

# DÜSSELDORF

## [WOHNUNGSMARKT]



### S. 4 — DER WOHNMARKT DER ZUKUNFT

Vier Trends im Überblick

### S. 8 — [DÜSSELDORF] FOKUSSIERT

Alle Chancen ausloten

### S. 12 — ZAHLEN & FAKTEN

Wissenswertes rund um den  
Düsseldorfer Wohnimmobilienmarkt



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

**CITY REPORT 2021**

# INHALT

**04** DER WOHNMARKT DER ZUKUNFT  
Vier Trends im Überblick

**08** [DÜSSELDORF] FOKUSSIERT  
Alle Chancen ausloten

**12** ZAHLEN & FAKTEN  
Wissenswertes rund um den  
Düsseldorfer Wohnimmobilienmarkt

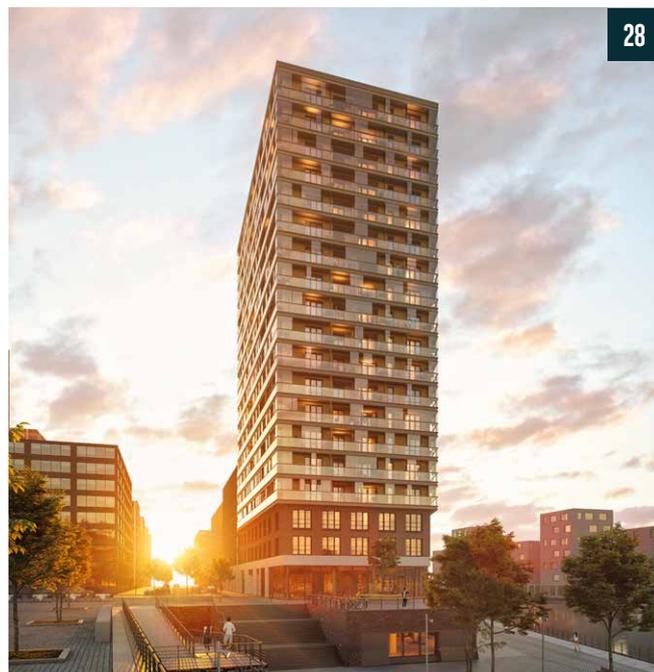
**20** THE FUTURE IS NOW  
Digitale Lösungen für private  
Vermieter



**24** WOHNBAU, WIE ICH IHN SEHE!  
Im Gespräch mit Philipp  
Schmitz-Morkramer von Quantum

**BEST PRACTICE**  
**HAMBURG**

**28** BACK TO THE „ROOTS“  
Wenn Wohnräume Wurzeln  
schlagen



# EDITORIAL

**W**as sind die Wohntrends von heute und morgen? Bereits zum zweiten Mal geben wir Ihnen mit unseren Wohnmarkt-Reports einen detaillierten Einblick in die wichtigsten Standorte Deutschlands. Neben den Zahlen und Fakten zum jeweiligen regionalen Markt erwarten Sie anschauliche Best Practices, welche die Vielseitigkeit des Wohnens aufzeigen.

Das zurückliegende Jahr hat zwar zweifelsohne in der gesamten Immobilienbranche seine Spuren hinterlassen, gleichzeitig zeigte sich aber auch, dass die einzelnen Assetklassen hinsichtlich ihrer Resilienz sehr heterogen sind. So entwickelten sich in der Assetklasse Wohnen die Miet- und Kaufpreise weiterhin überwiegend positiv.

Wohnraum ist schon lange nicht mehr nur der Ort, an dem wir leben und unsere Freizeit verbringen: Die Pandemie hat uns gezeigt, dass unsere eigenen vier Wände auch Arbeitsplatz, Fitnessstudio und Restaurant in einem sein können. Wie werden also die Wohnformen der Zukunft aussehen? Wir werfen einen Blick auf die Trends, welche die Branche in Zukunft beschäftigen werden. Dabei spielen auch junge Unternehmen, wie beispielsweise PropTechs, eine immer wichtigere Rolle. Sie helfen dabei, Innovationen und Digitalisierung voranzutreiben und die Vision Smart Home oder gar Smart City möglich zu machen.

Der Wohnmarkt von morgen muss sich aber auch mit dem Thema Nachhaltigkeit beschäftigen. Hilft beispielsweise der Holzbau dabei, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

Begleiten Sie uns in der neuen Ausgabe unserer Reports zu den unterschiedlichsten Projekten in ganz Deutschland und lassen Sie sich von der Vielseitigkeit inspirieren!

Christoph Meszelinsky

„Die Bedeutsamkeit der Assetklasse ist im vergangenen Jahr abermals gestiegen. Der Bereich Wohnen ist krisenfest und daher attraktiver denn je.“

**CHRISTOPH MESZELINSKY**  
Head of Residential Investment,  
BNP Paribas Real Estate

## IMPRESSUM

**Herausgeber, Copyright & Redaktion**  
BNP Paribas Real Estate GmbH

**Creative Direction & Design**  
KD1 Designagentur, Köln

**Titelfoto**  
LemonOne GmbH

**Redaktion**  
Michaela Stemper



Ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Report das generische Maskulinum verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

## DER WOHNMARKT DER ZUKUNFT

# VIER TRENDS IM ÜBERBLICK

Manch einer würde sicher sagen, dass der Bereich Wohnen konstant und im Vergleich zu anderen Assetklassen kaum Veränderungen unterworfen ist. Wer jedoch genauer hinschaut, sieht, dass sich momentan ein Transformationsprozess abzeichnet. Nicht nur die Digitalisierung bringt viele Veränderungen mit sich, auch das Thema Nachhaltigkeit prägt das Denken und die Ziele der Nutzer, und damit wandeln sich auch die Methoden, das Bauen und der gesamte Immobilienzyklus.



## Digitalisierung

Es gibt keine Branche oder keinen Bereich, der sich nicht mit der Digitalisierung auseinandersetzen muss – so auch die Immobilienbranche. Es scheint, als würde momentan alles smart werden: angefangen vom Smart Home über Smart Buildings bis hin zu smarten Quartieren oder gar zur Smart City.

Ein Smart Home bezeichnet die Digitalisierung im Wohnbereich. Bei Wohnimmobilien kommen verschiedene Sensoren und Techniken zum Einsatz, die für mehr Komfort im Eigenheim oder in der Mietwohnung sorgen.

**„Sensoren liefern Daten zu Heizung, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung, Sicherheit und anderen Gebäudeaspekten, damit Eigentümer und Betreiber Funktionen und Dienstleistungen so optimieren können, dass der ökologische Fußabdruck des Gebäudes so klein wie möglich ausfällt. Damit ist Digitalisierung der unverzichtbare Begleiter für nachhaltiges Bauen.“**

DR. EIKE WENZEL

Institut für Trend- und Zukunftsforschung

Von einem Smart Building spricht man, wenn es um die Vernetzung von Zweckgebäuden geht. Wenn eine gesamte Stadt durch Sensoren und Co. vernetzt ist, bezeichnet man diese als Smart City. Noch ist diese Vernetzung ganzer Städte größtenteils Zukunftsmusik. Doch gerade Quartiersentwicklungen sind eine gute Möglichkeit, um smarte Technologien wie Apps, Internet of Things (IoT) und Machine Learning zu erproben. Viele digitale Maßnahmen wie Licht- und Temperatursteuerung sowie Video-Türsprechanlagen gehören bei Quartieren bereits zum Standard. Dennoch ist ein komplett digitales Quartier noch eine Seltenheit und damit ein Alleinstellungsmerkmal, das im Markt positiv bewertet wird.

„Digitalisierung ist vorrangig in der Neubauentwicklung der vergangenen 5 bis 10 Jahre in den Gateway Cities anzutreffen. Noch nutzen viel zu wenig Neubauprojekte die Chancen des vernetzten Wohnbaus – obwohl ökonomische, ökologische und soziale Aspekte dafürsprechen. Auch wenn es wenige Erhebungen dazu gibt, würde ich schätzen, dass der Anteil im einstelligen Prozentbereich liegt“, berichtet Christoph Meszelinsky, Co-Head Residential Investment bei BNP Paribas Real Estate. Neben Smarthome-Anwendungen werden auch weitere Innovationen wichtiger in der (Wohn-)Immobilienwirtschaft: angefangen beim Building Information Modeling (BIM) über Blockchain bis hin zur künstlichen Intelligenz (KI).

## Nachhaltigkeit

Am Thema Nachhaltigkeit kommt auch der Wohnimmobilienmarkt nicht vorbei, so viel ist aus den Zielen des Pariser Abkommens deutlich geworden. Auch der „Klimaschutzplan 2050“ der Bundesregierung gibt für den Gebäudesektor ein klares Klimaschutzziel vor: Wohn- und Arbeitsstätten sollen im Jahr 2030 nur noch 70 bis 72 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> ausstoßen. Dabei stützt sich die Wohn- und Wärmewende vor allem auf drei Pfeiler: Energieeffizienz, verfügbare erneuerbare Energien (Photovoltaik) sowie alternative Baustoffe wie Holz oder Recycling-Beton.

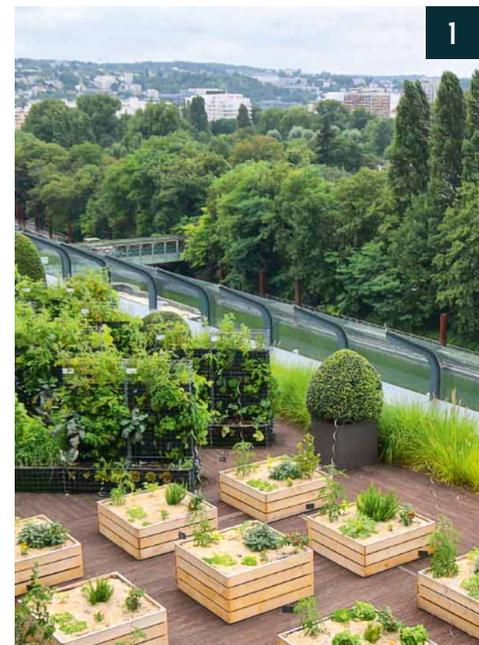
In einigen Bereichen ist der Wohnmarkt schon nachhaltig aufgestellt. So wird beispielsweise der Baustoff Holz in Deutschland vor allem beim Wohnungsbau eingesetzt. Andere Assetklassen tun sich hingegen noch schwer damit. Zu Unrecht, wie Udo Cordts-Sanzenbacher, Geschäftsführer & Co-Head Residential Investment, erklärt: „Holz weist ein einzigartiges Verhältnis von Eigengewicht und Tragkraft, Brand- und Wärmeschutz auf. Daher ist diese Bauweise eine ideale Möglichkeit, bestehende Gebäude aufzustocken oder Baulücken zu schließen. Gerade im urbanen Raum ist diese Nachverdichtung im Wohnbereich dringend notwendig.“

Cradle to Cradle (C2C) steckt in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft noch in den Kinderschuhen, dennoch ist

das Prinzip ein wichtiger Trend, mit dem sich Immobilienakteure beschäftigen sollten. C2C ist angelehnt an die Kreisläufe in der Natur und kann als „vom Ursprung zum Ursprung“ oder „von der Wiege zur Wiege“ übersetzt werden. Cradle-to-Cradle-Produkte werden bereits bei der Entstehung so konzipiert, dass eine Wiederverwertbarkeit gewährleistet wird. Anders als beim Recycling sollen Materialien ohne Qualitätsverlust immer wieder für denselben Baustoff wiederverwendet werden. Aus den Baustoffen einer Immobilie soll so am Ende der Nutzungsdauer ein neues Gebäude entstehen können.

