gebäude umrahmen eine große Grünfläche in der Mitte. In diesem abgeschirmten Park können Kinder wie früher unbeaufsichtigt spielen. Gleichzeitig sind Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Die optimale Infrastruktur sowie die daraus resultierende Unabhängigkeit der Kinder sprechen

für das Quartier. Das nachhaltige Konzept wird bei der Vermarktung der modernen Eigentumswohnungen auf entsprechende Nachfrage treffen – und zwar sowohl bei Einzelerwerbern als auch bei institutionellen Investoren, die auf der Suche nach ganzen Wohnanlagen sind. Denn laut der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen ist „nachhaltig das neue normal“. So werden die Stadthausvillen in massiver Holzbauweise erstellt. Die zentrale Nahwärmeversorgung mit dem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk und der Grundwasserwärmepumpe weist zudem einen geringen Jahresprimärenergiebedarf auf. So entspricht der Diamaltpark den heutigen Anforderungen an modernen Wohnbau in vielen Aspekten: citynah, familienfreundlich und nachhaltig. ■



MÜNCHENS SEELE

Mit dem Nockherberg verbindet man unweigerlich den Starkbieranstich und bissiges Derblecken mit Herz. Ort des Geschehens ist die Paulaner Brauerei, die das Bild der Münchener Au prägt wie keine zweite. Und sie begleitet den Stadtteil auch in Zukunft.

2

Denn auf der ehemaligen Lagerfläche der Brauerei wird nun gebaut. Die Baudirektion der Landeshauptstadt entwickelt seit 2012 gemeinsam mit der Bayerischen Hausbau und unter umfangreicher Bürgerbeteiligung ein neues Wohnareal. „München kann innerstädtisch kaum wachsen. Hier sehen Sie eins der wenigen Gebiete, wo noch Wohnraum durch Verdichtung geschaffen werden kann“, erläutert Markus Laermann.

Zwischen Welfen-, Reger- und Falkenstraße entstehen in drei Bauabschnitten 1.500 Wohnungen, in denen 3.500 Menschen ein neues Zuhause finden. Mit viel Fingerspitzengefühl werden die neuen Wohnanlagen in das bestehende Viertel verwoben. Dies geschieht zunächst architektonisch. Durch die Beauftragung mehrerer Architekten sollen die Neubauten möglichst facettenreich gestaltet werden. „Wer später durch das Viertel schlendert, soll nicht den Eindruck einer Standardbauweise unter der Prämisse 'quadratisch, praktisch, gut' bekommen“, erklärt der Transaction-Spezialist. Die abwechslungsreiche Fassadengestaltung sowie Variationen der Gebäude in Höhe und Breite ermöglichen, dass der Betrachter später Einzelhäuser erkennt.



Im Teilareal an der Welfenstraße, dem „Welfengarten“, korrespondiert beispielsweise die grüne Fassadenfarbe mit den gegenüberliegenden Bestandsbauten. Am „Alten Eiswerk“ wurden geklinkerte Sockel als Reminiszenz an die Ziegelbauten der alten Brauereien geplant. Überhaupt wird viel mit Farbvarianz gearbeitet, um Adressbildung zu ermöglichen.

Auch bei den Bewohnern zählt Vielfalt: Frei finanzierte Eigentumswohnungen wechseln sich mit gefördertem Wohnbau ab. Für eine gute Durchmischung sorgen zudem unterschiedliche Wohnungsgrößen

zwischen 30 und 160 Quadratmetern. Flexible, aufteilbare Wohneinheiten, um etwa Familienangehörige aufzunehmen, zeigen, wie nah das Projekt am zukünftigen Wohnbedarf orientiert ist.

Das Quartier wird sich harmonisch einfügen und sein eigenes Zentrum finden: vielleicht sogar unter den Kastanienbäumen im Paulaner Biergarten.



