

MARKTSTUDIE

Neubau-ETW-Projekte in den östlichen 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



Executive Summary

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

In der diesjährigen Studie wurden insgesamt 17 Bauvorhaben untersucht, in denen 1.446 Wohneinheiten mit rund 117.000 qm Wohnfläche realisiert werden. Damit fällt das Entwicklungsvolumen im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich geringer aus. Die Neuvermarktungsquote liegt mit 41 % etwas unter dem Vorjahresniveau (52 %).

Die Angebotspreise sind hingegen sehr deutlich angestiegen und betragen im gewichteten Durchschnitt 6.120 Euro/qm, was einem Plus von rund 1.000 Euro/qm bzw. rund 20 % entspricht. Ausschlaggebend hierfür sind z. B. sehr hochwertige Entwicklungen mit Wasserbezug oder in Wohnhochhäusern.

Die durchschnittliche Projektgröße steigt von 68 auf 85 WE/Projekt. Die mittlere Wohnfläche sinkt von 84 auf 81 qm.

Methodik

In der vorliegenden Untersuchung werden Neubau-Eigentumswohnungsprojekte in den östlichen 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 01.11.2017.

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 Ostberliner Stadtteile Mitte, Friedrichshain und Prenzlauer Berg.

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 PANDION Wall 18



Anschrift: Wallstraße 18 10179 Berlin - Mitte	
Investor: Pandion AG	
Projektentwickler: Pandion Real Estate GmbH	
Status: In Bau	
Baubeginn: Q1/2017	ETW: 128 Einheiten
Fertigstellung: Q4/2018	Fläche: 9.540 qm Wfl.
Wohnungspreise ETW:	Wohnungsgrößen ETW:
Ø 5.500 Euro/qm	Ø 75 qm Wfl.
von 4.000 Euro/qm	von 24 qm Wfl.
bis 6.800 Euro/qm	bis 225 qm Wfl.
TG-Stellplatzpreis:	sonstige Nutzungen:
	BU

2 Zinnowitz



Anschrift: Zinnowitzer Straße 3-7 10115 Berlin - Mitte	
Investor: Baywobau Baubetreuung GmbH	
Projektentwickler: Baywobau Baubetreuung GmbH	
Status: In Bau	
Baubeginn: Q2/2017	ETW: 114 Einheiten
Fertigstellung: Q2/2019	Fläche: 8.070 qm Wfl.
Wohnungspreise ETW:	Wohnungsgrößen ETW:
Ø 6.700 Euro/qm	Ø 75 qm Wfl.
von 5.466 Euro/qm	von 36 qm Wfl.
bis 7.790 Euro/qm	bis 128 qm Wfl.
TG-Stellplatzpreis:	sonstige Nutzungen:
39.000 Euro	EH

BESTELLFORMULAR

An **bulwiengesa AG**
z. Hd. André Adami
Wallstraße 61
10179 Berlin

Telefax: 030 - 27 87 68 - 68
E-Mail: adami@bulwiengesa.de

Hiermit bestellen wir die MARKTSTUDIE
**Neubau-ETW-Projekte in den östlichen Innenstadtteilen
von Berlin 2017**

zum Preis von 490 Euro zzgl. MwSt. (19 %)

Hiermit bestellen wir die MARKTSTUDIE
**Neubau-ETW-Projekte in den östlichen Innenstadtteilen
von Berlin 2017**

mit **5-Jahres-Vergleich der Neubau-ETW-Projekte**
(Vergleich der Studien von 2013 - 2017)

zum Preis von gesamt 590 Euro zzgl. MwSt. (19 %)

Rechnungsadresse:

Firma _____

Ansprechpartner _____

Straße, Haus-Nr. _____

PLZ, Ort _____

E-Mail _____

Telefon _____

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift