

Exposé

Innovations- und Gründerzentrum GreenTech Moabit (Energie und Mobilität)

- Phase 4 - Standortprüfung -

Machbarkeit - inhaltliche Ausrichtung - Bewirtschaftung und Finanzierung

Berlin, Dezember 2013



erstellt für
Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin

erstellt von
STATTwerke Consult GmbH
Manfred Gutzmer – Helmut Geißler
Huttenstraße 34/ 35, 10553 Berlin
Tel.: 030 – 7899 1137
Fax: 030 – 7871 5390
gutzmer@stattwerke-consult.de
geissler@stattwerke-consult.de
www.stattwerke-consult.de

Gründerzentrum Moabit Machbarkeitsstudie Phase IV

Ein Projekt im Rahmen Stadt-
umbau West, gefördert durch:



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Auftrag und Grundlagen	3
1.1 Auftrag und Handlungshintergrund	3
1.2 Essentials	3
2. Standort- und Gründungspotenziale für ein Gründerzentrum Moabit	5
2.1 Standort in Moabit und Projektumfeld	5
2.2 Existenzgründungen und Entwicklung in Berlin	6
2.3 Wirtschaftliche Kompetenzen und industriepolitische Stärken	7
2.4 Gründerzentren in Berlin und im Projektumfeld	8
2.5 Gründungen aus dem Umfeld von Wissenschaft und Forschung	10
2.6 Erfolgsgeschichten von Gründungen aus dem Umfeld TU Berlin und Beuth HS	12
3. Gründerzentrum Moabit: Profil – Standort – Nutzung	13
3.1 Profil des Gründerzentrums: GreenTech, Vernetzung und Werkstätten	13
3.2 Standort Sickingenstraße 70/71	14
3.3 Art, Größe und Nutzung	16
4. Management- und Betreiberkonzept	18
4.1 Träger- und Betreiberstruktur	18
4.2 Managementkonzept, Counter-Management	19
4.3 Vertragliche Nutzungs- und Mietverhältnisse	20
5. Investition und Finanzierung, Bewirtschaftung und Wirtschaftlichkeit	21
5.1 Investitionen und Finanzbedarf	21
5.2 Personalplanung und Bewirtschaftung: Kosten Counter-Management	22
5.3 Wirtschaftlichkeit, Rentabilität	23
5.4 Zeitplanung	26
5.5 Finanzierung	27
5.5.1 Finanzierung Investitionen	27
5.5.2 Finanzierung Betriebsmittel	28
6. Fazit – Entwicklungsschritte, Hemmnisse und Alternativen	30
6.1 Realisierungschancen vs. Umsetzungsrisiken	30
6.2 Alternativszenario Inno-LAB eMobility	32
6.3 Fazit	33
Abkürzungsverzeichnis	35
Anlagenverzeichnis	36

1. Auftrag und Grundlagen

1.1 Auftrag und Handlungshintergrund

Der Bezirk Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, hat am 15.10.2013 die STATTTwerke Consult GmbH mit der Prüfung zur Einrichtung eines Gründerzentrums im Stadtteil Moabit (im Folgenden kurz GZM oder GZ für Gründerzentrum) beauftragt. Bereits in 2009/ 2010 wurde im Rahmen des Programms Stadtumbau West für den Standort Sickingenstraße 28 ein Management- und Nutzungskonzept für ein GZM entwickelt mit dem Ziel, zur weiteren Stärkung des Industriestandorts Moabit West beizutragen. Diese Konzeption konnte bis Projektabschluss aufgrund nicht abschließend geklärteter Trägerschaft sowie Finanzierungsfragen (Anschubfinanzierung) nicht umgesetzt werden. Die grundlegenden Aussagen des seinerzeitigen Konzepts zur Gründerlandschaft in Berlin und zum Bedarf für ein technologieorientiertes Gründerzentrum in Moabit werden hier jedoch herangezogen und mit aktuellen Erkenntnissen und Tendenzen fortgeschrieben.

Vor dem Hintergrund der potenziellen Belegung eines neuen Objektes im Gebäude Sickingenstraße 70/71 ergeben sich für ein GZM folgende zu untersuchende Schlüsselfragen:

- Bietet das Gründungsgeschehen in Berlin im Allgemeinen wie im Umfeld technologieorientierter und industrienaher Gründungen im Besonderen ein ausreichendes Gründungspotenzial zur nachhaltigen Belegung eines GZM?
- Wie belastbar und entwicklungsfähig sind die Kooperationspotenziale seitens der nahen Hochschulen, Forschungseinrichtungen und kooperationsaffinen Unternehmen im Umfeld sowohl hinsichtlich eines inhaltlichen Austauschs (Wissenschaftstransfer) wie auch einer „Nachschubregelung“ (kontinuierliche Belegung mit potenziellen Gründern)?
- Wie ist ein Nutzungs-, Belegungs- und Managementkonzept für den zu prüfenden Standort heute zu gestalten, um eine nachhaltige Bewirtschaftung zu gewährleisten?
- Welche Bedingungen sind zu berücksichtigen bzw. auch Chancen aufzugreifen, um eine nachhaltige Finanzierung und Trägerschaft für ein GZM heute zur Umsetzung zu bringen?

Im Auftragszeitraum Oktober bis Dezember 2013 konnten bereit wesentliche Analysen gefertigt und Gespräche mit potenziellen Kooperations- wie auch Finanzierungspartner durchgeführt werden, die mit weiteren Sondierungen/ Konkretisierungen abschließend in die Gesamtanalyse integriert werden.

1.2 Essentials

Aufbauend auf zahlreichen Detailanalysen kann konstatiert werden, dass die Rahmenbedingungen für eine Umsetzung eines GZM erfolversprechend sind, jedoch auch weiterhin Realisierungshemmnisse bestehen. Zu nennen sind insbesondere 6 positive Faktoren:

- Die Gründungsintensität ist in Berlin seit Jahren ungebrochen auf einem hohen Niveau und hat enorme Ausbaupotenziale, wie zuletzt die McKinsey-Studie (2013) aufzeigte;
- Zunehmend kommen aus Fachkreisen, Politik und Verbänden Plädoyers für technologie- und produktionsorientierte Gründerzentren mit Werkstätten und Laboren als Alternative zum IT-Hype;
- Die Zukunftsthemen GreenTech mit den Bereichen Mobilität (E-Mobility) und Energie wachsen zunehmend in eine wirtschaftliche „Motor-Rolle“ hinein. So sprechen sich die IHK wie auch die Wirtschaftssenatorin Yzer gemäß Tagesspiegel vom 14.12.2013 dafür aus, GreenTech in die Kompetenzfeldstrategie des Landes Berlin aufzunehmen. Zudem gibt es in Berlin derzeit keinen ausreichenden Raum für Gründungen in diesen Technologiefeldern (BMP 12.12.2013).
- Im Gegensatz zu 2010/2011 kann sich die IZBM GmbH heute vorstellen, ein technologieorientiertes Gründerzentrum im City-Raum West in ihr Portfolio aus CHIC (Charlottenburg), den Gründerzentren in Adlershof und dem geplanten Gründerzentrum in Dahlem aufzunehmen.
- Das Fraunhofer IPK zeigt starkes Interesse, mit der Kleinserienproduktion von Batterie-Packaging für Nutzfahrzeuge im GZM einzusteigen und ein Innovationszentrum E-Mobilität (mit) zu entwickeln. Noch nicht detailliert abgeprüft werden konnte, ob bei erfolgreicher Umsetzung Kapital- und Beteiligungsgeber hinzugewonnen werden können. Diese Signale wurden kommuniziert.
- Ein technologieorientiertes GreenTech Gründerzentrum in einem Gebäude mit Siemens-Energy wäre ein klares inhaltliches Signal – auch Siemens kann sich nach ersten Vorgesprächen eine Kooperation (Entwicklungsfeld Werkverkehr eMobil) vorstellen.

Hemmnisse:

- Ein noch bestehendes derzeitiges Realisierungshemmnis ist es, dass die Eigentümerseite (vertreten durch PAMERA GmbH, Herr Wrobel) derzeit noch keine Möglichkeiten sieht, die Einstiegsrente auf einem Niveau anzubieten, das für einen wirtschaftlichen Betrieb eines GZM notwendig wäre.
- Ein weiteres Hemmnis für die Eigentümerseite (PAMERA) stellt auch die lange verwaltungstechnische Bearbeitungszeit im Falle einer GRW-Finanzierung der Investitionen dar, da von der Antragsbearbeitung und –genehmigung, Bedarfsprogramm SenStadtUm bis zum Ausschreibungs- und Vergabeverfahren voraussichtlich mindestens 2 Jahre einzuplanen sind. Eine derart lange „Vorhaltezeit“ ist vertraglich schwierig umzusetzen.
- Die für ein GZM notwendigen Investitionen sind überwiegend aus dem GRW-Programm zu finanzieren. Vorbehaltlich der Möglichkeit einer Finanzierung trotz geänderter Programmrichtlinien ab 2015 wäre aus landespolitischer Sicht und aus Sicht der Tegel Projekt GmbH bei Förderung von 2 thematisch-inhaltlich ähnlichen Standorten vorab eine weitere inhaltlich-differenzierende Abstimmung notwendig. Im ab Schließung des Flughafens Tegel zu entwickelnden „Urban Tech Park Tegel“ spielen die Kompetenzfelder „Elektromobilität/ Energietechnik“ im dort geplanten GZ eine herausragende Rolle.

Dieses Hemmnis kann jedoch durch eine Kooperation ausgeräumt werden, in dem bei dem GZ Moabit die Fokussierung stärker auf Projekte und Gründer mit wissenschaftsorientierter und industriebasierter Anwendung liegt (Einbettung in Instituts- und Industrieumfeld), das GZ Moabit quasi als Think-Tank fungiert, während in Tegel nach Umbau und Bereitstellung ab voraussichtlich 2018 / 2019 die umsetzungsorientierte Produktionen im Vordergrund steht.

2. Standort- und Gründungspotenziale für ein Gründerzentrum Moabit

Zur Bewertung der Potenziale und Tragfähigkeit eines GZM werden u.a. herangezogen:

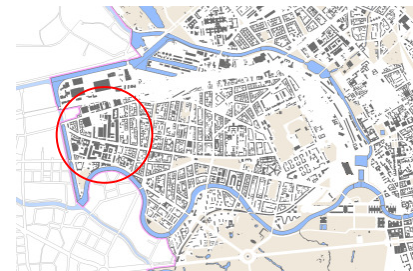
- das räumliche Umfeld mit inhaltlich-thematischen „Nachbarschaften“,
- die Gründungsentwicklung in Berlin im Allgemeinen und in Bezug auf technologieorientierte und industrienahe Gründungen im Besonderen,
- wirtschaftliche Kompetenzfelder und industriepolitische Stärken Berlins und deren Verortung / Potenziale im Einzugsbereich Moabit,
- Gründungspotenziale aus Hochschulen und wissenschaftlichen Einrichtungen in Berlin bzw. aus dem erweiterten Projektumfeld, Einzugsbereich (Mitte-Charlottenburg).

Die Gesamtheit dieser Faktoren spiegelt ein Kraftfeld wieder, das für ein industrienahes und technologieorientiertes Gründerzentrum in Moabit ausschlaggebend ist.

2.1 Standort in Moabit und Projektumfeld

Moabit ist eine „Insel“, umgeben von Spree und Kanälen. Der Stadtteil liegt im Zentrum von Berlin (Bezirk Mitte) und hat starke Nachbarschaften:

- im Westen der Bio-Tech-Park Jungfernheide und der Technologiepark Siemens in der Siemensstadt;
- im Südwesten das Geflecht wissenschaftlicher Potenziale der TU, das Doppelinstitut PTZ mit Fraunhofer IPK und IWF der TU Berlin (TUB), das Heinrich-Hertz-Institut, die PTB Physikalisch-Technische Bundesanstalt und Institutionen/ Unternehmen rund um das Thema „Automotive“ mit der IAV, der Carmeq, T-Systems oder Fraunhofer Fokus, die „European Telematics Factory (ETF)“ in der Helmholtzstraße sowie das Innovations- und Gründerzentrum CHIC (Charlottenburger-Innovations-Centrum);
- im Südosten das Regierungsviertel mit Hauptbahnhof;
- nord-östlich die Beuth-Hochschule für Technik (Beuth HS), Schering und der Technologie-Park Humboldtthain.



Potenziale des Industriegebiets Moabit

Befruchtende Nachbarschaften insbesondere aus dem wissenschaftlichen Bereich gelten als ein wesentlicher Innovationsmotor für Gründerzentren. Insofern ist die Lage in Moabit im erweiter-

ten City-Raum West (von der TU Berlin bis zum zukünftigen Innovationsstandort Tegel TXL) optimal, sind doch zusätzliche wirtschaftliche Impulse aus dem Industriegebiet Moabit, dem größten innerstädtischen Industriestandort in Berlin, zu erwarten: im Norden der Großmarkt Beusselstraße, das Logistik- und Güterzentrum „Westhafen“ der BEHALA und das Kraftwerk Moabit von Vattenfall sowie im Süden entlang der Spreeschleife im Focus Teleport namhafte Unternehmen wie AVM, Beta Systems, Krallmann AG oder Condat AG.

Eigentliches Kraftfeld für ein technologieorientiertes Gründerzentrum GreenTech Moabit ist jedoch seine Einbettung im Industriegebiet Moabit, aus dem zusätzliche Impulse, Kooperationen und auch nachwachsende Unternehmensgründungen erwartet werden können. Neben Weltkonzernen wie SIEMENS mit der Gasturbinenproduktion sind dort hunderte weiterer Unternehmen ansässig, viele mit Bezug zum Themenfeld „Grüner Technologien/ GreenTech“, wie ATOTECH, BROSE, Continental oder Jonas & Redmann. Zudem steht mit dem Unternehmensnetzwerk Moabit e.V. ein Kooperationspartner für das GZM zur Verfügung.

2.2 Existenzgründungen und Entwicklung in Berlin

Gründungsklima und -voraussetzungen

Der richtige Standort – gekoppelt mit anderen Starthilfen – ist ein wichtiges Element auf dem Weg von der Idee zum langfristigen Erfolg eines Unternehmens. Dafür stehen in Berlin Innovations- und Gründerzentren, günstige Gewerberäume und Inkubatoren („Brutkästen“), Beratungseinrichtungen wie auch Hochschul- und An-Institute zur Verfügung. Für technologieorientierte Gründungen bietet Berlin die dichteste universitäre und institutsgebundene Forschungsbasis in Deutschland. Zudem ist die Hauptstadtregion mit ca. 5 Mio. Einwohnern der zweitgrößte Ballungsraum in Deutschland, ein interessanter Markt für Produkte und Dienstleistungen; zudem ein „junger und innovativer“ Standort: 40% der Bevölkerung sind jünger als 35 Jahre.

Gründungsindex und -entwicklung

Seit Jahren ist der Gründungsboom in Berlin ungebrochen. In 2012 hat es in Berlin zwischen Unternehmensgründungen und –schließungen einen Überschuss an neuen Unternehmen von ca. 11.000 gegeben (in 2008 ca. 8.800). Daraus resultieren 32 Neugründungen auf je 10 000 Einwohnern; Berlin liegt damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (6 mehr als im Bundesdurchschnitt von 26). Dies macht die Hauptstadt mit Abstand zu der Gründungsmetropole in Deutschland.



Quelle: BBB Bürgschaftsbank Berlin Brandenburg

Zudem hat die Gründungsmetropole Berlin noch Wachstumspotenziale, wie die im Oktober 2013 vorgelegte Studie von McKinsey zeigt. Bezugspunkte sind wiederum die Internationalität der Stadt wie auch die herausragenden Merkmale der Wissenschafts- und Forschungslandschaft, die jedoch noch zu wenig genutzt werden. Seitens McKinsey werden fünf Initiativen zur Stärkung und zum Ausbau der Gründungsdynamik vorgeschlagen, die insbesondere auf die Strukturen und Vernetzung von Gründungsaktivitäten abzielen, jedoch auch den Fokus auf die Segmente Cleantech bzw. GreenTech), Elektronik und Mobilität im Blick haben, letztlich Schlüsselthemen der „Stadt der Zukunft“, die auch im GZM an vorderster Stelle stehen sollen.

2.3 Wirtschaftliche Kompetenzen und industriepolitische Stärken

Berlin hat sich im nationalen Wettbewerb nach Jahren der Reduzierung industrieller Kapazitäten Ende des vergangenen Jahrhunderts wieder als einer der attraktivsten Standorte für High-Tech-Unternehmen und für das verarbeitende Gewerbe in Verbindung mit wissenschaftlichen Anwendungen sowie Forschung- und Entwicklung (FuE) etabliert. Im Wettbewerb mit anderen Regionen um den Ausbau von Kompetenzzentren innovativer Technologien kommen der Hauptstadtregion ihre spezifischen Stärken zugute - als Ost-West-Schnittstelle, als Hauptstadt und Region im Aufbruch, als Kulturmetropole, als offene, große Stadt und insbesondere als starker Standort von Wissenschaft und Forschung.

Im Rahmen der Kompetenzfeldstrategie des Landes Berlin bilden drei Cluster, bestehend aus „Gesundheitswirtschaft“, „Kommunikation, Medien und Kulturwirtschaft“ wie auch „Verkehr und Mobilität“ den Fokus dieses Ansatzes. Diese Cluster wiederum erhalten ihr technisches und wissenschaftliches Know-how aus den fünf Berliner Kompetenzfeldern

- Biotechnologie
- Medizintechnik
- Verkehrssystemtechnik
- Informations- und Kommunikationstechnologie / Medien
- Optische Technologien, Mikrosystemtechnik

Bezogen auf den Industriestandort Moabit und einem erweiterten Einzugsbereich können sowohl Unternehmen wie auch in besonderem Maße wissenschaftliche Einrichtungen den o.g. Kompetenzfeldern zugeordnet werden. Aktuell und in besonderer Weise zählen dazu weitere Wirtschaftsbereiche, die zwar nicht originär unter die genannten Kompetenzfelder subsummiert werden, jedoch ein starkes wirtschaftliches und wissenschaftliches Gewicht in einem Krafraum City-West spielen (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung):

- Energie- und Elektrotechnik, -systemtechnik
- Mobilität und Verkehrssystemtechnik und als Querschnittsthema
- Green Technology (Umwelt-Technologie oder auch CleanTech)

Die Bereiche **Green Technology, Energietechnik, Mobilität – Verkehrssystemtechnik** spielen nicht nur allein in Berlin insgesamt, sondern zur Profilierung und als Kernnutzung für ein zukünftiges GZM eine besondere Bedeutung; liegen doch die Potenziale hierfür vor allem in und um Moabit selbst.

Die deutsche Hauptstadtregion bildet ein automotives Kraftfeld mitten in Europa und gilt heute als ein idealer Standort für innovative Automobilkomponentenhersteller – vor allem für produktionsnahe Dienstleistungen, Engineering und Zulieferer sowie insbesondere Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen in diesem Bereich. Eine Vielzahl von automotiven FuE-Einrichtungen und mehr als 200 Automotive-Unternehmen mit rund 20.000 Mitarbeitern sind bereits in der Region ansässig. Zusätzliches Gewicht und Dynamik wird Berlin in den kommenden Jahren durch das „Schaufenster der Elektromobilität“ (2013 bis 2016) in den Wirtschaftsbereichen Mobilität, Automotive, Verkehrssystemtechnik gewinnen.

Im Industriegebiet Moabit selbst sind mit der CONTINENTAL wie auch BROSE (Lade- und Antriebssysteme für eMobility), SIEMENS (Ladesysteme, Energietechnik) wichtige Unternehmen vertreten, die Forschung und Entwicklung im Energie-, eMobility- wie automobilen Sektor betreiben und Produktionsstätten unterhalten. Querverbindungen gibt es zu Wissenschaftseinrichtungen südlich und westlich des Industriegebiets (Fraunhofer IPK – z.B. e-Mobile Stadtlogistik - im PTZ oder Fraunhofer Focus), zu Entwicklungsunternehmen, die weltweit tätig sind (Carano GmbH, Carmeq GmbH oder IAV GmbH) oder auch zu Unternehmen im Technologie-Park Humboldtthain, der eine starke Präsenz von Unternehmen (Pierburg GmbH, TAKATA AG, IAT GmbH) und Wissenschaftseinrichtungen (TU Berlin und Fraunhofer IZM) im Sektor Automotive aufweist.