Weitere Infos finden Sie auf:
www.hausbau.de



**PROJEKT-
ENTWICKLUNG**

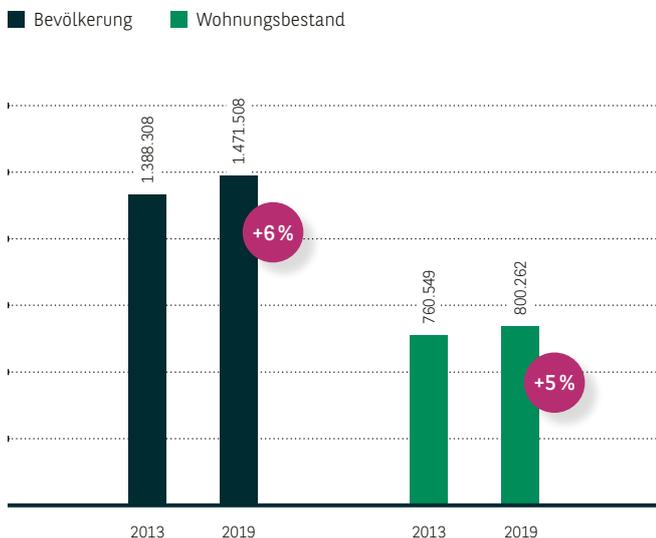
- 1 — **Nockherberg Mitte:** Mit individuellen Eigentumswohnungen beginnt die Neugestaltung der Oberen Au.
- 2 — **Varianteinreich:** In den neuen Quartieren variieren vornehmlich 4- bis 6-Geschosse.
- 3 — **Grün on top:** An der Hiendlmayrstraße entstehen gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten.

MÜNCHEN

Spitzenliga: Geht es um das Thema Lebensqualität, führt kein Weg an München vorbei. Zahlreiche Studien attestieren der Stadt an der Isar sogar die lebenswerteste in ganz Deutschland zu sein.

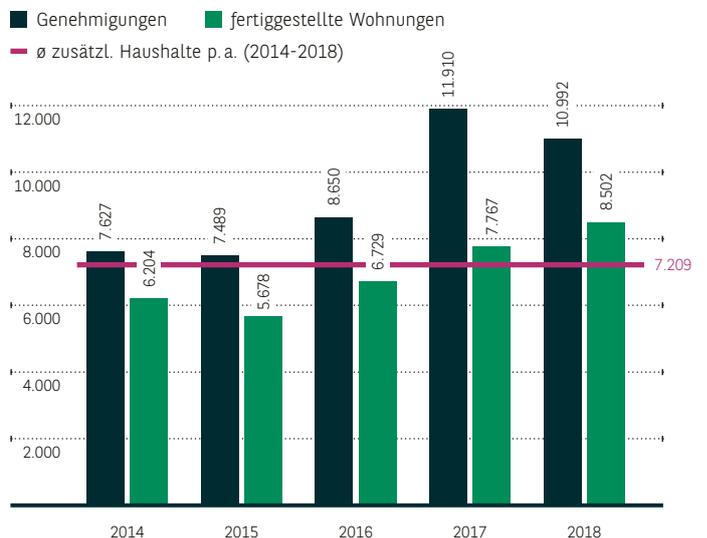
- Kein Wunder also, dass die bayerische Landeshauptstadt eine hohe Anziehungskraft hat und daher auch die Einwohnerzahl stetig wächst. Im Sechsjahreszeitraum von 2013 bis 2019 legte die Bevölkerungszahl um mehr als 80.000 Personen zu, was einem Anstieg um knapp 6% entspricht.
- Analog hierzu verhält sich jedoch auch die Wohnraumnachfrage, welche seit Jahren das Angebot massiv übersteigt und somit auch die Preise treibt. Der Markt reagiert zwar, und die Zahl der Baugenehmigungen liegt auf einem Rekordniveau, jedoch reichen auch die zuletzt gut 8.500 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2018 noch längst nicht aus, um den aufgebauten Nachfrageüberhang zu bereinigen.
- Besonders ein Blick auf den kaum vorhandenen Leerstand verdeutlicht dies eindrucksvoll: Mit einer Leerstandsquote von gerade einmal 0,15% ist der Münchener Mietwohnungsmarkt der deutschlandweit angespannteste.
- Es ist daher zwingend notwendig, dass weitere Bauvorhaben realisiert werden, und in der Tat findet man im gesamten Stadtgebiet entsprechend Baustellen. Während gerade in zentralen Lagen viele kleinere Bauten – oftmals um Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen – errichtet werden, befinden sich gerade in den periphereren Lagen einige großvolumige Projekte im Bau, allen voran in Freiham, wo ein ganz neuer Stadtteil mit über 10.000 Wohnungen entsteht. Im Diamaltpark in Allach werden beispielsweise 720 Wohneinheiten entwickelt, und in Neuperlach entsteht ein großer Komplex mit rund 600 Apartments und Mikrowohnungen („R.evo“). Auch in Pasing tut sich einiges: Hier werden in mehreren Projekten jeweils deutlich über 100 Wohneinheiten realisiert. →

