



Gewerbe zu Wohnen Baugemeinschaftsprojekt in Berlin-Mitte

Umwandlung von zwei Gewerbebauten in Wohnungen
Projektpräsentation für Interessent:innen

27. April 2026

Vorabzug

Inhalt

Inhalt	2	Grundrisse	17
Standort	3	→ Erdgeschoss	18
→ Lage im Stadtgebiet	3	→ 1. Obergeschoss	19
→ Anbindung ÖPNV	4	→ 2.–6. Obergeschoss	20
→ Umgebung	5	→ Dachterrasse	27
→ Lageplan Bauvorhaben	7	→ 1. Untergeschoss	28
→ Markgrafenstraße	8	→ 2. Untergeschoss	29
Ansichten	11	Schnitte	30
→ Straße	11	→ A-A'	30
→ Hofseite	15	→ B-B'	31
Projekt	16	Kostencheck	32
→ Beispielbild	16	Ablaufplan	33

Standort

Lage im Stadtgebiet

Das Projekt befindet sich im historischen Zeitungsviertel in Berlin-Mitte, nur wenige Schritte vom Checkpoint Charlie, dem Gendarmenmarkt und der Friedrichstraße entfernt.

Der U-Bahnhof Stadtmitte mit den Linien **U2** und **U6** sowie mehrere Buslinien **M29** **N6** **200** **N2** **248** **N42** sind in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

In der direkten Umgebung haben sich zahlreiche Beratungsunternehmen, Startups und Technologieunternehmen angesiedelt, wodurch sich das Quartier zu einem lebendigen Wohn- und Wirtschaftsstandort entwickelt hat.

Darüber hinaus befinden sich zahlreiche Restaurants, Cafés, Hotels, Fitnessstudios und Dienstleistungsangebote in unmittelbarer Nähe und tragen zur Versorgung im Alltag bei.



Standort
Anbindung ÖPNV



Standort Umgebung



Holocaust Mahnmal

Philharmonie

Sony Center

Mall of Berlin

Gropius Bau

Tempodrom

Checkpoint Charlie

MGS

Gendarmenmarkt

Humboldt-
Forum

Schwimmhalle
Fischerinsel

Evangelische Schule
Berlin-Zentrum

Springer-Haus

Berlinische Galerie

Aufbauhaus am
Moritzplatz

Besselpark

Taz-Kantine

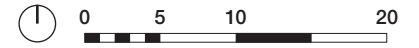
Jüdisches Museum

Standort Umgebung



Standort

Lageplan Bauvorhaben



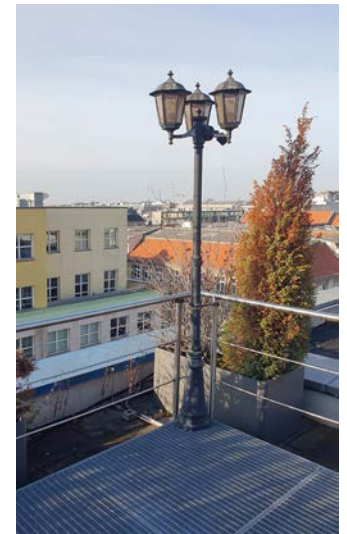
Standort
Markgrafenstraße
Gegenüberliegender Block