Fazit

Berlin hat starke wirtschaftliche Kompetenzfelder, die zukunftsorientiert sind und von den besonderen wissenschaftlichen und FuE-Angeboten der Hauptstadt profitieren.

Der Wirtschaftsraum Moabit hat in enger Kooperation mit den angrenzenden Potenzialen aus Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft – insbesondere in der südlich angrenzenden Charlottenburger Forschungslandschaft – gute Chancen, sich zu einem weiteren Kraftfeld in Berlin in den Technologiefeldern **GreenTech, Energie und eMobility** zu entwickeln.

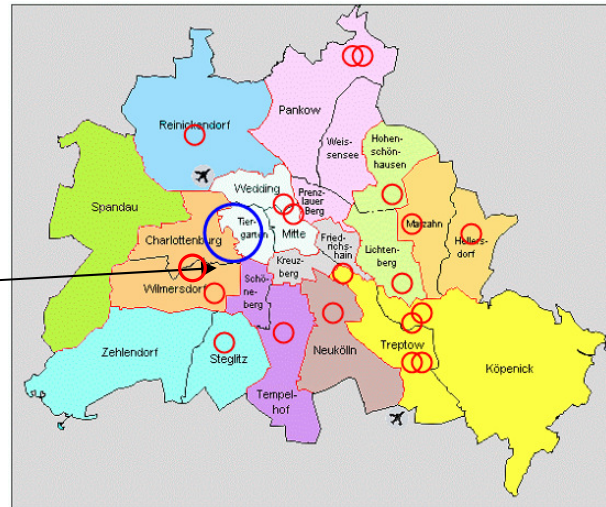
Diese Kombination aus wissenschaftlichen Einrichtungen und einer starken Präsenz zukunftsorientierter Unternehmen ist für ein GZM das ideale Umfeld, um Gründer/innen aus den Technologiefeldern GreenTech, Energie und eMobility aufzunehmen.

2.4 Gründerzentren in Berlin und im Projektumfeld

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung listet auf www.berlin.de 17 Innovations-, Technologie- und Gründerzentren auf, die auch beim Business Location Center oder der IHK genannt sind. Einschränkend ist anzumerken, dass diese Anzahl nicht den tatsächlichen Status Quo der Gründerstandorte der Stadt wiedergibt, da zahlreiche Labs, Co-Working-Spaces, Factorys oder Innovationsräume nicht aufgeführt werden. Diese werden jedoch vornehmlich durch die kreativen Bereiche, durch die büroaffinen IT- und Webdesign-Gründungen genutzt und liegen vornehmlich in den City-Bereichen der Hauptstadt. Headline Tagesspiegel vom 24.10.2013: Web-Firmen zieht es in die Hinterhöfe – Tech-Firmen in die Gründerzentren.

**Innovations-, Technologie-
und Gründerzentren
in Berlin**

Standort „Gründerzentrum
Moabit“



Für eine Beurteilung von Konkurrenz oder Kooperation sind vornehmlich die im erweiterten City-Raum West angesiedelten Zentren von Bedeutung, da der Potenzialraum Adlershof, die Standorte Wuhlheide, Spreeknäe (Köpenick) oder Buch aufgrund der räumlichen Entfernung wie auch der Anbindung an eigene wissenschaftliche Einrichtungen, insbesondere die Humboldt-Universität, einen solitären Charakter haben.

Im erweiterten Umfeld des geplanten GZ-Standort Moabit sind insbesondere 2 Gründerzentren bzw. eine GZ-Planung einer spezifischen Betrachtung zu unterziehen:

Nach der 2. Ausbaustufe werden im CHIC in der Bismarckstraße in Charlottenburg ca. 6.500 m² Fläche (für Gründungsunternehmen ca. 5.500 m² Nutzfläche) zur Verfügung stehen. Das von der IZBM neben den beiden Gründerzentren in Adlershof betriebene CHIC hat eine starke Kooperationsbeziehung zur TU Berlin und zur UdK (Universität der Künste) und ist vornehmlich auf die Bereiche Kreativwirtschaft, IuK, Design und Medien ausgerichtet. Eine besondere Konkurrenz auch im Hinblick auf technologie- und produktionsorientierte Gründungen aus der TU heraus ist nicht zu erkennen, wie auch Gespräche mit Frau von Matuschka (TU-Gründerservice) und Herrn Sillmann (IZBM GmbH) zeigen. Im Gegenteil: seitens der IZBM kann man sich sehr gut vorstellen, die Betreiberfunktion für das GZM zu übernehmen, um damit im City-Raum West auch ein technologieorientiertes und mit Werkstätten bzw. auch Laboren ausgestattetes Gründerzentrum potenziellen Gründern anbieten zu können. Voraussetzung hierfür sind tragfähige Miet- und Investitionskosten, die einen langfristigen Erfolg ermöglichen. Weiterhin könne man sich im Falle einer Betreiberfunktion vorstellen, den Personaleinsatz zwischen CHIC und GZM zu splitten, um so Spitzen oder Engpässe kostengünstiger abbilden und damit Kostenvorteile im laufenden Betrieb erlangen zu können. Dies kann sich zu einem eindeutigen Vorteil für das GZ Moabit entwickeln.

- Das 1983 im Technologie-Park Humboldthain errichtete BIG Berliner Innovations- und Gründerzentrum war das erste seiner Art in Deutschland und weist seit Jahren hohe Auslastungszahlen auf. Trotz Wechsel in der Betreiberfunktion 2012/2013 von der IZBM GmbH auf die ORCO-GSG ist kein Abflauen erkennbar und die ca. 9.000 m² zur Verfügung stehen-

den Flächen werden trotz eines in Moabit zu errichtenden GZ weiterhin bedarfsorientiert belegt werden (Technologieschwerpunkte BIG: IuK, Software, Mikrosystemtechnik).

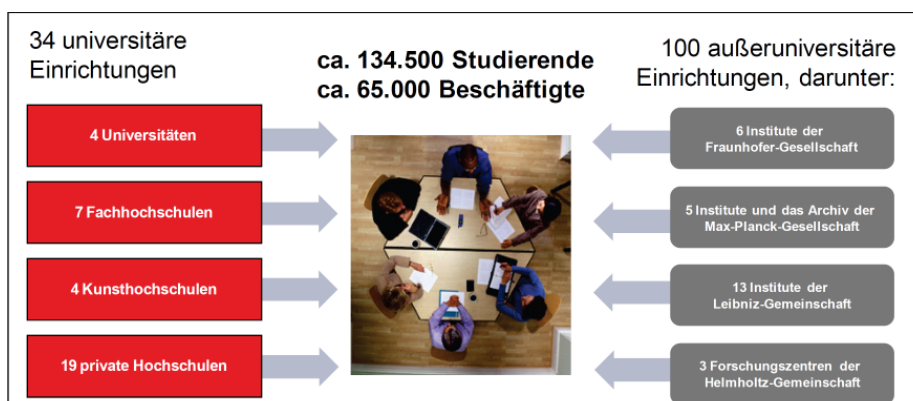
- Für die Industrie- und Wirtschaftsförderpolitik des Landes Berlin hat die Entwicklung des Areals Flughafen Tegel zu einem Industriepark für „Urban Technologies“ (dazu zählen besonders die Bereiche Energie- und Mobilitätstechnologien wie der Bereich GreenTech insgesamt) höchste Priorität; Basis der „Urban Tech Republic Tegel TXL“ wird ein industrienahees und technologieorientiertes Gründerzentrum sein. Ein mögliches GZM würde damit in direktem Wettbewerb mit dem Aufbau eines Gründerzentrums in Tegel stehen; vor allem wenn beide GZ-Initiativen nahezu zeitgleich starten sollten. In diesem Zusammenhang gilt es, auf Landesebene eine industrie- bzw. wirtschaftspolitische Diskussion zu führen, ob und in welcher Form im City-Raum West die beiden industrienahees Gründerzentren mit dem Technologieschwerpunkt GreenTech voneinander abgegrenzt werden können.

2.5 Gründungen aus dem Umfeld von Wissenschaft und Forschung

Gründungsinkubatoren der Hochschulen

Berlin bietet die dichteste universitäre und Institutsgebundene Forschungsbasis in Deutschland und eine der größten und vielfältigsten Wissenschaftsregionen in Europa. Hier lehren, forschen, arbeiten und studieren rund 200.000 Menschen. Rund 15 Prozent der Studierenden kommen aus dem Ausland. Zahlreiche Kooperationen verbinden die Berliner Hochschulen mit Partnerhochschulen in aller Welt. Damit ist eine hervorragende Grundlage für interdisziplinäres Arbeiten und enge Kooperation von Wissenschaft/ Forschung/ Entwicklung und Wirtschaft gegeben, verbunden mit einer hohen Affinität für technologieorientierte und insbesondere für Moabit West von industrienahees Spin-offs.

Inneruniversitär widmet sich dem Ausgründungspotenzial das Bundesprogramm EXIST (Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie und Bestandteil der "Hightech-Strategie für Deutschland" der Bundesregierung). EXIST möchte das Gründungsklima an Hochschulen und Forschungseinrichtungen verbessern und die Zahl technologie- und wissensbasierter Unternehmensgründungen steigern.



Quelle: www.berlin-sciences.de, Darstellung Prognos AG

Damit sind auch für die Zukunft für Ausgründungen aus Lehre und Forschung die Weichen gestellt, ist doch bei kapitalintensiven technologisch-industriellen Gründungen die gesamte Verkaufskette (Spin-Off-Idee während der Forschungsphase, Vorbereitung, Gründung und Finanzierung bis Markteintritt und Unternehmenswachstum) berücksichtigt. Unterstützt wird diese Entwicklung bereits heute in den Universitäten Berlins, die ihrerseits als Inkubatoren Spin-offs durch die Einrichtung eines Lehrstuhls „Entrepreneurship“ (TUB) sowie durch die Gründerwerkstatt (Beuth-HS), die Humboldt-Innovation GmbH (Gründungs-Inkubator), dem Gründerservice der FU und im Umfeld v.a. des Gründerservice der TUB deutlich mithilfe von EXIST/ ESF verstärken.

Die ungebremschte Entwicklung von Ausgründungen bzw. Spin-offs aus dem universitären wie Forschungsbereich in Berlin wird auch durch die Erfahrungen des Technologie Coaching Centers TCC wie der Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH (vormals TSB Innovationsagentur) unterstrichen.

Spin-offs benachbarter Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen

Mit der Technischen Universität Berlin und der Beuth-Hochschule befinden sich 2 Wissenschaftseinrichtungen mit technisch-naturwissenschaftlichem Profil im unmittelbaren Einzugsbereich von Moabit West, ergänzt um mehrere außeruniversitäre Forschungsinstitute. Aber auch die Humboldt-Universität (HU) bietet hinsichtlich der technologieorientierten Fachrichtungen Kooperationspotenzial im Bezirk Mitte, wenngleich mehrere HU-Institute in Adlershof im dortigen Wissenschafts- und Technologiepark ansässig sind.

Der Kooperationstransfer mit den Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen ist zum einen für die Ansiedlung der Ausgründungen im GZM wichtig, aber auch für die wirtschaftliche Profilierung des Bezirks insgesamt gegenüber anderen Stadträumen und ihren vorhandenen Technologie- und Forschungseinrichtungen.

Die bisherige Bilanz der Gründungsförderung/ Spin-offs aus den benachbarten Hochschulen:

- Gründerwerkstatt der Beuth HS: seit 2005 wurden 47 technologieorientierte Ausgründungen erfolgreich abgeschlossen, z. Zt. gibt es dort 15 Teams. Wären mehr Mittel und Räumlichkeiten vorhanden, könnte hier eine Verdoppelung stattfinden. Einige der Ausgründungen haben heute bis zu 10 Mitarbeiter/innen. Insgesamt haben bisher 70 Gründerteams die Gründerwerkstatt der Beuth HS durchlaufen.
- Vom Gründerservice der TUB werden derzeit 20 Gründungsinitiativen betreut, auch dort ergäbe sich, bei entsprechenden Mitteln das Potenzial 30-35 Teams aufzunehmen. Den Gründerservice der TUB haben inzwischen 122 Gründungsinitiativen durchlaufen.

Beide Einrichtungen, sowohl die Gründerwerkstatt der Beuth-Hochschule wie auch der Gründerservice der TUB haben ihre direkte Kooperationsbereitschaft mit einem Gründerzentrum Moabit bekundet, wobei der Gründerservice der TUB eine weitere Priorität auch auf das CHIC (Schwerpunkt der Dienstleistungsorientierten Bereiche IuK wie Kreativwirtschaft) CHIC gelegt hat, das in direkter Nähe zur TUB liegt.

Die angesprochenen Hochschulen können „Premium-Partner“ eines GZM - für technologieorientierte, produktionsnahe Spin-Offs - werden. Daneben und vor allem für industriennahe, technologieorientierte (Schwerpunkt auch GreenTech, Energie, Mobilität) Spin-offs sind die einschlägigen Institute der TUB wie der Beuth-HS und die der außeruniversitären Forschungsinstitute wesent-

lich bedeutender. Vor allem produktionsorientierte Gründungsinitiativen aus den Hochschulen – aktuell im Bereich E-Mobilität und GreenTech besonders aus dem Umfeld des TU-Forschungsnetzwerkes Elektromobilität - durchlaufen ihre „Pre-Inkubationszeit“ eher direkt an den wissenschaftlichen Einrichtungen und nicht unbedingt in den Gründerwerkstätten (Beuth HS, Gründerservice TU).

Technologie- und industriennahe Spin-off-Potenziale aus den Hochschul-Instituten direkt und aus nahen Forschungseinrichtungen

Die im PTZ ansässigen Institute IWF (Institut für Werkzeugmaschinen und Fabrikbetrieb) der TU und das Fraunhofer IPK (Institut für Produktionsanlagen und Konstruktionstechnik) haben bereits deutliches Interesse an einem Innovations- und Gründerzentrum Moabit bekundet, um ihren wissenschaftlichen Nachwuchs im Bereich der technologieorientierten und industriennahen Spin-offs, vor allem auch auf den Gebieten GreenTech, Energie und E-Mobilität in unmittelbarer Nachbarschaft unterzubringen. Das Fraunhofer IPK hat einen besonderen Schwerpunkt im Bereich eMobiler Forschung und Entwicklungen und generiert dabei aktuell gleich mehrere Gründungsinitiativen und Spin-offs – aus den FuE-Bereichen eMobiler Stadtlogistik, Lade-, Batteriesysteme und elektrische Antriebssysteme (Forschungsfeld Abt. Hr. Schönewolf). Etwa 12% des jungen wissenschaftlichen Personals des Fraunhofer IPK gründen ein eigenes Unternehmen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt zudem beim IWF im Bereich der Erneuerbaren Energien (EE). Aktuell werden 5 Ausgründungen/ Spin-offs p.a. daraus generiert.

Weitere Kooperationsmöglichkeiten wie die Aufnahme von Gründungsinitiativen aus wissenschaftlichen, forschungsintensiven und industriennahen Spin-offs ergeben sich aus dem im Umfeld gelegenen Heinrich-Hertz-Institut (HHI), dem Fraunhofer-Institut FOKUS und der Physikalisch-Technischen-Bundesanstalt (PTB), die wiederum eng in die hiesige Wissenschafts- und Forschungslandschaft eingebunden sind.

2.6 Erfolgsgeschichten von Gründungen aus dem Umfeld TU Berlin und Beuth HS

Ein besonderes Merkmal für High-Tech-Gründungen aus Universitäten oder Forschungsinstituten heraus ist die Nähe zu den ehemaligen Lehrstühlen und Wissenschaftseinrichtungen, da im weiteren Wachstumsprozess die Aufrechterhaltung dieser Bindungen bei wissenschafts- und forschungsintensiven Unternehmen von besonderer Bedeutung für die ständige Innovationsleistung im Wettbewerb (auch weltweit) ist. Beispiele aus dem Umfeld des geplanten GZM sind:

Organobalance wurde 2001 von Prof. Dr. Christine Lang aus der TU Berlin heraus gegründet, beschäftigt sich mit der gesundheitsfördernden Wirkung von Milchsäurebakterien und hat heute am Standort Technologie-Park Humboldthain ca. 30 Mitarbeiter/innen.

Jonas & Redmann (J&R) gründeten 1989 aus der TU heraus ein Unternehmen im Bereich Sondermaschinenbau, speziell ab 1999 im Bereich Photovoltaik und ab 2008 Metallisierung. Die Firma J&R mit Sitz in Moabit hat heute ca. 600 Beschäftigte.

IAT – Ingenieurgesellschaft für Automobiltechnik mbH mit Sitz im Technologie-Park Humboldthain sind als Ingenieursdienstleister in Forschung und Entwicklung für die Automobilindustrie tätig, 1991 aus der TU heraus gegründet und haben heute ca. 60 Mitarbeiter/innen.

SPECS Surface Nano Analysis GmbH entwickelt und baut maßgeschneiderte Anlagen und Systemkomponenten der Oberflächen-Spektroskopie und Mikroskopie, ist in diesem Segment einer der Weltmarktführer, wurde 1983 von ehemaligen Hochschulabsolventen gegründet und beschäftigt heute ca. 140 Mitarbeiter/innen, meist hochqualifizierte Ingenieure und Entwickler.

IMC Messsysteme GmbH, 1988 von TU- und Beuth-Professoren gegründet, ist heute Weltmarktführer in der Produktion von Hochleistungs-Messständen für den Einsatz von Mobilität auf Bahn, Straße und in der Luft- und Raumfahrt und hat ca. 200 Beschäftigte.

Die Entwicklungspotenziale für Firmen dieser Art gilt es in einem speziellen Innovations- und Gründerzentrum für High-Tech im Bereich grüner Technologien in Moabit-West aufzunehmen und zu fördern.

3. Gründerzentrum Moabit: Profil – Standort – Nutzung

3.1 Profil des Gründerzentrums: GreenTech, Vernetzung und Werkstätten

Die Abstimmungen mit dem CHIC wie auch den nahen Wissenschafts- (Beuth HS, TU Berlin, hierbei vor allem Forschungsnetzwerk Elektromobilität) und Forschungseinrichtungen (insbesondere PTZ bzw. Fraunhofer IPK) wie auch dem Automotive-Sektor um IAV, Carmeq, T-Systems, Fraunhofer Fokus haben ergeben, dass sich das mögliche GZ Moabit technologieorientiert und industrienahe, insbesondere im nahen **Branchenfokus GreenTech, Energietechnik, eMobilität** ausrichten sollte. Damit einhergehend sind insbesondere Werkstätten und ggf. Labore vorzusehen, da diese Angebote im gesamten City-Raum West in den bestehenden GZ nicht vorhanden sind, jedoch eine wesentliche Grundlage für High-Tech-Gründungen darstellen (Studie McKinsey, Aussage Henrik Vagt, Bereichsleiter Umwelt und Energie der IHK Berlin auf der GreenTech-Tagung am 27.11.2013). Da es sich bei dem gewählten Standort in der Sickingenstraße um ein ehemaliges Industriegebäude handelt, das entsprechende Deckenlasten aufweist, können Kleinmaschinen für den Bau von Prototypen aufgenommen werden. Zudem stehen Druckluftanschlüsse wie auch Starkstrom zur Verfügung.

Ein Schwerpunkt in der Netzwerk- und Angebotsstruktur des GZ Moabit sollte die Etablierung fester **Kontakte und Arbeitsebenen zu den umliegenden Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen** sein. Dies einerseits, um den Gründern optimale Ressourcen zur Verfügung stellen zu können, aber auch andererseits den als Mentoren oder Paten beteiligten Unternehmen das Forschungspolitische Know-how anzubieten. Die Anbindung von Forschung und Entwicklung im Gründerzentrum und die Integration von Ressourcen ortsansässiger Unternehmen in Form eines noch auszuarbeitenden und abzustimmenden „Mentoren- und Patenschaftsmodells“ könnte sich für das GZ Moabit zu einem Alleinstellungsmerkmal entwickeln, das zusätzliche Impulse auslöst. Insbesondere mit Siemens sind die angelaufenen Gespräche zu intensivieren, da gerade in der Außendarstellung das Merkmal „mit SIEMENS unter einem Dach“ die Wahrnehmung erhöhen dürfte.