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; Statistisches Amt München

AUF EINEN BLICK

NACHFRAGE



-12.558
Personen

Wanderungssaldo im Jahr 2017
(+8.312 Personen im Jahr 2016)

3,5 %

Arbeitslosenquote 2019,
-0,3 Prozentpunkte zum Vorjahr

795.113 Haushalte

zum 31.12.2018, +5.352 Haushalte zum Vorjahr

123,7

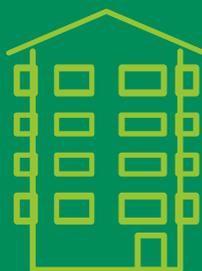


Kaufkraftindex pro Haushalt 2019, (59.183 € Kaufkraft pro Haushalt)

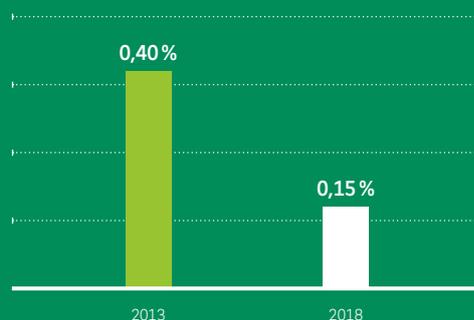
ANGEBOT

800.262
Wohnungen

zum 31.12.2018, +8.357 Wohnungen zum Vorjahr



Leerstandsquote



42,0 %

Anteil Mehrfamilienhäuser 31.12.2018, +0,1 % zum Vorjahr

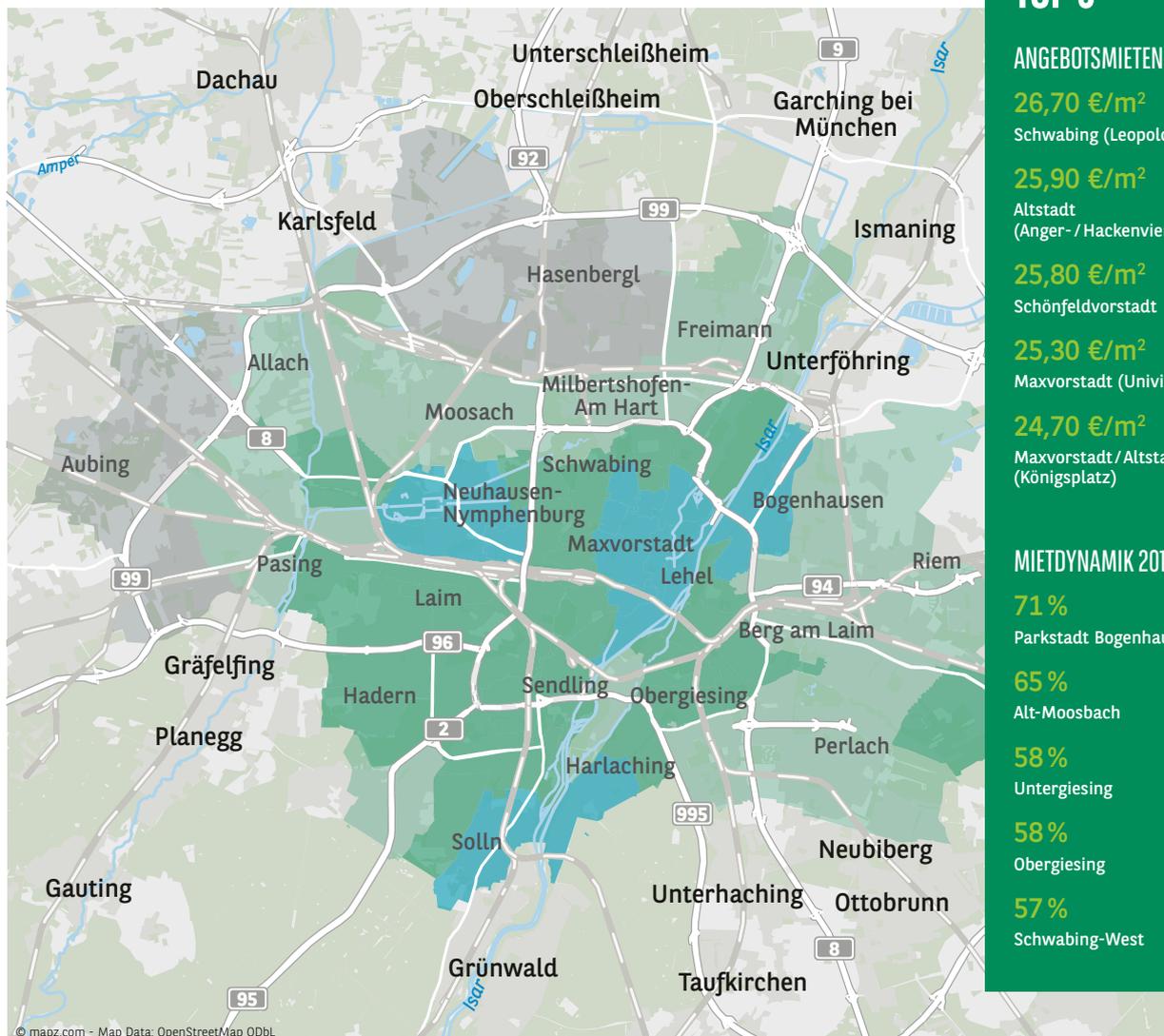
10.992

Baugenehmigungen 2018, -918 Wohnungen zum Vorjahr



MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

DEUTSCHLANDWEIT AM TEUERSTEN



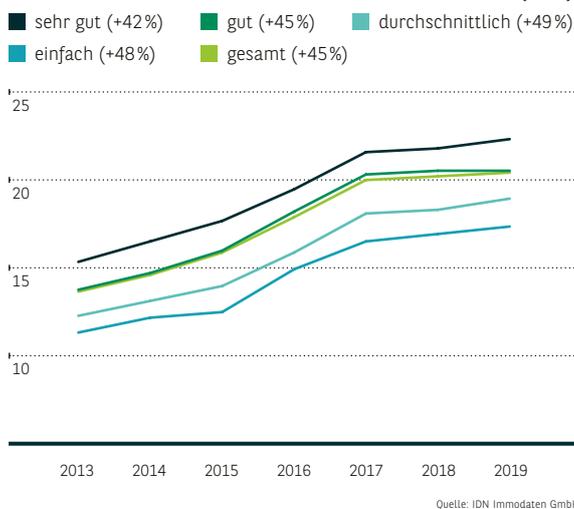
