



# MÄUSEBUNKER wird M:I:C:E SPACE

François Cardeli Garcia & Jacqueline Ekteshafi

# AGENDA

01 Z?? d?r Ar????

02 Ü??r ???

03 S??d????????

04 Er????????

05 N????????????

06 Bauliche Maßnahmen

07 W??r????????

08 F????



Interdisziplinäre  
Machbarkeitsstudie zur  
Entwicklung eines  
Nachnutzungskonzeptes für den  
Mäusebunker

## ZIEL

Wie kann eine mögliche  
Nachnutzung gestaltet  
werden ?

Ist das Projekt wirtschaftlich  
tragfähig?

Kann ein ökonomischer,  
ökologischer sowie sozialer  
Mehrwert generiert werden?

## FRAGEN

Desk research

Experteninterviews

Umfeldinterviews

## METHODEN

# WISTA

we get ideas done

## Unternehmen

Gesellschafter  
Land Berlin  
2 Tochterfirmen  
Umsatz  
45 € Mio.

## Standorte

Adlershof  
Charlottenburg  
Dahlem  
Lichterfelde  
Marzahn  
Schöneeweide

## Schwerpunkte

Stadtentwicklung  
Immobilien  
Technologieförderung  
Gründer Support  
Networking  
Eventmanagement

ZUKUNFT  
STEGLITZ-ZEHLENDORF

STANDORT

OBJEKT

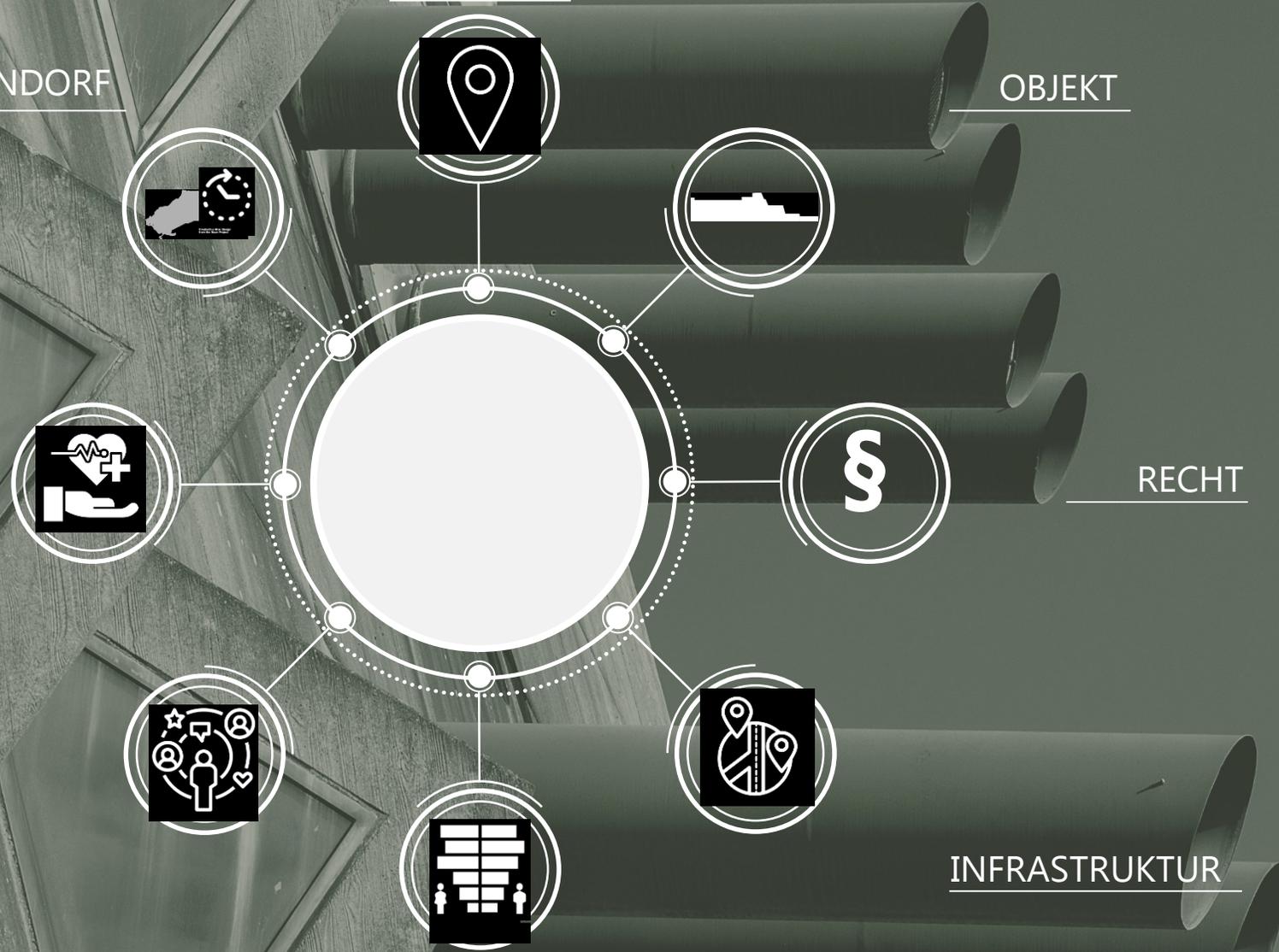
GESUNDHEITS  
SEKTOR

RECHT

GESELLSCHAFT  
IM  
WANDEL

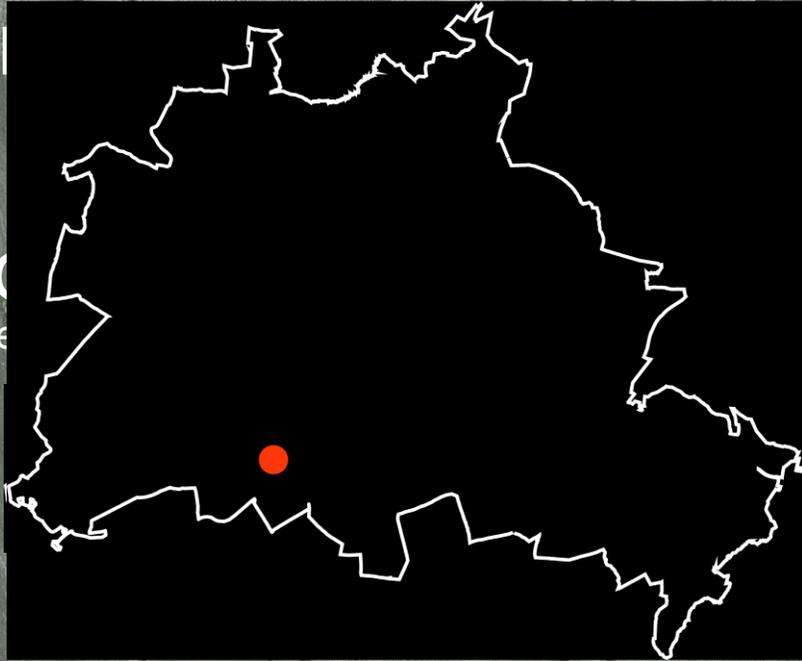
INFRASTRUKTUR

SOZIOLOGIE



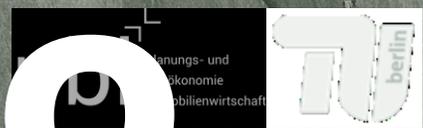
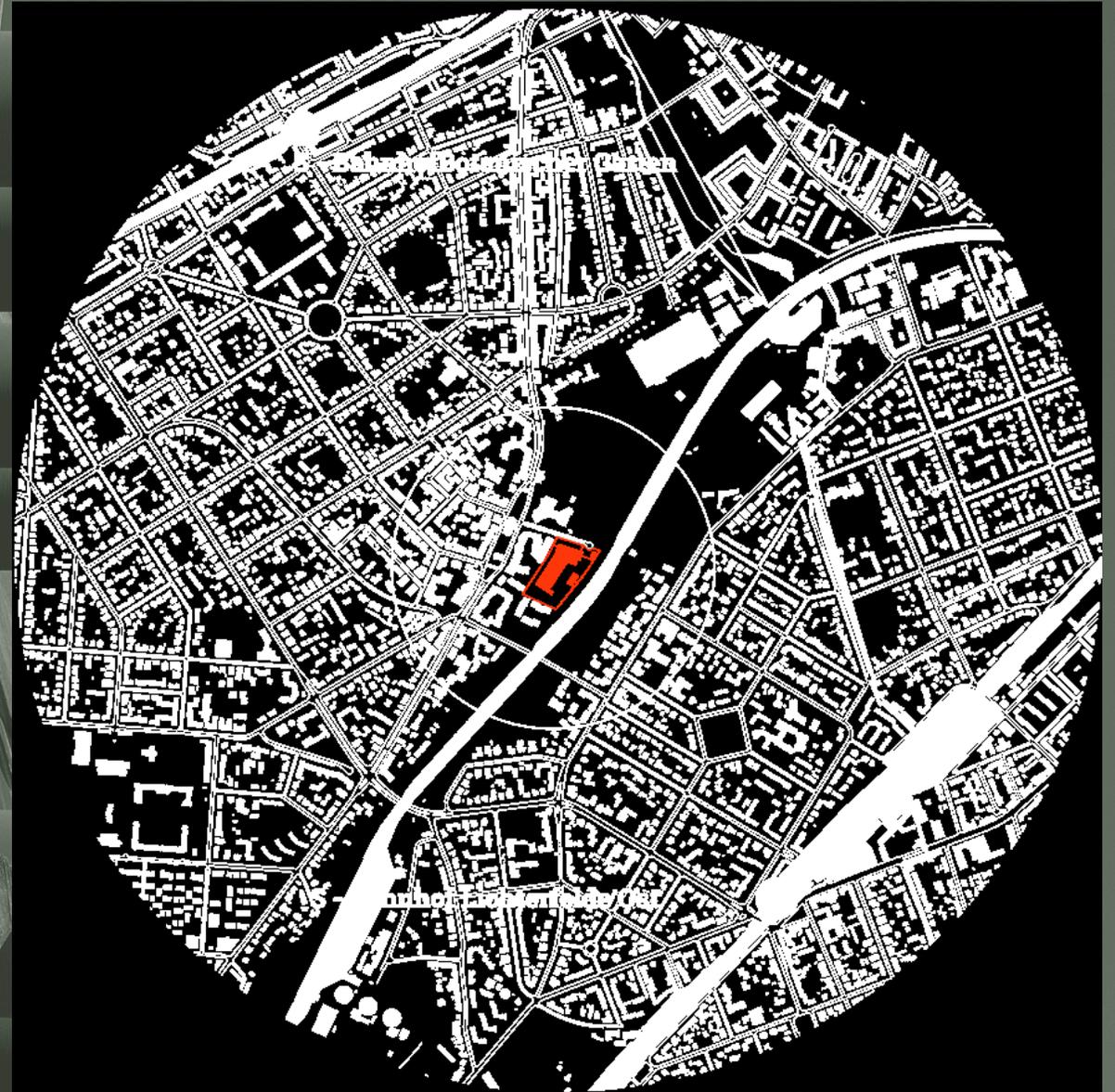
Makro  
Berlin

