

musik|erlaubt

Aus diesem ehemaligen Umspannwerk in Berlin-Lichtenberg ist unter Regie des Pächters, des Musikers und Kulturmanagers Christoph Klemke, ein Musik- und Medienzentrum entstanden. Hier arbeiten auf 3.500 m² rund 500 professionelle Musiker in Probenräumen, Studios, Clubs, Musikschulen, Ausbildungseinrichtungen...

- Selbstfinanzierend nun schon im 5. Jahr seines Bestehens
- Viertes Projekt dieser Art in 11 Jahren als selbständiger Kulturmanager
- Unterstützt von der Lokal- und Regionalpolitik
- Verdient jeden Monat 25.000,- Euro
- Modernisiert während der vergangenen 4 Jahre aus seinen eigenen Einnahmen heraus
- Modellprojekt: die Stadt Málaga, Spanien, hat uns mit dem Aufbau einer Zweigstelle in Málaga beauftragt

Das teilweise denkmalgeschützte Gebäude mit 3.500 m² ist seit 2007 gepachtet; Eigentümer ist die „Vattenfall AG“.

Der Vertrag enthält ein Vorkaufsrecht bis zum 1.1. 2013. Wir suchen Investoren zur Realisierung des Kaufs.



AN|GEBOT

Hier entstehen Hits und Klassiker. Kinder und Erwachsene werden von der Pike auf bis zur Professionalität aus- und weitergebildet in Musik, Musikpädagogik und Sounddesign, auch am Schwesterstandort in Berlin-Weissensee. Die 2 Clubs im Haus sowie die open-air-Spielfläche bieten elektronische und Livemusik sowie experimentelles Theater und Drehlocations.

Was passiert, **wenn ich nicht kaufen** kann:

Mit Beginn des Jahres 2013 steigt die Pachtforderung der Vattenfall AG deutlich an, voraussichtlich um das 1,5-fache der bisherigen Pacht. Wenn ich mich darauf einließe, müsste ich den größten Teil dieser Anhebung an alle Mieter weitergeben. Das wird unser Haus definitiv verändern ...

Wenn ich mich nicht auf eine Verlängerung der Pacht einlasse, bin ich am 1. Januar 2013 nicht mehr der Vermieter, sondern die Vattenfall AG. Die will das Haus nach wie vor loswerden, das bedeutet: kurzfristige Mietverhältnisse, permanente Mietsteigerungen, im schlimmsten Fall kurzfristige Kündigung, Räumung und Abriß.

Was passiert, **wenn ich kaufen** kann:

- Mietsicherheit für die nächsten 30 Jahre, Sicherung des Projekts auch darüber hinaus
- damit Investitionssicherheit, auch für alle Mieter
- Möglichkeit langfristiger Mietverträge auf dem bestehenden Niveau
- Durch weitere durch mich geplante Investitionen, u.a. in dringend notwendige Energiesparmaßnahmen, auch langfristige Sicherheit der Betriebskostenstabilität



GELD |

Zwischen dem Kauf des Hauses und dem heutigen Tag steht folgende Summe:

- Kaufpreis: 1,6 Mio. Euro: Kreditzusage von der IBB liegt vor	
- von den Banken gefordertes Eigenkapital:	160.000,- Euro
- Grunderwerbssteuer: 4,5% der Kaufsumme:	72.000,- Euro
- Notarkosten, Grundbuchänderungen etc. 1,5% der Kaufsumme:	24.000,- Euro

Gesamt:	256.000,- Euro
---------	----------------

Beim Kauf wird die gesperrte Kautions von aus dem dann hinfälligen Pachtverhältnis frei, die für den Kauf verwendet werden kann. Das bedeutet: wir brauchen	32.000,- Euro 224.000,- Euro.
---	---

Ich habe bei meiner Bank ein Konto eingerichtet, auf das ich nur Zugriff habe, um den Kauf für das Haus und das Grundstück Wiesenweg 5-9, 10365 Berlin zu realisieren.
Auf dieses Konto gibt die Bank einen bescheidenen Zins von immerhin 2% p.a.
Ich persönlich lege aus den Gewinnen des Projekts und meiner anderen Unternehmungen auf die 2% p.a. der Bank, die ja sofort ab Einzahlungsdatum angerechnet werden, noch weitere 7% p.a. ab dem Kaufdatum obendrauf. Insgesamt erhält jeder Investor also **9% Zinsen**.

