

**Wohnungsliste Nr. 1** Baugemeinschaft KarO GbR

Ort: Karower Straße 20/ Grumbkowstraße 84c in Berlin-Niederschönhausen  
Stand: 28. Sep 20

Wohneinheiten														
Nr.	Wohnung	Lage	reine Bruttowohn- fläche	Loggia, Balkon (50%)	Garten (25%)	Dach- terrasse (40%)	gesamte Bruttowohn- fläche	Stück- kosten*	Stück- kosten Zu-/ Abschlag	Lage- wert	Kosten je Einheit in EUR	EUR/m <sup>2</sup>	Anteil in %	Status
1	Gartenwohnung	EG	123,0 m <sup>2</sup>	14,0	10,0 m <sup>2</sup>		132,5 m <sup>2</sup>	10.000	-4.143	92	616.206	4.651	5,27	frei
2	Gartenwohnung	EG	65,0 m <sup>2</sup>	8,0	m <sup>2</sup>		69,0 m <sup>2</sup>	10.000	2.635	89	315.151	4.567	2,69	frei
3	Gartenwohnung	EG	112,0 m <sup>2</sup>	12,0	10,0 m <sup>2</sup>		120,5 m <sup>2</sup>	10.000	-2.862	92	561.305	4.658	4,80	frei
4	Etagenwohnung	1.OG	123,0 m <sup>2</sup>	18,0 m <sup>2</sup>			132,0 m <sup>2</sup>	10.000	-4.089	98	654.224	4.956	5,59	frei
5	Etagenwohnung	1.OG	73,0 m <sup>2</sup>	8,0 m <sup>2</sup>			77,0 m <sup>2</sup>	10.000	1.781	94	370.123	4.807	3,16	frei
6	Etagenwohnung	1.OG	115,0 m <sup>2</sup>	12,0 m <sup>2</sup>			121,0 m <sup>2</sup>	10.000	-2.915	97	594.381	4.912	5,08	frei
7	Etagenwohnung	1.OG	45,0 m <sup>2</sup>	6,0 m <sup>2</sup>			48,0 m <sup>2</sup>	10.000	4.877	96	239.378	4.987	2,05	res.
8	Etagenwohnung	2.OG	123,0 m <sup>2</sup>	18,0 m <sup>2</sup>			132,0 m <sup>2</sup>	10.000	-4.089	103	687.811	5.211	5,88	frei
9	Etagenwohnung	2.OG	73,0 m <sup>2</sup>	6,0 m <sup>2</sup>			76,0 m <sup>2</sup>	10.000	1.888	99	384.784	5.063	3,29	vorg.
10	Etagenwohnung	2.OG	115,0 m <sup>2</sup>	12,0 m <sup>2</sup>			121,0 m <sup>2</sup>	10.000	-2.915	102	625.169	5.167	5,34	frei
11	Etagenwohnung	2.OG	45,0 m <sup>2</sup>	6,0 m <sup>2</sup>			48,0 m <sup>2</sup>	10.000	4.877	101	251.591	5.241	2,15	vorg.
12	Etagenwohnung	3.OG	123,0 m <sup>2</sup>	18,0 m <sup>2</sup>			132,0 m <sup>2</sup>	10.000	-4.089	108	721.398	5.465	6,17	frei
13	Etagenwohnung	3.OG	73,0 m <sup>2</sup>	6,0 m <sup>2</sup>			76,0 m <sup>2</sup>	10.000	1.888	104	404.122	5.317	3,46	frei
14	Etagenwohnung	3.OG	115,0 m <sup>2</sup>	12,0 m <sup>2</sup>			121,0 m <sup>2</sup>	10.000	-2.915	107	655.957	5.421	5,61	frei
15	Etagenwohnung	3.OG	45,0 m <sup>2</sup>	6,0 m <sup>2</sup>			48,0 m <sup>2</sup>	10.000	4.877	106	263.805	5.496	2,26	frei
16	Etagenwohnung	4.OG	123,0 m <sup>2</sup>	18,0 m <sup>2</sup>			132,0 m <sup>2</sup>	10.000	-4.089	113	754.986	5.720	6,45	frei
17	Etagenwohnung	4.OG	73,0 m <sup>2</sup>	6,0 m <sup>2</sup>			76,0 m <sup>2</sup>	10.000	1.888	109	423.461	5.572	3,62	frei
18	Etagenwohnung	4.OG	115,0 m <sup>2</sup>	12,0 m <sup>2</sup>			121,0 m <sup>2</sup>	10.000	-2.915	112	686.746	5.676	5,87	frei
19	Etagenwohnung	4.OG	45,0 m <sup>2</sup>	6,0 m <sup>2</sup>			48,0 m <sup>2</sup>	10.000	4.877	111	276.018	5.750	2,36	frei
20	Dachwohnung	DG	94,0 m <sup>2</sup>			42,0 m <sup>2</sup>	110,8 m <sup>2</sup>	10.000	-1.827	123	691.723	6.243	5,91	frei
21	Dachwohnung	DG	54,0 m <sup>2</sup>			24,0 m <sup>2</sup>	63,6 m <sup>2</sup>	10.000	3.211	129	420.733	6.615	3,60	frei
22	Dachwohnung	DG	97,0 m <sup>2</sup>			24,0 m <sup>2</sup>	106,6 m <sup>2</sup>	10.000	-1.378	122	660.456	6.196	5,65	frei
23	Dachwohnung	DG	38,0 m <sup>2</sup>			12,0 m <sup>2</sup>	42,8 m <sup>2</sup>	10.000	5.432	121	268.981	6.285	2,30	vorg.
PKW-Steplplatz 1			8,8 m <sup>2</sup>				8,8 m <sup>2</sup>				42.000		0,36	frei
PKW-Steplplatz 2			8,8 m <sup>2</sup>				8,8 m <sup>2</sup>				42.000		0,36	frei
PKW-Steplplatz 3			8,8 m <sup>2</sup>				8,8 m <sup>2</sup>				42.000		0,36	frei
PKW-Steplplatz 4			8,8 m <sup>2</sup>				8,8 m <sup>2</sup>				42.000		0,36	frei
	nur WE		2.007 m <sup>2</sup>				2.155 m <sup>2</sup>	<b>Einnahmen WE</b>			11.528.509		100	
	nur PKW-Stellplätze		35 m <sup>2</sup>				35 m <sup>2</sup>	<b>Einnahmen PKW-Stellplätze</b>			168.000		5.350 €/ m <sup>2</sup> i.M.	
	WE + PKW-Stellplätze		2.042 m <sup>2</sup>				2.190 m <sup>2</sup>	<b>Einn. Insg.</b>			11.696.509			