Meso  
Steglitz-Zehlendorf



# Mikro

500m Radius Kraherstraße 6 | Hindenburgdamm 26





2020





Baubeginn

### Eckdaten

Architekten : Gerd & Magdalena

Hänska +

Kurt Schmesow

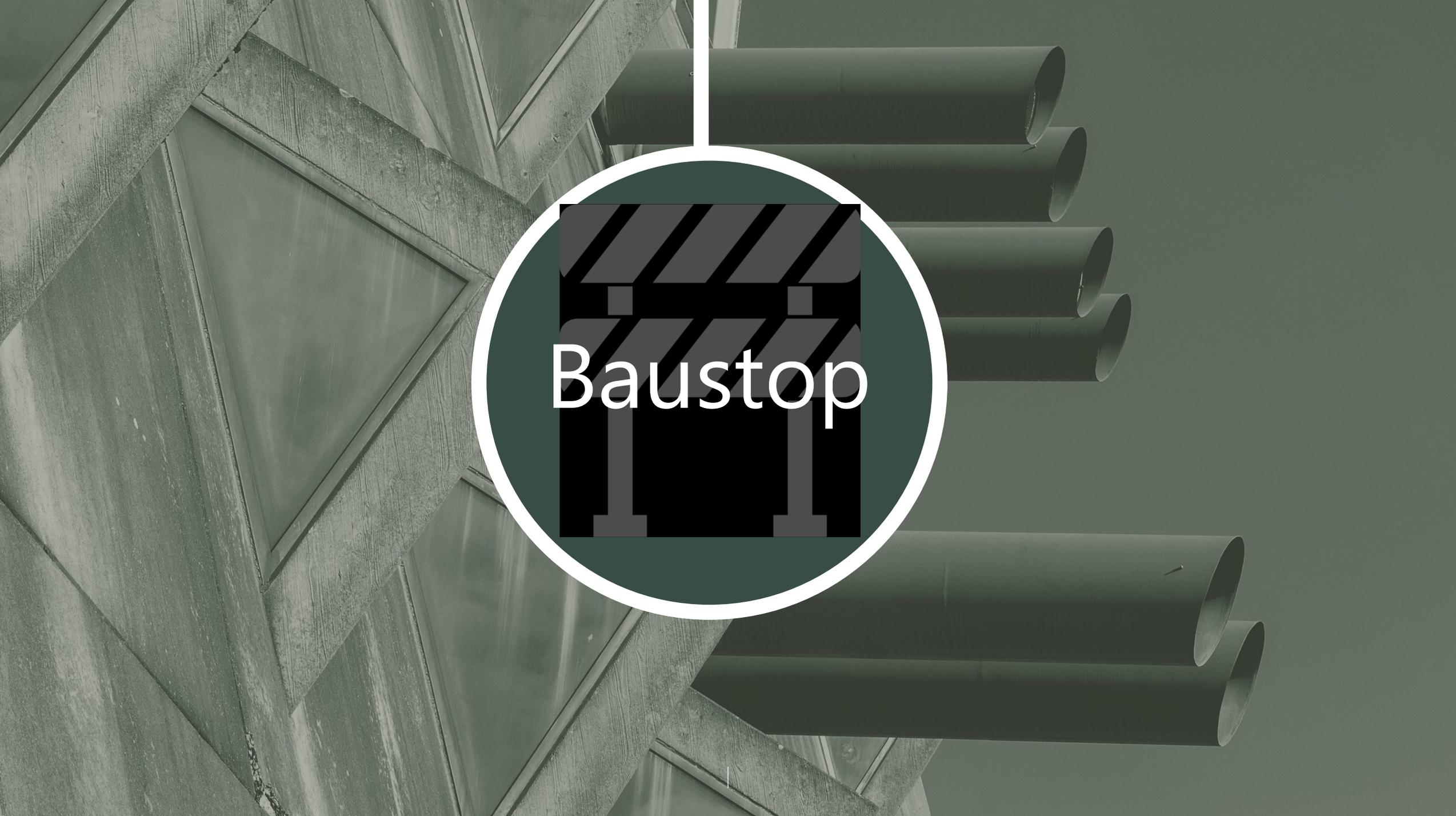
Architektur: Hi-Tech Brutalismus

Nutzung: Zentrale Tierlaboratorien

Bauzeit: 1971-1981

Kubatur: 117m x 38,7m x 33m





Baustop



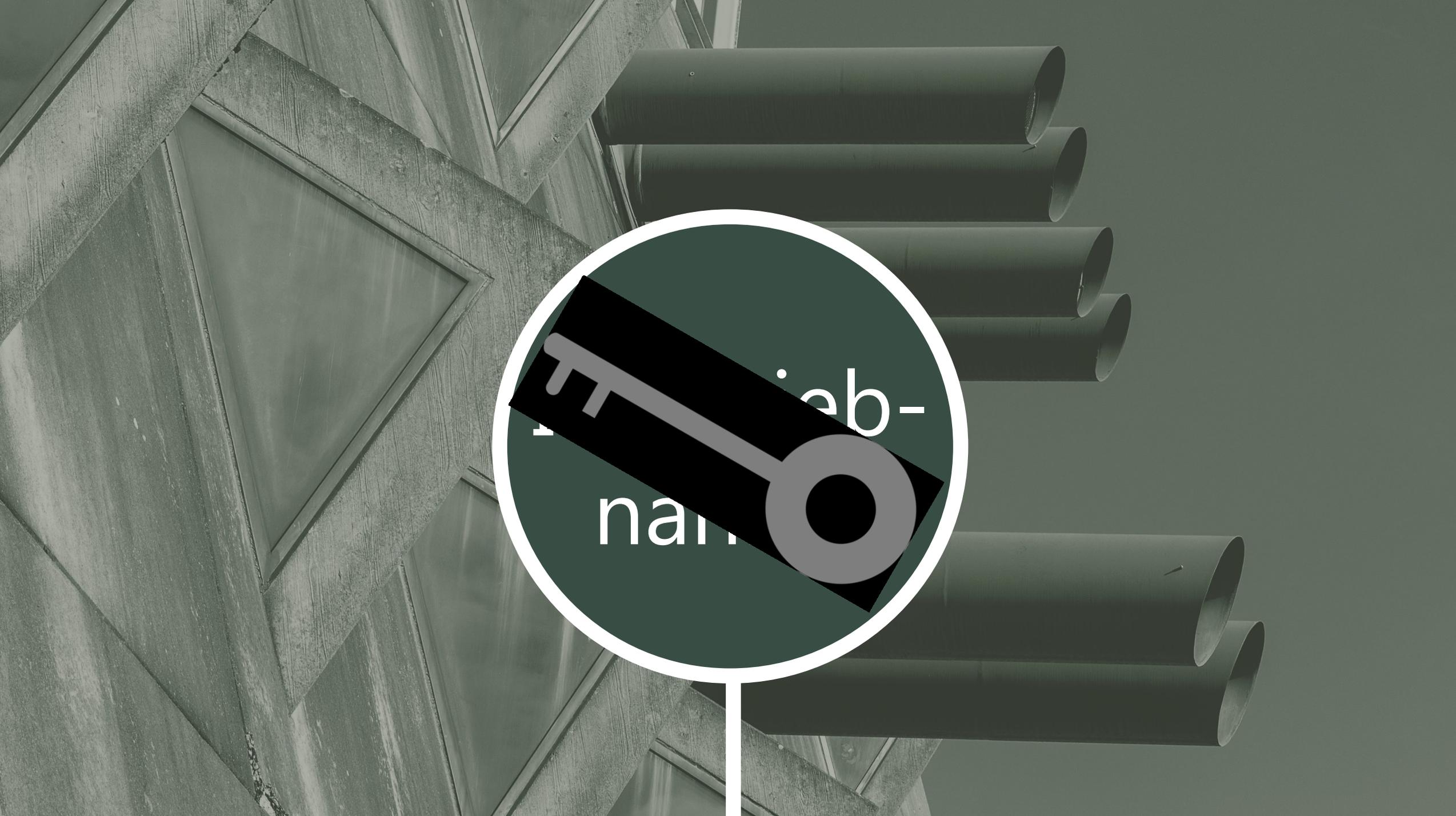
## Eckdaten

- Finanzsenator stoppt Weiterbau

Baukosten : 183 Mio. DM (urspr. 4 Mio DM)

## Grund:

- steigende Kosten sowie hohe Anforderungen an Hygiene & Sicherheit





Eckdaten

- Bauzeit
- ZTL
- Protest

## Ein neuer Bauskandal im Bezirk Lichterfelde?

Erster öffentlicher Protest gegen den „Mäusebunker“

Lichterfelde (red.) - Aus einer vor w... Lokai-Anzeiger zugestellten Press... beitskreis gegen Tierversuche e... vergangenen Wochenende am 16. u... in kleinen Gruppen in verschiede... gefunden haben, um gegen die Erd... kers" - im Volksmund bereits Tier-... Tierlaboratorium" der Freien Univer... Lichterfelde hat es eine Klein-Versa...  
Bei dieser Protestaktion wurde erstmals be... kannt, nach dem Register-Lokal-Anzeiger, daß... arbeiterkassendirektor Bauschützler, Minister... lauwert, das den Lichterfelder Bürgern im Be... reich des Hindenburgkranens und der Dofine... nicht unbekannt und ein Dorn im Auge ist, fertig... gestellt worden ist. Nach Angaben des „Arbei... kreises gegen Tierversuche“ hat der „Mäusebun... ker“ bisher rund 120 Millionen Mark im Brutto... geldern verschlungen.  
In einem weiteren Hinweis ist dann zu eräh... ren, daß jetzt mittlerweile die planmäßige Nut... zung dieses Baus in Frage gestellt ist. Ursprüng... lich war geplant, dort alle Tierversuche der... Freien Universität zusammenzufassen. Inzwi... schen wurden auch neue Tiere Jack, die einen... neuen Bauabschnitt erfordern. Ein neues Proje... kt hat sich bereits das Berliner Abgeordnetenhaus... beschließen müssen. Wie der Register-Lokal-... Anzeiger aus besagtem Munde erhellt, ist die... lange Bauzeit größtenteils auf die Finanzierung... mangel zurückzuführen. Die geplanten Finanzmittel... 50. Jahrgang Nr. 28

## „Mäusebunker“ zur Eröffnung von Tierfreunden belagert

Kontroverse über Sinn und Unsinn von Tierversuchen  
Lichterfelde — Während drinnen der Leiter der Zentralen Tierlaboratorien (ZTL), Professor Werner Wilk, den vorurteilslosen Dialog zwischen Wissenschaftlern und Bevölkerung predigte, hatten sich draußen auf der Kraemerstraße in Lichterfelde vor verschlossenen Türen rund 50 Tierversuchsgegner versammelt, um gegen den neuen Forschungspalast der FU und die darin arbeitenden „Mörder“ und „Schnipplier“ zu demonstrieren. Dabei fand auch eine demonstrative Kranzniederlegung für die Versuchstopfer statt. Die Besatzungen der drei Einsatzwagen der Polizei, die an diesem nebligen Samstagmorgen aufgefahren waren, brauchten jedoch nicht einzugreifen.  
Nach zehnjähriger Bauzeit und Gesamtbaukosten von über 126 Millionen Mark wurde in der vergangenen Woche der umstrittenste Neubau der Freien Universität seiner Bestimmung übergeben. Die eigentliche Inbetriebnahme steht allerdings noch aus, da weder die Betriebskostenhöhe von jährlich 14 Millionen Mark noch die... 9./10. Juli 1982

## Terroranschlag auf „Mäusebunker“ in der Kraemerstraße in Lichterfelde

Tierversuchslabor weiterhin „Stein des Anstoßes“  
Lichterfelde (zo.) - „Tierschützer“ waren es sicherlich nicht, die am vergangenen Wochenende das Zentrale Tierversuchslabor (ZTL) in Lichterfelde als Zielscheibe für eine ihrer Aktionen benutzten. Außer der Zerstörung der Scheiben des Büros des Leiters der Versuchsanstalt, Prof. Dr. Wilk, wurden auch noch Brandflaschen gegen das Gebäude geschleudert. Vier Meter hohe Flammen schossen empor, wohin soll das noch führen? meinte Prof. Wilk zu diesen jüngsten Vorfällen. „Für offene Kritik habe ich ja Verständnis“, sagte er weiter, „und ich bin auch gerne bereit, mich den Kritikern zu stellen, aber wenn man unmotiviert und voller Aggression einer Sache gegenüber, die letztlich zum Wohle der Bevölkerung da ist, handelt, weiß ich nicht was ich noch mehr tun kann“.

seine Arbeit als Wissenschaftler an diesem Institut nimmt, in der Hoffnung eines Tages „sein Haus“ doch noch in vollem Umfang genutzt zu sehen.  
Darf man hoffen, daß derartige Vorfälle nicht fester Bestandteil im Leben eines Wissenschaftlers sein müssen.  
Denn nur wenn eine optimale Basis für ein „normales“ Umfeld innerhalb des Schaffensbereichs zustande kommt, können wir uns einen Wissenschaftler erhalten, der gerade für die FU Berlin schwer zu ersetzen sein dürfte.  
Auf die Frage wie diese Terrorakte zustande kommen, erklärte Prof. Dr. Wilk: „Zuerst muß ich hier leider feststellen, daß die einzelnen Medien über die Einrichtung nicht so berichteten, wie man es den Reportern erklärte. Z. B. dachte ich an einen Bericht aus dem „Spiegel“. Ich habe da viel Zeit aufgewandt, um den Reportern die

Räumung



# Berliner Zeitung

Berliner Zeitung

Der Mäusebunker der Charité wird wegen Asbestbelastung geräumt und dann zurückgebaut: **Die Forscher gehen, die Ratten bleiben**

Von Thorik Treichel 02.06.10, 00:00 Uhr

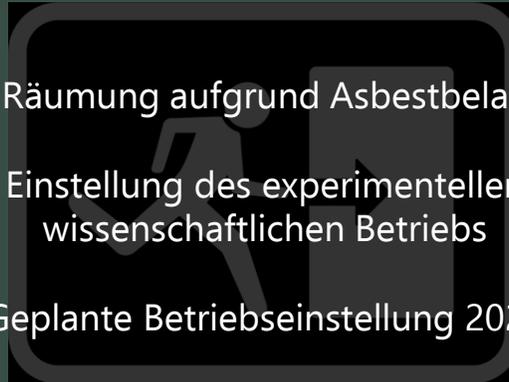


Eckdaten

Tlw. Räumung aufgrund Asbestbelastung

Einstellung des experimentellen wissenschaftlichen Betriebs

Geplante Betriebseinstellung 2020





Betriebs-  
einstellung

## Eckdaten

- enorme Betriebskosten, hoher Energieverbrauch, veraltete technische Anlagen

## Abriss & Neubau

„Das Grundstück ist wichtig für Neubauten für den Campus Benjamin Franklin (CBF). Es soll für die Zukunft entwickelt werden.“ Jochen Brinkmann, Charité





# RETTET DEN MÄUSEBUNKER!

Initiative zum Erhalt des Gebäudes der Forschungseinrichtung für experimentelle Medizin der Charité, ehemalige Zentrale Tierlaboratorien der Freien Universität Berlin – #SOSMäusebunker

## Denkmal oder Abriss-Objekt: Streit um „Mäusebunker“ entbrannt

Berliner Morgenpost

Steglitz-Zehlendorf

AUSSTELLUNG

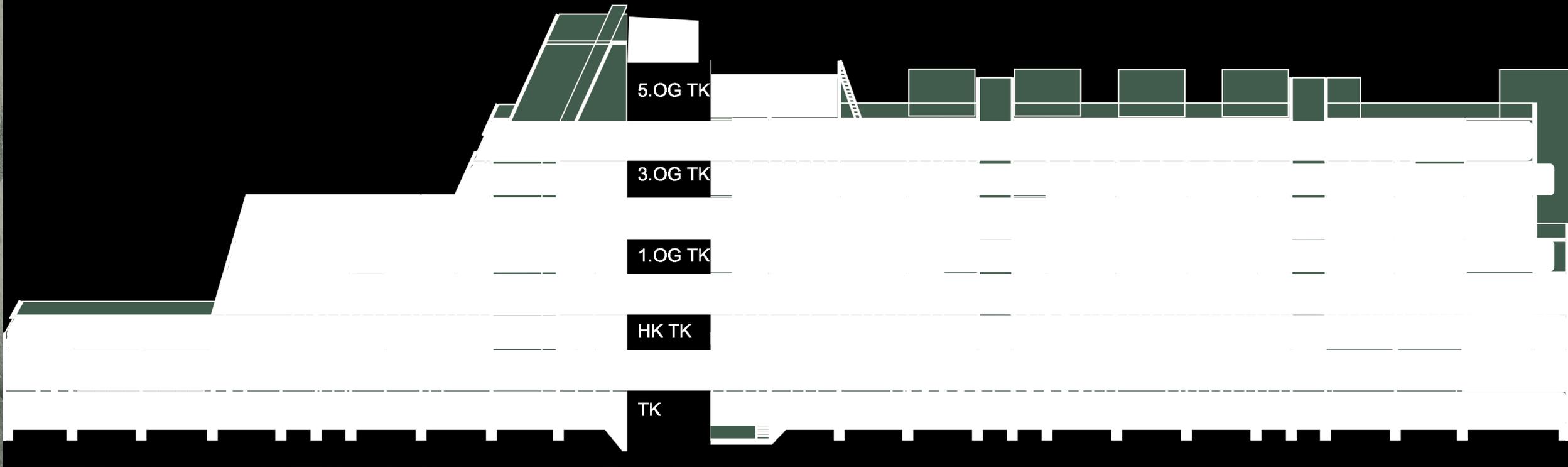
Abriss des Mäusebunkers im H

Charité wartet erst die Ergebnisse eines Ideenworkshops & der BDA-Galerie ist eine neue Ausstellung über das Betonbauwerk zu sehen

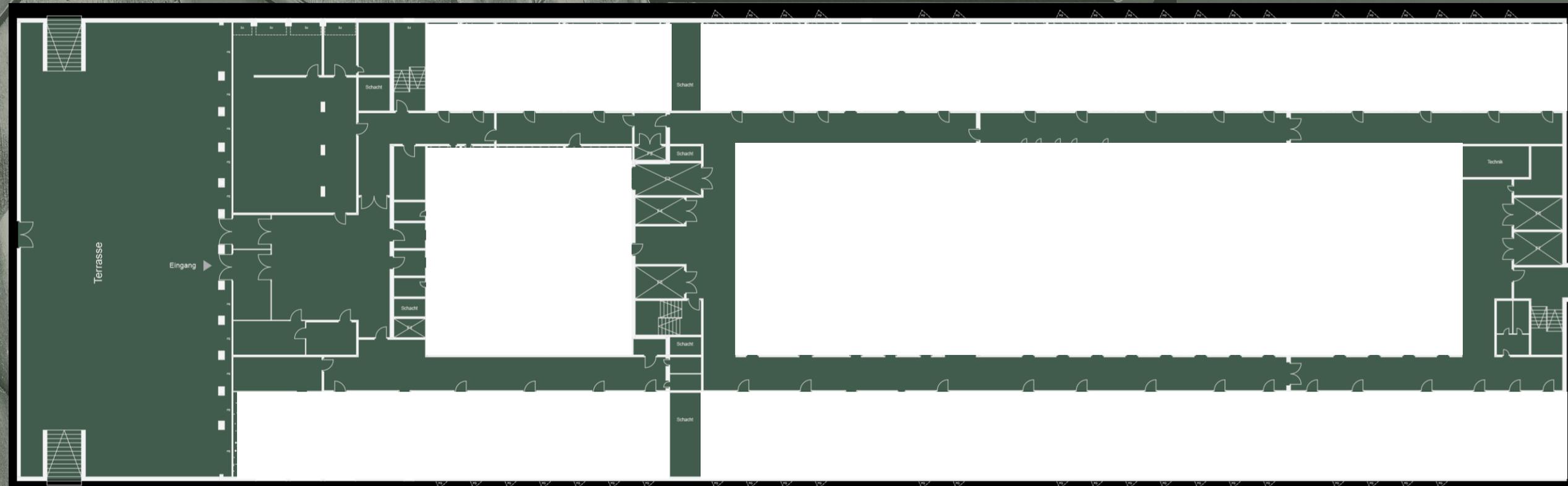
"Dieser auffällige und zugleich introvertierte Solitär mit seinem skulpturalen, bildhaften Charakter ist ein bedeutendes Zeugnis der Spätmodernen Architektur in Berlin." Martina Schilling



Das Landesdenkmalamt hat daher die Denkmalbedeutung der beiden Lehr- und Forschungsgebäude nach § 2 DSchG geprüft und dargestellt. Die Zentralen Tierlaboratorien und das Institut für Hygiene und Mikrobiologie wurden 1966/67 als zusammengehörige Forschungs- und Lehrgebäude des Humanmedizinischen

