

# BAUGRUPPENPROJEKT

Max-Steinke-Straße 31 Berlin Weißensee

Planstand: 21.10.2025

## **INHALTVERZEICHNIS**

Informationen zur Baugruppe

Allgemeine Hinweise

Informationen zum Standort

Bebauungsstudie, Ausstattung und Kosten

Unser Team und Projektpartner



**BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 21.10.2025 | 01/27

#### **WAS IST EINE BAUGRUPPE?**

Eine Baugruppe oder eine Bauherrengemeinschaft bedeutet ganz allgemein, dass sich mehrere Bauwillige mit ähnlichen Wohnvorstellungen mit dem Ziel zusammenschließen, selbstgenutzten Wohnraum zu schaffen.

Außerdem bietet sie vielfältige Vorteile.



Baugruppe MAX31 eGbR Bildquelle: Möller Mainzer Architekten GmbH

#### **VORTEILE:**

#### Selbst gewählte Nachbarschaft

Die künftigen Bewohner entscheiden selbst über die Aufnahme neuer Mitglieder und lernen sich über die Baugemeinschaft-Prozesse bereits vor Einzug gut kennen.

#### Kostenersparnisse

Das Kostenersparnis beträgt je nach Projekt circa 10 bis 20 Prozent, da z.B. der Bauträgeraufschlag entfällt und die Grunderwerbsteuer nur auf das Grundstück gezahlt wird.

#### Mitbestimmungsmöglichkeiten

Die Projektplanung erfolgt unter aktiver und frühzeitiger Beteiligung aller Mietglieder der Baugemeinschaft, bei gleichzeitig individuellen Entscheidungsmöglichkeiten der einzelnen Bauherren bei der Planung.

#### **Sozialer Anspruch**

Es soll eine lebendige Hausgemeinschaft und ein Ort geschaffen werden, an dem Familien, sowie Singles und Paare aller Altersstufen ihren Platz fiinden.

#### **Energie-effiziente Bauweise**

Bauherren legen als zukünftige Eigennutzer besonderen Wert darauf, dass der spätere Energieverbrauch möglichst gering ist.

## Anspruchsvolle Architektur und hohe Bauqualität

Die Bauausführung kann von der Gemeinschaft selbst bestimmt werden. So wird eine höherwertige und individuelle Ausführungsqualität möglich.

#### Projektsteuerung und Bauherrenvertreter

Neben den Architekten spielt der Projektsteuerer eine zentrale Rolle bei den Baugruppenprojekten und übernimmt sogenannte "Bauherrenaufgaben" im Planungs- und Bauprozess sowie in der Organisation.

#### **Transparenz**

Alle Verträge und Kosten sind für alle Mitglieder der Baugruppe offen einsehbar und beeinflussbar, da die Baugruppe sich in einer GbR zusammen schließt.

#### **REFERENZEN**









## AUSSTATTUNGS-MÖGLICHKEITEN:





Bildquelle: Möller Mainzer Architekten GmbH

**BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 21.10.2025 | 02/27

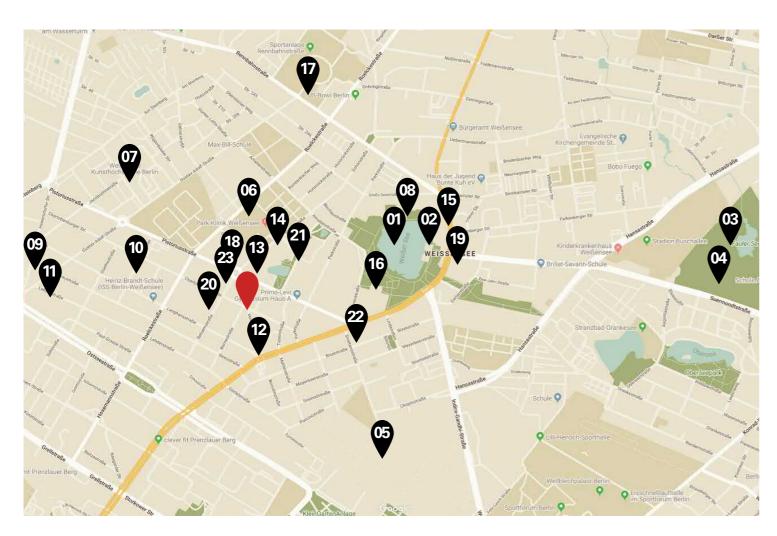
## **ALLGEMEINE HINWEISE:**

Es handelt sich auf den folgenden Seiten um eine Machbarkeitsstudie im Rahmen der Projektentwicklung einer Baugruppe in Berlin-Weißensee.

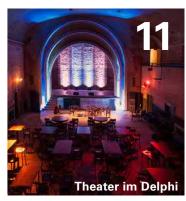
Grundrisse, Kosten und
Wohnungsgrößen können sich
im weiteren Planungsprozess
verändern. Alle Angaben dienen
lediglich als Nachweis der
Machbarkeit und der
Orientierung der Interessenten
und sind unverbindlich. Die
Flächenangaben sind vorläufig
und entsprechen dem jetzigen
Planungsstand.



