

# GEHOBENES WOHNEN IN BERLIN Chancen und Potenziale









André Adami, Projektleiter BulwienGesa AG Pressegespräch der Diamona & Harnisch-Gruppe Berlin, 3. Juni 2010

Wallstraße 61 10789 Berlin Tel. (030) 27 87 68-0 Fax (030) 27 87 68-68 info@bulwiengesa.de www.bulwiengesa.de

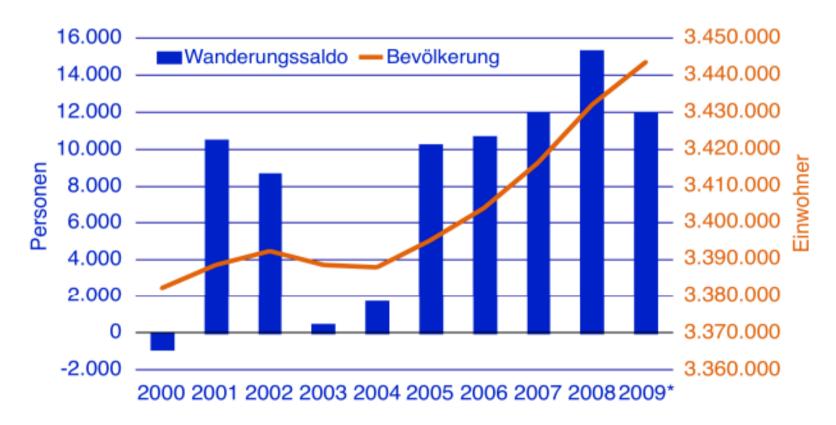


# Inhalt

Rahmendaten Berlins	3 - 5
Portraits der Bezirke	6 - 11
■ Miet- und Preisentwicklung im Neubausegment	12 - 15
Aktuelle Wohnungsbau-Projekte in Berlin	16 - 17
Aktuelle Wettbewerbssituation für Diamona & Harnisch-Projekte	18 - 29
Typische Projektmerkmale und Trends im Wohnungsbau	30 - 31



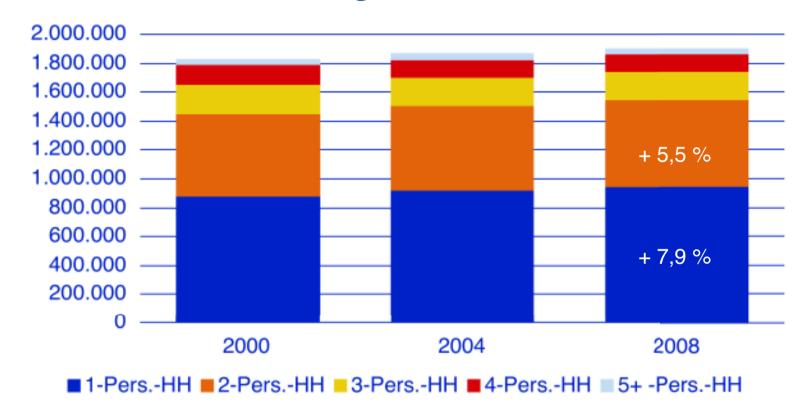
#### Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2000 - 2009



- Seit 2005 stetiges Bevölkerungswachstum von rund 10.000 Personen/Jahr durch positiven Wanderungssaldo
- Weiteres Wachstum mindestens bis 2025 prognostiziert



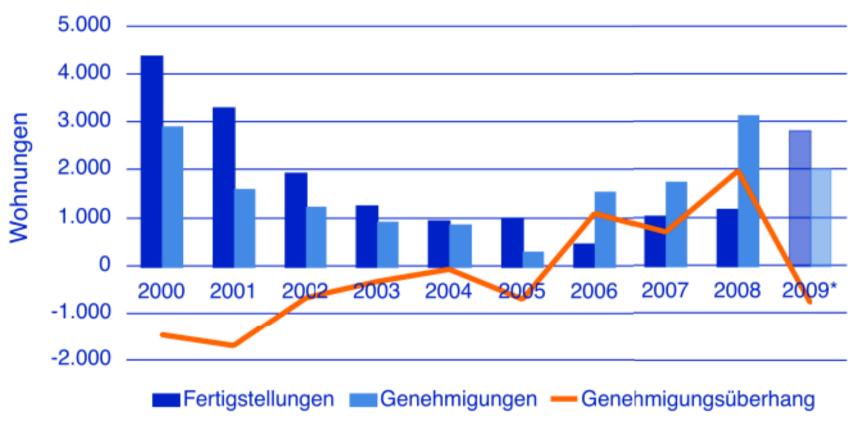
#### Haushaltsentwicklung in Berlin 2000 - 2008



