

MARKTSTUDIE

Neubau-ETW-Projekte in den westlichen Innenstadtteilen von Berlin 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.


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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
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 westliche Innenstadt Berlins erfreut sich traditionell einer hohen Nachfrage nach Wohneigentum. Eigennutzer und Kapitalanleger suchen nach einem sicheren Investment in etablierten Lagen, worauf Projektentwickler mit neuen Bauvorhaben reagieren. Dies veranlasst die bulwiengesa AG, die Studie "Neubau-ETW-Projekte in den westlichen Innenstadtteilen 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

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

Die Studie untersucht 41 Projekte mit 1.629 Eigentumswohnungen und einem Projektvolumen von rund 163.350 qm Wohnfläche. Die Vorhaben befinden sich allesamt im Planungs- oder Realisierungsstadium. Der Stichtag für die Erfassung des Entwicklungsstandes war der 30. Juni 2014.

Weitere ETW-Studien liegen für die Innenstadtbereiche von Berlin-Ost, München, Stuttgart, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Köln, der Region Rhein-Neckar und Wien 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

In der Untersuchung wurden in den westlichen Innenstadtteilen Charlottenburg, Kreuzberg, Schöneberg, Tiergarten und Wilmersdorf insgesamt 41 Projekte mit 1.629 Wohneinheiten analysiert. Davon befinden sich mit 1.023 Wohneinheiten derzeit 63 % in Bau sowie 606 Wohnungen in Planung. Insgesamt ist das Volumen nach der Wohnungsanzahl um ca. 26 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen und es sind 20 Bauvorhaben mit 714 Wohnungen neu in der Vermarktung.

Die betrachteten Wohnungen kosten im Durchschnitt rund 4.700 Euro/qm, wobei die Mehrzahl der Projekte einen durchschnittlichen Kaufpreis zwischen 4.001 bis 4.500 Euro/qm aufweist. Der Stadtteil Wilmersdorf verzeichnet mit rund 5.330 Euro/qm die höchsten Quadratmeterpreise. In Schöneberg sind dagegen mit durchschnittlich 3.780 Euro/qm die niedrigsten Kaufpreise bei Neubau-Eigentumswohnungen festzustellen.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kaufpreise zwar nicht so stark wie im Vorjahr, aber dennoch deutlich um durchschnittlich 9,3 % angestiegen. Prozentual erfuhr Kreuzberg den stärksten Preiszuwachs mit rund 31 %. In Charlottenburg sind die Kaufpreise nach dem hohen Anstieg im letztem Jahr nun leicht gesunken.

Einwohnernormiert wird aktuell in Tiergarten die höchste Bautätigkeit registriert, wohingegen sie in Kreuzberg am geringsten ist.

Auf nachfolgender Karte sind die Projekte verortet. Die Sortierung erfolgt nach Stadtteil und Fertigstellung.

BESTELLFORMULAR (PER E-MAIL 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 Innenstadtteilen von Berlin 2014

Rechnungsadresse:

Firma _____

Ansprechpartner _____

Anschrift _____

E-Mail _____

Telefon _____

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift