

# MARKTSTUDIE

## Neubau-ETW-Projekte in Frankfurt am Main 2015



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



bulwiengesa AG  
Bettinastraße 62  
60325 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 75 61 467-60  
Fax +49 69 75 61 467-69



### *Neu – die Gesamtstadt auf einen Blick*

Auf Basis unserer kontinuierlichen Marktbeobachtung analysieren wir mit der vorliegenden Studie bereits zum siebten Mal den Markt für Eigentumswohnungen in den zentralen und innenstadtnahen Stadtteilen von Frankfurt am Main. Erstmals untersuchen wir in diesem Jahr auch Projekte in der Gesamtstadt, um die räumlich stark fragmentierte Bautätigkeit abbilden zu können.

### *Die Kaufpreise steigen weiter an*

Insgesamt werden 86 Vorhaben mit 3.887 Wohneinheiten analysiert, von denen 86 % in Bau sind. Das durchschnittliche Preisniveau der Projekte erreicht einen Wert von 4.920 Euro/qm, wobei die Kaufpreise stark lageabhängig sind. Die teuersten Wohnungen entstehen in den Innenstadtbezirken (5.375 Euro/qm), wo die Preise im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 7 % ansteigen.

### *Bautätigkeit sehr heterogen verteilt*

In den Stadtteilen ist die Bautätigkeit für Eigentumswohnungen sehr ungleich verteilt, wobei ein Großteil der Projekte in den zentralen Lagen sowie im Frankfurter Norden reali-

siert wird. Ursächlich hierfür sind die zahlreichen Vorhaben im Entwicklungsgebiet Riedberg. Eine weniger dynamische Entwicklung zeigen der Westen und Osten der Stadt.

### *Zur Methodik*

Die Datenerhebung der Neubau-Eigentumswohnungsprojekte erfolgte als Desktop-Recherche, durch Gespräche mit Anbietern und eine Vor-Ort-Begehung. Der Status der Projekte wurde zum 26.10.2015 erhoben.

Ein Projekt<sup>1</sup> wird berücksichtigt,

- wenn es ein Neubau oder Sanierung auf Neubauniveau ist, das ganz oder teilweise Eigentumswohnungen umfasst,
- wenn es in Planung oder in Bau ist,
- wenn sich die Eigentumswohnungen bereits in der Vermarktung befinden.

Die Vorhaben werden hinsichtlich der Größe, Anzahl der Wohneinheiten und der Preise analysiert sowie einzeln in Form von Projektdatenblättern dargestellt.

<sup>1</sup> Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit der Projektliste übernommen, da kleinere Projekte nicht immer öffentlich bekannt sind.

*Inhaltsübersicht und Beispiele der Projektdatenblätter*

- 1 Vorbemerkung
- 2 Projektübersicht
- 3 Struktur und Entwicklung der Planungs- und Bauaktivität
- 4 Preisstruktur der ETW-Neubauprojekte
- 5 Aktuelle ETW-Neubaupreise im Vergleich
- 6 Größe und Preisniveau der ETW-Neubauprojekte
- 7 Ranking der ETW-Projekte nach Volumen und Preis

Anhang: Projektdatenblätter

**28 Quartier Parkend (3. BA)**



<b>Anschrift:</b>	Pariser Straße 60326 Frankfurt - Gallusviertel	
<b>Investor:</b>	P+B Europaviertel GmbH & Co. KG	
<b>Projektentwickler:</b>	P+B Europaviertel GmbH & Co. KG	
<b>Status:</b>	In Bau	
<b>Baubeginn:</b>	Q3/2014	<b>ETW:</b> 38 Einheiten
<b>Fertigstellung:</b>	Q4/2015	<b>Fläche:</b> 4.452 qm Wfl.
<b>Wohnungspreise ETW:</b>	<b>Wohnungsgrößen ETW:</b>	
Ø	5.700 Euro/qm	Ø 117 qm Wfl.
von	4.360 Euro/qm	von 50 qm Wfl.
bis	6.380 Euro/qm	bis 170 qm Wfl.
<b>TG-Stellplatzpreis:</b>	<b>sonstige Nutzungen:</b>	
25.000 Euro	-	

**59 Ohlengarten**



<b>Anschrift:</b>	Ohlengarten 6 60488 Frankfurt - Praunheim	
<b>Investor:</b>	Bau-/Projektgesellschaft Scheidswaldstraße 28 GmbH	
<b>Projektentwickler:</b>	Bau-/Projektgesellschaft Scheidswaldstraße 28 GmbH	
<b>Status:</b>	Planung konkret	
<b>Baubeginn:</b>	Q4/2015	<b>ETW:</b> 25 Einheiten
<b>Fertigstellung:</b>	Q1/2017	<b>Fläche:</b> 1.711 qm Wfl.
<b>Wohnungspreise ETW:</b>	<b>Wohnungsgrößen ETW:</b>	
Ø	4.120 Euro/qm	Ø 68 qm Wfl.
von	3.800 Euro/qm	von 51 qm Wfl.
bis	4.300 Euro/qm	bis 113 qm Wfl.
<b>TG-Stellplatzpreis:</b>	<b>sonstige Nutzungen:</b>	
22.000 Euro	-	

