

# SALLY



Baugemeinschaft Pankow-Niederschönhausen

# SALLY

## Baugemeinschaft in Pankow-Niederschönhausen



Mit dem Projekt SALLY wurde ein attraktives Baugrundstück in Berlin-Niederschönhausen (Pankow) gesichert – gelegen in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße, umgeben von viel Grün. Schulen, der ÖPNV und die Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, die Anbindung ist hervorragend in alle Richtungen.

Geplant ist ein hochwertig ausgestatteter Neubau im Modell der Baugemeinschaft – gemeinschaftlich getragen, transparent und zum Selbstkostenpreis realisiert.

### Projekt & Konzept

- **Projektname:** SALLY – Baugemeinschaft in Pankow-Niederschönhausen
- **Neubau** mit 10–12 Wohneinheiten (ca. 30–105 m<sup>2</sup>, 1–4 Zimmer) mit jeweils großen Balkonen oder Terrassen
- **Individuelle Grundrissgestaltung**
- **Zielgruppe:** Selbstnutzer, v. a. Familien, und wertorientierte Kleinanleger
- **Modell:** selbstkostenbasiert, gemeinschaftlich entwickelt
- **Ausstattung:** gehobener Standard mit Markenprodukten etablierter Hersteller
- **Niedrigenergiestandard** mit PV-Anlage und Wärmepumpe für strukturell niedrige Nebenkosten
- **Gemeinschaftliche Flächen:** Gemeinschaftsschuppen im Garten, Fahrradkeller und weitere Räume im Keller (z. B. für Kinderwagen)

### Finanzen & Steuern

- **Gestehungskosten:** ca. 6.400 €/m<sup>2</sup> im Mittel pro Bruttowohnfläche
- **Kosten budgetiert** inkl. 7% Puffer sowie Bau- und Baunebenkosten (vergl. Wohnungsliste)
- **Eigenkapitalnachweis:** ca. 25% des Kaufpreises ist Voraussetzung zur Teilnahme an SALLY eG&R (in Gründung)
- **Teilweise Grunderwerbsteuer-Ersparnis** möglich bei Beitritt vor Grundstückskauf
- **Für Kapitalanleger:** 5% degressive AfA für Neubau nach aktueller Gesetzeslage
- **Optional:** Inanspruchnahme der erwarteten KfW-Förderprogramme ab 2026, sofern der Bund ein neues Programm für private Bauherren initiiert

**SALLY richtet sich an Selbstnutzer – insbesondere Familien – sowie an wertorientierte Kleinanleger, die nicht nur in Immobilien, sondern auch in Gemeinschaft investieren möchten.**

# SALLY

Baugemeinschaft in Pankow-Niederschönhausen



Das Projekt SALLY setzt auf durchdachte Entwurfsprinzipien, kurze Entscheidungswege in der Ausführung und eine zeitgemäße, digitale Kommunikation mit allen Bauherren.

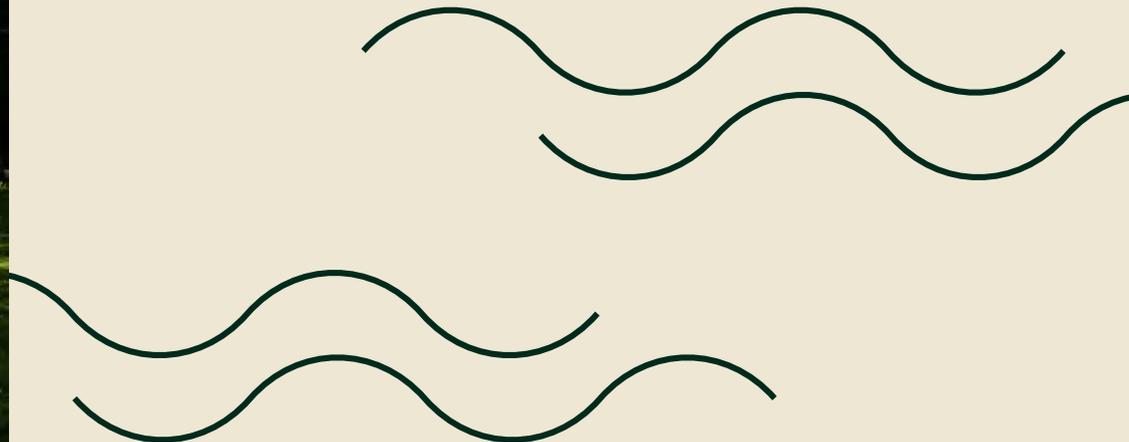


## Lage & Umfeld

- Verkehrsberuhigte Seitenstraße in Pankow-Niederschönhausen
- Tiefes Grundstück mit unverbauter Südseite und Ausblick ins Grüne samt großzügigem Gemeinschaftsgarten
- Fußläufig zum Schlosspark Pankow, familienfreundliches Umfeld
- Sehr gute Kiez-Infrastruktur: ÖPNV inkl. S-Bahn, Nahversorgung, Schulen und Kitas

