

# IMMOBILIEN ZEITUNG

---

PROJEKTE | 15.01.2015

## Wohn-Dynamik im Ostend

VON ANKE PIPKE

**Frankfurt. Etliche Kräne drehen sich über diversen Wohnungsbauprojekten: Derzeit entstehen in Frankfurt 2.249 Eigentumswohnungen, 9% weniger als im Vorjahr. Das hat bulwiengesa ermittelt. Das Gallus ist der aktivste Stadtbereich.**

Das teure Onyx im Westend, die Wohnhochhäuser im Europaviertel oder die Bauprojekte im Ostend: Eigentumswohnungen lassen sich derzeit in Frankfurt gut verkaufen. Insgesamt zählen die Marktforscher von bulwiengesa zum Stichtag 1. Dezember 2014 exakt 41 Projekte mit 2.249 Eigentumswohnungen, die zurzeit in der Innenstadt der Mainmetropole entstehen oder in Planung sind. Dahinter steckt eine Gesamtwohnfläche von 220.000 m<sup>2</sup>. Der Großteil der Bauvorhaben wird bis 2016 von den Käufern nutzbar sein, die letzten Projekte enden 2017.



Hat im August 2014 Richtfest gefeiert: das Vivere! von GeRo Real Estate am Römerhof.

Bild: GeRo Real Estate

Die meisten Wohnungen (1.332) werden im untersuchten Teilmarkt Südwest, also im Gallus, Gutleutviertel und Bahnhofs-

viertel realisiert. Zu den dortigen Projekten zählen das mit Abstand größte, das Wohnhochhaus Praedium im Europaviertel mit 242 Einheiten, das Wohnhochhaus Axis mit 152 Einheiten und das Quartier Parkend (zweiter Bauabschnitt) mit 150 Einheiten.

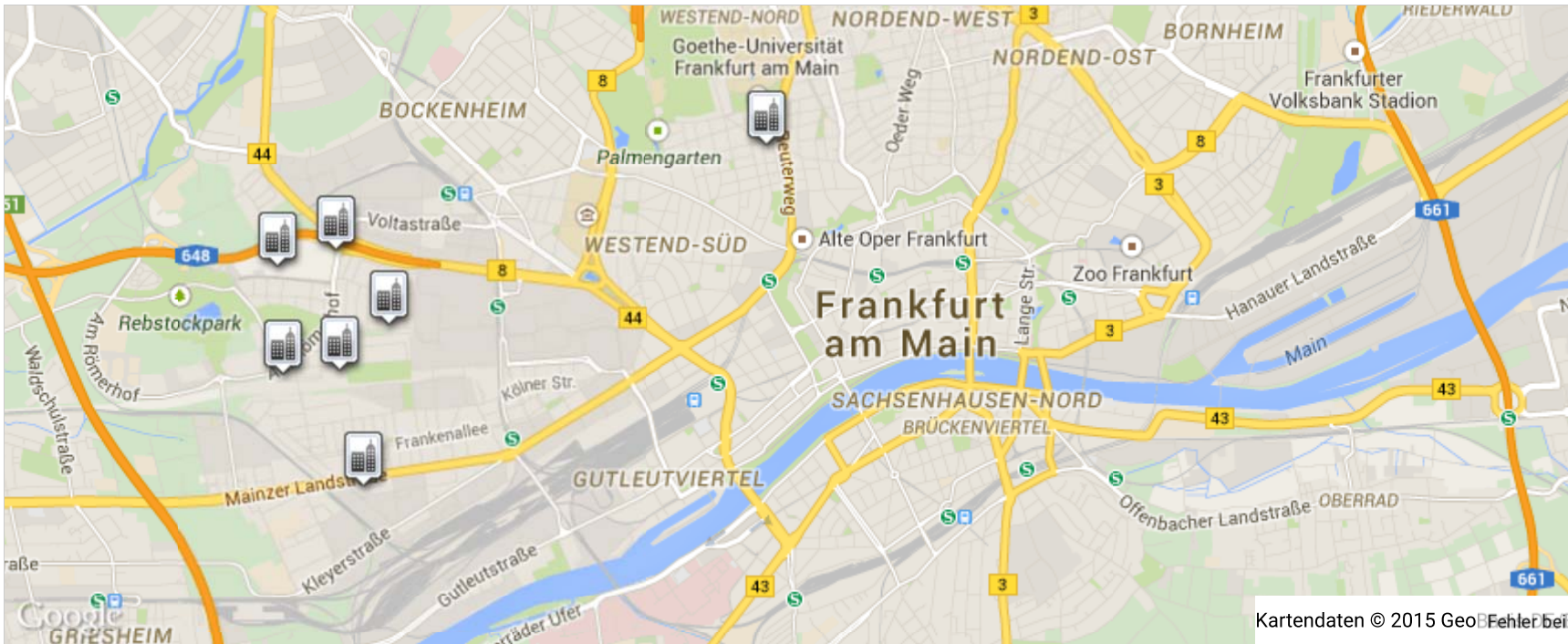
Durch mehr, aber kleinere Projekte zeichnet sich das Gebiet Nordwest mit Bockenheim, Westend und Nordend-West aus. Dort wird etwa jedes dritte Vorhaben umgesetzt - z.B. das LivingLeo an der Leonardo-da-Vinci-Allee mit 167 Einheiten oder das Vivere! in Bockenheim mit 83 Wohnungen. Eine besondere Dynamik ist derweil im Osten der Stadt zu beobachten. Im Umfeld des neuen EZB-Turms werden 285 Wohnungen auf einer Wohnfläche von rund 27.090 m<sup>2</sup> realisiert.