- Anzahl der Haushalte stieg um 4 %, während 1- und 2-Personen-Haushalte mit 7,9 % bzw. 5,5 % überdurchschnittlich zunahmen
- Bis 2020 Zuwachs um 3,5 % mit weiterem Rückgang der Anzahl größerer Haushalte (3 und mehr Personen) prognostiziert



#### **Bautätigkeit im Berliner MFH-Segment**



- Genehmigungsüberhang seit 2006 belegt hohe Planungsaktivität in den letzten Jahren
- In 2009 und 2010 werden mehr Fertigstellungen und der Markteintritt von nur noch wenigen neuen Projekten erwartet



# **Bezirksportrait Charlottenburg-Wilmersdorf**



**Bezirk** im

Kriterium	Bezirk	Berlin	Berlin-Vergleich
Einwohnerzahl (2008)	318.208	3.431.675	
EW-Zuwachs (2002-2008)	0,8 %	1,2 %	
Haushaltsanzahl (2008)	198.600	1.970.700	_
HH-Zuwachs (2002-2008)	6,6 %	6,0 %	**
Einwohner/HH (2008)	1,60	1,74	
Ø WE-Verkäufe im Neubau p.a. (2002-2008)	47 WE	358 WE	
WE-Verkäufe/10.000 EW p.a.	1,5 WE	1,0 WE	**
Ø Fertigstellungen in MFH p.a. (2002-2008)	121 WE	1.104 WE	
Fertigstellungen/10.000 EW p.a.	3,8 WE	3,2 WE	







# **Bezirksportrait** Friedrichshain-Kreuzberg



67	r		im
		•	

Kriterium	Bezirk	Berlin	Berlin-Vergleich
Einwohnerzahl (2008)	270.572	3.431.675	
EW-Zuwachs (2002-2008)	6,5 %	1,2 %	***
Haushaltsanzahl (2008)	176.800	1.970.700	_
HH-Zuwachs (2002-2008)	18,7 %	6,0 %	***
Einwohner/HH (2008)	1,53	1,74	
Ø WE-Verkäufe im Neubau p.a. (2002-2008)	33 WE	358 WE	
WE-Verkäufe/10.000 EW p.a.	1,2 WE	1,0 WE	**
Ø Fertigstellungen in MFH p.a. (2002-2008)	98 WE	1.104 WE	
Fertigstellungen/10.000 EW p.a.	3,6 WE	3,2 WE	







# **Bezirksportrait**

Mitte (Altbezirke Mitte, Tiergarten und Wedding)

	. 8		
1	7	4	1

н		ırı		Im
	CZI		Λ.	

Kriterium	Bezirk	Berlin	Berlin-Vergleich
Einwohnerzahl (2008)	329.592	3.431.675	
EW-Zuwachs (2002-2008)	2,1 %	1,2 %	
Haushaltsanzahl (2008)	188.900	1.970.700	
HH-Zuwachs (2002-2008)	4,3 %	6,0 %	
Einwohner/HH (2008)	1,74	1,74	
Ø WE-Verkäufe im Neubau p.a. (2002-2008)	89 WE	358 WE	
WE-Verkäufe/10.000 EW p.a.	2,7 WE	1,0 WE	***
Ø Fertigstellungen in MFH p.a. (2002-2008)	213 WE	1.104 WE	
Fertigstellungen/10.000 EW p.a.	7,0 WE	3,2 WE	XXX