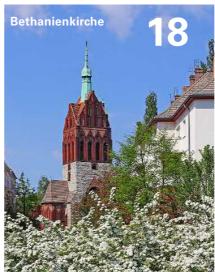
**BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 21.10.2025 | 03/27













## **UMGEBUNG:**

01 Weißensee

**02** Strandbad Weißensee

**03** Fauler See

**04** Waldspielplatz

**05** Jüdischer Friedhof Weißensee

**06** Park der Sinne

**07** Kunsthochschule

**08** Freilichtbühne

**09** Brotfabrik

**10** Panther Galerie

11 Theater im Delphi

**12** Kino Toni 1920

**13** Munizipalviertel

**14** "Falsches"Holländerviertel

15 Brechthaus (Denkmal)

16 Dokan - Sportclub

**17** Sportanlage

Rennbahnstraße

18 Mirbachplatz und Bethanienkirche

19 Pfarrkirche Weißensee

20 Katholische Kirche

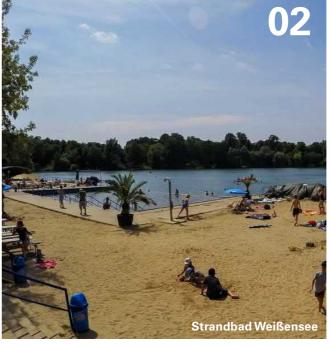
St. Josef

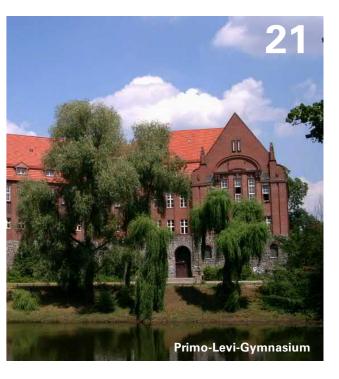
21 Primo Levi Gymnasium

22 Trattoria L'Angolo

23 Café Neue Liebe







21.10.2025 | 04/27 **BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 

## STANDORT: WEIßENSEE

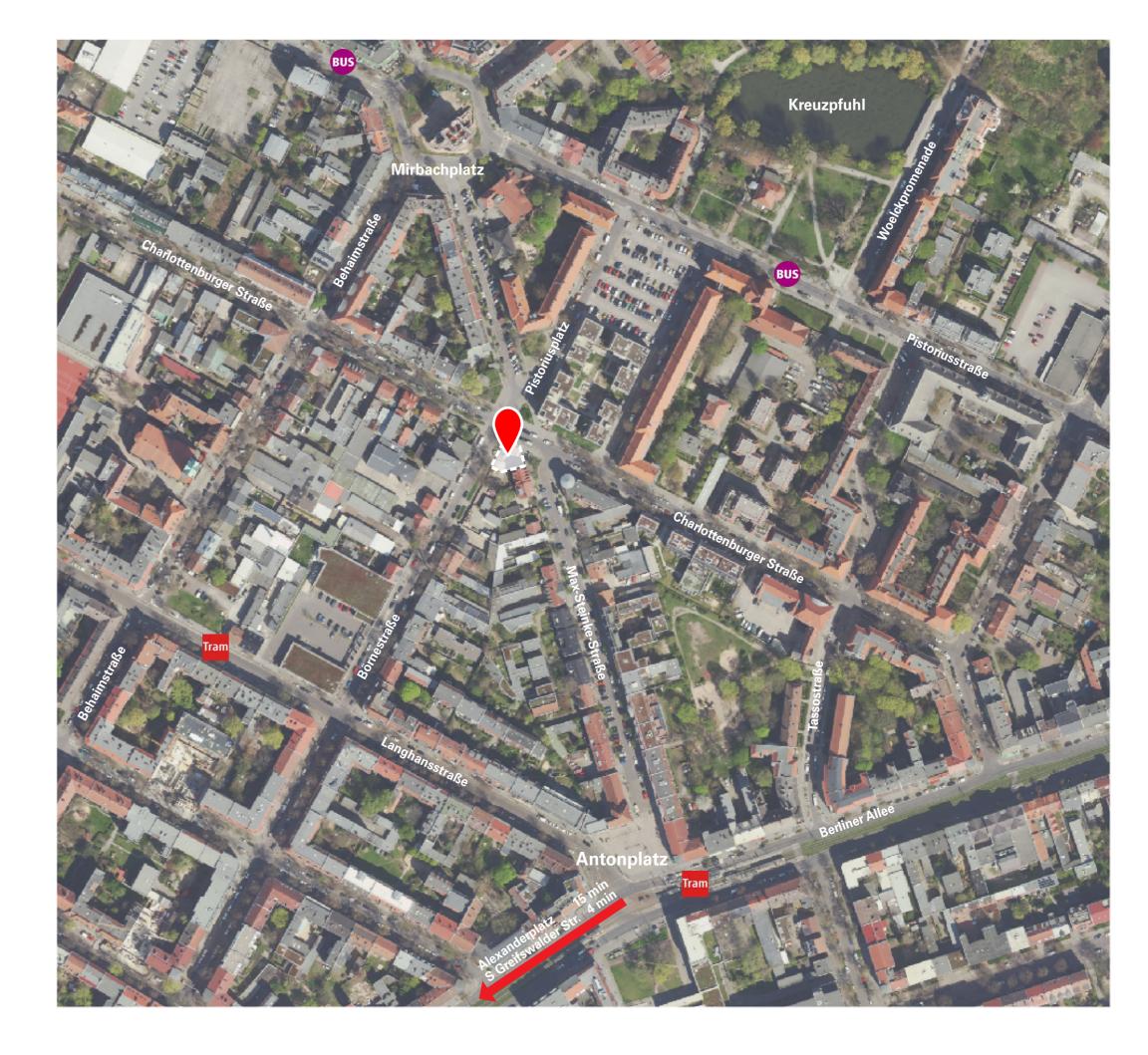
Unser Baugrundstück liegt in der Max-Steinke-Straße in Weißensee, welches ein lebendiger Stadtteil des Bezirks Pankow ist. Dieser war einmal, wie viele andere Bezirke, ein kleines Dorf, gegründet im 13. Jahrhundert. Es liegt im Norden Berlins mit einem Stück Grenze zum Land Brandenburg.