Wenn die Integration des Fraunhofer IPK mit der Serienproduktion des Batterie-Packaging in das GZM gelingt und sich ein Mix von Unternehmen und Einrichtungen aus Forschung, Entwicklung und Anwendung im Technologiefeld eMobility im Rahmen eines Innovationszentrums Mobilität / Verkehrstechnik etabliert, kann sich eine thematische 2-Säulen-Strategie zu einem herausragenden Alleinstellungsmerkmal für das GZM entwickeln:

Unter einem Dach ein Innovations- und Entwicklungszentrum E-Mobility kombiniert mit einem GreenTech Gründerzentrum Moabit. Zusätzliche Finanzierungen bspw. aus dem Bundesforschungsministerium oder privates Venture-Capital könnten den Ausbau beschleunigen; das Fraunhofer IPK hat dazu seine verstärkte Kooperationsbereitschaft angeboten.

Die Einrichtung eines GZ im Bereich „Urban Tech Republic Tegel TXL“ hat heute bereits die prioritäre industriepolitische und wirtschaftsfördernde Unterstützung seitens des Landes Berlin. Bei einem etwa gleichzeitigen Start eines GZ in Moabit wie in Tegel gilt es daher, die inhaltliche bzw. thematische Ausrichtung so zu spezifizieren, dass eine Synergien erzeugende Kooperation zwischen TXL und GZM möglich wird. Da TXL selbst bei einer Einstellung des Flugbetriebs 2016 (wohl eher später) für ein GZ der „Urban Tech Republic Tegel“ voraussichtlich nicht vor 2018 zur Verfügung stehen wird, kann hier ein GZM deutlich vorher eine notwendige Initialzündung – die aktuellen, im Zuge der Schaufensterprojekte Elektromobilität entstehenden Spin-offs aus den Technologiefeldern Green Tech/ eMobility brauchen heute bzw. bald Produktionsräume - und industriepolitisches Signal sein.

3.2 Standort Sickingenstraße 70/71

Das geplante Gründerzentrum Moabit könnte im Gewerbegebäude Sickingenstraße 70/71 eingerichtet werden, das als ehemaliges AEG-Produktionsgebäude die Voraussetzungen auch für werkstatorientierte Nutzungen (Deckenlast, Druckluft- und Starkstromanschlüsse, Lastenfahrstühle) erfüllt. Etwa 40% des Gesamtgebäudes (westlicher Gebäudeflügel) werden von SIEMENS genutzt – die Etagen östlich an der Berlichingenstraße sind entweder leer oder werden noch vom JobCenter belegt, das bis 2015 ganz aus dem Gebäude auszieht.

Lage im Gebäude	Berlichingenstraße / Ost	SIEMENS-Gelände / West
Erdgeschoß	Jobcenter (Frei 2015)	SIEMENS
1. OG	FREI	SIEMENS
2. OG	Jobcenter (Frei 2015)	FREI
3. OG	FREI	SIEMENS
4. OG	FREI	SIEMENS
DG	Keine Räume	SIEMENS

Mit der die Eigentümerseite vertretenden Asset-Management-Gesellschaft PAMERA GmbH (Verhandlungsführer: Herr Wrobel) wurden mehrere Gespräche geführt.

Die Langfristigkeit der Vertragsstruktur aufgrund vorzunehmender Investitionen, die mit öffentlichem Fördermitteleinsatz (GRW) eine Bindungszeit von 20 Jahren bedürfen, ist kein Hindernis (einschließlich Regelungen zum Wertausgleich nach 20 Jahren bei Eigentumsübergang). Signale

wurden seitens der Pamera dahingehend gegeben, dass bei Bau- und Umbaumaßnahmen bis Fertigstellung Mietfreiheit gewährt wird und bei Eröffnung und Unterbelegung in einer Anlaufphase Mietreduzierung vereinbart werden kann.

In Bezug auf eine deutliche Reduzierung der Miethöhe konnten jedoch noch keine abschließenden Ergebnisse erzielt werden. Um ein GZ Moabit wirtschaftlich betreiben zu können, müsste bei der Einstiegsrente etwa eine Halbierung der Vorstellungen auf Vermieterseite - 7,30 € bis 8,50 € netto kalt – erreicht werden. Dies ist auf Vermieterseite aufgrund deren Refinanzierungskonditionen (deren finanzierende Bankinstitute) derzeit nicht darstellbar. Angesichts der besonderen Finanzierungsstruktur eines Gründerzentrums (Umlage Mietkosten Gemeinschaftsflächen und Personal- und Sachkosten Gründerzentrum auf Mietflächen Gründerunternehmen) muss die zu vereinbarende Miete deutlich unter 8,50 € mit Tendenz zu maximal 5,00 € liegen.

Ein wesentliches Hemmnis bei der Integration eines öffentlich geförderten Gründerzentrum (Bau- und Investitionskosten; keine Förderung lfd. Betrieb) in eine Mietimmobilie ist grundsätzlich die Abhängigkeit vom Mietpreis. So argumentierte Dr. Seiff (ehem. Geschäftsführer IZBM GmbH) früher, dass sich beim (öffentlich geförderten) Kauf und Eigentumserwerb einer Gründerimmobilie wesentlich größere ertrags- und finanzwirtschaftliche Handlungsoptionen ergeben und die Basis-Miete (4,00 bis 5,00 €) aufgrund von Eigenkalkulationen stabiler darstellt (Erwerb des CHIC in Charlottenburg wie auch jüngst der Beschluss des Abgeordnetenhauses zum Erwerb der Immobilie für das Gründerzentrum der FU in Dahlem – BMP 20.11.2013). Hierzu ist allerdings anzumerken, dass bei Kauf und Ausbau eines Gründerzentrums durch das Land Berlin (Kaufpreis CHIC 9 Mio. € und weitere 12,5 Mio. € für Aus- und Umbau – BMP 27.10.2010) letztlich auch die Relation zu den für Gründer zur Verfügung stehenden Nutzflächen (im CHIC ca. 6.500 m² Gesamtfläche, davon ca. 5.500 m² Nutzfläche für Gründer/innen gemäß www.izbm.de) zu beachten ist. Andererseits kann natürlich ein Betreiber günstiger kalkulieren, insbesondere in der Bau- und Startphase, wenn keine Mietzahlungen (wie im Fall des GZ Moabit) zahlungswirksam auflaufen. Diese wären in Moabit im Rahmen einer Anlauffinanzierung abzudecken, wirken verlustbringend und könnten erst durch spätere ertragswirksame Überschüsse kompensiert werden. Welches Modell daher letztendlich für das Land Berlin günstiger ist, kann nur im Einzelfall entschieden werden.

Prüfung weiterer Immobilien in Moabit

Im Rahmen der ersten Machbarkeitsstudie zu einem Gründerzentrum in Moabit wurden 2010 verschiedene Objekte parallel zum konkreten Standort im Gewerbepark Central einer Prüfung unterzogen, schieden jedoch aufgrund räumlicher oder preislicher Differenzen aus. Im Oktober / November 2013 wurden nochmals 2 Objekte einer Eignungsprüfung unterzogen, wobei die Immobilie „Spreelofts“ an der Kaiserin-Augusta-Allee aufgrund Raummangel ausschied. Zu den Eigentümern der zwischenzeitlich von der **BMW-Niederlassung Huttenstraße** verkauften Immobilie wurde schriftlich Kontakt aufgenommen, da hier eine Eignung und Integration eines Gründerzentrums möglich scheint und zu zusätzlichen Impulsen für das Umfeld führen könnten. Da sich der neue Eigentümer dieses Areals selbst in ersten, noch nicht abgeschlossenen Sondierungen für eine zukünftige Nutzung befindet, konnten hier noch keine zielführenden Gespräche geführt werden, die jedoch zukünftig weiterhin aufgenommen werden sollten.

3.3 Art, Größe und Nutzung

Im Oktober / November 2013 fokussierte sich die Prüfung der Eignung des Objekts Sickingenstraße 70/ 71 als Gründerzentrum auf die 4. Etage (ca. 2.500 m² zuzgl. Teilbereich nördlich mit 600 m²), da sich diese im „Rohbau“ befindet und aufgrund ihrer Struktur (nutzbare Zwischenwände, freie Flächen) gegenüber den weiteren Etagen (lange Flure, Kleinstbüroräume aufgrund vorheriger JobCenter-Nutzung) schneller umgebaut werden kann. Der beauftragte Architekt Großmann skizzierte die Machbarkeit (siehe Anhang), eine mögliche Nutzungsstruktur und berechnete die Investitionskosten für eine Nutzbarmachung einschließlich einer aufzustockenden Galerieebene (oberhalb 4. Etage im 5. Dachgeschoss) auf ca. 2 Mio. Euro.



Ansicht Hofseite



Potenzielle Werkstatträume



Blick vom Flur in pot. Werkstatträume

Ggf. bereits in der ersten Stufe, allenfalls in einer sich früh anschließenden 2. Stufe (innerhalb von 2 Jahren) ist angestrebt, zusätzlich die 3. Etage direkt unterhalb der genannten 4. Etage hinzuzuziehen (weitere ca. 2.500 m²), damit eine Wirtschaftlichkeit und Rentabilität aufgrund einer Mindestgröße zügig erreicht wird. Diese wird dann bei ca. 6.050 m² liegen und mit kalkulierten baulichen Investitionen von weiteren 650 TEUR für die 3. Etage ist ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 2,6 Mio. Euro anzunehmen (vgl. 5.1).

Neben den baulichen Investitionen sind weitere 150 bis 200 TEUR anzusetzen, die für die Einrichtung und Ausstattung (Möblierung, Center und Empfang, EDV und Kopierer, Meeting-Point, Teeküche, Technik und Ausstattung Beratung und Konferenzraum) erforderlich werden.

Im Gründerzentrum in der 3. und 4. Etage könnten folgende Basics angeboten werden:

- Empfangsbereich mit Counter und Meeting-Point (Sitzinseln) in der 4. Etage
- Backoffice-Bereich für Gründerzentrumsverwaltung
- Beratungs- und Konferenzraum (ein großer Konferenzraum in der 4. Etage, teilbar in 2 Einheiten; ein kleinerer Konferenzraum in der 3. Etage)
- Meeting-Point mit Sitzinseln für Kommunikation und Treffen in der 3. Etage

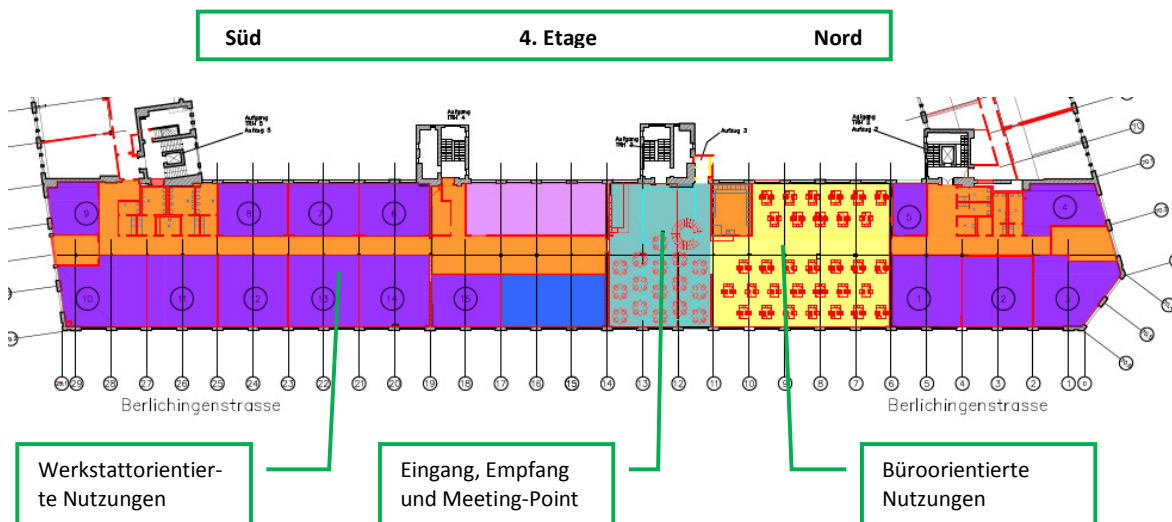
Erweiterungspotenziale für folgende Ausbaustufen des GZM ergeben sich in den Etagen EG, 1. OG und 2. OG, jeweils auch mit ca. 2.500 m² Nutzfläche; die Etagen EG und 2. OG verlässt das JobCenter erst 2015. Besonders attraktiv für den Produktionsbereich ist das EG, das eine Deckenhöhe von etwa 5 m aufweist.

Büros und Werkstätten

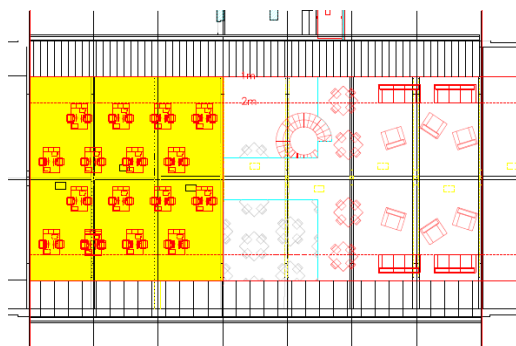
In der 4. Etage ist vorgesehen, die eher **werkstatorientierten Nutzungen** im südlichen Bereich der Etage anschließend zum Empfang zu konzentrieren, mit integrierten Büros oder auf der gegenüberliegenden Flurseite Richtung Innenhof. Nennenswerte Probleme mit Maschinen und Anlagen im Gebäude sind nicht zu erwarten, da es sich meist eher um Kleinanlagen für Prototypenbau im Experimentierstadium handelt, die geräusch- und vibrationsärmer sind, als klassische größere Produktionsanlagen. Der bis zur 3. Etage reichende Lastenaufzug sollte bis zur 4. Etage verlängert und als kombinierter Personen- und Lastenaufzug attraktiv ausgestaltet werden.

Die eher büroorientierten Nutzungen einschließlich des Angebots an „CO-Working-Space“ (ein Raum mit mehreren Bildschirmarbeitsplätzen und Schreibtischen) werden mittig bzw. nördlich eingerichtet. Das gleiche Prinzip wiederholt sich in der 3. Etage.

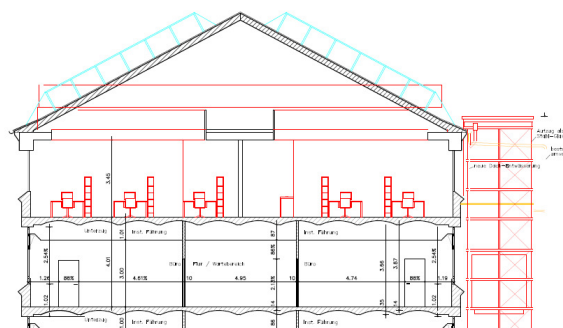
Struktur 4. Etage



Detailschnitte 4. Etage / Galerie



Co-Working-Space / Empfang / Meeting-Point



Galerie oberhalb 4. Etage (Nutzung DG)

Anzahl der Unternehmen

Bei einer geplanten Gesamtfläche von rund 6.050 m² Gesamtnutzfläche auf 2 Etagen und unter Zugrundelegung von ca. 22% Gemeinschaftsflächen (Counter, Beratung und Versammlungsraum, Flure, WC's) stehen rund 4.700 m² Mietfläche für Gründungsunternehmen zur Verfügung, die sich wie folgt aufteilen könnten:

Fläche	Anzahl Unternehmen	Fläche gesamt
Einheit A (klein) - ca. 60 m ²	16	960
Einheit B (mittel) - ca. 120 m ²	18	2.160
Einheit C (groß) - ab ca. 180 m ²	6	1.080
Co-Working-Space (offener Bereich, auch Spitzenbedarfe)	8	500
Gesamt	48	4.700

4. Management- und Betreiberkonzept

4.1 Träger- und Betreiberstruktur

Als Träger bzw. Betreiber für ein GZ GreenTech Moabit bieten sich derzeit zwei belastbare, jedoch weiter zu konkretisierende Optionen:

- Die IZBM GmbH (Hr. Sillmann), die bereits das IGZ und das OWZ in Adlershof, das CHIC in Charlottenburg und in einigen Jahren voraussichtlich auch das GZ Dahlem führt, sieht eine Trägerschaft für ein technologie- und industrienahes GZ in Moabit, insbesondere in inhaltlicher wie räumlicher Ergänzung zum kreativwirtschaftlichen CHIC, für sich als positive Möglichkeit der weiteren Betätigung als GZ-Betreiber. Die Geschäftspolitik der IZBM hat sich in den letzten Jahren insoweit verändert, dass auch ein Betrieb eines GZ in gemieteten Objekten, trotz gewisser Nachteile, wieder als Option gesehen wird. Grundvoraussetzung: die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen müssen eine belastbare Tragfähigkeit aufweisen.
- Die Gründung einer neu zu errichtenden Betreibergesellschaft, zunächst prädestiniert unter Beteiligung starker Partner aus dem FuE-Bereich für Grüne Technologien. Ein wesentlicher potenzieller Partner dafür zeichnet sich derzeit mit dem Fraunhofer IPK ab. Im Zuge der „Schaufensterprojekte eMobility“ ist es eine Aufgabe für das IPK, eine Labor-Produktionsstrecke für Batterie-Packaging ggf. auch für elektrische Antriebssysteme (kein Raum dafür im PTZ) aufzubauen. So lässt sich die Fraunhofer IPK in eine Trägerstruktur für ein IGZ GreenTech Moabit einbinden und würde gleichzeitig eine starke Kern-/ Ankernutzung im GZM, zusammen mit Spin-offs aus dem Institut, bilden.

Zudem wurde in Gesprächen avisiert, dass im Hintergrund potenzielle Venture-Capital-Geber stehen, die in die Basis-Finanzierung einsteigen könnten.

Zusätzlich eröffnet sich ggf. die Möglichkeit, die TSB (Technologiestiftung Berlin), die selbst mittlerweile mit der Berlin Partner GmbH fusionierte, in eine Träger- und Betreiberstruktur mit einzubinden; dies vor allem vor dem Hintergrund einer möglichen inhaltlichen Fokussierung eines GZ GreenTech Moabit auf die Technologiefelder Energietechnik/ Elektromobilität und dem Umstand, dass vor allem die TSB eine wesentliche Säule in der Berliner Agentur für Elektromobilität (eMO) bildet.

Außerdem können umliegende Industrieunternehmen wie auch das Unternehmensnetzwerk Moabit e.V. an eine Betreibergesellschaft angedockt werden, um im Rahmen einer Patenschaft oder eines noch zu definierenden Kooperationsmodells einen besonderen Charakter für ein GZM herauszubilden. SIEMENS hat bereits seine Kooperationsbereitschaft im Bereich Energietechnik/ eMobility mit spezifizierten Kooperationsprojekten (nicht im Rahmen einer Trägerschaft) bekundet.

4.2 Managementkonzept, Counter-Management

Auf der Grundlage eines möglichen industrienahen Profils und Nutzungsmixes wie auch für eine langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit ist ein Counter-Management für das GZM einzurichten, das für die jungen Firmen-Units ein relativ umfangreiches und breites Dienstleistungsangebot bereithält. Die Aufgaben der Verwaltung, Gründungsbetreuung (auch Lotsenfunktion zu anderen Einrichtungen wie TSB, TCC oder IBB), Netzwerkbildung zu Wissenschaft und Forschung und weitere Servicedienstleistungen können mit einer mittelfristigen Personalausstattung von 1,5 bis max. 2 Stellen versehen werden. Im Falle der Trägerschaft des IZBM wären kostengünstige Splittingmodelle des Personaleinsatzes zwischen CHIC und GZ Moabit denkbar (Krankheits- oder Urlaubsvertretung).

Der Service für die Gründer/innen:

- Vermietung, Vertragsgestaltung, Betreuung bei Ausstattung für die Geschäftsräume der Gründer/innen; Moderation der Geschäftsverbindung zum Immobilieneigner
- Post- und Telefonservice
- Büro-, Sekretariats- und Kopierservice
- Betriebswirtschaftliche Erstbetreuung und –hilfe; Lotsendienst bezüglich Fachberatung und Coaching in Richtung nachgelagerter Institutionen
- Moderation und Coaching der Partizipation an technologisch-inhaltlichen Netzwerken und Kooperationsbeziehungen zu Wissenschaft und Forschung wie auch zu ortsansässigen Unternehmen.

