

# FRANKFURT

## [WOHNIMMOBILIEN]

### S. 4 — BIT, BYTE UND HOLZ

Die Bausteine des modernen Quartiers

### S. 6 — [FRANKFURT] FOKUSSIERT

Vertikales Wachstum

### S. 10 — ZAHLEN & FAKTEN

Wissenswertes rund um den Frankfurter Wohnimmobilienmarkt



# INHALTS- VERZEICHNIS

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

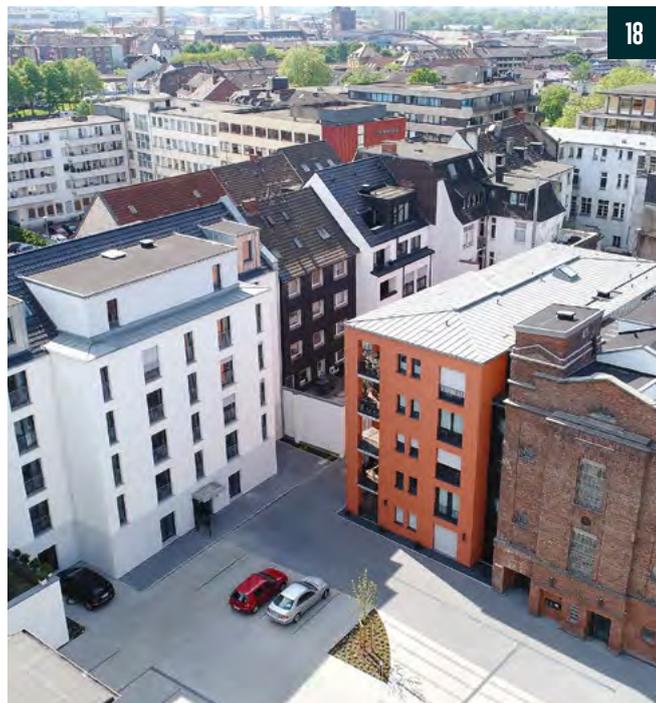


**06** **[FRANKFURT] FOKUSSIERT**  
Vertikales Wachstum

**18** **BEST PRACTICE DUISBURG**  
**URBANE BELEBUNG**  
Einklang von Alt und Neu

**10** **ZAHLEN & FAKTEN**  
Wissenswertes rund um den Frankfurter Wohnimmobilienmarkt

**20** **COLIVING**  
Die moderne Wohngemeinschaft



# EDITORIAL

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

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

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

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

**CHRISTOPH MESZELINSKY**

Co-Head Residential Investment,  
BNP Paribas Real Estate

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

**UDO CORDTS-SANZENBACHER**

Co-Head Residential Investment,  
BNP Paribas Real Estate

## IMPRESSUM

### Herausgeber, Copyright & Redaktion

BNP Paribas Real Estate  
GmbH

### Creative Direction & Design

KD1 Designagentur, Köln

### Titelfoto

Groß & Partner

### Redaktion

Michaela Stemper





UDO CORDTS-SANZENBACHER

CHRISTOPH MESZELINSKY

BIT, BYTE UND HOLZ

# DIE BAUSTEINE DES MODERNEN QUARTIERS

Zwei Herzen schlagen in der Brust der Geschäftsführung Residential Investment, wenn es um die Wohnmarkttrends 2020 geht. Udo Cordts-Sanzenbacher (UCS) sieht klar die Chancen von nachhaltiger Holzbauweise. Sein Co-Head sieht die kommenden Trends eher in der Digitalisierung. Dennoch hinterfragt Christoph Meszelinsky (CM) kritisch, ob sich richtungsweisende Entwicklungen abzeichnen oder wir schnelllebigen Trends erliegen.

## Im Gespräch mit

Dr. Chris Richter, Animus

Jan Pfeiffer, Klenk Holz

Christian Trunte, Klenk Holz

Andreas Lerge, Holzbaunetzwerk

Helmut Spiels, binderholz

**Skizzieren Sie zum Einstieg doch bitte kurz die Lage am Wohnmarkt.**

**UCS:** Die zunehmende Urbanisierung und die steigende Anzahl an Einpersonenhaushalten werden die Entwicklung im Wohnbau zukünftig bestimmen. Die Angebotsreserve in den Metropolen ist erschreckend gering. Von der Politik wird Wohnraum gefordert ...

**CM:** ... jedoch dauern die Genehmigungsprozesse einfach zu lange. Im Dialog mit Politik, Behörden und Investoren müssen wir künftig tragfähige Lösungen entwickeln.

**Welche qualitativen Bedarfe sehen Sie?**

**UCS:** Wir müssen das Immobilien-Angebot an den veränderten Nutzungsanforderungen wie etwa flexiblen Wohneinheiten oder Zusatzservices ausrichten.

**CM:** Mikro-Apartments bieten bereits Flexibilität. Digitale Lösungen bringen noch

zusätzlichen Nutzen für Quartiere, aber auch für den Bewohner selbst. Auch wenn ich so manche Neuentwicklung mit Fragezeichen versehe.

**Spielt Nachhaltigkeit dabei auch eine Rolle?**

**UCS:** Mit CO<sub>2</sub>-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-CO<sub>2</sub>-Bilanz aufweist.

**Pfeiffer:** Wenn ich ergänzen darf: Die Sorge vor einem Kahlschlag, um die Nachfrage zu befriedigen, ist unbegründet. Der deutsche Holzvorrat hat eine Höhe erreicht wie schon seit Jahrhunderten nicht mehr. Die Verwertung von den Wurzeln bis zur Krone nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip sorgt für einen nachhaltigen Kreislauf.

**Welche Aspekte sprechen außerdem für Holz?**

**Lerge:** Nach meiner Erfahrung erfreuen sich Mieter am verbesserten Wohnklima und an einem guten Gewissen. Fast so, als würde man sich ein E-Fahrzeug zulegen. Leuchtturmprojekte wie Dalston Lane in London zeigen, dass Holzbau auch anspruchsvollen Designvorstellungen gerecht werden kann.

