

# MARKTSTUDIE

## Neubau-ETW-Projekte in den Innenstadtbezirken Düsseldorfs 2014



Vorstand:  
Ralf-Peter Koschny  
Andreas Schulten  
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Hartmut Bulwien  
info@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin  
Rechtsform: AG  
USt-ID: DE 64508347  
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München  
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058  
BIC: HYVEDEMMXXX  
IBAN: DE13700202704410433058

 Förderndes Mitglied der gif e.V.  
 Member of plan 4 21

 Member of GCSC e.V.  


bulwiengesa AG  
Wallstraße 61  
10179 Berlin  
Tel. +49 30 27 87 68-0  
Fax +49 30 27 87 68-68

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT	1
2 ZUSAMMENFASSUNG	2
3 ANALYSE DER UNTERSUCHTEN PROJEKTE	9
3.1 Entwicklungsstatus der Projekte	9
3.2 Fertigstellungszeiträume der Projekte	10
3.3 Bautätigkeit in den Stadtteilen	10
3.4 Projektgrößen	11
3.5 Wohnungspreise	12
3.6 Wohnungsgrößen	13
4 PROJEKTPREIS UND -VOLUMENVERHÄLTNIS	15
4.1 Mitte	15
4.2 Friedrichshain	16
4.3 Prenzlauer Berg	17
5 ANHANG: PROJEKTDATENBLÄTTER	19

## 1 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT

Die bulwiengesa AG hat wie auch im Vorjahr auf Basis ihrer permanenten Marktbeobachtung eine Untersuchung von "Neubau-ETW-Projekten in den Innenstadtbezirken Düsseldorfs" durchgeführt.

Analysiert wurden Neubau- und Sanierungsprojekte mit mindestens fünf Wohneinheiten, die ausschließlich oder in großen Anteilen Eigentumswohnungen im Erstbezug anbieten und sich in den folgenden innerstädtischen Stadtbezirken befinden.

- Stadtbezirk 1  
mit den Stadtteilen: Altstadt, Carlstadt, Stadtmitte, Pempelfort, Derendorf, Golzheim
- Stadtbezirk 2  
mit den Stadtteilen: Flingern-Nord, Flingern-Süd, Düsseldorf
- Stadtbezirk 3  
mit den Stadtteilen: Oberbilk, Unterbilk, Bilk, Friedrichstadt, Hafen, Hamm, Flehe, Volmerswerth
- Stadtbezirk 4  
mit den Stadtteilen: Oberkassel, Heerdt, Lörick, Niederkassel

Die Studie untersuchte 48 Projekte mit 1.875 Eigentumswohnungen und einem Projektvolumen von rund 206.450 qm Wohnfläche. Die Projekte befinden sich allesamt im konkreten Planungs- oder Realisierungsstadium.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die vorliegende Studie übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit, da Projekte von privaten Investoren oder sehr kleine Projekte nicht immer öffentlich bekannt sind.

Jedes bekannte Vorhaben wird dabei einzeln vorgestellt und die Projektstruktur analysiert hinsichtlich:

- Entwicklungsstatus
- Fertigstellungszeitraum
- Bautätigkeit in den Stadtteilen
- Projektgröße
- Wohnungspreisen
- Wohnungsgrößen
- Projektpreis und -volumenverhältnis in den Stadtteilen

Weitere ETW-Studien liegen für die Innenstadtbereiche von Berlin (Ost und West), Stuttgart, München, Hamburg, Frankfurt/Main und Köln vor.

Als Ansprechpartner für Informationen zu den Wohnungsmarktprodukten stehen Ihnen Herr Andreas Schulten (schulten@bulwiengesa.de) und Frau Dr. Heike Piasecki (piasecki@bulwiengesa.de) zur Verfügung.

### **5-Jahresvergleich der ETW-Studie:**

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den Innenstadtbezirken Düsseldorfs und ihr diversifiziertes Angebot veranlasste die bulwiengesa AG dazu, einen Vergleich der letzten fünf Studien zu erstellen. Hierzu wurden die Daten der Jahre 2010 bis 2014 ausgewertet. Erwerber der ETW-Studie erhalten zusätzlich die Möglichkeit, den erstmals durchgeführten 5-Jahres-Vergleich der Analyse zu einem Vorzugspreis zu beziehen.