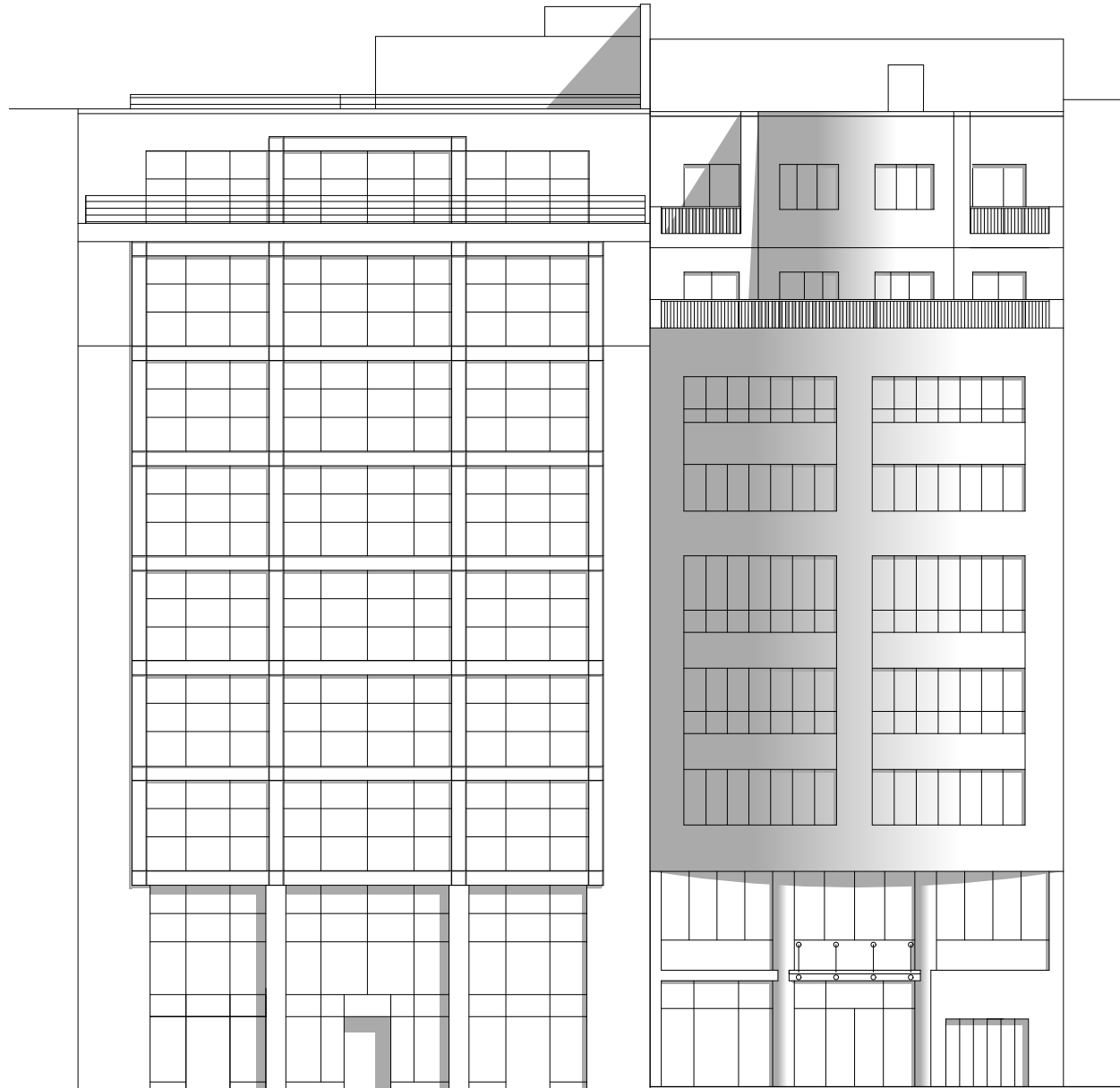


Standort
Markgrafenstraße
Objekt



Standort
Markgrafenstraße
Objekt





Ansichten
Straße
Variante 1

0 2 4 6 8 10



Ansichten
Straße
Variante 2

0 2 4 6 8 10



Ansichten
Straße
Variante 3

0 2 4 6 8 10



Ansichten Hofseite



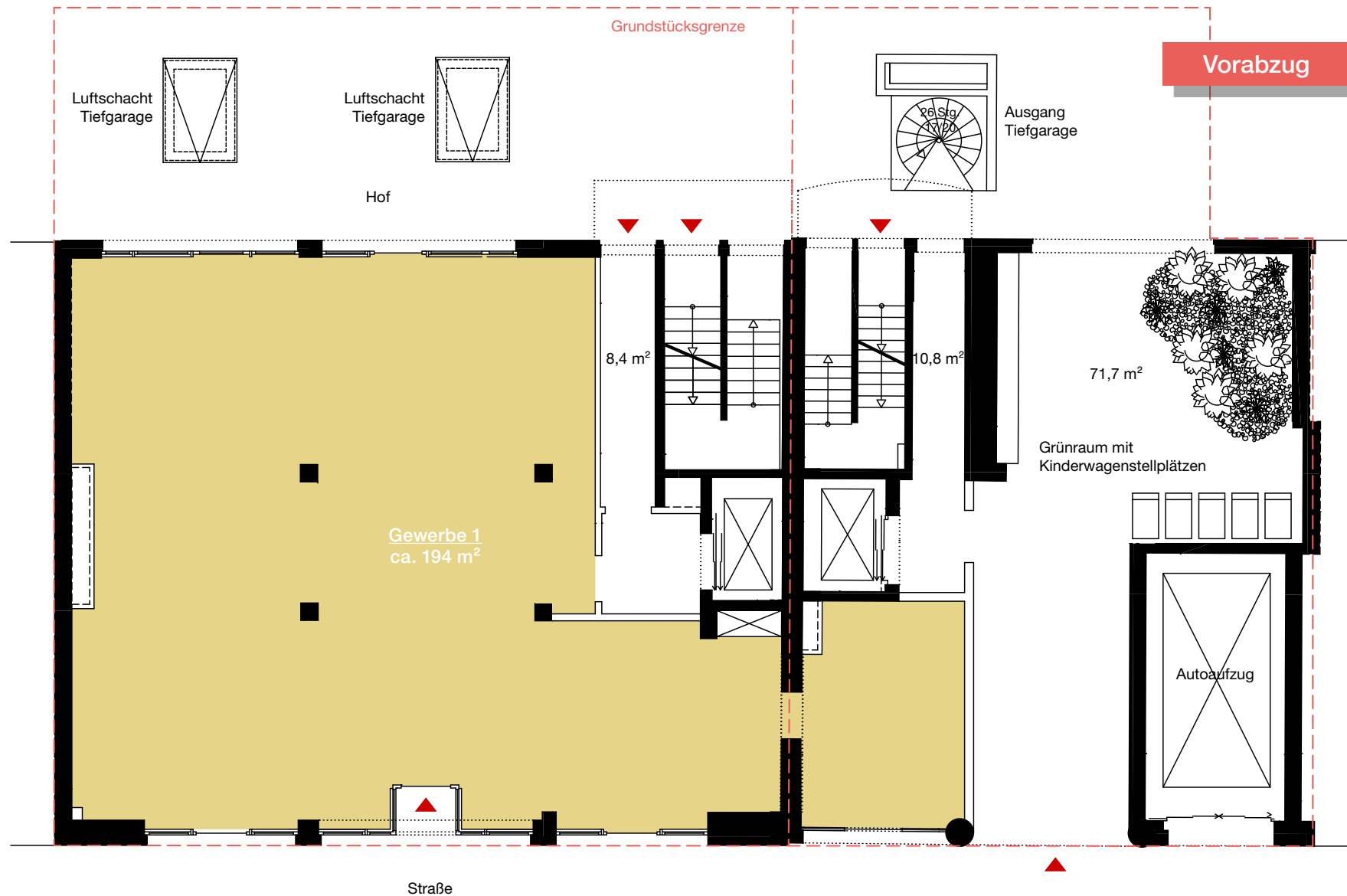
Projekt
Beispielbild
Baugruppe Dennewitzstraße