# **Bezirksportrait** Pankow (Altbezirke Pankow, Prenzl. Berg, Weißensee)



			Bezirk im
Kriterium	Bezirk	Berlin	Berlin-Vergleich
Einwohnerzahl (2008)	366.899	3.431.675	
EW-Zuwachs (2002-2008)	6,2 %	1,2 %	***
Haushaltsanzahl (2008)	221.700	1.970.700	
HH-Zuwachs (2002-2008)	6,9 %	6,0 %	**
Einwohner/HH (2008)	1,65	1,74	
Ø WE-Verkäufe im Neubau p.a. (2002-2008)	94 WE	358 WE	
WE-Verkäufe/10.000 EW p.a.	2,6 WE	1,0 WE	***
Ø Fertigstellungen in MFH p.a. (2002-2008)	186 WE	1.104 WE	
Fertigstellungen/10.000 EW p.a.	5,1 WE	3,2 WE	XXX







# **Bezirksportrait Steglitz-Zehlendorf**



**Bezirk** im

Kriterium	Bezirk	Berlin	Berlin-Vergleich
Einwohnerzahl (2008)	291.871	3.431.675	
EW-Zuwachs (2002-2008)	1,2 %	1,2 %	**
Haushaltsanzahl (2008)	160.300	1.970.700	
HH-Zuwachs (2002-2008)	5,2 %	6,0 %	
Einwohner/HH (2008)	1,82	1,74	
Ø WE-Verkäufe im Neubau p.a. (2002-2008)	38 WE	358 WE	
WE-Verkäufe/10.000 EW p.a.	1,3 WE	1,0 WE	**
Ø Fertigstellungen in MFH p.a. (2002-2008)	156 WE	1.104 WE	_
Fertigstellungen/10.000 EW p.a.	5,4 WE	3,2 WE	XXX







# **Bezirksportrait Tempelhof-Schöneberg**



**Bezirk** im

Kriterium	Bezirk	Berlin	Berlin-Vergleich
Einwohnerzahl (2008)	333.110	3.431.675	_
EW-Zuwachs (2002-2008)	-1,1 %	1,2 %	
Haushaltsanzahl (2008)	193.500	1.970.700	
HH-Zuwachs (2002-2008)	2,6 %	6,0 %	
Einwohner/HH (2008)	1,72	1,74	
Ø WE-Verkäufe im Neubau p.a. (2002-2008)	8 WE	358 WE	
WE-Verkäufe/10.000 EW p.a.	0,2 WE	1,0 WE	
Ø Fertigstellungen in MFH p.a. (2002-2008)	68 WE	1.104 WE	
Fertigstellungen/10.000 EW p.a.	2,1 WE	3,2 WE	







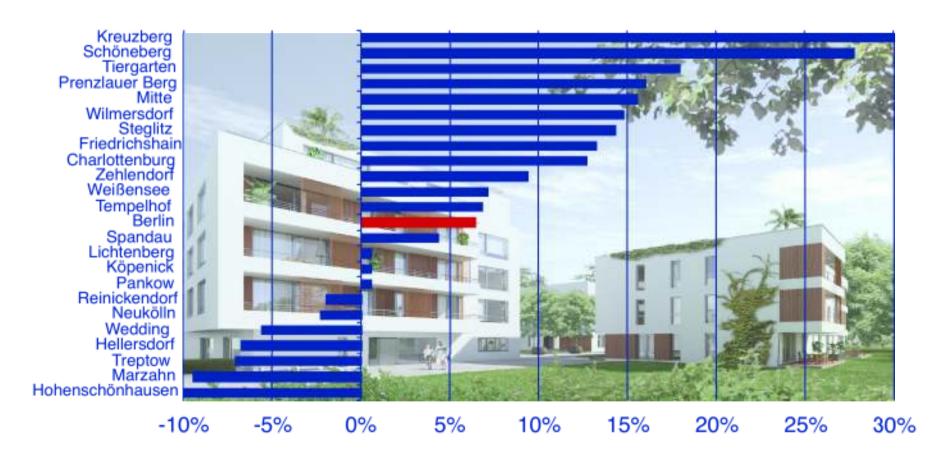
#### Mietpreis-Veränderung für Neubau-WE 2003 - 2009