## Status & Ausblick

- Juli: Bauvoranfrage eingereicht und begleitet durch Fachanwalt. Rückmeldung bis Sept 2025
- Juli bis Sept: Vorankündigung SALLY für interessierte Bauherren
- Sept: Veröffentlichung Exposé SALLY
- Okt: voraussichtliche Gründung eGbR



# SALLY

## Baugemeinschaft in Pankow-Niederschönhausen (Berlin)

### bis Okt 2025

Baurecht gesichert, Veröffentlichung Exposé SALLY, Finalisierung Verträge und Baubeschreibung, Interessenten treten in die Baugemeinschaft ein und Gründung der Baugruppe SALLY eGBR, Grundstückskauf mit Eigenkapital

### bis Juni 2026

Teilungserklärung, Finalisierung des Material- und Farbkonzeptes, Ausführungsplanung, Beantragung Abgeschlossenheit

### ca. Dez 2027

Letzter Zahlungsabruf (gemäß Baufortschritt), Fertigstellung und Übergabe der Wohnung ca. Anfang 2028

### Sommer 2025

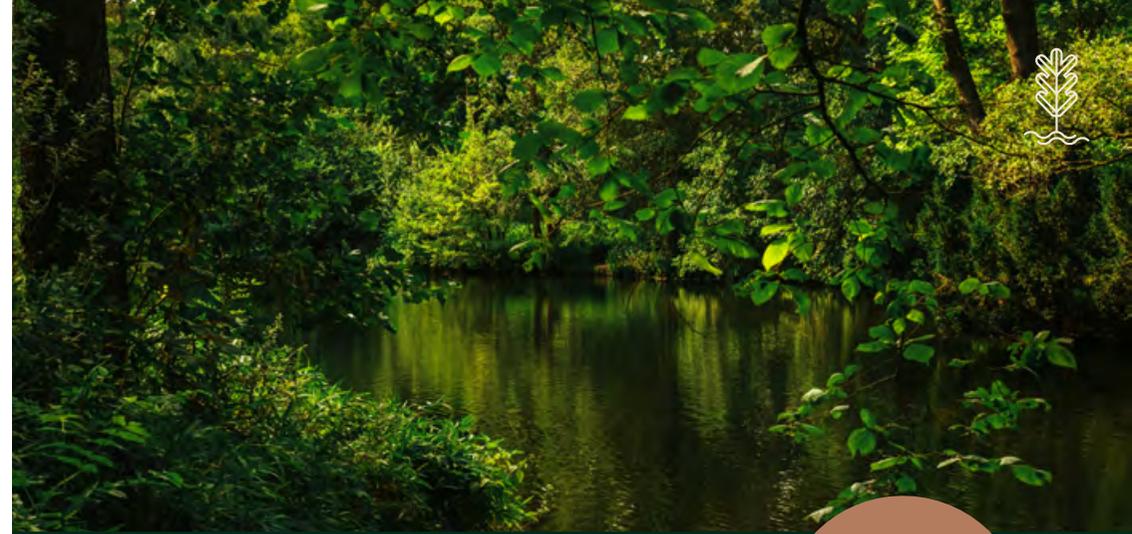
Grundstück gesichert, Gebäudekonzept entwickelt, Bauvorausfrage gestellt und Vorankündigung Baugemeinschaft SALLY

### bis Dez 2025

Ausformulierung der Planung, individuelle Grundrissbesprechung und Bemusterungen, Einreichung Bauantrag

### bis Sept 2026

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



Jetzt in die Interessenten-Liste eintragen lassen!

## Interesse?

Kontaktieren Sie uns gern, wir melden uns bei Ihnen:

✉ [sallybaugemeinschaft@posteo.de](mailto:sallybaugemeinschaft@posteo.de)

📷 [@baugemeinschaft\\_sally](https://www.instagram.com/baugemeinschaft_sally)



Sie finden das Projekt ebenfalls hier aufgeführt:

[cohousing-berlin.de/projekte/sally-baugemeinschaft-pankow-niederschoenhausen](https://cohousing-berlin.de/projekte/sally-baugemeinschaft-pankow-niederschoenhausen)

### Standort

in PLZ 13156 (Niederschönhausen)

### Architekt

pfeiferstudio. Architekturbüro mit Sitz in Berlin und sehr viel Erfahrung mit Baugemeinschaften.

### Projektsteuerung

Planungs- und Steuerungsteam mit viel Erfahrung bei Baugemeinschaften

### Ansprechpartner

Udo Kiesslich

### Impressum / Verfasser / Verantwortlich

Baugemeinschaft GbR SALLY i. G., Berlin c/o Udo Kießlich, Ahornallee 31, 13129 Berlin.

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 SALLY 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.