



# MAX

**BAUGRUPPENPROJEKT**

Max-Steinke-Straße 31

Berlin Weißensee

**Planstand: 25.07.2025**

## INHALTVERZEICHNIS

- 02** Informationen zur Baugruppe
- 03** Allgemeine Hinweise
- 05** Informationen zum Standort
- 06** Bebauungsstudie, Ausstattung und Kosten
- 25** Unser Team und Projektpartner

**„ES GIBT NUR ZWEI  
DINGE IN DER  
ARCHITEKTUR:  
MENSCHLICHKEIT  
ODER KEINE“**

**Alvar Alto**

**Der Weißer See**

## 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 eG&R**  
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.

### Kostensparnisse

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 finden.

### 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



Bildquelle:  
Möller Mainzer Architekten GmbH

## AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN:

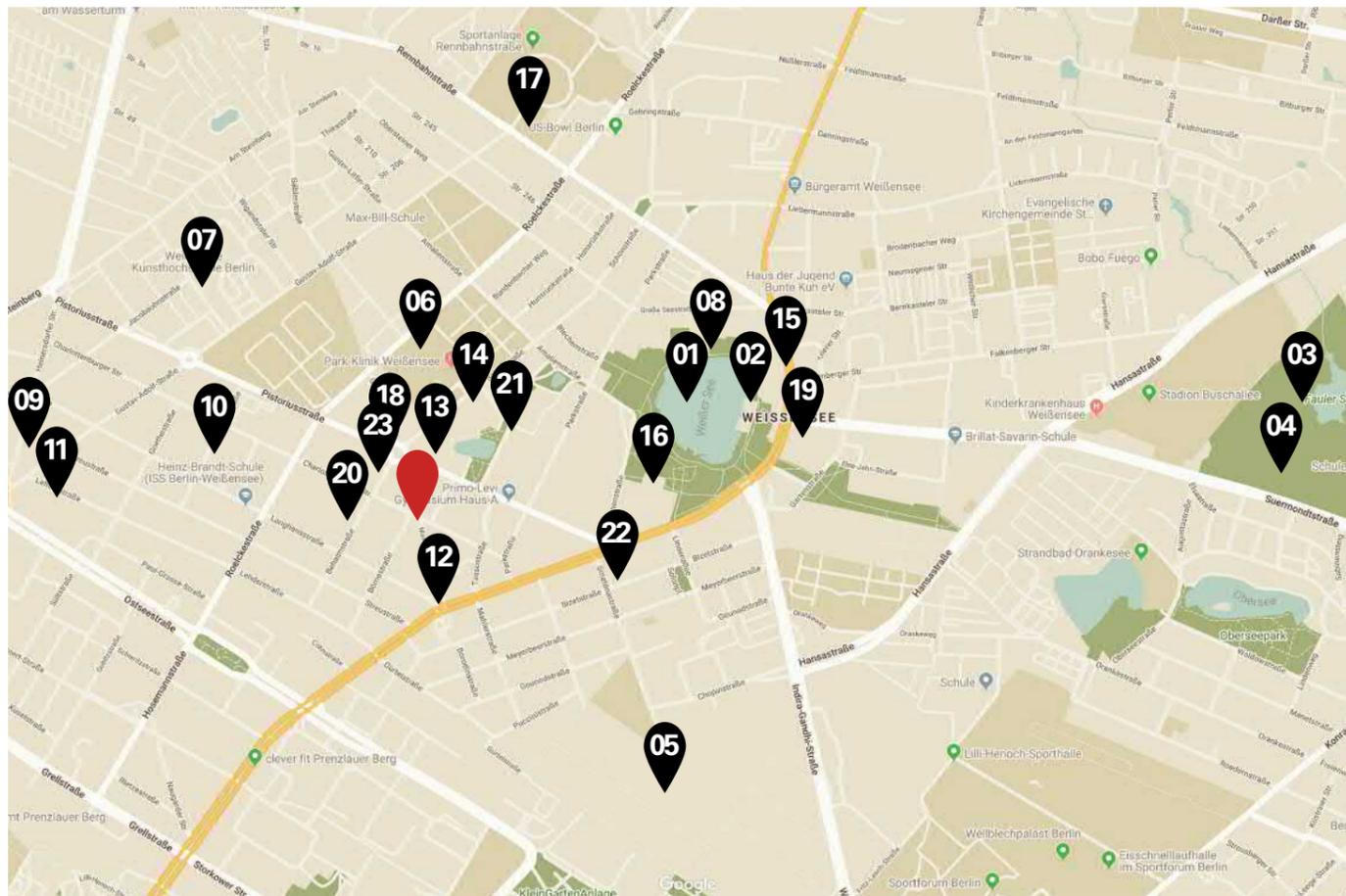


## ALLGEMEINE HINWEISE:

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

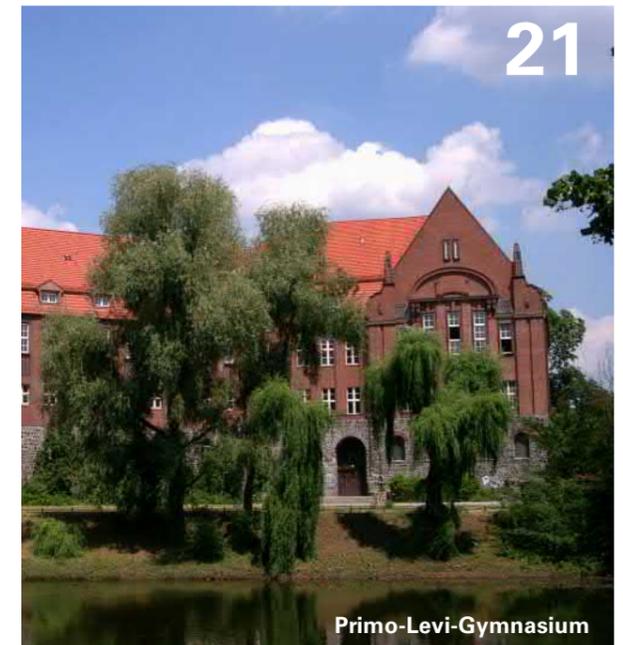
Grundrisse, Kosten und Wohnungsgrößen können sich im weiteren Planungsprozess verändern. Alle Angaben dienen lediglich als Nachweis der Machbarkeit und der Orientierung der Interessenten und sind unverbindlich. Die Flächenangaben sind vorläufig und entsprechen dem jetzigen Planungsstand.





**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



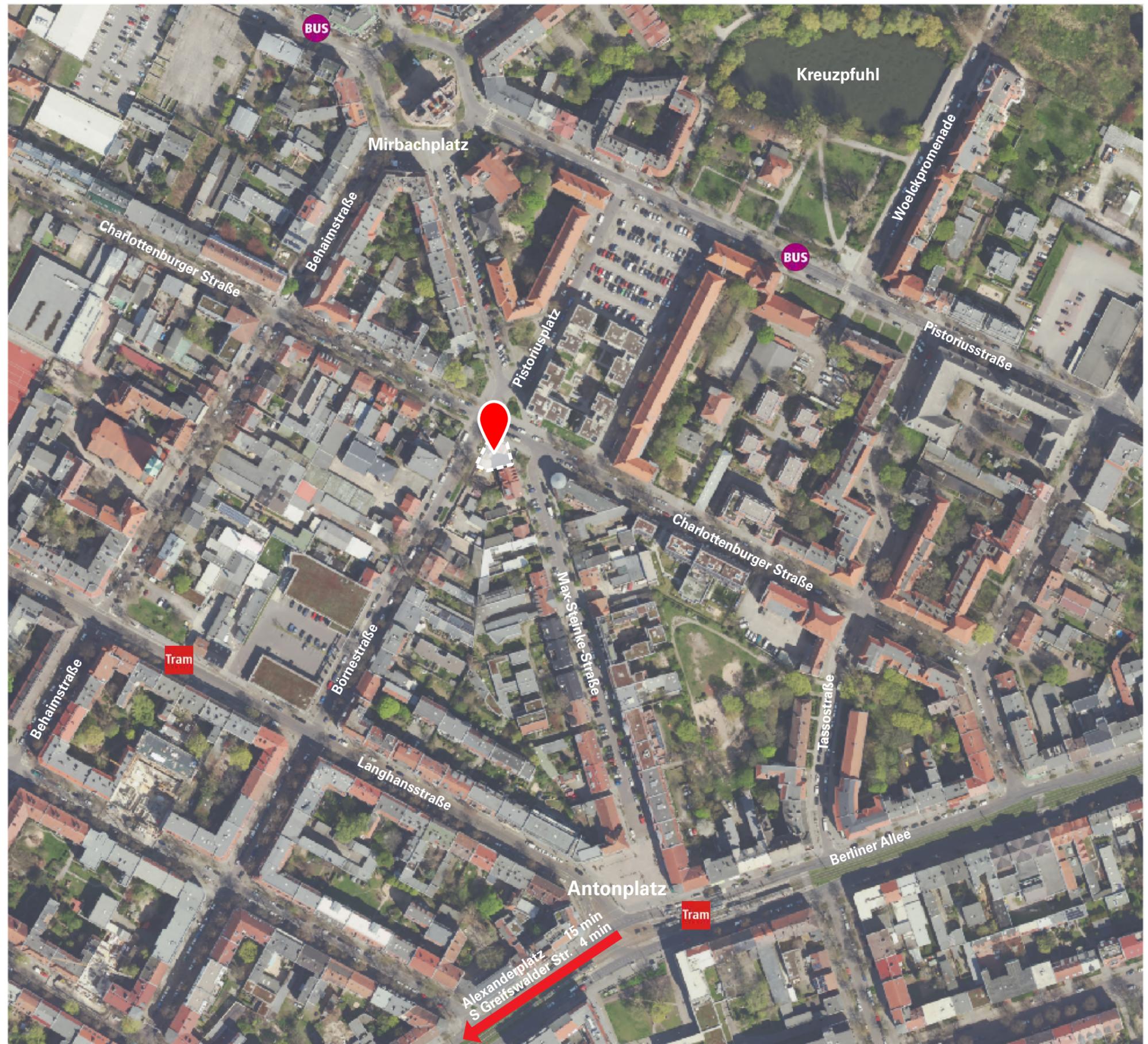
## STANDORT: WEIßENSEE

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.



