



Berlin, Weihnachten 2011

Liebe Mieter, liebe Angehörige, liebe Interessierte, Kulturförderer und Investoren,

das Projekt „**musik erlaubt**“ sucht Investoren zum Erwerb unserer Immobilie und damit der endgültigen Sicherung des Projekts. Da das Unternehmen bereits jetzt große Gewinne abwirft, ist die Investition mit 9% Zinsen ein gewinnbringendes Geschäft, nicht nur eine Kulturförderung.

Das Projekt

Aus einem ehemaligen Umspannwerk in Berlin-Lichtenberg ist ein Musik- und Medienzentrum entstanden. Hier arbeiten auf 3.600 m² rund 500 professionelle Musiker in Probenräumen, Studios, Clubs, Musikschulen...

Das Objekt ist seit 2007 gepachtet in Gesamtverantwortung für Haus und Grund. Eigentümer ist die „Vattenfall Europe Holding AG“. Dieser Pachtvertrag läuft am 1.1.2013 aus, zwar mit einer Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre, aber er wird dann durch den Verpächter neu bewertet. Im Klartext heißt das, die Vattenfall AG wird für die nächsten fünf Jahre die Pacht anheben, voraussichtlich um das 1,5-fache der bisherigen Pacht.

Der Pächter Christoph Klemke

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

Der Kauf

Der Pachtvertrag beinhaltet ein permanentes Kaufrecht durch den Pächter. Diesem Kaufrecht hat der Vorstand des Aufsichtsrates der Vattenfall bereits zugestimmt. Die Kaufsumme ist für die gesamte Pachtzeit festgeschrieben: **1,6 Millionen Euro**. Durch die vom Pächter in den letzten Jahren durchgeführten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ist der Kaufpreis inzwischen gerechtfertigt. Das war wichtig, um Banken als Hauptkreditgeber für den Kauf zu gewinnen.

Inzwischen hat die IBB einem Kaufvertrag zunächst mündlich zugestimmt. Kreditnehmer bin ich, der bisherige Pächter Christoph Klemke, per Pachtvertrag der einzige Kaufberechtigte für dieses Grundstück. Bedingung der Bank: **10% Eigenkapitaleinlage, also 160.000,-Euro**.

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

- 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 32.000,- Euro aus dem dann hinfälligen Pachtverhältnis frei, die für den Kauf verwendet werden kann.

Das bedeutet: wir brauchen **224.000,- Euro**.

Was passiert, wenn ich nicht kaufen kann:

Mit Beginn des Jahres 2013 steigt die Pachtforderung der Vattenfall AG. Ich müsste diese 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. Das bedeutet wie in der Zeit vor meinem Pachtverhältnis: keine Mieterbetreuung oder „Sortieren“ der Mieter nach Lautstärke und Stil, kurzfristige Mietverhältnisse, Mietsteigerungen, Einschränkungen in der Bewegungsfreiheit, bei Verkauf kurzfristige Räumung.

Was passiert, wenn ich kaufen kann:

- Mietsicherheit für die nächsten 30 Jahre (das wäre die Kreditlaufzeit)
- 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

Wie funktioniert das?

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.

Um einen entsprechenden Anreiz zu schaffen, lege ich persönlich auf die 2% p.a. der Bank, die ja sofort ab Einzahlungsdatum angerechnet werden, noch weitere 7% p.a. ab dem Kaufdatum obendrauf.

Fordern Sie den Kreditvertrag per Mail oder mündlich bei mir ein! Hier finden Sie noch einmal sämtliche Bedingungen schwarz auf weiß. Überweisen Sie die gesamte Summe auf das in den Papieren angegebene Konto und schicken Sie mir eine Kopie von der Überweisung.

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

Verwendungszweck: UNSER HAUS! + (Firmen-)Name

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.

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

Wir alle danken Ihnen von Herzen!

Christoph Klemke

MUSIK- UND MEDIENZENTRUM AM OSTKREUZ „MUSIK ERLAUBT“
GESCHÄFTSFÜHRUNG: CHRISTOPH KLEMKE
WIESENWEG 5-9 - 10365 BERLIN
CHKLEMK@MEDIENHAUS-BERLIN.COM
TEL. 0176- 2355 2674
FAX 030- 9120 6997

FAQs

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 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 Medienschaffende 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.

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 und erfüllt?

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

Das Haus ist also eine zukunftssichere Investition - ohne Risiko!