Innenstadt-Bezirke mit deutlichen Preisanstiegen im Gegensatz zur Peripherie



#### Kaufpreis-Veränderung für Neubau-WE 2003 - 2009

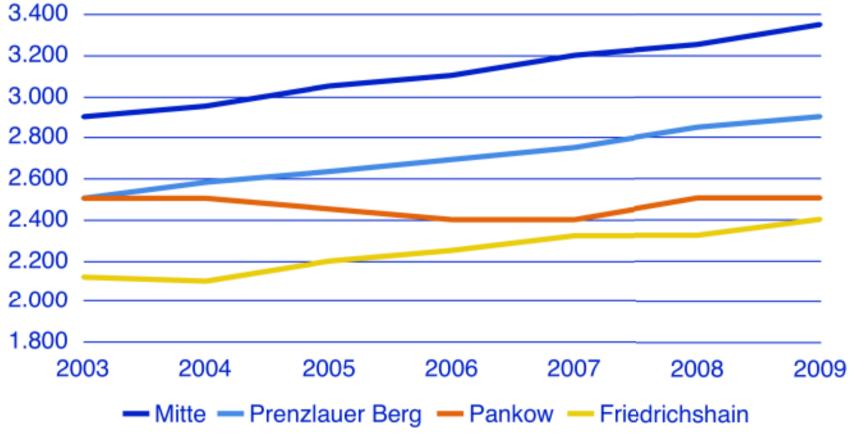


Höchste Zuwächse in denjenigen Innenstadt-Bezirken mit geringer Neubautätigkeit



#### Kaufpreisentwicklung Neubau-ETW (östliche Bezirke)

Ø-Preise 2003 bis 2009 in Euro/gm

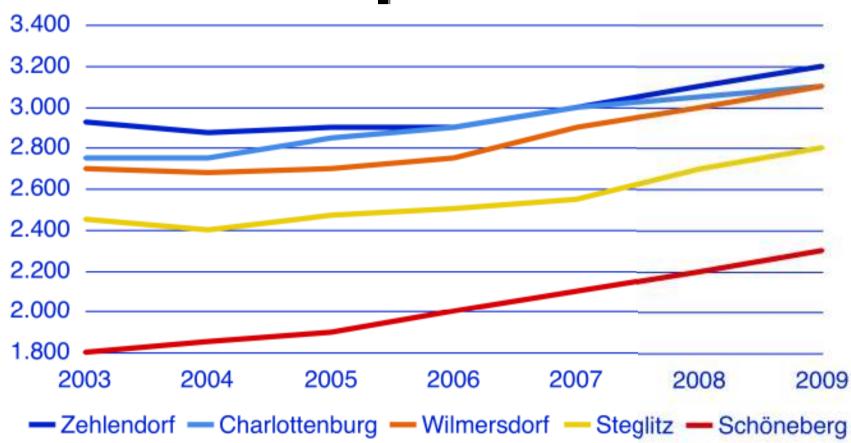


Der Altbezirk Pankow bleibt hinten den Preissteigerungen der anderen Stadtteile zurück



#### Kaufpreisentwicklung Neubau-ETW (westliche Bezirke)

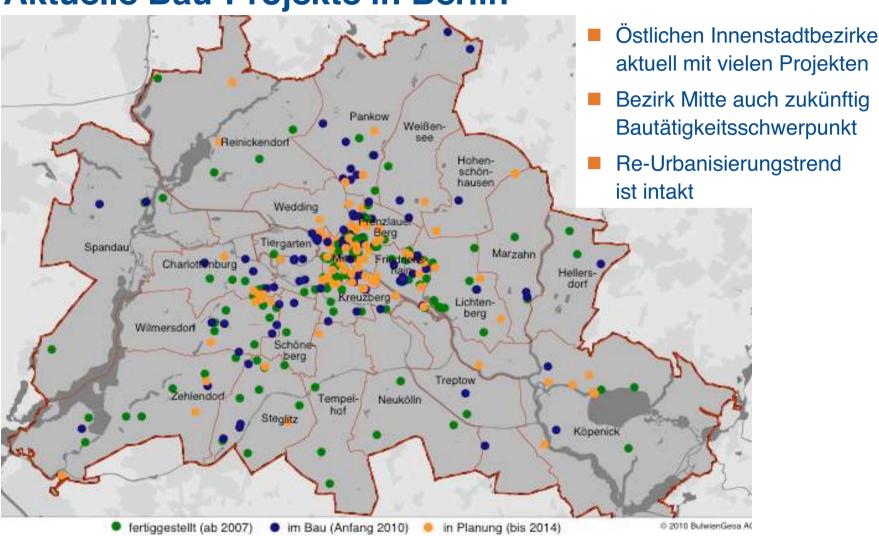




■ In der Breite höheres Preisniveau als in den östlichen Bezirken mit etwas geringeren Zuwächsen in den letzten Jahren