- Vor dem Hintergrund der extrem niedrigen Leerstandsquote und der immensen Nachfrage nach Wohnraum ist es nicht weiter verwunderlich, dass Münchens Mietwohnungsmarkt der wohl teuerste in ganz Deutschland ist. So liegt die Angebotsmiete im Durchschnitt über alle Teilmärkte mittlerweile bei stolzen 20,60 €/m² und hat damit seit 2013 um satte 45% zugelegt.
- In den sehr guten Lagen werden im Schnitt mit 22,40 €/m² noch einmal knapp 9% mehr aufgerufen. Wie hoch das Mietniveau über den gesamten Münchener Markt ist, verdeutlicht insbesondere der Blick auf die einfachen Lagen: Selbst hier liegen die Angebotsmieten mit durchschnittlich 17,70 €/m² auf einem derart hohen Niveau, dass sie die Preise der sehr guten Lagen aller übrigen A-Städte übertreffen.



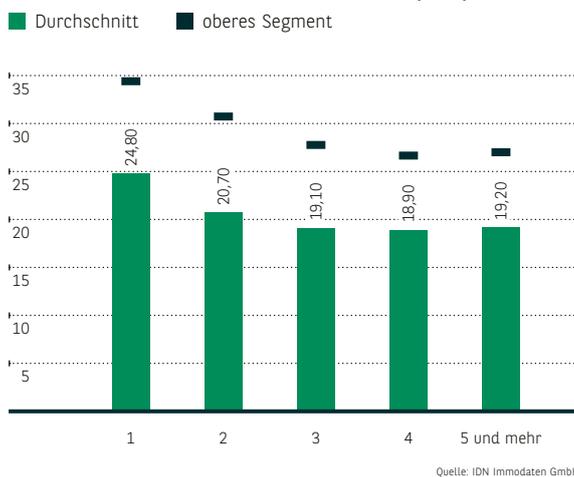
Mietpreise: München bleibt Spitzenreiter
 Nähe zum Englischen Garten hat seinen Preis
 Randlagen besonders dynamisch