## 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 Häusern entsteht ein gemeinsamer Garten mit Grün- und Spielflächen.



# UNTERGESCHOSS

## Abstellräume/Technik

### NEUBAU:

8 Abstellräume  
27 Fahrradplätze

### BESTAND:

3 Abstellräume  
Haustechnik



# ERDGESCHOSS

## Hochparterre

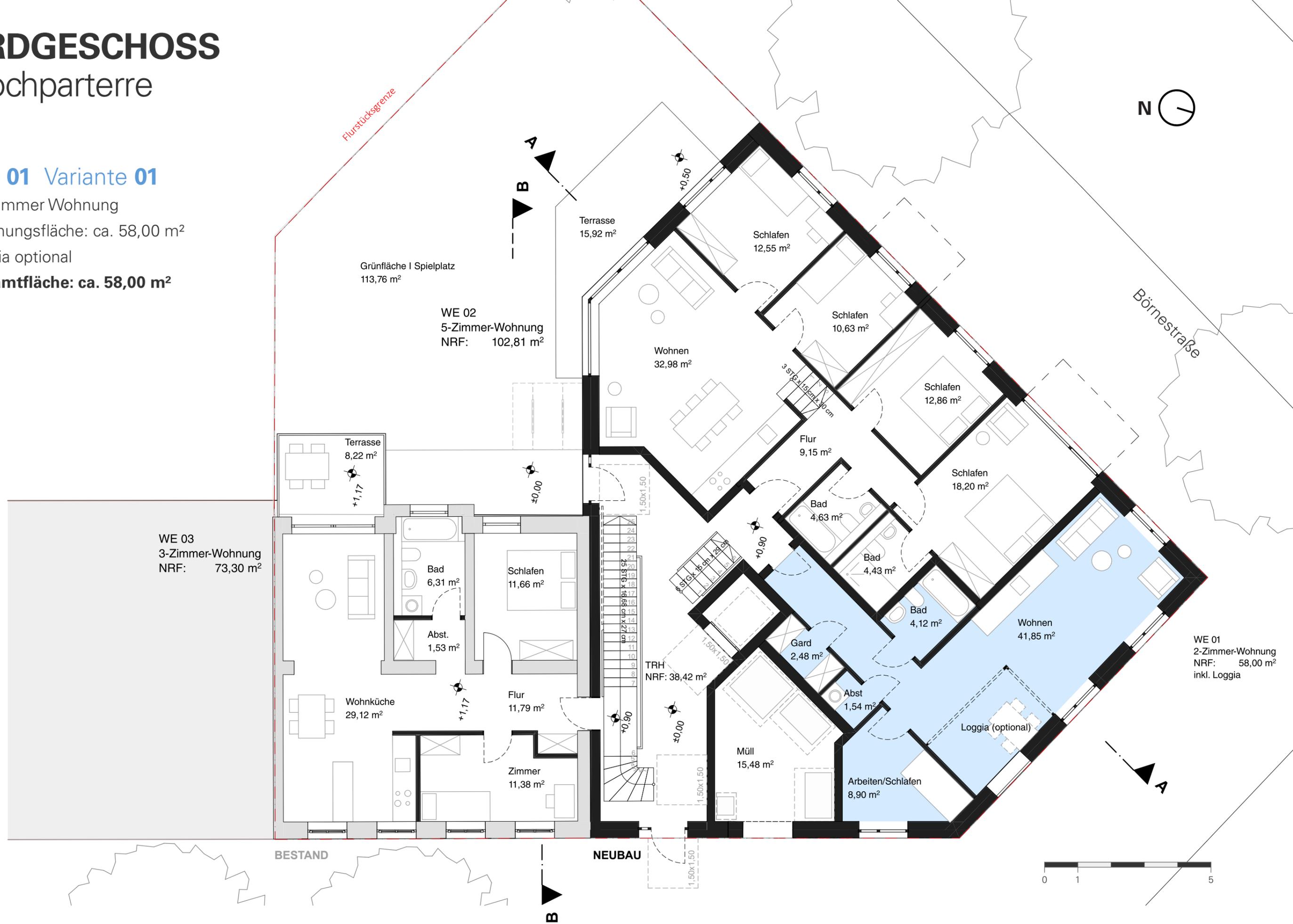
### WE 01 Variante 01

1-2 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche: ca. 58,00 m<sup>2</sup>