Fordern Sie bitte den ausführlichen Kreditvertrag bei mir an! Anschließend überweisen Sie die gewünschte Summe und lassen mir Vertrag und Überweisungsbestätigung zukommen.

Alternative:

Natürlich nehmen wir auch Geschenke entgegen – aber da dieses Geschenk einem gemeinnützigen Zweck dient, braucht niemand dafür Steuern zu zahlen. In diesem Fall bitten wir um Überweisung mit dem gleichen Verwendungszweck auf das Konto unseres hauseigenen Fördervereins con passione e.V. und um eine parallele Mitteilung Ihrer Adressdaten, so daß wir Ihnen umgehend eine vom Finanzamt anerkannte Spendenquittung ausstellen können. Alle Geldeingänge mit diesem Verwendungszweck werden ausschließlich in die Immobilie investiert.

FAQ|GELD

F: Was passiert, wenn zuwenig Geld zusammen kommt?

A: Dann wird, je nachdem wieviel noch fehlt, noch ein paar Monate weitergespart, oder, wenn sich doch die meisten dagegen aussprechen, das Konto aufgelöst, und jeder bekommt seine Einlage plus der 2% Zinsen wieder.

F: Wann kann ich im Falle des Hauskaufs meine Investition zurückbekommen?

A: Mindestlaufzeit ist 2 Jahre ab Kaufdatum (also ab dem Moment, da 10% wirksam werden). Maximallaufzeit (mit dieser Bezinsung) ist 4 Jahre ab Hauskauf. Zinsen werden jährlich berechnet.

F: Gibt es zu berücksichtigende Bearbeitungsgebühren oder andere, den Gewinn schmälernde Dinge?

A: Nein! Sämtliche Nebenkosten entfallen auf den Kontoinhaber, Christoph Klemke.

F: Kann ZUVIEL Geld auf dem Konto eingehen?

A: Das Konto ist auf die Gesamtsumme von 300.000,- Euro begrenzt. Zuvielzahlungen gehen dann automatisch an den Überweisenden zurück.

F: Kann ich auch mehrfach einzahlen?

A: Ja. Jeder Betrag wird einzeln gelistet und zinsmäßig bewertet.

F: Wie weiß ich, wieviel Geld noch fehlt und wieviel ich schon eingezahlt habe?

A: Der aktuelle Kontostand des Sammelkontos wird mit jeder Veränderung an alle Einzahler per Mail gesendet. Die Kontoauszüge der jeweiligen Einzahler werden vierteljährlich erstellt und natürlich vertraulich behandelt.

F: Wie hoch sind die monatlichen Nettomieteinnahmen und wie sicher sind diese?

A: Da wir alle professionelle Musik- und Medienschaaffende sind, sind diese Räume für uns alle Existenzgrundlage. Wir hatten in der Vergangenheit nur zweimal säumige Mieter. Insgesamt haben wir in unserem Haus eine Ausfallquote von inzwischen unter 5%, wobei davon 4,41% auf den ehemaligen Clubbetreiber fallen. Banken rechnen bei Finanzierungen durch Mieten aber dennoch nur mit 60% realisierten Mieteinnahmen (also einer Ausfallquote von 40%).

Wenn ich diese 60% ansetze, reichen diese dennoch für eine Vollfinanzierung durch die IBB mit momentan standardmäßigen 4,8% Zinsen. Im Klartext: 40% Sicherheit für alle Investoren.

FAQ|ZUKUNFT

F: Gibt es weitere Sicherheiten im Objekt, wie Erweiterungsflächen, bisher ungenutzte Einnahmequellen?