Immer mehr Menschen wohnen im urbanen Raum, wollen aber nicht auf ökologische Produkte, Pflanzen oder die Gartenarbeit verzichten. Landwirtschaftliche Flächen in der Stadt sind jedoch rar. Aus diesem Grund gewinnt die urbane Landwirtschaft an Bedeutung – ein weiterer grüner Trend. Urban Farming und Urban Gardening werden zwar größtenteils als Synonyme verwendet. Das Urban Gardening bezieht sich jedoch nur auf den Anbau für den Eigenbedarf, während das Urban Farming die Landwirtschaft im städtischen Bereich bezeichnet. Hierbei werden Gemüse-, Obst-, Pflanzen- oder Kräutergärten angelegt, um auch auf kommerzieller Basis Produkte für eine größere Bevölkerungszahl zu liefern. ■

# 2.



1 — Entspannend und nachhaltig: Urban Gardening trägt zum Wohlbefinden der Bewohner bei.  
2 — Dr. Eike Wenzel, Gründer des Instituts für Trend- und Zukunftsforschung

## Stadt der Zukunft

„Die Zukunft gehört den Gebäuden, in denen die Bewohner nicht nur leben und arbeiten, sondern auch einen Großteil ihrer Lebensmittel und Dinge ihres täglichen Bedarfs erzeugen können. Auf dem Dach liefern Solarmodule übers Jahr gesehen 45 % des Stroms für die Gebäude. Gewächshäuser, die ganzjährig mit LED-Licht betrieben werden, produzieren 40 % der für die 3.000 Bewohner erforderlichen Menge an Gemüse und Obst. Werden Gebäude nicht zehn oder mehr Stockwerke hoch gebaut, lässt sich auch der gesamte Strom- und Gemüsebedarf auf den Dächern produzieren. Gibt es Zeiten mit überschüssigem Solarstrom, landet der unter anderem in der Tiefgarage, um dort die Elektroautos aufzuladen. Und statt für Besorgungen in die Innenstadt zu fahren, können Bewohner im Erdgeschoss Dinge des täglichen Bedarfs mithilfe von 3-D-Druckern selbst herstellen.“

## 3.

## Neue Arten des Wohnens

Die Art und Weise, wie wir wohnen, befindet sich im ständigen Wandel. Schon vor der Corona-Pandemie zeichneten sich verschiedene Veränderungen ab. Beispielsweise war ein Trend, die Fläche zu verkleinern: Mikroapartments und Tiny Houses stießen bei Nutzern und im ersten Fall auch bei Investoren auf immer mehr Interesse.

Bei Mikroapartments handelt es sich um sehr kleine, vollmöblierte Wohnungen, die, häufig um umfangreiche Dienstleistungen ergänzt, vermietet werden. Mieter können Studierende oder Auszubildende sein, aber auch Geschäftsleute oder Pendler, die kurzfristig eine Wohnung benötigen. Die klassische Standardgröße beträgt zwischen 20 und 25 m<sup>2</sup>. „Mit dieser Wohnungsgröße erreicht man in der Regel das beste Verhältnis zwischen Baukosten und späteren Mieteinnahmen – ein wichtiger Anhaltspunkt für Investoren“, so Stefan Wilke, Director National Residential Investment bei BNP Paribas Real Estate.

Gerade die jüngere Generation war vor der Pandemie viel in Bewegung, wechselte häufiger den Wohn- oder Arbeitsort und zeigte sich daher begeistert von den Full-Service-Angeboten, die manch ein Mikroapartment-Betreiber anbot. Gleichzeitig wurde aber auch der Wunsch nach

Gesellschaft immer größer, sodass sich auch die Coliving-Angebote ausweiteten. Diese bieten neben einem Zimmer – wie in einer klassischen Studierenden-WG – auch eine Gemeinschaft, ähnlich dem Coworking. Man lebt nicht nur zusammen, man arbeitet auch im eigenen Zuhause wie in Coworking-Flächen. Die WG 2.0 war geboren! „Geselligkeit ist dabei nur ein Aspekt. Wie schon beim Microliving treibt die Nutzer des Colivings 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“, erklärt Wilke.

Doch was macht die Pandemie aus diesem Trend? Zum einen wird immer häufiger der Wunsch nach mehr Fläche artikuliert, eine Erweiterung um ein Arbeitszimmer oder gar einen Fitnessraum. Auch Balkon, Terrasse und Grünflächen scheinen bedeutender zu werden. Zum anderen wird aber an früheren Trends wie den Mikroapartments festgehalten. Die Zeit wird zeigen, welche neuen Arten des Wohnens die Zukunft für uns bereithält. ■



**Kanso Frankfurt:** Das Mikroapartment-Projekt mit über 300 Einheiten überzeugt durch eine hochwertige Bauweise und eine stilvolle Innenausstattung.



1

4.



2

**1 — Krisenfest:** Healthcare-Immobilien erfuhren in der Pandemie im Vergleich zu anderen Bereichen keinen Rückgang in der Nachfrage von Investorensseite.  
**2 — Anna-Lena Hetzel** Transaction Manager BNP Paribas Real Estate Investment Management

## Demografischer Wandel

Ein weiterer Trend, der nicht vernachlässigt werden sollte, ist der demografische Wandel. Unsere Gesellschaft wird immer älter, doch gerade für die späte Lebensspanne fehlt es an bedarfsgerechten Wohnlösungen. Aus diesem Grund gewinnen Healthcare-Immobilien immer mehr an Relevanz.

Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnen steigt hierzulande massiv. Während in Deutschland im Jahr 2012 knapp 21 % der Einwohner über 65 Jahre alt waren, wird dieser Anteil nach Schätzungen des BMI bis zum Jahr 2035 auf etwa 30 % ansteigen. 2050 wird sogar damit gerechnet, dass jeder Siebte älter als 80 Jahre sein wird.

Jetzt und besonders in der Zukunft werden daher immer mehr Healthcare-Immobilien gebraucht. Dazu zählen Pflegeheime, Ärztehäuser und Pra-

xen, aber auch Formen des betreuten Wohnens, die es den Senioren ermöglichen, ihr Leben so lange wie möglich selbstständig – aber mit gewisser Unterstützung – zu führen. Bereits heute gibt es neben den traditionellen Pflegeeinrichtungen betreutes oder Service-Wohnen, Seniorenresidenzen, Pflege-WGs, Mehrgenerationenhäuser oder Cohousing-Modelle.

Seniengemeinschaften werden schon jetzt als einer der am schnellsten wachsenden und sich entwickelnden Sektoren auf dem Immobilienmarkt angesehen. Und dieser Trend wird sich auch in Zukunft fortsetzen, da sich Gesundheitsimmobilien als relativ immun gegen allgemeine wirtschaftliche Krisen zeigen, weiß Anna-Lena Hetzel, Transaction Manager von BNP Paribas Real Estate Investment Management:

„Die Assetklasse der Healthcare-Immobilien hat in der Pandemie im Vergleich zu anderen Bereichen keinen Rückgang in der Nachfrage von Investorensseite erfahren und sich als sehr krisenfest gezeigt. Dies gilt insbesondere für Seniorenheime, die durch entsprechend hohe Schutzmaßnahmen gegenüber ihren Bewohnern kaum von der Krise betroffen waren. Dies hat dazu geführt, dass die Nachfrage nach Seniorenheimen und Healthcare-Immobilien im Allgemeinen weiter gestiegen ist, das Wettbewerbsverhalten unter den Investoren deutlich zugenommen hat und die Renditen für die Assetklasse weiter gesunken sind. Durch das gestiegene Investoreninteresse erwarten wir eine zunehmende Professionalisierung des gesamten Marktes.“



[DÜSSELDORF] FOKUSSIERT

# ALLE CHANCEN AUSLOTEN

Düsseldorf ist dynamisch. In kaum einer anderen A-Stadt werden mehr Transaktionen durchgeführt, die Infrastruktur stärker weiterentwickelt und letzte Flächenpotenziale konsequent genutzt. Klaus Küppers, NRW-Niederlassungsleiter bei Pandion, erklärt, welche Chancen er als Projektentwickler in der nordrhein-westfälischen Hauptstadt ausmacht.



**„Das Gebiet entwickelt sich sehr gut, heterogen und urban, was für uns den Reiz dieser Lage ausmacht.“**

**1 — Pandion Next:** Der Medienhafen und das Lorettoviertel in der direkten Umgebung sind Garanten für ein hochwertiges und abwechslungsreiches Umfeld.

**2 — Klaus Küppers,** NRW-Niederlassungsleiter bei Pandion

***Beginnen wir mit dem Blick auf das große Ganze. Was ist Ihrer Meinung nach typisch für die Stadtentwicklung in Düsseldorf?***

**Klaus Küppers:** Düsseldorf ist einfach dynamisch. Hier werden im Vergleich mehr Transaktionen durchgeführt, Grundstücke reger gehandelt und selbst letzte Flächenpotenziale konsequent ausgelotet. Ja, die Fläche ist begrenzt und man bleibt am Kern. Dennoch bieten sich kontinuierlich neue Möglichkeiten. Das liegt auch daran, dass die Stadt Düsseldorf Infrastrukturprojekte wie ÖPNV-Erweiterungen oder Untertunnelungen stetig vorantreibt. Zu beobachten ist das insbesondere linksrheinisch in Oberkassel oder Heerdt. Konkret bedeutet das: Vorhandene Konversionsflächen werden angegangen, verkehrstechnisch erschlossen und entwickelt.

***Sehen Sie einen besonderen Bedarf in Düsseldorf? Funktioniert die Hauptstadt NRWs anders als andere A-Städte?***

**Küppers:** A-Städte funktionieren grundsätzlich ähnlich. Das stelle ich auch im Gespräch mit Berliner oder Münchener Kollegen fest. Zwar hat jede Stadt lokale Besonderheiten, dennoch sehen wir uns überall mit einer Flächenknappheit konfrontiert. Um die wenigen Grundstücke wird gebuhlt – zur Schaffung von Wohnraum, für Gewerbeflächen oder für Infrastrukturprojekte zur Grundversorgung. Oberste Priorität hat sicherlich der Wohnraum. Hier sehen wir auf jeden Fall einen größeren Spread bei den Preisen. Auf der linken Rheinseite steigt das Preisniveau stark, etwa in Oberkassel. Dennoch beobachten wir in Bilk und Unterbilk trotz steigender Preise auch die Entwicklung einer gewissen Subkultur.

***Was sind aus Entwicklersicht interessante Stadtteile?***

**Küppers:** Innerstädtisch existieren gute und sich stark entwickelnde Lagen. Hier hatte Pandion in den letzten Jahren ein Quäntchen mehr Glück: Wir waren dort aktiv, wo die höchste Dynamik herrschte und sich interessante Areale auftaten. Ich denke etwa an das Hafen-Areal. Nicht unbedingt der Hafen selbst, aber an das Umfeld. Nur zwei Minuten entfernt an der Völklinger Straße entsteht unsere bislang größte Büroentwicklung Pandion Rise und daran anschließend Pandion Next mit 15.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Gebiet entwickelt sich sehr gut, heterogen und urban, was für uns den Reiz dieser Lage ausmacht.

Betrachtet man die linke Rheinseite, so sind Heerdt und Oberkassel in Bezug auf die Entwicklungsdynamik nicht zu toppen. Vom Böhler-Areal bis zum Rhein hin wird seit 10 bis 15 Jahren gebaut. So wird nicht nur aus dem Zentrum in die Randlagen entwickelt, sondern umgekehrt auch von außen in die Stadt hinein.

***Welche Projekte haben in letzter Zeit die Stadtentwicklung beeinflusst?***

**Küppers:** Die hohe Lebensqualität Düsseldorfs spiegelt sich an den weitläufigen, naturbelassenen Rheinauen oder auch im prosperierenden Zentrum wider. Oberirdisch wurde hier eine große Brückenanlage, der „Tausendfüßler“, weggenommen und von 2009 bis 2020 mit dem Kö-Bogen 1 und 2 eine neue, moderne und urbane Mitte Düsseldorfs geschaffen. Die „Stadtreparatur“ schlägt den Bogen zwischen Einzelhandel, Gastronomie, Kunst, Kultur und Grünflächen – etwa mit einer Gebäudehülle aus 30.000 Hainbuchen.





In Düsseldorf weiß man das gute Leben zu schätzen. Das gilt auch für den Wohnungsbau. Die hohe Lebensqualität zieht Menschen von überallher an.

#### **Wie kommt diese Lebensqualität den Investoren in der Rheinmetropole zugute?**

**Küppers:** Institutionelle Investoren schätzen Düsseldorf als Landeshauptstadt, aber auch die internationale Ausrichtung. Die hohe Wohn- und Lebensqualität, innerstädtische Arbeitsplätze bei großen Unternehmen, ein gutes Gehaltsniveau sowie eine geringe Arbeitslosigkeit sorgen für eine stabile und kaufkraftstarke Nachfrage. Der Wohnmarkt hier ist so unerschütterlich, dass er auch in Krisenzeiten Stabilität garantiert.

#### **Welche Erfahrungen haben Sie linksrheinisch gemacht?**

**Küppers:** Beim Oberkasseler Großprojekt Belsenpark I, einer Konversionsfläche auf einem ehemaligen Güterbahnhof, erwarb Pandion von CA IMMO zwei Grundstücke. Hier entwickelten wir die Bausteine Parkside One und Parkside Two mit rund 155 Wohneinheiten. Ganz aktuell ergab sich die Gelegenheit, mit dem Ankauf des benachbarten Areals Belsenpark II den zweiten Teil des Gesamtquartiers zu entwickeln und somit ein Filetstück in Oberkassel zu komplettieren. Hier tritt Pandion heute selbst als Quartiersentwickler an und wird auf dem Areal insgesamt etwa 95.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche entwickeln. Neben ca. 70 % Wohnraum werden auch ein Büroturm und Gastroflächen entwickelt. Und fast in

**„Investoren schätzen Düsseldorf als Landeshauptstadt, aber auch die internationale Ausrichtung.“**

Fluchtlinie zu diesem Gebiet liegt das Projekt Pandion am Albertussee mit 700 Wohneinheiten, ein weiteres reizvolles Areal in der Landeshauptstadt. Im Anschluss an den Belsenpark existiert diese eine, kleine Lücke bis zum Böhlerareal, die wir teilweise nun mit unserem Quartier füllen. Der Lückenschluss erfolgt dabei von zwei Seiten: Vom Stadtzentrum wird der Belsenpark vollendet und vom Stadtrand her entstehen zukunftsweisende Entwicklungen als Erweiterung des Böhlerareals.