Loggia optional

**Gesamtfläche: ca. 58,00 m<sup>2</sup>**





# ERDGESCHOSS

## Hochparterre

### WE 02

5 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche: ca. 102,81 m<sup>2</sup>

Terrasse: 15,92 m<sup>2</sup> (50% = 7,96 m<sup>2</sup>)

**Gesamtfläche: ca. 110,77 m<sup>2</sup>**



# ERDGESCHOSS

## Hochparterre

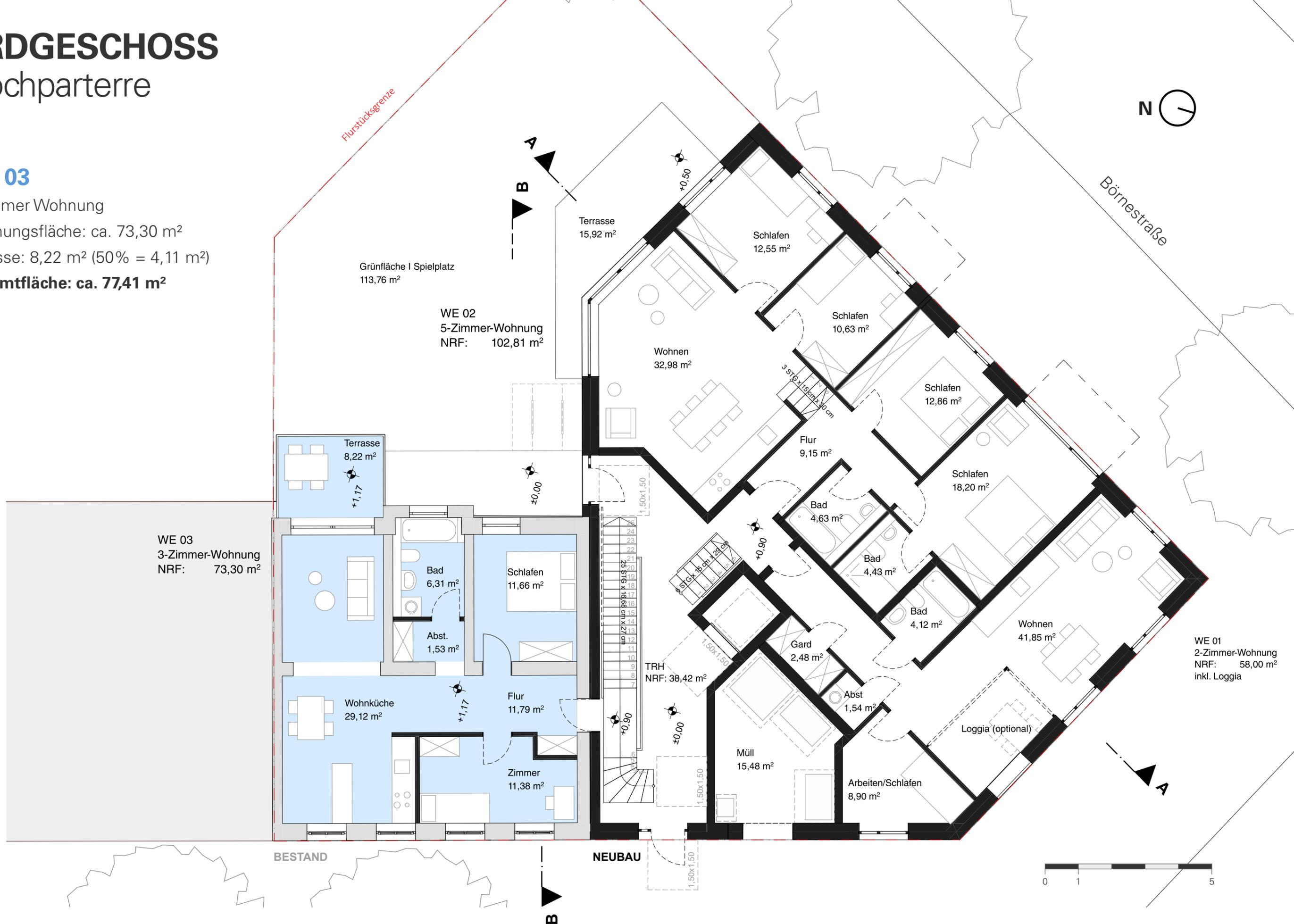
### WE 03

3 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche: ca. 73,30 m<sup>2</sup>

Terrasse: 8,22 m<sup>2</sup> (50% = 4,11 m<sup>2</sup>)

**Gesamtfläche: ca. 77,41 m<sup>2</sup>**



# 1. OBERGESCHOSS



## WE 04

5 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche: ca. 102,17 m<sup>2</sup>

Balkon: 6,50 m<sup>2</sup> (50% = 3,25 m<sup>2</sup>)

**Gesamtfläche: ca. 105,42 m<sup>2</sup>**



# 1. OBERGESCHOSS



## WE 05

3-4 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche: ca. 85,42 m<sup>2</sup>

Balkon Süd: 3,90 m<sup>2</sup>

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

(50% = 7,21 m<sup>2</sup>)

