

MARKTSTUDIE

Neubau-ETW-Projekte in den westlichen Innenstadtbezirken von Berlin 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.
 RICS

bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel. +49 30 27 87 68-0
Fax +49 30 27 87 68-68

INHALTSVERZEICHNIS

	Inhalt
1	ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT 1
2	ZUSAMMENFASSUNG 2
3	ANALYSE DER UNTERSUCHTEN PROJEKTE 9
3.1	Entwicklungsstatus der Projekte 9
3.2	Fertigstellungszeiträume der Projekte 10
3.3	Bautätigkeit in den Stadtbezirken 10
3.4	Projektgrößen 11
3.5	Wohnungspreise 12
3.6	Wohnungsgrößen 13
4	PROJEKTPREIS UND -VOLUMENVERHÄLTNIS 15
4.1	Charlottenburg 15
4.2	Kreuzberg 16
4.3	Schöneberg 17
4.4	Tiergarten 18
4.5	Wilmersdorf 19
5	ANHANG: PROJEKTDATENBLÄTTER 21

1 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT

Die anhaltend steigende Nachfrage nach Wohnraum in den westlichen Innenstadtbezirken von Berlin veranlasste die bulwiengesa AG dazu, die bereits im Vorjahr veröffentlichte Studie "Neubau-ETW-Projekte in den westlichen Innenstadtbezirken von Berlin" auch in diesem Jahr zu publizieren.

Analysiert wurden in der Vermarktung befindliche Neubauprojekte (ohne Baugruppenvorhaben), in denen ausschließlich oder in Anteilen fünf und mehr Eigentumswohnungen realisiert werden und die sich in den folgenden Stadtteilen befinden:¹

- Charlottenburg
- Kreuzberg
- Schöneberg
- Tiergarten
- Wilmersdorf

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

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

Die Studie untersucht 37 Projekte mit rund 1.290 Eigentumswohnungen und einem Projektvolumen von rund 132.000 qm Wohnfläche. Die Vorhaben befinden sich allesamt im Planungs- oder Realisierungsstadium. Der Stichtag für die Erfassung des Entwicklungsstandes war der 01. September 2013.

Weitere ETW-Studien liegen für die Innenstadtbereiche von Berlin-Ost, München, Stuttgart, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt/Main und Köln 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.

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

2 ZUSAMMENFASSUNG

In der Untersuchung wurden in den westlichen Innenstadtteilen Charlottenburg, Kreuzberg, Schöneberg, Tiergarten und Wilmersdorf insgesamt 37 Projekte mit 1.293 Wohneinheiten analysiert. Davon befinden sich mit 861 Wohneinheiten derzeit zwei Drittel in Bau sowie 432 Wohnungen in Planung. Damit ist das unausgewogene Verhältnis von knapp 90 % in Planung befindlicher Wohneinheiten aus dem Vorjahr wieder aufgehoben.

Bis Ende 2016 sollen die analysierten Projekte platziert werden. Weitere Entwicklungen befinden sich in der Pipeline, für die die Vermarktung jedoch noch nicht begonnen hat.

Insgesamt sind im vergangenen Jahr 31 Bauvorhaben mit 1.121 Wohnungen neu in die Vermarktung gegangen.

Die betrachteten Wohnungen kosten im Durchschnitt rund 4.300 Euro/qm, wobei die Mehrzahl der Projekte einen durchschnittlichen Kaufpreis von 4.001 bis 4.500 Euro/qm aufweist. Der Stadtteil Charlottenburg verzeichnet mit 4.730 Euro/qm die höchsten Quadratmeterpreise. Der Stadtteil Kreuzberg weist dagegen mit durchschnittlich 3.280 Euro/qm den niedrigsten Quadratmeterpreis bei Neubau-Eigentumswohnungen auf.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kaufpreise um durchschnittlich 10,3 % angestiegen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in diesem Jahr aufgrund der größeren Projektanzahl keine Sanierungsprojekte mehr in die Auswertung einbezogen wurden. In Charlottenburg (+15,3 %) und Wilmersdorf (+9,7 %) sind dabei die höchsten Preiszuwächse zu beobachten. Dies zeigt, dass in diesen Stadtteilen eine deutlich gestiegene Nachfrage existiert.