#### **Mit dem Quartier am Albertussee sprechen wir über Ihre Entwicklung im angrenzenden Stadtteil Heerdt. Was sind die Besonderheiten des ehemaligen Horten-Geländes?**

**Küppers:** Wir erwarben das namensgebende Grundstück „Am Albertussee 1“ im Juni 2018. Das einmalige 42.000 m<sup>2</sup> große Areal liegt leicht verdeckt unmittelbar am See. Dadurch war es nur wenigen bekannt. Aber uns war bewusst, welches Potenzial hier schlummert. Denn der 4 ha große See mit Wanderwegen und grünen Parks bietet enormen Mehrwert und Lebensqualität.

Hier zeigt sich, dass Düsseldorf der Spagat in der Stadtentwicklung gelingt: Einerseits das Biotop bestmöglich zu schützen, andererseits das Areal für den Erwerber sinnvoll zu öffnen. Für uns steht hier alles unter der Prämisse „Leben am Wasser“. So werden sich alle 700 Wohnungen zum See orientieren.

**Welche Aspekte eines modernen Quartiers erfüllen die drei Bauabschnitte?**

**Küppers:** Neben der hochwertigen Architektur legen wir hohe Maßstäbe an die Nachhaltigkeit des Quartiers. Zum einen bietet die Lage selbst Naturflächen, zum anderen schaffen wir ein grünes Quartier. Aus der Vogelperspektive wird beispielsweise die extensive Oberbegrünung sichtbar sein. Alle Dachflächen sowie die Oberfläche der Tiefgarage werden bepflanzt. Regenwasser wird in den See abgeleitet oder verdunstet. Was bei einem Quartier dieser Größe ein echtes Wort ist.

Aber auch beim Thema Mobilität loten wir die Möglichkeiten aus. Alle Stellplätze bieten die Option einer Elektrifizierung. Das spielt nicht nur für Pkw eine Rolle, sondern auch für Fahrräder. Wir planen E-Lastenräder für die Community, die über die erweiterte Quartiers-App gebucht werden können. Natürlich vollzieht sich die urbane Entwicklung nicht nur auf dem eigenen Grundstück, sondern auch auf den Freiflächen am See oder den angrenzenden hochwertigen Büroflächen. Das Quartier soll sich in das Stadtviertel Heerdt eingliedern. Auch neue „Heerdtler“ wollen neben aller Ruhe urban wohnen. Das ist möglich, denn mit der S-Bahn sind sie in 15 Minuten an der Kö.

**Wo liegen die Herausforderungen bis zur geplanten Fertigstellung in 2027?**

**Küppers:** Moderne Stadtentwickler suchen gezielt eine Mischnutzung. So verbinden wir heute ruhiges Wohnen mit gewerblich geprägter Umgebung – die ebenfalls respektiert werden muss. Dazu sollte man sich aus Entwicklersicht umfassend mit dem Grundstück beschäftigen. Das Quartier am Albertussee konnte nur mit offener Architektur und großen Glasflächen geplant werden, weil der See im Süden liegt. Vom Norden grenzt Gewerbe an. Bei einer umgekehrten Konstellation der Lagen wäre eine attraktive Wohnentwicklung kaum darstellbar gewesen.

Außerdem stellt der See selbst eine Herausforderung dar. Sein Grundwasserstand erlaubt es nur bis zu einer bestimmten Tiefe wirtschaftlich vertretbar zu bauen. Das lässt lediglich eine eingeschossige Tiefgarage zu. Zusätzlich sind Sanierungen am Boden notwendig. Teile der ehemaligen Sandgrube müssen nachverfüllt werden, weil Wohnen einen höheren Schutzanspruch erfordert.

**Auf welche Nachfrage trifft Ihr Projekt? In welchem Verhältnis steht Miete zu Eigentum?**

**Küppers:** Wir schaffen nie Monostrukturen. Pandion ist stark darin, ein marktgängiges Produkt für ein brei-

tes Publikum zu erzeugen. Das betrifft insbesondere Wohnungsgrößen: Von Familienwohnungen bis hin zu Penthäusern für Singles decken wir eine große Bandbreite ab. Durch das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Düsseldorf realisieren wir 60 % freifinanzierten, 20 % sozial geförderten und 20 % preisgedämpften Wohnungsbau. Das heißt: Mindestens 40 % der 700 Wohneinheiten werden Mietwohnungen. Wie hoch bei den frei finanzierten Wohnungen die Eigennutzerquote sein wird, lässt sich noch nicht absehen.

**Wie spiegelt sich das im Mietpreis wider?**

**Küppers:** Das Handlungskonzept eröffnet die Kaskade von sehr günstigen Wohnungen für 6,80/6,90 € über 11 € in der preisgedämpften Variante bis hoch zum frei finanzierten Wohnungsbau. So wird eine gesunde Durchmischung des Quartiers erzielt.

**Eine Frage zu guter Letzt: Wie beeinflussen Ihre Erfahrungswerte vom Albertussee zukünftige Pandion-Projekte?**

**Küppers:** Der Albertussee ist sicherlich ein einmaliges Projekt und ich bin gespannt, wie das Quartier in den nächsten 7 Jahren angenommen wird. Die Learnings daraus würden wir gerne auf weitere Seelagen anwenden. Denn Wohnen am Wasser trifft auf eine hohe Nachfrage. Wir wollen das noch stärker ins Bewusstsein rücken. Und wer sich auf die Suche begibt, wird erstaunt sein, denn es gibt mehr innerstädtische Wasserlagen, als man denkt. ■



**Namensgeber:** In direkter Nähe zum Quartier befinden sich der namensgebende See und der beliebte Naherholungsort Heerdtterhof-Garten.

# DÜSSELDORF

Lebensfreude, exklusives Shopping-Ambiente und modisches Flair sind Markenzeichen der Rheinmetropole und machen sie zu einem der attraktivsten Wirtschaftsstandorte Europas. Da trifft es sich gut, dass man hier auch noch sehr gut wohnen kann.

- Düsseldorf wurde von der Financial Times 2020 auf Platz 3 der attraktivsten Wirtschaftsstandorte in Europa gewählt. Umso weniger verwundert es, dass Düsseldorf zwischen 2014 und 2020 ein Bevölkerungswachstum von +4% verzeichnen konnte. Attraktive Wirtschafts- und Lebensbedingungen befruchten sich gegenseitig. So fällt auch der Wanderungssaldo positiv aus und zeigt einen generellen Aufwärtstrend. Im Jahr 2019 erreichte er einen Überschuss von knapp 2.000 Personen, was einer Steigerung um stolze 60% entspricht.
- Analog zur Bevölkerungsentwicklung konnte auch der Wohnungsbestand zulegen. Von 2014 bis 2020 erhöhte sich die Anzahl der Wohnungen ebenfalls um +4%. Diese auf den ersten Blick erfreuliche Nachricht relativiert sich allerdings, wenn man berücksichtigt, dass die Haushaltsentwicklung die entscheidende Kennziffer ist. Hier zeigt sich, dass die Anzahl der zusätzlichen Haushalte jedes Jahr das Neubauangebot übertroffen hat.
- Die durchschnittliche jährliche Fertigstellung von rund 2.000 Wohnungen unterscheidet demzufolge um rund ein Drittel das selbstgesteckte Ziel der Stadt. Der Engpass im Wohnungsmarkt bleibt somit bestehen und spiegelt sich in der nach wie vor äußerst niedrigen Leerstandsquote von 1,4% wider.
- Der Angebotsengpass ist auch Projektentwicklern nicht verborgen geblieben, und so wurden und werden kontinuierlich Wohnungsbauvorhaben in Düsseldorf realisiert. Nachdem beispielsweise der Belsenpark I in Oberkassel mit etwa 450 Wohnungen für alle Altersgruppen realisiert wurde, gehen mittlerweile die Planungen für den zweiten Bauabschnitt weiter. Dabei kann aus heutiger Sicht von einem Baustart im Jahr 2023 ausgegangen werden. Geplant sind weitere knapp 70.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, die dem Wohnen dienen sollen.

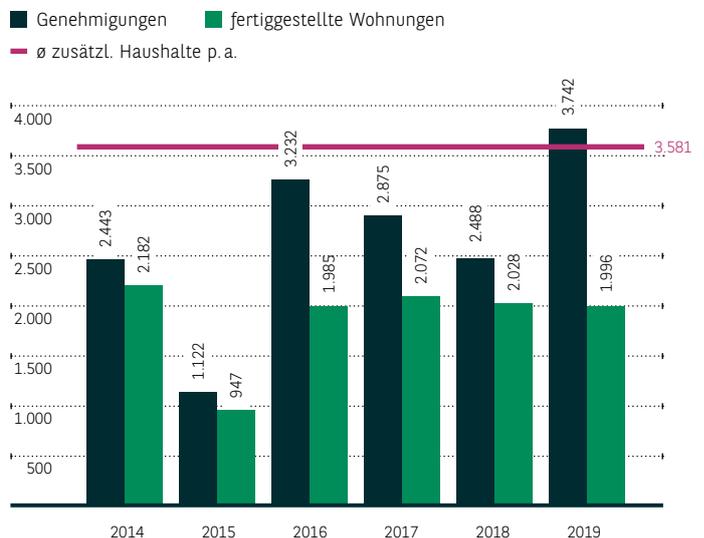


ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG UND WOHNUNGSBESTAND 2014-2020