- Innerhalb des Mittleren Rings sind die Mieten in München traditionell am höchsten, wobei gerade Lagen in der Nähe des Englischen Gartens noch einmal deutlich hervorstechen. So werden beispielsweise in Schwabing nahe des Leopoldparks für modernisierte Altbauten und neuwertige Objekte teilweise mehr als 30 €/m² aufgerufen.
- Auch in der angrenzenden Schönfeldvorstadt oder im Univierteil werden ähnliche Preise verlangt. Auffällig ist hier, dass es sich dabei teilweise nicht zwingend um Objekte der gehobenen Klasse handelt, sondern vor allem auch kleine und kompakte Wohnungen mit solider bis guter Ausstattung dazu beitragen, dass die durchschnittliche Angebotsmiete deutlich über 25 €/m² liegt.
- Die Stadtteile mit der höchsten Mietdynamik findet man vor allem in durchschnittlichen bis guten Lagen. Das stadtweit größte Wachstum im Zeitraum von 2013 bis 2019 weist mit einem Plus von über 70% die Parkstadt Bogenhausen auf. Dies ist insbesondere auf neuwertige Objekte zurückzuführen, die in der Nachverdichtung entstanden sind. Mit im Schnitt 23,40 €/m² werden hier trotz durchschnittlicher Lagequalität mittlerweile auch deutlich überdurchschnittliche Preise aufgerufen.
- Ebenfalls einen spürbaren Sprung nach oben haben die Mieten unter anderem in Alt-Moosach (+65%) und auch Untergiesing/Birkenau (+58%) vollzogen. Anders als in der Parkstadt Bogenhausen sind hier oft klassische Nachkriegswohnungen mit normaler Ausstattungsqualität die Preistreiber: ein klares Indiz dafür, dass auch die Randlagen von den Auswirkungen des Wohnraummangels in den letzten Jahren betroffen sind. →

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN NACH WOHNLAGEN (€/m²)



ANGEBOTSMIETEN NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)



MARKT FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

SPITZE NOCH NICHT ERREICHT

- Es ist kein Geheimnis, dass man tief in die Tasche greifen muss, wenn man in München eine Wohnung erstehen möchte. Ein Blick auf den stadtweiten durchschnittlichen Angebotspreis verdeutlicht allerdings, dass die bayerische Landeshauptstadt mit 8.600 €/m² deutschlandweit in einer ganz eigenen Liga spielt.
- Im Vergleich zu 2013 haben die Angebotspreise um gut 42% zugelegt, womit das Wachstum in diesem Bereich leicht unter dem der Angebotsmieten lag (+45%). Bei genauerer Betrachtung wird jedoch deutlich, dass dies hauptsächlich auf die vergleichsweise moderate Entwicklung in den sehr guten Lagen zurückzuführen ist. Hier war bereits 2013 das Niveau sehr hoch und somit der Spielraum für Steigerungen deutlich begrenzt. Der rechnerische Anstieg fällt mit „nur“ 36% auf 9.820 €/m² daher gegenüber den übrigen Lagen verhältnismäßig niedrig aus.
- Dem steht die Wachstumsdynamik in den durchschnittlichen und einfachen Lagen gegenüber, wel-