**Gesamtfläche: ca. 92,63 m<sup>2</sup>**

WE 05  
3-4-Zimmer-Wohnung  
NRF: 85,42 m<sup>2</sup>



# 1. OBERGESCHOSS



## WE 06

3 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche: ca. 72,84 m<sup>2</sup>

Balkon: 4,50 m<sup>2</sup> (50% = 2,25 m<sup>2</sup>)

**Gesamtfläche: ca. 75,09 m<sup>2</sup>**



# 2. OBERGESCHOSS



## WE 07

5 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche bis 2m Höhe: ca. 99,35 m<sup>2</sup>

Wohnungsfläche 2m - 1m Höhe: ca. 2,94 m<sup>2</sup>

(50% = 1,47 m<sup>2</sup>)

Balkon: 6,50 m<sup>2</sup> (50% = 3,25 m<sup>2</sup>)

**Gesamtfläche: ca. 104,07 m<sup>2</sup>**

WE 09  
2-3-Zimmer-Wohnung  
NRF: 60,30 m<sup>2</sup>

WE 08  
3-4-Zimmer-Wohnung  
NRF: 85,42 m<sup>2</sup>

WE 07  
5-Zimmer-Wohnung  
barrierefrei  
NRF: 99,35 m<sup>2</sup>



# 2. OBERGESCHOSS



## WE 08

3-4 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche: ca. 85,42 m<sup>2</sup>

Balkon Süd: 3,90 m<sup>2</sup>

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

(50% = 7,21 m<sup>2</sup>)

**Gesamtfläche: ca. 92,63 m<sup>2</sup>**

WE 08  
3-4-Zimmer-Wohnung  
NRF: 85,42 m<sup>2</sup>



WE 09  
2-3-Zimmer-Wohnung  
NRF: 60,30 m<sup>2</sup>

WE 07  
5-Zimmer-Wohnung  
barrierefrei  
NRF: 99,35 m<sup>2</sup>

# 2. OBERGESCHOSS



## WE 09

2-3 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche bis 2m Höhe: ca. 60,30 m<sup>2</sup>

Wohnungsfläche 2m - 1m Höhe: ca. 8,08 m<sup>2</sup>

(50% = 4,04 m<sup>2</sup>)

Dachterrasse: 4,67 m<sup>2</sup> (50% = 2,34 m<sup>2</sup>)

**Gesamtfläche: ca. 63,41 m<sup>2</sup>**



# 3. OBERGESCHOSS

## Dachgeschoss



### WE 10

3-4 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche bis 2m Höhe: ca. 74,28 m<sup>2</sup>

Wohnungsfläche 2m - 1m Höhe: ca. 11,66 m<sup>2</sup>

(50% = 5,83 m<sup>2</sup>)

Dachterrasse: 10,48 m<sup>2</sup> (50% = 5,24 m<sup>2</sup>)