Weißensee ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Der nächste S-Bahnhof Greifswalder Straße kann per Bus oder Tram schnell erreicht werden.

**Einkaufsmöglichkeiten** finden sich in der Berliner Allee und den Seitenstraßen.

Bekannt ist der Bezirk natürlich für seinen **Weißen See**, doch auch der dazugehörige Park, viele **Bildungseinrichtungen** und immer mehr **Cafés** und **Restaurants** erklären die steigende Beliebtheit.





**BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 21.10.2025 | 05/27

## **DIE LAGE**:

Die hier dargestellte Planung ist eine Studie und stellt ein mögliches Layout für das Haus, die Wohneinheiten und Außenanlagen dar. Die finale Planung kann davon abweichen und erfolgt abhängig von weiteren Anforderungen und persönlichen Wünschen.

Das Grundstück liegt zwischen der Börnestraße und der Max-Steinke-Straße. Das dreigeschossige Bestandsgebäude soll erhalten bleiben und wird saniert.

Im nördlichen Teil des Grundstücks schließt sich ein viergeschossiger Neubau an.

Neben den zwei Häuser entsteht ein gemeinsamer Garten mit Grün- und Spielflächen.





**BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 21.10.2025 | 06/27

## **UNTERGESCHOSS**

## Abstellräume/Technik

## **NEUBAU:**

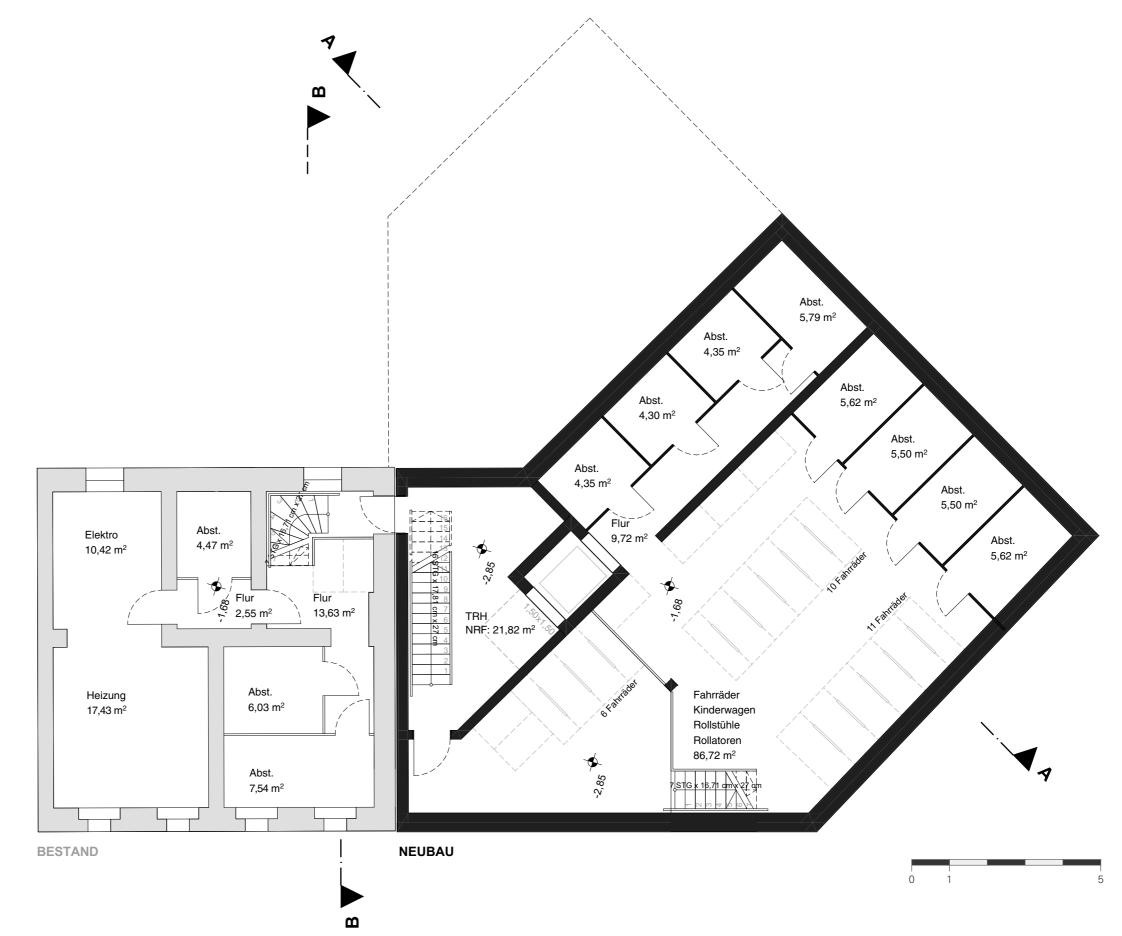
8 Abstellräume

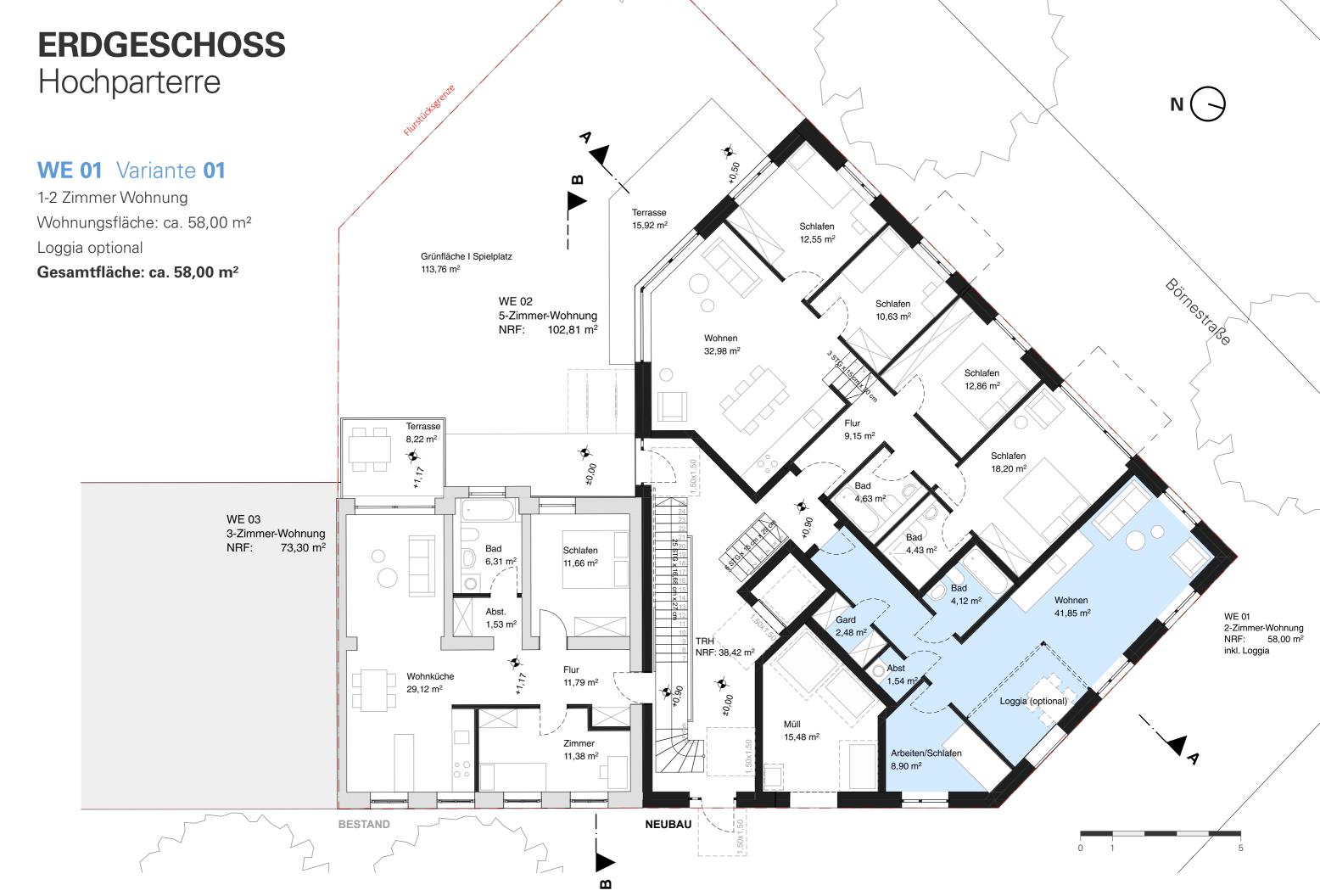
27 Fahrradplätze

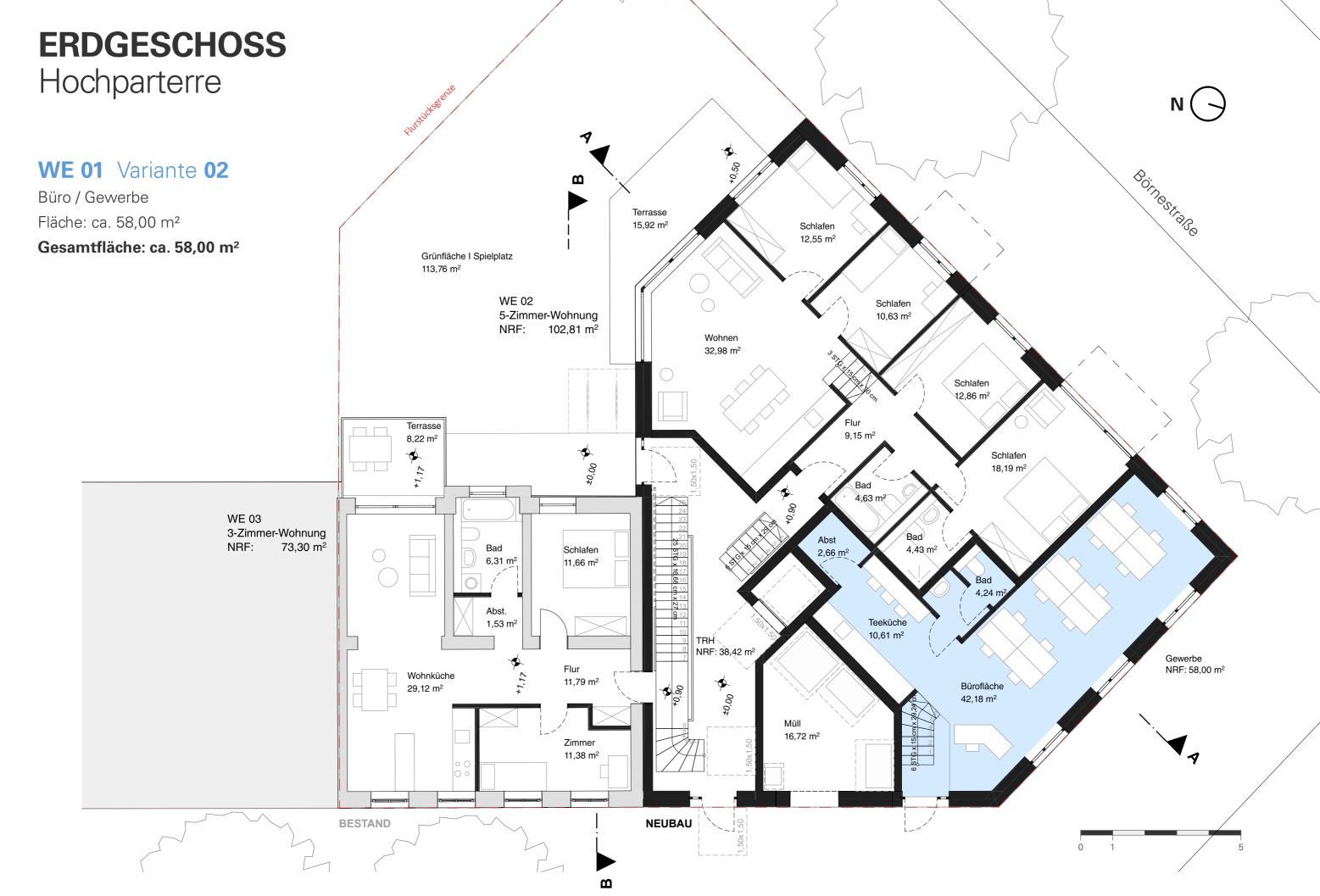
## **BESTAND**:

