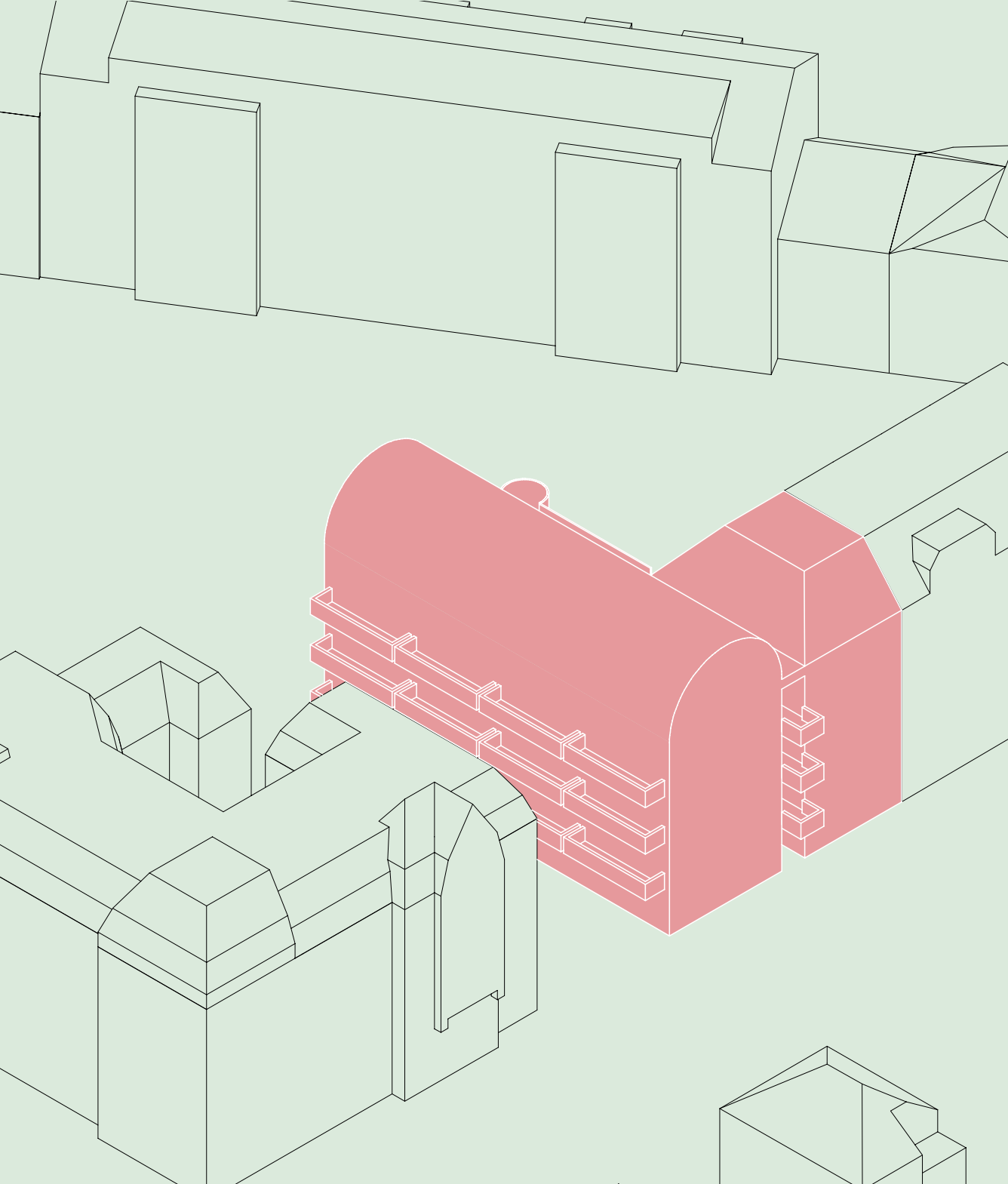




MARKSBURG57

Baugemeinschaft Karlshorst

– VORINFORMATION –

ausführendes
Architekturbüro:
FAR frohn&rojas

FAR

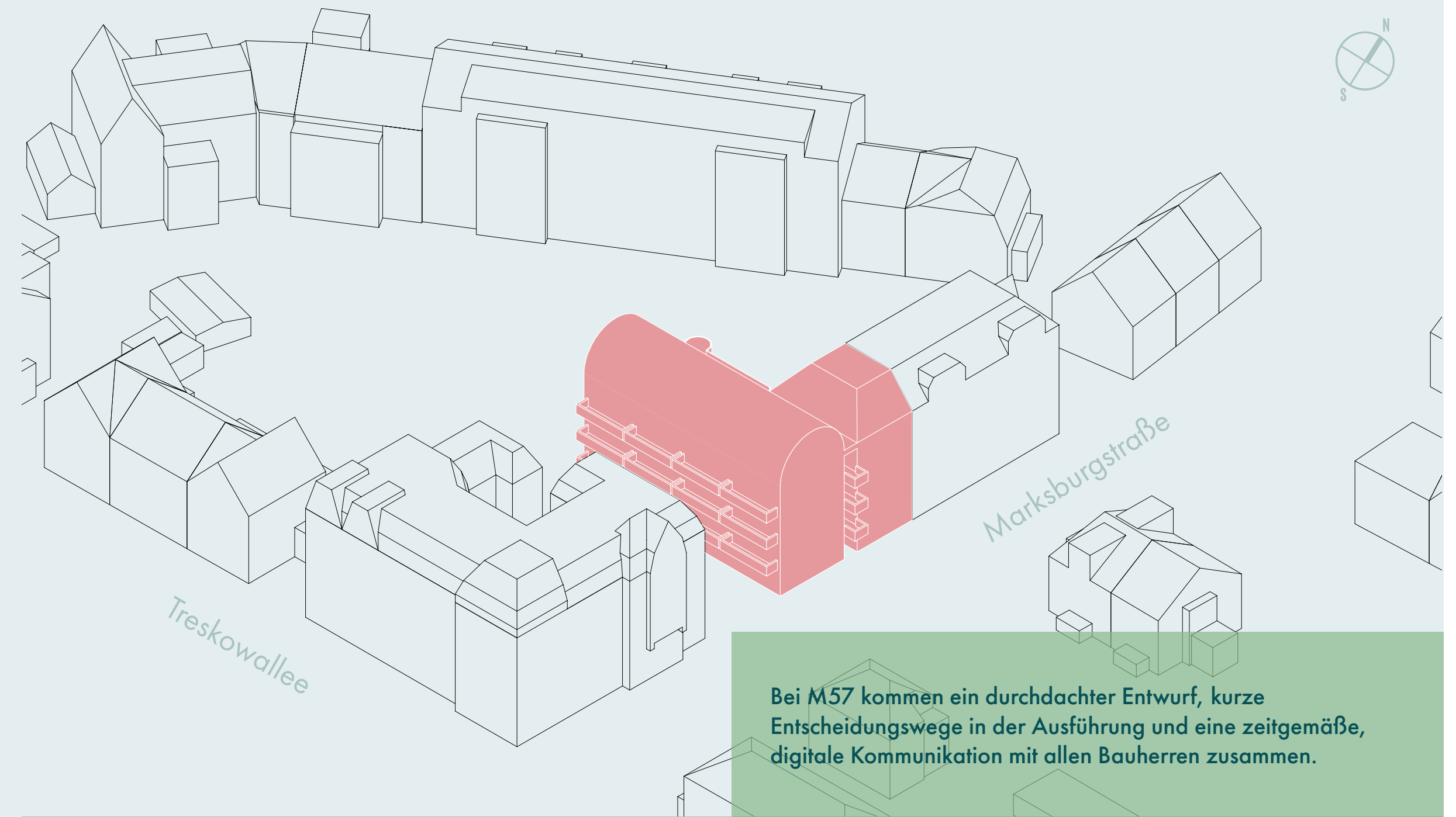
Neubauprojekt im grünen Karlshorst – Wohnen und Leben im Burgenviertel

Mit dem Projekt MARKSBURG57 (M57) konnte ein attraktives Grundstück im Burgenviertel von Berlin-Karlshorst (Lichtenberg) gesichert werden. M57 wird als Baugemeinschaft in enger Zusammenarbeit mit dem renommierten Architekturbüro FAR frohn&rojas entwickelt.