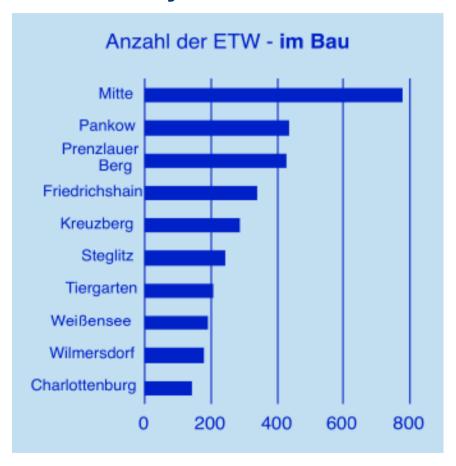


**Aktuelle Bau-Projekte in Berlin** 





#### ETW-Projekte im Bau und in Planung





- Die östlichen Innenstadtbezirke haben aktuell die stärkste Bautätigkeit
- Zukünftiger Angebotsschwerpunkt neben Mitte in Köpenick und Lichtenberg



#### Wettbewerb Lychener Straße 53 (Umkreis 1,0 km)

Nr.	Projektname
0	Lychener Straße 53
1	Gleim 50
2	Marthashof
3	Stargarder Straße 57
4	Jablonskistraße 30
5	Czarnikauer Straße 9
6	Mauerpark Loft
7	Schliemannstraße 10
8	Prenzlauer Bogen





#### Wettbewerb Lychener Straße 53 (Umkreis 1,0 km)

Nr.	Projektname	Adresse	Status	ETW- Anzahl	Ø-Preise in Euro/qm
0	Lychener Straße 53	Lychener Straße 53	fertig gestellt	23	3.700
1	Gleim 50	Gleimstraße 50	Bau	37	2.800
2	Marthashof	Schwedter Straße 37 - 40	Bau	133	3.200
3	Stargarder Str.57	Stargarder Straße 57	Bau	11	3.200
4	Jablonskistraße 30	Jablonskistraße 30 / Winsstraße 44	Bau	25	3.000
5	Czarnikauer Str. 9	Czarnikauer Straße 9 / 10	Planung	19	2.300
6	Mauerpark Loft	Schwedter Straße 222 / Bernauer Straße 50	Planung	26	k.A.
7	Schliemannstr. 10	Veteranenstraße 20	Planung	25	3.300
8	Prenzlauer Bogen	Max-Beer-Straße 35	Planung	75	3.200

<sup>■</sup> Mittelhoher Wettbewerb, der eine differenzierte Projektgröße mit vergleichsweise homogenen Preisen aufweist



#### Wettbewerb Kastanienallee 63 (Umkreis 0,5 km)

Nr.	Projektname
0	Kastanienallee 63
1	Schwedter Straße 27
2	Marthashof
3	Weinbergsetagen
4	Choriner Höfe
5	Mauerlofts
6	V 20
7	Fehrbelliner Höfe