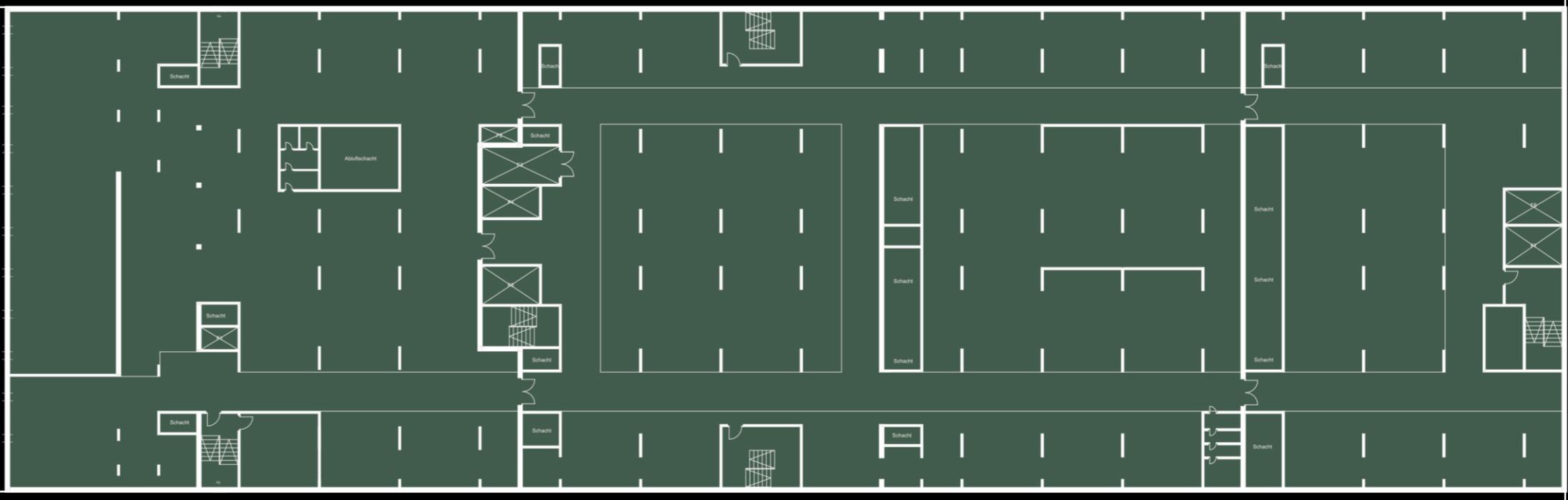


Vordiebstichhöhe 3,02m  
 Vordiebstichhöhe 3,02m

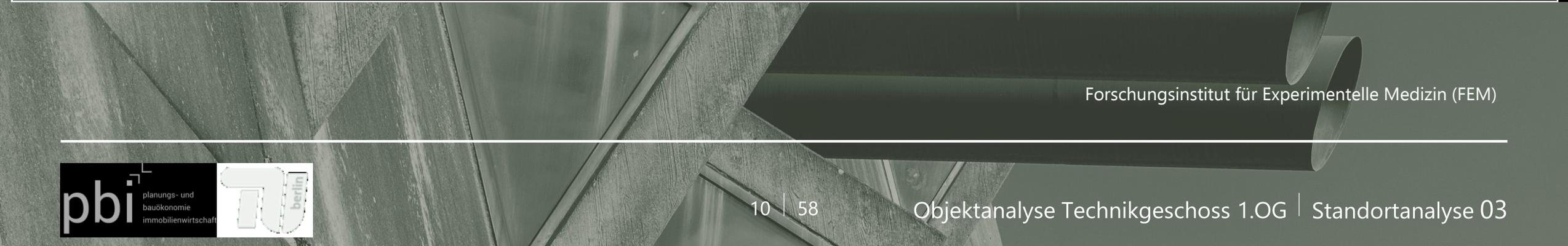


Bildbesitz / Haltung

Forschungsinstitut für Experimentelle Medizin (FEM)



Forschungsinstitut für Experimentelle Medizin (FEM)





# Denkmalschutzkriterien

historische Bedeutung

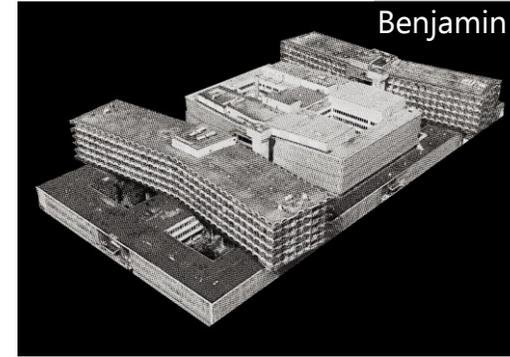
künstlerische Bedeutung

städtebauliche Bedeutung

wissenschaftliche Bedeutung

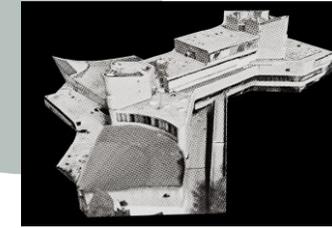
„Ein Baudenkmal ist eine bauliche Anlage oder ein Teil einer baulichen Anlage, deren oder dessen Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Zu einem Baudenkmal gehören sein Zubehör und seine Ausstattung, soweit sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden.“