**Pfeiffer:** Vom Carport bis zum ganzen Quartier ist alles möglich. Wenn Sie es aus dem Blickwinkel des Projektentwicklers betrachten, spielt der Faktor Zeit eine wichtige Rolle. Durch eine längere Planungsphase verringert sich die Bauzeit auf etwa ein Drittel. Architekt, Ingenieur, Holzbauer und auch TGA-Planer arbeiten ab Beginn an einer Lösung, die dann finalisiert werden muss. Spontane bauseitige Änderungen sind tabu, dadurch entsteht hohe Planungssicherheit im Bauablauf. Eindrucksvoll ist dies in Berlin in Weißensee oder der Lynarstraße

gelingen: Vergleichbare Wohnbauprojekte benötigen ein Jahr länger. Eng wird es immer dann, wenn die Landesbauordnung nicht für Holz ausgelegt ist – kein Problem in Berlin.

**Trunte:** Zugegeben, die Baukosten liegen im Schnitt über denen des Betonbaus. Aber die Praxis zeigt: Die Prozesse auf der Baustelle laufen einfach reibungsloser, dies führt zur Planeinhaltung. Außerdem vergrößert sich im Holzbau die vermietbare Fläche. Die höheren Kosten in der Planungsphase amortisieren sich schnell durch Planungssicherheit, kürzere Bauphase und frühere Nutzung. **CM:** Und einige institutionelle Investoren signalisieren bereits die Bereitschaft, diese Mehrkosten zu tragen, um nach ESG-Kriterien zu investieren. Ökologische Verantwortung und Rendite schließen sich nicht zwangsläufig aus.

**Der alte Werkstoff kann also eine Lösung für nachhaltiges Bauen sein. Und wo spielt die Zukunftsmusik?**

**Spiels:** Auch wir bleiben nicht mit dem Zimmermannshammer in der Hand stehen. Die Industrialisierung der Branche hat begonnen. Auf der binderholz-Plattform b\_solution wird vom Angebot bis zum fertigen Objekt alles digital durchgeplant. Die hochindustrialisierten Systemkomponenten ermöglichen effizientes Bauen. Durch Robotic können wir schon heute einen Output von 1.500 Wohneinheiten pro Jahr liefern.

**Dr. Richter:** Aber Digitalisierung bedeutet mehr als nur Robotic, denn sie kann in Quartieren beispielsweise das Grundbe-

dürfnis nach Gemeinschaft erfüllen. Wenn Nachbarschaft neu entsteht, wollen sich alle kennenlernen – neudeutsch vernetzen. Mit der Animus-App etwa schaffen wir quasi ein digitales Dorf. „Wohnen“ ist dabei der Anker.

**Handelt es sich nicht nur um ein nettes Gadget?**

**Dr. Richter:** Definitiv nicht. Die Anwendung nutzt vor allem der Verwaltung. Prozesse werden verschlankt, Ressourcen und Kosten gespart. Nach unseren Erfahrungen steigt die Mieterbindung. Sind Mieter zufriedener, führt das auch zum ökonomischen Erfolg.

**Wohin führt die Digitalisierung?**

**Dr. Richter:** Bei Animus zu den wohnungsnahen Dienstleistungen. Mein Favorit ist ein Postbox-Service, der etwa die Flut der Amazon-Pakete annimmt. Aber, eine App ist noch keine Digitalisierung. Sie funktioniert schon sehr gut im Bereich Transaction. M&A hingegen bleibt People's Business. Und das Building Information Modeling (BIM) steckt noch in den Kinderschuhen – hier sehe ich jedoch die Zukunft.

*„Unsere Kunden erwarten ebendiesen Weitblick für die Immobilienwelt von morgen. Dazu gehört auch, etwas zu wagen“, erklärt Cordts-Sanzenbacher abschließend. Sein Co-Head ergänzt: „Aber nicht, ohne angemessen abzuwägen.“ Das alte kaufmännische Prinzip aus „wagen und wägen“ bildet letztendlich eine solide Basis für die Investmententscheidungen ihrer Kunden.* ■



**1 — Gesellig und effizient:** das Wohnprojekt mit digitalem Quartiersnetzwerk von Animus



**2 — Preisträger:** Das Projekt Gemeinschaftswohnen in der Lynarstraße in Berlin Wedding überzeugt beim Deutschen Holzbaupreis 2019.



[FRANKFURT] FOKUSSIERT

# VERTIKALES WACHSTUM

Bekannt für seine Hochhausarchitektur ist Frankfurt schon lange, vor allem im Office-Segment. Jetzt setzt die Stadt neue Maßstäbe: Vertikaler Wohnbau bereichert die Innenstadt. Das Stadtquartier FOUR prägt zukünftig die Skyline. Aber auch horizontal dehnt sich Frankfurt aus.

**W**ir befinden uns in einer ähnlichen Situation wie die meisten Großstädte: starker Zuzug, wenig bezahlbarer Wohnraum, kaum Neubauf Flächen. Soweit nichts Neues“, fasst José Martínez, Geschäftsführer von BNP Paribas Real Estate in Frankfurt, die Lage in der Rhein-Main-Region zusammen. Sowohl die Ausdehnung in Richtung Westen mit den Stadtteilen Nied und Höchst als auch die Ausdehnung im Osten mit Maintal und Hanau seien wichtig, um in der Fläche zu wachsen. Dem kommt die Stadt Offenbach gerne entgegen. Deren Stadtplaner verfolgen seit längerem eine Neuausrichtung im Städte-

bau. Ein Schulterschluss mit der Mainmetropole gehört zum Plan. Beide Städte treffen am Offenbacher Kaiserlei aufeinander. „Offenbach hat viele Gewerbeflächen umgewidmet, etwa in Bieber. Am Kaiserlei sehen Sie eine der größten Umstrukturierungen von industriellen Brachen der Region“, erläutert der Bereichsleiter der Stadtentwicklung, Matthias Seiler, und fährt fort: „Das Areal wurde dreigeteilt: eine reine Gewerbefläche im Westen, eine Mischnutzung von Wohnen, Büro und Hotel in der Mitte sowie modernes Wohnen im neu gestalteten Hafen.“ Der Frankfurter Immobilienspezialist Martínez ergänzt: „Frankfurt und Offenbach haben er-

kannt, dass sie sich gegenseitig brauchen.“ Denn der Wachstumsdruck in der Region ist enorm. Internationale Arbeitgeber aus der Finanzbranche, aber auch große Rechtsanwaltskanzleien und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften ziehen gut bezahlte Mitarbeiter in die Mainmetropole. So steigt die Nachfrage im Segment Luxuswohnungen deutlich. „International konkurriert Frankfurt mit London oder Paris, wobei Frankfurter Wohnraum nach diesen Maßstäben wiederum sehr gut bezahlbar ist“, schließt Martínez. Ein Leuchtturmprojekt, das im wahrsten Sinne des Wortes in die Höhe wächst, stellen wir im folgenden Best Practice vor. ■