Im Rahmen der Netzwerkarbeit und technologisch-inhaltlichen Betreuung ist ein wichtiges und zentrales Kriterium das des Lotsendienstes zu den wissenschaftlichen und FuE-Einrichtungen in Berlin sowie hier vor allem auch im Haus selbst. Erstklassige Kontakte und Kooperationen sollen sowohl den Gründer/innen zugutekommen, wie auch den sonstigen im Industriegebiet ansässigen Technologieunternehmen, um sie durch „Leistungsvorteile“ in das GZM als Mentoren / Paten wie auch Kooperationspartner einzubinden.

4.3 Vertragliche Nutzungs- und Mietverhältnisse

Die Betreibergesellschaft des GZ GreenTech Moabit würde entsprechend der zunächst geplanten zwei Ausbaustufen (das räumliche Potenzial für eine 3. Ausbaustufe ist ebenfalls vorhanden) einen Generalmietvertrag mit dem Immobilieneigentümer schließen und entsprechend an die einzelnen Nutzer/innen, Gründer/innen unter- bzw. weitervermieten.

Zu präferierende Miet- und Nutzungsverhältnisse: Einfache Mieteinstiegs- und Ausstiegsvereinbarungen für Gründer/innen; ggf. Staffelmietvereinbarungen. Direkte Mietzahlung durch die jungen Firmen-Units nur für die Räume, die tatsächlich gemietet werden. Ggf. entstehende Leerstände teilen sich zunächst kostenseitig Träger und Immobilieneigner.

Der Mietpreis für die Gründer/innen bzw. Nutzer/innen sollte aus

- Grundmiete
- Bewirtschaftungskosten
- Umlage für den Eigenanteil der Investitionsaufwendungen
- GZ-Umlage für Service und Betreuung

bestehen.

Maßstab für die Höhe des Nutzungsentgelts der/ des einzelnen Gründerin/ Gründers im GZM ist das Niveau in anderen Innovations- und Gründerzentren (siehe Vergleichsentgelte Kap. 5.3). Aufgrund der geplanten, überwiegenden Förderung des Ausbaus, der Investitionen im GZ GreenTech Moabit sollte ein günstiger Mietzins für die jungen Firmen-Units möglich sein. Ein Zusatznutzen ergibt sich für die Gründer/innen dadurch, dass sie lediglich für die direkt durch die Firmen-Units genutzten Räume zahlen und die Infrastruktur und den Service im GZM gemeinsam nutzen können. Die Grundmiete sollte demnach 7,00 €/m², sowie eine Endmiete inkl. aller Umlagen von 11,00 €/m² nicht übersteigen.

5. Investition und Finanzierung, Bewirtschaftung und Wirtschaftlichkeit

5.1 Investitionen und Finanzbedarf

Die zu planenden Investitionen beinhalten sowohl die baulichen Investitionen wie auch die für Ausstattung des Counter-Managements des GZ GreenTech Moabit.

Basis der baulichen Investitionen ist die vorliegende Planung und Kostenschätzung des Architekten Rainer Paul Großmann. Dabei wird von diesem für die ersten beiden Ausbaustufen eine grobe Kostenschätzung entsprechend der Planvorgaben und notwendigerweise durchzuführenden Baumaßnahmen angestellt (detailliert vgl. Anhang). Die Kosten werden als Netto-Werte dargestellt.

Investitionen Bau		1.Baustufe	€/m ²	2.Baustufe	€/m ²	gesamt	€/m ²
Empfang und Zentrale	347	428.480 €	1.235 €			428.480 €	1.235 €
Mietarbeitsplatzzone	430	174.300 €	405 €			174.300 €	405 €
Veranstaltungsraum	92	84.160 €	915 €			84.160 €	915 €
Firmenräume	1.062	402.848 €	379 €			402.848 €	379 €
Flure und WC's	589	52.120 €	88 €			52.120 €	88 €
Zw.-summe	2.520	1.141.908 €	453 €			1.141.908 €	453 €
Bauteil B	526	287.220 €	546 €			287.220 €	546 €
Galerie Dachgeschoß	480	243.868 €	508 €			243.868 €	508 €
Summe Baukosten 4. Etage	3.526	1.672.996 €	474 €			1.672.996 €	474 €
Firmenräume	2.028			505.775 €	249 €	505.775 €	249 €
Flure und WC's	493			39.400 €	80 €	39.400 €	80 €
Summe Baukosten 3. Etage	6.046			545.175 €	90 €	545.175 €	90 €
Baunebenkosten	18%	301.139 €	85 €	98.132 €	39 €	399.271 €	66 €
		1.974.135 €	560 €	643.307 €	255 €	2.617.442 €	433 €

Investitionen Ausstattung		Groszmann Architekt		Optimierte Nutzung		
netto	Anzahl	€/Stk.	netto	brutto	netto	brutto
Empfangstresen	1		7.500 €	8.925 €	7.500 €	8.925 €
Möblierung "Meeting Point"	16	800 €	12.800 €	15.232 €	8.000 €	9.520 €
Rechnerzentrale	1	20.000 €	20.000 €	23.800 €	12.000 €	14.280 €
Möblierung Co-Working-Space	60	3.000 €	180.000 €	214.200 €	36.000 €	42.840 €
Möblierung Konferenzraum	1	8.000 €	8.000 €	9.520 €	8.000 €	9.520 €
Ausstattung Konferenzraum	1	12.000 €	12.000 €	14.280 €	8.000 €	9.520 €
Küche	1	50.000 €	50.000 €	59.500 €	0 €	0 €
Galerie: Sofas, Möbel, Teppiche	1	46.000 €	46.000 €	54.740 €	18.000 €	21.420 €
Ausstattung 2 Bespr.-räume	2	5.000 €	10.000 €	11.900 €	8.000 €	9.520 €
Büroeinrichtung	2	4.000 €		0 €	4.000 €	4.760 €
Bürogeräte, EDV, Software			10.000 €	11.900 €	6.000 €	7.140 €
Kopierer			9.000 €	10.710 €	7.500 €	8.925 €
Telefonanlage, sonst. EDV			12.000 €	14.280 €	10.000 €	11.900 €
Teeküche, Kaffeeautom., Sonstiges			7.500 €	8.925 €	7.500 €	8.925 €
Sonstiges (Erstausst., Pflanzen etc.)			3.500 €	4.165 €	3.500 €	4.165 €
Sonstiges (Erweiterung, Ergänzung)			3.000 €	3.570 €	6.000 €	7.140 €
			391.300 €	462.077 €	150.000 €	178.500 €

Insgesamt sind damit für die 1. Ausbaustufe im Jahr 2014/ 2015 ca. 1.974 TEUR, für die 2. Ausbaustufe in 2016/ 2017 ca. 643 TEUR, also insgesamt ca. 2.617 TEUR (jeweils Netto) für bauliche Investitionen zu veranschlagen.

Zusätzlich zu den baulichen Investitionen sind im Investitionsplan Ausgaben für Mobiliar und Anschaffungen im Bereich Ausstattung vorzusehen, wie Büroeinrichtung, Technik, EDV, Telefonanlage oder die Einrichtung von Teeküchen; diese Positionen umfassen insgesamt rund 150 TEUR netto (Optimierte Kosten-/ Nutzenbetrachtung). Nur zum Teil können Investitionen im Bereich Ausstattung auch über GRW-Mittel finanziert werden.

5.2 Personalplanung und Bewirtschaftung: Kosten Counter-Management

Mit Aufnahme des Geschäftsbetriebs des GZM sind Mitarbeiter/innen für Gründungsbetreuung und GZ-Service einzuplanen. Die Eingruppierungen erfolgen entsprechend TVÖD unter Beachtung des Besserstellungsgebots (Geschäftsführung mit Berufserfahrung, daher Gehaltsstufe 2; Sonstige Mitarbeiter, Gehaltsstufe 1, da Berufsanfänger).

Als Mitarbeiter/innen für das Counter-Management werden eingeplant: 1 Geschäftsführung (Teilzeit; ggf. in Personalunion mit anderen GZ, z.B. IZBM auch für CHIC), 1 Sekretariat und Empfang, 1 Aushilfe Sekretariat und Empfang; dabei im Zuge des Betriebs der 1. Ausbaustufe mit reduziertem Stundenkontingent, für die 2. Ausbaustufe mit erweiterten Teilzeitstellen.

Die Arbeitszeiten der Mitarbeiter/innen orientieren sich auch an Kernzeiten, zu denen das Countermanagement besetzt gehalten wird. So ist vorgesehen, den direkten Zugang zum Gründerzentrum im Entre-Bereich im 4. Obergeschoss, erreichbar über den Eingang Berlichingenstraße oder über den Pförtner des Gewerbehofs, nur zu fest vereinbarten Zeiten geöffnet zu halten. Kern-Öffnungszeiten Countermanagement: 10.00 Uhr bis 16.00 Uhr mit variablen Endzeiten in den Wochentagen (z.B. Donnerstags bis 19.00 Uhr oder Freitag bis 14.00 Uhr).

Personal	Gruppierung		Monat	Halbjahr	Jahr
Pos. 1: Geschäftsführung					
Eingruppierung TVÖD	Gruppe 14				
Gehaltsstufe	Stufe 2	AN-Brutto-VZ	3.872,17		
Arbeitszeit:	30 Std.	AN-Brutto-TZ	2.978,59	17.871,55	35.743,11
	20 Std.	AN-Brutto-TZ	1.985,73	11.914,37	23.828,74
AG-Brutto incl. SV-Anteil	30 Std.	AG-Brutto	3.588,16	21.528,97	43.057,93
AG-Brutto incl. SV-Anteil	20 Std.	AG-Brutto	2.392,11	14.352,64	28.705,29
Pos. 2: Sekretariat, Empfang					
Eingruppierung TVÖD	Gruppe 6				
Gehaltsstufe	Stufe 1	AN-Brutto-VZ	2.035,98		
Arbeitszeit:	30 Std.	AN-Brutto-TZ	1.566,14	9.396,83	18.793,66
AG-Brutto incl. SV-Anteil		AG-Brutto	1.886,65	11.319,89	22.639,78
Pos. 3: Sekretariat, Empfang (Ergänzung, Aushilfe)					
Eingruppierung TVÖD	Gruppe 5				
Gehaltsstufe	Stufe 1	AN-Brutto-VZ	1.826,29		
Arbeitszeit:	20 Std.	AN-Brutto-TZ	936,56	5.619,35	11.238,71
AG-Brutto incl. SV-Anteil		AG-Brutto	1.128,23	6.769,35	13.538,71
Summen				32.441,89	64.883,78

Zusätzlich zum GZ-Mitarbeiter-Pool - 1 Geschäftsführung, 1 Sekretariat und Empfang, 1 Aushilfe Sekretariat und Empfang – wird darauf gesetzt, dass weitere Betreuungsaufgaben, sowie Beratungs- und Kooperationsprojekte durch das dichte Netz an Kooperations- und Netzwerkpartnern des GZM vor allem inhouse wie auch aus dem Umfeld abgedeckt werden können.

Für den Betrieb des Counter-Managements fallen weitere sonstige Sachkosten an, wie Büroaufwendungen, Telekommunikation, Kopien, Reisekosten, Reparaturen und Wartung (wobei die gebäudeseitige Instandhaltung dem Immobilieneigner obliegt), Werbung/ Öffentlichkeitsarbeit.

Counter Management - Kosten gesamt	Umsetzung Baustufe 1		Umsetzung Baustufe 2	
	mt.	p.a.	mtl.	p.a.
Personal	4.842,87	58.114,43	6.603,04	79.236,43
Büro-Sachkosten (Büromat., Kopieren, Reisen etc.)	300,00	3.600,00	600,00	7.200,00
Telekommunikation	400,00	4.800,00	500,00	6.000,00
Werbung	500,00	6.000,00	500,00	6.000,00
Wartung	500,00	6.000,00	700,00	8.400,00
	6.542,87	78.514,43	8.903,04	106.836,43

5.3 Wirtschaftlichkeit, Rentabilität

Wesentliche Grundlage des Bewirtschaftungserfolgs für das GZM ist die Marge zwischen zu leistenden Mietzahlungen für die Gesamtimmobilie an den Immobilieneigentümer in Relation zu den Erträgen aus Miet- und Umlageeinnahmen, die sich aus der Basis-Miete zuzgl. Umlagen für die Dienstleistungen an die Gründer zusammensetzen. Weiterhin stehen ertragsseitig in geringerem Umfang nutzungsabhängige Entgelte für Serviceleistungen und aus Vermietung von Besprechungsräumen zur Verfügung.

Zunächst ist eine Kalkulation von Basismiete Eigentümer, Grundmiete und Umlagen Gründer für die 1. wie 2. Ausbaustufe zu erstellen; die Kalkulation detailliert abgeleitet befindet sich im Anhang. Im Ergebnis müsste eine Basismiete (netto kalt) an den Eigentümer von 4,00 €/m² (nach 5 Jahren 4,75 €/m²) und einer durchgehenden Grundmiete von 7,00 €/m² netto kalt für die einzelne Gründer- Firmen-Unit gelten, damit das GZM nachhaltig wirtschaftlich betrieben werden kann.

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgend kalkuliertes Mietzins- und Umlagesystem (detailliert Anhang 1); für die einzelne Gründer-Firmen-Unit 11,50 €/m² inkl. aller Umlagen und Serviceleistungen.

Mietpreise und Umlagen IGZ GreenTech Moabit 2013/2014		
Mietpreis von Eigentümer	4,00 €/ m ²	4,75 € nach 5 Jahren
Betriebskosten an Eigentümer	2,50 €/ m ²	
Vermieter brutto	6,50 €/m²	
Grundmiete Nutzer (U Inv., GF)	7,00 €/ m ²	
Betriebskosten - Berechnung Mieter	2,50 €/ m ²	
Umlage GZ	2,00 €/ m ²	
Nutzer brutto	11,50 €/ m²	

Ein Vergleich zu anderen Gründerzentren zeigt, dass sich der Endmietpreis für das einzelne Gründungsunternehmen im üblichen Rahmen für Gründerzentren in Berlin bewegt. Die Kostenmieten pro m² bei:

BIG Wedding	von 9,66 €	bis 11,66 €	inkl. NK und Umlagen
IGZ Adlershof	von 10,23 €	bis 11,25 €	inkl. NK und Umlagen
OWZ Adlershof	von 9,21 €	bis 11,25 €	inkl. NK und Umlagen
CHIC		bis 13,50 €	inkl. NK und Umlagen
Innovationspark Wuhlheide	ab 5,90 €	bis 7,10 €	zuzgl. NK und Umlagen
TGS Spreekie	ab 6,60 €		zuzgl. NK und Umlagen

NK = Nebenkosten / Betriebskosten; / Umlagen = Kosten für Betreuung und GZ-Service / Management

In der Ertragsplanung kommt den Investitions- und Belegungsstufen der beiden zunächst geplanten Ausbaustufen eine besondere Bedeutung zu, um die hier zu erwartenden Anlaufverluste zu minimieren.

So ist geplant und im Grundsatz mit dem Eigentümer abgestimmt, die Mietzahlungen an den Eigentümer erst mit Nutzbarkeit der Flächen innerhalb der Ausbaustufen aufzunehmen. Dies auch erst in dem Umfang, wie es dem GZM gelingt, die zur Verfügung stehenden Gründerflächen zügig mit Gründungsvorhaben zu belegen. Im Rahmen der Ertragsplanung wird im 1. Halbjahr nach Abschluss der Investitionen von einer 50%igen Belegung ausgegangen (jeweils Mieteinnahmen und Mietzahlungen), im darauf folgenden 2. Halbjahr 75%, um dann im 3. Halbjahr mit einer Vollbelegung (98%) zu kalkulieren. Dieses Modell wird auf die zwei Investitionsstufen angewandt und ist eher konservativ ausgelegt. In dem Maße, wie es gelingt, die Nutzflächen zügiger einer Vollbelegung zuzuführen, werden die reduzierten Mietkalkulationen verkürzt.

Grundsätzlich ist zur zeitlichen Spanne zwischen Bedarf und Realisierung folgendes auszuführen: auf der einen Seite besteht derzeit ein relativ akuter Bedarf seitens produktionsorientierter junger Unternehmen aus den Bereichen GreenTech/ eMobility, ein GZM bereits umgehend im Herbst 2014 zu belegen (bei privaten baulichen Investitionen bzgl. des geplanten Vorhabens auch realistisch und umsetzbar). Andererseits treten erhebliche zeitliche Verzögerungen auf, die im Zusammenhang mit den relativ längeren Prüfungswegen und Planungsabläufen bei öffentlichen Finanzierungen stehen. Daher wird hier bei einem Erstbezug Beginn 2016 mit einem Zeitraum von ca. 2 Jahren gerechnet.

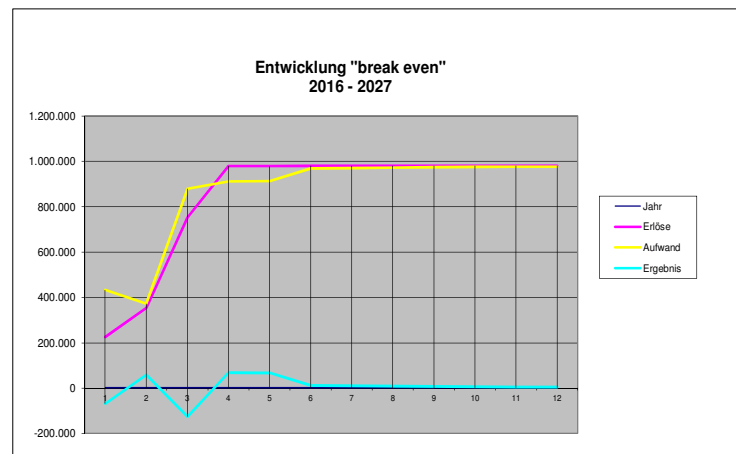
Kostenstruktur und –positionen in Ertragsvorschau (Betriebsphase)

- Für den laufenden Betrieb werden die Personal- und Sachkosten, wie unter 5.2 kalkuliert, entsprechend der Ausbaustufen berücksichtigt;
- Projektentwicklung: Bereits im Vorfeld der Baumaßnahmen und Belegung mit Eröffnung des GZ ist eine weitere Projektentwicklung und –steuerung sowie eine wirtschaftliche Detailplanung erforderlich, die bereits ab Frühjahr 2014 bis Ende 2015 anfallen, jedoch in die Ertragsvorschau mit ca. 60 TEUR in 2016 eingeplant werden (Bezugszeitpunkt GZM). Finanziert werden könnte dies über GRW-Regionalbudget oder SUW-Mittel (incl. Baugutachten nach DIN im Zusammenhang mit der Beantragung von GRW-Mitteln);
- Raum- und Raumnebenkosten; siehe oben
- Sonstige Sachkosten beziehen sich auf die Büroaufwendungen, Reparaturen/ Wartung und Öffentlichkeitsarbeit für das Counter- bzw. GZ Management; vgl. 5.2

- **Eigenmittel Investitionen:** im Rahmen der GRW-Förderung hat der Antragsteller / Betreiber nach heutigen Richtlinien einen mind. 10%igen Eigenanteil zu tragen, vorsichtshalber wird hier mit einem Eigenanteil von 15% kalkuliert (vgl. Gesprächsgrundlage IBB; Hr. Petrusch, bzw. SenWTF Herr Jäckel, Herr Stein);

Bedingt durch die Anlaufphase und dem in den Anfangsjahren zunächst noch geringen Ausbaugrad und der damit verbundenen sub-optimalen Flächenkennziffer (vermietbarer Flächenanteil vs. unrentierlicher Flächen) werden in den ersten Betriebsjahren Anlaufverluste (Re-opening-Kosten) unvermeidbar sein. Diese werden jedoch durch den sukzessiven Ausbau des GZM von anfangs ca. 3.500 m² Nutzfläche auf später über 6.000 m² Nutzfläche aufgefangen und subsumiert.

Insgesamt stellt sich somit die Rentierlichkeit (vgl. Berechnungen Anhang) des GZM über die beiden Ausbaustufen wie folgt dar; auf Finanzierungsfragen wird in Punkt 5.4 detailliert und näher eingegangen:



In der folgenden Tabelle (im Anhang ganzseitig) mit bereinigten Erlösen und Kosten des GZM werden die 2 Ausbaustufen hin zu einer Vollrentabilität deutlich.