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2020

ENTWICKLUNG NACHFRAGE UND ANGEBOT 2014-2019



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2020; GfK Geomarketing

# AUF EINEN BLICK

## NACHFRAGE



**+1.938**  
Personen

Wanderungssaldo im Jahr 2019,  
+1.214 Personen im Jahr 2018

**7,8 %**

Arbeitslosenquote 2020,  
+1,2 %-Punkte zum Vorjahr

**343.001** Haushalte

zum 31.12.2019, +450 Haushalte zum Vorjahr

**104,6**

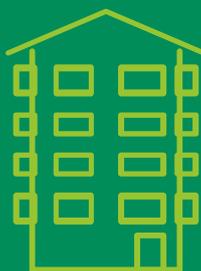


Kaufkraftindex pro Haushalt 2020, 50.058 € Kaufkraft pro Haushalt

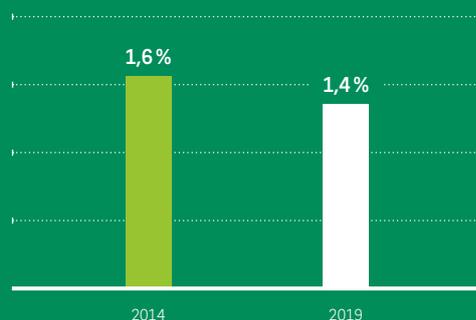
## ANGEBOT

**347.344**  
Wohnungen

zum 31.12.2019, +2.036 Wohnungen zum Vorjahr



Leerstandsquote



**49,7 %**

Anteil Mehrfamilienhäuser 31.12.2019, unverändert zum Vorjahr

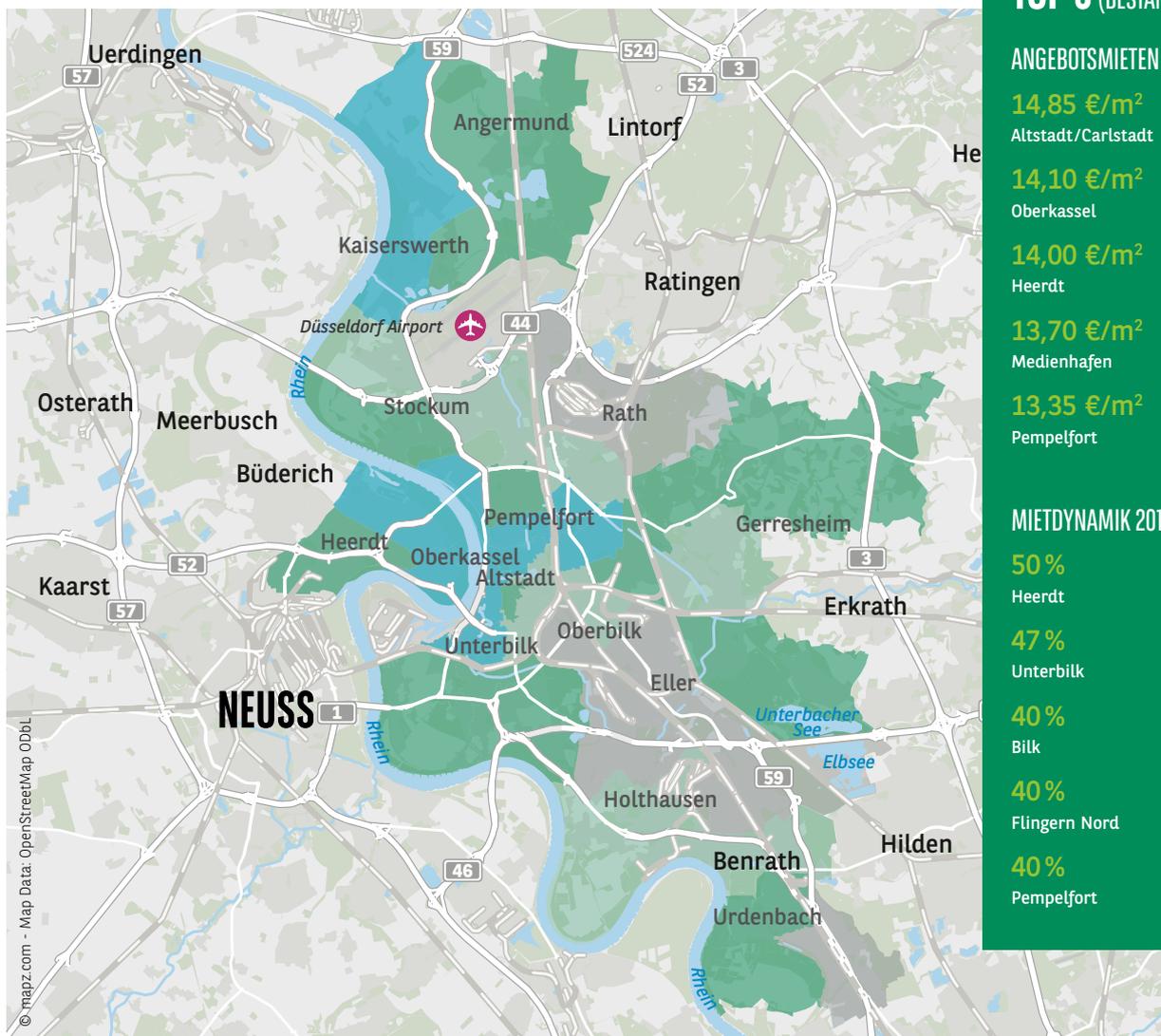
**3.742**

Baugenehmigungen 2019, +1.254 Wohnungen zum Vorjahr



# MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

## HOHE MIETDYNAMIK IN HEERDT UND UNTERBILK



- Die angespannte Marktlage ist in Düsseldorf überall spürbar. Durch die stetig gestiegene Nachfrage bei nicht ausreichendem Angebot ist die Leerstandsrate, die bereits im Jahr 2014 mit 1,6% sehr niedrig war, bis 2019 auf nur noch 1,4% gefallen. So verwundert es nicht, dass die Angebotsmieten von der einfachen bis hin zur sehr guten Lage zwischen 2014 und 2020 um

über ein Viertel gestiegen sind. Dies belegt den Nachfrage- und Preisdruck auf den gesamten Düsseldorfer Markt, da nicht nur die beliebten Lagen profitieren, sondern auch weniger gefragte Stadtteile deutliche Preisanstiege zu verzeichnen haben.

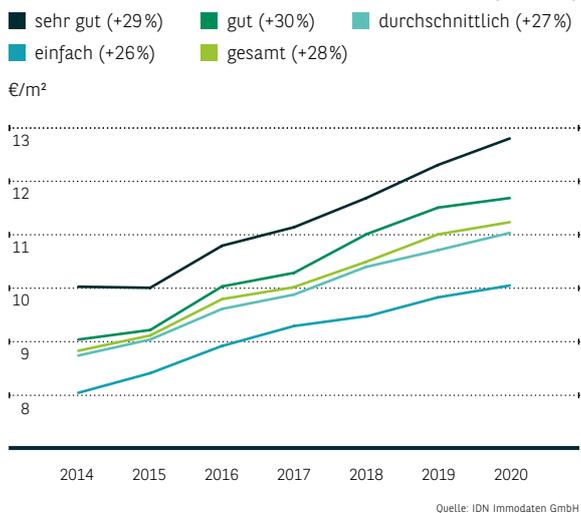
- Die höchste Steigerungsrate ergibt sich für Lagen mit guter Wohnqualität, die einen Anstieg von 30% auf-



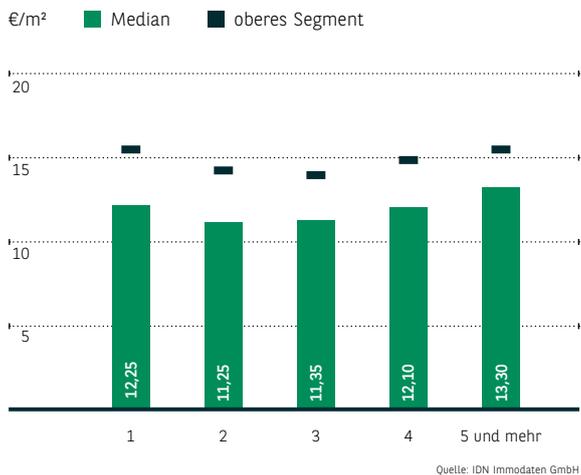
weisen. Aktuell werden hier rund 11,70 €/m<sup>2</sup> gefordert. Auch die sehr guten Lagen kommen mit 29 % auf eine hohe Mietsteigerungsrate und liegen bei einer mittleren Angebotsmiete von rund 12,90 €/m<sup>2</sup>.

- Differenziert nach Stadtteilen sind es vor allem die zentrumsnahen Wohngebiete, in denen die höchsten Angebotsmieten notiert werden. So ist die höchste Medianmiete in der Altstadt bzw. in der Carlstadt mit 14,85 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Aber auch rechtsrheinisch werden im beliebten und durch viele Altbauten geprägten Oberkassel im Mittel immer noch mehr als 14 €/m<sup>2</sup> Miete fällig.
- Etwas günstiger unter den hochpreisigeren Stadtteilen wird es in Pempelfort. In diesem von einer starken Nutzungsdurchmischung geprägten Stadtteil mit seinem hohen Anteil an historischer Bebauung sowie einer Prägung durch Kulturbetriebe und Kreativwirtschaft ergibt sich eine Medianmiete von 13,35 €/m<sup>2</sup>. Diese liegt allerdings immer noch fast 20 % über dem gesamtstädtischen Wert.
- Dass trotz der dynamischen Entwicklung auch in den sehr guten Wohnlagen noch Luft nach oben ist, zeigt sich daran, dass zu den Stadtteilen mit den stärksten Preissteigerungen auch Lagen mit guter und sehr guter Wohnqualität gehören. So fiel etwa in Unterbilk der Mietpreisanstieg zwischen 2014 und 2020 mit +47 % deutlich überproportional aus. Auf den ersten Blick etwas überraschend legte auch im eher bodenständigen Heerdthoven die Angebotsmiete um knapp 50 % zu, sodass im Mittel hier aktuell 14,00 €/m<sup>2</sup> zu Buche stehen. Dies hängt insbesondere mit den vielen Neuentwicklungen der vergangenen Jahre zusammen, die bei Anschlussvermietung mittlerweile im Bestandssegment als Wohnungen mit qualitativ sehr hochwertigem Standard auftauchen. →

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN NACH WOHNLAGEN (BESTAND)



ANGEBOTSMIETEN NACH ZIMMERZAHL 2020 (BESTAND)



# MARKT FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

## KAUFPREISANSTIEG HÖHER ALS MIETANSTIEG

- Nicht nur im Bereich der Mietentwicklung zeigt sich die Attraktivität der Rheinmetropole Düsseldorf. Auch der Markt für Eigentumswohnungen ist von erheblichen Preissteigerungen geprägt, welche die lebhaftere Nachfrage belegen. Er wird unterstützt von den immer noch äußerst günstigen Finanzierungsbedingungen.
- Zusätzlich zählt Düsseldorf zu den mit am höchsten verdichteten Großstädten in Deutschland. Dies erhöht den Preisdruck auf die Wohnungsbaugrundstücke und damit in Folge auch auf die Neubaupreise im Eigentumswohnungsmarkt.
- Insgesamt über alle 4 Wohnlagen stiegen die Angebotspreise in Düsseldorf zwischen 2014 und 2020 um fast 60 % an. Anders als der Mietwohnungsmarkt zeigt sich dabei eine klare Differenzierung zwischen einfacher und sehr guter Lage. Da die einfachen Lagen absolut betrachtet von einem niedrigeren Preisniveau aus gestartet sind, ergibt



Preise in der der Altstadt nähern sich fünfstelligem Bereich

Ehemalige Arbeiterquartiere profitieren von Neubauvorhaben

Preisdynamik von +60 % in Düsseldorf

### ANGEBOTSPREISE (BESTAND) 2020 IN DEN ABSOLUTEN PREMIUMLAGEN



Quelle: IDN Immodaten GmbH

Foto: Adobe Stock/Sina Ettmer

STADTTEILE MIT DER HÖCHSTEN PREISDYNAMIK 2014-2020  
(PREIS 2020, BESTAND)



Pempelfort  
(5.805 €/m<sup>2</sup>)



Garath  
(3.590 €/m<sup>2</sup>)



Holthausen  
(3.500 €/m<sup>2</sup>)



Eller  
(3.505 €/m<sup>2</sup>)

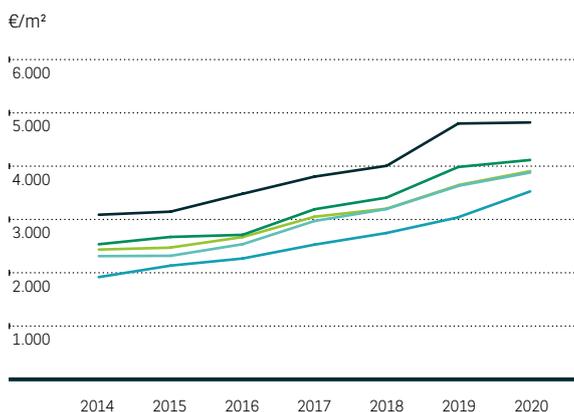


Flingern Süd  
(4.415 €/m<sup>2</sup>)

Quelle: IDN Immodaten GmbH

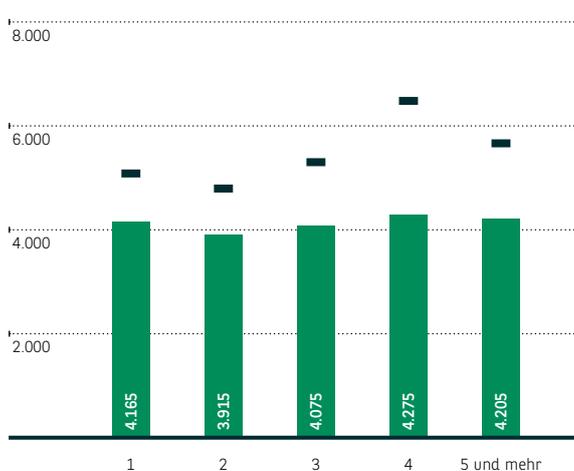
ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE ETW IN DEN WOHLNLAGEN  
(BESTAND)

sehr gut (+57%)   gut (+65%)   durchschnittlich (+68%)  
einfach (+84%)   gesamt (+59%)



ANGEBOTSPREISE NACH ZIMMERZAHL 2020 (BESTAND)

€/m<sup>2</sup>   Median   oberes Segment



sich hier mit 84 % eine deutlich höhere Wachstumsrate als in den sehr guten Lagen mit +57 %. Passend dazu ist auch der preisliche Abstand der beiden Qualitätskategorien zwischen 2014 (1.160 €/m<sup>2</sup>) und 2020 (1.300 €/m<sup>2</sup>) relativ konstant geblieben.

- Das durchschnittliche jährliche Angebotspreiswachstum der vergangenen 6 Jahre lag in Düsseldorf insgesamt bei rund 8 %. Auch im Jahr 2020 wurde dieser Wert mit 6 % trotz Corona-Pandemie nur knapp unterschritten.
- Nach wie vor weist die Altstadt/Carlstadt die höchsten Angebotspreise auf. Im Jahr 2020 näherten sich diese mit rund 9.600 €/m<sup>2</sup> sogar dem fünfstelligen Bereich an. Auch der Medienhafen ist nicht

nur als Bürostandort beliebt, sondern kommt als zweit teuerster Stadtteil auf Wohnungspreise von knapp 7.500 €/m<sup>2</sup>.