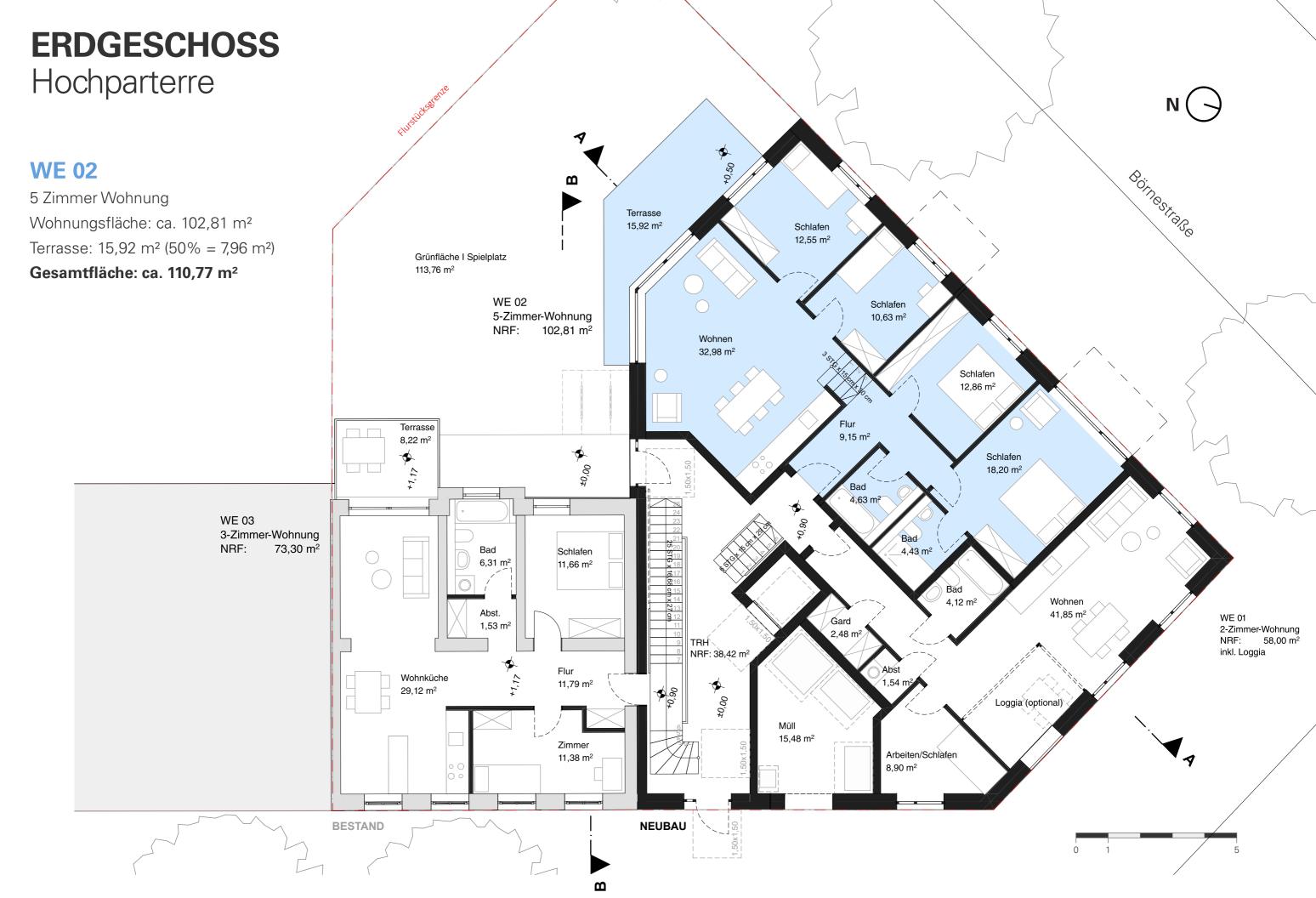
3 Abstellräume

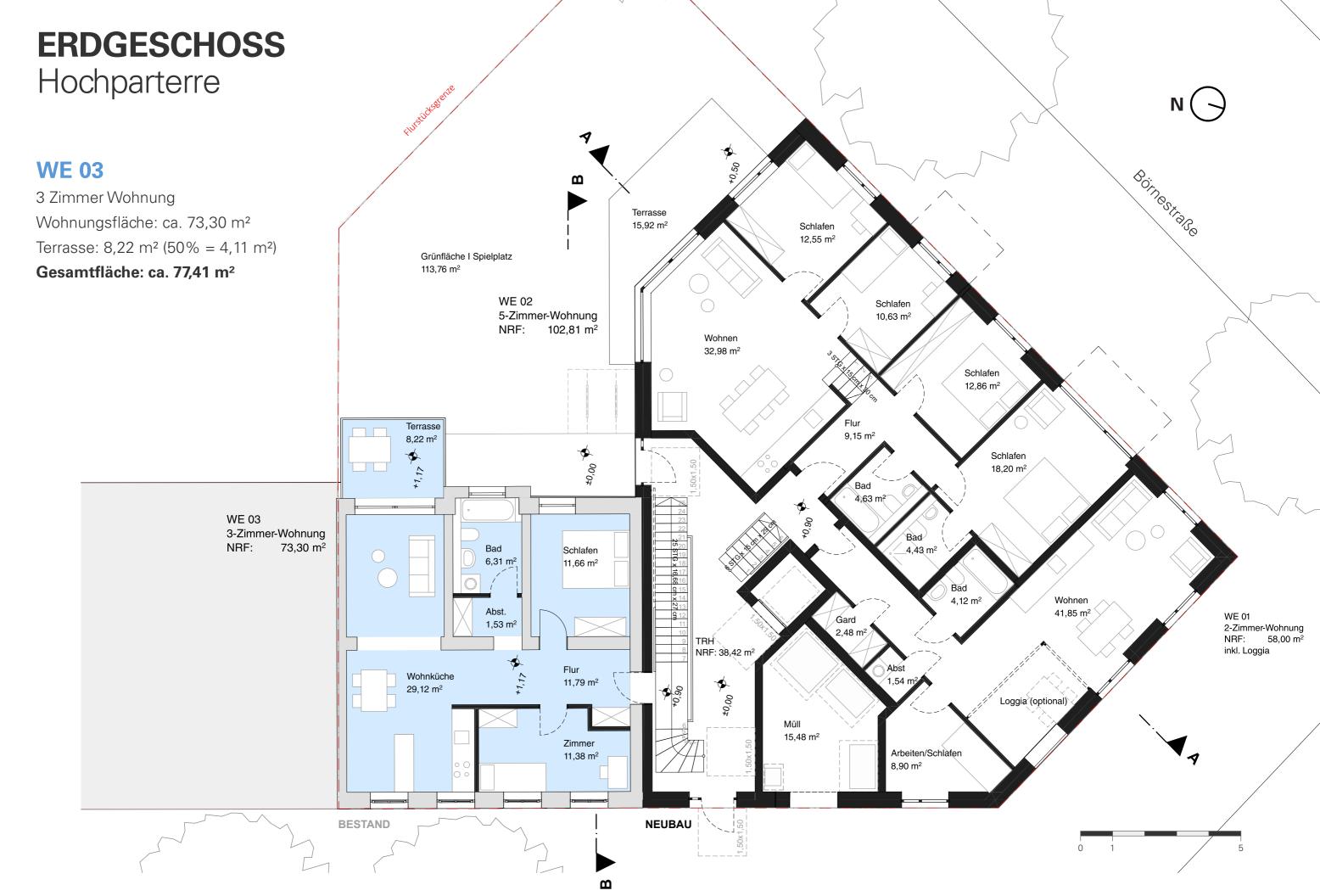
Haustechnik













**BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 21.10.2025 | 12/27

## **WE 05**

3-4 Zimmer Wohnung

Loggia West: 10,51 m<sup>2</sup>



21.10.2025 | 13/27 **BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 



**BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 21.10.2025 | 14/27

## **WE 07**

5 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche bis 2m Höhe: ca. 99,35  $\mathrm{m}^2$ 

Wohnungsfläche 2m - 1m Höhe: ca. 2,94 m²

 $(50\% = 1,47 \text{ m}^2)$ 

Balkon:  $6,50 \text{ m}^2 (50\% = 3,25 \text{ m}^2)$ 

Gesamtfläche: ca. 104,07 m²



**BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 21.10.2025 | 15/27

## **WE 08**

3-4 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche: ca. 85,42 m²

Balkon Süd: 3,90 m² Loggia West: 10,51 m<sup>2</sup>

 $(50\% = 7,21 \text{ m}^2)$ 

Gesamtfläche: ca. 92,63 m²

WE 09



21.10.2025 | 16/27 **BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 

## **WE 09**

2-3 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche bis 2m Höhe: ca. 60,30 m² Wohnungsfläche 2m - 1m Höhe: ca. 8,08 m²

 $(50\% = 4,04 \text{ m}^2)$ 

Dachterrasse:  $4,67 \text{ m}^2 (50\% = 2,34 \text{ m}^2)$ 

Gesamtfläche: ca. 63,41 m<sup>2</sup>



**BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 21.10.2025 | 17/27

## Dachgeschoss

## WE 10 Variante 01

3-4 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche: ca. 82,80 m²

Dachterrasse:  $11,20 \text{ m}^2 (50\% = 5,60 \text{ m}^2)$ 

Gesamtfläche: ca. 88,42 m<sup>2</sup>



**BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 21.10.2025 | 18/27

Dachgeschoss

## WE 10 Variante 02

3-4 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche: ca. 79,14 m²

Dachterrasse:  $8,76 \text{ m}^2 (50\% = 4,38 \text{ m}^2)$ 

Gesamtfläche: ca. 83,52 m<sup>2</sup>



## Dachgeschoss

## **WE 11**

3-4 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche bis 2m Höhe: ca. 78,53 m² Wohnungsfläche 2m - 1m Höhe: ca. 7,19 m²