## FOUR – URBANITÄT LEBEN

Vier weithin sichtbare Türme werden zukünftig eines der eindrucksvollsten Bauprojekte in Frankfurts Innenstadt bilden: das FOUR. Eine Brücke zwischen Bankenviertel und Stadtzentrum sollen die Office- und Wohntürme im Herzen der City werden. Und als vielfältiges Quartier einem bislang unzugänglichen Areal urbanes Leben einhauchen.

**W**ir sprechen von der wohl bekanntesten Baulücke der Frankfurter City: dem Areal zwischen Großer Gallus- und Junghofstraße sowie der Neuen Schlesingergasse. Wo noch vor wenigen Jahren im Handelsraum der Deutschen Bank im Sekundentakt Kurse über den Ticker liefen, klafft nach dem Abriss ein spektakuläres Loch mitten in der Innenstadt. Hinter der verbliebenen denkmalgeschützten Fassade in der Junghofstraße findet der Baufortschritt auf dem 16.000 Quadratmeter großen Gelände statt: In Spitzenzeiten werden hier rund 2.000 Handwerker beschäftigt sein. →



„Viel Kreativität, Arbeitsstunden und Herzblut stecken bereits heute in der Entwicklung unserer Foodhall, auch wenn diese lediglich ein Prozent des Projekts ausmacht.“

JENS HAUSMANN, Geschäftsführer Groß & Partner

### Faszinierendes Architekturprojekt

Bis 2023/2024 wird auf der verbindenden Podiumsfläche, die die historische Fassade an der Junghofstraße einschließt, ein einzigartiges Ensemble aus vier Hochhäusern entstehen. Das FOUR wird mit seiner Spitze von 233 Metern die höchsten Büro-Etagen Frankfurts bieten. Selbstbewusst platziert das Architekturbüro UN Studio dieses

identitätsstiftende Quartett in nächster Nähe zum Commerzbank Hochhaus und dem MAIN TOWER. Die Niederländer prägen die Skyline von „Mainhattan“ auf ihre ganz eigene Art. Durch die um 90 Grad gedrehten Gebäudekörper – ähnlich den Flügeln einer Windmühle – entwickeln sich interessante Blickbeziehungen, verstärkter Tageslichteinfall und eindrucksvolle

360-Grad-Fassaden. Keine der Fronten der futuristischen Türme steht sich direkt gegenüber, unansehnliche Rückseiten werden vermieden. Denn die Gesamtheit der Gebäude soll von verschiedenen Betrachtungspunkten immer wieder eine neue Gestalt annehmen. Diese „Architektur der Perspektiven“ setzt einen Meilenstein im urbanen Wohnungsbau.

- 1 — **Vitales Quartier:** Der elegante Stadtplatz mit seiner kuratierten Foodhall hebt sich deutlich von der Systemgastronomie der Foodcourts in Einkaufszentren ab.
- 2 — **In luftiger Höhe:** Bodentiefe Fenster, spektakuläre Loggien und eine Deckenhöhe von drei Metern schaffen ein einzigartiges Raumgefühl.



„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

### Urbanes Leben kehrt zurück

Realisiert wird das Projekt von den Grundstücksentwicklern von Groß & Partner sowie von den für Gestaltung und Ausführung des Quartiers verantwortlichen Architekten von UN Studio sowie HPP. „Wir verstehen uns als Frankfurter für Frankfurt. Und sind dankbar, dieses spannende Projekt in unserer Heimatstadt realisieren zu dürfen“, so Jens Hausmann, Geschäftsführer von Groß & Partner. Er ist überzeugt, dass das FOUR eine Bereicherung für die Innenstadt und ganz Frankfurt werden wird. Denn das Konzept zielt darauf ab, das Areal zu öffnen und bricht mit der bisherigen Office-Monostuktur. Innenstadt und Bankenviertel erhalten wieder eine bauliche Verbindung: So verlaufen die Wege zum Goetheplatz, Roßmarkt und zur Goethestraße als einladende Passagen. Wo einst die Flaniermeile Frankfurts verlief – lange bevor das Bankenviertel entstand – soll wieder Leben einkehren.

### Prämiertes Investmentkonzept

„Die Besonderheit des FOUR liegt auch in der Komplexität der Projektfinanzierung mit einem Projektvolumen von deutlich über einer Milliarde Euro“, erklärt Hausmann im Gespräch. „Die vier Hochhaus-Einzelprojekte fußen auf fünf gemeinsamen Untergeschossen. Bei dieser Quartiersentwicklung aus einem Guss war

von Anfang an ein Zusammenwirken von mehr als 20 Finanzierungspartnern notwendig.“ Für Groß & Partner ist dies eine Herausforderung und in der Immobilienbranche vermutlich ein Novum, sodass das Projekt unlängst sogar mit dem Preis des Fachmagazins immobilienmanager 2020 gewürdigt wurde.