- In 3 Stadtteilen haben sich die Preise zwischen 2014 und 2020 sogar mehr als verdoppelt. Dazu gehören: Pempelfort, Garath und Holthausen. Auch ehemalige Arbeiterquartiere wie Flingern konnten in ihrer Preisdynamik erheblich von Neubauprojekten profitieren. In Flingern Süd betrug der Preisanstieg in den letzten 6 Jahren rund 90 % – eine Entwicklung, die sicherlich auch auf die knapp 1.000 Neubauwohnungen im nördlich angrenzenden Entwicklungsgebiet Grafental zurückzuführen ist. →



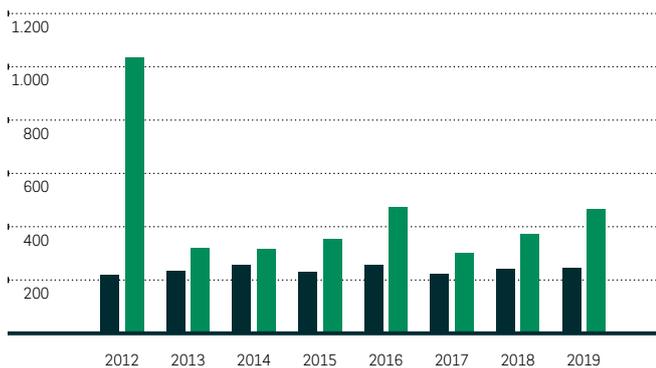
# MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

## GERINGES ANGEBOT TRIFFT AUF HOHE NACHFRAGE

- Die wirtschaftlichen Fundamentaldaten für Düsseldorf sehen gut aus, und dies spiegelt sich auch im Anlagemarkt für Zinshäuser und Mehrfamilienhäuser wider. Nach wie vor kann von einem starken Verkäufermarkt gesprochen werden. Auch wenn die Corona-Pandemie kurzfristig zu einer Art Orientierungspause führte, ist die Nachfrage nach Wohninvestments mittlerweile wieder gewohnt hoch und konzentriert sich sowohl auf Bestandsimmobilien als auch auf kleinere Gewerbebauten mit Umnutzungspotenzial in Richtung Wohnen.
- Im Fokus der Nachfrage stehen vor allem die Top-Lagen in den beliebten Stadtteilen wie z. B. Oberkassel, Golzheim oder Düsseltal. Aber auch die Peripherie bzw. der Speckgürtel der Stadt rücken vermehrt ins Interesse der Investoren. Nach wie vor trifft die hohe Nachfrage jedoch auf ein zu geringes Angebot.
- Der Nachfrageüberhang zeigt sich auch im registrierten Geldumsatz: Bis auf die zwei Ausnahmejahre 2012 und 2016 schwankt dieser relativ stabil zwischen rund 300 und 400 Mio. € jährlich. Im Jahr 2019 stieg der Umsatz zwar wieder auf 465 Mio. € an; das sich hier ein nachhaltiger Trend abzeichnet, erscheint vor dem Hintergrund des begrenzten Angebots aber eher unwahrscheinlich. Ähnlich verhält es sich mit dem durchschnittlich erzielten Betrag je Transaktion: Dieser schwankt zwischen 1,2 und 1,5 Mio. €.
- Die angespannte Marktsituation kommt auch in der Preisentwicklung zum Ausdruck. Für Neubauobjekte wird aktuell in der Spitze etwa das 32,5-Fache der Jahresnettokaltmiete erzielt. Im Jahr 2014 lag dieser Kaufpreisfaktor noch beim 24,5-Fachen. Dies entspricht einem Wachstum um rund ein Drittel. Dass sich der Geldumsatz in den letzten Jahren trotz kontinuierlich gestiegener Preise nicht ebenfalls spürbar erhöht hat, kann als weiteres Indiz für das nicht ausreichende Angebot gewertet werden. Die käuferseitige Nachfrage würde auch deutlich höhere Investmentvolumina zulassen. ■

### VERKÄUFE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN

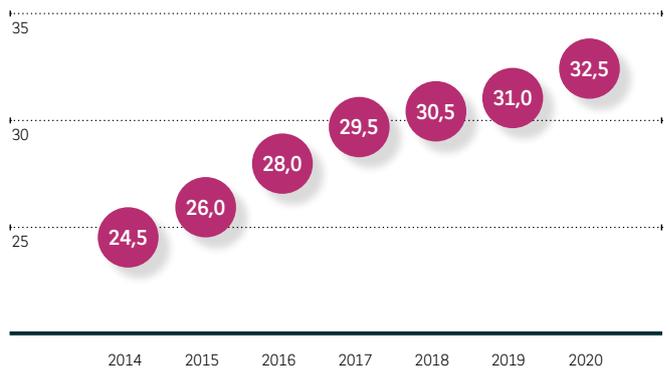
■ Verkäufe (Anzahl) ■ Geldumsatz (in Mio. €)



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf

### ENTWICKLUNG DER VERKAUFSFAKTOREN NEUBAU (SPITZE)

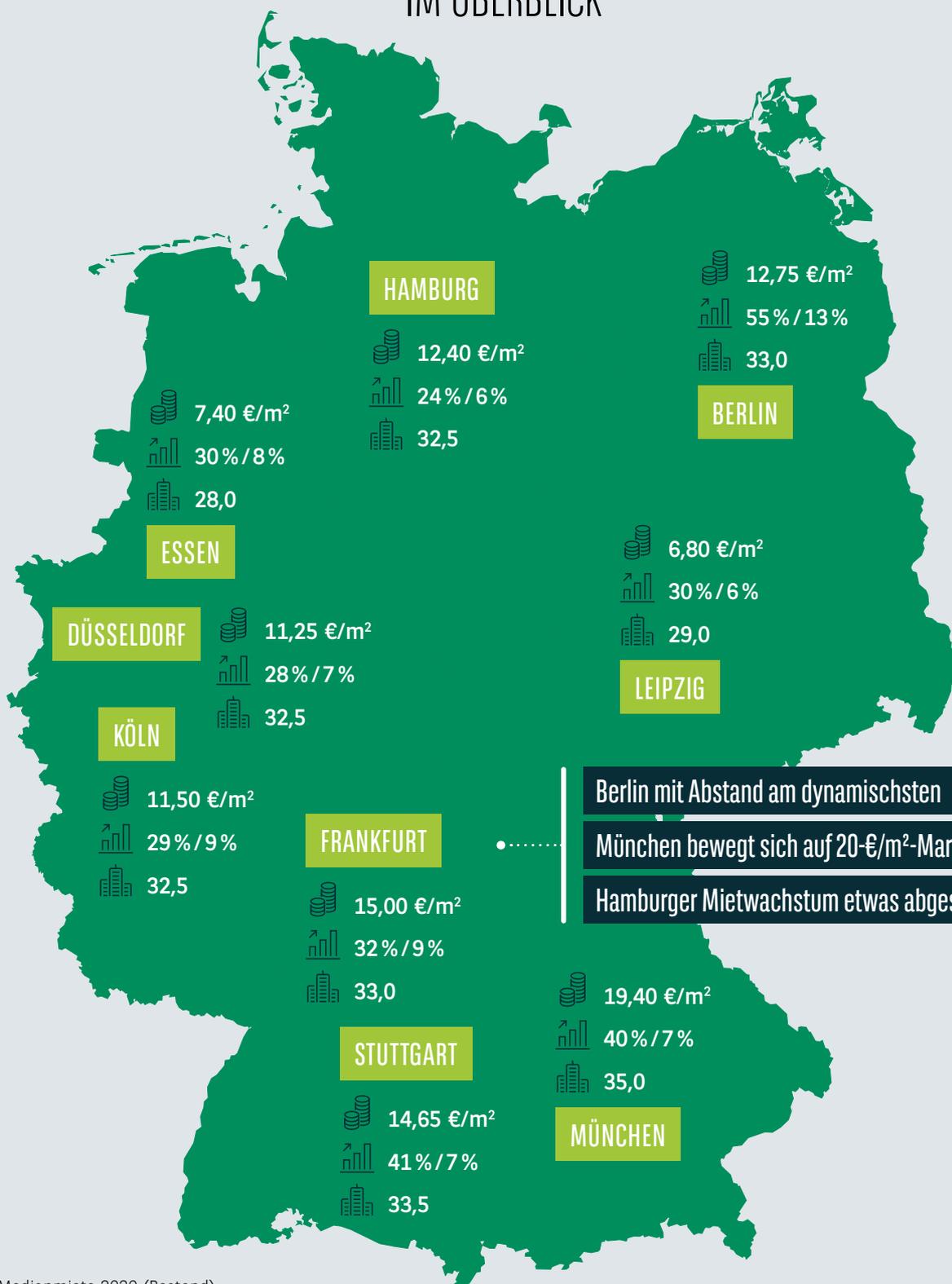
Spitzenmultiplier Neubau



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH

# STANDORTE

## IM ÜBERBLICK



Berlin mit Abstand am dynamischsten  
 München bewegt sich auf 20-€/m²-Marke zu  
 Hamburger Mietwachstum etwas abgeschwächt

Medianmiete 2020 (Bestand)  
 Mietentwicklung (Bestand): 2014-2020 / 2018-2020  
 Verkaufsfaktoren (Neubau Spitze)

THE FUTURE IS NOW

# DIGITALE LÖSUNGEN FÜR PRIVATE VERMIETER

Wer als Vermieter mehr Aufgaben aus der Hand gibt und automatisiert, gewinnt. Denn durch die Digitalisierung haben sie in Zukunft mehr Zeit, weniger Kosten und zufriedenerer Mieter. Smarte Lösungen bei der Immobilienverwaltung, die einen echten Mehrwert bieten, gibt es mittlerweile viele. Laut einer Studie von ImmobilienScout24 planten 2020 über die Hälfte aller Vermieter, sich digital bei der Immobilienbewirtschaftung unterstützen zu lassen. Wir geben daher einen Überblick für alle Hauseigentümer, die von digitaler Intelligenz profitieren und den ersten Schritt in eine digitale Zukunft gehen möchten.



**„Indem Vermieter und Eigentümer in PropTechs investieren, binden sie Innovationen ein und verjüngen quasi ihre Belegschaft. Es wird interessant sein zu sehen, wie sich die kleinen, kreativen Start-ups in einem größeren, eher konventionellen Umfeld behaupten.“**

**ANDREAS VÖLKER**

Managing Director BNP Paribas Real Estate

**P**ropTechs sind in Deutschland in den vergangenen Jahren wie Pilze aus dem Boden geschossen. Sie haben es sich zur Aufgabe gemacht, die Immobilienwelt zu verändern und die eher analoge Branche bei den Herausforderungen der digitalen Transformation zu unterstützen. Auch Immobilienkonzerne zeigten sich zunächst erfreut: „PropTechs wurden zur Hoffnung der etablierten Unternehmen“, beschreibt es Andreas Völker. Seit 1999 leitet er als Geschäftsführer und Head of Investment Consulting die BNP Paribas Real Estate Consult GmbH und ist oft mit verschiedenen Start-ups im Gespräch. Ein regelrechter Hype setzte ein, bald kamen aber auch Ängste zur Euphorie hinzu: Wird die Immobilienwirtschaft ähnliche Disruptionen wie etwa die Musikindustrie mit dem Aufkommen von Streaming-Plattformen wie Spotify erleben?

Nach fast einem Jahrzehnt lässt die große Disruption, also ein komplett neues Businessmodell, noch auf sich warten. „Nur etwa 5 Prozent aller PropTechs fallen auf“, betont Völker. „Die Start-ups arbeiten momentan an einzelnen Prozessen, also isolierten Lösungen, und nicht an ganzheitlichen Modellen, welche die Branche revolutionieren könnten.“

Wir wollen uns vier junge und vielversprechende Unternehmen genauer anschauen und beleuchten, wie diese Wohnungsvermietern helfen.

## Definition PropTech

Der Begriff PropTech setzt sich zusammen aus Property und Technology und beschreibt junge Unternehmen, welche die Immobilienbranche mithilfe neuer Techniken bei der digitalen Transformation unterstützen möchten. Ähnliche Entwicklungen lassen sich auch in anderen Branchen beobachten – vielleicht kennen Sie bereits die Begriffe FinTech oder InsurTech.