Grundrisse

Erdgeschoss

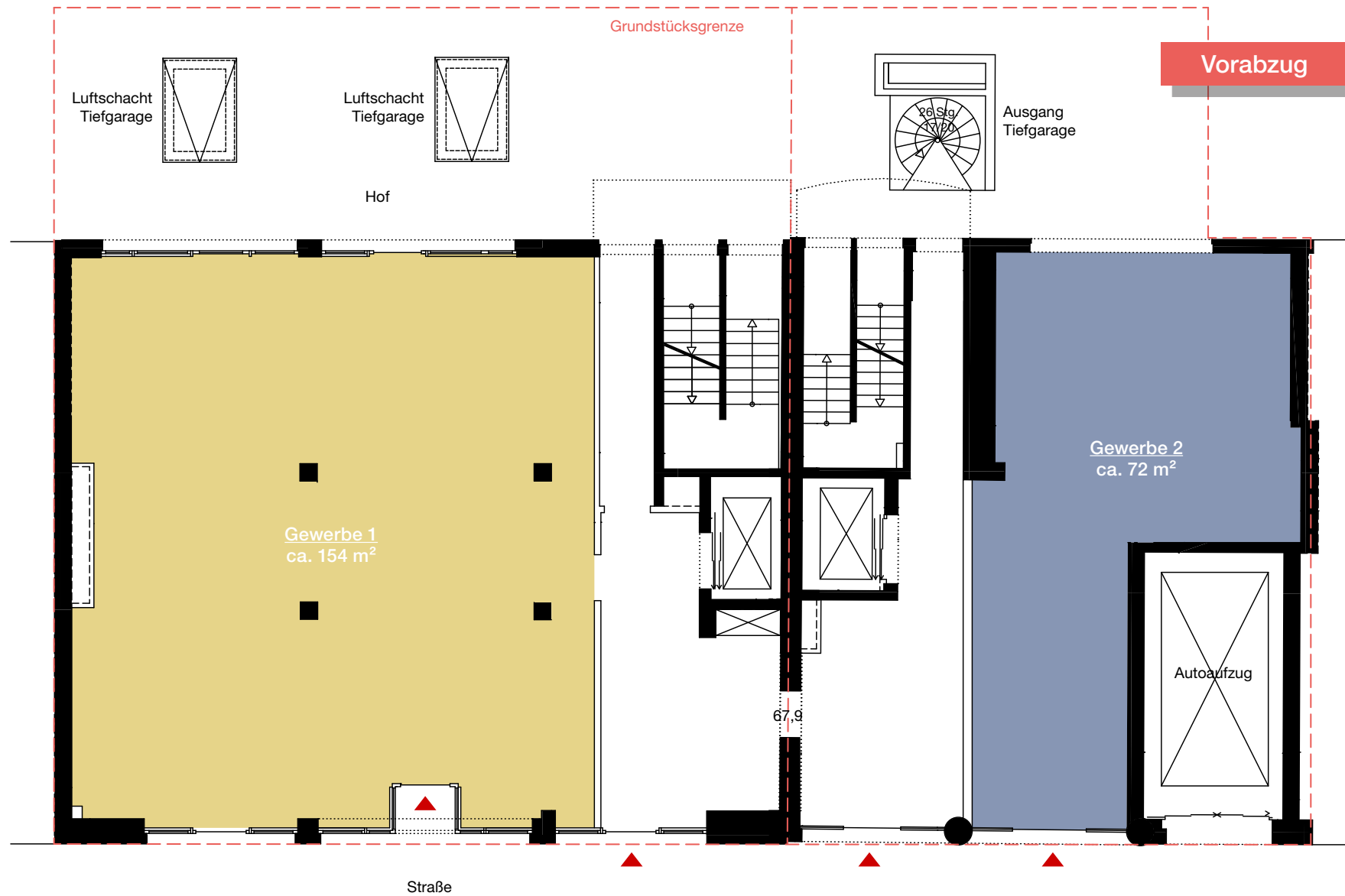
Variante 1



Grundrisse

Erdgeschoss

Variante 2

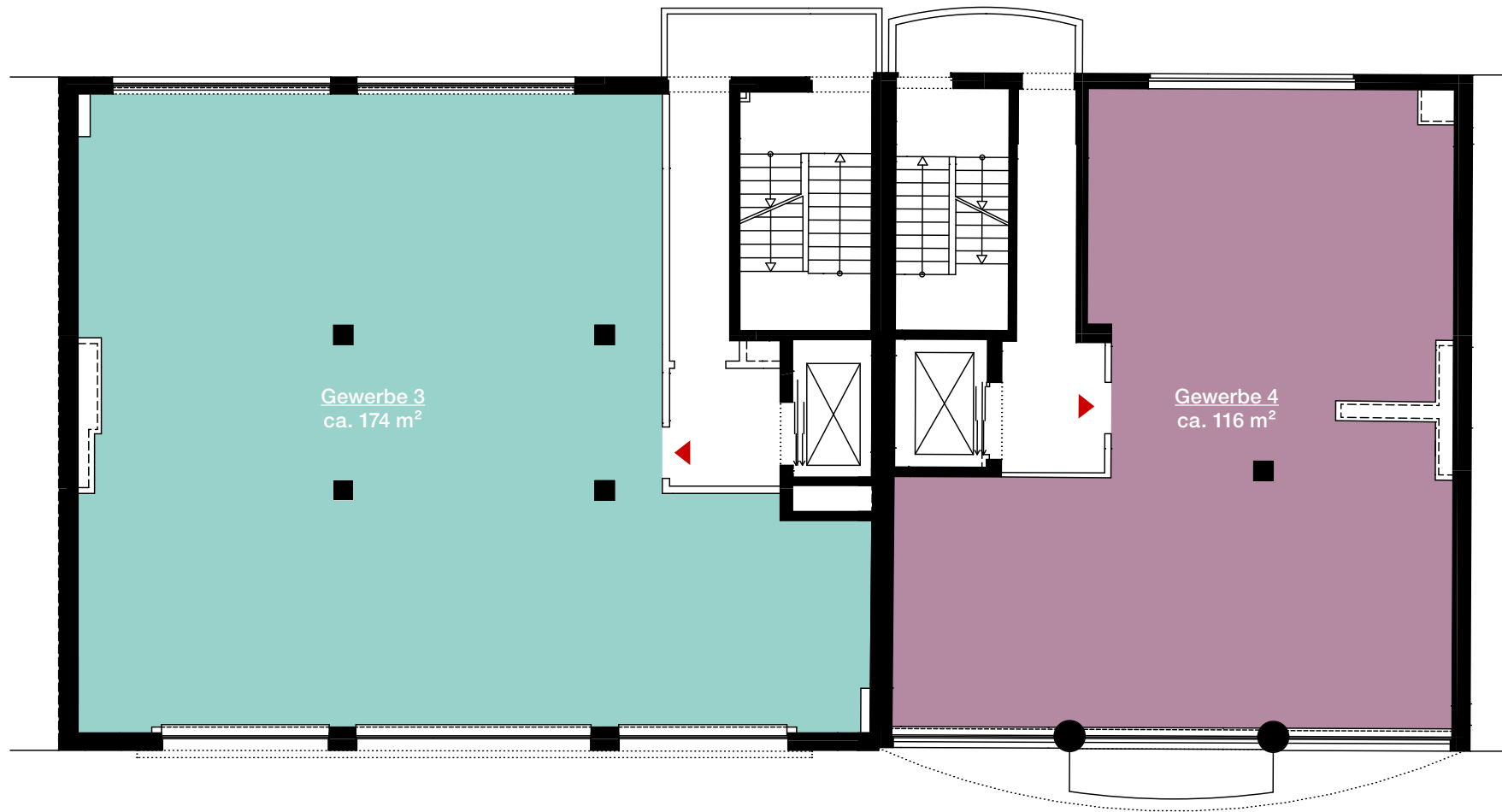


Grundrisse

1. Obergeschoss



Vorabzug



Grundrisse

2.–6. Obergeschoss

Variante 1



Vorabzug



Grundrisse

2.–6. Obergeschoss

Variante 2



Vorabzug



Grundrisse

2.–6. Obergeschoss

Variante 3



Vorabzug



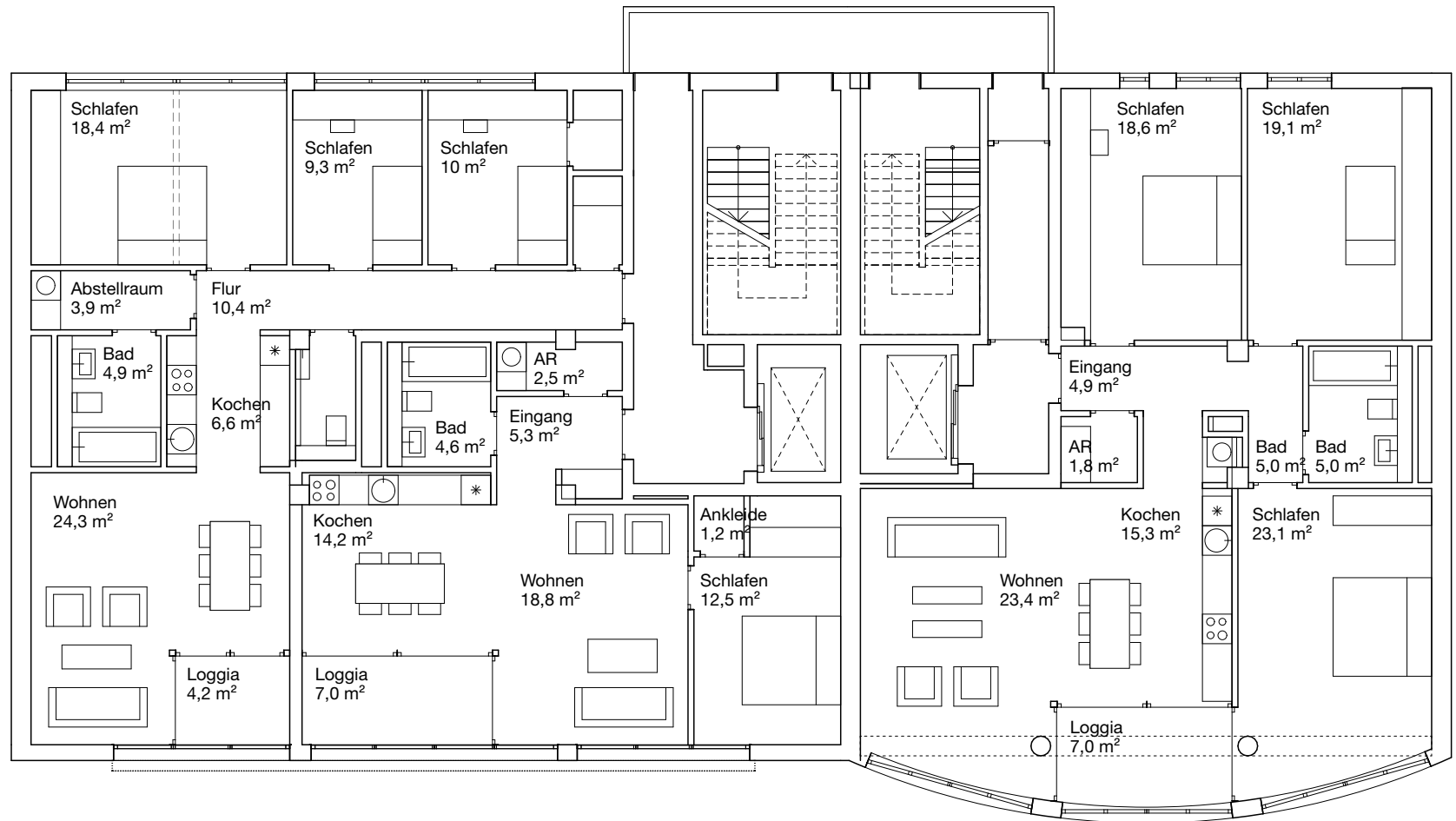
Grundrisse

2.–6. Obergeschoss

Möbliertes Grundriss



Vorabzug



Grundrisse

7. Obergeschoss