Das Grundstück liegt in einer grünen Seitenstraße mit einem nahegelegenen Park. Schulen, öffentliche Nahverkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung, die Verkehrsanbindung ist in alle Richtungen ausgezeichnet.

Vorgesehen ist die Realisierung eines hochwertig ausgestatteten Neubaus im Rahmen einer Baugemeinschaft – gemeinschaftlich organisiert, transparent strukturiert und zum Selbstkostenpreis umgesetzt.

MARKSBURG57 richtet sich an Liebhaber zeitgenössischer Architektur. Angesprochen werden Selbstnutzer – insbesondere Familien und Young Professionals, ebenso wie wertorientierte Kleinanleger, die nicht nur in Immobilien, sondern auch in Gemeinschaft investieren möchten.



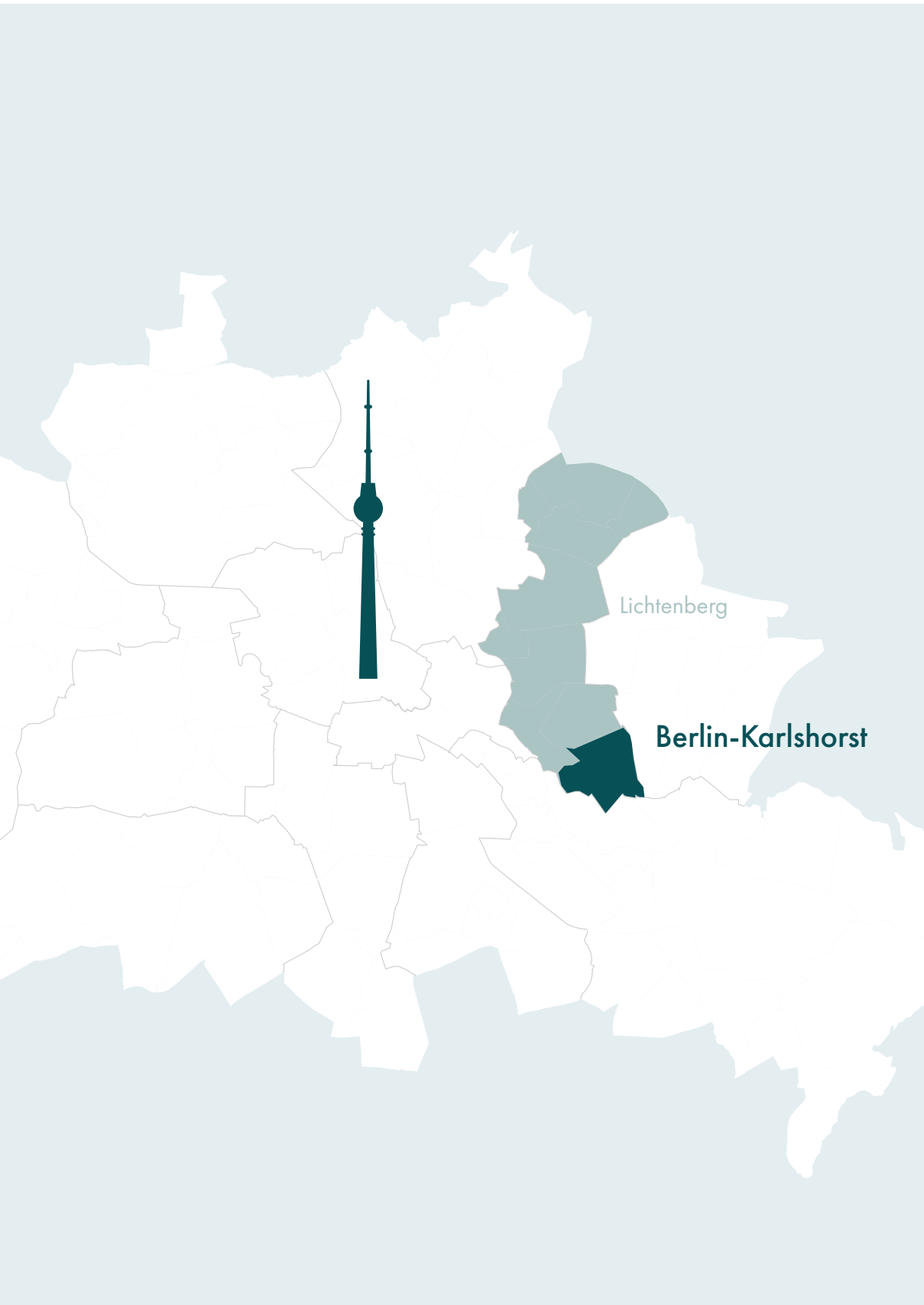
Bei M57 kommen ein durchdachter Entwurf, kurze Entscheidungswege in der Ausführung und eine zeitgemäße, digitale Kommunikation mit allen Bauherren zusammen.