## 4 PROPTechs, DIE VERMIETER IM AUGE BEHALTEN SOLLTEN:

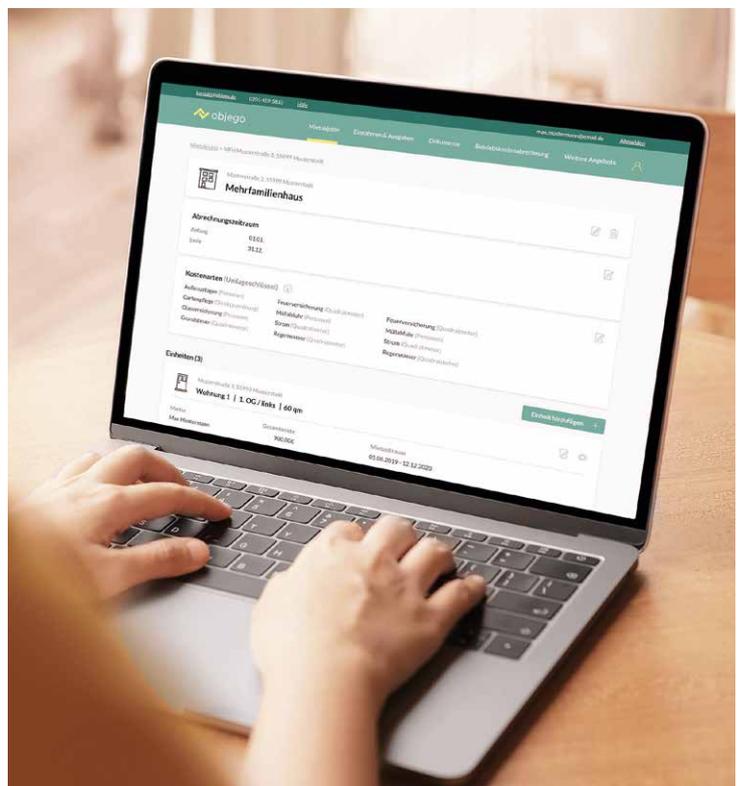
### objego liefert mobile Immobilienverwaltung

Wer sich traut, Excel-Tabellen und Unterlagen in Aktenordnern ins Archiv zu verbannen, schafft mit objego den ersten Meilenstein in der Digitalisierung des Vermieteralltags. Ziel des PropTechs ist es, die Immobilienverwaltung komplett digital zu machen und in einer einzigen Web-Anwendung abzubilden.

Dazu bringt das Essener Start-up die Organisation aller Einheiten samt Nebenkostenabrechnung und Dokumentenmanagement ins Web. Das Bankkonto kann direkt mit objego verbunden werden, sodass Mieteinnahmen automatisiert und Rechnungen und Ausgaben in der Finanzübersicht direkt erfasst werden. Mit dem eingebauten Dokumentenmanagement sind alle wichtigen Dokumente jederzeit und von überall aus abrufbar.

Und das Beste: Für sämtliche Objekttypen – von der vermieteten Eigentumswohnung über Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit und ohne Gewerbeeinheiten – erstellt das Tool die Nebenkostenabrechnung inklusive Anschreiben an die Mieter fast komplett selbstständig.

Die Geschäftsführer Philip Rodowski und Jörn Reckeweg sind bereits seit Anfang 2020 erfolgreich mit der Lösung am Markt unterwegs und arbeiten mit ihrem Team fortwährend an der Integration weiterer digitaler Lösungen, um das Leben



privater Vermieter noch mehr zu erleichtern. Im Februar wurde beispielsweise ein Feature hinzugefügt, das die Vorbereitung der Anlage V für die Steuererklärung durch schnellen Export aller relevanter Daten und Informationen stark vereinfacht. ■

#### Einfach, intuitiv und sicher.

Das Herzstück der Software ist die Nebenkostenabrechnung für Wohn- und Gewerbeimmobilien.

## Wunderflats: Online-Vermietung ohne Zeitaufwand

Im Handumdrehen passende Mieter finden, Mietvertrag online unterschreiben und die Zugänge über KIWI erstellen – fertig. Das Berliner PropTech Wunderflats übernimmt für Vermieter die professionelle Vermarktung von Inseraten sowie die vollständige Abwicklung und Administration der Vermietungen.

Eine personalisierte und effiziente Nutzungserfahrung steht bei dem Marktführer für möbliertes Wohnen auf Zeit in Deutschland dabei an erster Stelle. Alle Inserate und entsprechende Mietanfragen werden für den Vermieter in

einem übersichtlichen Dashboard dargestellt und können ganz einfach verwaltet werden. Der größte Zeitgewinn: Es tauchen nur relevante Anfragen auf. Denn mithilfe eigens entwickelter Algorithmen, die durch maschinelles Lernen jeden Tag intelligenter werden, schlägt das Unternehmen Inserate vorrangig den Nutzern vor, bei denen die Wahrscheinlichkeit eines Vertragsabschlusses am höchsten ist. Haben Vermieter sich für einen Mieter entschieden, wird dessen Arbeitsverhältnis durch Wunderflats verifiziert und ein rechtlich geprüfter Miet-

vertrag zur Unterschrift erstellt. Während des gesamten Prozesses ist das Team von Wunderflats jederzeit persönlich erreichbar.

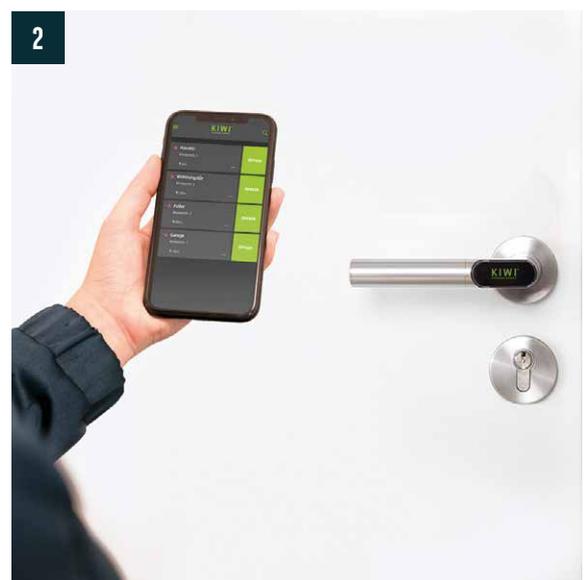
Wunderflats und seine Wettbewerber schließen die Lücke im Markt für Aufenthalte ab einem Monat. Das Angebot richtet sich vor allem an Arbeitnehmer, die sich nur zeitlich begrenzt in einer Stadt aufhalten. Wer flexibel und agil leben und arbeiten möchte, findet digital kurzfristig ein passendes Zuhause in deutschen Großstädten. Und diese Einfachheit wird auch den Vermietern geboten. ■

## Digitalen Mehrwert für Mieter schaffen: KIWI macht Türen smart

Wie kommen die Handwerker von Doozer in die Wohnung? Bestenfalls mit einer Türsteuerung auf Entfernung und ohne persönlichen Kontakt. Diesen Effizienzgewinn sichert sich der digitale Wohnungsvermieter mit einem Anbieter wie KIWI. Dessen digitales Schließsystem lässt sich per App und KIWI-Transponder steuern. Erstaunlich: Das Smart-Entry-System wird nicht etwa anstelle des Standard-Türschlosses, sondern zusätzlich installiert. Die Nutzung der herkömmlichen Schlüssel ist dadurch nicht beeinträchtigt.

Neben der bequemen Türöffnung von unterwegs, mit der eben jene Doozer-Handwerker oder vertrauenswürdige Paketboten Zutritt zur Wohnung erhalten, gehen mit digitalen Schließsystemen weitere Vorteile einher. Denn KIWI ist laut Gründer und Geschäftsführer Karsten

Nölling ein Treiber zur Kosteneinsparung. Das Stichwort hier: Schlüsselmanagement-Prozesse. Zutrittsrechte von App-Nutzern und Transpondern werden im Online-Portal per Knopfdruck gewährt und wieder entzogen. Vorbei die Zeit, in der Schlüssel aufwendig und teuer nachgemacht und Schlösser ausgetauscht werden müssen. Der erste Schritt zu einem „Smart Home“ ist also gar nicht so schwer, wie es zunächst klingen mag. ■



**1 — Von außen nicht sichtbar** wird der Türsensor im Klingeltableau der Immobilie installiert.

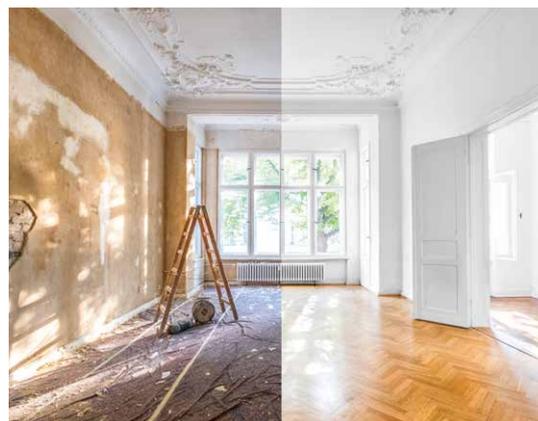
**2 — Öffnen per Klick:** Mit der Smartphone-App wird die Tür per Tab auf das Display geöffnet.



„Als Architekt bin ich angetreten, um die Chancen der Digitalisierung endlich auch für die Immobilienwirtschaft nutzbar zu machen und den Prozess der Leerwohnungs-Sanierung vollständig online abzuwickeln.“

**NICHOLAS NEERPASCH**

Gründer und Geschäftsführer von Doozer



Im Bereich der Auftragsvergabe von Wohnungssanierungen kostet die analoge Abwicklung von der Bedarfsfeststellung bis hin zur Beauftragung viele Bestandshalter viel Zeit und Geld.

## Sanieren wie die Profis mit Doozer

Auch die Handwerkerbranche arbeitet bereits digital. Nicholas Neerpasch und Carsten Petzold haben mit Doozer in weniger als 7 Jahren den größten deutschen digitalen B2B-Handwerkermarkt ins Leben gerufen. Das Prinzip ist simpel: Der Kunde, sprich der Immobilieneigentümer mit Sanierungsnot, hinterlegt in der Online-Plattform alle wichtigen Angaben zur Wohnung und legt die Produkte und die gewünschten Sanierungsleistungen fest. Nach Eingabe

des gewünschten Sanierungszeitraumes sieht er sofort, welche Handwerker für genau diese Maßnahme zu welchem Preis verfügbar sind. Preiskalkulation und Leistungsverzeichnis sind detailliert. Der Auftraggeber erhält dadurch umfassende Markttransparenz, für die der Handwerkermarkt bisher weniger bekannt war.

Schnelle Sanierungen zu marktüblichen Preisen waren in der Vergangenheit vor allem großen institutionellen

Investoren vorbehalten, die aufgrund der hohen Anzahl an Wohnungseinheiten dauerhaft ihr eigenes Handwerker-team beschäftigen konnten. Doozer nutzt das Handwerker-Netzwerk, um nun zusätzlich auch ähnliche Vorteile für private Vermieter realisieren zu können. Handwerksunternehmen profitieren von einer besseren Planbarkeit und höheren Auslastung, was wiederum den Preis reduziert. Digitalisierung funktioniert – zum Vorteil aller Akteure. ■

### The time is now: Die Digitalisierung der eigenen Wohnimmobilien vorantreiben

Trotz der Vorteile ist die Akzeptanz deutscher PropTechs bei privaten Vermietern noch bestenfalls mittelmäßig. Um Vorbehalte auszuräumen und während des gesamten Immobilienzyklus Vorzüge zu schaffen, arbeiten die Start-ups eng zusammen und verbinden ihre Leistungen untereinander. Immer mehr Schnittstellen bauen bestehende Hürden ab und vereinfachen das Leben der

Wohninvestoren. Zwar ist zu Beginn der Nutzung der digitalen Tools ein Zeitinvestment erforderlich, um die Systeme kennenzulernen und auf die eigenen Objekte zu übertragen. Sie helfen jedoch, wiederkehrende Aufgaben zu erleichtern, sorgen für mehr Planbarkeit oder werten das Mieterempfinden der Wohnung durch Smart-home-Technologie wesentlich auf. Wenn nicht jetzt, wann dann? Es ist höchste Zeit, die digitale Transformation in der Wohnungswirtschaft voranzutreiben! ■

IM GESPRÄCH MIT PHILIPP SCHMITZ-MORKRAMER VON QUANTUM

# WOHNBAU, WIE ICH IHN SEHE!

4,9 Mrd. €

Projektentwicklungsvolumen  
(seit Gründung 1999)

1,6 Mio. m<sup>2</sup>

Gebaute Fläche  
(seit Gründung 1999)

8,2 Mrd. €

Assets under Management  
(2020)

„Pionier“, bei diesem Titel hebt der zurückhaltende Hamburger eher abwehrend die Hand. Dennoch fokussierte sich Philipp Schmitz-Morkramer als einer der ersten auf Wohnimmobilien. In einer Zeit, als andere noch auf Office oder Hotel als Assetklasse schielten, investierte er für Institutionelle und sein Family Office, agiert aber auch als einer der größten Entwickler Deutschlands. Trotzdem zeigt sich der sympathische Familienvater in einem Gespräch ohne Plattitüden als guter Kaufmann. Mit seinem glasklaren Blick auf den Markt analysiert er Erfolgsfaktoren und Hürden. Das Volumen seiner Projekte lag allein 2020 bei 1,5 Mrd. €, begeistert aber hat ihn ein Sportplatz in seiner Wahlheimat.



