

MARKTSTUDIE

Neubau-ETW-Projekte in der Rhein-Neckar Region 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.
 RICS

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

METHODIK

Die Rhein-Neckar-Region erfreut sich einer hohen Nachfrage nach Wohneigentum. Projektentwickler reagieren darauf mit neuen Bauvorhaben und errichten Eigentumswohnungen. In diesem Jahr untersucht die bulwiengesa AG auf Basis ihrer kontinuierlichen Marktbeobachtung mit der vorliegenden Marktstudie zum zweiten Mal den Teilmarkt Eigentumswohnungen in den Städten Heidelberg, Karlsruhe, Ludwigshafen und Mannheim.

Analysiert wurden in der Vermarktung befindliche Neubau- und Sanierungsprojekte (ohne Baugruppenvorhaben), in denen mehr als fünf Eigentumswohnungen realisiert werden.¹ Jedes bekannte Vorhaben wird dabei einzeln vorgestellt und die Projektstruktur analysiert hinsichtlich:

- Entwicklungsstatus
- Fertigstellungszeitraum
- Bautätigkeit in den Städten
- Projektgrößen
- Wohnungspreisen
- Wohnungsgrößen
- Projektpreise und -volumenverhältnisse in den Städten

Die Studie untersucht 60 Projekte mit einem Projektvolumen von rund 159.500 qm Wohnfläche. Die Vorhaben befinden sich alle im Planungs- oder Realisierungsstadium. Der Stichtag für die Erfassung des Entwicklungsstandes war der 31. August 2014.

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

KERNERGEBNISSE

In den 60 untersuchten Projekten entstehen 1.831 Wohneinheiten, von denen derzeit 46,5 % in Bau sind. Im Vergleich zum Vorjahr sind zwölf Projekte weniger Bestandteil der Analyse, die Anzahl der Einheiten ist damit um 13,6 % zurückgegangen, die realisierte Wohnfläche hingegen um 6,9 % auf 159.540 qm gestiegen. Bezogen auf die Einwohnerzahl werden in Heidelberg die meisten Wohneinheiten realisiert, die niedrigste Bautätigkeit weist Karlsruhe auf.

Der Großteil der Bauvorhaben wird bis 2015 bezugsfertig sein, die letzten Projekte sollen nach derzeitigem Planungsstand bis 2016 fertiggestellt sein. Für weitere Projekte in den vier Städten, die sich noch in einem frühen Planungsstadium befinden, ist in den kommenden Monaten mit einem Vermarktungsbeginn zu rechnen.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Durchschnittsgröße der analysierten Wohnungen deutlich von 92 auf 105 qm angestiegen (+ 14,1 %). Die Wohnflächenspanne reicht über alle Städte von 19 bis 318 qm. In den einzelnen Projekten werden überwiegend bis zu 40 Einheiten realisiert, größere Bauvorhaben mit 70 und mehr Einheiten sind selten.

Der gewichtete Durchschnittspreis der untersuchten Wohnungen ist im Vergleich zu 2013 um rund 10,6 % auf 3.328 Euro/qm angestiegen. Heidelberg ist mit Durchschnittspreisen von 3.972 Euro/qm der mit Abstand teuerste Teilmarkt und weist gegenüber dem Vorjahr die höchsten Preisanstiege auf (+ 18,9 %). Der niedrigste Quadratmeterpreis wird mit durchschnittlich 2.858 Euro/qm wie bereits im Vorjahr in Ludwigshafen erzielt.

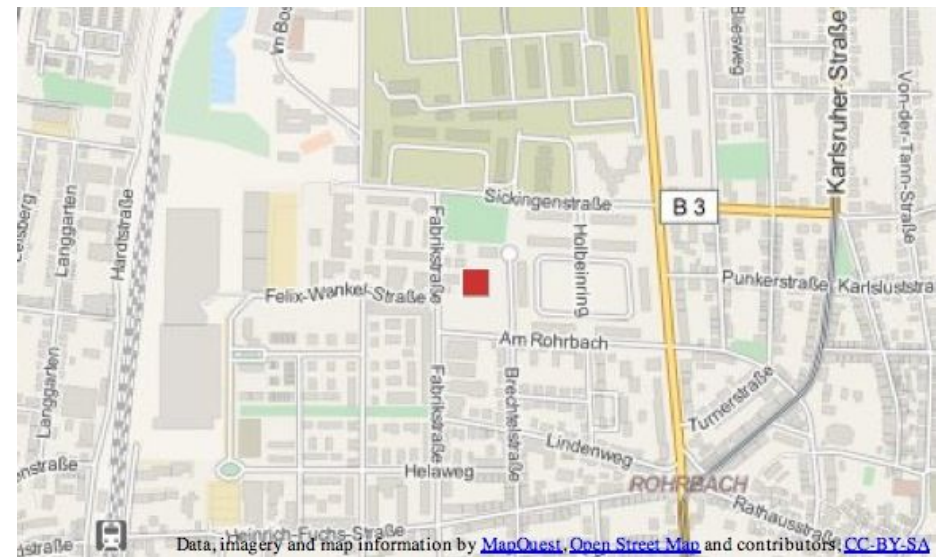
7 Parkresidenz am Schloss-Wolfsbrunnenweg



Straße:	Rombachweg 6a
PLZ/Stadtbezirk:	69118 Heidelberg - Schlierbach
Investor:	PROFECTUS AG
Projektentwickler:	PROFECTUS AG
Internetadresse zum Objekt:	
Entwicklungsstatus:	Im Bau

Baubeginn:	Q2 2014	geplante Fertigstellung:	Q4 2015
WE-Anzahl (ETW):	34	Wohnfläche in qm von:	69
Wohnfläche in qm:	3.438	Wohnfläche in qm Ø:	96
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	134
Anzahl TG-Plätze:	51	Kaufpreis in Euro/qm von:	3.743
Kaufpreis pro TG-Platz:	20.000	Kaufpreis in Euro/qm Ø:	3.996
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	4.308

8 Wohnraum Heidelberg



Straße:	Fabrikstraße / Brechtelstraße / Am Rohrbach
PLZ/Stadtbezirk:	69126 Heidelberg - Rohrbach
Investor:	City Raum GmbH & Co. KG (50 %), Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH (50 %)
Projektentwickler:	City Raum GmbH & Co. KG
Internetadresse zum Objekt:	www.wohnraum-heidelberg.de
Entwicklungsstatus:	Im Bau

Baubeginn:	Q1 2014	geplante Fertigstellung:	Q4 2015
WE-Anzahl (ETW):	48	Wohnfläche in qm von:	26
Wohnfläche in qm:	9.000	Wohnfläche in qm Ø:	84
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	152
Anzahl TG-Plätze:		Kaufpreis in Euro/qm von:	3.185
Kaufpreis pro TG-Platz:		Kaufpreis in Euro/qm Ø:	3.550
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	4.130

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 die pdf-Version der Studie:
ETW-Projekte in der Rhein-Neckar Region 2014

- Alle vier Städte zum Preis von 790 Euro (zzgl. MwSt.)
- Zwei Städte zum Preis von 490 Euro (zzgl. MwSt.)
- Eine Stadt zum Preis von 290 Euro (zzgl. MwSt.)

- Heidelberg Karlsruhe Ludwigshafen Mannheim

Rechnungsadresse:

Firma _____
Ansprechpartner _____
Anschrift _____
E-Mail _____
Telefon _____

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....

Ort, Datum Unterschrift