- **Phase I (2014 bis 2017):** Die Erstbezugs- und Anlaufphase in 2016 bis 2017 mit vorbereitenden Maßnahmen 2014, Bau- und Umbau in 2015 und Betriebsbeginn in 2016, ist aufgrund des noch geringen (unrentierlichen) Flächenpotenzials aufgrund der vorzunehmenden baulichen Investitionen bei gleichzeitigem Angebot des Counter-Managements durch Verluste gekennzeichnet, die sich sukzessive mit zusätzlichen (vermietbaren) Flächen reduzieren. Von 2014 bis 2015 erfolgt die Vorbereitungs- bzw. Investitionsphase, in der noch kein Bezug, sowie Generierung von (Miet-) Einnahmen und laufenden Kosten (u.a. Mieten, Personal- und Sachmittel, möglich ist. Die Vorbereitungs- bzw. Investitionsphase ist durch die Kosten Projektentwicklung und Ausgaben für Investitionen geprägt.
- **Phase II (ab 2018):** Mit Belegung im Zuge der 2. Ausbaustufe (Investitionen 2. Halbjahr 2017 und Teil-Betriebsbeginn Anfang 2018)) ist mit Ende 2018 die Kostendeckung – Break-Even-Point – erreicht. Nach 2020, dann mit der belegten Zielfläche von über 6.000 m² (eine 3. wie 4. Ausbaustufe ist möglich) können Überschüsse erzielt werden, aus denen die anfänglichen Defizite, vor allem aus Unternutzung der bewirtschafteten Flächen, sukzessive ausgeglichen werden können.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
A: lfd. Bewirtschaftung												
Erlöse Bewirtsch.	225.662	352.815	752.149	978.930	979.230	979.830	980.230	980.630	980.630	980.630	980.630	980.630
Mieten	275.028	275.028	746.616	778.350	778.350	832.764	832.764	832.764	832.764	832.764	832.764	832.764
C- Management	78.514	78.514	106.836	107.638	109.252	110.891	112.554	114.243	115.956	117.696	118.572	118.572
Investitionen RZ	19.063	19.063	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907
Projektentwicklung	60.000				0	0	0	0	0	0	0	0
Aufwand	432.606	372.606	878.359	910.895	912.509	968.562	970.225	971.914	973.627	975.367	976.243	976.243
Zuschuss PE/ Person	138.514	78.514	0									
Ergebnis p.a.	-68.429	58.724	-126.210	68.035	66.721	11.268	10.005	8.716	7.003	5.263	4.387	4.387
Ergebnis kum	-68.429	-9.705	-135.915	-67.880	-1.159	10.108	20.113	28.829	35.832	41.095	45.482	49.869
B: Investitionen / Betriebsmittel												
Investitionen Bau	1.974.135	643.307										
Investitionen Ausstattung	144.000											
GRW	1.800.415	546.811										
Eigentümer/Träger	317.720	96.496										
Betriebsmittel	68.429	-58.724	126.210									
Eigenmittel/ Bank	135.916											
										Finanzierung Investitionen/ Betriebsmittel:		
										Gesamt, davon		
										GRW		
										Eigentümer/Tr		
										Eigenmittel/ B:		
										2.254.051		
										102,9%		
										2.186.565		
C: Ausbaustufen												
	Planung, Bau Stufe 1		Stufe 2		Stufe 3 ggf.							
Gesamtfläche		3.526,00	3.526,00	3.526,00	6.046,00	6.046,00	6.046,00	6.046,00	6.046,00	6.046,00	6.046,00	6.046,00
davon												
Werkstätten/ Büros		2.595,50	2.595,50	2.595,50	4.623,00	4.623,00	4.623,00	4.623,00	4.623,00	4.623,00	4.623,00	4.623,00
Infrastruktur		930,50	930,50	930,50	1.423,00	1.423,00	1.423,00	1.423,00	1.423,00	1.423,00	1.423,00	1.423,00
Werkstätten/ Büros in %		74%	74%	74%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
Infrastruktur in %		26%	26%	26%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%
		Schnittstelle 1		Schnittstelle 2								
Schnittstelle 1	Übergang von lfd. Bewirtschaftsdefizit zu positivem Ergebnis aufgrund Flächenoptimierungen											
Schnittstelle 2	Ausgleich Bewirtschaftungsdefizit Vorjahre; Gewinn zu verwenden für Re-Investitionen, Erhöhung Personalkosten (zusätzliche inhaltliche Angebote)											

Die ausführliche Übersicht des zahlenmäßigen Verlaufs der Wirtschaftlichkeit, Raumentwicklung und Investitionsplanung befindet sich im Anhang.

5.4 Zeitplanung

Im folgenden Zeit-/ Maßnahmenplan sind die wichtigsten Aufgaben und Eckwerte in ihrem zeitlichen Verlauf, Entstehen und Abschluss fixiert. Insbesondere die blauen Balken im „Bereich Bau“ zeigen auf, dass mit einer Umsetzung und Eröffnung des GZ Moabit (grüne Balken) wahrscheinlich erst in 2016 zu rechnen ist.

Zeit-/Maßnahmenplan: Umsetzung 2014 ff - GZ GreenTech Moabit

Teilaufgabe (TA)	Durchführung	2014				2015				2016				2017				2018			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Bereich Bauen																					
Durchführung VPU, BPU	Träger																				
Ausschreibung und Bau Stufe 1	Träger																				
Ausschreibung und Bau Stufe 2	GZ-Betreiber																				
Projektsteuerung Bau - Stufe 1																					
Projektsteuerung Bau - Stufe 2	Architekt / GZ-Betreiber																				
Projektentwicklung																					
Antrag GRW SenWTF und Bescheid	Bauftragter / Träger																				
Konzept/ortschr. Projektsteuerung	Bauftragter / GZ-Betreiber																				
Einrichtung Betreiberstruktur	Bauftragter / GZ-Betreiber																				
Verhandlg./Vertrag Eigentümer	GZ-Betreiber																				
Eröffnung Phase I																					
Eröffnung Phase II																					
Marketing u. Öffentlichkeitsarbeit																					
Allgemeine Öffentlichkeitsarbeit	Bauftragter / GZ-Betreiber																				
Tagungen, Symposien	Bauftragter / GZ-Betreiber																				
Gründereinwerbung, Verträge	GZ-Betreiber																				
Aufbau und Pflege Netzwerk	Bauftragter / GZ-Betreiber																				

5.5 Finanzierung

Über den gesamten Entwicklungszeitraum des GZM, insbesondere in den ersten 8 Jahren, sind sämtliche Finanzierungs- und Fördermittel einzukalkulieren und ihrer Zweckbindung zuzuführen. Im Rahmen eines Finanzierungsmix ist zwischen Mitteln der Investitionsfinanzierung und der Finanzierung der laufenden Betriebsmittel des Gründerzentrums zu differenzieren.

5.5.1 Finanzierung Investitionen

Die primäre Säule der Investitionsfinanzierung für das GZM ist das GRW-Programm; dies auch schon deshalb, um die Miet-Umlagen für die Gründer/innen für Aus- und Umbau drastisch zu minimieren und diese damit durch die Zurverfügungstellung günstiger Räume zu fördern.

Im Grundsatz ist für die Investitionen in Aus- und Umbau eine GRW-Förderung für Gründerzentren i.H.v. 90% möglich. Da mittlerweile die Vergabe von GRW Mitteln durch die Senatsverwaltung für Wirtschaft – anerkannte Investitionskosten - restriktiver als noch vor Jahren behandelt wird (Hr. Petrusch, IBB), wird hier für das IGZ GreenTech Moabit in der Investitionsplanung bzw. –finanzierung lediglich mit einer Investitionsförderung von 85% gerechnet. Mithin werden für das Vorhaben GZM GRW-Mittel für bauliche Investitionen und Ausstattung für die 1. Ausbaustufe i.H.v. ca. 1.800 TEUR und für die 2. Ausbaustufe i.H.v. ca. 552 TEUR, jeweils Netto-Investitionen, eingeplant.

Folgend sind für Investitionen in Aus- und Umbau bzw. Ausstattung in der 1. Ausbaustufe weitere ca. 318 TEUR und für die 2. Ausbaustufe ca. 97 TEUR einzuplanen und finanzielle Mittel, Eigenmittel ohne GRW, bereitzustellen.

Die Bereitstellung dieser Investitionsmittel für diesen 15%igen Eigenanteil kann

- einerseits durch den Eigentümer erfolgen, der dazu in der Lage wäre. Daraus resultiert jedoch eine weitere Umlage für die GZ-Nutzer/innen, die hier in den Berechnungen bereits eingeplant ist, und demnach an den Eigentümer abzuführen wäre.
- Alternativ ist eine Investitionsfinanzierung des 15%igen Eigenanteils durch den GZ-Betreiber selbst avisiert. Wenn es sich dabei um die IZBM handelt, geschähe dies aus Eigenmitteln, daraus resultiert eine weitere Umlage wie bereits eingeplant. Im Weiteren könnte die 15%ige Finanzierungslücke auch über BMBF-Mittel geschlossen werden, soweit eine Forschungseinrichtung – hier das Fraunhofer IPK – sowohl am GZ-Träger wie am GZ-Betrieb beteiligt wäre und demnach diese Mittel beantragen und in das GZM-Vorhaben einbringen könnte; Vorhaben im Bereich Energietechnik/ Elektromobilität – sowohl hinsichtlich der investiver wie FuE-Aufwendungen – werden vom BMBF heute präferiert gefördert (Programm Forschung für Nachhaltige Entwicklung – FOMA). Soweit der GZ-Betreiber selbst den 15%igen Eigenanteil trägt/ finanziert, ergeben sich für diesen selbst mehr Handlungsspielräume bzw. aufwendige Abstimmungen mit diesen entfallen.

Die Finanzierungsmöglichkeiten des 15%igen Eigenanteils für die einzuplanenden Investitionen des GZ-Trägers sind noch nicht abschließend geprüft, jedoch kann bereits festgehalten werden, dass ein Splitting zwischen Eigentümer der Immobilie und Betreiber des GZ wenig Sinn macht. Einzige Ausnahme könnte die Verlängerung des Lastenfahrstuhls bis zur 4. Etage sein, da diese

Maßnahme der Erreichbarkeit des GZM dient. Daher hat eine 100%ige Übernahme der Investitionen im Rahmen von Fördermitteln durch den GZ-Betreiber Priorität.

Eine detaillierte und endgültige Finanzierungsstrukturierung ist noch nicht definiert und im Ergebnis vor allem von einer möglichen GRW-Finanzierung und ihrer Quote abhängig. Erst auf dieser Basis können Gespräche zu weiteren Mittlern von Finanzierungspartnern zur Finanzierung eines 15%igen Eigenanteils konkretisiert werden. Dahingehend sind interessierte Gespräche geführt worden mit: Hr. Romahn, Beteiligungsgesellschaft Sonne + Wind, Hr. Schottenlohe, BDS Bundesverband der Selbständigen; Fr. Schäfer, eCapital; Hr. Dr. Kampwerth, SIB Innovations- und Beteiligungsgesellschaft.

Investitionsfinanzierung (in TEUR netto)

	1. Ausbaustufe	2. Ausbaustufe
GRW Investitionsförderung	1.800 TEUR	552 TEUR
Eigenmittel GZM/ Eigentümer/ BMBF	318 TEUR	97 TEUR
Gesamt	2.118 TEUR	649 TEUR

Eine tatsächliche Bewilligung der hier eingeplanten Investitionsfinanzierung durch GRW unterliegt zwei entscheidenden Restriktionen:

- Sowie GRW-Mittel für ein GZM eingesetzt würden, handelt es sich um ein öffentliches Bauvorhaben, was längere Planungsverfahren und Bauzeiten als üblich bedingt. Damit würde der Baubeginn mindestens in das Jahr 2015, der Bezug in das Jahr 2016 reichen. Dann gelten neue GRW-Richtlinien, die im Detail noch nicht bekannt sind, aber sicherlich eine deutlich geringere Förderquote zur Errichtung eines GZ als bisher beinhalten;
- Auch aufgrund des länger als üblichen Planungsverfahrens und der Bauzeiten bei Bauvorhaben mit GRW-Finanzierung könnte der Start/ Einzug vom GZ Moabit etwa gleichzeitig erfolgen, wie das derzeit in Planung befindliche GZ im „Urban Tech Park Tegel“. Bei diesem ist jedoch ein konkreter Eröffnungstermin nicht darstellbar, da zunächst der Flugbetrieb in Tegel aufgrund der Eröffnung des Flughafens BER (Schönefeld) eingestellt werden müsste. Das Land Berlin müsste ggf. eine Förderpriorisierung vornehmen.

Ebenfalls aufgrund des möglicherweise länger als üblich andauernden Planungsverfahrens bzw. Bauzeit für ein GZM, liegen Realisierungs- bzw. Umsetzungsrisiken auch auf Seiten des Eigentümers bzw. Vermieters. Dieser kann nicht unentgeltlich ein Jahr oder länger die Räumlichkeiten frei bzw. vorhalten; allenthalben wäre zumindest eine Zwischennutzung der Räumlichkeiten zu realisieren.

5.5.2 Finanzierung Betriebsmittel

Bedingt durch einen in den Anfangsjahren suboptimalen Flächenertrag des Gründerzentrums zur Abdeckung der Betriebskosten (siehe vorhergehendes Kapitel) werden in den Jahren 2014 bis 2016 Verluste aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit entstehen, da den nicht ausreichenden Erlösen höhere Kosten gegenüberstehen, die jedoch als Serviceleistungen den Gründer/innen gegenüber (Countermanagement, Infrastruktur) von Beginn an zur Verfügung zu stellen sind.

Die in diesen Jahren entstehenden Verluste sind durch eine Betriebsmittelfinanzierung zu decken, das mit einem Maximum von ca. 281 TEUR ab 2018 durch die dann vorhandenen Überschüsse zurückgeführt werden kann.

Im Rahmen der Betriebsmittelfinanzierung bietet sich ein Finanzierungsmix mehrerer Möglichkeiten an (Detailprüfung erforderlich):

- **Projektentwicklung:** Zur Konkretisierung der Konzeption sowie der detaillierten Beplanung für ein GZ GreenTech Moabit sind in 2014 weitere Aufwendungen im Rahmen der Projektentwicklung und vorbereitenden Planung / Untersuchung notwendig; die hier eingeplanten 60 TEUR könnten über weitere SUW- wie auch Eigenmittel des zukünftigen GZ-Trägers aufgebracht werden; ggf. auch Mittel aus dem Programm GRW-Regionalbudget oder Cluster-Management (Eigenanteil 10%).
- **Counter-Management:** Das Counter-Management verursacht für die ersten beiden Betriebsjahre Kosten i.H.v. ca. 157 TEUR. Da es sich hierbei explizit um Entwicklungsaufwendungen in einem spezifischen Technologiefeld – GreenTech, Energietechnik/ Elektromobilität – handelt, können diese allenfalls in Höhe der Personalaufwendungen für zwei Jahre ab Bezug/ Betrieb im Jahr 2016 im Rahmen einer Cluster-Förderung finanziert werden: GRW-Cluster-Förderung oder Programm ZIM-Kooperationsnetzwerke durch das BMBF/ BMWI (Eigenanteil 1. Jahr 10%, 2. Jahr 30%, jedoch plus Sachkostenpauschale).
- **Betriebsmittel verbleibend:** Es verbleibt damit ein kurzfristiger Finanzierungsbedarf in Höhe von ca. 135 TEUR, der alleine aus der zu kalkulierenden anfänglichen Unterauslastung des GZM resultieren würde; dieser wäre zu finanzieren aus Eigenmittel des Betreibers und/ oder kurzfristigen Bankdarlehen.

Finanzierung Betriebsmittel (netto)

	Projektentwicklung	Counter-Management	Betriebsmittel lfd.
SUW/ GZ-Träger	60 TEUR		
Cluster/ Netzwerk-Förderung Technologie, BMBF		157 TEUR	
Eigenmittel GZ-Träger/ Bank			135 TEUR
Gesamt			342 TEUR

Die weitere Projektentwicklung in 2014 in Richtung Realisierung des GZ Moabit sollte das Bezirksamt Mitte steuern und entweder selbst übernehmen oder einen Beauftragten damit betreuen. Neben den Verhandlungen mit dem Eigentümer ist insbesondere relativ zügig anzustreben, einen Betreiber für das Projekt auszumachen und zu aktivieren, damit dieser die relevanten Umsetzungsschritte aufnimmt:

- GRW-Antrag SenWTF und Steuerung des Antrags- und Bewilligungsverfahrens,
- Parallel verwaltungsinterne Erfordernisse in Richtung Bedarfsprogramm, Bauplanungsunterlagen BPU bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,
- Realisierung einer geschlossenen Finanzierung für Anschub- und Umsetzungsphase

6. Fazit – Entwicklungsschritte, Hemmnisse und Alternativen

6.1 Realisierungschancen vs. Umsetzungsrisiken

Die Rahmenbedingungen zur Umsetzung eines GZ GreenTech Moabit sind heute besonders positiv, nahezu gerade notwendig. Die Voraussetzungen bergen größere Realisierungschancen zur Umsetzung eines GZM als noch in den Jahren 2009/ 2010. Dies kann vor allem aufgrund des Bedarfs, der thematischen Orientierung und des wirtschaftlichen wie wissenschaftlichen Umfeldes für ein GZM derzeit abgeleitet werden:

- Aufgrund der derzeit laufenden Initiative „Schaufenster Elektromobilität“ in Berlin, des Masterplans Industrie, sowie vor allem auch aufgrund des industriepolitischen Engagements der Hochschulen und Forschungseinrichtungen in Berlin im Technologiefeld Elektromobilität lässt heute eine Vielzahl von Spinn-offs und produktionsorientierten, industrienahen und innovativen Gründungen in Berlin im Technologiefeld Elektromobilität/ Energie entstehen. Diese produktionsorientierten Gründungen stehen vor einem Engpaß und haben heute kaum Räume, diese Vorhaben umzusetzen; zuletzt in Berlin entstandene GZ sind IT-, Internet- und Dienstleistungsorientiert.
- Die untersuchten und verfügbaren Räume in der Sickingenstraße 70/71 sind potenziell sehr gut für produktionsorientierte junge Firmen geeignet, waren sie doch früher Produktionsräume (AEG Kondensatoren und Wandler); durch den sukzessiven Auszug des Job-Center aus diesen Flächen eröffnet sich ein beachtliches Flächenpotenzial zur Nutzung für diese Zwecke.
- Die Sickingenstraße 70/71 liegt nahe zwischen und im Umfeld einer Vielzahl von Kooperationsmöglichkeiten mit etablierten Unternehmen sowie auch Forschungseinrichtungen aus den Technologiefeldern Elektromobilität/ Energie.
- Mit dem nahen Fraunhofer IPK, das mehrere Entwicklungen in den Technologiefeldern Elektromobilität/ Energie vorantreibt, sowie der Möglichkeit für das IZBM heute doch auch Gründerzentren in Mieträumen zu betreiben, sind derzeit auch starke Partner zur Umsetzung des Vorhaben GZM verfügbar.

Es zeigen sich derzeit jedoch auch folgende Realisierungsrisiken für ein GZ GreenTech Moabit:

- Die Verhandlungen mit dem Eigentümer über einen Mietpreis, der nachhaltig zu einem wirtschaftlichen Betrieb eines GZM führen kann, konnten bislang nicht mit dem gewünschten Ergebnis abgeschlossen werden. Eine Reduzierung des Mietpreises in Richtung wirtschaftlich tragfähiger 5,00 €/m² ist noch nicht ersichtlich;
- Soweit die Investitionen für ein GZM überwiegend mit GRW zu finanzieren ist, resultiert daraus ein länger als übliches Planungsverfahren mit Bauzeit als für vergleichbare industrierorientierte Ausbauten, mit der Folge,
 - dass der Eigentümer/ Vermieter (hier geprüft PAMERA für Sickingenstraße) die für das GZM vorgesehenen Räumlichkeiten nicht so lange unentgeltlich ohne ggf. einer Zwischennutzung vorhalten kann,

- dass die Umsetzung des GZM und die GRW-Förderung in eine neue GRW-Förderperiode mit neuen, heute noch unbekanntem Richtlinien fallen würde und
- dass eine mögliche Bewilligung von GRW-Förderung zur Umsetzung eines GZM gefährdet ist, da seitens des Landes eine Förderpriorisierung zugunsten des GZ im „Urban Tech Parks in Tegel“ ausgesprochen würde, soweit ein GZM und ein GZ in Tegel nahezu gleichzeitig starten würden (Hinweis: die Tegel Projekt GmbH befindet sich bereits in der Phase des Bedarfsprogramms und könnte bei der Verlagerung des Flugbetriebes aus Tegel umgehend mit der Belegung und parallelem Aus- und Umbau beginnen (2016 bzw. spätestens 2017); mithin sind hier noch spezifische Kooperationen und arbeitsteilige Betreiberkonzeptionen unter den Beteiligten SenWTF/GZM und GZ „Urban Tech Tegel“ zu finden und abzustimmen.