**Gesamtfläche: ca. 85,35 m<sup>2</sup>**



# 3. OBERGESCHOSS

## Dachgeschoss



### WE 11

3-4 Zimmer Wohnung

Wohnungsfläche bis 2m Höhe: ca. 78,53 m<sup>2</sup>

Wohnungsfläche 2m - 1m Höhe: ca. 7,19 m<sup>2</sup>

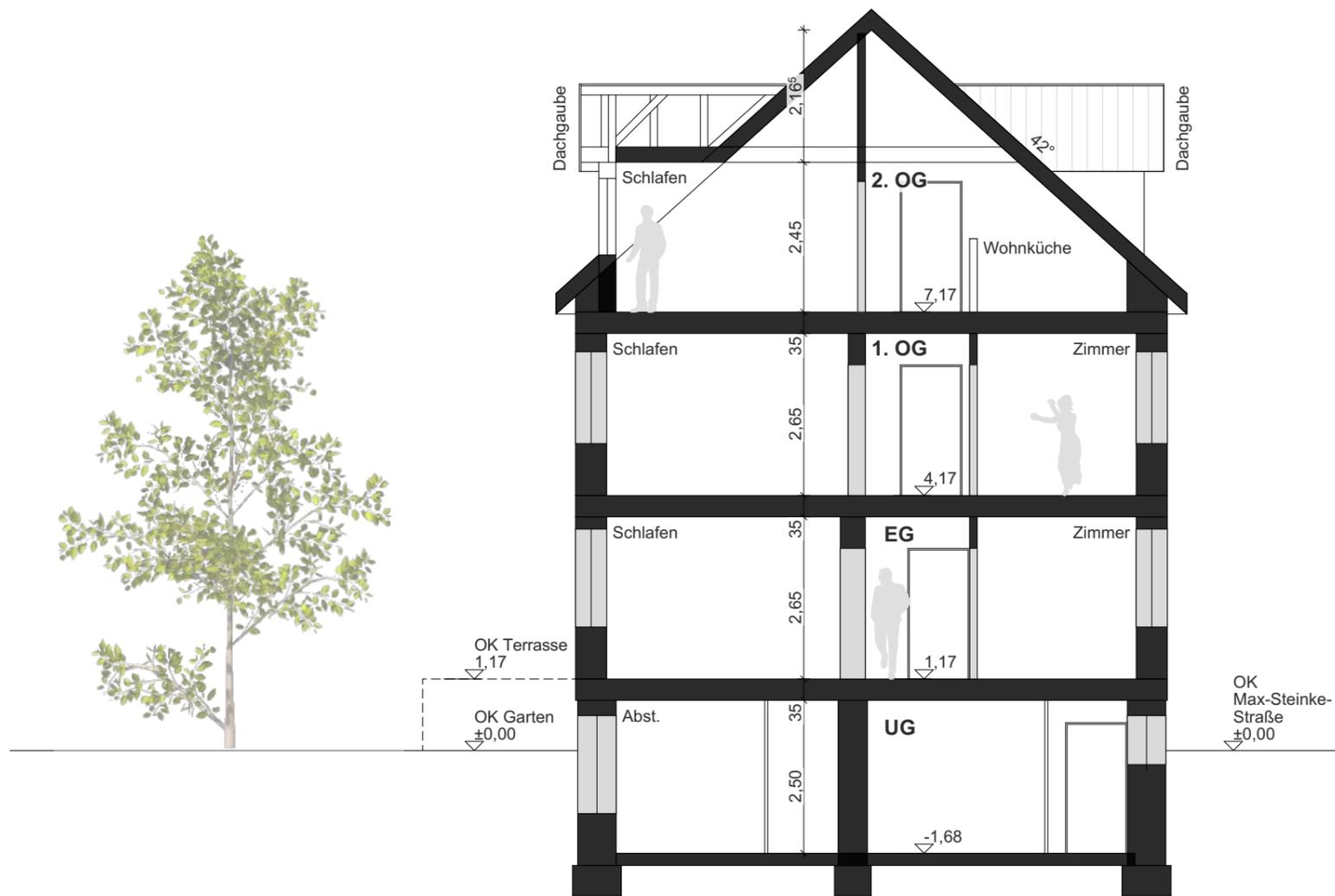
(50% = 3,60 m<sup>2</sup>)

Dachterrasse: 10,51 m<sup>2</sup> (50% = 5,25 m<sup>2</sup>)