„Trotz des Runs auf Wohnimmobilien haben wir den Zenit noch nicht gesehen. Die Zeichen stehen weiterhin auf Wachstum.“

PHILIPP SCHMITZ-MORKRAMER  
Gründer von Quantum

**M**an spürt das Herzblut der Gründertage, wenn man Philipp Schmitz-Morkramer nach seinen ersten Projekten fragt. „Als Developer erwarben wir 2008 den Allianz-Sportplatz in Hamburg. Für das 5 ha große Gelände, eingebettet in Kleingärten, entwickelten wir den B-Plan“, erläutert der gebürtige Frankfurter das erste Projekt in seiner Wahlheimat, in der er seit 26 Jahren zu Hause ist. Damit sei ein Flächentausch für die Kleingärtner, aber auch eine neue, öffentliche Sportinfrastruktur einhergegangen. „Eine Win-Win-Win-Situation. Ein guter Deal für die Stadt, für uns und für die Sportvereine“, freut sich Schmitz-Morkramer. Das sei heute schwieriger: Sport in verdichteten Gebieten sei aufgrund des Lärms selten gewünscht.

Der Investmentspezialist begann früh: Anfang 2006 legte Quantum das erste Sondervermögen, den Wohnimmobilienspezialfonds „Habitare“, auf. „Zu dieser Zeit waren kaum Investoren zu finden, die in die vermeintlich langweilige Assetklasse investieren wollten“, erinnert sich Philipp Schmitz-Morkramer. Denn damals trennten sich viele Investoren von ihren Wohnimmobilienbeständen, um sich renditeträchtigeren Alternativen zuzuwenden. Der Experte sah darin trotzdem eine attraktive Beimi-

schung. Aber was sah er, was die anderen nicht sahen? Die breit gestreute, atomisierte Mieterstruktur wertete er als krisenresistent. Die Vielfalt der Mietverträge würde zukünftig dazu beitragen, dass starke Wertverluste ausblieben. Wie recht er damit haben sollte, würden Krisen wie der Lehman-Crash oder die Corona-Pandemie zeigen. Konkret suchte das Team weniger volatile Investments mit guter Risikostreuung. Schritt für Schritt überzeugten Schmitz-Morkramer und sein Co-Vorstand Frank Schmidt Investoren von ihrer Sichtweise.

„Als Deutsche waren wir unter den institutionellen Playern fast allein“, erinnert sich der heute 52-Jährige und fährt

**Auf dem Gelände der Stadtgärten** entstanden sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen unterschiedlicher Größe.



fort: „Es gab ausländische Wettbewerber, die für 500 bis 900 €/m<sup>2</sup> kauften. Zahlen, die aus heutiger Sicht dem Märchenbuch der Immobilienwirtschaft zu entspringen scheinen.“ Auch als die „Schallmauer“ von über 1.000 €/m<sup>2</sup> durchbrochen wurde, sprachen deutsche Immobilienspezialisten von „überpreist“. Ausländische Investoren, wie etwa das US-Unternehmen Cerberus Capital Management, fingen aber gerade erst an, in den für sie unterbewerteten Markt zu investieren.

#### Tages-Schau

„Wenn ich den Markt heute betrachte, macht ja mittlerweile jeder Wohnen“, winkt der Quantum-Chef ab. Etwa vor sechs, sieben Jahren begannen Investoren seinen Beobachtungen nach, verstärkt auf den Zug „Wohnen“ aufzuspringen. Warum dieser Sinneswandel? Der Branchenkenner begründet das mit der aus der Lehman-Krise resultierenden Unsicherheit. Und so kam 2013/2014 der Durchbruch in der Breite. „Was das Geschäft aber nicht einfacher macht“, sagt er. „Das Produkt ist überschaubar, der Markt ist kleinteilig, der relevante Teilmarkt stark zersplittert, und Grundstücke werden nicht billiger. Retrospektiv betrachtet sind wir gut aufgestellt und waren immer überzeugt, zu einem vernünftigen →

## Quantum Immobilien AG

Die Quantum Immobilien AG ist Spezialist für Projektentwicklung und Immobilieninvestments. Über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft bietet das in Hamburg, München und Köln ansässige Unternehmen institutionelle Anlageprodukte an. Die Gründer und Mehrheitsgesellschafter Philipp Schmitz-Morkramer und Frank G. Schmidt treibt die Begeisterung für ganzheitliche Lösungen und die Suche nach Wertschöpfung mit Substanz an. Jedes Projekt sowie die damit verbundenen Bedürfnisse werden individuell betrachtet. Die Kompetenz und die langjährige Erfahrung des Teams bilden das Kapital, mit dem Quantum jeden Tag Großes möglich machen will.



**Der Allianz-Sportplatz in Hamburg:** Für das 5 ha große Gelände, eingebettet in Kleingärten, entwickelte Quantum 2008 den B-Plan.

gen Preis eingekauft zu haben.“ Aber nicht einmal der First-Mover Schmitz-Morkramer kann von sich behaupten, er habe immer günstig gekauft.

### Blick in die Zukunft – auch ohne Glaskugel

Dennoch ist der versierte Branchenkenner überzeugt: „Trotz des Runs auf Wohnimmobilien haben wir den Zenit noch nicht gesehen. Die Verdichtung in den Ballungsräumen wird anhalten, die Städte werden unterm Strich wachsen, und Wohnraum wird fehlen. Deshalb stehen alle Zeichen auf Wachstum.“

Auf das Thema Mietpreisbremse reagiert Schmitz-Morkramer leicht ungehalten, und nicht nur deshalb, weil es die Renditen seiner Immobilienfonds schmälert. Sie führe vor allem dazu, dass weniger gebaut werde und bei den wenigen Wohnungen solventere Mieter bevorzugt würden. So werde der Plan der Politik „Mehr Wohn-

raum für alle“ sicherlich nicht aufgehen. Eine Quote für geförderten und sozialen Mietwohnungsbau hält er grundsätzlich für richtig. Als Planer runzelt er allerdings über Querschläger die Stirn. Unlängst wurde beispielsweise in Hamburg die Bindungsfrist von 15 auf 30 Jahre erhöht. „Wenn man das weiß, kann man damit arbeiten. Kommt eine solche Änderung im laufenden Projekt, wird es herausfordernd“, zeigt sich Schmitz-Morkramer irritiert.

Einen schwer aufzulösenden Konflikt für Investoren sieht der Spezialist in dem Zusammenspiel aus gedrosselten Mieten und den stetig steigenden technischen und regulatorischen Anforderungen. Renditen seien über die letzten Jahre stetig gefallen und lägen im Durchschnitt bei um die 3 %. Drehe sich das Zinsniveau, könne das unter den aktuellen Voraussetzungen auch bedeuten, dass das Segment Mietwohnungsbau in eine Stillstandsphase eintrete. „Ich kann niemandem, der im Wettbewerb

zu uns steht, den Wohnmarkt empfehlen“, lacht Schmitz-Morkramer mit feiner Ironie in der Stimme, „nur Investoren, die bei uns anlegen wollen.“ Momentan seien Wohnbauobjekte gemessen am absoluten Quadratmeterpreis sehr teuer, aber immer noch eine attraktive Assetklasse. Die Renditen erreichten teilweise abstruse Niveaus – in den Top-Metropolen sogar in Einzelfällen negativ nach Kosten bei kleineren Einheiten. Deshalb sollte man sich grundsätzlich Immobilien leisten können, rät der Profi auch privaten Investoren, insbesondere wenn der Markt sich wider Erwarten anders entwickeln sollte als prognostiziert.

### Herausforderungen im Visier

In keiner A-Stadt ist es aktuell leicht, an geeignete Objekte zu gelangen. Weder für Quantum noch für andere. Der Erfolg hängt letztlich von Parametern wie Marktzugang oder aktueller Angebotslage ab. Aus Entwicklersicht bevorzugt der Quan-

tum-Vorstand große Grundstücke, da hier die Anzahl der Wettbewerber geringer sei. Andererseits gibt es nicht viele davon. Warum also trotzdem große Grundstücke? „So können wir einen eigenen Quartierscharakter schaffen und mit einem hochwertigen Produkt sogar bessere Mietpreise in vermeintlich niedrigpreisigen Lagen generieren“, erläutert er die Sicht durch die Entwicklerbrille. Quantum sucht gezielt in den Metropolregionen, ist schnell und verfügt über einen guten Marktzugang, insbesondere zum Beispiel in Hamburg, Düsseldorf oder Köln. Die über Jahre aufgebaute Reputation helfe zusätzlich.

### Erfolgsfaktoren im Fokus

„Lage, Lage, Lage“ gilt nach wie vor. Die Hamburger Immobilienprofis fokussieren auf gute, bürgerliche Wohnlagen. Das Mietpreisspektrum reicht hier von rund 8 bis 25 €, Spitzenpreise werden in der HafenCity realisiert. In puncto Bauqualität ist man penibel: Der Qualitätsanspruch spiegelt sich beispielsweise in Außenfassaden oder Treppenhäusern wider, was sich langfristig bei der Instandhaltung rechnet. Wie viele Entwickler beobachten auch die Norddeutschen, dass Wohnungen zunehmend kompakter sein müssen, um vertretbare Absolutmietpreise zu bieten. Quantum legt Wert auf einen guten Mietermix – für jedes Alter und jede Lebenssituation. „Natürlich können auch wir nicht die eierlegende Wollmilchsau entwickeln, versuchen aber, ein breites Spektrum abzudecken“, so Schmitz-Morkramer im Gespräch.

Tatsächlich liegt sein Fokus auf Neubau. Auch wenn im vergangenen Jahr 7 Transaktionen im Wert von 200 Mio. € über Bestandsportfolios angekauft wurden: „Je nach Chance-Risiko-Profil können Forward Deals deutlich spannender sein“, zeigt der Quantum-Sprecher auf. „Im Rahmen der Erstvermietung können prognostizierte Mieten weit übertroffen werden. Hinzu kommt ein überschaubares Risiko was die Instandhaltung betrifft.“

### Genau hinschauen: die ESG-Lupe

Seit 2019 arbeitet Quantum mit einem eigenen ESG-Scoring-Modell. Nur wenn das Votum bei über 50 Kriterien positiv ausfällt, denkt das Team über einen weiteren Ankaufprozess nach. Die Kriterien reichen von Infrastruktur über Wohngrößen bis hin zu energetischen Komponenten. „Unser Scoring-Modell ist am Markt begehrt, wird

aber nicht verkauft“, lehnt sich der Inhaber entspannt im Bürostuhl zurück.

### Städte-Radar

Liebblings A-Stadt von Quantum? Frankfurt! Im Haus schwärmt man von der dynamischen Wachstumsstory der gesamten Rhein-Main-Region, die bessere Renditen als Stuttgart oder München verheißt. In Köln sehe man Aufholpotenzial im Vergleich zu Düsseldorf.

Was die Mikrolagen betrifft, agieren die Hamburger in konzentrischen Kreisen. Zuerst sind seltene zentrale Lagen an der Reihe, wie etwa das Konversionsareal in Hamburg-Hammerbrook. Das Gelände eines japanischen Elektronikunternehmens wurde für den Wohnbau umgewidmet. Es folgen die Randlagen und der „Speckgürtel“: in Hamburg, z. B. im südöstlichen Bergedorf oder im benachbarten holsteinischen Ahrensburg. Immer vorausgesetzt, dass die Infrastruktur und die ÖPNV-Anbindung stimmen. Und nicht zuletzt ein Blick jenseits der A-Städte: Hier lohnt es sich, in die Ferne nach Baden-Württemberg auf Städte mit rund 100.000 Einwohnern zu schauen.

### Sichtbares Quartiersgefühl

„Warum fühlt man sich denn wohl in Stadtvierteln, die es schon seit hundert Jahren gibt?“, fragt Schmitz-Morkramer eher rhetorisch. „Weil sie einfach gut gemacht sind. Insofern versuchen wir durch Fassa-

dengestaltung, gute Aufenthaltsqualität in den Außenbereichen, Grünflächen, Spielmöglichkeiten und Zusatzausstattung wie Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes ein lebenswertes Quartier zu schaffen.“ Große Quartiere sollen und müssen heterogen sein, davon ist Schmitz-Morkramer überzeugt. Von Einzelpersonen bis zur Familie sollte sich jeder wohlfühlen. So müsse man verschiedenste Nutzungen und Bedürfnisse antizipieren. „Dem Reiz, eine Grundstücksfläche vollständig zu verdichten, darf man nicht erliegen, sonst kippt das Gefüge“, mahnt der langjährige Investor.