## **2 ZUSAMMENFASSUNG**

Die Studie im Jahr 2014 untersucht 48 Projekte mit 1.875 Eigentumswohnungen, wovon 16 Vorhaben mit 562 Wohneinheiten neu in die Vermarktung gegangen sind. Insgesamt reduzierte sich die Projektanzahl im Vergleich zum Vorjahr nur leicht, die Zahl der Wohneinheiten hingegen ging deutlich um ca. 26 % zurück. Aktuell befinden sich rund 60 % der Wohnungen in der Bau- und 40 % in der Planungsphase.

Der Stadtbezirk 1 weist auch in diesem Jahr das größte Angebot auf. Das Projektvolumen beläuft sich auf 21 Entwicklungen mit insgesamt 1.019 Einheiten verteilt auf rund 100.000 qm Wohnfläche. Einwohnerbasiert werden im Stadtbezirk 4 mit 15,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner die meisten Eigentumswohnungen realisiert.

Durchschnittlich werden 39 Wohneinheiten je Entwicklung angeboten. Die Spanne reicht von sehr kleinen Projekten mit nur fünf Wohnungen bis zu sehr großen Projekten mit 179 Wohneinheiten. Über die Hälfte der Vorhaben errichten kleinere Ensembles mit bis zu 20 Wohnungen.

Die gewichtete durchschnittliche Größe aller untersuchten Wohneinheiten liegt bei rund 110 qm und damit etwas unter der durchschnittlichen Größe des letzten Jahres (113 qm).

In den vier betrachteten Teilräumen liegt der durchschnittliche, nach Wohnfläche gewichtete Kaufpreis aller analysierten Wohnungen bei rund 5.180 Euro/qm und damit seit 2012 auf einem stabilen hohen Niveau. Rund drei Viertel aller Wohneinheiten werden im mittleren Preissegment zwischen 3.500 und 5.500 Euro/qm angeboten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich deren Anteil um zusammen rund acht Prozentpunkte. Im obersten Preissegment über 6.500 Euro/qm hat sich der Anteil hingegen von 23 auf 15 % der Wohnungen reduziert.



**1 Le Quartier Central Baufeld 8 a, b (3.BA) - Le flair blanc**

**2 Kameha Residence**



Straße:	Marc-Chagall-Straße 122-148
PLZ/Stadtbezirk:	40211 Düsseldorf - Pempelfort (01)
Investor:	HOCHTIEF Projektentwicklung/INTERBODEN Innovative Lebenswelten
Projektentwickler:	HTP Hochtief Projektentwicklung GmbH/ INTERBODEN Innovative Lebenswelten
Internetadresse zum Objekt:	www.flair-duesseldorf.de
Entwicklungsstatus:	In Bau

Straße:	Ritterstraße/Schlossuferpromenade/Altstadt 2-4
PLZ/Stadtbezirk:	40213 Düsseldorf - Altstadt (01)
Investor:	Joseph Schrull/Lifestyle Hospitality & Entertainment Group (Kameha Residence Objektgesellschaft mbH)
Projektentwickler:	Lifestyle Hospitality & Entertainment Group
Internetadresse zum Objekt:	www.kameharesidences.com
Entwicklungsstatus:	In Bau

Baubeginn:	Q4 2012	geplante Fertigstellung:	Q3 2014
WE-Anzahl (ETW):	72	Wohnfläche in qm von:	65
Wohnfläche in qm:	9.709	Wohnfläche in qm Ø:	97
sonstige Einheiten:	RH	Wohnfläche in qm bis:	250
Anzahl TG-Plätze:	90	Kaufpreis in Euro/qm von:	3.570
Kaufpreis pro TG-Platz:	22.900	Kaufpreis in Euro/qm Ø:	
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	5.180

Baubeginn:	Q3 2011	geplante Fertigstellung:	Q3 2014
WE-Anzahl (ETW):	54	Wohnfläche in qm von:	30
Wohnfläche in qm:	8.000	Wohnfläche in qm Ø:	148
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	280
Anzahl TG-Plätze:	98	Kaufpreis in Euro/qm von:	5.790
Kaufpreis pro TG-Platz:	40.000	Kaufpreis in Euro/qm Ø:	8.500
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:	75	Kaufpreis in Euro/qm bis:	14.000