A: Ja, ich bin gerade dabei, die letzten Flächen im Haus zu erschließen. Z.B. Gibt es in den Treppenbereichen 4 Lagerbereiche, die lediglich noch eine Brandschutztür benötigen, um als Instrumentenlager vermietbar zu werden. Investition: ca. 250,- pro Kammer, Einnahme mtl. 40,- Euro. Es gibt auf dem Hof noch freie KFZ-Stellplätze, die pro Platz ohne Probleme 35,- mtl. bringen können. Der Strandbereich im vorderen Teil des Grundstücks ist ab Frühjahr für beide Großveranstalter auf dem Gelände interessant. Die Mietgebote steigen momentan noch ... Weitere neu zu schaffende Flächen wären sämtliche Dachgeschoßflächen. Die Bausubstanz läßt eine komplette weitere Etage auf Haus 1 zu. Und in Haus 2, (dem bisherigen Theater+Tanzstudio+Lager) sind weitere 1 bis 2 Etagen möglich einzuziehen.

F: Wie langfristig kann das Haus in dieser Form betrieben werden? Welche Voraussetzungen sind dazu notwendig?

A: Musik emittiert Schall. Daher werden Unternehmen, die sich mit Musik beschäftigen immer nachhaltiger aus Wohngebieten und eben aus der Innenstadt hinausgedrängt.
Unser Haus befindet sich gerade ausserhalb der Innenstadt und ausserdem in einem Gewerbegebiet. Sämtliche Nutzungen im Haus sind ohne Auflagen durch entsprechende Umnutzungsbauanträge genehmigt worden. Und wir haben den Nachweis, dass wir bei normalem Betrieb (auch der Clubflächen) die im Zweifelsfall anzusetzenden Schallrichtwerte für Wohngebiete erfüllen, durch ein entsprechendes amtliches Schallschutzgutachten. Man wird uns von Amtsseite also keine Steine in den Weg legen.
Aber die Entwicklung bedingt ja ausserdem, dass die Nachfrage nach professionellem Musikraum in der Zukunft eher noch steigen wird.

F: ... Und dann ist da ja noch der geplante Autobahnbau?!

A: Richtig. Die Bauplanung zeigt eine Streckenführung unter der Neuen Bahnhofstrasse/ Gürtelstrasse, also jenseits der S-Bahn-Trasse. Ein Abzweig, der in Höhe Wiesenweg beginnen soll, Richtung Frankfurter Allee, wird selbst bei oberirdischer Führung weder unser Grundstück noch das Nachbargrundstück (GASAG) berühren.
Allerdings wird der nahe Autobahnanschluß unsere Räume wesentlich attraktiver werden lassen! (Zum Flughafen in 15 min klingt doch sehr entspannt oder?)

Das Haus ist also eine zukunftssichere Investition - ohne Risiko!



Kontakt:

Christoph Klemke
con passione e.V.
Wiesenweg 5-9
10365 Berlin

Tel. 0176- 2355 2674
chklemke@medienhaus-berlin.com

Investitionen:

Kontoinhaber: Christoph Klemke
Kontonummer: 6539 514 00
Bankleitzahl: 100 708 48
Deutsche Bank (ehem. Berliner Bank)

Spenden:

Kontoinhaber: con passione e.V.
Kontonummer: 420108
Bankleitzahl: 100 100 10
Postbank Berlin

Verwendungszweck für alle Überweisungen:

UNSER HAUS! + (Firmen-)Name

Ich bin Musiker, arbeite seit 2001 als selbständiger Kulturmanager und Musikpädagoge und habe bisher bzw. parallel drei Musikschulen und ein Probenhaus aufgebaut, außerdem die ins Projekt integrierte Weiterbildungseinrichtung „datenklang“ für Sounddesign und Musikpädagogik.

Außerdem: Eigenhändig Zweifamilienhaus gebaut, Werkzeugmacher gelernt, Cello und Informatik studiert, in 2 leere Häuser eigenhändig Studios und zugelassene Veranstaltungsflächen gebaut...

also: ich weiß, wovon ich rede und wie ich kalkuliere, und bin mir nach wie vor nicht zu schade, Werkzeug zu schwingen oder Steine zu schleppen!
Aber auch zum Musikmachen bin ich immer zu haben, und meine Mieter und Mitarbeiter finden immer ein offenes Ohr und eine helfende Hand bei mir, oft auch Kontakte zu hochkarätigen Studios oder Musikern, Technik und Technikern, Werkzeug und Handwerkern...

Diese starke Vernetzung innerhalb und außerhalb des Projekts ist mein Hauptanliegen – und funktioniert hervorragend.