### Perfekte Sicht

Ein besonderes Wohngefühl verspürt der gebürtige Frankfurter in den von ihm entwickelten und ausgebauten lichten Wohnungen der Elbphilharmonie. „Der Bau von Herzog & de Meuron ist absolut einmalig“, begeistert sich der Architekturkenner und Kunstsammler. Das Bauwerk übe eine ähnliche Faszination wie die Guggenheim-Gebäude aus und zöge jährlich Millionen Besucher an. „Die Wohnungen haben einen unverbaubaren, traumhaften Blick. Man schwebt förmlich über der Elbe, mitten in der Stadt. Ein Lebensgefühl, das großstädtischer anmutet, als Hamburg ist“, schließt Schmitz-Morkramer das Gespräch und lässt uns in Gedanken an der Waterkant verweilen. ■



**Sonnenpark in Hammerbrook:** Auf dem ehemaligen Areal eines Elektronikkonzerns entstand ein Karree mit insgesamt 750 Mietwohnungen.

**BEST PRACTICE**  
**HAMBURG**

BACK TO THE „ROOTS“

# WENN WOHNTRÄUME WURZELN SCHLAGEN

Bewusst zurück zu den Wurzeln gehen, das hat sich Garbe Immobilien vorgenommen. Und gestaltet mit dem alten Werkstoff Holz die Zukunft: In Hamburg wächst derzeit Deutschlands höchstes Holzhochhaus Roots mit einer spektakulären Höhe von 65 m in den Himmel.

**D**ie herausragendste Ingenieursleistung im deutschen Holzbau gelingt derzeit im Norden: Der 19-geschossige Wohn- und Bürotower Roots wird tief verankert an der Waterkant der Hamburger HafenCity emporwachsen. Für diese nachhaltige Projektentwicklung, die die Sehnsucht der Menschen nach Natur und Authentizität erfüllen soll, ist Garbe Immobilien verantwortlich. Der zukunftsweisende Architekturentwurf aus Holz, Glas und Licht kommt aus der Hamburger Ideenschmiede Störmer Murphy and Partners. Bis 2024 sollen in dem modernen Hochhaus und dem sechsgeschossigen Riegel insgesamt 181 Wohnungen, davon 128 in Eigentum, entstehen. Rund 4.000 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbefläche in Turm und Sockel wird der zweite Bauherr, die Deutsche Wildtierstiftung, belegen.

### Geerdet

„Roots soll erden. Wir wollen buchstäblich ‚back to the roots‘, also zum Kern der Sache zurückkehren“, erläutert Fabian von Köppen, Geschäftsführer der für das Projekt verantwortlichen Garbe Immobilien-Projekte GmbH, und fährt fort: „Mit seiner High-End-Architektur aus Holz ist dies ein Meilenstein in unserer Unternehmensgeschichte.“ Und ein Projekt der Superlative: Über 5.500 m<sup>3</sup> Holz sollen hier bis Anfang 2024 verbaut werden. So viel wie noch nie in einem Haus weltweit. Zum Einsatz kommen FSC-zertifizierte Baufichte und Baubuche aus Mitteleuropa.

Wie nachhaltig dieses Projekt ist, zeigt eine einfache Rechnung: Wenn rund 3,8 m<sup>3</sup> Holz pro Sekunde allein in deutschen Wäldern wachsen, wird die gesamte Holzmenge des Projekts innerhalb von 23 Minuten kompensiert. „Mit diesem Rohstoff können wir unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck drastisch verringern und das Stadtklima neutral gestalten“, äußert sich von Köppen optimistisch.

### Gewachsen

Die Idee zu Roots kam nicht von ungefähr. Der Hamburger Immobilienentwickler hatte sich seit 2015 systematisch mit Holz als Alternative zum Wärmedämmverbundsystem (WDVS) auseinandergesetzt. Beim ersten Projekt in Berlin ersetzte dann eine 30 cm Massivholzwand das klassische WDVS. Daraus entwickelte sich das Unternehmensziel, nachhaltige Materialien für zukünftige Generationen zu verbauen. Und das in einer

Zeit, als noch niemand eine Verwendung für Holz in der Gebäudeklasse 5, also Häusern mit mehr als 13 m Höhe, sah. Ein Ansporn für Garbe. Seitdem sind rund 6 Mio. € in Forschung und Entwicklung investiert worden. Davon eine halbe Million Euro von der deutschen Umweltstiftung.

### Geradezu multifunktional

Auch andere Holzbau-Experten teilen die Meinung von Garbe und sehen in Holz ein Baumaterial, das dem Zeitgeist entspricht. Ein nachwachsender Rohstoff, der – aus nachhaltiger Waldwirtschaft entnommen – eine gute Alternative zu Beton bietet. Apropos Beton: Es geht nicht ganz ohne. Auch wenn vom Carport bis zum kompletten Quartier alles in Holzbaupweise möglich ist, begrenzen Bauordnung und Brandschutz auch weiterhin die holzbaulichen Möglichkeiten. Treppenhäuser und Aufzugschächte werden weiterhin sprichwörtlich in Beton gegossen. Deshalb sprechen Immobilienexperten auch vom Hybrid-Holzhochhaus. Auch die Sockelfläche, auf der der 65 m hohe Wohn- und Büroturm sowie der Sechsgeschosser fußt, besteht aus Beton. Grund dafür ist die 2.000 m<sup>2</sup> große Ausstellungsfläche der Deutschen Wildtierstiftung im Erdgeschoss. Die loftartigen Ausstellungsräume hätten viele tragende Säulen

erfordert, schildert der Garbe-Geschäftsführer.

### Zurück zum Ursprung

Der Leitgedanke der Nachhaltigkeit und Naturverbundenheit spiegelt sich nicht nur im Baumaterial wider. Auch im Inneren zählt die Natur. Die deutsche Wildtierstiftung wird 2024 insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> des Design-Holzhochhauses beziehen. „Wildtiere in der Stadt?“, fragt man sich. Es ist ein Anliegen der Stiftung, in die Städte zu kommen und aufzuklären. Denn wer die Wildtiere nicht kennt, kann sie nicht schützen. Der Gründer der Stiftung, Haymo Rethwisch, war überzeugt, dass es keinen Widerspruch zwischen Ökologie und Ökonomie geben muss. So passt die Wildtierstiftung und Roots perfekt zusammen.

### Von der Wurzel bis in die Krone

Wer jetzt denkt, Roots würde Balken für Balken bis in eine Höhe von 65 m gebaut werden, der täuscht sich. Das Bild aus dem New York der 30er-Jahre, als Bauarbeiter am Rockefeller Center in schwindelerregender Höhe auf einem Träger saßen, wird sich in Hamburg nicht wiederholen. Von Köppen schmunzelt: „Holz kann man bei der Geschossanzahl nicht mehr zimmermannsartig übereinanderschichten, →



**Perfect Match** – Holzbau und moderner Lifestyle auf 19 Etagen. Der Blick aufs Wasser darf in Hamburg natürlich nicht fehlen.



sondern man arbeitet mit Bauteilen. Wo hoher Druck herrscht, kommt Baubuche zum Einsatz, Fichte wiederum bei geringerer Traglast.“ Den Bau müssen die Hamburger präzise planen. Jedes Detail muss stimmen, denn auf der Baustelle werden sie nichts mehr adjustieren können. Ein Bruch in der bisherigen Planungswelt, wo sonst bestimmte Parameter baubegleitend geändert werden. Roots benötigte deshalb in etwa die doppelte Planungszeit, was auch daran liegt, dass Zulassungen im Einzelfall erwirkt werden mussten. Das liege auch am Brandschutz, erläutert der Immobilien-spezialist. Denn die Anforderungen überstiegen hier um 30 % die Normen des herkömmlichen Baus. Mitunter gingen die Planer von Roots sogar noch einen Schritt weiter und übererfüllten beispielsweise mit einer flächendeckenden Sprinkleranlage die Norm.

### Renditen auf solidem Grund

Das Investitionsvolumen des Holzbau-Projekts mit einer Bruttogeschosfläche von rund 35.000 m<sup>2</sup> beträgt rund 140 Mio. €. Fragt man Holzbauexperten, so liegen die Baukosten im Holzbau im Durchschnitt über denen des Betonbaus. Experten sind sich jedoch einig, dass die zunächst höheren Kosten sich in der Planungsphase durch Planungssicherheit, kürzere Bau-



### Yogaraum und Gemeinschaftsterrasse:

Das Konzept des Roots trifft den Lifestyle der Young-Urban-Professionals in Hamburg.

phasen und eine frühere Nutzung schnell amortisieren. „Durch das nachhaltige Konzept, die Wasserlage und das urbane Design können wir beim Roots zudem einen Aufschlag von 15 bis 20 % im Mietpreis kalkulieren“, nennt Fabian von Köppen konkretere Zahlen. Christoph Meszelinsky, Co-Head Residential Investment bei BNP Paribas Real Estate, bestätigt: „Auch institutionelle Investoren signalisieren immer häufiger Interesse, nach ESG-Kriterien zu investieren. Ökologische Verantwortung und Rendite schließen sich nicht zwangsläufig aus.“

### Neue Wurzeln

Neben aller Nachhaltigkeit zielt das Roots-Konzept auf den modernen Lifestyle

der jungen Generation ab: mit Yogaraum, Gemeinschaftsterrasse und einem Concierge-Service. Dies entspricht der Nachfrage vielbeschäftigter junger Arbeitnehmer, die Service Facilities honorieren. Gerade mit den aufstrebenden Start-ups des Silicon Valley kamen diese „Annehmlichkeiten“ auf, ohne snobistisch zu wirken. Und wie der Coffee-to-go in den 90ern verbreitete sich auch diese Service-Idee schnell in den weltweiten Metropolen. „Leben im Hochhaus ist übrigens im asiatischen Raum normal“, stellt von Köppen fest. Und ergänzt ganz down to earth: „In Deutschland kennen wir nur die Hochhäuser der 70er-Jahre oder die exorbitant teuren Wohntürme der Jetztzeit. Roots liegt ein Stück weit dazwischen.“

Das ganze Projekt beeindruckt mit seiner Durchdachtheit: Trotz der Höhe haben die Planer einen nutzbaren Außenraum mit einer Glasfassade geschaffen. Diese lässt sich wie eine zweite Membran auf- und zuschieben. Denn zugegebenermaßen kommt kein Hamburger ohne Windschutz am Wasser aus. Wenn es stürmt, können sich die zukünftigen Roots-Bewohner sicher und geborgen wie in einem Leuchtturm fühlen. Hierhin kehren sie tagtäglich zurück, in ihr Zuhause und zu ihren neuen Wurzeln. ■

## Neuer Primus

Roots löst mit einer Verdopplung der Höhe den bisherigen Spitzenreiter der Republik ab: das 34 m hohe Wohngebäude Skaio, das 2019 im Rahmen der Stadtausstellung der Bundesgartenschau in Heilbronn erbaut wurde. Führend im Holzbau ist übrigens Österreich: In der Wiener Seestadt Aspern wurde Anfang 2019 mit 84 m das HoHo Wien, Europas größtes Hybrid-Holzhochhaus, fertiggestellt. Das Objekt wird in der Höhe nur noch von den Norwegern übertroffen: der Mjøstårnet in Brumunddal, etwa 100 km von Oslo entfernt, ist mit 85,4 m quasi eine Astlänge voraus.

**Wie hoch geht es noch?** Das Konzept der Universität Cambridge mit den Architekten von PLP und den Ingenieuren von Smith and Wallberg für den 130 m hohen Oakwood Timber Tower in London würde bei seiner Realisierung tatsächlich den ersten Platz belegen.



# 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.

## DÜSSELDORF

Breite Straße 22  
40213 Düsseldorf

duesseldorf.realestate@  
bnpparibas.com  
+49 (0)211-52 00-00



**PHILIP BELLENBAUM** MRICS  
Niederlassungsleiter



**CHRISTOPH FEY** MBA  
Director  
Regional Residential Investment

## BNPPRE IN DEUTSCHLAND

### 10719 Berlin

Kurfürstendamm 22  
+49 (0)30-884 65-132

### 01067 Dresden

Dr.-Külz-Ring 15  
+49 (0)351-79 67 57-315

### 45127 Essen

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

### 60311 Frankfurt am Main

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

### 20354 Hamburg

Hohe Bleichen 12  
+49 (0)40-348 48-160

### 50670 Köln

Im Klapperhof 3-5  
+49 (0)221-93 46 33-0

### 04109 Leipzig

Markt 16  
+49 (0)341-711 88-39

### 80539 München

Maximilianstraße 35, Haus C /  
Eingang Herzog-Rudolf-Straße  
+49 (0)89-55 23 00-62

### 70173 Stuttgart

Lautenschlagerstraße 22  
+49 (0)711-21 47 80-80



[WWW.REALESTATE.BNPPARIBAS.DE](http://WWW.REALESTATE.BNPPARIBAS.DE)

Diese Broschüre ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate Holding 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 2021 Auflage: 5.000



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**