

MARKTSTUDIE

Neubau-ETW-Projekte in den östlichen 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.


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 Stadtteilen	10
3.4 Projektgrößen	11
3.5 Wohnungspreise	12
3.6 Wohnungsgrößen	13
4 PROJEKTPREIS UND -VOLUMENVERHÄLTNIS	15
4.1 Mitte	15
4.2 Friedrichshain	16
4.3 Prenzlauer Berg	17
5 ANHANG: PROJEKTDATENBLÄTTER	19

1 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT

Das hohe Bauvolumen im Neubau-Eigentumssegment in den östlichen Innenstadtbezirken von Berlin veranlasste die bulwiengesa AG dazu, die nunmehr fünfte Studie "Neubau-ETW-Projekte in den östlichen Innenstadtbezirken von Berlin" auch in diesem Jahr wieder zu publizieren.

Analysiert wurden in der Vermarktung befindliche Neubauprojekte (ohne Baugruppenvorhaben), in denen ausschließlich oder in Anteilen fünf und mehr Neubau-Eigentumswohnungen realisiert werden. In Projekten, die aus Altbau- und Neubauwohnungen bestehen, wurde nur das Neubauvolumen analysiert. Die untersuchten Bauvorhaben befinden sich in den folgenden Stadtteilen:¹

- Mitte
- Friedrichshain
- Prenzlauer Berg

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 64 Projekte mit 3.302 Eigentumswohnungen und einem Volumen von rund 312.330 qm Wohnfläche. Die Vorhaben befinden sich allesamt im Planungs- oder Realisierungsstadium. Der Stichtag für die Erfassung des Entwicklungsstandes war der 01. Dezember 2013.

Weitere ETW-Studien liegen für die Innenstadtbereiche von Berlin-West, 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.

5-Jahresvergleich der ETW-Studie:

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den östlichen Innenstadtbezirken von Berlin und ihr beständig wachsendes Angebot veranlasste die bulwiengesa AG dazu, einen Vergleich der letzten fünf Studien zu erstellen. Hierzu wurden die Daten der Jahre 2009 bis 2013 ausgewertet. Erwerber der ETW-Studie erhalten zusätzlich die Möglichkeit, den erstmals durchgeführten 5-Jahres-Vergleich der Analyse zu einem Vorzugspreis zu beziehen.

2 ZUSAMMENFASSUNG

In der Untersuchung wurden in den östlichen Innenstadtteilen Mitte, Friedrichshain und Prenzlauer Berg insgesamt 64 Projekte mit 3.302 Wohneinheiten analysiert. Davon befinden sich mit 2.785 Wohneinheiten derzeit über 80 % in Bau sowie 517 Wohnungen in Planung. Damit hat sich das Verhältnis der Bau- und Planungsaktivitäten im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich zu den in Bau befindlichen Wohneinheiten bewegt. Es werden vier Projekte bzw. 11 % mehr Wohnungen angeboten.

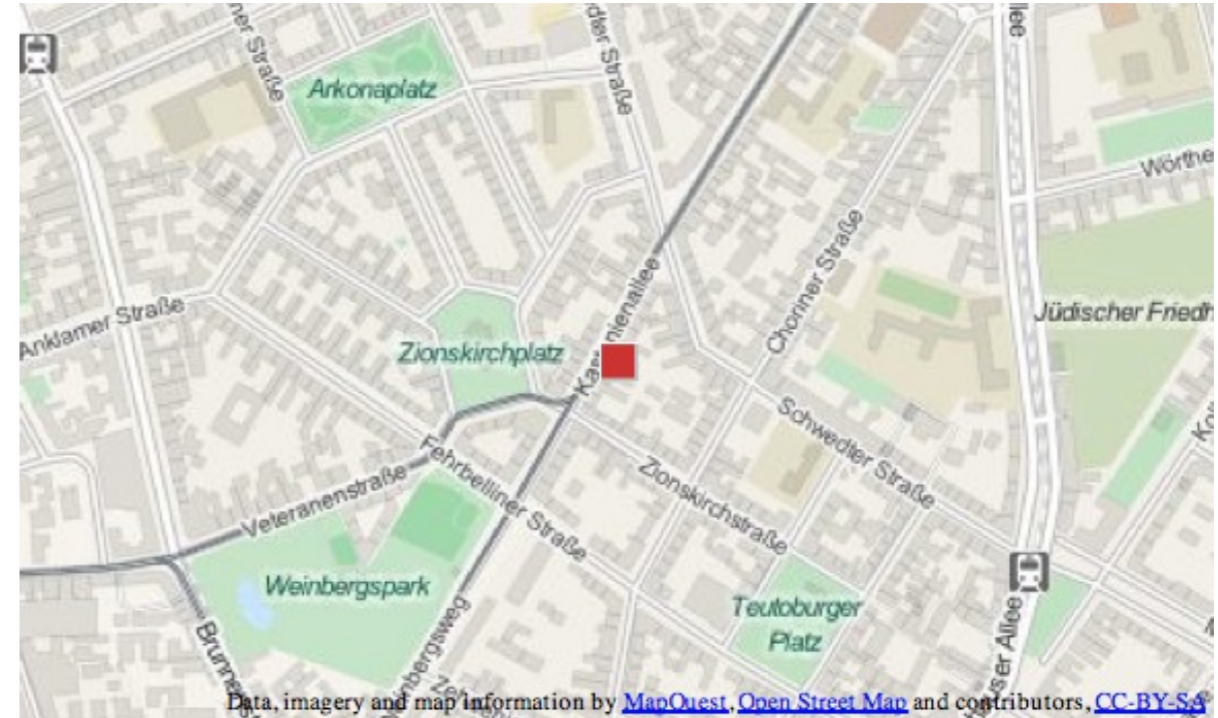
In den meisten Vorhaben werden zwischen 31 und 50 Wohnungen angeboten. Die durchschnittliche Projektgröße liegt bei 52 WE/Bauvorhaben. Bezogen auf die Wohnungsgröße weist die Mehrzahl der Projekte eine durchschnittliche Wohnfläche zwischen 91 und 110 qm auf.