**Gesamtfläche: ca. 87,38 m<sup>2</sup>**



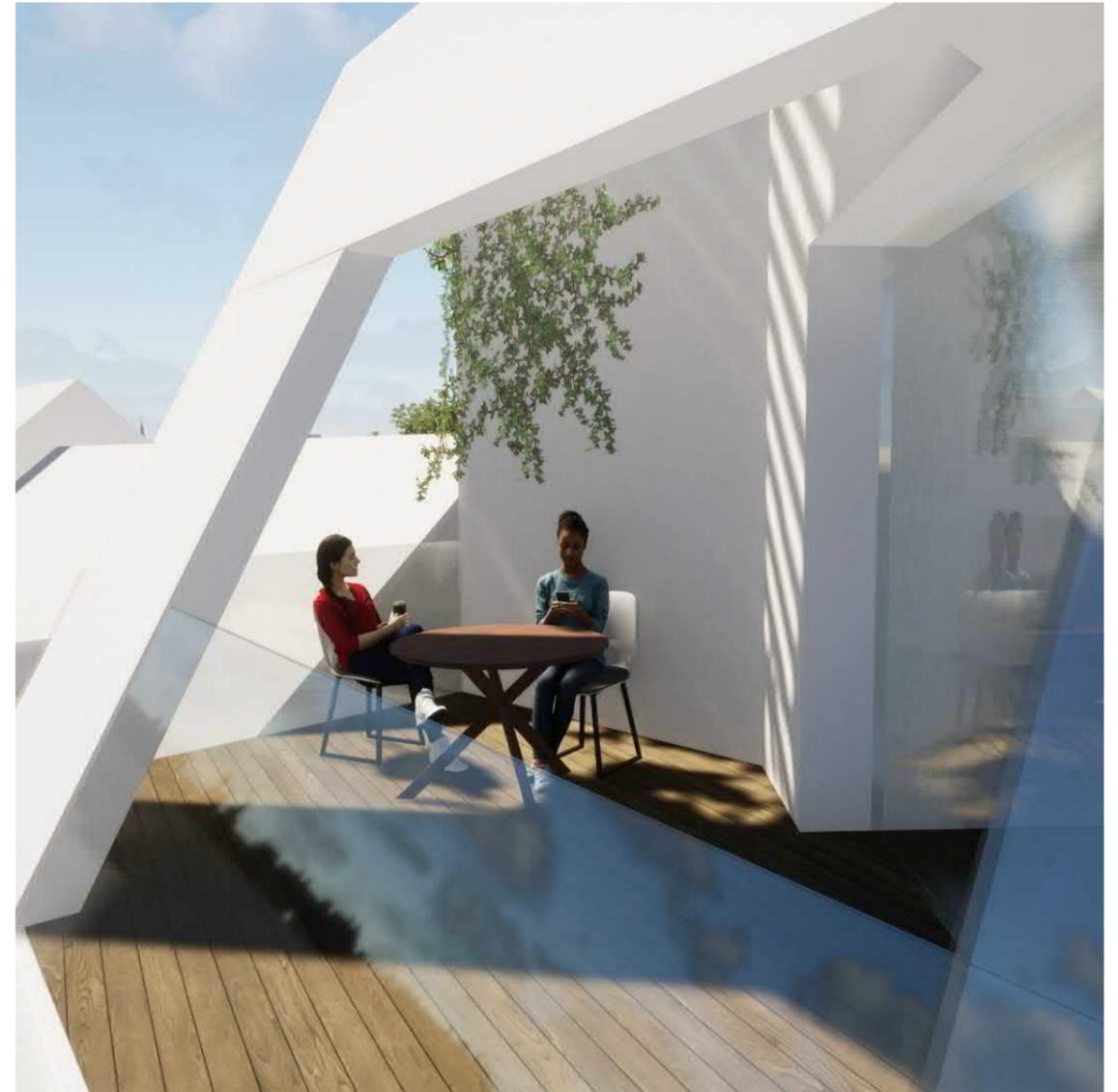








**WOHNUNG 02**



**WOHNUNG 10 - DACHTERRASSE**

WE Nr.	Ort	Zi	Wohnen netto (exkl. Terrassen/Balkone), ca.	Balkon / Loggia / Terrasse reale Fläche	Options-Fläche Gesamt inkl. 50% Terrassen / Balkone		Ant. % Options Fläche Ges. m <sup>2</sup>	Staffel Faktor %	Kosten pro m <sup>2</sup> Optf.	Gesamt kosten pro WE		Ant. € an Grundstück n. Optfl.	Eigenkapital 30% Kosten WE	Erwerbsneben-Kosten (Notar + Steuer)	Gesamt kosten pro WE inkl. NBK
<b>WE 01</b>	Hochparterre rechts Neubau Variante 01 - Wohnung Variante 02 - Büro/Gewerbe	1-2	58,00		<b>58,00</b>	m <sup>2</sup>	6,09%	90	6.287 €	<b>364.617 €</b>		88.631 €	<b>109.385 €</b>	7.237 €	<b>371.854 €</b>
<b>WE 02</b>	Hochparterre mitte Neubau	5	102,81	15,92	<b>110,77</b>	m <sup>2</sup>	11,63%	97	6.775 €	<b>750.517 €</b>		182.436 €	<b>225.155 €</b>	14.896 €	<b>765.412 €</b>
<b>WE 03</b>	Hochparterre links Bestand	3	73,30	8,22	<b>77,41</b>	m <sup>2</sup>	8,13%	90	6.287 €	<b>486.638 €</b>		118.292 €	<b>145.991 €</b>	9.658 €	<b>496.296 €</b>
<b>WE 04</b>	1. OG rechts Neubau	5	102,17	6,50	<b>105,42</b>	m <sup>2</sup>	11,07%	95	6.636 €	<b>699.541 €</b>		170.045 €	<b>209.862 €</b>	13.884 €	<b>713.425 €</b>
<b>WE 05</b>	1. OG Mitte Neubau	3-4	85,42	14,41	<b>92,63</b>	m <sup>2</sup>	9,73%	100	6.985 €	<b>646.986 €</b>		157.270 €	<b>194.096 €</b>	12.841 €	<b>659.827 €</b>
<b>WE 06</b>	1. OG links Bestand	3	72,84	4,50	<b>75,09</b>	m <sup>2</sup>	7,89%	95	6.636 €	<b>498.278 €</b>		121.122 €	<b>149.484 €</b>	9.889 €	<b>508.168 €</b>
<b>WE 07</b>	2. OG rechts Neubau	5	100,82	6,50	<b>104,07</b>	m <sup>2</sup>	10,93%	100	6.985 €	<b>726.929 €</b>		176.702 €	<b>218.079 €</b>	14.428 €	<b>741.357 €</b>
<b>WE 08</b>	2. OG Mitte Neubau	3-4	85,42	14,41	<b>92,63</b>	m <sup>2</sup>	9,73%	105	7.334 €	<b>679.335 €</b>		165.133 €	<b>203.800 €</b>	13.483 €	<b>692.818 €</b>
<b>WE 09</b>	2. OG / DG links Bestand	2-3	60,30	6,22	<b>63,41</b>	m <sup>2</sup>	6,66%	110	7.684 €	<b>487.211 €</b>		118.431 €	<b>146.163 €</b>	9.670 €	<b>496.881 €</b>
<b>WE 10</b>	3. OG / DG rechts Neubau	3-4	80,11	10,48	<b>85,35</b>	m <sup>2</sup>	8,96%	120	8.382 €	<b>715.404 €</b>		173.901 €	<b>214.621 €</b>	14.199 €	<b>729.603 €</b>
<b>WE 11</b>	3. OG / DG links Neubau	3-4	82,13	10,51	<b>87,38</b>	m <sup>2</sup>	9,18%	120	8.382 €	<b>732.419 €</b>		178.037 €	<b>219.726 €</b>	14.537 €	<b>746.956 €</b>
<b>Gesamt</b>					<b>952,150</b>	m <sup>2</sup>	<b>100,00%</b>			<b>6.787.874 €</b>		<b>1.650.000 €</b>	<b>2.036.362 €</b>	<b>134.721 €</b>	<b>6.922.595 €</b>