Zwar gehört der Osten zusammen mit dem Zentrum (233 zu errichtende Wohnungen) zu den kleinen Teilmärkten, er ist allerdings der einzige Bereich in der Stadt, in der ein Zuwachs an Bauvorhaben zu erkennen ist. Die Zahl der geplanten Wohnungen hat dort im Vergleich zum Vorjahr um 15% zugenommen, im Europaviertel und Umgebung ist ein Minus von 6% zu verzeichnen, im Nordwesten sind es 13% weniger. Insgesamt ergibt sich ein Rückgang der zu realisierenden Wohnungen von 9%. Die Zahl der Projekte hat sich noch stärker, um 21,2%, reduziert. Und Bulwiengesa schlussfolgert: Die Projekte werden - anders als der Trend im Vorjahr - wieder größer.

Eine Steigerung ist auch mit Blick auf die Kaufpreise zu beobachten. Über alle Teilmärkte hinweg liegt der gewichtete Durchschnittspreis bei knapp 5.015 Euro/m<sup>2</sup>, 2013 wurden im Schnitt 4.704 Euro/m<sup>2</sup>, also 6% weniger aufgerufen. Mehr als die Hälfte aller Vorhaben gehören inzwischen zur Kategorie über 5.200 Euro/m<sup>2</sup>, im mittleren Segment mit einem Quadratmeterpreis von 3.201 Euro bis 4.100 Euro sind nur noch 857 Wohnungen zu finden, ein Drittel weniger als 2013 (1.282 Wohnungen).

Während Käufer in den Lahn'schen Höfen im Gallus (113 Einheiten) mit durchschnittlich 2.950 Euro/m<sup>2</sup> den günstigsten Preis zahlen, legen sie beim Onyx (32 Einheiten) im Westend mächtig mehr hin. Dort gibt bulwiengesa den Preis mit bis zu 14.000 Euro/m<sup>2</sup> an. Der teuerste Teilmarkt ist inzwischen das Zentrum mit Altstadt, Innenstadt und Sachsenhausen. Dort gelten im Schnitt 6.205 Euro/m<sup>2</sup> für eine Neubau-Eigentumswohnung.

Die Marktstudie von bulwiengesa umfasst u.a. eine Übersicht mit allen 41 untersuchten Projekten samt Steckbrief. Sie kann per E-Mail an [mueller@bulwiengesa.de](mailto:mueller@bulwiengesa.de) (Laura Müller) bestellt werden.



Kartendaten © 2015 GeoBilder bei Google Maps melden

#### LEGENDE:

Haus    Straßenabschnitt    Wohnquartier    Ortsteil    Ort    Bundesland / Land    Projekt