Im Zusammenhang mit einer möglichen Realisierung eines GZ GreenTech Moabit sind ab 2014 die folgenden Aufgabenschritte zu bewältigen:

Ist zu Jahresbeginn ersichtlich, dass eine Umsetzung und Realisierung eines GZ GreenTech Moabit zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen und mit den avisierten Partnern machbar ist, folgt die eigentliche Projektentwicklung und –umsetzung mit folgenden Detailschritten:

- grundsätzliche Entscheidung – Artikulation des politischen Willens – des BA Mitte, das Projekt befördern und umsetzen zu wollen, sowie die notwendigen Förderanträge zu konkretisieren;
- Konkretisierung Zeit-/Maßnahmenplanung und Abstimmung mit Finanzierung; Antragstellung GRW-Mittel bei SenWTF, dazu Baukostenermittlung nach DIN;
- Umsetzung Vertragsvereinbarung (Mietvertrag) zwischen Eigentümergesellschaft Pamera und Betreibergesellschaft. Für den Fall, dass die IZBM doch nicht in die Trägerstruktur des GZM einsteigt, Entwicklung eines Alternativmodells;
- Umsetzung Bedarfsprogramm, Bauplanungsunterlagen (ggfs. auch vereinfachtes Verfahren bei Baumaßnahmen unter 5 Mio.); nach Prüfung SenStadtUm erfolgt Ausschreibung und Auftragsvergabe Aus- und Umbau;
- Einbindung operativer und strategischer Partner aus den Bereichen Wissenschaft, Forschung und benachbarter Unternehmen in das Projekt;
- Betreiber- bzw. Organisationsstruktur (Managementgesellschaft, Beirat, Paten) einrichten und vertraglich umsetzen, Detailplanung für lfd. Geschäftsbetrieb konkretisieren;
- Entwicklung, Fortschreibung und Umsetzung einer Marketingkonzeption und Start einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit mit Präsenz bei wichtigen Veranstaltungen, z.B. deGUT (Gründertage) oder auf Präsentationsforen in Berlin (www.berlin.de, www.gruenden-in-berlin.de)
- Eröffnung GZ, monetärer Beginn Vertragsverhältnis und Einwerbung potenzieller Gründer/innen für das GZ

6.2 Alternativszenario „Inno-LAB eMobility“

Erweisen sich die zuvor skizzierten Realisierungshemmnisse für die Errichtung eines klassischen, themenorientierten Gründerzentrums mit einer Fläche von ca. 6.000 m² (Zielgröße) erneut als hinderlich bzw. wirken zeitlich verzögernd, sollte dennoch aufgrund der festgestellten Rahmenbedingungen eine flächenmäßig und hinsichtlich der vorzunehmenden Investitionen reduzierte Variante entwickelt werden: die Einrichtung eines Innovationszentrum Elektromobilität, dem **Inno-LAB eMobility**:

Inhaltliche Eckwerte

- Der Bedarf an Gründungen / Ausgründungen insbesondere im Bereich Elektromobilität ist gegeben und wird in den kommenden Jahren aufgrund des „Schaufensters Elektromobilität Berlin-Brandenburg“ zunehmen. Die Einrichtung eines Innovationszentrums Elektromobilität wird vom Fraunhofer IPK strukturiert und entwickelt und basiert auf deren langjährige Vorarbeit in der System- und Modulforschung und –entwicklung im Komponentenbau elektromobiler Fahrzeuge (insb. Batterietechnik und –packaging). Das Projekt „InnoLAB wird auch von der „Landesinitiative eMO“ und vom Forschungsnetzwerk Elektromobilität der TU Berlin begrüßt bzw. mit Interesse verfolgt;
- Im Rahmen eines Sondierungsgesprächs mit Vertretern der Tegel Projekt GmbH äußerten diese ihre Bedenken hinsichtlich eines Gründerzentrums mit 6.000 m² Nutzfläche für die Bereiche Elektromobilität und Energie / Energietechnik, da diese Cluster auch im Mittelpunkt des geplanten Gründerzentrums Tegel stehen würden (ebenfalls bei ca. 6.500 m² Nutzfläche) und es bei einer in etwa gleichzeitigen Inbetriebnahme zu Kollisionen kommen könnte. Würde jedoch das Konzept bzw. die reduzierte Variante (z.B. Inno-LAB eMobility) umgehend umgesetzt, spräche vom Prinzip her nichts dagegen.

Strukturelle und organisatorische Rahmenbedingungen

- Nutzung: 4. Etage mit 3.112 m², davon 200 m² Eingangs- und Kommunikationsbereich, ca. 80 m² Sitzungs- und Besprechungsraum sowie entsprechende Flächen für Flure und Toiletten; Umlage der Gemeinschaftsflächen im Mietpreis für Gründer;
- Einzug gestaffelt in mehreren aufeinander aufbauenden Phasen. Mit dem Projekt „Batterieentwicklung und –produktion“ könnte umgehend ab Mitte 2014 mit einer Fläche von ca. 350 m² gestartet werden. Darauf aufbauend und parallel erfolgt eine Ausdehnung um die Bereiche „Antriebstechnik“ und „Bodenkomponenten / Chassis“ mit angedocktem Gründerzentrum, für das Förder- und Finanzierungsanträge ab 2014 zum Aus- und Umbau wie auch zur Einrichtung der Produktion gestellt werden können.
- Einrichtung eines Zentralbereiches mit Counter (Besetzung minimal), Teeküche, meeting-point (Sitzinseln zur Kommunikation, zum Treffen und Austausch) von ca. 200 m²;
- Aus- und Umbau „einfacher Standard“ bestehende Raumstruktur durch Eigentümer / Vermieter (Kostenschätzung einfacher Standard bis zu 500.000 € incl. Lastenfahrstuhl 4. Etage);

- Ankernutzer: Fraunhofer IPK (ca. 1.500 m²) mit Batterie-Packaging, Start-up Ingenieurbüros EMO, Celono u.a. (ca. 700 m²);
- Image- und Markenkampagne für das Inno-LAB eMobility durch Beauftragte, durch Forschungseinrichtungen und Landesinitiative eMO, WDM-Projekt eMobility in Mitte;
- Die Nutzung entspricht dem einer normalen Mietfläche. Im straßenseitigen Eingangsbereich werden Pförtner durch den Hauseigentümer vorgehalten (in Betriebskosten). An einem Tag in der Woche wird der Counter durch Beauftragte vom Eigentümer besetzt, um als Netzwerker, Lotse (zu anderen Einrichtungen) oder Berater zur Verfügung zu stehen;
- Auf Seiten der Eigentümer ist zu prüfen bzw. zu verhandeln, ob bei einem angenommenen Endmietpreis von 10,00 € (incl. NK) Gründerunternehmen für 2 Jahre eine „Gründermiete“ angeboten werden könnte (Modell DIBAG 90er Jahre):
 - Erstes Jahr 8,00 € Kostenmiete
 - Zweites Jahr 9,00 € Kostenmiete
 - Ab 3. Jahr übliche Kostenmiete

In der Kostenmiete enthalten: Basis-Miete Nutzfläche, anteilige Gemeinschaftsfläche, Umlage Investitionen und Management (Counter, Betreuung, Marketing)
- Vorteil für Pamera oder anderer Eigentümer: durch Markenbildung für **Inno-LAB eMobility** rückt das Gebäude in den öffentlichen Fokus; dadurch verstärkte Akquisition für nachfolgende Mieter-Unternehmen.

6.3 Fazit

- Berlin ist eine der Wissenschafts- und Forschungsmetropolen Europas. Damit sind optimale Grundvoraussetzungen für Hightech-Gründungen und Spin-Offs in den Bereichen „Energie, Energie- und Verkehrstechnik, E-Mobility“ gegeben. Zusätzliche Impulse dürften durch das „Schaufenster E-Mobility Berlin-Brandenburg“ erwachsen.
- Es gibt im Umfeld und im Land Berlin ausreichendes Gründungs- und Ausgründungspotenzial an technologieorientierten Gründungen, jedoch nicht ausreichend adäquate Räumlichkeiten (mit Werkstätten).
- Dem Wirtschaftsbereich GreenTech kommt mit ca. 75.000 Beschäftigten in ca. 6.200 Unternehmen zunehmend eine wirtschaftspolitische Bedeutung zu.
- Der Cityraum West kann sich langfristig zu einem starken Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort entwickeln, in dem 2 Gründerzentren (CHIC = IuK, Medien und Design / GZ Moabit = GreenTech, industriennah und technologieorientiert) zur Stärkung des Profils und der spin-offs beitragen. In diesem Zusammenhang ist auch die besondere Rolle von zwei produktionsorientierten Gründerzentren in Moabit und im zukünftigen „Urban Tech Park Tegel“ zu berücksichtigen und abzustimmen, ggf. in Moabit mit der Ausrichtung Entwicklung in einem Laborumfeld, in Tegel als Produktions-/ Fertigungsstandort, so dass aus Moabit herauswachsende Unternehmen eine Ansiedlungsperspektive in Tegel haben.

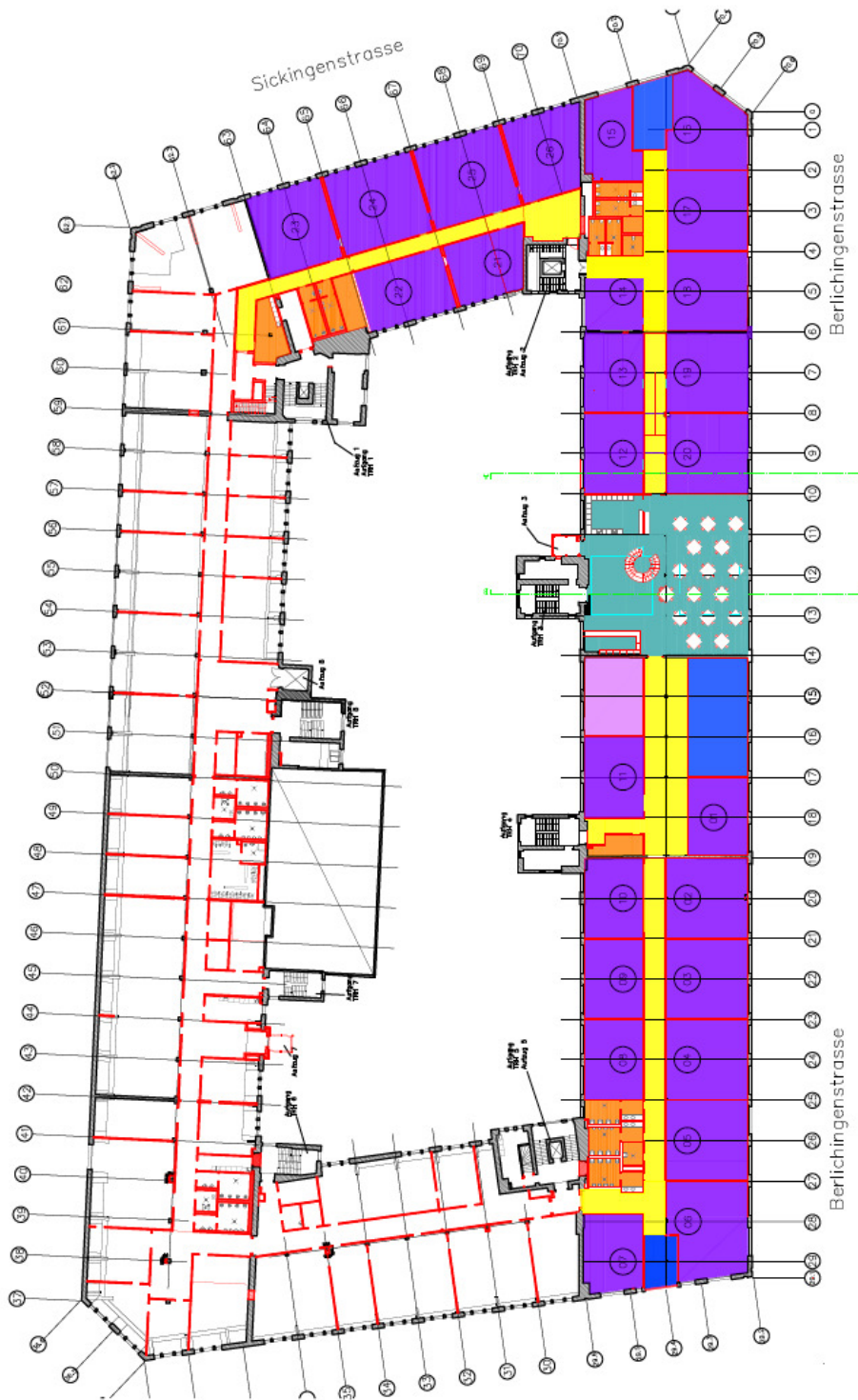
- Ein besonderes Merkmal des GZ Moabit ist die Unternehmensorientierung. Diese sollte durch Einbindung von Unternehmen bzw. dem Unternehmensnetzwerk Moabit e.V. als Paten oder Mentoren erreicht werden.
- Mit der Wissenschaft und Forschung ist eine enge Kooperation anzustreben: mit Fraunhofer IPK als wissenschaftlichem Motor und Anker, mit der Beuth-Hochschule und dem Forschungsnetzwerk Elektromobilität der TU Berlin
- Realisierungshemmnisse ergeben sich durch das noch nicht ausverhandelte/ optimierte Mietpreisangebot des Eigentümers. Weitere Restriktionen können im Bereich der GRW-Förderung für die geplanten Investitionen entstehen sowie aufgrund des Konkurrenzverhältnisses im Zusammenhang mit einem für Tegel entwickelten GZ-Projekts für den Fall, dass beide Projekte in ca. 2-3 Jahren starten würden. Diese Restriktionen können jedoch durch weitere Verhandlungen minimiert werden bzw. im Fall der Realisierung eines Start-Termins in Tegel kann derzeit aufgrund der Probleme beim BER-Schönefeld noch mit keiner verlässlichen Zeitangabe gerechnet werden.
- Im Falle der Bereitschaft der IZBM, als Träger und Betreiber zu fungieren, könnten kostenseitig durch Sharing-Modelle zwischen den Standorten CHIC Charlottenburg und GZ Moabit zu einer Optimierung beitragen.
- Zur Auflösung der bestehenden Restriktionen könnten 2 Modelle in die Entscheidungsphase eintreten:
 - **IGZ GreenTech Moabit** mit 6.000 m² NFI und Ausrichtung E-Mobility / Energie, Umsetzungsphase 2014/15, Bezug ab 2016
 - **Inno-LAB eMobility** mit ca. 3.000 m² NFI und Ausrichtung E-Mobility; Bezug noch Ende 2014/ Beginn 2015

Abkürzungsverzeichnis

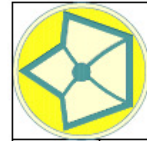
Beuth HS	Beuth Hochschule für Technik Berlin
BIG	Berliner Innovations- und Gründerzentrum
BMBF	Bundesministerium für Bildung und Forschung
BMP	Berliner Morgenpost
CHIC	Charlottenburger Innovations-Centrum
FHG	Fraunhofer Gesellschaft
GSG	Gewerbe Siedlungsgesellschaft (ORCO)
GZ	Gründerzentrum (Allgemein)
GZM	Gründerzentrum Moabit
HHI	Heinrich Hertz Institut der Fraunhofer-Gesellschaft
IGZ	Innovations- und Gründerzentrum
IAV	Ingenieurgesellschaft Auto und Verkehr GmbH
IPK	Fraunhofer Institut für Produktionsanlagen und Konstruktionstechnik
IT	Informationstechnologie
IuK	Informations- und Kommunikationstechnologien
IWF	Institut für Werkzeugmaschinen und Fabrikbetrieb der TU Berlin
IZBM	Innovationszentrum Berlin Management GmbH
NFI	Nutzfläche
PTB	Physikalisch Technische Bundesanstalt
PTZ	Produktionstechnisches Zentrum (Bestehend aus IWF der TU und Fraunhofer IPK)
TCC	Technologie Coaching Center GmbH
TSB	Technologiestiftung Berlin (Berlin Partner)
TU	Technische Universität Berlin
UdK	Universität der Künste, Charlottenburg

Anlagenverzeichnis

1. Sickingenstraße 70/ 71 – Plan 4. OG, Architekt Groszmann
2. Sickingenstraße 70/ 71 – Teilausschnitte 4. OG / DG, Architekt Groszmann
3. Raumprofile und -berechnungen
4. Investitionsplan 1. Stufe
5. Investitionsplan 2. Stufe nebst Investitionen Ausstattung
6. Kalkulation Mieten und Umlagen – 1. Teil
7. Kalkulation Mieten und Umlagen – 2. Teil
8. Wirtschaftlichkeit kompakt (1): Einnahmen- und Kostenplan
9. Wirtschaftlichkeit kompakt (2): Rentabilitäts-, Ertragsvorschau (Finanzierung)
10. Artikel Tagesspiegel 14.12.2013
11. Artikel Morgenpost 12.12. 2013

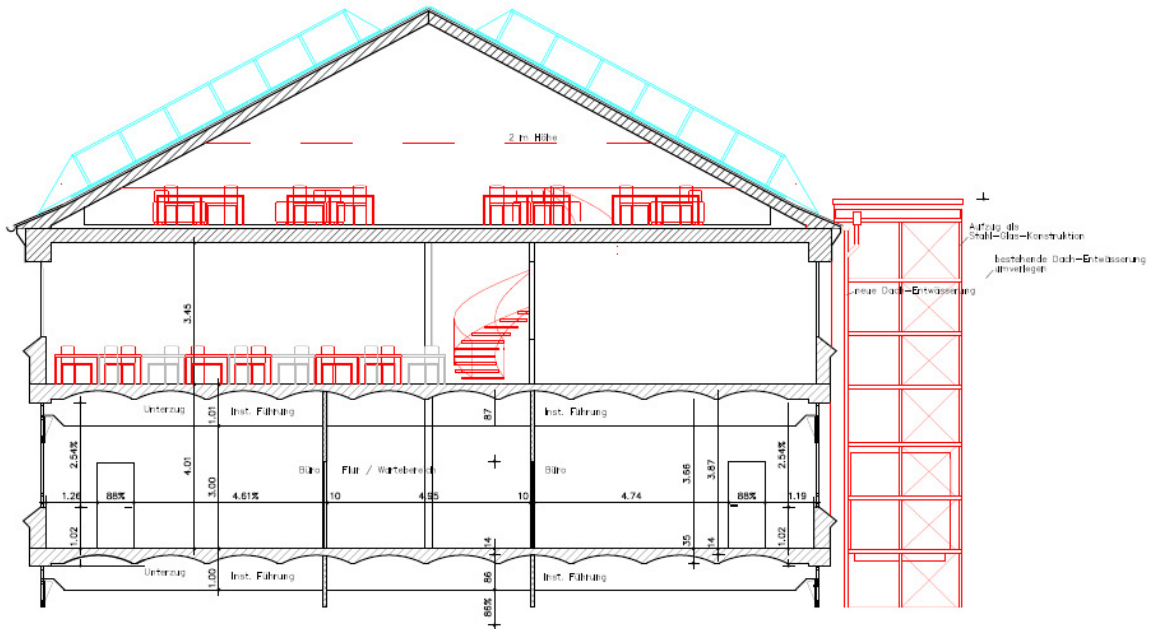


Eingangsbereich (Café)	338,04 qm
Zentrale Dienste	60,98 qm
Sitzungsräume	149,73 qm
Flure	465,83 qm
Firmenbüros	1.923,24 qm
WCs, Teeküche, Abstr.	174,54 qm
Gesamtsumme	3.112,36 qm

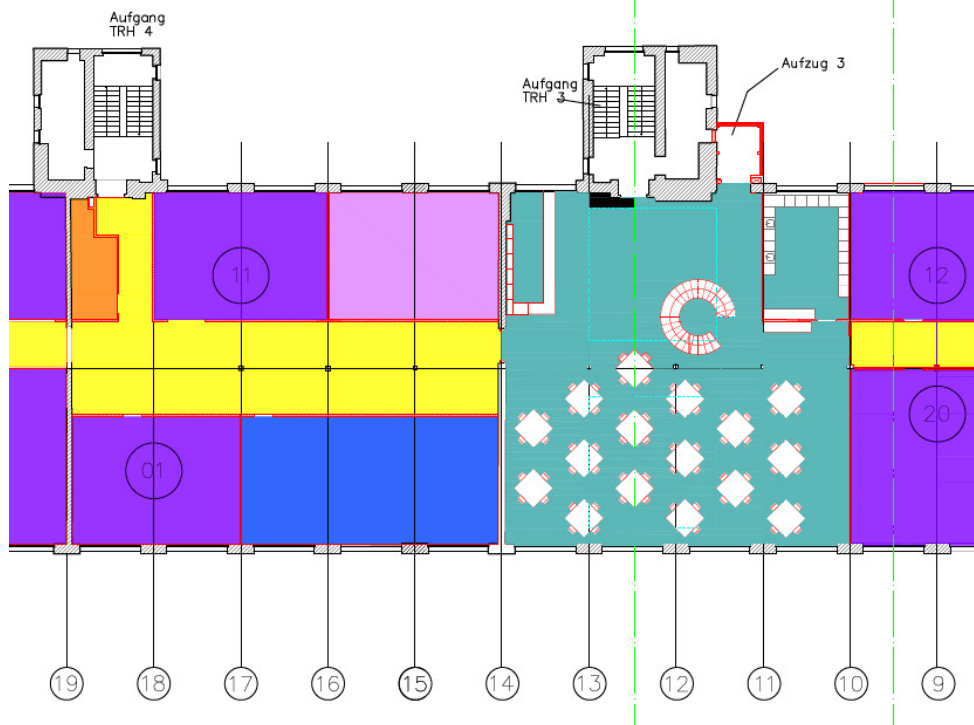


Architekturbüro Reinhard Paul Groszmann Pohlstraße 64, 10785 Berlin Tel.: +49 30 261 50 68 groszmann.architekt@snatn.de Ökologischer Neubau, albaugerechte Modernisierung und Denkmalschutz	Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt C/O STATTwerke Consultat GmbH Hutenstr. 34/35 10553 Berlin
Beauftragter: Groszmann	GründerInnen und Innovations- zentrum, Moabit
Datum: 13.01.14	
Blatt: E1	
Plan: A	
Maßstab: 1:500	
OG: 4.	