**HINWEIS:** Die Flächenangaben und zugrundeliegende Kostenberechnung entsprechen dem jetzigen Planungsstand. Die in der Planung gezeigte Dachterasse ist vorbehaltlich der planungsrechtlichen Zustimmung.

## 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

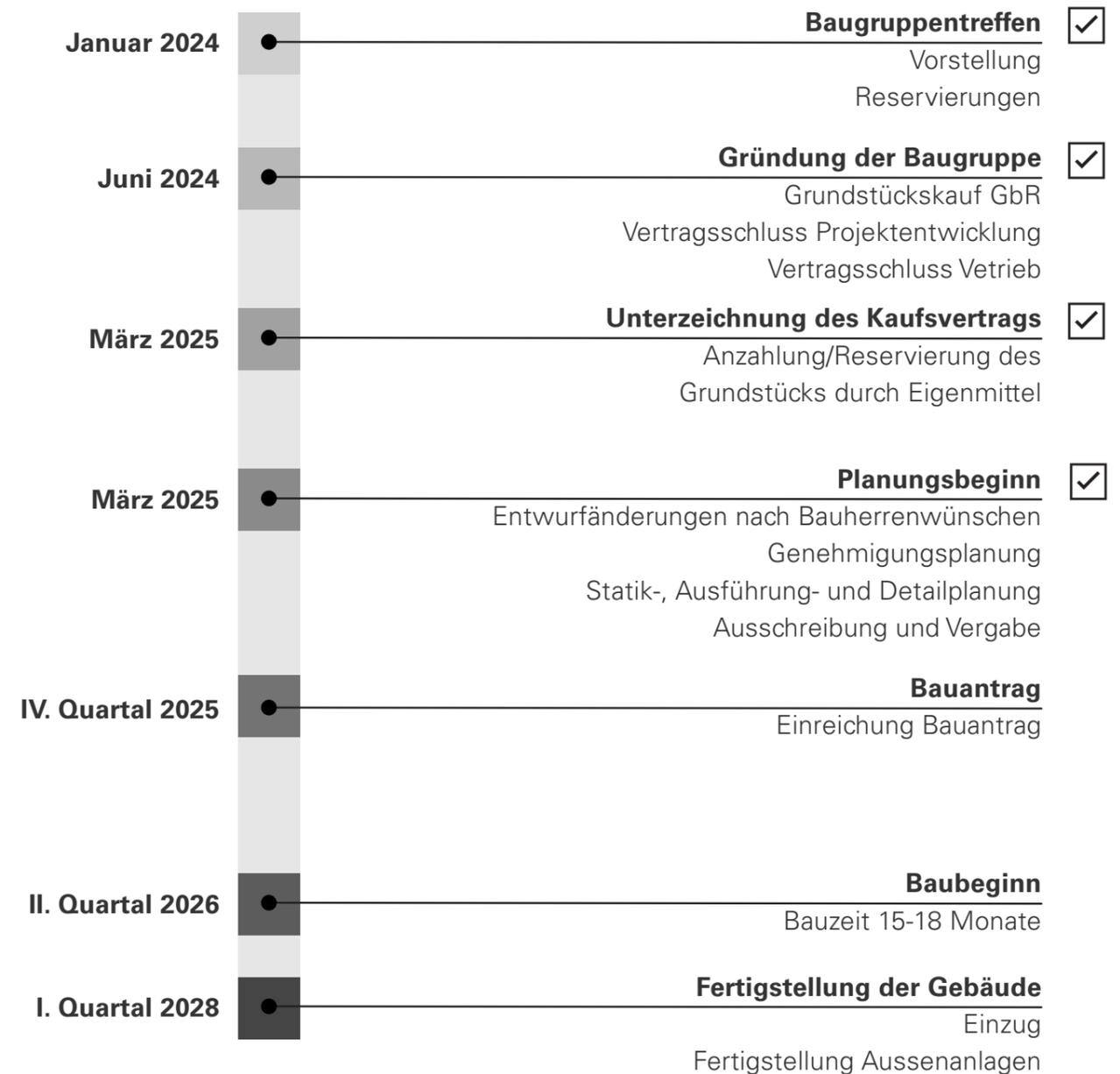
gefließt, Küche erhält Fliesenspiegel

- 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 Brandschutzaufgaben verursacht werden.

**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@moellermanzer.de