Preisspirale in den sehr guten Lagen verlangsamt sich

Einfache und mittlere Lagen mit hoher Dynamik

Stadtrand: Preissprünge durch Neubau- projekte und Aufwertungen

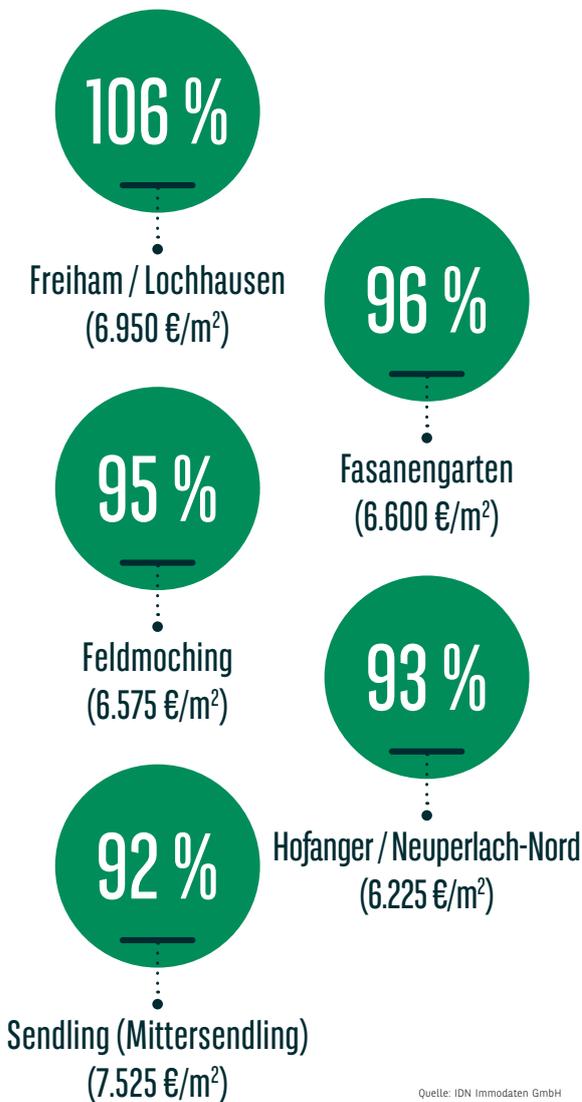
ANGEBOTSPREISE (BESTAND) 2019 IN DEN ABSOLUTEN PREMIUMLAGEN



Quelle: IDN Immodaten GmbH

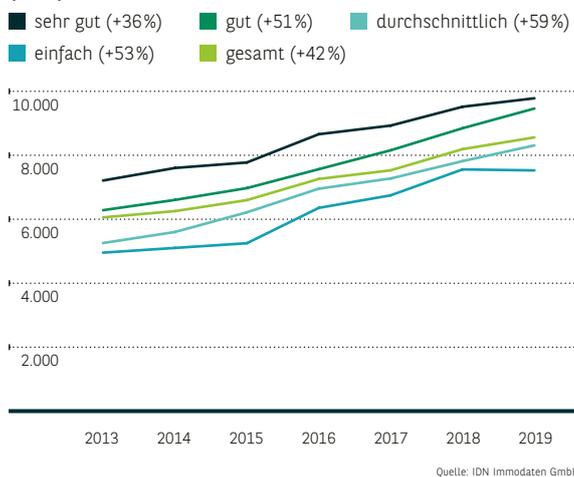
Foto: Adobe Stock / Noppasirw

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



Quelle: IDN Immodaten GmbH

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



Quelle: IDN Immodaten GmbH

ANGEBOTSPREISE NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

che mit 59% bzw. 53% den Mietsteigerungen deutlich entteilt. Hier zeigen sich unter anderem die Auswirkungen großer Neubauvorhaben der vergangenen Jahre, wie beispielsweise in Freiham. Aber auch die vielerorts durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen im Bestand sind ein deutliches Indiz dafür, dass mittlerweile auch in den peripheren Lagen Münchens höherpreisige Wohnungen ihre Abnehmer finden.

- Beachtenswert ist zudem die Entwicklung in den zentralen Stadtteilen, in denen preislich kaum noch eine Unterscheidung zwischen guten und sehr guten Lagen möglich ist. Bestes Beispiel ist hier der westlich

der Dachauer Straße gelegene Teil der Maxvorstadt: Er zählt nicht zu den absoluten Premiulagen, und dennoch sind hier Preise jenseits der 10.000 €/m² längst keine Seltenheit mehr.

- Die absoluten Spitzenpreise werden weiterhin in direkter Isarlage aufgerufen. Mit durchschnittlich 10.100 €/m² liegt das Glockenbachviertel an der Spitze des Rankings. Vereinzelt werden für modernisierte Altbauten im Luxussegment Preise über 12.000 €/m² verlangt. Ähnlich sieht es im Lehel aus, in dem nur sehr wenige, aber durchgängig hochpreisige Wohnungen angeboten werden. →



Investoren suchen in nahezu allen Teilen der Stadt nach Mehrfamilienhäusern.

MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

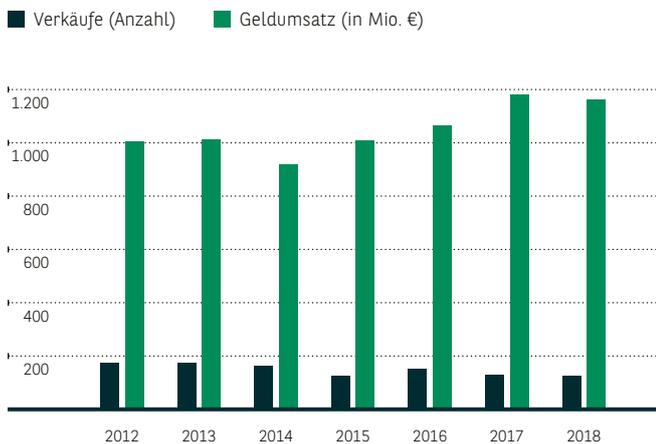
SPECKGÜRTEL ALS ALTERNATIVE

- Der Münchener Markt für Zinshäuser ist nun bereits seit einigen Jahren von einer drastischen Angebotsknappheit geprägt. Investoren suchen in nahezu allen Teilen der Stadt händeringend nach Mehrfamilienhäusern, finden jedoch immer seltener passende Anlageobjekte.
- Dazu trägt auch die in diversen Vierteln erlassene soziale Erhaltungssatzung bei, die Anleger verschreckt und somit die Nachfrage in den betroffenen Gebieten beeinträchtigt. Genau wie die Wohnungssuchenden halten daher auch Investoren nach Alternativen Ausschau und finden diese immer öfter im Speckgürtel der Stadt.
- Vor dem Hintergrund des Angebotsmangels im Stadtgebiet ist es wenig verwunderlich, dass auch die registrierten Kauffälle auf dem Rückmarsch sind. So wurden 2018 gerade einmal 120 Zinshäuser in München verkauft, was im langjährigen Vergleich dem niedrigsten registrierten Wert entspricht. Dabei

belegt der Transaktionswert von über 1,16 Mrd. € eindrucksvoll, dass die Zahlungsbereitschaft im Markt so hoch wie nie zuvor ist.

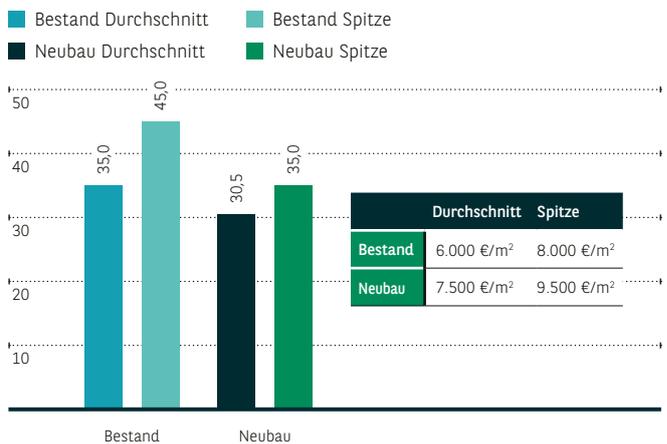
- Dementsprechend liegen mittlerweile auch die Multiplikatoren auf einem sehr hohen Niveau und so stellt München im Vergleich der deutschen Großstädte einmal mehr das Maß aller Dinge dar. Im Durchschnitt wird für Neubauobjekte etwa das 30,5-Fache der Jahresnettokaltmiete fällig und für Bestandsobjekte im marktüblichen Zustand liegt der Vervielfältiger beim rund 35,0-Fachen.
- Noch ein ganzes Stück höher liegen die Multiplier für top ausgestattete Immobilien in ausgezeichnetem Zustand und in bester Lage. Während hier für Neubauten inzwischen das 35,0-Fache erzielt wird, reichen die Vervielfältiger im Bestand bis zum 45,0-Fachen. Besonders im Spitzensegment scheint hier jedoch mittlerweile eine Stabilisierung einzusetzen.