PROJEKT

- **Projektname:** MARKSBURG57 Baugemeinschaft Karlshorst
- **Neubau:** 12 Wohneinheiten (ca. 30–135 m², 1–4 Zimmer) mit jeweils großen Balkonen nach Westen oder Süden
- Individuelle Grundrissgestaltung
- **Zielgruppe:** Selbstnutzer, v. a. Familien, Young Professionals und wertorientierte Kleinanleger
- **Modell:** selbstkostenbasiert & gemeinschaftlich entwickelt
- **Ausstattung:** gehobener Standard mit Markenprodukten etablierter Hersteller
- **Wärmeversorgung:** Niedrigenergiestandard mit PV-Anlage auf dem Dach und Wärmepumpe für strukturell niedrige Nebenkosten
- **Gemeinschaftliche Flächen:** Gemeinschaftsgarten mit Spielgeräten, Fahrradkeller und weiteren Funktionsräumen, z. B. für Kinderwagen

FINANZEN & STEUERN

- **Gestehungskosten:** ca. 5.900 €/m² im Mittel pro Bruttowohnfläche
- **Kosten:** budgetiert inkl. 7 % Puffer sowie Kosten der Projektentwicklung, Bau- und Baunebenkosten (z. B. Grunderwerbssteuer)
- **Steuerersparnis:** möglich bei Beitritt vor Grundstückskauf
- **Eigenkapitalnachweis:** ca. 25 % des Kaufpreises ist Voraussetzung zur Teilnahme an Projekt GbR
- **Optional:** Inanspruchnahme des KfW Programmes „Klimafreundlicher Neubau“ – Förderung für Effizienzhaus 55 (EH 55)
- **Für Kapitalanleger:** 3 % lineare AfA (§ 7 Abs. 4 EstG) nach aktueller Gesetzeslage sowie degressive Sonder-AfA von 5 % (nach § 7 Abs. 5a EstG)



LAGE & UMFELD

- **Sehr gute Anbindung an die Berliner Innenstadt:** ca. 6 Min. zum Ostkreuz, ca. 18 Min. zum Hauptbahnhof (S-Bahn / U-Bahn). ÖPNV-Anbindung mit S-Bahn, Straßenbahnlinien entlang der Treskowallee
- **Fußläufig zum S-Bahnhof Karlshorst** mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten (u. a. Edeka, Bio-Company, Denns, Netto, Penny, Rossmann und Feinkost)
- **Gewachsene Kiezstruktur** mit Cafés, Restaurants, Ärzten und kleinen Fachgeschäften in direkter Umgebung
- **Familienfreundliches Umfeld** mit mehreren Kitas, Grundschulen und dem Hans-und-Hilde-Coppi-Gymnasium (ca. 8 Min. fußläufig)
- **Attraktives Freizeit- und Erholungsumfeld** mit HTW Berlin, Tierpark Friedrichsfelde, Wuhlheide, Pferderennbahn Karlshorst sowie der Alten Försterei (1. Bundesliga) und weitläufigen Erholungsräumen