#### Wettbewerb Kastanienallee 63 (Umkreis 0,5 km)

#### Aktuelle ETW-Projekte im Bau und in Planung

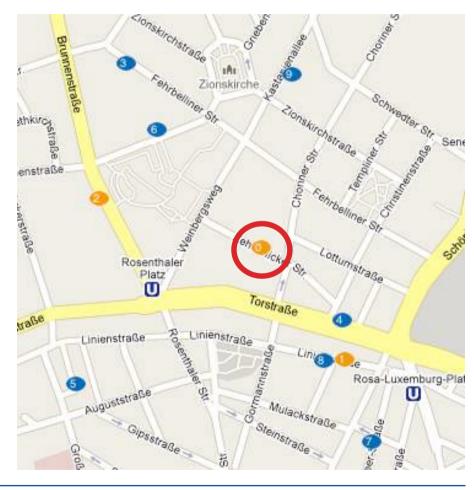
Nr.	Projektname	Adresse	Status	ETW- Anzahl	Ø-Preise in Euro/qm
0	Kastanienallee 63	Kastanienallee 63	Planung	19	ca. 4.000
1	Schwedter Str. 27	Schwedter Straße 27	Im Bau	4	k.A.
2	Marthashof	Schwedter Straße 37 - 40	Im Bau	133	3.200
3	Weinbergsetagen	Brunnenstraße 12	Im Bau	4	4.800
4	Choriner Höfe	Zehdenicker Straße 9 - 10, Choriner Straße 84	Im Bau	124	3.600
5	Mauerlofts	Bernauer Straße	Planung	5	3.950
6	V 20	Veteranenstraße 20	Planung	14	3.850
7	Fehrbelliner Höfe	Fehrbelliner Straße 45, 46, 47	Planung	149	4.000

■ Hoher Wettbewerb durch einige Großprojekten, die eine hohe WE-Anzahl aufweisen



#### Wettbewerb Choriner Höfe (Umkreis 0,5 km)

Nr.	Projektname
0	Choriner Höfe
1	L219
2	Weinbergsetagen
3	Fehrbelliner Höfe
4	Torstraße 67
5	Koppenplatz 5
6	V 20
7	SchendelPark Apartments
8	Prado Residenz
9	Kastanienallee 63





#### Wettbewerb Choriner Höfe (Umkreis 0,5 km)

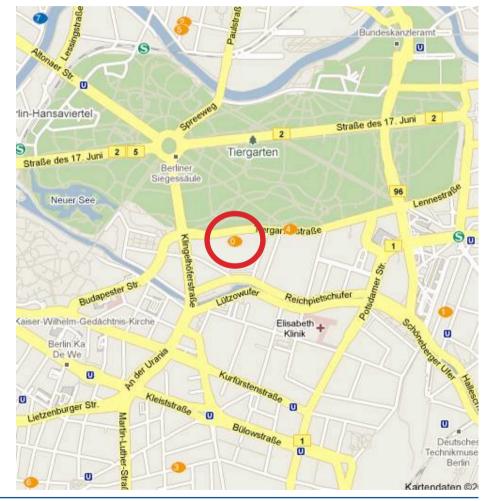
Nr.	Projektname	Adresse	Status	ETW- Anzahl	Ø-Preise in Euro/qm
0	Choriner Höfe	Zehdenicker Str. 9 - 10, Choriner Str. 84	Bau	124	3.600
1	L219	Linienstraße 219	Bau	22	3.500
2	Weinbergsetagen	Brunnenstraße 12	Bau	4	4.800
3	Fehrbelliner Höfe	Fehrbelliner Str. 45-47	Planung	149	4.000
4	Torstraße 67	Torstraße 67	Planung	30	k.A.
5	Koppenplatz 5	Koppenplatz 5	Planung	12	2.900
6	V 20	Veteranenstraße 20	Planung	14	3.850
7	SchendelPark	Max-Beer-Straße 35	Planung	5	4.000
8	Prado Residenz	Linienstraße 216 - 217	Planung	50	4.500
9	Kastanienallee 63	Kastanienallee 63	Planung	19	ca. 4.000

<sup>■</sup> Intensiver Wettbewerb für die "Choriner Höfe", die eine vergleichsweise hohe Wohnungsanzahl bei moderater Preisstruktur aufweisen



#### Wettbewerb Diplomatenpark (Umkreis 1,5 km)

Nr.	Projektname
0	Diplomatenpark
1	MBP 3
2	Energiesparhaus am Bellevue
3	Quartier Winterfeldt
4	Diplomatenpark Groth Gruppe
5	Calvinstraße 20
6	Bamberger Straße 54
7	SpreeVilla Westfalia





