

# MARKTSTUDIE

## Neubau-ETW-Projekte in den östlichen Innenstadtteilen von Berlin 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  
Wallstraße 61  
10179 Berlin  
Tel. +49 30 27 87 68-0  
Fax +49 30 27 87 68-68



### *Executive Summary*

Auf Basis unserer kontinuierlichen Marktbeobachtung analysieren wir mit der vorliegenden Marktstudie seit einigen Jahren den Markt für Eigentumswohnungen (ETW) in den östlichen Innenstadtteilen von Berlin.

In der diesjährigen Studie wurden insgesamt 38 Bauvorhaben untersucht, in denen rund 2.600 Wohneinheiten mit ca. 222.000 qm Wohnfläche realisiert werden. Damit fällt das Entwicklungsvolumen im Vergleich zum Vorjahr etwa 20 % geringer aus. Dafür ist die Neuvermarktungsquote mit 53 % sehr hoch.

Die Angebotspreise sind jedoch weiter angestiegen und betragen im gewichteten Durchschnitt 4.710 Euro/qm, was einem Plus von rund 2,8 % entspricht. Prenzlauer Berg führt dabei die Rangliste als Stadtteil mit dem höchsten Kaufpreisniveau ganz knapp vor Berlin-Mitte an.

Die durchschnittliche Projektgröße ist deutlich angewachsen. Je Entwicklung werden mit 68 WE/Projekt nunmehr rund 10 WE mehr geschaffen als noch im letzten Jahr. Dabei ist die mittlere Wohnfläche von 90 auf 85 qm gesunken.

### *Methodik*

In der vorliegenden Untersuchung werden Neubau-Eigentumswohnungsprojekte in den östlichen Innenstadtteilen von Berlin betrachtet. Die Datenerhebung erfolgte als Desktop-Recherche, durch Gespräche mit Anbietern und Vor-Ort-Begehungen. Der Stichtag für den Baustatus ist der 01.12.2015.

Ein Projekt wird berücksichtigt,

- wenn es ein Neubau ist, der ganz oder teilweise Eigentumswohnungen umfasst
- wenn es konkret geplant oder in Bau ist und
- wenn sich die geplanten Eigentumswohnungen bereits in der Vermarktung befinden.

Neben der projektabhängigen Selektion erfolgt die Auswahl nach Lage im Stadtgebiet. Die Betrachtung beschränkt sich dabei auf die Ostberliner Stadtteile Mitte, Friedrichshain und Prenzlauer Berg.

*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

**1 Spree Greens**



<b>Anschrift:</b> Köpenicker Straße 124 10179 Berlin - Mitte	
<b>Investor:</b> Ordrupdal	
<b>Projektentwickler:</b> IFF Immobilien & Finanzierungsberatungsgesellschaft mbH	
<b>Status:</b> In Bau	
<b>Baubeginn:</b> Q2/2014	<b>ETW:</b> 85 Einheiten
<b>Fertigstellung:</b> Q1/2016	<b>Fläche:</b> 7.225 qm Wfl.
<b>Wohnungspreise ETW:</b>	
Ø 3.700 Euro/qm	Ø 85 qm Wfl.
von 2.750 Euro/qm	von 42 qm Wfl.
bis 4.350 Euro/qm	bis 165 qm Wfl.
<b>TG-Stellplatzpreis:</b> 25.000 Euro	<b>sonstige Nutzungen:</b> -

**2 Alte Berliner Seifenfabrik (Neubaupart)**



<b>Anschrift:</b> Köpenicker Str. 50/Wilhelmine-Gemberg-W. 10179 Berlin - Mitte	
<b>Investor:</b> Stadtkind Immobilien GmbH (Domus Aurea Immobilien GmbH)	
<b>Projektentwickler:</b> Stadtkind Immobilien GmbH (Domus Aurea Immobilien GmbH)	
<b>Status:</b> In Bau	
<b>Baubeginn:</b> Q3/2014	<b>ETW:</b> 30 Einheiten
<b>Fertigstellung:</b> Q1/2016	<b>Fläche:</b> 3.961 qm Wfl.
<b>Wohnungspreise ETW:</b>	
Ø 4.810 Euro/qm	Ø 132 qm Wfl.
von 3.226 Euro/qm	von 86 qm Wfl.
bis 6.753 Euro/qm	bis 296 qm Wfl.
<b>TG-Stellplatzpreis:</b> 35.000 Euro	<b>sonstige Nutzungen:</b> -

## BESTELLFORMULAR

An **bulwiengesa AG**  
**z. Hd. André Adami**  
**Wallstraße 61**  
**10179 Berlin**

**Telefax: 030 - 27 87 68 - 68**  
**E-Mail: adami@bulwiengesa.de**

- Hiermit bestellen wir die MARKTSTUDIE  
**Neubau-ETW-Projekte in den östlichen Innenstadtteilen von Berlin 2015**  
zum Preis von 490 Euro zzgl. MwSt. (19 %)
- Hiermit bestellen wir die MARKTSTUDIE  
**Neubau-ETW-Projekte in den östlichen Innenstadtteilen von Berlin 2015**  
mit **5-Jahres-Vergleich der Neubau-ETW-Projekte**  
(Vergleich der Studien von 2011 - 2015)  
zum Preis von gesamt 590 Euro zzgl. MwSt. (19 %)

Rechnungsadresse:

Firma \_\_\_\_\_

Ansprechpartner \_\_\_\_\_

Straße, Haus-Nr. \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift