

# MARKTSTUDIE

## Neubau-ETW-Projekte in der Rhein-Neckar Region 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  
Bettinastraße 62  
60325 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 75 61 467-60  
Fax +49 69 75 61 467-69

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	1	6	25
2	2	6.1	25
3	12	6.2	25
3.1	12	6.3	26
3.2	12	6.4	26
3.3	13	6.5	27
3.4	14	6.6	28
3.5	15	7	29
3.6	16	7.1	29
4	17	7.2	29
4.1	17	7.3	30
4.2	17	7.4	30
4.3	18	7.5	31
4.4	18	7.6	32
4.5	19	8	35
4.6	20		
5	21		
5.1	21		
5.2	21		
5.3	22		
5.4	22		
5.5	23		
5.6	24		

## 1 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT

Die anhaltend steigende Nachfrage nach Wohnraum auch in kleineren, wachsenden Städten veranlasste die bulwiengesa AG dazu, erstmalig eine Studie zu Eigentumswohnungen in der Rhein-Neckar Region aufzulegen. Hierbei wurden folgende vier Städte untersucht:

- Heidelberg
- Karlsruhe
- Ludwigshafen
- Mannheim

Analysiert wurden in der Vermarktung befindliche Neubauprojekte (ohne Baugruppenvorhaben), in denen mehr als fünf Eigentumswohnungen realisiert werden.<sup>1</sup>

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

- Entwicklungsstatus
- Fertigstellungszeitraum
- Bautätigkeit in den Städten
- Projektgrößen
- Wohnungspreisen
- Wohnungsgrößen
- Projektpreise und -volumenverhältnisse in den Städten

Die Studie untersucht 72 Projekte mit rund 2.120 Eigentumswohnungen und einem Projektvolumen von rund 194.200 qm Wohnfläche. Die Vorhaben befinden sich alle im Planungs- oder Realisierungsstadium.

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

Der Stichtag für die Erfassung des Entwicklungsstandes war der 01. September 2013.

Weitere ETW-Studien liegen für die Innenstadtbereiche von Berlin (West und Ost), Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart und das Ruhrgebiet 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 WohnGut an der Promenade



Straße:	Langer Anger/ Rudolf-Diesel-Straße
PLZ/Stadtbezirk:	69115 Heidelberg - Weststadt
Investor:	DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG
Projektentwickler:	DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG
Internetadresse zum Objekt:	<a href="http://www.wohngut-bahnstadt.de">www.wohngut-bahnstadt.de</a>
Entwicklungsstatus:	Im Bau

Baubeginn:	Q3 2011	geplante Fertigstellung:	Q3 2013
WE-Anzahl (ETW):	51	Wohnfläche in qm von:	60
Wohnfläche in qm:	8.206	Wohnfläche in qm Ø:	113
sonstige Einheiten:	RH	Wohnfläche in qm bis:	209
Anzahl TG-Plätze:		Kaufpreis in Euro/qm von:	2.830
Kaufpreis pro TG-Platz:	17.900	Kaufpreis in Euro/qm Ø:	3.210
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:	30	Kaufpreis in Euro/qm bis:	3.825

### 2 Campus affines Wohnen



Straße:	Gadamer Platz/ Langer Anger 50
PLZ/Stadtbezirk:	69115 Heidelberg - Weststadt
Investor:	IBA / Immotrend Unternehmensgruppe
Projektentwickler:	IWP IMMO-WOHNBAU-PROJEKT GmbH & Co. Rhein-Neckar KG
Internetadresse zum Objekt:	
Entwicklungsstatus:	Im Bau

Baubeginn:	Q3 2011	geplante Fertigstellung:	Q3 2013
WE-Anzahl (ETW):	47	Wohnfläche in qm von:	51
Wohnfläche in qm:	2.825	Wohnfläche in qm Ø:	60
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	121
Anzahl TG-Plätze:		Kaufpreis in Euro/qm von:	2.850
Kaufpreis pro TG-Platz:	17.500	Kaufpreis in Euro/qm Ø:	3.145
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	3.350