

Anlage 1: Nutzungseinheiten / Kostenaufteilung

Baugemeinschaft Alte Brennerei Prignitz eGbR
Freienwalder Str. 17, 13055 Berlin

Stand: 28.07.2026

Alle Kosten brutto wenn nicht anders angegeben

Einheiten		Flächen/Lagebewertung				Kosten Gemeinschaft							
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
Nutzungseinheit (NE)	Geschossebene	Wohnfläche innen brutto	Terrasse (grau = optional falls genehmigungsfähig)	Gesamtfläche	Flächenanteil	Lagebewertung	Gesamtfläche* Lagebewertung	Kostenanteil	Gebäude, Grundstück, Planung und Entwicklung bis August 2026	Baukosten bis August 2026, Förderung berücksichtigt, vorbehaltlich Endprüfung	Künftige Baukosten gemäß Kostenschätzung, mit Förderung und Baunebenkosten	Gesamtkosten bis Fertigstellung Gemeinschaft, ohne Ausbau individuell	Kosten pro m2
		100%	50%										
NE01	EG West	60,5 m²	12,0 m²	66,50	11,82%	110%	73,15	11,97%	71.842 €	54.442 €	94.712 €	220.995 €	3.323 €
NE02	EG Schmiede	40,2 m²	9,0 m²	44,70	7,95%	110%	49,17	8,05%	48.291 €	36.595 €	63.663 €	148.548 €	3.323 €
NE03	EG Mitte	27,7 m²	9,0 m²	32,20	5,72%	65%	20,93	3,43%	20.556 €	15.577 €	27.099 €	63.232 €	1.964 €
NE04	EG Ost	44,7 m²	12,0 m²	50,70	9,01%	100%	50,70	8,30%	49.793 €	37.733 €	65.644 €	153.171 €	3.021 €
NE05	OG West	63,8 m²		63,80	11,34%	110%	70,18	11,49%	68.925 €	52.231 €	90.866 €	212.022 €	3.323 €
NE06	OG Atelier	17,3 m²		17,30	3,08%	110%	19,03	3,11%	18.690 €	14.163 €	24.639 €	57.492 €	3.323 €
NE07	OG Studio	93,1 m²		93,10	16,55%	100%	93,10	15,24%	91.435 €	69.289 €	120.542 €	281.266 €	3.021 €
NE08	OG Ost	53,9 m²		53,90	9,58%	110%	59,29	9,70%	58.230 €	44.126 €	76.766 €	179.122 €	3.323 €
NE09	DG West	62,8 m²	12,0 m²	68,80	12,23%	125%	86,00	14,08%	84.462 €	64.005 €	111.349 €	259.816 €	3.776 €
NE10	DG Ost 1	27,4 m²	6,0 m²	30,40	5,40%	125%	38,00	6,22%	37.320 €	28.281 €	49.201 €	114.803 €	3.776 €
NE11	DG Ost 2	38,1 m²	6,0 m²	41,10	7,31%	125%	51,38	8,41%	50.456 €	38.236 €	66.518 €	155.210 €	3.776 €
	Summen	529,50	66,00	562,50	100%		610,93	100%	600.000 €	454.678 €	791.000 €	1.845.678 €	3.281 €

Kosten mit Ausbau individuell		
O	P	Q
Ausbau Individuell pauschal je m2 Wohnfläche	Einheit mit Ausbau Individuell	Kosten pro m2
900 €/m²		
59.850 €	280.845 €	4.223 €
40.230 €	188.778 €	4.223 €
28.980 €	92.212 €	2.864 €
45.630 €	198.801 €	3.921 €
57.420 €	269.442 €	4.223 €
15.570 €	73.062 €	4.223 €
83.790 €	365.056 €	3.921 €
48.510 €	227.632 €	4.223 €
61.920 €	321.736 €	4.676 €
27.360 €	142.163 €	4.676 €
36.990 €	192.200 €	4.676 €
506.250 €	2.351.928 €	4.181 €

Kosten nach Denkmal-AfA		
R	S	T
Vsl. max. Abschreibung (Denkmal-AfA §71 & §10f ESTG) Ansatz: 20%	Gesamtkosten nach Abschreibung	Kosten pro m2 Gesamtfäche mit Ausbau individuell und Denkmal-AfA
20%		
56.169 €	224.676 €	3.379 €
37.756 €	151.023 €	3.379 €
18.442 €	73.770 €	2.291 €
39.760 €	159.041 €	3.137 €
53.888 €	215.554 €	3.379 €
14.612 €	58.450 €	3.379 €
73.011 €	292.045 €	3.137 €
45.526 €	182.106 €	3.379 €
64.347 €	257.389 €	3.741 €
28.433 €	113.730 €	3.741 €
38.440 €	153.760 €	3.741 €

- 1 Der Flächenberechnung liegen die Bruttoflächen der jeweiligen Einheiten inkl. Abzug der Schächte und tragenden Bauteile zugrunde.
- 2 Abweichend von der Wohnflächenberechnung werden interne, nichttragende Trennwände übermessen. Flächen mit einer lichten Raumhöhe von ≤2,0m und ≥1,0m werden zu 50% berechnet.
- 3 Die Flächenberechnung ist vorläufig und wurde auf der Basis der Planung vom 11.06.2025 erstellt. Bis zur Fertigstellung können sich Änderungen ergeben. Abgerechnet wird nach realem Aufmaß.
- 4 Wie Werte der Spalte "I" sind vorläufig und ändern sich gemäß Flächenaufmaß.
- 5 Die Gesamtkosten der Spalte "J" sind Fixkosten. Die Aufteilung auf die Einheiten ist vorläufig und erfolgt abschliessend nach Flächenaufmaß.
- 6 Kosten der Spalten "K" und "L" sind vorläufig und werden nach real abgerechneten Kosten gemäß Spalte "I" auf die Eigentümer aufgeteilt.
- 7 Der Ausbau, Spalte "O" ist vom Eigentümer zu tragen und wird getrennt gemäß der real anfallenden Kosten berechnet.
- 8 Denkmal-AfA: Diese ist pauschal angenommen und wird gemäß Spalte "I" auf die Eigentümer aufgeteilt. Die individuell zu erzielende Ersparnis ist mit dem eigenen Steuerberater zu klären
- 9 Außenanlagen: Die Kosten für die direkte Zuwegung sind enthalten. Die Kosten für die Gartengestaltung sind nicht enthalten. Der Umfang der Gartengestaltung ist von der Baugruppe zu entscheiden.
- 10 Es besteht eine Förderung im Programm "Bundesförderung Energetische Sanierung, Einzelmaßnahmen", diese ist in den Kosten nicht berücksichtigt