## DschG Berlin

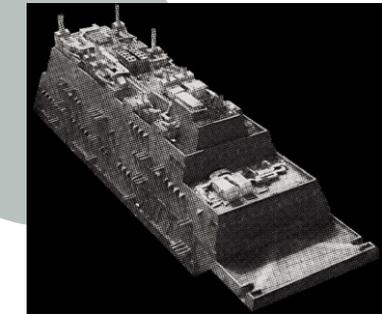


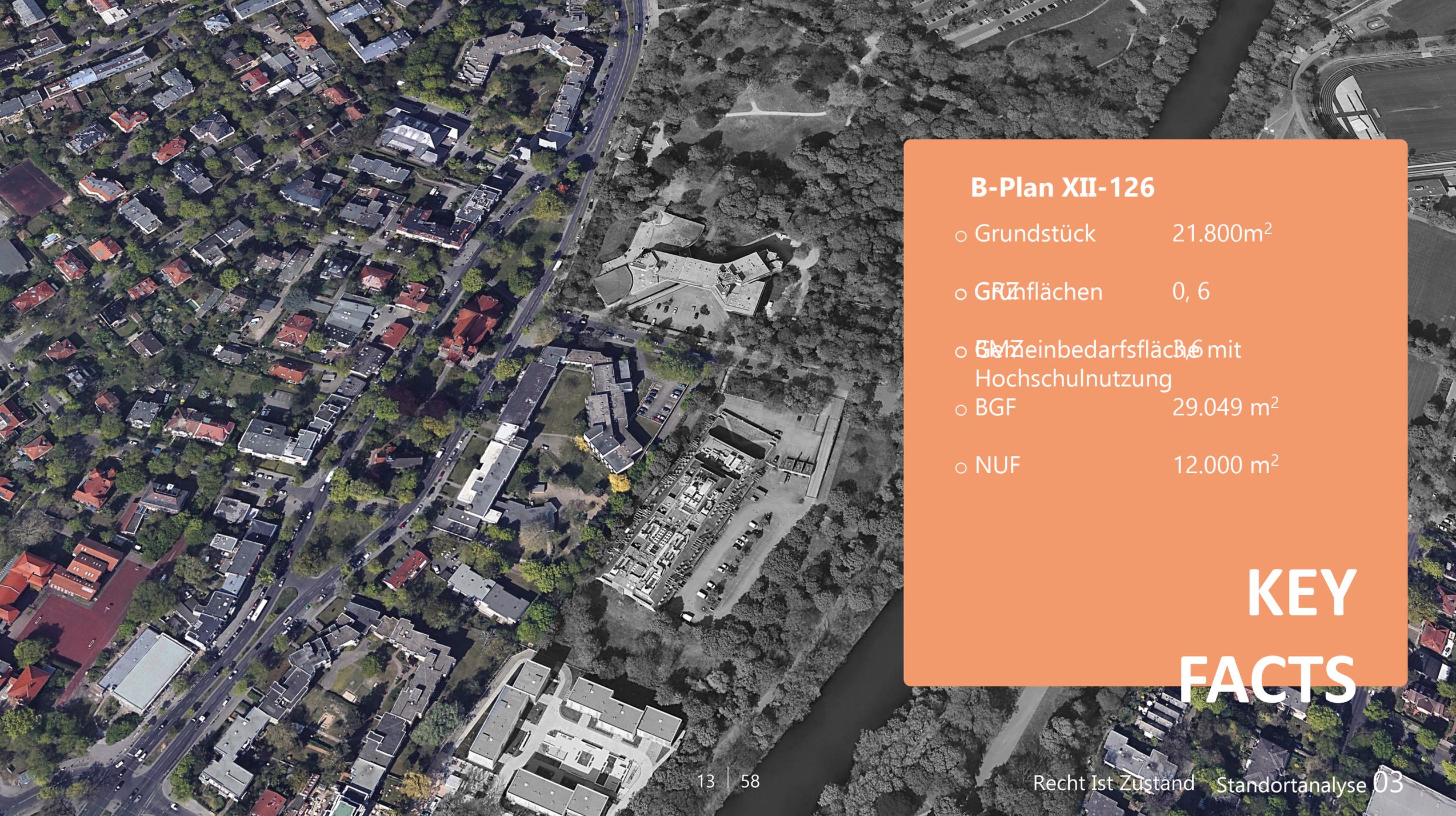
Benjamin Franklin

Institut  
& Umw



anker

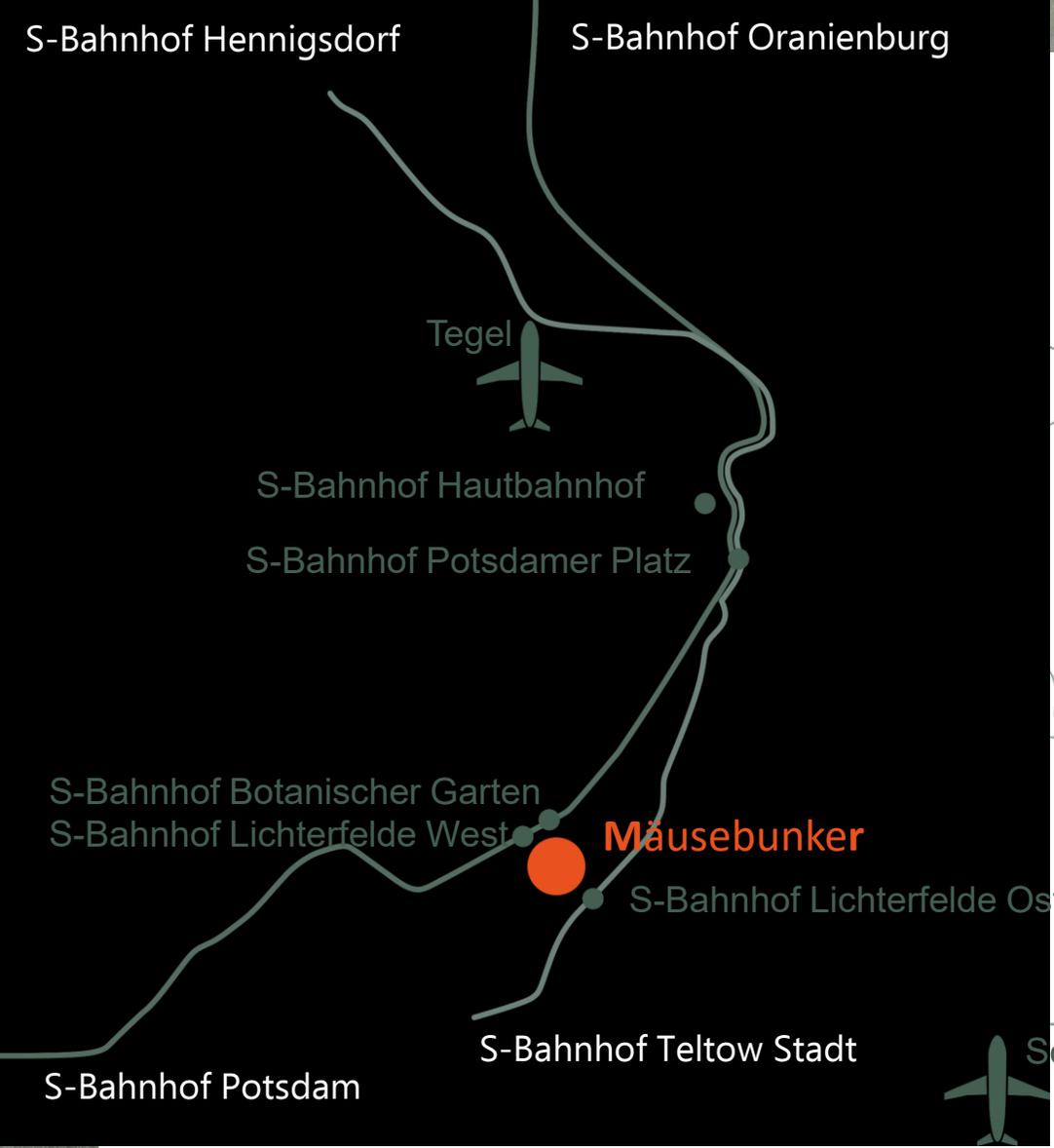




## B-Plan XII-126

- Grundstück 21.800m<sup>2</sup>
- GRZflächen 0,6
- BmZ Flächen 0,6 mit Hochschulnutzung
- BGF 29.049 m<sup>2</sup>
- NUF 12.000 m<sup>2</sup>

KEY  
FACTS



25 8 16 7

Bahnhöfe LW | LO | BG

140 50 33 30

Stadtzentrum

180 60 50 30

Flughafen Tegel

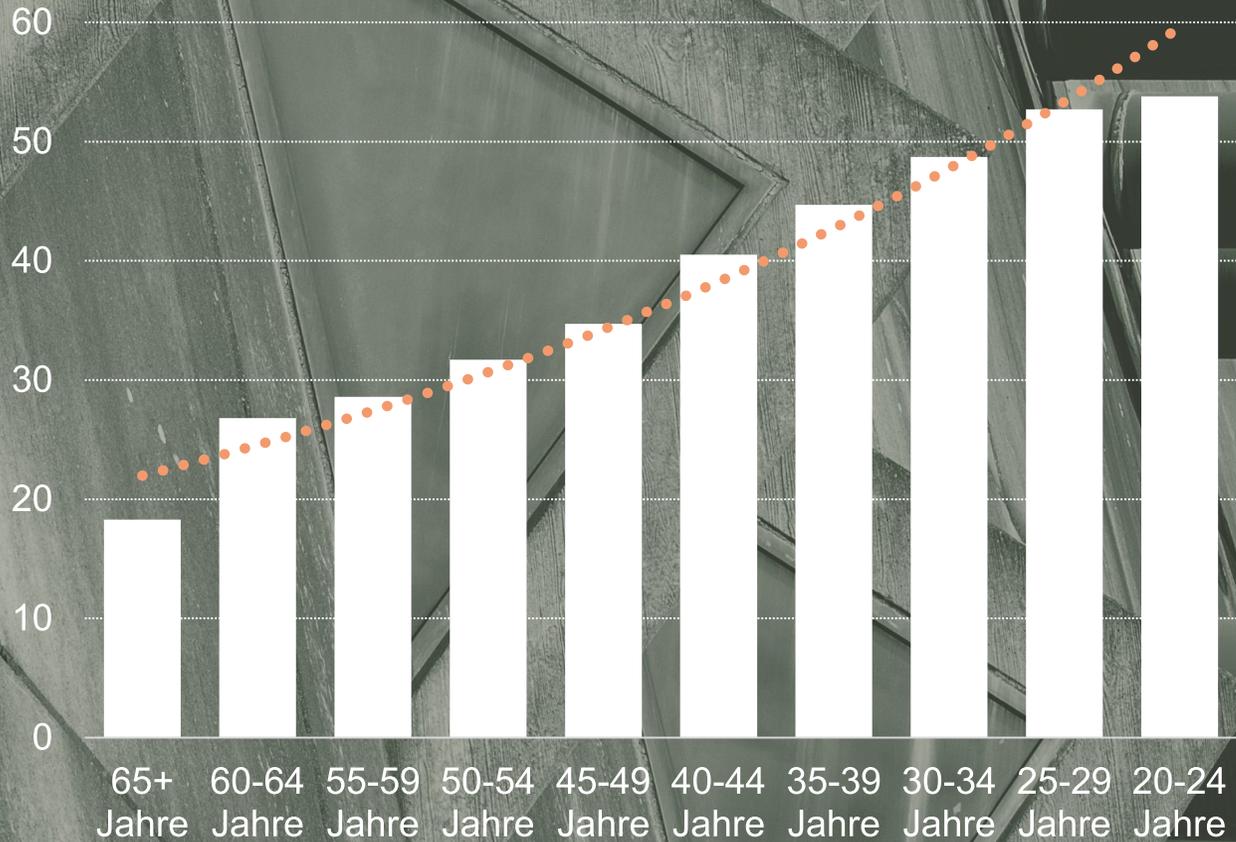
230 73 67 30

Flughafen Schönefeld

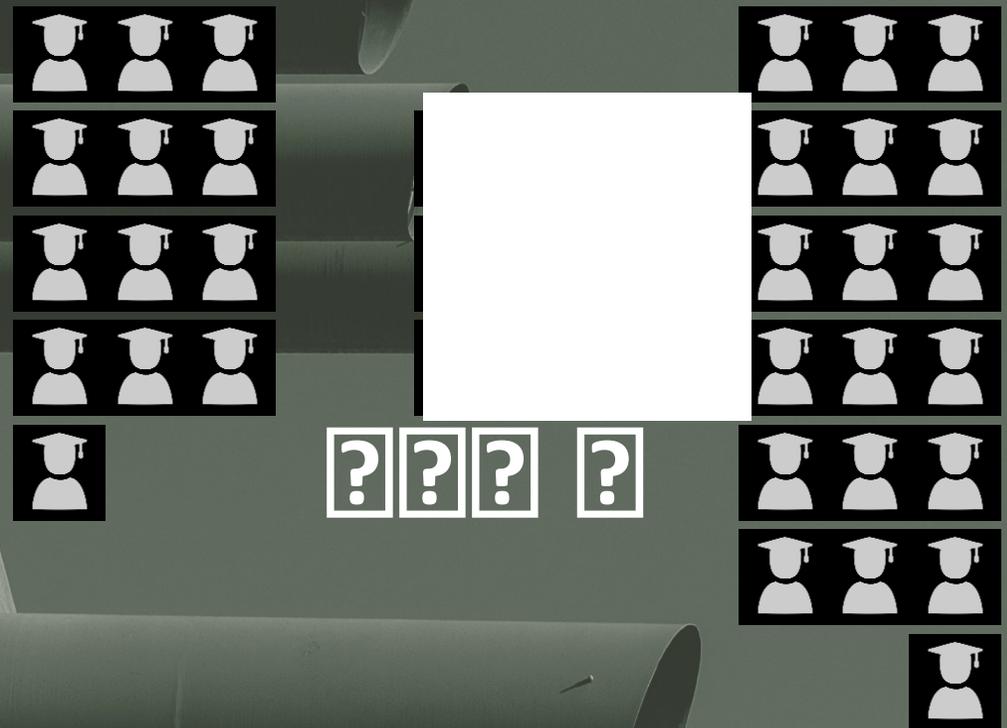
MINUTEN



# Hochschul- & Fachhochschulreife



# Anzahl Studierende Berlin

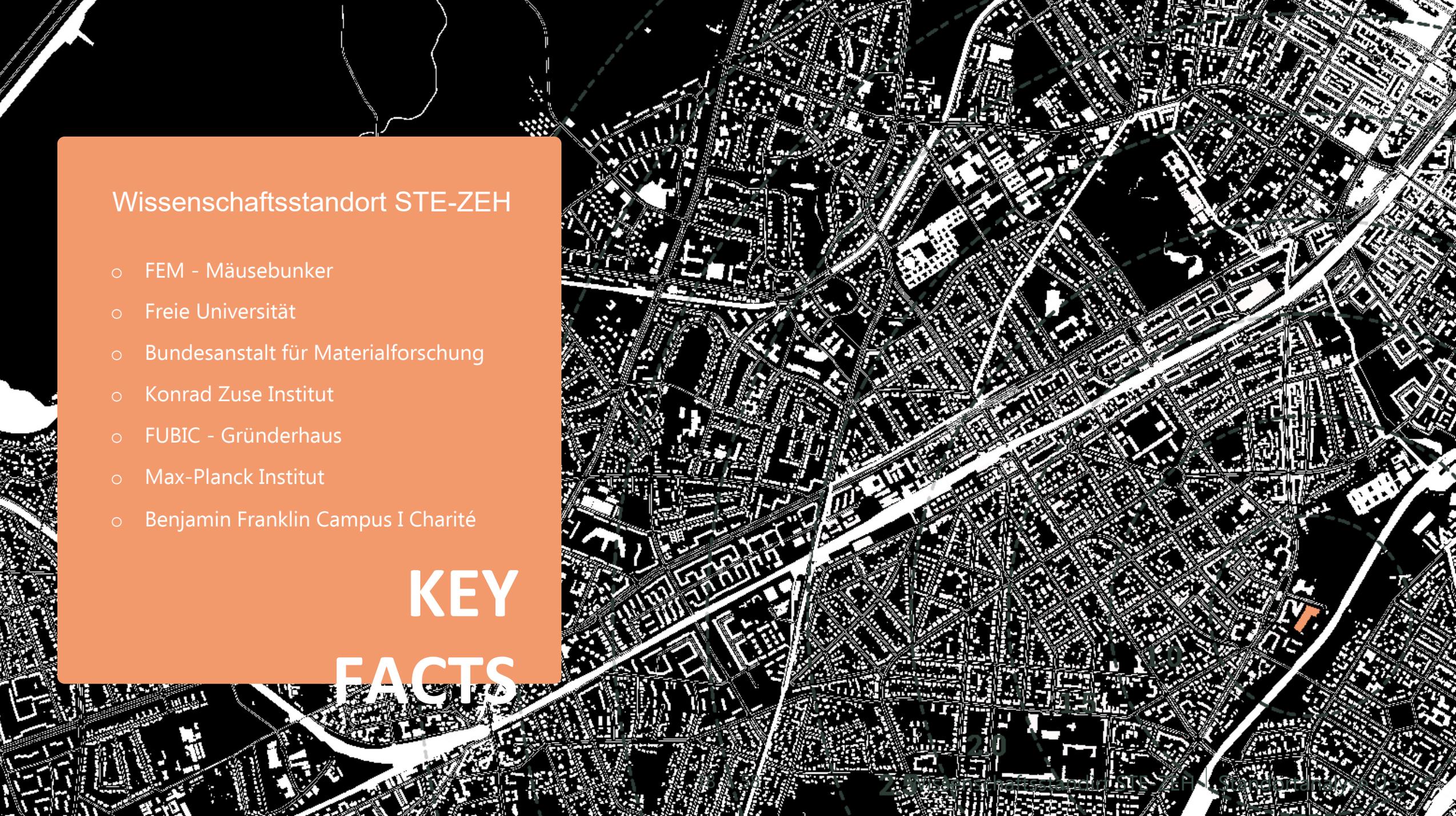


## Wissenschaftsstandort BERLIN

- 4 Universitäten ■
- 7 Fachhochschulen □
- 4 Kunsthochschulen ▽
- 27 privaten Hochschulen ◇
- Technologie Parks  
Gründer- &  
Innovationszentren ◆
- 70 außeruniversitären  
Forschungsstätten  
& weitere FE. ●

# KEY FACTS



An aerial map of Berlin, Germany, showing a dense urban grid. A red rectangular box is overlaid on the left side of the map, containing text. The map is in grayscale, with the red box providing a high-contrast background for the white text.