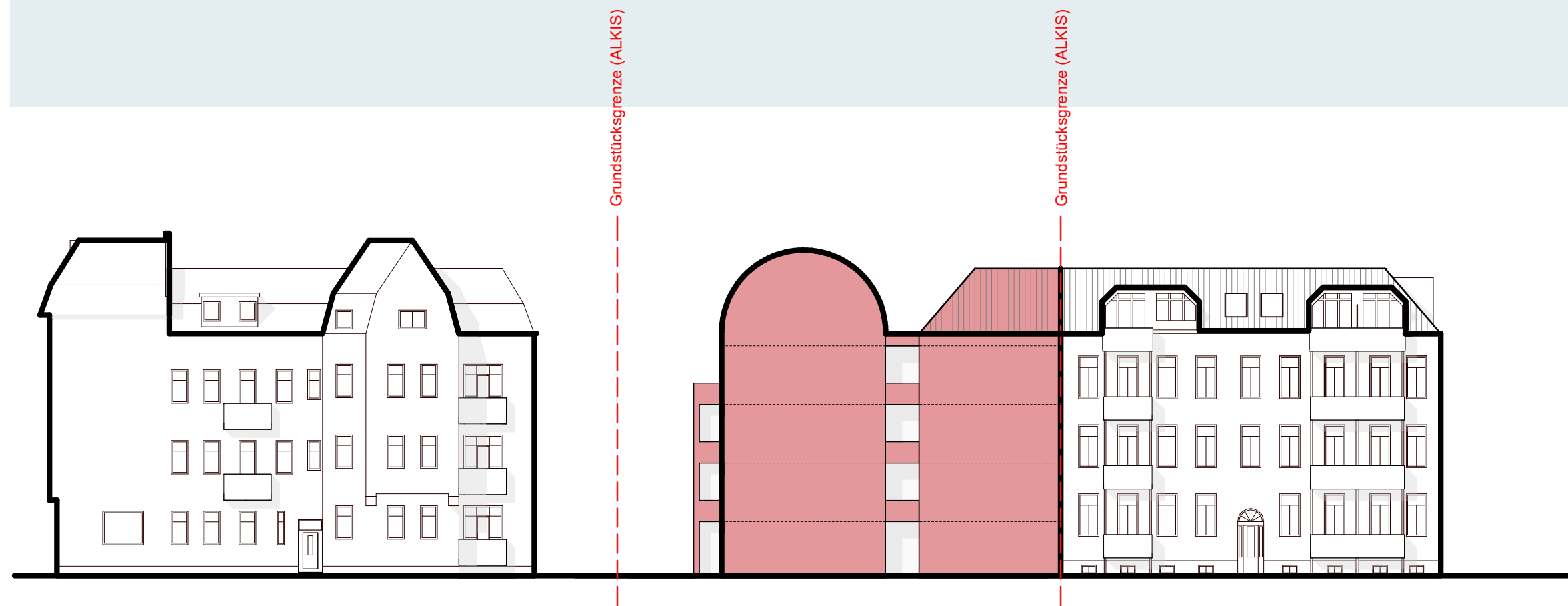
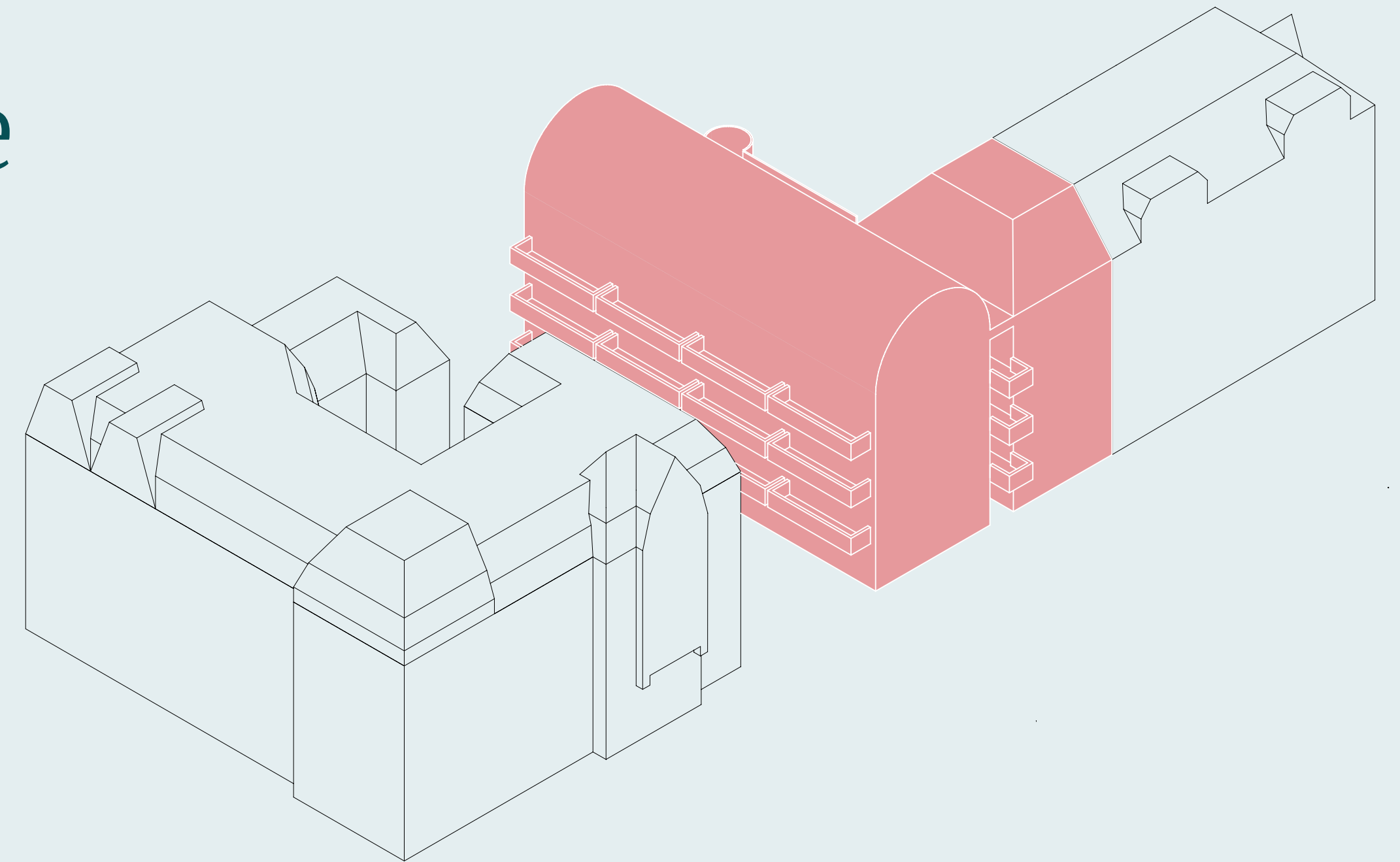
MARKSBURG57 liegt in einer ruhigen Seitenstraße im historischen Villen- und Gründerzeitquartier (Burgenviertel) von Berlin-Karlshorst. Es handelt sich um ein unverbautes, ca. 800 m² großes Grundstück in Nord-Süd-Ausrichtung, das einen Ausblick ins Grüne, einen großzügigen Gemeinschaftsgarten und angrenzende Grünflächen bietet.