Vorabzug



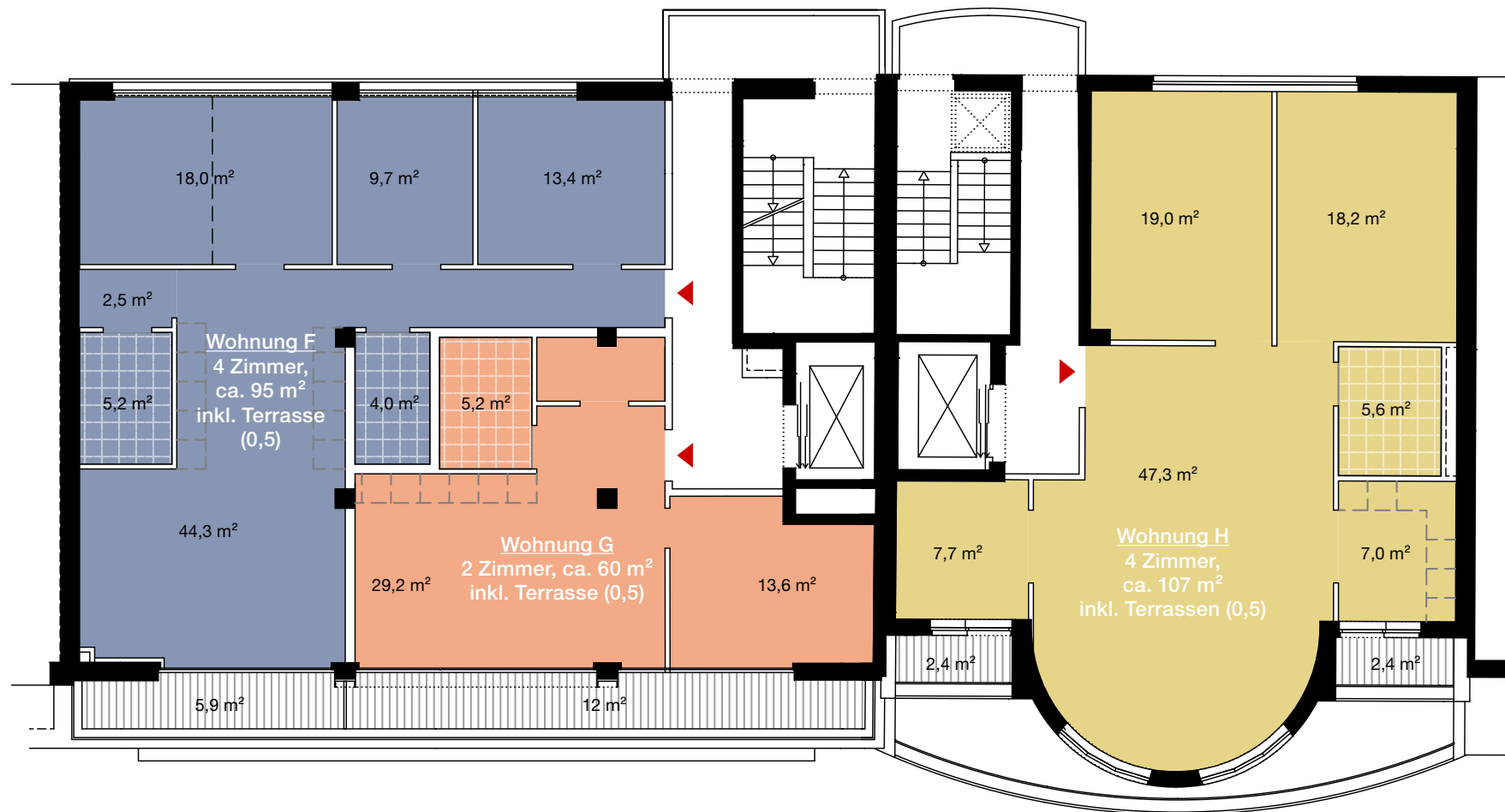
Grundrisse

8. Obergeschoss

Variante 1



Vorabzug



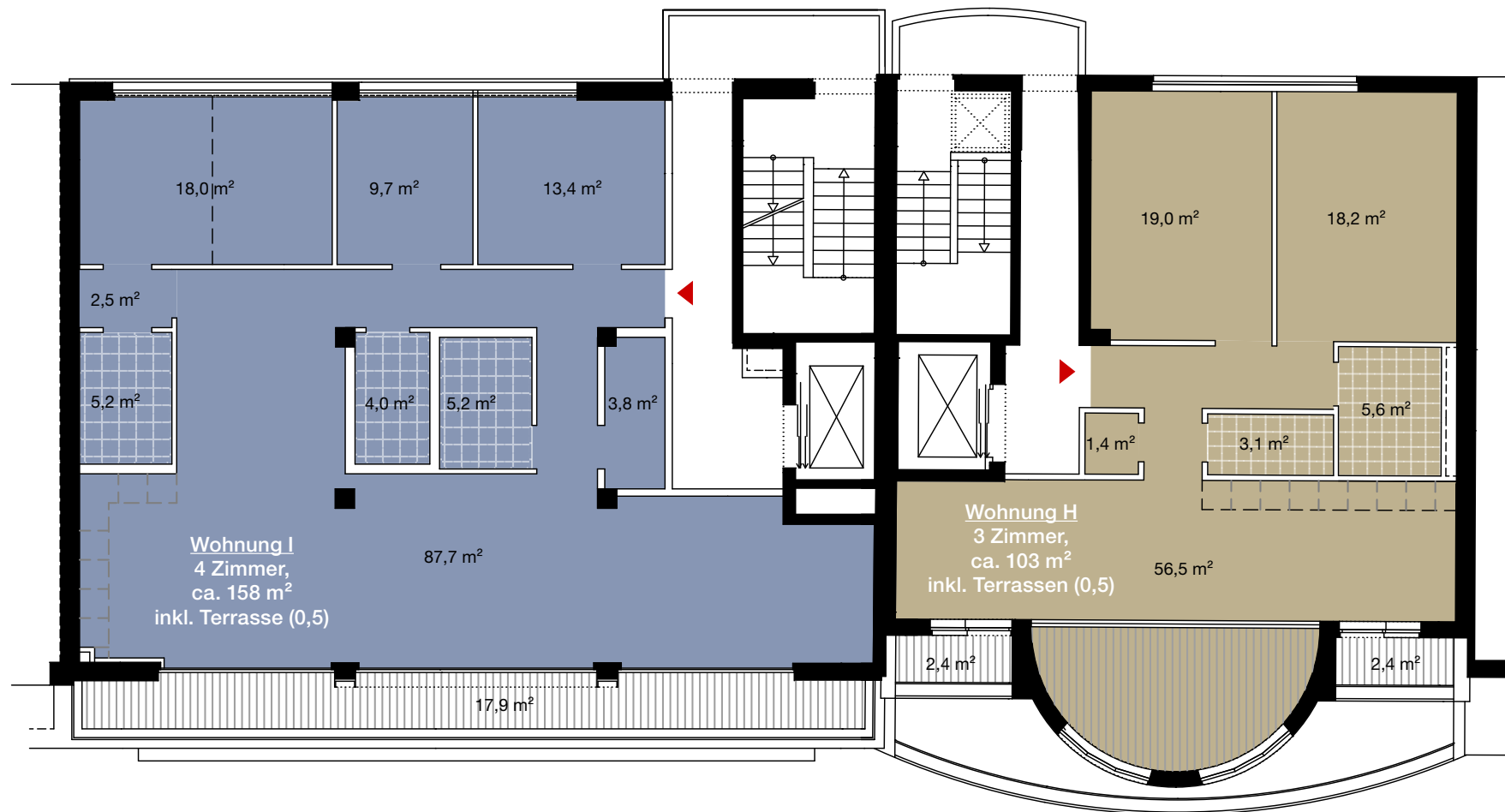
Grundrisse

8. Obergeschoss

Variante 2



Vorabzug



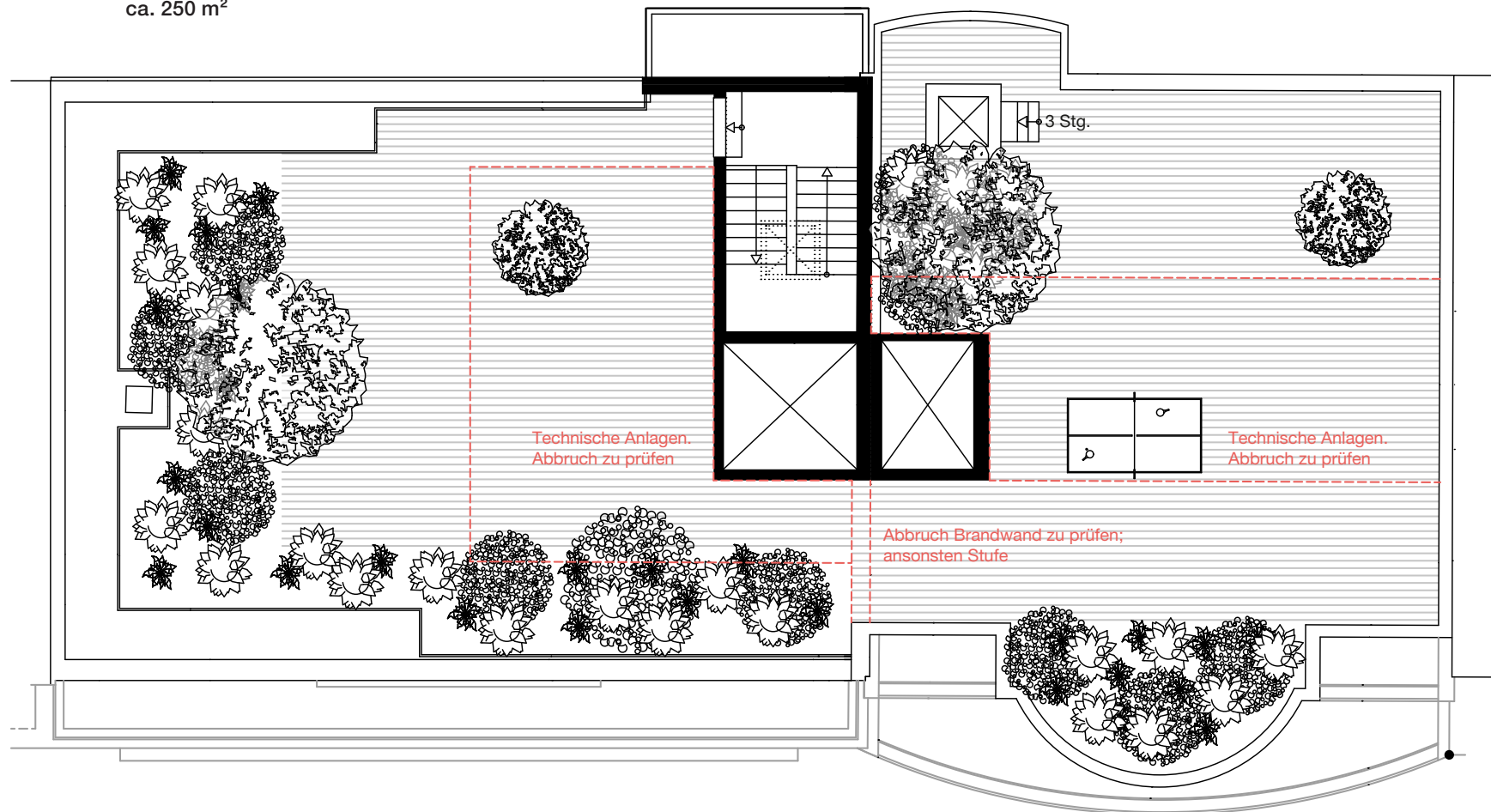
Grundrisse

Dachterrasse



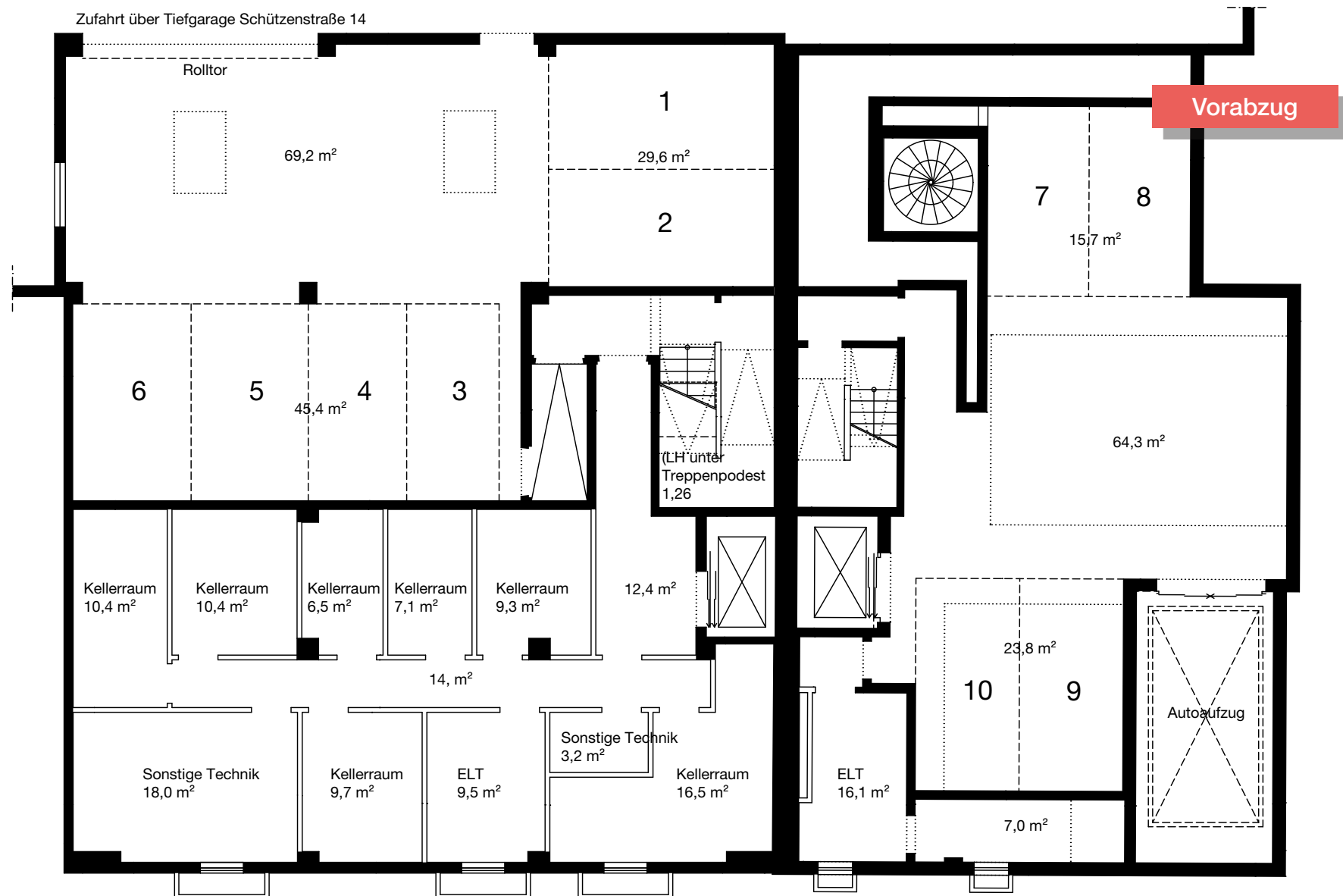
Vorabzug

Dachterrasse
gemeinschaftlich
genutzte Fläche
ca. 250 m²



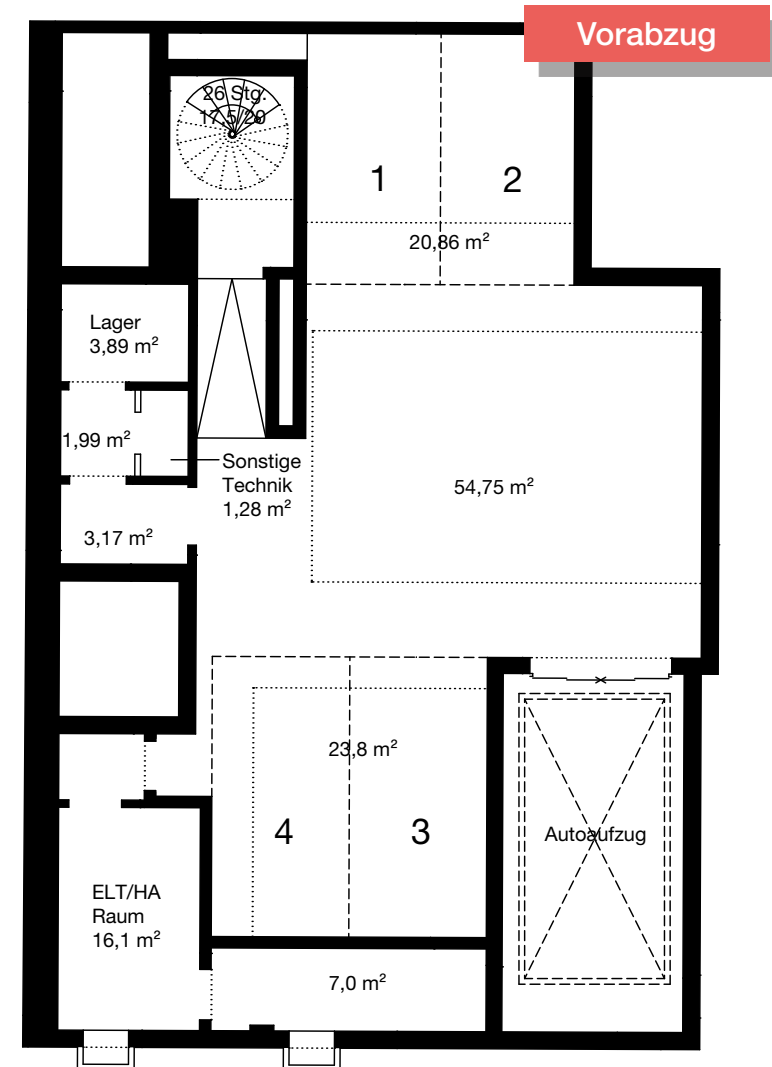
Grundrisse

1. Untergeschoss



Grundrisse

2. Untergeschoss



Schnitte

A-A'