### Wettbewerb Diplomatenpark (Umkreis 1,5 km)

Nr.	Projektname	Adresse	Status	ETW- Anzahl	Ø-Preise in Euro/qm
0	Diplomatenpark	Tiergartenstraße / Hiroshimastraße	Bau	32	6.500
1	MBP 3	Mendelssohn-Bartholdy- Park 3	Bau	40	5.000
2	Energiesparhaus am Bellevue	Melanchthonstraße / Calvinstraße 16	Bau	20	3.400
3	Quartier Winterfeldt	Winterfeldtstraße 61 - 63	Bau	35	3.200
4	Diplomatenpark Groth Gruppe	Tiergartenstraße / Hiroshimastraße	Bau	54	6.000
5	Calvinstraße 20	Calvinstraße 20	Bau	22	3.400
6	Bamberger Str. 54	Regensburger Straße 30 / Bamberger Straße 54	Bau	27	4.400
7	SpreeVilla Westfalia	Bochumer Straße / Dortmunder Straße	Planung	27	3.500

Wettbewerb mit mittelgroßen Projekten, die eine breite Kaufpreis- und Qualitätsspanne aufweisen

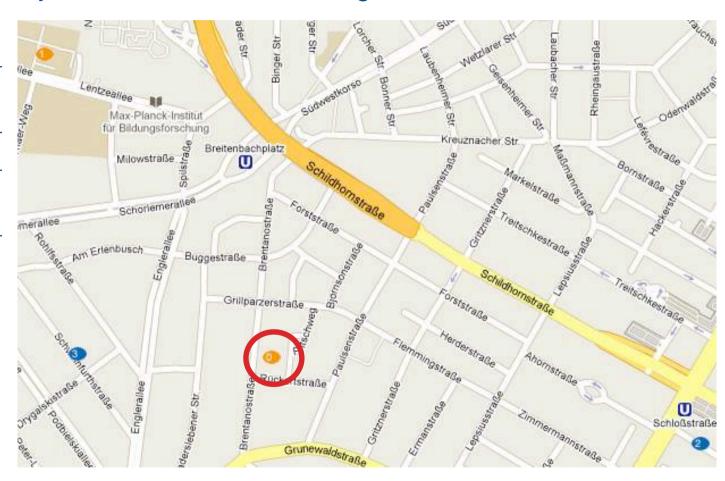


## Wettbewerb Fichtenberg Carré (Umkreis 2,0 km)

#### Aktuelle ETW-Projekte im Bau und in Planung

#### Nr. Projektname

- 0 FichtenbergCarré
- 1 Lentzeallee
- 2 Hubertusstr. 54
- 3 Schweinfurthstr. 67





#### Wettbewerb Fichtenberg Carré (Umkreis 2,0 km)

#### Aktuelle ETW-Projekte im Bau und in Planung

Nr.	Projektname	Adresse	Status	ETW- Anzahl	Ø-Preise in Euro/qm
0	Fichtenberg Carré	Rückertstraße 11-12	Bau	42	3.150
1	Lentzeallee	Lentzeallee	Bau	51	3.500
2	Hubertusstr. 54	Hubertusstr. 54	Planung	12	2.600
3	Schweinfurthstr. 67	Schweinfurthstr. 67	Planung	6	5.100

 Vergleichsweise geringer Wettbewerb mit kleinen bis mittelgroßen Projekten und mittlerem Kaufpreisniveau

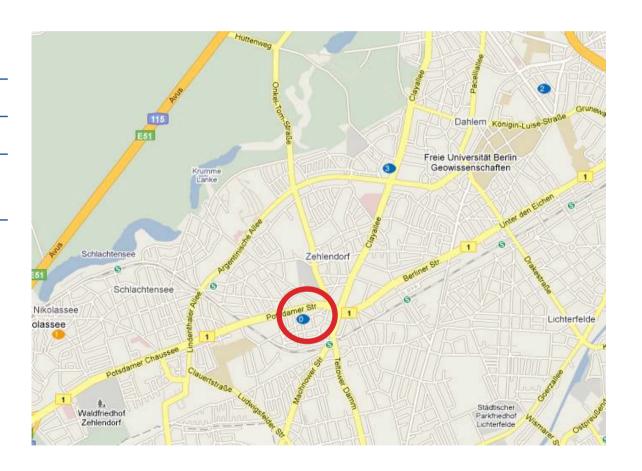


#### Wettbewerb Königstraße 40 (Zehlendorf)

#### Aktuelle ETW-Projekte im Bau und in Planung

#### Nr. Projektname

- 0 Königstraße 40
- 1 Villa Lückhoff
- StadtvillaSchweinfurther Str.
- 3 Truman Plaza





