

MARKTSTUDIE

Neubau-ETW-Projekte in den westlichen Innenstadtteilen von Berlin 2016



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



Bauarbeiten am Projekt „HIGH PARK“ (eigene Aufnahme)

Executive Summary

Auf Basis unserer kontinuierlichen Marktbeobachtung analysieren wir mit der vorliegenden Marktstudie bereits zum sechsten Mal den Markt für Eigentumswohnungen (ETW) in den westlichen Innenstadtteilen von Berlin.

In der diesjährigen Studie wurden insgesamt 33 Bauvorhaben untersucht, in denen 2.142 Wohneinheiten mit rund 193.000 qm Wohnfläche realisiert werden. Damit fällt das Entwicklungsvolumen im Vergleich zum Vorjahr etwa 25 Prozent höher aus.

Die Angebotspreise sind erneut leicht angestiegen. Sie haben sich um 5,8 % erhöht und liegen im gewichteten Durchschnitt bei 5.640 Euro/qm. Charlottenburg führt dabei die Rangliste als Stadtteil mit dem höchsten Kaufpreisniveau an.

Die Projektgröße ist deutlich angestiegen. Durchschnittlich sind je Entwicklung rund 65 Einheiten vorgesehen (2015: 42 WE).

Die meisten Neubauprojekte weisen Wohnflächen unter 90 qm auf. Im gewichteten Durchschnitt ist eine Neubauwohnung 90 qm groß.

Methodik

In der vorliegenden Untersuchung werden Neubau-Eigentumswohnungsprojekte in den westlichen 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 15.08.2016.

Ein Projekt wird berücksichtigt,

- wenn es ein Neubau ist, der ganz oder teilweise Eigentumswohnungen umfasst
- wenn es konkret geplant oder in Bau ist
- 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 Westberliner Stadtteile Charlottenburg, Kreuzberg, Schöneberg, Tiergarten und Wilmersdorf.

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 B.West



Anschrift: Bleibtreustraße 25 10707 Berlin - Charlottenburg-Wilmersdorf	
Investor: Bauwert Investment Group	
Projektentwickler: Bauwert Investment Group	
Status: In Bau	
Baubeginn: Q2/2015	ETW: 22 Einheiten
Fertigstellung: Q1/2017	Fläche: 3.200 qm Wfl.
Wohnungspreise ETW:	
Ø 8.500 Euro/qm	Ø 146 qm Wfl.
von 5.600 Euro/qm	von 95 qm Wfl.
bis 12.500 Euro/qm	bis 240 qm Wfl.
TG-Stellplatzpreis: - Euro	sonstige Nutzungen: EH

2 Stadthaus Hugo



Anschrift: Knesebeckstraße 15 10623 Berlin - Charlottenburg-Wilmersdorf	
Investor: Primus Immobilien AG	
Projektentwickler: Primus Immobilien AG	
Status: In Bau	
Baubeginn: Q3/2015	ETW: 16 Einheiten
Fertigstellung: Q1/2017	Fläche: 1.881 qm Wfl.
Wohnungspreise ETW:	
Ø 9.307 Euro/qm	Ø 118 qm Wfl.
von 8.607 Euro/qm	von 41 qm Wfl.
bis 10.740 Euro/qm	bis 145 qm Wfl.
TG-Stellplatzpreis: 45.000 Euro	sonstige Nutzungen: -