VERKÄUFE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt München

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-

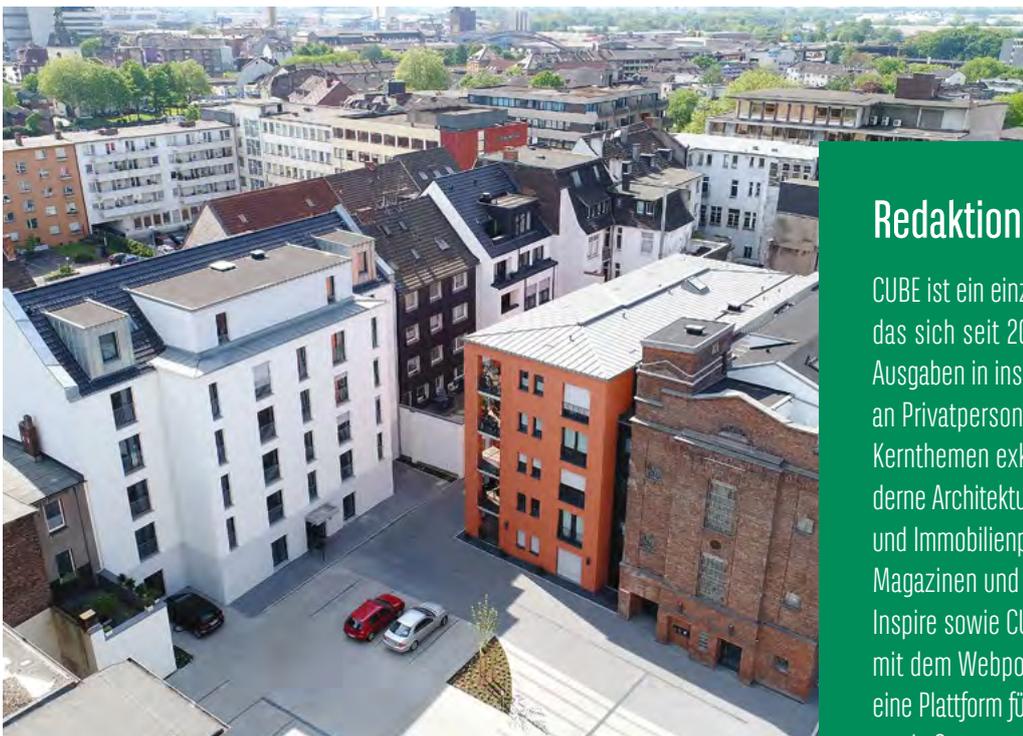
maligen Druckerei wurden zu Kurs- und Schulungsräumen für die Volkshochschule Duisburg umgebaut. Eine weitere Baulücke in der Kasinostraße 14 wurde durch ein sechsgeschossiges Wohngebäude mit einem kleinen Ladenlokal im Erdgeschoss geschlossen. Der Bestandsbau in der Kasinostraße 6-10 wurde abgerissen 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 marktgängig. Nutzer wollen alles aus einer Hand und bereits im Preis inbegriffen.

Natürlich will sich keiner der kreativen Bewohner auch noch um den Putzplan oder bezahlbare Möbel kümmern müssen.

Coliving muss deshalb ein Komplettpaket und einen deutlichen Mehrwert gegenüber klassischen Wohnalternativen bieten. Neben hochwertiger und flächeneffizienter Möblierung sind Features wie Reinigung, Fitness-Studio, Bibliothek, Coworking-Flächen, SPA-Bereiche, Lobby & Concierge, Dachterrasse, Games Room, Urban Gardening, Night Club oder Member Apps nur einige Aspekte erfolgreicher Konzepte. Hinzu kommen exklusive Veranstaltungen wie Partys oder Kochevents innerhalb der Community.

Ein weiterer Wachstumstreiber ist natürlich auch die Wohnungsnot in den Ballungszentren – wobei auch viele Nutzer durchaus die finanziellen Mittel haben, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, sich jedoch bewusst für das Coliving entscheiden.

Das Konzept muss sich noch beweisen

Coliving ist jedoch kein Selbstläufer – die Zusammenstellung der Mieter, zielgruppengerechte Ausstattung und Dienstleistungen sind entscheidend für den Erfolg. Während die Treiber des Coliving standfest sind, müssen viele Konzepte ihre Leistungsfähigkeit im Markt noch beweisen. Zudem birgt das steigende Angebot auch die Gefahr fallender Preise. Mittelfristig sind deshalb eine Marktbereinigung sowie die weitere Professionalisierung der Wettbewerber zu erwarten. Unausgereifte oder schlecht umgesetzte Konzepte werden dabei scheitern.

Verbot oder Deckelung: warum Neubauprojekte favorisiert werden

Hinzukommt, dass die Immobilien der modernen WGs meist nicht den Anbietern selbst gehören. Ähnlich wie bei Uber und Airbnb wird lediglich für die Servicenutzung gezahlt. Wie beim Mikrowohnen sind Betreiberkonzepte als Pacht- oder Managementvertrag verhandelbar.

Künftig muss zudem die Regulierung der Mietmärkte genau beobachtet werden. Während im Micro-Living überwiegend Neubauprojekte den Markt prägen, wird Coliving auch in großen klassischen Bestandswohnungen angeboten und kann somit – wie in Berlin – teilweise verboten oder gedeckelt werden. Investoren und Betreiber fokussieren sich daher vermehrt auf Neubauprojekte (gebaut ab 2014), die einer 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.

MÜNCHEN

Maximilianstraße 35, Haus C/
Eingang Herzog-Rudolf-Straße
80539 München

muenchen.realestate@
bnpparibas.com
+49 (0)89-55 23 00-486



STEFAN BAUER
Niederlassungsleiter
Geschäftsführer



MARKUS LAERMANN
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

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

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**