## Wissenschaftsstandort STE-ZEH

- FEM - Mäusebunker
- Freie Universität
- Bundesanstalt für Materialforschung
- Konrad Zuse Institut
- FUBIC - Gründerhaus
- Max-Planck Institut
- Benjamin Franklin Campus I Charité

**KEY  
FACTS**

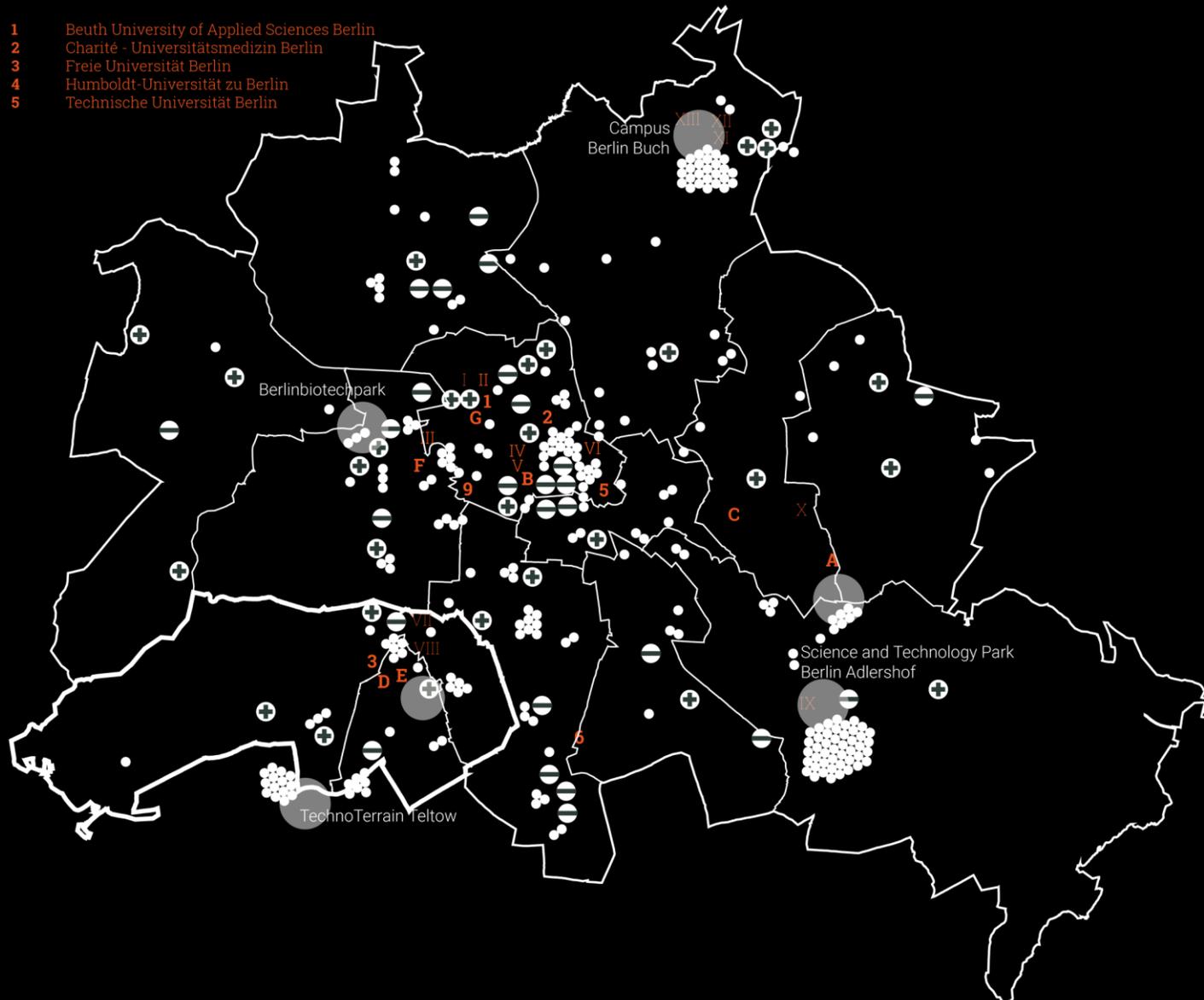
## Gesundheitssektor

- 21.000 Unternehmen
- 23 Mrd. € Umsatz (2017|18)
- 7,5 % Wachstum p.a
- INNOBB - Stärkung Zusammenarbeit KMU
- 178 Mio. € Investitionen in Berliner Health Start-ups

KEY  
FACTS

- ⊕ Krankenhäuser und Rehabilitationskliniken
- ⊖ Pharmaunternehmen
- Life sciences Unternehmen

- 1 Beuth University of Applied Sciences Berlin
- 2 Charité - Universitätsmedizin Berlin
- 3 Freie Universität Berlin
- 4 Humboldt-Universität zu Berlin
- 5 Technische Universität Berlin



# S

# W

# O

# T

## Infrastruktur | Umgebung

- Teltowkanal | Natur

## Mäusebunker

- Architektur

## Wirtschaft & Wissenschaft

- Projektinitiator WISTA
- Nähe zur FU & CBF
- Forschungsstandort
- Förderung INNOBB
- GRW Förderung

## Infrastruktur | Umgebung

- Mangelnde Nahversorgung
- ÖPNV

## Mäusebunker

- Bestandsstrukturen
- Architektursprache
- Ehemalige Nutzung

## Wirtschaft & Wissenschaft

## Infrastruktur | Umgebung

- Work Life Balance

## Mäusebunker

- Denkmalwert
- Planungsrechts

## Wirtschaft & Wissenschaft

- Neuer Standort | Start-up
- Wissensgesellschaft
- Positive Entwicklung  
Medizinbranche
- Gewerbegebiet

## Infrastruktur | Umgebung

## Mäusebunker

- Denkmalschutz
- Unternehmerische Risiken
- Bautechnische  
Anforderungen

## Wirtschaft & Wissenschaft

- Denkmalwert absichern
- Imagewandel
- Ressourcenmanagement
- Flexibles Konzept
- Bautechnische Anforderungen

- Bestehende Synergien nutzen
- Förderung von Start-ups
- Medizinbranche
- Generationsübergreifende Bildung
- Gewerbegebiet Goerzallee

# HANDBLUNGSFELDER

- Work Life Balance
- Natur

- Öffentliche Verkehrsmittel
- Car- & Bikeshaaring
- Firmenticket
- Mischnutzung EG
- Gewerbeflächen



