

MARKTSTUDIE

Neubau-ETW-Projekte in den östlichen 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.
 RICS

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	8
3.1 Entwicklungsstatus der Projekte	8
3.2 Fertigstellungszeiträume der Projekte	9
3.3 Bautätigkeit in den Stadtteilen	9
3.4 Projektgrößen	10
3.5 Wohnungspreise	11
3.6 Wohnungsgrößen	12
4 PROJEKTPREIS UND -VOLUMENVERHÄLTNIS	14
4.1 Mitte	14
4.2 Friedrichshain	15
4.3 Prenzlauer Berg	16
5 ANHANG: PROJEKTDATENBLÄTTER	18

1 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT

In den vergangenen Jahren stieg das Bauvolumen von Eigentumswohnungen in Berlin stetig an. Grund genug für die bulwiengesa AG in der nun sechsten Studie "Neubau-ETW-Projekte in den östlichen Innenstadtteilen von Berlin" die aktuellen Entwicklungen zu beleuchten.

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 53 Projekte mit 3.102 Eigentumswohnungen und einem Volumen von 277.675 qm Wohnfläche. Die Vorhaben befinden sich allesamt im Planungs- oder Realisierungsstadium. Der Stichtag für die Erfassung des Entwicklungsstandes war der 24. Oktober 2014.

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:

Im vergangenen Jahr wurde erstmalig ein Vergleich der ETW-Studien der letzten fünf Jahre durchgeführt, der nun aktualisiert wurde. Hierzu wurden die Daten der Jahre 2010 bis 2014 ausgewertet. Erwerber der ETW-Studie erhalten die Möglichkeit, den 5-Jahres-Vergleich der Analyse zu einem Vorzugspreis zu beziehen.

1 ZUSAMMENFASSUNG

In der Untersuchung wurden in den östlichen Innenstadtteilen Mitte, Friedrichshain und Prenzlauer Berg insgesamt 53 Projekte mit 3.102 Wohneinheiten analysiert. Davon sind mit 2.217 Wohnungen derzeit 71,5 % in Bau. Das Planungsvolumen ist mit 885 Einheiten im Vergleich zum Jahr 2013 wieder etwas angewachsen, während die insgesamt in der Vermarktung befindlichen Wohneinheiten um 200 bzw. 6,1 % zurückgingen.

In den meisten Vorhaben werden in diesem Jahr mittlerweile nicht mehr zwischen 31 und 50 Wohnungen, sondern über 80 Einheiten angeboten. Somit stieg auch die durchschnittliche Projektgröße von 52 auf 59 WE/Bauvorhaben weiter an. Die durchschnittliche Größe der angebotenen Eigentumswohnungen nahm hingegen auf 90 qm weiter ab (2013: 95 qm). Dies kann als Ergebnis einer wachsenden absoluten Kaufpreisbelastung beim Wohnungserwerb sowie der Hinwendung zu Angeboten für Kapitalanleger, die tendenziell kleine Einheiten kaufen, gewertet werden.

Die Kaufpreise haben sich in den drei Stadtteilen positiv entwickelt. So kostet ein Quadratmeter Wohnfläche im gewichteten Durchschnitt 4.580 Euro/qm und damit 6,8 % mehr als im Vorjahr. Prenzlauer Berg tat sich hier als Teilraum mit der höchsten Preissteigerung von 15,4 % hervor. In Mitte sind Eigentumswohnungen mit durchschnittlichen Angebotspreisen von mittlerweile über 5.000 Euro/qm am teuersten.

Im vergangenen Jahr sind 16 Projekte mit 985 Wohneinheiten neu in die Vermarktung gegangen, sodass von einem weiterhin sehr belebten Wettbewerb gesprochen werden kann.

1 Ziel Boyenstraße/City Farmer



Straße:	Boyenstraße 39-40
PLZ/Stadtbezirk:	10115 Berlin - Mitte
Investor:	Zielconcept Real Estate GmbH
Projektentwickler:	Zielconcept Real Estate GmbH
Internetadresse zum Objekt:	www.zielboyenstrasse.com
Entwicklungsstatus:	In Bau

Baubeginn:	Q2 2013	geplante Fertigstellung:	Q4 2014
WE-Anzahl (ETW):	28	Wohnfläche in qm von:	83
Wohnfläche in qm:	3.670	Wohnfläche in qm Ø:	130
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	247
Anzahl TG-Plätze:		Kaufpreis in Euro/qm von:	3.924
Kaufpreis pro TG-Platz:	40.000	Kaufpreis in Euro/qm Ø:	
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:	6	Kaufpreis in Euro/qm bis:	7.000

2 John Park



Straße:	Scharnhorststraße 30-32
PLZ/Stadtbezirk:	10115 Berlin - Mitte
Investor:	Natulis Group AG
Projektentwickler:	Natulis Group AG
Internetadresse zum Objekt:	www.ziegert-immobilien.de
Entwicklungsstatus:	In Bau

Baubeginn:	Q2 2013	geplante Fertigstellung:	Q1 2015
WE-Anzahl (ETW):	89	Wohnfläche in qm von:	55
Wohnfläche in qm:	8.900	Wohnfläche in qm Ø:	100
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	158
Anzahl TG-Plätze:	111	Kaufpreis in Euro/qm von:	2.788
Kaufpreis pro TG-Platz:	28.500	Kaufpreis in Euro/qm Ø:	4.000
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:	35	Kaufpreis in Euro/qm bis:	6.298

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 Innenstadtteilen von Berlin 2014** 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