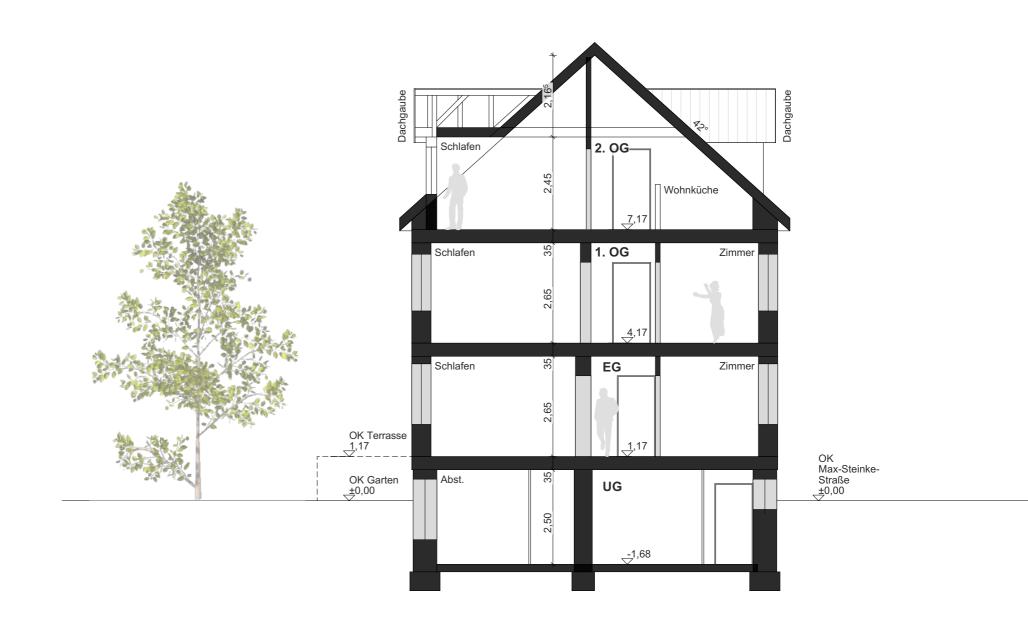
 $(50\% = 3,60 \text{ m}^2)$ 

Dachterrasse:  $10,51 \text{ m}^2 (50\% = 5,25 \text{ m}^2)$ 

Gesamtfläche: ca. 87,38 m²







BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31 SCHNITT B-B - BESTAND 21.10.2025 | 22/27



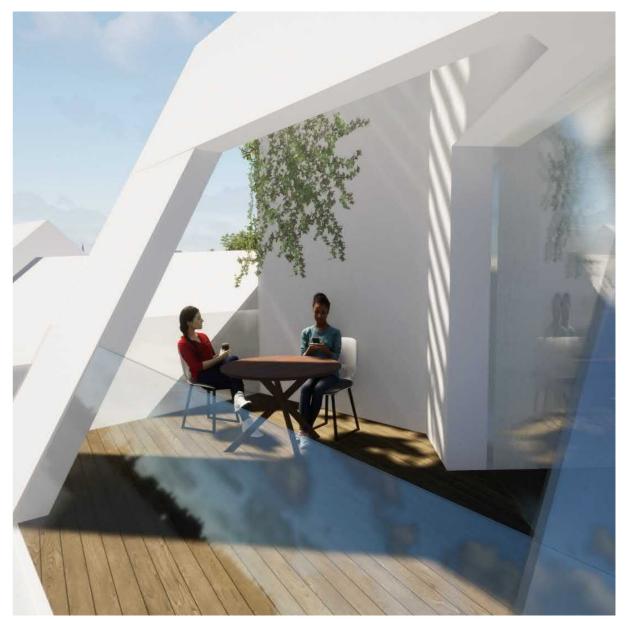






**BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 21.10.2025 | 23/27





**WOHNUNG 10 - DACHTERRASSE** 

21.10.2025 | 24/27 **BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 

Nr.	Geschoss	Zi	Fläche*	Balkon/ Terrasse	Optionsfläche = angerechn.Fläche*	Kostenfaktor	Endkosten je m² €	Kosten für WE €	Ant. € an Grundstück n. Optfl.	Eigenkapital 30% Kosten WE
WE 01	HP re Neubau	2	60,3 m²		60,32 m²	90%	6.516 €	393.000,00€	90.935€	117.900 €
WE 02	HP Mi Neubau	4	104,7 m²	16 m²	112,73 m²	97%	7.023 €	791.700,00€	183.189 €	237.510 €
WE 03	HP li Bestand	3	71,8 m²	8,0 m²	75,80 m²	90%	6.516 €	493.900,00€	114.282 €	148.170 €
WE 04	1. OG re Neubau	5	104,2 m²	6,1 m²	107,27 m²	95%	6.878 €	737.800,00 €	170.718 €	221.340 €
WE 05	1. OG Mi Neubau	4	88,4 m²	13,6 m²	95,19 m²	100%	7.240 €	689.200,00 €	159.472 €	206.760 €
WE 06	1. OG li Bestand	3	73,1 m²	4,5 m²	75,32 m²	95%	6.878 €	518.100,00€	119.882 €	155.430 €
WE 07	2. OG re Neubau	5	104,3 m²	6,1 m²	107,31 m²	100%	7.240 €	776.900,00 €	179.765 €	233.070 €
WE 08	2. OG Mi Neubau	4	88,4 m²	13,6 m²	95,19 m²	105%	7.602 €	723.600,00 €	167.432 €	217.080 €
WE 09	2. OG / DG li Bestand	2-3	57,9 m²	4,6 m²	60,23 m <sup>2</sup>	110%	7.964 €	479.600,00 €	110.973 €	143.880 €
WE 10	3. OG / DG re Neubau	3-4	82,8 m²	11,2 m²	88,42 m²	120%	8.688 €	768.100,00€	177.729 €	230.430 €
WE 11	3. OG / DG li Neubau	4	82,5 m²	9,7 m²	87,36 m²	120%	8.688 €	759.000,00€	175.623 €	227.700 €
Gesamte Wohn- und Nutzfläche					965,13 m²					
Wohn- und Nutzfläche (ohne Gemeinschaft)					965,13 m²			7.130.900,00 €		