direkt



schwach

# Einfluss

stark

indirekt



Anwohner



Presse



BERLIN SÜD



WEST



niedrig

# Interesse

hoch



Anwohner



Presse



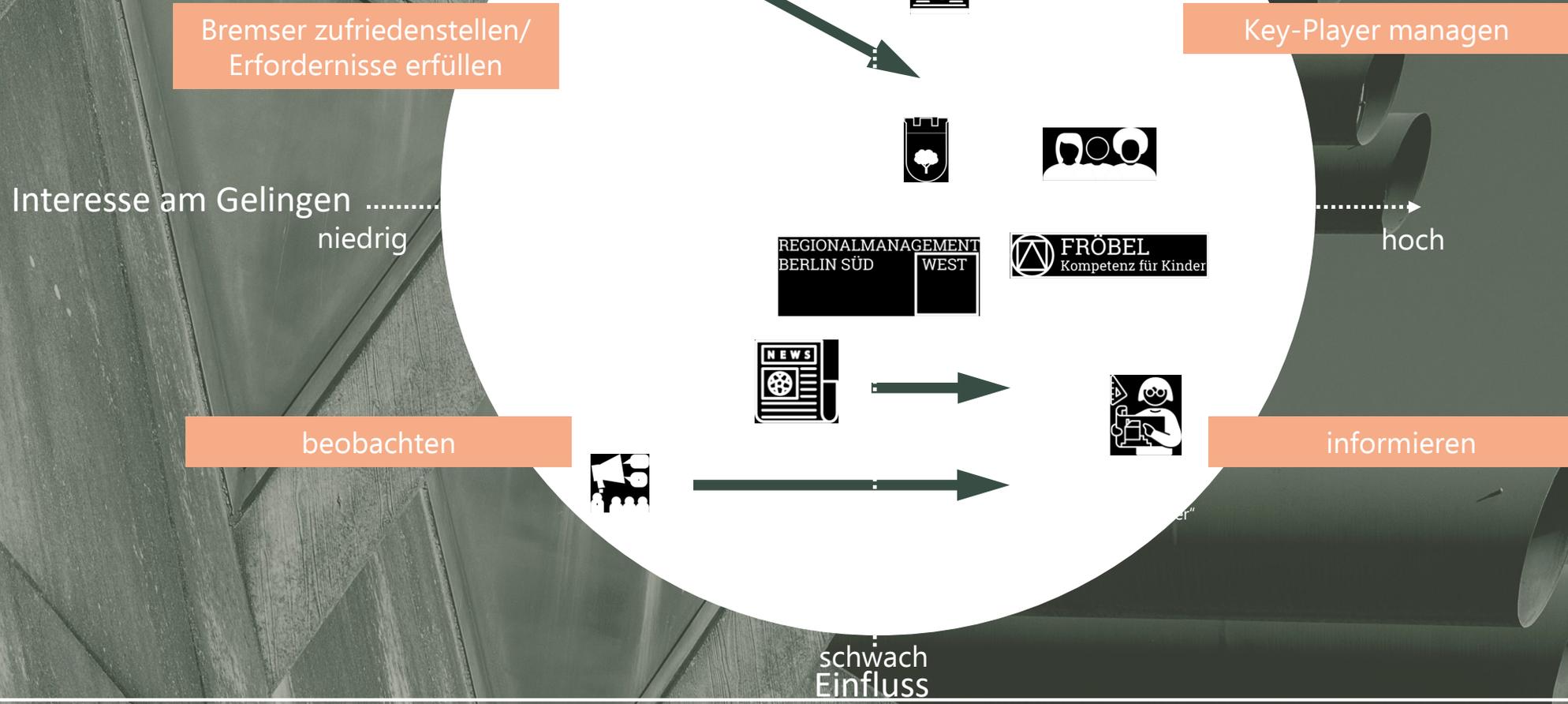
REGIONALMANAGEMENT  
BERLIN SÜD



WEST



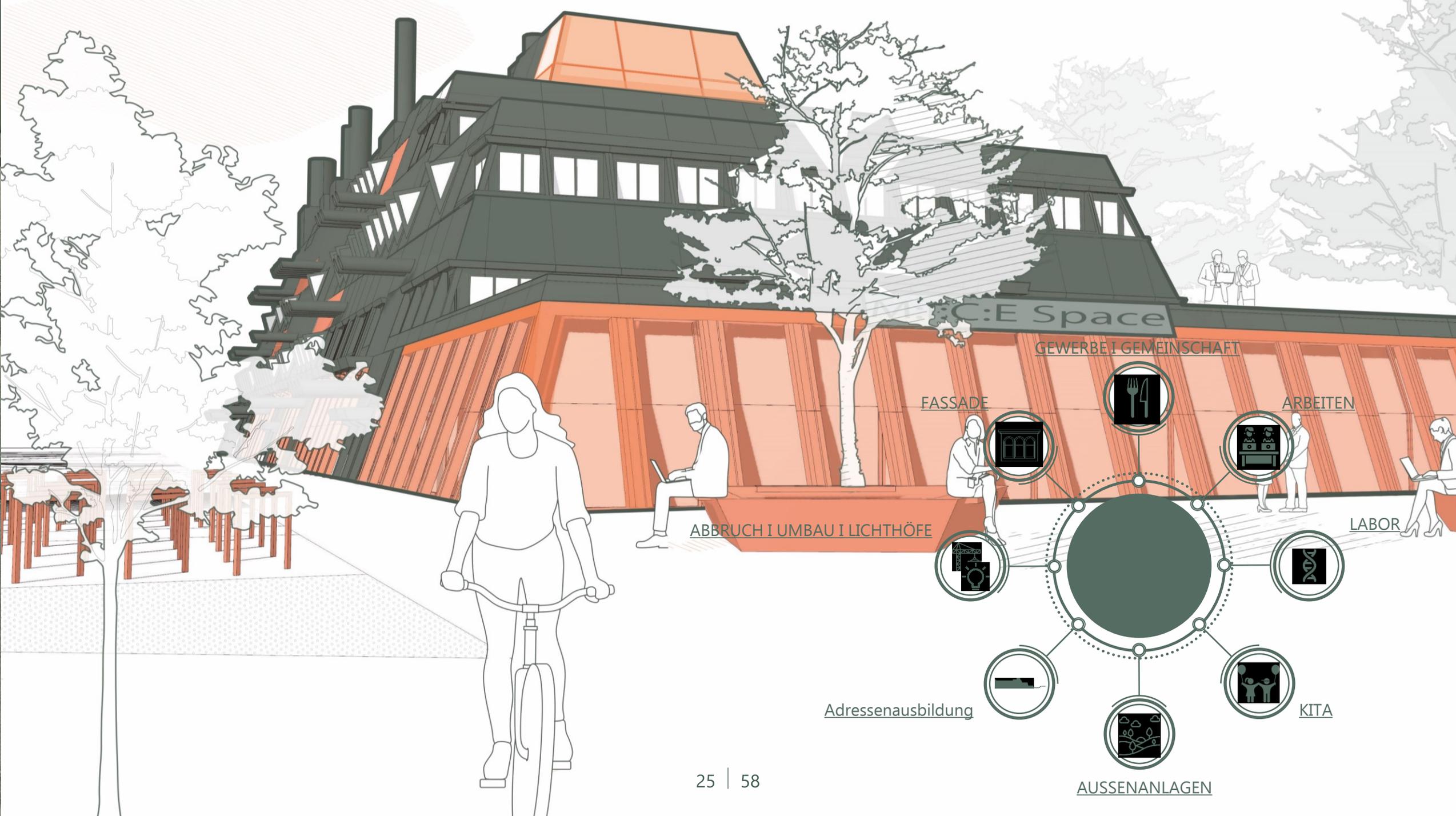
stark



# M:I:C:E SPACE

Make Innovation & Creative Entrepreneurship Space

*Ein ONE STOP Gründerhaus für Health Science*



C:E Space

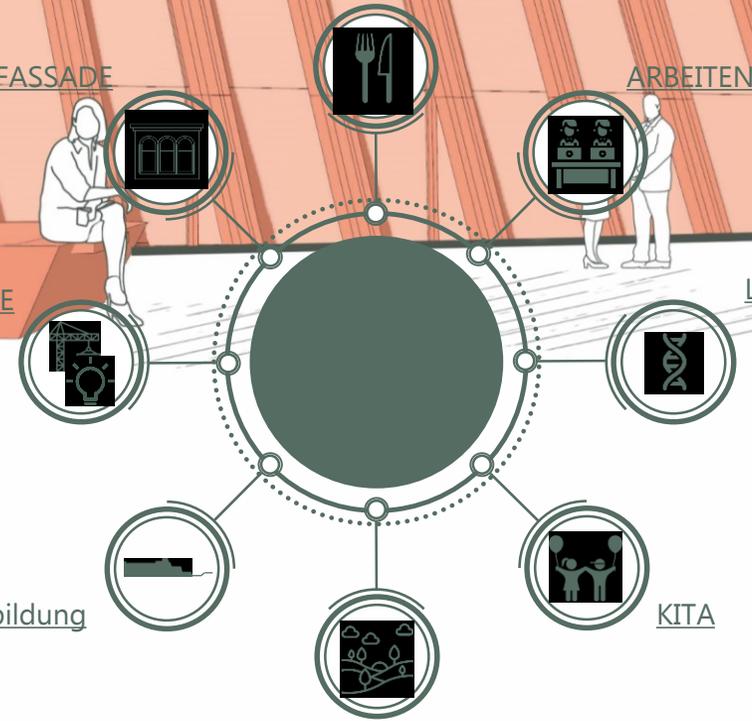
GEWERBE | GEMEINSCHAFT

FASSADE

ARBEITEN

ABBRUCH | UMBAU | LICHTHÖFE

LABOR



Adressenausbildung

KITA

AUSSENANLAGEN

	Grundstück	Grundfläche	Baumasse	BGF
Nach B-Plan	21.800 m <sup>2</sup>	13.080 m <sup>2</sup>	78.480 m <sup>2</sup>	
Bestandsgebäude nach Umbau		4.400 m <sup>2</sup>	59.189 m <sup>2</sup>	21.430 m <sup>2</sup>
Erweiterungsbau		2.048 m <sup>2</sup>	19.291 m <sup>2</sup>	4.009 m <sup>2</sup>
Potenzielle Restfläche		6.632 m <sup>2</sup>	5.069 m <sup>2</sup>	

# Baukennzahlen

## GEWERBE

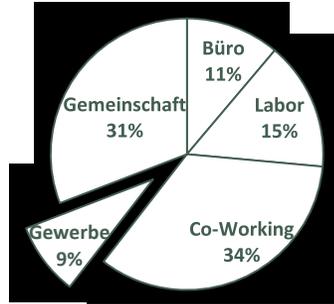
Gesamtfläche

- 955 m<sup>2</sup> Gewerbe
- 310 m<sup>2</sup> PopUp Bar
- 505 m<sup>2</sup> PopUp Mensa
- 140 m<sup>2</sup> Lerncafe

Mietpreis

- 25,35 € I m<sup>2</sup> **Marktanalyse**
- 25 € I m<sup>2</sup> **M:I:C:E SPACE**
- 23.875 € pro Monat
- 286.500 € pro Jahr

inkl. Nebenkosten



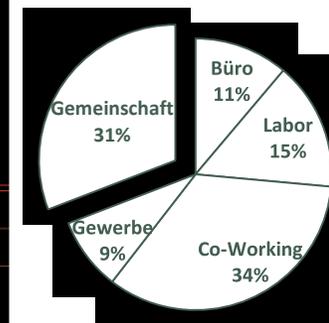
## GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Gesamtfläche

- 3407 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche
- 184 m<sup>2</sup> Foyer
- 124 m<sup>2</sup> Konferenz