### Mittendrin: ein einmaliger Nutzungsmix

Wohnraum im Bankenviertel ist einmalig. Mit den Wolkenkratzern wächst ein lebendiges und sozial ausgewogenes Quartier in die Höhe: Mehr als 600 Wohnungen in verschiedenen Größen und mit teilweise geförderten Wohnraum sorgen für eine gute Durchmischung in den Wohntürmen T2 und

T3. Auf den rund 63.700 Quadratmetern werden bei Fertigstellung etwa 1.000 Menschen ein Zuhause finden. „Der 173 Meter hohe T2, das zukünftig höchste Wohnhochhaus Deutschlands, 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. Auch hier liegt der Fokus klar auf Frankfurt: Wohnen sollen im FOUR idealerweise die Menschen, die nebenan arbeiten. „Das FOUR wird ein echtes Frankfurter Produkt. Von Frankfurtern konzipiert und gebaut, für Frankfurter, die hier investieren und leben“, konkretisiert Hausmann.

Die beiden Bürotürme T1 und T4 bieten Raum für 4.000 Arbeitsplätze und punkten mit spektakulären Aussichten und hochwertigen Office-Flächen. Doch erst die Melange aus vielen weiteren atmosphärischen Bausteinen erweckt städtisches Flair: Die Betriebsamkeit der beiden Hotels, die kuratierte Foodhall mit Frankfurter Gastronomen, der geschäftige Einzelhandel und die quirlige Kita erfüllen das Quartier mit Leben. Orte der Begegnung, wie der grüne, öffentlich zugängliche Dachgarten auf dem Podium, werden die kleine Stadt in der Großstadt zum Publikumsliebhaber machen. ■

„Mit dem FOUR entwickeln wir nicht nur eine unserer visionärsten Quartiersentwicklungen, sondern auch einen dauerhaften Teil der Identität Frankfurts.“

**JENS HAUSMANN**  
Geschäftsführer Groß & Partner

# FRANKFURT

Die hessische Metropole Frankfurt zählt neben London, Paris und Zürich zu den bedeutendsten Finanzstandorten und ist das Zentrum des prosperierenden Rhein-Main-Gebiets, welches bundesweit eine der stärksten Wirtschaftsregionen darstellt.

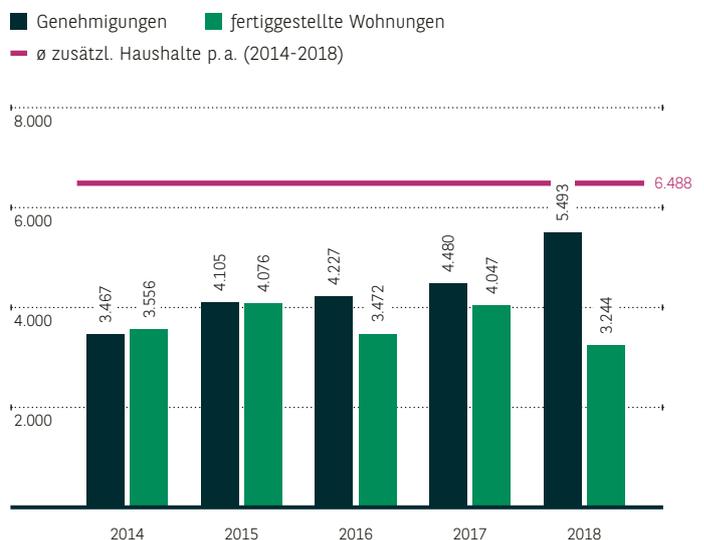
- Zwischen 2013 und 2019 wuchs die Bevölkerung der Bankenstadt prozentual sogar stärker als in Boom-Town Berlin: Mehr als 65.000 Neu-Einwohner bedeuten einen Zuwachs von 9,5%. Dieses Wachstum stellt den Wohnungsmarkt der Mainmetropole vor große Herausforderungen: So übersteigt die Anzahl an neuen Haushalten die Fertigstellungszahlen von Wohnungen deutlich. Zwar befindet sich der Wohnungsbau in Frankfurt mit 3.000 bis 4.000 Fertigstellungen seit mehreren Jahren auf einem Rekordniveau, benötigt werden jedoch jährlich 6.000 bis 7.000 neue Wohneinheiten. Mit einer Leerstandsquote von 0,3% kann nahezu von einer Vollvermietung gesprochen werden.
- Die Stadtverwaltung versucht diesem Engpass durch die Umwandlung von Büro- und Gewerbenutzungen in Wohnraum sowie eine höhere Zahl an Genehmigungen zu begegnen. Aufgrund der Hochkonjunktur in der Baubranche ist es jedoch für viele Projektentwickler in der aktuellen Marktsituation sehr schwierig, an Bauunternehmen und Handwerker zu kommen, wodurch es zu zahlreichen Verzögerungen bei Bauvorhaben kommt.
- Nichtsdestotrotz lassen sich in der Stadt derzeit zahlreiche Baustellen finden. Ein Schwerpunkt des Geschehens ist die Innenstadt. So entsteht auf dem ehemaligen Deutsche-Bank-Areal am Roßmarkt das FOUR, eines der größten Hochhausprojekte Frankfurts, welches über 600 Wohnungen beinhalten wird. Daneben hat das Stadtparlament aber auch weitere Schwerpunkträume bestimmt, an denen Frankfurt bis 2030 weiterwachsen will. Hierzu gehören beispielsweise das Ernst-May-Viertel in Bornheim-Seckbach oder das Römerhof-Areal in Bockenheim. →

## ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG UND WOHNUNGSBESTAND 2013-2019



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019

## ENTWICKLUNG NACHFRAGE UND ANGEBOT 2014-2018



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019; GfK Geomarketing

# AUF EINEN BLICK

## NACHFRAGE



**6.724**  
Personen

Wanderungssaldo im Jahr 2017  
(480 Personen im Jahr 2016)

**5,0 %**

Arbeitslosenquote 2019,  
-0,4 Prozentpunkte zum Vorjahr

**400.008** Haushalte

zum 31.12.2018, -3.134 Haushalte zum Vorjahr

**106,2**



Kaufkraftindex pro Haushalt 2019, (50.786 € Kaufkraft pro Haushalt)