Markgrafenstraße 23



Schnitte

B-B'

Markgrafenstraße 24



Vorhaben: Markgrafenstraße
Bauherren: BG 2324 GbR i.Gr.
Planung: ARGE roedig.schop DMSW

Daten:			
Kaufpreis	12.000.000,00 €	BRW €/m2 bei Gewerbe 4,5 GFZ :	8.500,00
Grundstück Bodenrichtwert korrigiert um GFZ	12.954,73 €/m2	Bei 7,4 GFZ: BRW / 1.1023 * 1,68 ca. =	12.954,73
Wert Grundstück nach Bodenrichtwert	7.008.509,48 €/m2		
FBG Fläche des Baugrundstücks	541,00 m2		
AUF Außenanlagenfläche = Grundstück -Altbau -Neubau	142,00 m2		
Wohnen			
BF überbaute Fläche oberirdisch Geschosswohnen	399,00 m2	(nach GFZ-Umrechnungskoeffizienten gemäß Gutachter-	
BGF Keller nicht in GFZ eingehend	712,00 m2	ausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Stand 06/2010)	
BGF oberirdische Vollgeschosse = BGF Wohnen	4.012,00 m2	Obergrenze gem. "Städtebauliche Leitlinien" Neukölln S.5:	
BGF gesamt einschließlich Keller	4.724,00 m2	soll max 3,75GFZ ?! (in gemischten Gebieten Baustufe V/3)	
GFZ gesamt = BGF oberirdisch / FBG	7,42 GFZ		
GRZ gesamt	0,74 GRZ	Baukosten pro m2 BGF ca. 50% vom Neubauwert	
Wohnfläche Geschosswohnen	2.622,00 m2	(BKI MFH ≥20WE, mitl.-hoher Standard/ 1_Q.25 x 1,13 Berlin)	
Wohnfläche inkl.NF Gewerbe EG/OG gesamt	2.622,00 m2 WFL	von: 2.000,00 (mittlerer Standard)	
Nutzfläche Keller	0,00	bis: 3.000,00 (hoher Standard)	
Nutzfläche gesamt incl. Keller	2.622,00 m2 NFL	gewählt Ø/50% 1.250,00 (mittlerer - hoher Standard	
Wohneinheiten (inkl. 1 Gew.Einheit EG)	25 ca.	(zzgl. Keller sh. 300+400)	
durchschnittliche m2 Wohnfläche je WE	104,88 m2 Ø WFL je WE		

