

MARKTSTUDIE

Neubau-ETW-Projekte in den Innenstadtbezirken von Frankfurt am Main 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
Bettinastraße 62
60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 75 61 467-60
Fax +49 69 75 61 467-69

METHODIK

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist bei weiter steigenden Preisen ungebrochen – aus diesem Grund untersucht bulwiengesa auf Basis ihrer ständigen Marktbeobachtung bereits zum sechsten Mal Neubauvorhaben mit Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main. Analysiert wurden in der Vermarktung befindliche Neubau- und Sanierungsprojekte in den innerstädtischen Stadtteilen. Anhand der vorherrschenden städtebaulichen Strukturen und der Nähe zur Innenstadt erfolgte die Abgrenzung in vier Teil-(Entwicklungsräume):

- Teilraum Nord-West: Bockenheim, Westend, Nordend-West
- Teilraum Ost: Nordend-Ost, Bornheim, Ostend
- Teilraum Süd-West: Bahnhofsviertel, Gutleutviertel, Gallus
- Teilraum Zentrum: Innenstadt, Altstadt, Sachsenhausen-Nord

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

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

Die diesjährige Studie untersucht 41 Projekte mit 2.249 Eigentumswohnungen, die auf einer Wohnfläche von gut 220.000 qm realisiert werden.¹ Der Stichtag für die Erfassung des Entwicklungsstandes war der 1.12.2014.

¹ bulwiengesa übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit, da Projekte von privaten Investoren oder sehr kleine Projekte nicht immer öffentlich bekannt sind.

KERNERGEBNISSE

In den 41 untersuchten Vorhaben entstehen 2.249 Wohneinheiten, von denen derzeit rund 72 % in Bau sind. Im Vergleich zum Vorjahr sind elf Projekte weniger Bestandteil der Analyse, was einem Rückgang um knapp 21,2 % entspricht. Der Großteil der Bauvorhaben wird bis 2016 bezugsfertig sein, die letzten Projekte sollen bis Ende 2017 fertiggestellt werden.

Insgesamt ist die Bauaktivität sehr heterogen über die betrachteten Stadtteile verteilt und ist nach der Wohnungsanzahl um rund 9,0 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Die mit Abstand meisten Vorhaben befinden sich im Teilraum Nord-West, während ein Großteil der Wohnungen im Teilmarkt Süd-West realisiert wird. Dort sind in 14 Projekten 1.332 Eigentumswohnungen im Bau oder in Planung. Die durchschnittliche Projektgröße liegt bei 55 Wohneinheiten je Entwicklung, ein Anstieg um 14,6 % im Vergleich zum Vorjahr, wobei die Spanne von 4 bis zu 242 Wohnungen je Projekt reicht.

Im gewichteten Durchschnitt werden 2014 über alle Teilräume hinweg Kaufpreise von knapp 5.015 Euro/qm erzielt. Damit steigt das Preisniveau weiterhin unaufhaltsam und erreicht erstmals einen Wert von mehr als 5.000 Euro/qm (2013: 4.704 Euro/qm). Alle untersuchten Teilräume können von dieser Entwicklung mit Zuwächsen von bis zu 20,1 % profitieren. Mit einem gewichteten Durchschnittskaufpreis von 6.205 Euro/qm ist der Teilmarkt Zentrum erstmals der teuerste der Studie und weist auch das stärkste Preiswachstum auf.

Wie bereits im Vorjahr ist eine vergleichsweise hohe Dynamik im Ostend rund um den EZB-Neubau zu beobachten. Die größten Projekte entstehen in Wohnhochhäusern im Europaviertel sowie auf Konversionsarealen im Gallus.

33 Quartier Parkend (3. BA)



Straße:	Pariser Straße
PLZ/Stadtbezirk:	60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel
Investor:	P+B Europaviertel GmbH & Co. KG
Projektentwickler:	P+B Europaviertel GmbH & Co. KG
Internetadresse zum Objekt:	www.parkend.eu
Entwicklungsstatus:	Im Bau

Baubeginn:	Q3 2014	geplante Fertigstellung:	Q1 2016
WE-Anzahl (ETW):	38	Wohnfläche in qm von:	50
Wohnfläche in qm:	4.452	Wohnfläche in qm Ø:	117
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	170
Anzahl TG-Plätze:		Kaufpreis in Euro/qm von:	4.362
Kaufpreis pro TG-Platz:	25.000	Kaufpreis in Euro/qm Ø:	5.620
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	6.382

34 Smiles



Straße:	Kleyerstraße
PLZ/Stadtbezirk:	60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel
Investor:	Realconcept GmbH
Projektentwickler:	Realconcept GmbH
Internetadresse zum Objekt:	www.smiles-frankfurt.de
Entwicklungsstatus:	Im Bau

Baubeginn:	Q4 2014	geplante Fertigstellung:	Q2 2016
WE-Anzahl (ETW):	123	Wohnfläche in qm von:	31
Wohnfläche in qm:	12.000	Wohnfläche in qm Ø:	72
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	133
Anzahl TG-Plätze:		Kaufpreis in Euro/qm von:	3.000
Kaufpreis pro TG-Platz:		Kaufpreis in Euro/qm Ø:	3.475
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:	35	Kaufpreis in Euro/qm bis:	4.177

BESTELLFORMULAR (PER EMAIL ODER FAX)

An **bulwiengesa AG**
E-Mail: mueller@bulwiengesa.de
Telefax: 069 - 75 61 467-69
Telefon: 069 - 75 61 467-57

Hiermit bestellen wir zum Preis von **990 Euro zzgl. MwSt. (19 %)** die Studie im pdf-Format:

**Neubau-ETW-Projekte
in den Innenstadtbezirken von Frankfurt am Main 2014**

Rechnungsadresse:

Firma _____

Ansprechpartner _____

Anschrift _____

E-Mail _____

Telefon _____

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....
Ort, Datum Unterschrift