

MARKTSTUDIE

Neubau-ETW-Projekte in den westlichen Innenstadtteilen von Berlin 2017



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

1 VORBEMERKUNG



Executive Summary

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

In der diesjährigen Studie wurden insgesamt 26 Bauvorhaben untersucht, in denen 1.787 Wohneinheiten mit rund 148.000 qm Wohnfläche realisiert werden. Damit fällt das Entwicklungsvolumen im Vergleich zum Vorjahr etwa 23 % geringer aus.

Die Angebotspreise steigen hingegen weiter an. Sie haben sich um 13,1 % erhöht und liegen im gewichteten Durchschnitt bei 6.380 Euro/qm. Charlottenburg führt dabei die Rangliste als Stadtteil mit dem höchsten Kaufpreisniveau wiederholt an.

Die Projektgröße ist ebenfalls weiter angestiegen. Durchschnittlich sind je Entwicklung rund 69 Einheiten vorgesehen (2016: 65 WE).

Im gewichteten Durchschnitt ist eine Neubauwohnung rund 83 qm groß und damit deutlich kleiner als im Vorjahr mit 90 qm.

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 der diesjährigen Studie ist der 15.08.2017.

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 bzw. noch in der Vermarktung befinden

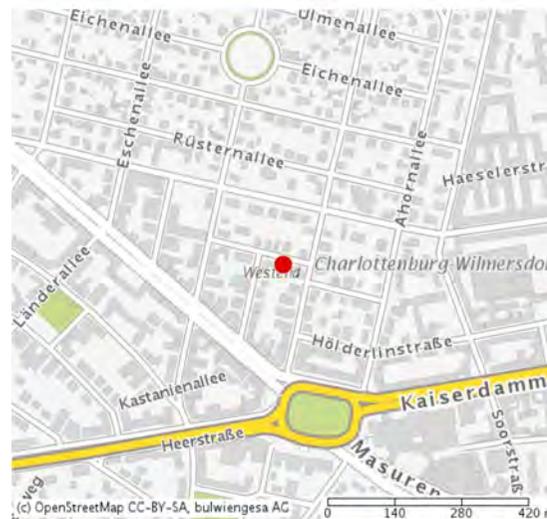
Neben der projektabhängigen Selektion erfolgt die Auswahl nach Lage im Stadtgebiet. Die Betrachtung beschränkt sich dabei auf die Westberliner Stadtteile Charlottenburg, Kreuzberg, Schöneberg, Tiergarten und Wilmersdorf.

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 Weiße Villa Westend



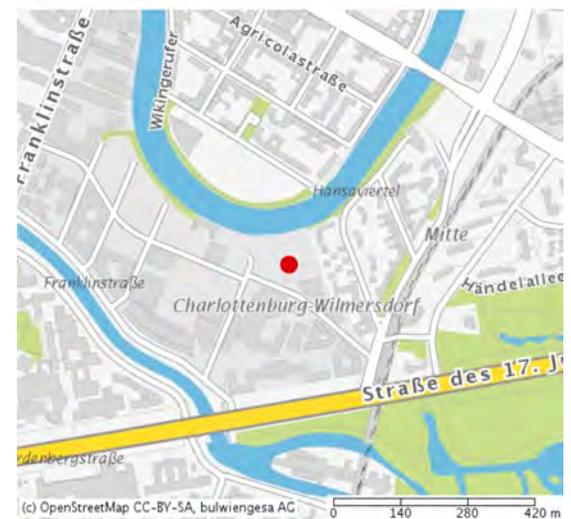
Anschrift: Halmstraße 13
14050 Berlin - Charlottenburg-Wilmersdorf
Investor: n/a
Projektentwickler: n/a
Status: In Bau

Baubeginn:	Q1/2017	ETW:	7 Einheiten
Fertigstellung:	Q2/2018	Fläche:	728 qm Wfl.

Wohnungspreise ETW:		Wohnungsgrößen ETW:	
Ø	7.500 Euro/qm	Ø	104 qm Wfl.
von	7.000 Euro/qm	von	79 qm Wfl.
bis	8.000 Euro/qm	bis	230 qm Wfl.

TG-Stellplatzpreis:	40.000 Euro	sonstige Nutzungen:	
---------------------	-------------	---------------------	--

2 Charlottenburg No. 1 (1. BA)



Anschrift: Wegelystraße/Englische Straße
10587 Berlin - Charlottenburg-Wilmersdorf
Investor: Cannon & Cannon (Cannon Kirk)
Projektentwickler: Cannon & Cannon (Cannon Kirk)
Status: In Bau

Baubeginn:	Q2/2017	ETW:	72 Einheiten
Fertigstellung:	Q1/2019	Fläche:	5.760 qm Wfl.

Wohnungspreise ETW:		Wohnungsgrößen ETW:	
Ø	7.000 Euro/qm	Ø	80 qm Wfl.
von	5.600 Euro/qm	von	38 qm Wfl.
bis	10.000 Euro/qm	bis	145 qm Wfl.

TG-Stellplatzpreis:		sonstige Nutzungen:	
---------------------	--	---------------------	--