## ANGEBOT

**393.186**  
Wohnungen

zum 31.12.2018, +6.178 Wohnungen zum Vorjahr



Leerstandsquote



**49,9 %**

Anteil Mehrfamilienhäuser 31.12.2018, +0,1 % zum Vorjahr

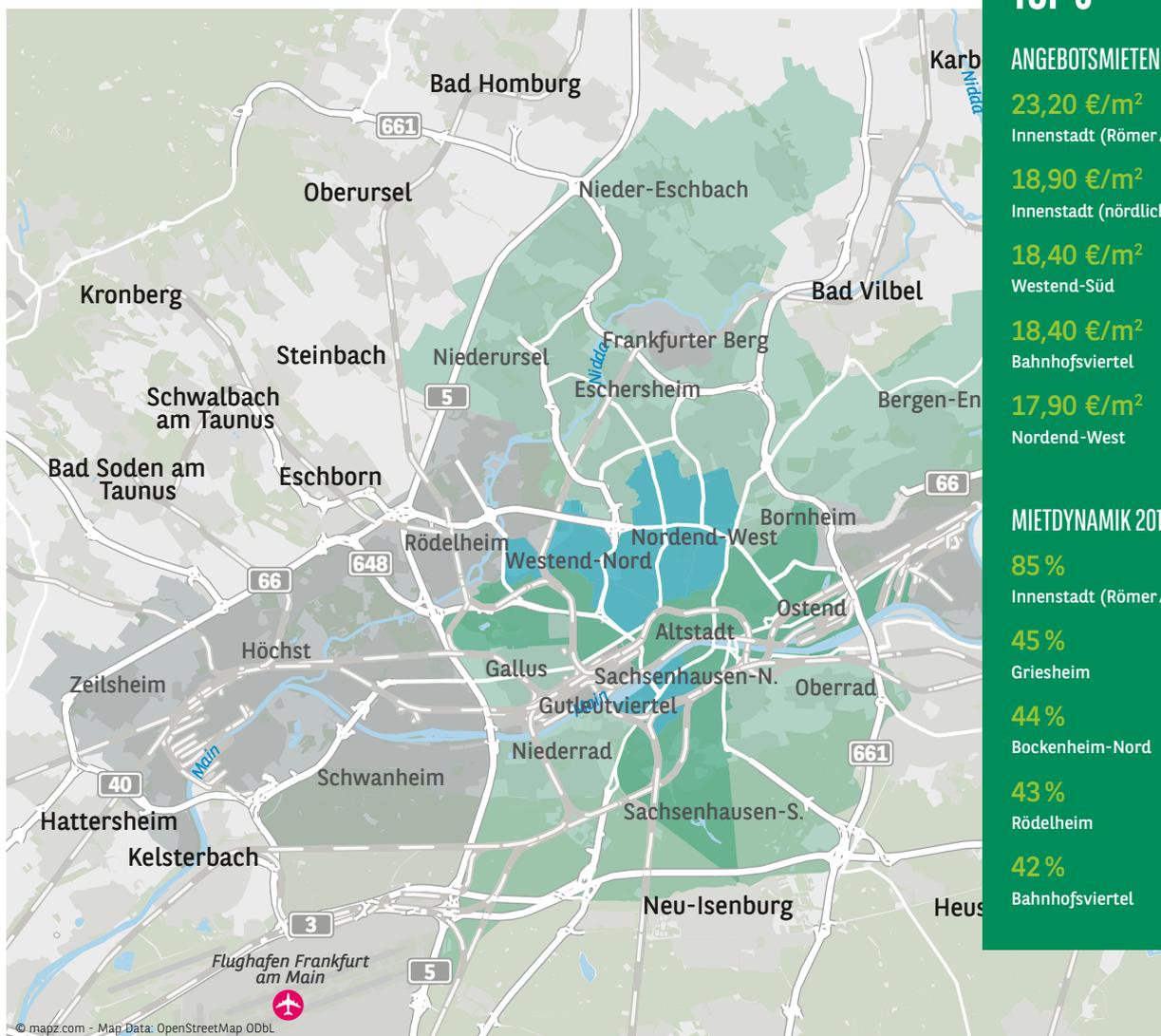
**4.480**

Baugenehmigungen 2018, -253 Wohnungen zum Vorjahr



# MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

## ZENTRUMSNÄHE KOSTET



- Diese angespannte Marktlage ist im gesamten Stadtgebiet spürbar. Als Folge verfügt Frankfurt hinter München über den teuersten Mietwohnungsmarkt aller deutschen Großstädte. Über alle Teilmärkte betrachtet liegen die Angebotsmieten bei 15,40 €/m<sup>2</sup>. Im Jahr 2013 lagen sie bei 11,80 €/m<sup>2</sup> – noch knapp ein Viertel weniger, was die Mietpreisdynamik verdeutlicht.

Die Spanne reicht von durchschnittlich 13,60 €/m<sup>2</sup> in den einfachen Lagen, die überwiegend im westlichen Stadtrand abgerufen werden, bis im Mittel 17,50 €/m<sup>2</sup> in den bevorzugten Wohngegenden nördlich der Innenstadt.

- Die höchsten Angebotsmieten finden sich erwartungsgemäß in der Alt- und Innenstadt rund um den Römer

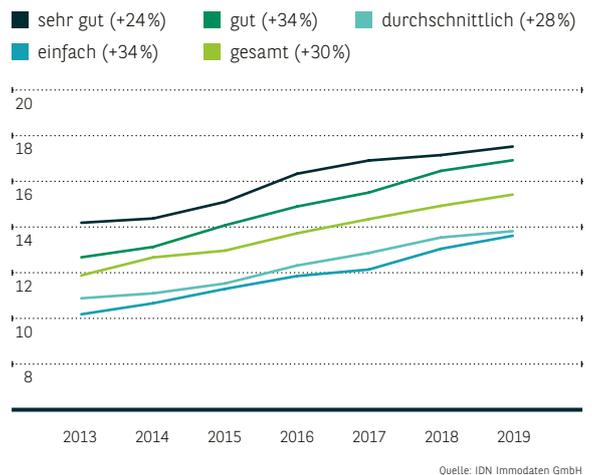


Frankfurt hinter München der teuerste Mietwohnungsmarkt  
 Kompakte Wohnungen in A-Lage bei Young Professionals beliebt  
 Dynamische Entwicklung auch in einfachen Lagen