Schnitt 4. OG mit Wendeltreppe zum Dachgeschoss



Teilausschnitt 4. OG mit Empfang (Counter) und angrenzenden Werkstätten / Büros



IGZ GreenTech Moabit	Raumberechnungen	Anlage 1
----------------------	------------------	----------

Flächen Nutzung Großmann Architekt

STUFE 1 (2014)			Vermietbare Flächen		
Empfang / Cafe	255,0	7%	STUFE 1		
Zentrale Dienste	92,0	3%	Büros / Werkstätten	2.018,0	57%
Mietbüros	430,0	12%	Zentrale Dienste / VA-Raum	184,0	5%
Veranstaltungsraum	92,0	3%	Empfang, Flure, Sanitär etc.	1.324,0	38%
Werkstätten / Büros	1.062,0	30%		3.526,0	100%
Flure, WC etc.	589,0	17%	STUFE 2		
Erweiterung Bauteil B/ Firmen	526,0	15%	Flure, WC etc.	598,0	24%
Galerien Dachgeschoss/ Gem	480,0	14%	Werkstätten/ Büros	1.922,0	76%
	3.526,0	100%		2.520,0	100%
STUFE 2 (2015/2016)			STUFE 1 und 2 gesamt		
Flure, WC etc.	598,0	24%	Büros / Werkstätten	3.940,0	65%
Werkstätten/ Büros	1.922,0	76%	Zentrale Dienste / VA-Raum	184,0	3%
	2.520,0	100%	Empfang, Flure, Sanitär etc.	1.922,0	32%
GESAMT	6.046,0			6.046,00	100%

Flächen Nutzung optimiert

STUFE 1			Vermietbare Flächen		
Empfang / Cafe	212,0	6%	STUFE 1		
Zentrale Dienste /VA-Raum	92,0	3%	Büros / Werkstätten / Co-Wor	2.595,5	74%
Werkstätten / Büros 1	527,5	15%	Zentrale Dienste / VA-Raum	92,0	3%
Werkstätten / Büros 2	1.062,0	30%	Empfang, Flure, Sanitär etc.	838,5	24%
Flure, WC etc.	626,5	18%		3.526,0	100%
Erweiterung Bauteil B/ Firmen	526,0	15%	STUFE 2		
Galerien Dachgeschoss/ Co-V	480,0	14%	Flure, WC etc.	492,5	20%
	3.526,0	100%	Werkstätten/ Büros	2.027,5	80%
				2.520,0	100%
STUFE 2			STUFE 1 und 2 gesamt		
Flure, WC etc.	492,5	20%	Büros / Werkstätten	4.623,0	76%
Werkstätten/ Büros	2.027,5	80%	Zentrale Dienste / VA-Raum	92,0	2%
	2.520,0	100%	Empfang, Flure, Sanitär etc.	1.331,0	22%
GESAMT	6.046,0			6.046,00	100%

IGZ GreenTech Moabit		Investitionen - Bau u. Ausstattung					Anlage 2	
STUFE 1			1. Bauabschnitt		2. Bauabschnitt		Summe 1. u. 2. BA gesamt	
Empfang und Zentrale	Menge	Preis	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto
Aufzug verlängern, erneuern			160.000 €	190.400 €		0 €	160.000 €	190.400 €
Versorgungsschacht	1	6.000 €	6.000 €	7.140 €		0 €	6.000 €	7.140 €
Deckenöffnungen herstellen	2	5.000 €	10.000 €	11.900 €		0 €	10.000 €	11.900 €
Wendeltreppe, Verb.-steg	1	32.000 €	32.000 €	38.080 €		0 €	32.000 €	38.080 €
Dachöffnungen für Oberlichter	6	2.500 €	15.000 €	17.850 €		0 €	15.000 €	17.850 €
Oberlichter mit Verschattung, öffn	6	6.000 €	36.000 €	42.840 €		0 €	36.000 €	42.840 €
Prov. Trennwand Galerie	108 m ²	60 €	6.480 €	7.711 €		0 €	6.480 €	7.711 €
Innenraumgestaltung, Böden, Ma	255 m ² GF	200 €	51.000 €	60.690 €		0 €	51.000 €	60.690 €
Technik und Beleuchtung	255 m ² GF	120 €	30.600 €	36.414 €		0 €	30.600 €	36.414 €
Büoräume zentrale Dienste erste	92 m ² GF	450 €	41.400 €	49.266 €		0 €	41.400 €	49.266 €
Lüftungsanlage mit Wärmerückge	1	40.000 €	40.000 €	47.600 €		0 €	40.000 €	47.600 €
Bausumme			428.480 €	509.891 €	0 €	0 €	428.480 €	509.891 €
Mietarbeitsplatzzone	Menge	Preis	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto
Innenraumgestaltung, Böden, Ma	430 m ² GF	120 €	51.600 €	61.404 €		0 €	51.600 €	61.404 €
Akustikdecke neu	430 m ²	90 €	38.700 €	46.053 €		0 €	38.700 €	46.053 €
Technik und Beleuchtung	430 m ² GF	80 €	34.400 €	40.936 €		0 €	34.400 €	40.936 €
Lüftungsanlage mit Wärmerückge	1	40.000 €	40.000 €	47.600 €		0 €	40.000 €	47.600 €
Vorhänge als Trennelement	8	1.200 €	9.600 €	11.424 €		0 €	9.600 €	11.424 €
Bausumme			174.300 €	207.417 €	0 €	0 €	174.300 €	207.417 €
Veranstaltungssaal	Menge	Preis	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto
Innenraumgestaltung, Böden, Ma	92 m ² GF	220 €	20.240 €	24.086 €		0 €	20.240 €	24.086 €
Akustikdecke neu	92 m ²	140 €	12.880 €	15.327 €		0 €	12.880 €	15.327 €
Technik und Beleuchtung	92 m ² GF	120 €	11.040 €	13.138 €		0 €	11.040 €	13.138 €
Lüftungsanlage mit Wärmerückge	1	40.000 €	40.000 €	47.600 €		0 €	40.000 €	47.600 €
Bausumme			84.160 €	100.150 €	0 €	0 €	84.160 €	100.150 €
Firmenräume (ohne Akustik)	Menge	Preis	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto
Innenraumgestaltung, Böden, Ma	1062 m ² GF	114 €	121.068 €	144.071 €		0 €	121.068 €	144.071 €
Wände und Türen erstellen	1062 m ² GF	140 €	148.680 €	176.929 €		0 €	148.680 €	176.929 €
Technik und Beleuchtung	1062 m ² GF	50 €	53.100 €	63.189 €		0 €	53.100 €	63.189 €
Lüftungsanlage mit Wärmerückge	2	40.000 €	80.000 €	95.200 €		0 €	80.000 €	95.200 €
Bausumme			402.848 €	479.389 €	0 €	0 €	402.848 €	479.389 €
Flure und WC's	Menge	Preis	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto
Innenraumgestaltung, Böden, Ma	589 m ² GF	60 €	35.340 €	42.055 €		0 €	35.340 €	42.055 €
Technik und Beleuchtung	589 m ² GF	20 €	11.780 €	14.018 €		0 €	11.780 €	14.018 €
Abtrennung Bespr.-raum, Glas	2	2.500 €	5.000 €	5.950 €		0 €	5.000 €	5.950 €
Bausumme			52.120 €	62.023 €	0 €	0 €	52.120 €	62.023 €
Bauteil B (Sickingen)	Menge	Preis	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto
Innenraumgestaltung, Böden, Ma	526 m ² GF	120 €	63.120 €	75.113 €		0 €	63.120 €	75.113 €
Akustikdecke neu	526 m ² GF	90 €	47.340 €	56.335 €		0 €	47.340 €	56.335 €
Technik und Beleuchtung	526 m ² GF	80 €	42.080 €	50.075 €		0 €	42.080 €	50.075 €
Lüftungsanlage mit Wärmerückge	1	40.000 €	40.000 €	47.600 €		0 €	40.000 €	47.600 €
Abbruch vorh. Objekte, Wände	526 m ² GF	40 €	21.040 €	25.038 €		0 €	21.040 €	25.038 €
Wände, Türen erstellen	526 m ² GF	140 €	73.640 €	87.632 €		0 €	73.640 €	87.632 €
Bausumme			287.220 €	341.792 €	0 €	0 €	287.220 €	341.792 €
Galerie Dachgeschoß	Menge	Preis	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto
Dachflächenfenster einbauen	44	1.100 €	48.400 €	57.596 €		0 €	48.400 €	57.596 €
Dachschrägen dämmern, ertüchtig	480 m ² GF	189 €	90.948 €	108.228 €		0 €	90.948 €	108.228 €
Innenraumgestaltung, Böden, Ma	480 m ² GF	101 €	48.480 €	57.691 €		0 €	48.480 €	57.691 €
Technik und Beleuchtung	480 m ² GF	80 €	38.400 €	45.696 €		0 €	38.400 €	45.696 €
Geländer	42 m	420 €	17.640 €	20.992 €		0 €	17.640 €	20.992 €
Bausumme			243.868 €	290.203 €	0 €	0 €	243.868 €	290.203 €

STUFE 2

Firmenräume (ohne Akustik)	Menge	Preis	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto
Innenraumgestaltung, Böden, Wände und Türen erstellen	2027,50 m ² GF	60 €			121.650 €	144.764 €	121.650 €	144.764 €
Technik und Beleuchtung	2027,5 m ² GF	100 €			202.750 €	241.273 €	202.750 €	241.273 €
Lüftungsanlage mit Wärmerückge	4	40.000 €			101.375 €	120.636 €	101.375 €	120.636 €
Bausumme			0 €	0 €	80.000 €	95.200 €	80.000 €	95.200 €
					505.775 €	601.872 €	505.775 €	601.872 €

Flure und WC's	Menge	Preis	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto
Innenraumgestaltung, Böden, Ma	492,5 m ² GF	60 €			0 €	29.550 €	29.550 €	35.165 €
Technik und Beleuchtung	492,5 m ² GF	20 €			0 €	9.850 €	11.722 €	11.722 €
Bausumme			0 €	0 €	39.400 €	46.886 €	39.400 €	46.886 €

Investitionen Bau		1.Baustufe	€/m ²	2.Baustufe	€/m ²	gesamt	€/m ²
Empfang und Zentrale	347	428.480 €	1.235 €			428.480 €	1.235 €
Mietarbeitsplatzzone	430	174.300 €	405 €			174.300 €	405 €
Veranstaltungsraum	92	84.160 €	915 €			84.160 €	915 €
Firmenräume	1.062	402.848 €	379 €			402.848 €	379 €
Flure und WC's	589	52.120 €	88 €			52.120 €	88 €
Zw.-summe	2.520	1.141.908 €	453 €			1.141.908 €	453 €
Bauteil B	526	287.220 €	546 €			287.220 €	546 €
Galerie Dachgeschoß	480	243.868 €	508 €			243.868 €	508 €
Summe Baukosten 4. Etage	3.526	1.672.996 €	474 €			1.672.996 €	474 €
Firmenräume	2.028			505.775 €	249 €	505.775 €	249 €
Flure und WC's	493			39.400 €	80 €	39.400 €	80 €
Summe Baukosten 3. Etage	6.046			545.175 €		545.175 €	90 €
Baunebenkosten	18%	301.139 €	85 €	98.132 €	39 €	399.271 €	66 €
		1.974.135 €	560 €	643.307 €	255 €	2.617.442 €	433 €

Investitionen Ausstattung	Groszmann Architekt				Optimierte Nutzung		
	netto	Anzahl	€/Stk.	netto	brutto	netto	brutto
Empfangstresen		1		7.500 €	8.925 €	7.500 €	8.925 €
Möblierung "Meeting Point"		16	800 €	12.800 €	15.232 €	8.000 €	9.520 €
Rechnerzentrale		1	20.000 €	20.000 €	23.800 €	12.000 €	14.280 €
Möblierung Co-Working-Space		60	3.000 €	180.000 €	214.200 €	36.000 €	42.840 €
Möblierung Konferenzraum		1	8.000 €	8.000 €	9.520 €	8.000 €	9.520 €
Ausstattung Konferenzraum		1	12.000 €	12.000 €	14.280 €	8.000 €	9.520 €
Küche		1	50.000 €	50.000 €	59.500 €	0 €	0 €
Galerie: Sofas, Möbel, Teppiche		1	46.000 €	46.000 €	54.740 €	18.000 €	21.420 €
Ausstattung 2 Bespr.-räume		2	5.000 €	10.000 €	11.900 €	8.000 €	9.520 €
Büroeinrichtung		2	4.000 €		0 €	4.000 €	4.760 €
Bürogeräte, EDV, Software				10.000 €	11.900 €	6.000 €	7.140 €
Kopierer				9.000 €	10.710 €	7.500 €	8.925 €
Telefonanlage, sonst. EDV				12.000 €	14.280 €	10.000 €	11.900 €
Teeküche, Kaffeeautom., Sonstiges				7.500 €	8.925 €	7.500 €	8.925 €
Sonstiges (Erstausst., Pflanzen etc.)				3.500 €	4.165 €	3.500 €	4.165 €
Sonstiges (Erweiterung, Ergänzung)				3.000 €	3.570 €	6.000 €	7.140 €
				391.300 €	462.077 €	150.000 €	178.500 €

IGZ GreenTech Moabit	Kalkulation : Mieten und Umlagen	Anlage 4
----------------------	----------------------------------	----------

Nutzung und Vermietung Flächen

STUFE 1		
Büros / Werkstätten / Co-Work	2.595,5	74%
Zentrale Dienste / VA-Raum	92,0	3%
Empfang, Flure, Sanitär etc.	838,5	24%
	3.526,0	100%
STUFE 2		
Flure, WC etc.	492,5	20%
Werkstätten/ Büros	2.027,5	80%
	2.520,0	100%
STUFE 1 und 2 gesamt		
Büros / Werkstätten	4.623,0	76%
Zentrale Dienste / VA-Raum	92,0	2%
Empfang, Flure, Sanitär etc.	1.331,0	22%
	6.046,00	100%

Finanzierung Eigenanteil / Umlagefaktor 2014/2015

netto	Stufe 1	Stufe 2 (inkl. 1)
Finanzierung Bauinvestitionen	1.974.135 €	2.617.442 €
Finanzierung Einrichtung	144.000 €	150.000 €
Finanzierung Investitionen	2.118.135 €	2.767.442 €
Finanzierung durch Träger 15%	317.720 €	415.116 €
Umlage 6% p.a. Jahr	19.063 €	24.907 €
Umlage Vermietungsflächen	2.595,50 €	4.623,00 €
Umlage pro qm Durchschnitt p.a.	7,34 €	5,39 €
Umlage pro qm Durchschnitt p.M.	0,61 €	0,45 €

Ermittlung Mietzins für IGZ Träger

STUFE 1	Fläche	€/m ²	mtl.	p.a.
Mietzins an Pamera	3.526	4,00 €	14.104 €	169.248 €
Betriebskosten (Heizung etc.)	3.526	2,50 €	8.815 €	105.780 €
		6,50 €	22.919 €	275.028 €
STUFE 1 und 2	Fläche	€/m ²	mtl.	p.a.
Mietzins an Pamera	6.046	4,00 €	24.184 €	290.208 €
Betriebskosten (Heizung etc.)	6.046	2,50 €	15.115 €	181.380 €
		6,50 €	39.299 €	471.588 €

Grundlage - 800 €/m², davon 6% = 48 €/12 Monate = 4 €/m² mtl.

