

# MARKTSTUDIE

## Neubau-ETW-Projekte in den östlichen Innenstadtteilen von Berlin 2018



Vorstand:  
Ralf-Peter Koschny  
Thomas Voßkamp  
info@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:  
Bernhard H. Hansen  
(Vorsitzender)  
Hartmut Bulwien  
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin  
Rechtsform: AG  
UST-ID: DE 164508347  
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München  
BIC: HYVEDE3333  
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 zehnten Mal den Markt für Eigentumswohnungen (ETW) in den östlichen Innenstadtteilen von Berlin.

In der diesjährigen Studie wurden insgesamt 15 Bauvorhaben untersucht, in denen 1.565 Wohneinheiten mit rund 112.000 qm Wohnfläche realisiert werden. Damit fällt das Entwicklungsvolumen im Vergleich zum Vorjahr erneut etwas geringer aus (-4 %). Die Neuvermarktungsquote steigt hingegen von 41 % auf 60 %.

Die Angebotspreise sind auch in diesem Jahr kräftig angestiegen und liegen aktuell im gewichteten Durchschnitt bei 6.890 Euro/qm, was einem Plus von rund 770 Euro/qm bzw. rund 13 % entspricht.

Die durchschnittliche Projektgröße steigt stark von 85 auf 104 WE/Projekt. Die mittlere Wohnfläche sinkt weiter deutlich von 81 auf 72 qm.

### *Methodik*

In der vorliegenden Untersuchung werden Neubau-Eigentumswohnungsprojekte in den östlichen Innenstadtteilen Berlins betrachtet. Die Datenerhebung erfolgte als Desktop-Recherche, durch Gespräche mit Anbietern und Vor-Ort-Begehungen. Der Stichtag für den Baustatus ist der 15.12.2018.

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 Größe und Preisniveau der ETW-Neubauprojekte
- 6 Ranking der ETW-Projekte nach Volumen und Preis

Anhang: Projektdatenblätter

**1 Luisenpark (2. BA ETW)**



<b>Anschrift:</b>	Stallschreiberstraße 10179 Berlin - Mitte	
<b>Investor:</b>	Instone Real Estate Development GmbH	
<b>Projektentwickler:</b>	Instone Real Estate Development GmbH	
<b>Status:</b>	In Bau	
<b>Baubeginn:</b>	Q1 /2018	<b>ETW:</b> 238 Einheiten
<b>Fertigstellung:</b>	Q2 /2020	<b>Fläche:</b> 17.499 qm Wfl.
<b>Wohnungspreise ETW:</b>	<b>Wohnungsgrößen ETW:</b>	
Ø 6.500 Euro/qm	Ø	74 qm Wfl.
von 5.250 Euro/qm	von	43 qm Wfl.
bis 9.990 Euro/qm	bis	164 qm Wfl.
<b>TG-Stellplatzpreis:</b>	<b>sonstige Nutzungen:</b>	
45.000 Euro		

**2 Dresdener Straße 109**



<b>Anschrift:</b>	Dresdener Straße 109 10179 Berlin - Mitte	
<b>Investor:</b>	Tetragon Projektmanagement GmbH	
<b>Projektentwickler:</b>	Tetragon Projektmanagement GmbH	
<b>Status:</b>	Planung konkret	
<b>Baubeginn:</b>	Q1 /2019	<b>ETW:</b> 18 Einheiten
<b>Fertigstellung:</b>	Q2 /2020	<b>Fläche:</b> 1.690 qm Wfl.
<b>Wohnungspreise ETW:</b>	<b>Wohnungsgrößen ETW:</b>	
Ø 7.350 Euro/qm	Ø	92 qm Wfl.
von 6.550 Euro/qm	von	51 qm Wfl.
bis 10.050 Euro/qm	bis	140 qm Wfl.
<b>TG-Stellplatzpreis:</b>	<b>sonstige Nutzungen:</b>	
45.000 Euro		