AUSBLICK

- ▾ **Januar 2026**
Veröffentlichung Vorinformation M57 für interessierte Bauherren
- ▾ **Februar 2026**
Veröffentlichung Exposé M57 und Wohnungsliste
- ▾ **März / April 2026**
Beitritt Interessenten in die Projekt GbR

Das Projekt bietet verschiedene Wohnungstypen mit Terrasse und privaten Vorgärten oder mit Balkonen

M57 vermittelt zwischen den beiden sehr unterschiedlichen Nachbarbauten. Nach Osten vervollständigt es die bauliche Figur der heute entlang der Grundstücksgrenze abrupt endenden Blockrandbebauung. Auf der westlichen Seite nutzt ein schlanker, senkrecht zur Straße verlaufender zweiter Baukörper die Grundstückstiefe aus und korrespondiert dadurch mit der Tiefe des benachbarten gründerzeitlichen Solitärs.



Bauweise

Das Bauvorhaben wird als seriell vorgefertigter Skelettbau aus Betonfertigteilen realisiert. Diese Skelettbauweise bietet der Baugemeinschaft durch die klare Trennung der Tragstruktur und des raumbildenden Ausbaus Flexibilität und Anpassungsmöglichkeiten innerhalb ihrer Wohnungen.

Wohnungen

Es wird verschiedene Wohnungstypen von zweigeschossigen Familienwohnungen („Townhouse-Typologie“) über kleinere eingeschossige Wohnungen bis hin zu zweigeschossigen Maisonette Wohnungen im DG geben.

Die Projektvorbereitungen bei M57 sind weitestgehend abgeschlossen.
Bis März steht die Bildung der Baugemeinschaft im Fokus.

Nach Veröffentlichung des Exposé und der Wohnungsliste wird es eine Informationsveranstaltung geben mit dem Projektteam und dem Architekten. Danach startet ein kompakter Aufnahmeprozess mit allen weiterhin interessierten Bauherren mit Selbstauskunft, Kennenlerngespräch und Finanzierungsscheck.

2025

HERBST | 2025
Grundstück gesichert und Gebäudekonzept entwickelt

2026

BIS MÄRZ | 2026
Klärung Baurecht, Veröffentlichung Exposé, Finalisierung Verträge und Baubeschreibung, Interessenten treten in die Baugemeinschaft ein in die eGbR und Grundstückskauf mit Eigenkapital

BIS Q2 | 2026
Ausformulierung der Planung, individuelle Grundrissbesprechung und Bemusterungen, Einreichung Bauantrag

Q4 | 2026
Erteilung Baugenehmigung, Aufnahme privater Darlehen nach Verfügbarkeit Wohnungs-Grundbuchblätter vor Baubeginn sofern finanziell erforderlich, Baubeginn, Zahlungsabruf (gemäß Baufortschritt)

2028

BIS ENDE Q1 | 2028
Übergabe der Wohnungen ca. Ende Q1 | 2028



Die Abbildungen dienen der beispielhaften Visualisierung und zeigen das Wohnregal Berlin-Moabit, Architekturbüro FAR frohn&rojas.



Interesse?

Jetzt in die Interessenten-Liste eintragen lassen!

Kontaktieren Sie uns gern, wir melden uns bei Ihnen:

✉ baugemeinschaftkarlshorst@posteo.de

📷 @MARKSBURG57

 Sie finden das Projekt ebenfalls hier:
<https://www.cohousing-berlin.de/projekte/marksburg-57-baugemeinschaft-karlshorst>

Standort: Marksburgstraße 57 in 10318 Berlin | **Architekturbüro:** FAR frohn&rojas, Waldenserstr. 25 in 10551 Berlin | **Ansprechpartner:** Projektorganisation MARKSBURG57

Impressum / Verfasser / Verantwortlich: Baugemeinschaft GbR M57 i. G., Berlin c/o Marksburgstraße 57 in Berlin 10318 | Der Inhalt dieses Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe, Vervielfältigung, Veränderung oder Veröffentlichung – ganz oder in Teilen – ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Verfasser zulässig. | **Haftungsausschluss:** Dieses Exposé wird im Auftrag der Baugemeinschaft kontinuierlich weiterentwickelt. Die enthaltenen Informationen wurden sorgfältig geprüft. Dennoch kann keine Haftung oder Garantie für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität sämtlicher Angaben übernommen werden. Alle Maßangaben erfolgen ohne Gewähr.