

MARKTSTUDIE

Neubau-ETW-Projekte in den Innenstadtbezirken von Frankfurt am Main 2013





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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT	1
2 ZUSAMMENFASSUNG	2
3 ANALYSE DER UNTERSUCHTEN PROJEKTE	6
3.2 Fertigstellungszeiträume der Projekte	7
3.3 Bautätigkeit in den Teilräumen	7
3.4 Projektgrößen	8
3.5 Wohnungspreise	9
3.6 Wohnungsgrößen	11
4 PROJEKTPREIS UND -VOLUMEN VERHÄLTNIS	13
4.1 Teilraum Nord-West	13
4.2 Teilraum Ost	14
4.3 Teilraum Süd-West	15
4.4 Teilraum Zentrum	16
5 ANHANG: PROJEKTDATENBLÄTTER	20

1 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT

Die bulwiengesa AG hat auf Basis ihrer permanenten Marktbeobachtung nunmehr zum fünften Mal eine Untersuchung von "Neubau-ETW-Projekten in den Innenstadtbezirken von Frankfurt am Main" durchgeführt.

Es wurden alle Neubau- und Sanierungsprojekte analysiert, die sich aktuell im Bau oder in Planung befinden und deren Vermarktung bereits begonnen hat.

Der Fokus liegt dabei auf den innerstädtischen Stadtteilen. Die Abgrenzung der als innerstädtisch bezeichneten Stadtteile erfolgte anhand der vorherrschenden städtebaulichen Strukturen und der Nähe zur Frankfurter Innenstadt.

Aus methodischen Gründen wurden die relevanten Stadtteile wiederum in vier Teil-(Entwicklungs-)räume untergliedert:

- 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

Die diesjährige Studie untersucht 52 Projekte mit 2.472 Eigentumswohnungen, die auf einer Wohnfläche von rund 246.000 qm realisiert werden.¹

¹ bulwiengesa 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 hinsichtlich:

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

analysiert. Die Daten wurden mit Stand zum 30. November 2013 erhoben.

Weitere ETW-Studien liegen für die Innenstadtbereiche von Berlin (Ost und West), Düsseldorf, Hamburg, Köln, München, Stuttgart sowie die Rhein-Neckar Region (Heidelberg, Karlsruhe, Ludwigshafen und Mannheim) 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.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

2 ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Studie zu Eigentumswohnungen im Neubau untersucht insgesamt 52 Projekte mit 2.472 Wohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr sind damit zusätzlich vier Projekte Bestandteil der Analyse. Insgesamt hat sich die Bauaktivität nach der Wohnungszahl in den Innenstadtbezirken Frankfurts um knapp 1,2 % verringert.

Der aktuell dynamischste Teilraum ist Süd-West. In 17 Projekten sind 1.410 Eigentumswohnungen im Bau oder in Planung. Die meisten Bauvorhaben befinden sich im Teilraum Nord-West. Durchschnittlich werden 48 Wohneinheiten je Entwicklung realisiert, wobei die Spanne von 4 bis zu 225 Wohnungen je Projekt reicht.

Im gewichteten Durchschnitt werden 2013 Kaufpreise von 4.704 Euro/qm erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr setzt sich der Trend steigender Preise in beeindruckender Weise weiter fort (2012: 4.310 Euro/qm). Alle untersuchten Teilräume können von dieser Entwicklung mit Zuwächsen von bis zu 13,8 % profitieren. Der teuerste Teilmarkt ist wie in den Vorjahren Nord-West mit gewichteten 5.680 Euro/qm. Das stärkste Preiswachstum ist im Teilraum Ost zu beobachten.

Die Größenspannen der Wohnungen liegen zwischen 25 und 460 qm, im Durchschnitt ist eine Neubau-Eigentumswohnung 99 qm groß. Mit zunehmender Wohnungsgröße steigen die Kaufpreise je Quadratmeter an und erreichen in Projekten mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 161 bis 180 qm rund 8.040 Euro/qm.

Die räumlichen Schwerpunkte der Bauaktivität liegen weiterhin im Europaviertel. Verglichen mit dem Vorjahr ist eine höhere Dynamik im Gallus sowie im Ostend rund um den Neubau der Europäischen Zentralbank zu beobachten.

BESTELLFORMULAR (PER EMAIL ODER FAX)

An **bulwiengesa AG**
E-Mail: stolle@bulwiengesa.de
Telefax: 069 - 75 61 467-69
Telefon: 069 - 75 61 467-63

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 2013

Rechnungsadresse:

Firma _____

Ansprechpartner _____

Anschrift _____

E-Mail _____

Telefon _____

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....

Ort, Datum

Unterschrift

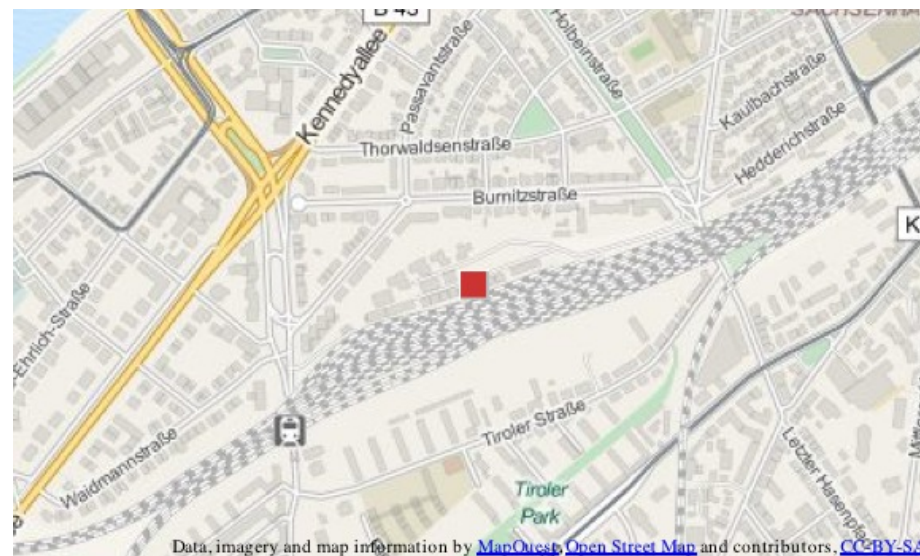
1 Maison Suisse



Straße:	Schweizer Str. 112-116 / Mörfelder Landstr. 92
PLZ/Stadtbezirk:	60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen-Nord
Investor:	Mainterra Immobilien GmbH
Projektentwickler:	Mainterra Immobilien GmbH
Internetadresse zum Objekt:	www.maisonsuisse-ffm.de
Entwicklungsstatus:	Im Bau

Baubeginn:	Q1 2012	geplante Fertigstellung:	Q1 2014
WE-Anzahl (ETW):	60	Wohnfläche in qm von:	50
Wohnfläche in qm:	6.000	Wohnfläche in qm Ø:	100
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	210
Anzahl TG-Plätze:	60	Kaufpreis in Euro/qm von:	3.200
Kaufpreis pro TG-Platz:	22.500	Kaufpreis in Euro/qm Ø:	
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:	15	Kaufpreis in Euro/qm bis:	4.300

2 Holbeinviertel (4. BA)



Straße:	Nell-Breuning-Straße
PLZ/Stadtbezirk:	60596 Frankfurt am Main - Sachsenhausen-Nord
Investor:	Wilma Wohnen Süd GmbH / HOCHTIEF Construction AG
Projektentwickler:	Wilma Wohnen Süd GmbH / HOCHTIEF format
Internetadresse zum Objekt:	www.holbeinviertel-frankfurt.de
Entwicklungsstatus:	Im Bau

Baubeginn:	Q3 2013	geplante Fertigstellung:	Q2 2014
WE-Anzahl (ETW):	46	Wohnfläche in qm von:	91
Wohnfläche in qm:	5.026	Wohnfläche in qm Ø:	109
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	145
Anzahl TG-Plätze:	46	Kaufpreis in Euro/qm von:	3.400
Kaufpreis pro TG-Platz:	20.000	Kaufpreis in Euro/qm Ø:	
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	4.950