BESTELLFORMULAR (PER EMAIL ODER FAX)

An **bulwiengesa AG**
E-Mail: adami@bulwiengesa.de
Telefax: 030 - 27 87 68-68
Telefon: 030 - 27 87 68-25

Hiermit bestellen wir zum Preis von **490 Euro zzgl. MwSt. (19 %)** die Studie im pdf-Format:

ETW-Projekte in den westlichen Innenstadtbezirken von Berlin 2013

Rechnungsadresse:

Firma _____

Ansprechpartner _____

Anschrift _____

E-Mail _____

Telefon _____

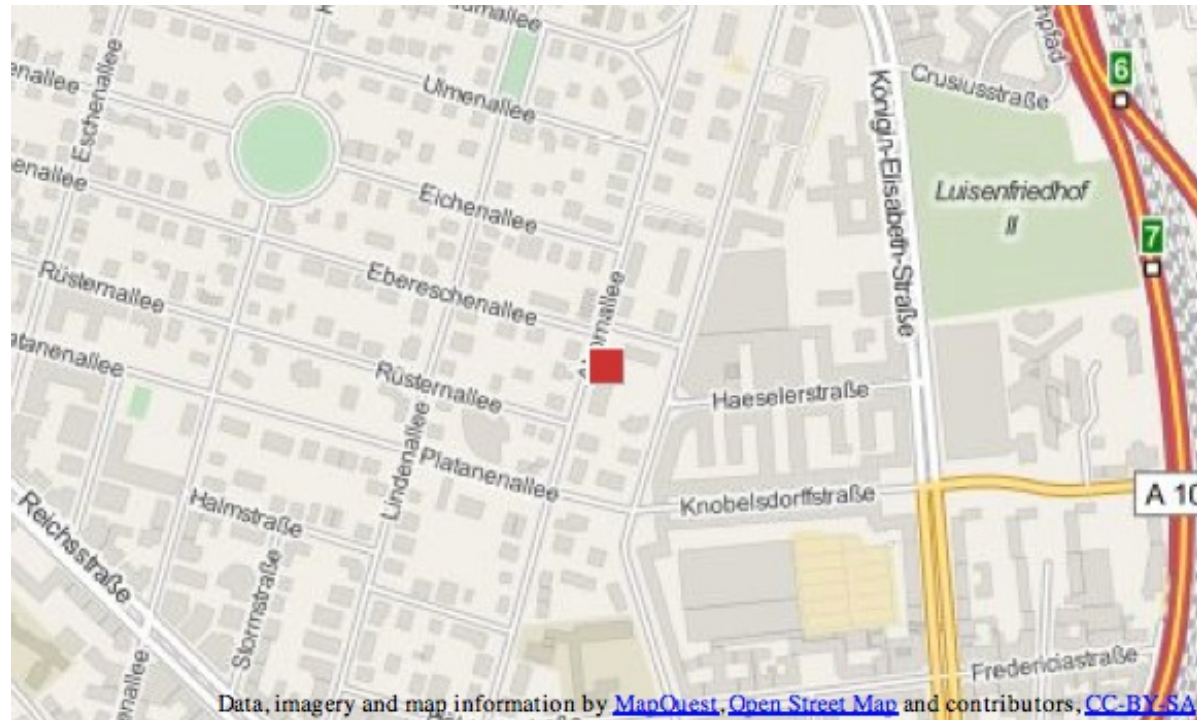
Rechtsverbindliche Unterschrift

.....