	100	Grundstück	Menge	Einheit	EP €/ Einheit	Kosten €	Anteil	Gesamt € brutto
	110	Grundstückswert, Kaufpreis				12.000.000,00		
		Betriebskosten kalkulierte Monate ab Kaufvertrag Ø	20,00	Monate	8.000,00	160.000,00		
	123	Notariatsgebühren	2,0%	von KG 110		240.000,00		
		Notariatsgebühr Teilungserklärung	0,0%	von KG 110		0,00		
	124	Maklerprovision	7,14%	von KG 110		856.800,00		
	125	Grunderwerbssteuer	Berlin	6,00%	von KG 110	720.000,00		
		Zwischensumme					64,6%	13.976.800,00
	200	Herrichten und Erschließen						
		Zwischensumme					0,1%	20.000,00
	300	Bauwerk - Baukonstruktion						
		Zwischensumme					18,4%	3.974.850,00
	400	Bauwerk - Technische Anlagen						
		Zwischensumme					6,1%	1.324.950,00
	500	Außenanlagen						
		Zwischensumme					0,2%	35.500,00
	600	Ausstattung und Kunst						
		Zwischensumme					0,0%	0,00
	700	Baunebenkosten, Planer, Gutachter, Behörden, Gebühren,Versicherung etc.						
		Zwischensumme					10,6%	2.295.828,53
	100-700	Gesamtkosten brutto (inkl. MWSt)					100%	21.627.928,53
	100-700	Gesamtkosten brutto (inkl. MWSt) und inkl. Reserve für Kostensteigerungen und UV auf KG200-700 =			7.651.128,53	davon Reserve: 10%		22.393.041,38
		Gesamtkosten (incl. Keller) je m2 BGF (incl. BGF Keller)			€/m2 BGF	4.740,27		
		Gesamtkosten (incl. Keller) je m2 Nutzfläche (incl. NF Keller)			€/m2 NF	8.540,44		
		Gesamtkosten (incl. Keller) je m2 Wohnfläche			€/m2 WFL	8.540,44		
		Herstellungskosten brutto (Kostengruppen 300+400+500+730 inkl. MwSt.)				6.893.441,20		
		Bauwerkskosten brutto (Kostengruppen 300+400) incl. Reserve				5.564.790,00		
		Bauwerkskosten (incl. Keller) je m2 BGF (incl. BGF Keller)			Bauwerkskosten €/m2 BGF	1.177,98		
		Bauwerkskosten (incl. Keller) je m2 NFL (incl. NF Keller)			Bauwerkskosten €/m2 NF	2.122,35		
		Bauwerkskosten (incl. Keller) je m2 Wohnfläche			Bauwerkskosten €/m2 WFL	2.122,35		
		Aktuell 120.000,-€ KfW-Kredit 261 (Umwidmung zu Wohn), 120.000,-€ zu ca. 2,44% Zins, 10% = 12.000,-€ Tilgungszuschuss bei KfW70						
		Ø WE-Gesamtpreis ohne Finanzierungskosten bei WE = m2:			100,00	854.044,29 €		
		gleiche WE-Größe im Dachgeschoss Lagebewertung ca. 125%				1.067.555,37 €		
		gleiche WE-Größe im 1.Obergeschoss Lagebewertung ca. 80%				683.235,43 €		

Anmerkungen: Alle Preise in Euro incl. MWSt. / In die Finanzierung sollte 5% Reserve eingestellt werden, bitte mit den Banken klären

Ablaufplan

23.04.2026	Unterzeichnung Letter of Intent (LOI) und Exklusivitätsvereinbarung, im LOI vereinbart: Kaufvertrag nach 4 Wochen angestrebt, Exklusivität endet 6 Wochen ab Unterzeichnung, Entgelt bei Rücktritt
27.04.2026	Erstes Interessententreffen
05/2026	Beginn Planung und Begehung mit Schadstoffgutachter, Vorbereitung Kaufvertrag und offizielle GbR-Gründung In den nachfolgenden Wochen und Monaten weitere Planungsschritte, Finanzierungen klären
11.05.2026	Zweites Interessententreffen
18.05.2026	ggf. drittes Interessententreffen, bei ausreichend Kaufinteressierten
bis 21.05.2026	(max. bis 04.06.2026) Notarieller Kaufvertrag (KV) mit aufschiebender Bedingung („Schwebezeit“)
bis 03.09.2026	Rücktrittsoption 1 gegen 30.000 € „Bereitstellungsentgelt“ für die ersten 3 Monate Schwebezeit zzgl. monatlicher Übernahme der nachgewiesenen Betriebskosten (BK) (max. 15.000 €/Monat) = vor Ablauf 3. Monat nach Beurkundung KV: Entscheidung über Weitermachen oder Rücktritt
bis 03.12.2026	Rücktrittsoption 2 gegen 60.000 € „Bereitstellungsentgelt“ für die ersten 6 Monate Schwebezeit zzgl. monatlicher Übernahme der nachgewiesenen Betriebskosten (BK) (max. 15.000 €/Monat) = vor Ablauf 6. Monat nach Beurkundung KV: Entscheidung über Weitermachen oder Rücktritt
	Nach Ablauf des 6. Monats steigt das Bereitstellungsentgelt monatlich, daher Entscheidung vorher zu empfehlen.
2026	Planung LP 1-4 inkl. Bauantrag*
2027	Ausführungsbeginn geplant, zunächst Abrisse*
2028 Herbst	Fertigstellung geplant*

*(Exakter Terminplan ist noch auszuarbeiten und mit allen Beteiligten Behörden und Planern abzustimmen)