Ermittlung Mietzins für Nutzer (alle Umlagen)

STUFE 1	€/m ²	m ²	€ mtl.
Umlage Mietzins Pamera	4,00 €	2.596	10.382 €
Investitionskosten	0,61 €	2.596	1.589 €
Umlage Gemeinschaftsflächen und Flure etc.	2,33 €	2.596	6.048 €
Umlage GZ-Management	2,52 €	2.596	6.543 €
	9,46 €		24.562 €
Betriebskosten Pamera	2,50 €	2.596	6.489 €
Kostenmiete Nutzer STUFE 1	11,96 €		31.050 €
STUFE 1 und 2	€/m ²	m ²	€ mtl.
Umlage Mietzins Pamera	4,00 €	4.623	18.492 €
Investitionskosten	0,45 €	4.623	2.076 €
Umlage Gemeinschaftsflächen und Flure etc.	2,00 €	4.623	9.250 €
Umlage GZ-Management	1,93 €	4.623	8.903 €
	8,38 €		38.720 €
Betriebskosten Pamera	2,50 €	4.623	11.558 €
Kostenmiete Nutzer STUFE 1 und 2	10,88 €		50.278 €

Erlöse und Kosten STUFE 1

Einnahmen aus Vermietung STUFE 1				
davon	aus Mietzinsumlage		10.382 €	124.584 €
	aus Betriebskosten		6.489 €	77.865 €
	aus RZ Invest		1.589 €	19.063 € GZ
	aus Umlage Gemeinschaftsflächen		6.048 €	72.579 €
	aus GZ-Umlage		6.543 €	78.514 € GZ
			31.050 €	372.606 €
Betriebskosten GZ				
			mtl.	p.a.
	Personal		4.843 €	58.114 €
	Sachkosten, Ö.-Arbeit etc.		800 €	9.600 €
	Telefon, Technik, Wartung		900 €	10.800 €
			6.543 €	78.514 €
	RZ Investitionen		1.589 €	19.063 €
	Miete an Pamera	4,00	3.526	14.104 €
	BK an Pamera	2,50	3.526	8.815 €
			37.593 €	372.606 €

Erlöse und Kosten STUFE 1 und 2

Einnahmen aus Vermietung STUFE 1 und 2				
davon	aus Mietzinsumlage		18.492 €	221.904 €
	aus Betriebskosten		11.558 €	138.690 €
	aus RZ Invest		2.076 €	24.907 € GZ
	aus Umlage Gemeinschaftsflächen		9.250 €	110.994 €
	aus GZ-Umlage		8.903 €	106.836 € GZ
			50.278 €	603.331 €
Betriebskosten GZ				
			mtl.	p.a.
	Personal		6.603 €	79.236 €
	Sachkosten, Ö.-Arbeit etc.		1.100 €	13.200 €
	Telefon, Technik, Wartung		1.200 €	14.400 €
			8.903 €	106.836 €
	RZ Investitionen		2.076 €	24.907 €
	Miete an Pamera	4,00	6.046	24.184 €
	BK an Pamera	2,50	6.046	15.115 €
			59.181 €	603.331 €

Mietpreise und Umlagen IGZ GreenTech Moabit 2013/2014

Mietpreis von Pamera	4,00 €/ m ²	4,75 € nach 5 Jahren
Betriebskosten an Pamera	2,50 €/ m ²	
Vermieter brutto	6,50 €/m²	
Grundmiete Nutzer (U Inv., GF)	7,00 €/ m ²	
Betriebskosten - Berechnung Mieter	2,50 €/ m ²	
Umlage GZ	2,00 €/ m ²	
Nutzer brutto	11,50 €/ m²	

IGZ GreenTech Moabit	Wirtschaftlichkeit kompakt 2016 - 2026 (1)											Anlage 6
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Erlöse gesamt brutto	268.538	419.850	895.058	1.164.927	1.165.284	1.165.998	1.166.474	1.166.950	1.166.950	1.166.950	1.166.950	1.166.950
Erlöse gesamt netto	225.662	352.815	752.149	978.930	979.230	979.830	980.230	980.630	980.630	980.630	980.630	980.630
aus Miete	223.862	351.015	749.749	976.230	976.230	976.230	976.230	976.230	976.230	976.230	976.230	976.230
aus Service	1.800	1.800	2.400	2.700	3.000	3.600	3.600	4.400	4.400	4.400	4.400	4.400
Ausgaben netto	2.550.741	1.015.912	878.359	910.895	912.509	968.562	970.225	971.914	973.627	975.367	976.243	976.243
Investitionen	2.118.135	643.307	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitionen RZ	19.063	19.063	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907
Counter-Management	78.514	78.514	106.836	107.638	109.252	110.891	112.554	114.243	115.956	117.696	118.572	118.572
Projektentwicklung	60.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Raum- und Raum-NK	275.028	275.028	746.616	778.350	778.350	832.764	832.764	832.764	832.764	832.764	832.764	832.764
Ergebnis I	-2.325.079	-663.097	-126.210	68.035	66.721	11.268	10.005	8.716	7.003	5.263	4.387	4.387
Investitionen	2.118.135	643.307	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GRW	1.800.415	546.811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigentümer/Träger/VC	317.720	96.496	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebsmittel	60.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUW/Träger	78.514	78.514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BMFT/Clustermanagement	68.429	-58.724	126.210	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigenmittel/Bank/VC	0	0	0	68.035	66.721	11.268	10.005	8.716	7.003	5.263	4.387	4.387
Ergebnis II - p.a.	0	0	0	68.035	66.721	11.268	10.005	8.716	7.003	5.263	4.387	4.387
Ergebnis II - kum.	0	0	0	68.035	134.756	146.024	156.029	164.745	171.747	177.011	181.398	181.398
Gesamtfläche, davon:	3.526,00	3.526,00	3.526,00	6.046,00	6.046,00	6.046,00	6.046,00	6.046,00	6.046,00	6.046,00	6.046,00	6.046,00
Flächen Nutzer	2.595,50	2.595,50	2.595,50	4.623,00	4.623,00	4.623,00	4.623,00	4.623,00	4.623,00	4.623,00	4.623,00	4.623,00
Infrastruktur	930,50	930,50	930,50	1.423,00	1.423,00	1.423,00	1.423,00	1.423,00	1.423,00	1.423,00	1.423,00	1.423,00
Werkstätten/Büros in %	74%	74%	74%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
Infrastruktur in %	26%	26%	26%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%

Wirtschaftlichkeit kompakt 2016 - 2027 (2)

Anlage 7 A

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

A: lfd. Bewirtschaftung

Erlöse Bewirtsch.	225.662	352.815	752.149	978.930	979.230	979.830	980.230	980.630	980.630	980.630	980.630	980.630
Mieten	275.028	275.028	746.616	778.350	778.350	832.764	832.764	832.764	832.764	832.764	832.764	832.764
C-Management	78.514	78.514	106.836	107.638	109.252	110.891	112.554	114.243	115.956	117.696	118.572	118.572
Investitionen RZ	19.063	19.063	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907	24.907
Projektentwicklung	60.000				0	0	0	0	0	0	0	0
Aufwand	432.606	372.606	878.359	910.895	912.509	968.562	970.225	971.914	973.627	975.367	976.243	976.243
Zuschuss PE/Person	138.514	78.514	0									

Ergebnis p.a.	-68.429	58.724	-126.210	68.035	66.721	11.268	10.005	8.716	7.003	5.263	4.387	4.387
Ergebnis kum	-68.429	-9.705	-135.915	-67.880	-1.159	10.108	20.113	28.829	35.832	41.095	45.482	49.869

B: Investitionen / Betriebsmittel

Investitionen Bau	1.974.135	643.307										
Investitionen Ausstattu	144.000											
GRW	1.800.415	546.811										
Eigentümer/Träger	317.720	96.496										
Betriebsmittel	68.429	-58.724	126.210									
Eigenmittel/Bank	135.916											
Finanzierung Investitionen/ Betriebsmittel:												
Gesamt, davon												2.186.565
GRW	1.800.415											82,3%
Eigentümer/Ti	317.720											14,5%
Eigenmittel/Bi	135.916											6,0%
	2.254.051											102,9%

C: Ausbaustufen

	Planung, Bau Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3 ggf.
Gesamtfläche	3.526,00	3.526,00	6.046,00
davon			
Werkstätten/Büros	2.595,50	2.595,50	4.623,00
Infrastruktur	930,50	930,50	1.423,00
Werkstätten/Büros in %	74%	74%	76%
Infrastruktur in %	26%	26%	24%

Schnittstelle 1 Schnittstelle 2

Schnittstelle 1 Übergang von lfd. Bewirtschaftungsdefizit zu positivem Ergebnis aufgrund Flächenoptimierungen
 Schnittstelle 2 Ausgleich Bewirtschaftungsdefizit Vorjahre; Gewinn zu verwenden für Re-Investitionen, Erhöhung Personalkosten (zusätzliche inhaltliche Angebote)

Tagespiegel 14.12.2013

WIRTSCHAFT

NR. 21 8

Berliner Wirtschaft soll grüner werden

IHK fordert neuen Schwerpunkt Green Economy. Wirtschaftssenatorin Cornelia Yzer fühlt sich bestätigt



Energie für Berlin. Im Kraftwerk Reuter West wird über riesige Rohre Fernwärme in die Stadt transportiert. Foto: Daria Spiekermonte-Klaus

VON HENRIK MORTSIEFFER
UND CORINNA VISSER

Berlin - Grün soll die Zukunft der Berliner Wirtschaft sein. Ressourceneffizienz, Kreislaufwirtschaft, Elektromobilität, Energiewende – alles, was sich unter dem Schlagwort „Green Economy“ einordnen lässt, ist seit fast zehn Jahren Teil der Wachstumsstrategie des Senats. Nach den Vorstellungen der Industrie- und Handelskammer (IHK) ist allerdings zu wenig passiert, um die Potenziale des Standorts auch auszuschöpfen.

Die Kammer fordert deshalb ein gefördert, regionales Unternehmensnetzwerk, ein „Cluster“ Green Economy. Neben bereits identifizierten Wirtschaftskernen wie der Gesundheits-, Mobilitäts- und Kreativwirtschaft könne so ein neuer und wirtschaftspolitischer Schwerpunkt gesetzt werden, der Berlin stärker von anderen Regionen abhebe. „Will Berlin bei diesem Rennen vorne mitspielen, müssen wir raus aus den Startlöchern“, forderte IHK-Hauptgeschäftsführer Jan Eder am Freitag. Mit mehr als 75 000 Beschäftigten in 6200 Unternehmen belege Berlin einen Spitzenplatz unter deutschen Großstädten. Dies zeige eine aktuelle Untersuchung der IHK. Aber: „Andere Regionen schlafen nicht“, warnte Eder.

Berlin müsse nach Meinung der Kammer mehr aus sich machen. Immerhin investierten die Unternehmen hier jährlich mehr als eine Milliarde Euro in umwelt- und ressourcenschonende Technologien. In der Region gebe es das längste Fernwärmenetz Westeuropas oder Deutschlands größte Versorgungs- und Entsorgungsbetriebe. Der IHK schwebt vor, das bestehende Cluster Energietechnik zu erweitern und zusätzliche Leitmärkte wie Wasser- und Kreislaufwirtschaft sowie Materialeffizienz und nachhaltige Mobilität zu definieren. „Wir wären blickpopt, wenn wir das nicht machen“, sagte Eder. „Das ist ein wirklicher Wachstumsmarkt.“

Bei Wirtschaftssenatorin Cornelia Yzer (CDU) rennt die IHK offene Türen ein – weil Yzer nach Darstellung ihres

Sprechers Urheberin der Idee ist. „Wir freuen uns, dass die IHK den Vorschlag der Senatorin aufgreift“, sagte Alexander Dennebaum. Yzer habe sich bereits zu Beginn der Haushaltsberatungen im Hauptausschuss am 16. Oktober dafür ausgesprochen, dass der Bereich der Energietechnik um die Umwelttechnik ergänzt werde, „um an dieser Stelle zeitgemäß aufgestellt zu sein“. Auch lasse die Senatorin keine Gelegenheit aus, um die Vorzüge Berlins auf dem Gebiet der Green Economy im Gespräch mit Investoren hervorzuheben. Von einem Cluster mag Yzer freilich nicht sprechen, weil sie dem

Konzept von Wirtschaftskernen ohnehin kritisch gegenübersteht. Mancher wirt der Senatorin daher Unfähigkeit in einigen zentralen Wirtschaftsbereichen vor. „Frau Yzer hat sich nicht gegen die Cluster ausgesprochen, aber sie lässt sie schleifen“, glaubt auch Jan Eder. „Frau Yzer ist der Meinung, die Cluster entwickeln sich von allein. Wir sind der Meinung, dass das nicht so ist.“ Im Gesundheits-Cluster sei beispielsweise „eine wirklich gute Struktur entstanden“. Bei den Clustern Mobilität und Kreativwirtschaft fehle es hingegen an der konsequenten Umsetzung. Für ein Cluster Green Economy sieht Eder

gleichwohl gute Chancen. „Es ist genug wirtschaftliche Masse vorhanden.“

Realität wird, macht man sich bei der IHK allerdings nicht. „In Berlin muss man in Dekaden denken“, sagte IHK-Präsident Eric Schweitzer. Als Chef des Deutschen Industrie- und Handelskammertages hatte er im März Ressourcenknappheit und Green Economy auf seine Agenda gesetzt. Nicht ausgeschlossen, dass er auch das Wohl seines Unternehmens, des Entsolgers Alba, im Blick hatte.

— Meinungsseite

Berliner Morgenpost vom 12.12.2013

Berliner  Morgenpost

Autor: Joachim Fahrn
Seite: 9 bis 9
Ressort: NACHRICHTEN
Rubrik: NACHRICHTEN
Gattung: Tageszeitung

Jahrgang: 2013
Nummer: 339
Auflage: 128.181 (gedruckt) 114.622 (verkauft)
117.734 (verbreitet)
Reichweite: 0,35 (in Mio.)

Berlins vergessene Start-ups

Gründer in Naturwissenschaften oder Green-Technology stehen im Schatten des Internet-Booms. Es fehlen Labors und Geld

Joachim Fahrn

Berlin - Sonja Jost hat eine Gnadenfrist bekommen. Drei Monate länger darf sie mit ihrer kleinen Firma Dexlechem noch die Labors in der Technischen Chemie der Technischen Universität Berlin (TU) nutzen. Zwar regnet es hier durch, die Forscher müssen das Wasser mit Eimern auffangen und acht geben, dass es nicht die chemischen Reaktionen verdirbt. Aber wenn man raus muss, erscheint selbst ein enges Büro mit vier Schreibtischen und Zugang zu den Maschinen im Nachbarraum sehr wertvoll. Zumal das Acht-Personen-Unternehmen noch keine neuen Räume gefunden hat. Das neue Gründerzentrum für TU und Universität der Künste an der Bismarckstraße wäre ideal gelegen. Aber dort gibt es keine Laborräume.

"Es gibt keine Infrastruktur in der Stadt für naturwissenschaftliche Gründungen", sagt die 33 Jahre alte Jungunternehmerin Jost, die ein Verfahren erfunden hat, um bei der Herstellung chemischer Substanzen die teuren Katalysatoren wiederverwendbar zu machen. Dabei spucken die Berliner Hochschulen jedes Jahr Hunderte von Physikern, Chemikern und Biologen aus.

Während aber alle Welt über die hippe Start-up-Szene rund um Internet und Informationstechnologie spricht, weicht sich der Blick in der Stadt erst ganz allmählich auf jene Absolventen, die eben nicht mit ein paar Laptops in einer Hinterhofetagen ihr eigenes Geschäft aufbauen können. Björn Böhning, Chef der Senatskanzlei, sieht Nachholbedarf bei den Gründungen in den Feldern Technologie, Chemie und Pharma. Im Vergleich zum Internet-Boom "sehen wir hier langfristig mehr Nachhaltigkeit bei den Arbeitsplätzen".

Forscher gründen selten

Noch aber fehlen die Voraussetzungen,

damit sich kleine Unternehmen aus diesen Sektoren entwickeln können. Ein erfahrener Unternehmer und Investor in zahlreichen Biotech-Firmen wie Andreas Eckert vom Medizintechnik-Konzern Eckert & Ziegler beklagt schon lange, dass angesichts von Milliardenausgaben für die Berliner Forschung aus diesem Sektor kaum erfolgreiche Gründungen kommen.

Nun scheint es so, dass gerade aus dem sogenannten Green-Tech-Bereich sich junge Menschen auf den Weg machen wollen und dabei durchaus vom Start-up-Boom der Internet-Gemeinde inspiriert werden. Aber sie bräuchten Unterstützung, sagt Roland Silmann, der im Auftrag der landeseigenen Gesellschaft Wista aus dem Technologiepark Adlershof mehrere Gründungszentren in Berlin leitet. "Laborflächen sind ein großes Problem", sagt der Fachmann. Selber können die Mini-Firmen die Ausgaben für Unterdruck-Räume, Entlüftungssysteme und Sicherheitsglas kaum stemmen. Da sei man schnell im sechsstelligen Bereich, sagt Silmann.

Senatskanzlei-Chef Böhning verweist auf die Pläne für die Nachnutzung des Flughafens Tegel und auf ein neues Gründerzentrum an der Freien Universität, wo Laborräume entstehen sollten. Aber der Ausbau des Flughafens dürfte kaum vor 2016 beginnen, für das ehemalige US-Militärkrankenhaus an der Fabekstraße haben die Abgeordnetenhaus-Fraktionschefs gerade erst neun Millionen Euro für den Erwerb des Geländes locker gemacht. Der Senat hatte nichts vorgesehen.

So wie Dexlechem geht es auch anderen Firmen, die sich aus Forschungsgruppen der Universitäten entwickelt haben. Greenlab Berlin entwickelt Bio-Dünger aus Abfällen der Lebensmittelindustrie. Bis Dezember 2014 hat das kleine Team dafür Platz in der Landwirtschaftlich-Gärtnerischen Fakultät

der Humboldt Universität in Dahlem. "Wenn wir da raus müssen, wird es für uns extrem schwierig", sagt Daniel Kania, ein Wirtschaftsingenieur, den die beiden Agrarwissenschaftlerinnen Ines Eichholz und Sabino Schäfer als Verkaufsexperten mit ins Team geholt haben.

Für Firmen der Umwelttechnologien fehlt es an Inkubatoren, helfenden Firmen, in denen sie nach der Phase in den Universitäten wachsen können. Das einzige Angebot ist die Green Garage auf dem Eurf-Campus am Schöneberger Gasometer. Für neue Nachwuchsunternehmen gibt es kaum noch Platz an den Hochschulen. "Es ist alles voll", sagt Sonja Jost von Dexlechem, "niemand hätte die Möglichkeit, etwas Neues auszuprobieren."

Neben fehlenden Räumen ist die Finanzierung das größte Hemmnis. Sonja Jost von Dexlechem hat die ersten 150.000 Euro über ein Förderprogramm des Bundesforschungsministeriums erhalten. Jetzt braucht sie weitere Mittel, um ihre Produkte weiter zu entwickeln und an die wenigen international agierenden Chemiekonzerne zu verkaufen, die damit ihre Chemie grüner und billiger machen könnten.

Aber der nächste Schritt gestaltet sich schwierig. Die Antragspapiere für die landeseigene Investitionsbank Berlin (IBB) füllen einen ganzen Aktenordner. Die Reaktion der Banker sei sehr verhalten, berichtet Jost, sie verlangten für ihr Verfahren wissenschaftliche Nachweise, "dafür würden wir einen Nobelpreis gewinnen". Ihr Eindruck ist, dass alles durchfalle, was nicht wie in der klassischen Internet-Welt funktioniert, Risikokapital nutze und den Investoren nach ein paar Jahren den möglichst lukrativen Ausstieg ermögliche. "Wir wollen unser Unternehmen aber in der Hand behalten und langfristig aufbauen", sagt die Jungunternehmerin, deren italieni-

schter Vater bei VW am Band gearbeitet hat.

Den Eindruck einer einseitigen Sicht möglicher Geldgeber in Berlin bestätigt auch Serkan Tavasli, Gründer des Beratungs- und Softwareunternehmens Proxcel, das kürzlich seinen fünften Geburtstag feierte. Wie Dexlechem ist auch Proxcel darauf aus, die Produktionsprozesse in der Industrie zu verbessern, Tavaslis Firma ist viel in der Automobil-Zulieferer-Branche unterwegs.

Jetzt hat der in Neukölln geborene Sohn türkischer Arbeiter mit seinen Leuten ein von der IBB gefördertes Forschungsprojekt gestartet. Es geht um eine Plattform, auf der verschiedene Teilnehmer gemeinsam in Echtzeit an einem gemeinsamen Projekt arbeiten können. Eine solche Technologie könnte zum Beispiel bei Reklamationen in der Autoindustrie Anwendung finden. 130.000 Euro hat Tavasli von der IBB bekommen. "Aber was kommt, wenn das Projekt fertig ist", fragt der Unter-

nehmer. Wird er auch das Geld bekommen, das Produkt in den Markt zu bringen?

Die IBB sei zu formalistisch und bürokratisch, sie denke zu stark auf die Technik und zu wenig auf die Geschäftsidee. Niemand habe gefragt, was der Kunde denn machen werde, wenn der Prototyp fertig ist. "Was bringen uns die 130.000 Euro, wenn wir im Anschluss die Million nicht bekommen", fragt der 35 Jahre alte Proxcel-Chef, der inzwischen in mehreren Aufsichtsräten sitzt. Anfang kommenden Jahres werde er auf Geldsuche gehen.

Zu starker Fokus auf IT

Insgesamt fühlt er sich von den Berliner Wirtschaftsförderern übersehen. "Der Fokus ist stark auf die IT gerichtet, andere Gründungen stünden nicht so im Vordergrund, ist sein Eindruck. "Aber die Welt ist nicht nur IT." Es gibt sogar Erfinder, Tüftler und junge Unternehmen, die beklagen sich über die Nicht-

achtung Berliner Politiker. "Wir werden von Seiten Berlins und des Senats Null unterstützt", sagt Guido Lütsch, der als Präsident des Bundesverbandes Höhenwindenergie eine entstehende Branche vertritt, die mit neuen Systemen Windenergie in Höhen von oberhalb 200 Metern ernten möchte.

Im September gab es eine internationale Konferenz mit Teilnehmern aus 21 Ländern in der Beuth-Hochschule inklusive einer Vorführung auf dem tempelhofer Feld, wo die Teilnehmer mit dem von einem Lenkdrachen gewonnenen Strom Waffeln buken. "Aber die Unterstützung ist komplett versandet", klagt Lütsch. "Wir werden Schwierigkeiten haben, neue Unternehmen nach Berlin zu bekommen. Woanders werden sie offener empfangen."

"Es gibt keine Infrastruktur in der Stadt für naturwissenschaftliche Gründungen"

Sonja Jost, Gründerin von Dexlechem

Abbildung:	Drei-Monats-Frist: Dexlechem-Gründerin Sonja Jost im Labor in der Technischen Chemie der Technischen Universität Berlin
Fotograf:	Sergej Glanze
Fotograf:	Sergej Glanze
Wörter:	1082
Urheberinformation:	(c) Ullstein GmbH