**Bitte beachten Sie:**

Gemeinschaftseinrichtungen: ca. 400 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsgarten  
 Der Flächenberechnung liegen die Bruttoflächen der jeweiligen Einheiten inkl. Abzug der Schächte und tragenden Bauteile zugrunde.  
 Die Flächenberechnung ist vorläufig und wurde auf der Basis der Vorplanung vom 09.2020 erstellt. Im Rahmen der weiteren Entwurfsbearbeitung können sich Änderungen ergeben.  
 Falls Maisonettetreppe zum Einsatz kommen, werden diese auf beiden Etagen übermessen, d.h. nicht von der Wohnfläche in Abzug gebracht.  
 Die gesamte Bruttowohnfläche enthält anteilig die Flächen von privaten Gartenanteilen, d.h. Terrassen (25%), Dachterrasse (40%) und Loggien, Balkonen (50%).  
 Die genannten Kosten der Einheiten sind keine Festpreise. Sie basieren auf den von der Baugemeinschaft gewünschten Kosten der Wohnungen von ca. 5.350 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche im Mittel.  
 In der Kalkulation enthalten sind: Grundstück, Erschließung, Baukosten, Baunebenkosten, Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer für Grundstückskauf sowie Notarkosten u. Gebühren f.d. GS-Kauf für Gesellschafter/innen, die bis zum 30.10.2020 der GbR beitreten  
 In der Kalkulation **nicht** enthalten sind: Grunderwerbsteuer u. Notar-, Grundbuch-/ Gerichtsgebühren für Gesellschafter/innen, die nach dem 31.10.2020 der GbR beitreten, Kosten f. Einrichtung wie Küche, Möbel etc. sowie Finanzierungskosten der GbR.  
 Die Baugemeinschaft ist kein Bauträger, sondern eine GbR, die vom Gedanken des Bauens zum Selbstkostenpreis getragen ist.  
 Stückkosten\*: Es wird ein Grundpreis von 10.000 EUR pro Wohneinheit kalkuliert. Dieser trägt dem Umstand Rechnung, dass kleine WE relativ höhere Kosten verursachen (z.B. Anschlüsse Sanitär, WE-Türen etc.). Daher fallen Zuschläge für kleine Wohneinheiten und Abschläge für größere WE an. Die Summe aller Zu- und Abschläge ergibt 0.  
 Abkürzungen: vorg.: vorgemerkt (=Schritt vor d. Reservierung); res.: reserviert für 2 Wochen