Ort, Datum

Unterschrift

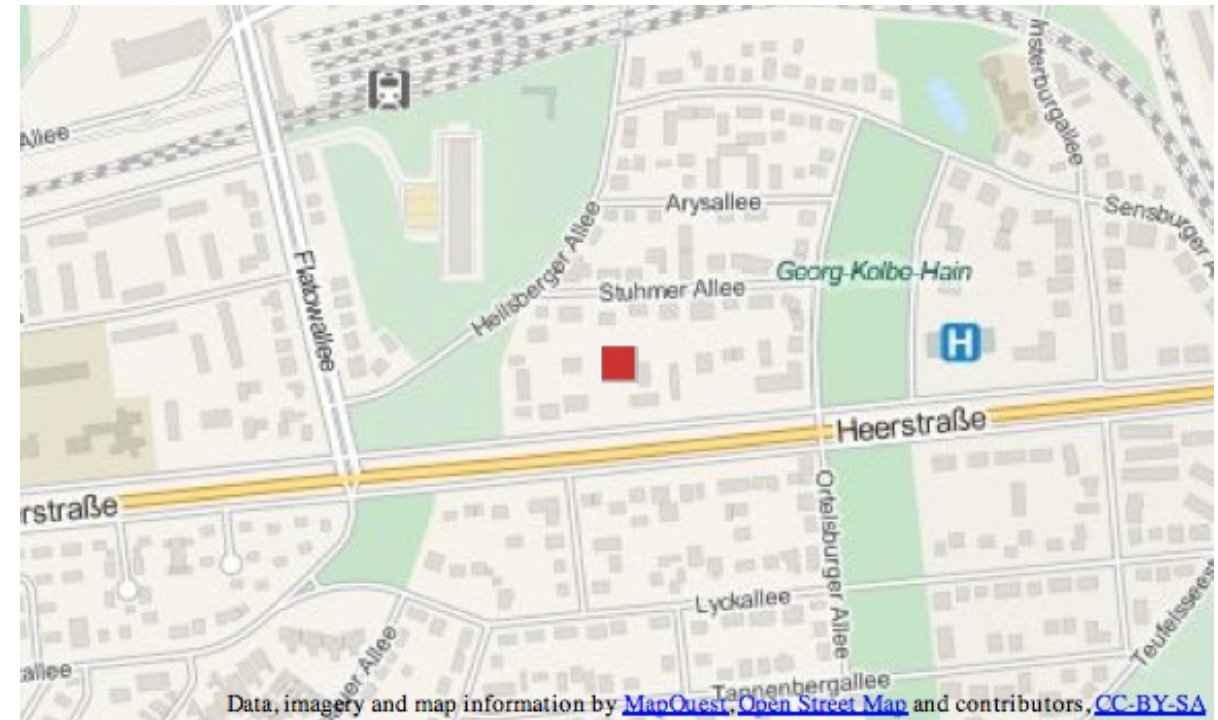
1 ROMEO & GIULIA



Straße:	Ahornallee 40/41
PLZ/Stadtbezirk:	14050 Berlin - Charlottenburg-Wilmersdorf
Investor:	STOFANEL Investment AG
Projektentwickler:	STOFANEL Investment AG
Internetadresse zum Objekt:	www.stofanel.com/de/#/RomeoGiulia/Offering
Entwicklungsstatus:	In Bau

Baubeginn:	Q1 2012	geplante Fertigstellung:	Q4 2013
WE-Anzahl (ETW):	14	Wohnfläche in qm von:	125
Wohnfläche in qm:	2.100	Wohnfläche in qm Ø:	150
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	210
Anzahl TG-Plätze:		Kaufpreis in Euro/qm von:	3.650
Kaufpreis pro TG-Platz:		Kaufpreis in Euro/qm Ø:	4.825
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	6.000

2 Heerstraße 78



Straße:	Heerstraße 78
PLZ/Stadtbezirk:	14055 Berlin - Charlottenburg-Wilmersdorf
Investor:	k. A.
Projektentwickler:	k. A.
Internetadresse zum Objekt:	www.heerstrasse78.de
Entwicklungsstatus:	In Bau

Baubeginn:	Q1 2013	geplante Fertigstellung:	Q1 2014
WE-Anzahl (ETW):	12	Wohnfläche in qm von:	112
Wohnfläche in qm:	1.682	Wohnfläche in qm Ø:	140
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	162
Anzahl TG-Plätze:		Kaufpreis in Euro/qm von:	2.839
Kaufpreis pro TG-Platz:	26.000	Kaufpreis in Euro/qm Ø:	3.123
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	3.399