Die betrachteten Wohnungen kosten im gewichteten Durchschnitt rund 4.290 Euro/qm, wobei die Mehrzahl der Projekte einen durchschnittlichen Kaufpreis bis 3.500 Euro/qm aufweist. Der Stadtteil Mitte verzeichnet mit 4.830 Euro/qm die höchsten Quadratmeterpreise. Der Stadtteil Friedrichshain weist dagegen mit durchschnittlich 3.580 Euro/qm den niedrigsten Quadratmeterpreis bei Neubau-Eigentumswohnungen auf.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kaufpreise um durchschnittlich 9,2 % angestiegen. In Prenzlauer Berg war mit 18,9 % der höchste Preiszuwachs zu beobachten, der aus der stabil hohen Nachfrage und der geringen Bautätigkeit resultiert.

1 Yoo Berlin

2 K6364



Straße:	Am Zirkus 1
PLZ/Stadtbezirk:	10117 Berlin - Mitte
Investor:	Peach Property Group AG
Projektentwickler:	Peach Property Group AG
Internetadresse zum Objekt:	www.yoob Berlin.com
Entwicklungsstatus:	In Bau

Straße:	Kastanienallee 63, 64
PLZ/Stadtbezirk:	10119 Berlin - Mitte
Investor:	Fania Holding B.V.
Projektentwickler:	Diamona & Harnisch
Internetadresse zum Objekt:	www.kastanienallee63.com
Entwicklungsstatus:	In Bau

Baubeginn:	Q3 2010	geplante Fertigstellung:	Q2 2014
WE-Anzahl (ETW):	95	Wohnfläche in qm von:	60
Wohnfläche in qm:	11.140	Wohnfläche in qm Ø:	117
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	320
Anzahl TG-Plätze:	150	Kaufpreis in Euro/qm von:	4.100
Kaufpreis pro TG-Platz:	35.000	Kaufpreis in Euro/qm Ø:	6.210
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:	75	Kaufpreis in Euro/qm bis:	12.500

Baubeginn:	Q2 2012	geplante Fertigstellung:	Q1 2014
WE-Anzahl (ETW):	43	Wohnfläche in qm von:	31
Wohnfläche in qm:	4.000	Wohnfläche in qm Ø:	93
sonstige Einheiten:	EH	Wohnfläche in qm bis:	196
Anzahl TG-Plätze:	24	Kaufpreis in Euro/qm von:	3.450
Kaufpreis pro TG-Platz:	35.000	Kaufpreis in Euro/qm Ø:	4.500
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:	15	Kaufpreis in Euro/qm bis:	7.520

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:

- die Studie **ETW-Projekte in den östlichen Innenstadtbezirken von Berlin 2013** zum Preis von **490 Euro**
- den **5-Jahresvergleich** zum Vorzugspreis von **100 Euro**

Die Preise verstehen sich **zzgl. MwSt. (19 %)**. Die Dokumente werden im pdf-Format versendet.

Rechnungsadresse:

Firma _____

Ansprechpartner _____

Anschrift _____

E-Mail _____

Telefon _____

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....

Ort, Datum

Unterschrift