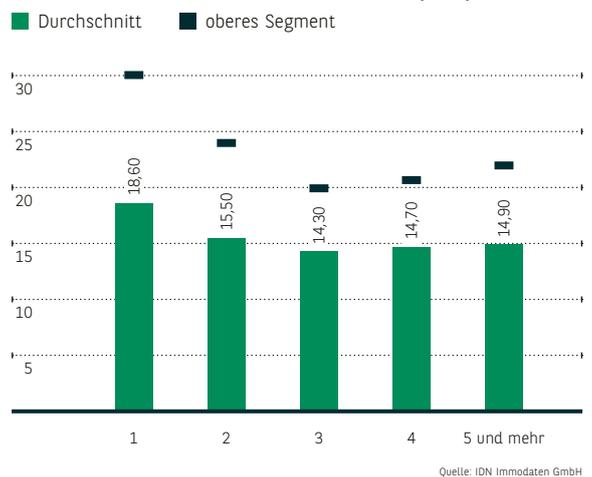
oder die Zeil. Oftmals handelt es sich nicht um die exklusivsten und luxuriösesten Objekte, sondern um kleine Wohnungen in modernisierten Altbauten oder neuwertigen Mehrfamilienhäusern. Diese stehen aufgrund ihrer zentralen Lage besonders bei den Young Professionals der ansässigen Finanz- und Beratungsunternehmen hoch im Kurs.

- Die Mietdynamik dürfte hier noch weiter anziehen, da in exklusiven Wohntürmen, wie dem Blue Horizon oder dem demnächst fertiggestellten Omniturm, aufgrund der Sichtbeziehungen und Ausstattung nicht selten Mieten von über 30 €/m<sup>2</sup> aufgerufen werden.
- Bereits jetzt rangiert die Altstadt bei der Mietpreisdynamik mit einem Anstieg von 85% mit weitem Abstand vorne. Maßgeblich hierzu beigetragen hat die Rekonstruktion des Dom-Römer-Quartiers, welche von 2012 bis 2018 umgesetzt wurde. Im Zuge des Projekts wurden die Plätze und Straßenzüge Alter Markt, Hühnermarkt, Hinter dem Lämmchen sowie die Neugasse nach historischem Vorbild wiederhergestellt, was unmittelbar auf das gesamte Umfeld ausstrahlt und die Funktion der Altstadt als Wohnquartier stärkt.
- Bemerkenswert ist der Wandel in Griesheim, in den 90er Jahren stigmatisiert als einer der größten sozialen Brennpunkte der Stadt. Zwar ist das durchschnittliche Mietpreisniveau mit 13,60 €/m<sup>2</sup> im stadtweiten Vergleich weiterhin unterdurchschnittlich, jedoch konnte durch städtebauliche Bemühungen die Wohnqualität gesteigert werden. Und das schlägt sich auch in den gestiegenen Mieten (+45%) nieder. Mit seinen Grundstücksreserven wird der Stadtteil auch zukünftig immer wichtiger werden.
- Griesheim steht dabei exemplarisch für die dynamische Entwicklung der einfacheren Lagen, die vom Angebotsmangel und den hohen Mieten in den etablierten Wohnlagen profitieren. →

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN NACH WOHNLAGEN (€/m<sup>2</sup>)



ANGEBOTSMIETEN NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m<sup>2</sup>)



# MARKT FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

## RANDLAGEN LEGEN ZU

- Noch signifikanter zeigen sich diese Entwicklungstendenzen auf dem Markt für Eigentumswohnungen: Im Schnitt haben sich die aufgerufenen Angebotspreise seit 2013 nahezu verdoppelt (+95%), wobei Käufer insbesondere die volle Wucht der Bodenpreisexplosion zu spüren bekommen. Im Durchschnitt wurden in der Bankenviertel 2019 Wohnungen für rund 5.200 €/m<sup>2</sup> angeboten.
- Deutlich höhere Preise (rund 7.000 €/m<sup>2</sup>) werden in den sehr guten Lagen wie dem Westend, Nordend oder auch Sachsenhausen gefordert. In exklusiven Objekten (Grand Ouest, Edenholz) können die aufgerufenen Quadratmeterpreise aber auch deutlich die Marke von 10.000 €/m<sup>2</sup> übersteigen.
- Besonders stark fielen die Preissteigerungen in Objekten und Wohngebieten mit einer einfacheren Ausstattungs- und Lagequalität aus (+111%). Viele Eignutzer und Anleger sehen hier noch entsprechende Nachhol- und Wertsteigerungspotentiale, wodurch die Nachfrage in diesen Lagen deutlich gestiegen ist.



Westend, Nordend und Sachsenhausen  
am teuersten

Randlagen auf der Überholspur

Preistreiber: steigende Bodenpreise  
und Bestandsmodernisierungen

### ANGEBOTSPREISE (BESTAND) 2019 IN DEN ABSOLUTEN PREMIUMLAGEN



Westend-Nord  
(Nähe Universität)



Westend-Süd



Innenstadt  
(nördlich der Zeil)



Nordend-West



Innenstadt  
(Römer / Main)

Quelle: IDN Immodaten GmbH

Foto: Fotolia/Sina Ettmer

STADTTEILE MIT DER HÖCHSTEN PREISDYNAMIK 2013-2019  
(PREIS 2019, €/m<sup>2</sup>)



Höchst  
(4.390 €/m<sup>2</sup>)



Griesheim  
(3.650 €/m<sup>2</sup>)



Hausen / Praunheim  
(4.530 €/m<sup>2</sup>)



Rödelheim  
(4.760 €/m<sup>2</sup>)

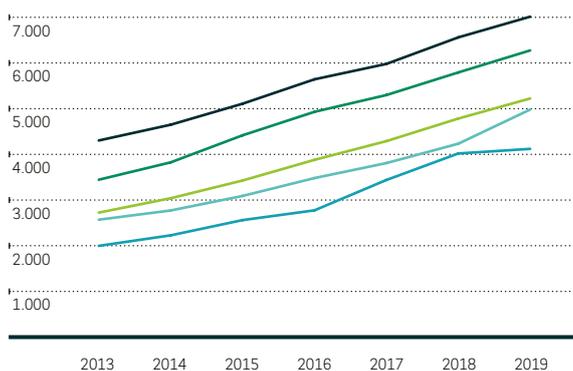


Sossenheim  
(3.040 €/m<sup>2</sup>)

