Angebot an urbanen Gewerbeflächen

vernetzte Community

gesicherte Mietpreise

Gewerbehausbesitz GmbH
mit Stimmgleichheit i.S. Verkauf

andere Gewerbehausvereine

Gewerbehäusersyndikat
als gemeinwohlorientierte Gesellschaft

Gesellschafter

Gesellschafter

Stimmgleichheit i.S. Verkauf
Nur durch einstimmigen Beschluss
beider Parteien möglich

Gewerbehausverein als
Zusammenschluss aller Mieter

Mitglied und Mitbestimmungs-
recht in anderen Projekten

organisiert

beschließt

Finanzierung des
Projektes

generiert Kapital für
neue Projekte

Junge Unternehmen
(Gründer)

erhalten
€ - Ermäßigung

Satzung zur Regulierung
der Selbstorganisation

Förderung junger Unternehmen
(Gründer) nach Solidarprinzip

6,50€/qm
zeitlich begrenzte Verträge

Mietenaufschlüsselung +
Dauer Mietverträge

13,69€/qm
langerfristige Verträge

gering fügigen Beitrag
zahlen

sonstige Mieter

finanziert aus Solidarbeitrag
Gewerbehaussyndikat

Miete
100%
15%
Kapitalkosten
(Zins + Tilgung)
Solidarbeitrag
Instandhaltungskosten
35
Jahre

Überschuss
Instandhaltungskosten
+ Sicherung Mietausfall
ca. 15% = 15.890€

Monatliche Kosten
Tilgung und Zinsen
ca.106.110 €

bedingt

Monatliche Einnahmen
Mieteinnahmen + 15% Instandhaltungskosten
ca. 122.000€

Finanzierungssumme
inkl. Zinsen
44.566.000 €

Einnahmen ermäßigte Miete
junge Unternehmen (Gründer)
monatlich 9.425€

Zinsen und Gebühren
bei 1% eff. Jahreszins und 35 Jahren Laufzeit
6.948.000 €

fixer Wert

Ermäßigter Mietpreis
junge Unternehmen (Gründer)
6,50€/qm

Kreditrahmen
Finanzierungssumme
75% = 37.618.000 €

Ermäßigt vermietete Fläche
junge Unternehmen (Gründer)
ca. 15% = 1450qm

Eigenkapital
Gewerbehäusersyndikat
25% = 12.539.500 €

variabel

Regulärer Mietpreis
sonstige Mieter
ca. 13,69 €/qm

Kosten Gewerbehaus
Summe Grundstückskosten + Baukosten
50.158.000 €

Umlage Solidartransfer
zur Unterstützung junger Unternehmen
ca. 0,98 €/qm

Baukosten (21.000qm BGF)
Ang. Preis für Baukosten (netto) = 2.000 €/qm BGF
Vgl. Preis *FRIZZ 23 Berlin* (netto) = 1.650€/qm BGF
Baukosten = 42.000.000 €

Durchschnittlicher Mietpreis
+ 15% Instandhaltungskosten
ca. 12,71€/qm

Grundstück (6.120qm)
Richtpreis Charlottenburg Nord = 2.000 €/qm
Ang. Preis für Industrielle Restfläche = 1.333 €/qm
Preis Grundstück = 8.158.000 €

Regulär vermietete Fläche
sonstige Mieter
ca. 9.600qm

beeinflusst

S - Einheit
ca. 41.00qm
Mietpreis je Monat:
erm. 396,50€ netto
reg. 835,09€ netto

M - Einheit
ca. 147.00qm
Mietpreis je Monat
erm. 955,50€ netto
reg. 2.012,43€ netto

L - Einheit
ca. 256.00qm
Mietpreis je Monat:
erm. 1664,00€ netto
reg. 3504,64€ netto

XL - Einheit
ca. 452.00qm
Mietpreis je Monat:
erm. 1238,00€ netto
reg. 8725,88€ netto

Varianz an neutralen Gewerbseinheiten
je nach Teilung: 31 bis 64 Einheiten

10% sozial

20% kulturell

Durchmischungsverhältnis
unterschiedlicher Nutzer

70% gewerblich

Meeting
ca. 45.00qm

Freifläche
ca. 290.00qm

Lager
ca. 900.00qm

Werkstatt
ca. 30.00qm

Lagerflächen
Freiflächen
Werkstätten
Besprechung
Poststelle

Übereinkünfte über Nutzung und
Ausstattung geteilter Flächen

Teilen bestimmter Funktionen und Flächen

Multifunktion
ca. 600.00qm

S - Einheit
50.00qm - 100.00qm
mögl. Nutzer:
Goldschmied, Schuster, Töpferei etc.

M - Einheit
100.00qm - 200.00qm
mögl. Nutzer:
Glasbläser, Polsterer, Siebdruckerei etc.

L - Einheit
200.00qm - 400.00qm
mögl. Nutzer:
Textilhersteller, Druckerei, Steinmetz etc.

XL - Einheit
400.00qm+
mögl. Nutzer:
Metallbauer, Tischlerei etc.

Gemeinschaftliche Nutzungen
ca. 2500qm
Mensa, Lagerflächen, Werkstätten,
Besprechung, Poststelle etc.

Grundsätze der kooperativen
Zusammenarbeit und Vernetzung

Ziele, Potentiale

Zugewinn durch
innovative Ideen

Anziehungkraft
durch Erfahrung / Netzwerk

junge Unternehmen
(Gründer)

Mieter

Ankermieter

Logistische Versorgung

Nutzungsverhalten im
Verlaufe des Tages

Gewerbebetrieb

Veranstaltungen / Präsentationen / Feierlichkeiten

Grundstück: 6.120qm

Projektdaten

Standort: Areal Kraftwerk Charlottenburg Nord, Berlin
Grundstücksgröße: 6.120qm
Bruttogeschossfläche (BGF): 21.000qm
Bruttorauminhalt: 84.500 kbm
Vermietbare Fläche: 11.050qm
Baukosten pro Quadratmeter BGF (netto): 2.000€
Baukosten gesamt: 42.000.000€
Betreibermodell: Gewerbehausbesitz GmbH
(Gewerbehäuser Syndikat +
Gewerbehausverein)