HINWEIS: Die Flächenangaben und zugrundeliegende Kostenberechnung entsprechen dem jetzigen Planungsstand. Die in der Planung gezeigte Dachterasse ist vorbehaltlich der planungsrechtlichen Zustimmung. Die Kosten enthalten einen Puffer für Kostensteigerung und Sicherheit von ca. 5,9%

#### **BAUBESCHREIBUNG:**

Alle Grundrisse sind unter Berücksichtigung der statischen Erfordernisse, der Lage der Fenster und der Versorgungsschächte für Bäder und Küchen, in den Ausbaudetails variabel gestaltbar. Die Baubeschreibung sieht einen mittleren, soliden Standard vor. Folgende dazugehörige Eckdaten werden von der Baugruppe angestrebt:

- Kellergeschoss fachgerecht nach DIN abgedichtet
- Tragende Innenwände und Stützen in Massivbauweise nach statischem Konzept
- Außenwände in nachhaltiger Holz- oder Massivbauweise mit Außenbekleidung nach Architektenplanung
- Wärmedämmung gemäß den Anforderungen KfW Effizienzhaus 40 wird angestrebt.
- Wohnungstrennwände mit erhöhtem Schallschutz gemäß DIN
- Nichttragende Innenwände als Trockenbauwände flexibel planbar, doppelt beplankt, gespachtelt
- Deckenhöhe von 2,65m bis 3,00m, wenn eine Deckenkonstruktion von 0,35cm berücksichtigt wird
- Wohnungsböden in Wohnräumen mit Mehrschichtparkett, z.B. Eiche. Bäder und HWR mit Fliesen
- Holzfenster aus Nadelholz mit Isolierverglasung, z.T bodentief
- Innentüren, Türblätter aus Röhrenspanplatten, lackiert, mit Umfassungszarge,
   Edelstahltürgriffe
- Wohnungseingangstüren mit 3-Punkt-Verriegelung und mit Einbruchschutz
- Wände in Bädern, 2 / 3 der Wandflächen

gefliest, Küche erhält Fliesenspiegel

- Heizung mit regenerativem Anteil gemäß
   GEG
- Raumbeheizung über Fußbodenheizung
- Sanitär: Keramag, Kaldewei, Grohe oder vergleichbare Anbieter innerhalb eines noch festzulegenden Kostenrahmens
- Außen liegender Sonnenschutz gemäß
   Anforderung an den sommerlichen
   Wärmeschutz gemäß GEG
- Elektroinstallation in Anlehnung an die DIN 18015-2. Eine detailliertere Darstellung der Ausstattung erfolgt im Zuge der Fachplanung
- Balkone und Terrassen mit Holzbelag
- Fahrstuhl, barrierefrei
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Fahrradstellplätze gem. Anforderungen BauOBIn im Untergeschoss
- Spielplatz gem. Anforderungen BauOBIn
- Hofgestaltung / Gartenfläche nach Verfügbarkeit

Die Festlegung der Grundausstattung erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung in Abstimmung mit der Baugemeinschaft. Unabhängig von der Grundausstattung sind Sonderwünsche bei der individuellen Gestaltung der

Wohnungen möglich.



#### **ABLAUF - VORAUSSICHTLICHE ZEITSCHIENE:**



#### Allgemeine Hinweise:

Der zeitliche Ablauf dient der Orientierung und ist abhängig von Faktoren wie Dauer der Umplanungen, markt-bedingte Vergabezeiten und wetterbedingte Bauunterbrechungen.

#### Änderungsvorbehalt:

Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach der Ausführungsplanung der noch zu beauftragenden Architekten und Fachplaner. Planungsänderungen, die sich aus architektonischen und bautechnischen Gründen im Zuge der weiteren Planung ergeben können, sind vorbehalten. Dies gilt insbesondere für Planungs- und Ausführungsänderungen, die sich infolge der Weiterentwicklung von Bauvorschriften sowie technischer Vorschriften (DIN Normen u.a.) ergeben, bzw. die durch baubehördliche Auflagen oder durch Brandschutzauflagen verursacht werden.

**BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 21.10.2025 | 26/27

# KONNTEN WIR IHR INTERESSE WECKEN?

# DANN KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!

STEFANIE HÖMBERG (030) 422 0665 20



## ANSPRECHSPARTNERIN FÜR INTERESSIERTE:

Das Finanzkontor Immobilien GmbH
Stefanie Hömberg
Landshuter Straße 22, 10779 Berlin
0(30) 422 0665 20
hoemberg@finanzkontor-immobilien.de

#### **FINANZIERUNG:**

Das Finanzkontor GmbH
Carolin Höhne-Kere
Landshuter Straße 22, 10779 Berlin
0 (30) 21 47 47 90
info@dasfinanzkontor.de

#### PROJEKTENTWICKLUNG:

Möller Mainzer Architekten GmbH
Uli Möller | Fabian Mainzer
Friesickestraße 17, 13086 Berlin
0 (30) 23 93 67 20
info@moellermainzer.de



**BAUGRUPPE MAX-STEINKE-STRAßE 31** 21.10.2025 | 27/27