Quelle: IDN Immodaten GmbH

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE ETW IN DEN WOHLNLAGEN  
(€/m<sup>2</sup>)

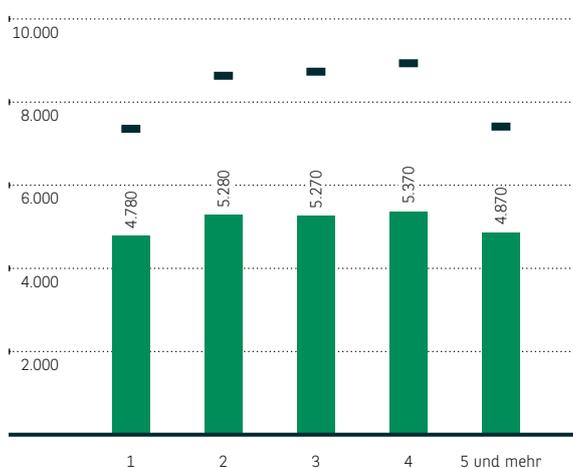
■ sehr gut (+65%) ■ gut (+85%) ■ durchschnittlich (+97%)  
■ einfach (+111%) ■ gesamt (+95%)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

ANGEBOTSPREISE NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m<sup>2</sup>)

■ Durchschnitt ■ oberes Segment



Quelle: IDN Immodaten GmbH

- In den westlichen Stadtteilen wie Höchst, Rödelheim, Griesheim oder auch Sossenheim haben sich die Angebotspreise mehr als verdoppelt. Mit einer Preisspanne zwischen 3.000 und 4.800 €/m<sup>2</sup> sind diese im Verhältnis zu den zentraleren Stadtteilen aber weiterhin als erschwinglich zu bewerten.
- Viele Investoren und Bestandshalter haben hier in den vergangenen Jahren zunehmend in Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen investiert. Gleichzeitig sind viele kleinere Wohneinheiten entstanden, die sich besonders gut an private Kapitalanleger veräußern lassen.
- Begünstigt wird der starke Anstieg durch das niedrige

Zinsumfeld und den daraus resultierenden günstigen Finanzierungsbedingungen für Kreditnehmer, wodurch die Zahlungsbereitschaft der Kaufinteressenten steigt.

- In bestimmten Teilmärkten könnte sich der Preisauftrieb in naher Zukunft jedoch deutlich verlangsamen. Die zahlreichen Projektierungen im hochpreisigen Luxussegment werfen die Frage auf, ob das gestiegene Angebot noch durch eine ausreichende Nachfrage gedeckt wird. Aber auch in den einfacheren Lagen scheint das Potenzial für höhere Preise ausgeschöpft zu sein, da besonders Familien oft preissensibel sind und notfalls auch bereit sind, auf das Umland auszuweichen. →



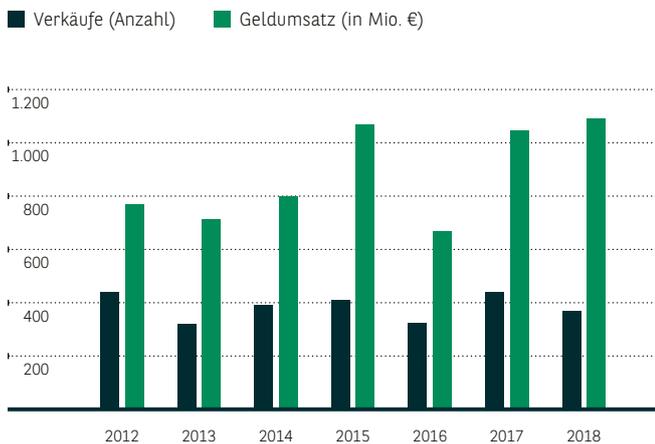
Investoren fragen Anlageobjekte im gesamten Stadtgebiet nach.

# MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

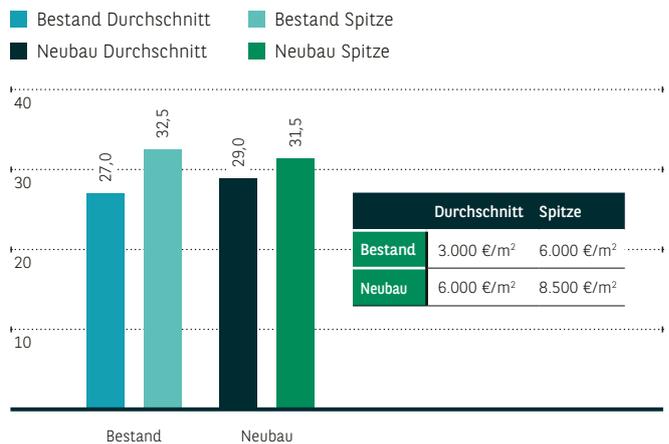
## PREISE STEIGEN DEUTLICH

- Der Markt für Zinshäuser ist durch einen drastischen Angebotsmangel gekennzeichnet. Mit 362 erfassten Transaktionen verringerte sich 2018 die Anzahl der gehandelten Wohn- und Geschäftshäuser um rund 16% gegenüber dem Vorjahr.
- Investoren fragen dabei Anlageobjekte im gesamten Stadtgebiet nach und lassen sich selbst durch Erhaltungssatzungen und Milieuschutz nicht abschrecken, wenn das Risiko-Rendite-Profil stimmt. So wurden auch 2018 hauptsächlich Gebäude aus der Gründerzeit (Baujahr bis 1918) veräußert. Diese befinden sich häufig in zentralen Lagen wie dem Westend, Nordend, Ostend oder Bornheim, die nicht selten in Erhaltungsgebiete fallen.
- Im Zuge der hohen Nachfrage stieg das realisierte Geldvolumen trotz des Rückgangs der Kauffälle um rund 4% auf 1,08 Mrd. € und damit auf einen neuen Rekordwert an. Somit lag das durchschnittliche Transaktionsvolumen bei nahezu 3 Mio. €, was die gestiegene Zahlungsbereitschaft der Investoren im derzeitigen Niedrigzinsumfeld unterstreicht.
- Die Preisdynamik zeigt sich auch in der Entwicklung der Multiplikatoren. Für Neubauobjekte wird im Schnitt etwa das 29-Fache der Jahresnettokaltmiete, im Bestand wird für ein Wohnhaus in marktüblichem Zustand inzwischen etwa das 27-Fache erzielt. Hier ist im weiteren Jahresverlauf nicht mit einer nachlassenden Dynamik zu rechnen, da in Zeiten von mangelnden Anlagealternativen sowohl private als auch institutionelle Investoren die Sicherheit von Mehrfamilienhäusern schätzen.
- Deutlich höher sind die Werte für Objekte in Top-Zustand und in exponierter Lage, für die Vervielfältiger von 32,5 (Bestand) bzw. 31,5 (Neubau) erzielt werden. Zu beachten ist allerdings, dass sich die Spitzenwerte inzwischen zu stabilisieren scheinen, wenngleich es immer wieder Zinshäuser gibt, für die deutlich höhere Faktoren gezahlt werden. Die besondere Marktsituation wird zudem bei den Preisen pro Quadratmeter deutlich, die in der Spitze mit 6.000 €/m<sup>2</sup> (Bestand) und 8.500 €/m<sup>2</sup> (Neubau) im bundesweiten Vergleich nur von München übertroffen werden.

### VERKÄUFE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN



### VERKAUFSFAKTOREN UND PREISE PRO m<sup>2</sup> 2019



# 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-

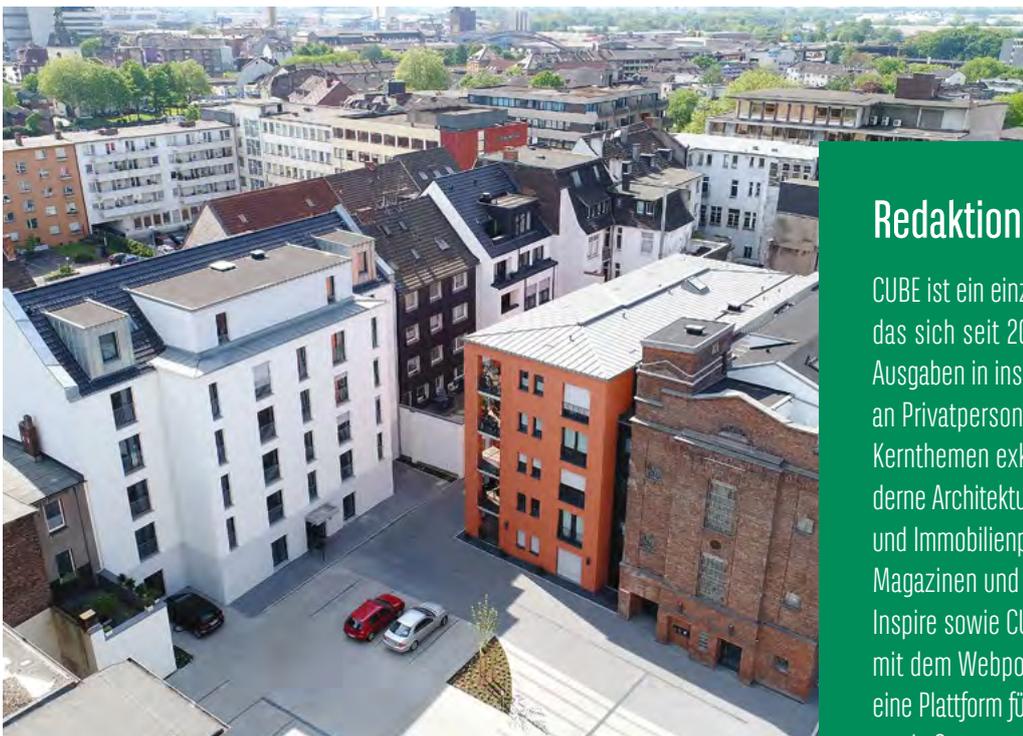
maligen Druckerei wurden zu Kurs- und Schulungsräumen für die Volkshochschule Duisburg umgebaut. Eine weitere Baulücke in der Kasinostraße 14 wurde durch ein sechsgeschossiges Wohngebäude mit einem kleinen Ladenlokal im Erdgeschoss geschlossen. Der Bestandsbau in der Kasinostraße 6-10 wurde abgerissen 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 m<sup>2</sup> 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](http://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](http://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.

**D**as 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 Mietprelsbremse 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



# 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

## 20354 Hamburg

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

## 50670 Köln

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

## 04109 Leipzig

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

## 80539 München

Maximilianstraße 35, Haus C/  
Eingang Herzog-Rudolf-Straße  
+49 (0)89-55 23 00-486

## 70173 Stuttgart

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

# 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.

## FRANKFURT

Goetheplatz 4  
60311 Frankfurt am Main

frankfurt.realestate@  
bnpparibas.com  
+49 (0)69-298 99-224



**JOSÉ MARTÍNEZ**  
Niederlassungsleiter  
Geschäftsführer



**THE-PHONG HUYNH**  
Associate Director  
Regional Residential Investment

IN EINER WELT IM WANDEL  
**ÄNDERN SICH DIE REGELN,  
SOBALD SIE DAS SPIEL BEHERRSCHEN.**



© "3 man chess"

## WIR KENNEN DIE SPIELREGELN

Wohnimmobilien gehören heute mehr denn je zu den wichtigsten Anlageformen überhaupt. Ihre Bedeutung nimmt sowohl im privaten als auch im geschäftlichen Umfeld stark zu. Mit unseren fundierten Einschätzungen zu Ihren Chancen beim An- und Verkauf von Wohnimmobilien tragen wir zu Ihrem Erfolg bei, ohne unsere soziale Verantwortung aus den Augen zu verlieren.

[www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt  
im Wandel



[WWW.WOHNEN.BNPPRE.DE](http://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**