#### Wettbewerb Königstraße 40 (Zehlendorf)

#### Aktuelle ETW-Projekte im Bau und in Planung

Nr.	Projektname	Adresse	Status	ETW- Anzahl	Ø-Preise in Euro/qm
0	Königstraße 40	Königstraße 40	Planung	37	ca. 3.700
1	Villa Lückhoff	Lückhoffstr. 2 a	Im Bau	3	3.300
2	Stadtvilla Schweinfurther Str.	Schweinfurthstraße 67	Planung	6	5.100
3	Truman Plaza	Clayallee / Ecke Argentinische Allee	Planung	90	3.500

Sehr niedriger Wettbewerb in der näheren Umgebung und auch in Zehlendorf wenig Neubau-Aktivitäten bei Eigentumswohnungen



#### Projekteigenschaften und Ausstattungskriterien

- Projekte erhalten markante Namen (Stadtresidenz, Parkquartier etc.)
- Hochwertige Ausstattung und Materialien (Parkett, Markenarmaturen, Gegensprechanlage mit Videosystem etc.)
- KfW-Effizienzhaus 55 oder 70
- Wohnung zu zwei Himmelsrichtungen, Tiefgarage und Lift
- Lift aus Tiefgarage direkt in die Wohnetage
- Mindestens barrierearme Gebäude- und Wohnungserschließung
- Integrierte Einbauküche, große Küche
- Gäste-WC, separate Gäste- und/oder Arbeitszimmer sowie Abstellräume
- Großzügige Balkone und Terrassen, Dachgarten
- Im Erdgeschoss mit Gartenanteil und Rollläden









#### Tendenzen und Entwicklungen



- Renaissance von Urbanität und Nutzungsmischung (nicht störend)
- Ausdifferenzierung der Wohnwünsche wird stärker
- Wohnansprüche weniger abhängig vom Alter eher von Einstellungen, Lebensstilen und Einkommen
- Ansprüche an Wohnumfeld und Infrastrukturausstattung steigen
- Kleinere Haushalte, aber wachsender Wohnflächenkonsum
- Einkommensausdifferenzierung steigt
- Anzahl potenzieller Eigentümerhaushalte sinkt
- Höhere Mobilitätsansprüche/"Lebensabschnitts-Immobilie"



#### Unternehmensportrait BulwienGesa AG

- Gründungsjahr:
   1983 als Münchener Institut für Markt-, Regional- und Wirtschaftsforschung
- Unternehmenskurzprofil:

Die BulwienGesa AG ist mit über 50 Mitarbeitern an den Standorten Berlin, München und Hamburg eines der größten unabhängigen Marktforschungs- und Beratungsunternehmen Deutschlands mit dem Profil Immobilien, Kommunen und Regionalökonomie. Seit mehr als 25 Jahren werden immobilienwirtschaftliche Aufgaben marktorientiert gelöst. BulwienGesa AG arbeitet für den deutschen Immobilienmarkt sowie Mittel- und Zentraleuropa.

Das Marktprofil umfasst die Bereiche Büro, Einzelhandel, Logistik, Wohnungsmarkt und Betreiberimmobilien. Analysen, Wettbewerbsbeobachtungen, Bewertungen und Datenbankmanagement bilden bei Einzelprüfungen und Portfolioanalysen die Grundlagen für nachhaltige Entscheidungen. Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Deals liefert der Datenbankservice RIWIS online. Mit GPPS besteht ein Portfolioanalysesystem, das Anlagegesellschaften eine marktorientierte Bewertung des aktuellen Immobilienbestandes liefert.

BulwienGesa AG ist Partner des europäischen Netzwerkes euroPROMIS und Plan 4 21 sowie der BulwienGesa Valuation GmbH.









www.bulwiengesa.de info@bulwiengesa.de