Mietpreis

- Auf Miekosten umgelegt





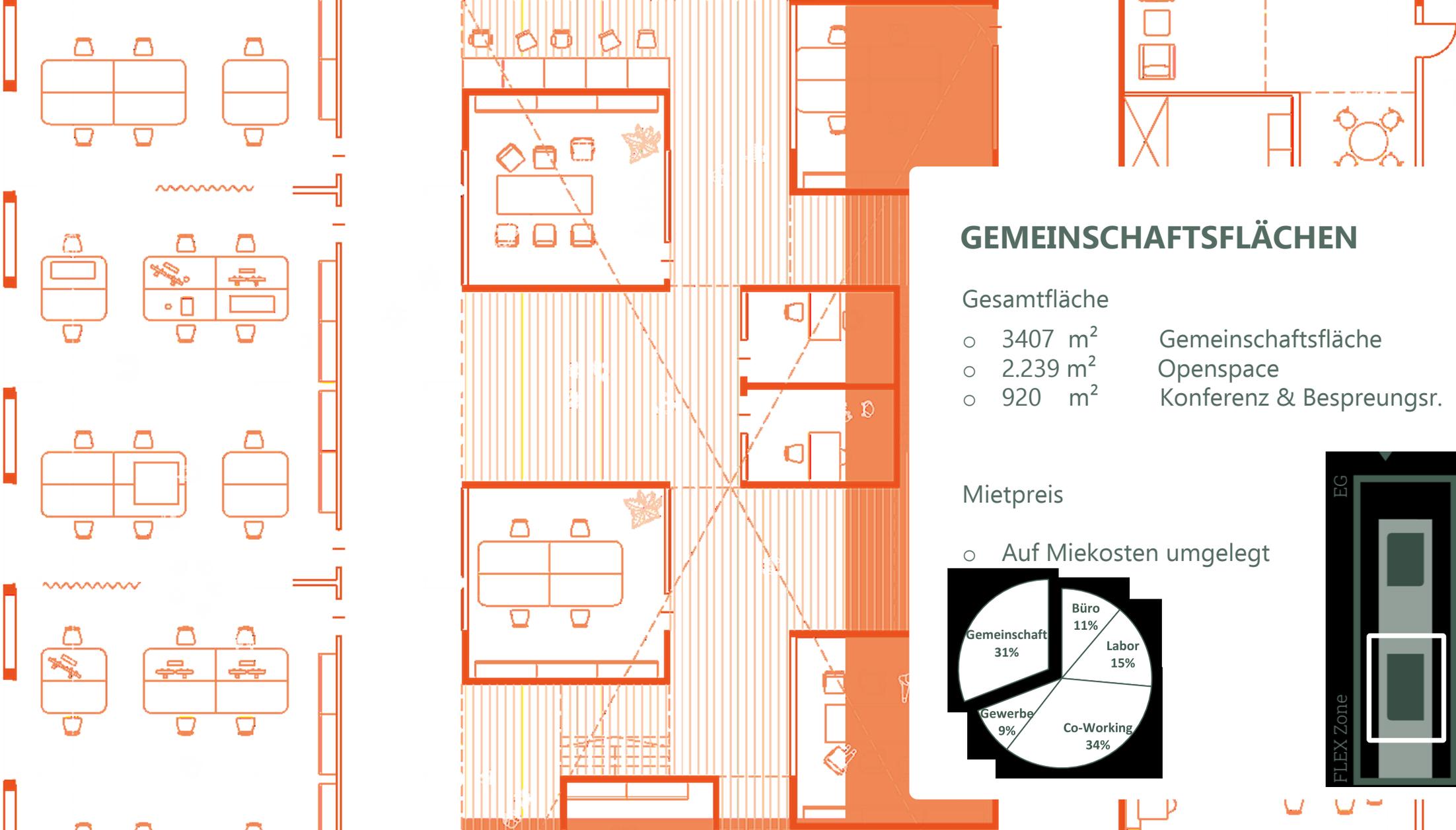
BAKERY

BREAD

Gluten Free

מוצרים ללא גלוקן  
BIGA

fresh food & drink



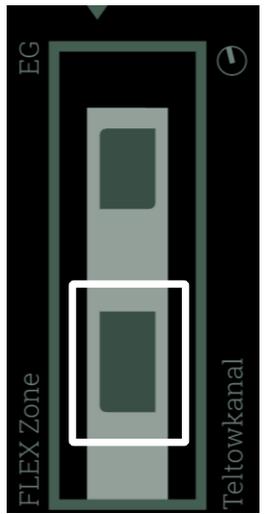
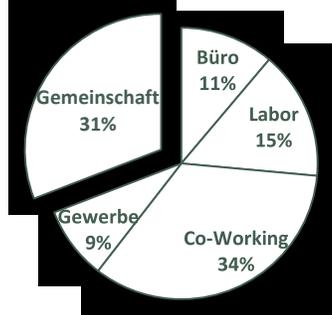
## GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

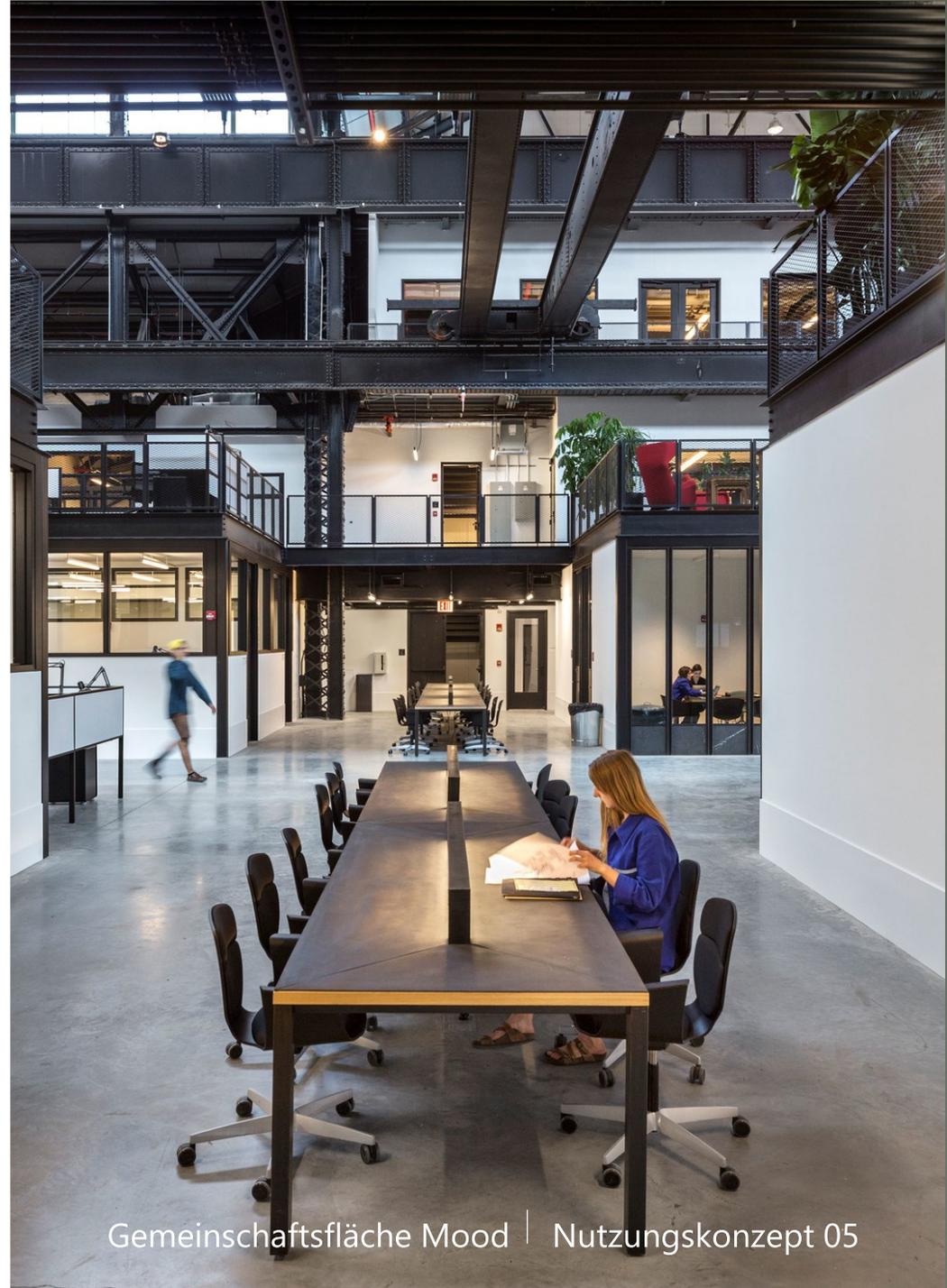
### Gesamtfläche

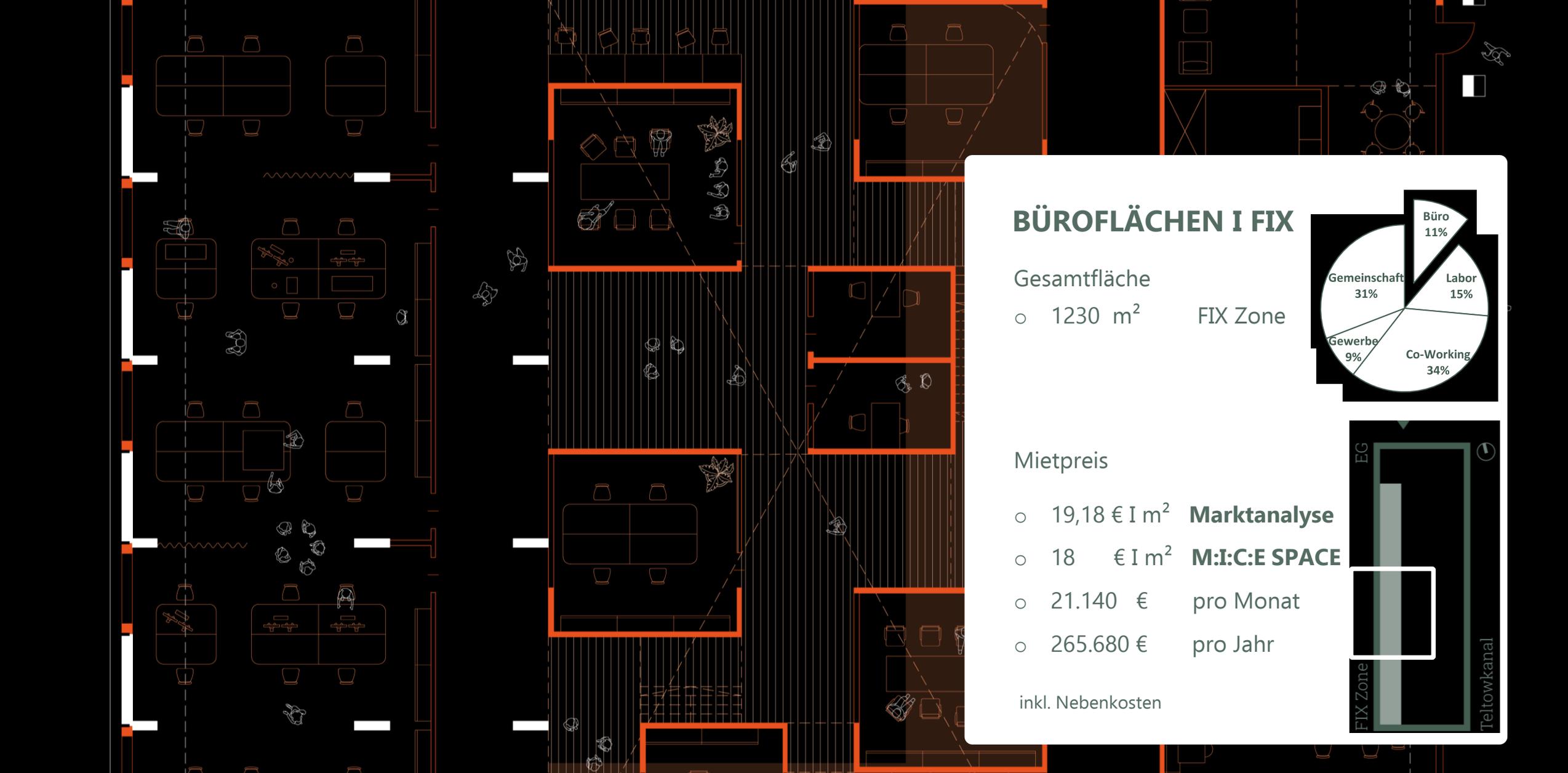
- 3407 m<sup>2</sup>      Gemeinschaftsfläche
- 2.239 m<sup>2</sup>      Openspace
- 920 m<sup>2</sup>        Konferenz & Besprengsr.

### Mietpreis

- Auf Miekosten umgelegt

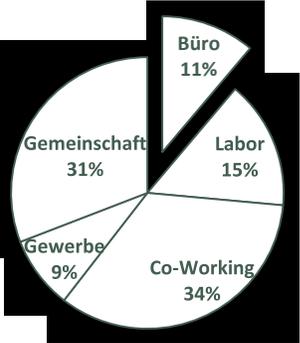






# BÜROFLÄCHEN I FIX

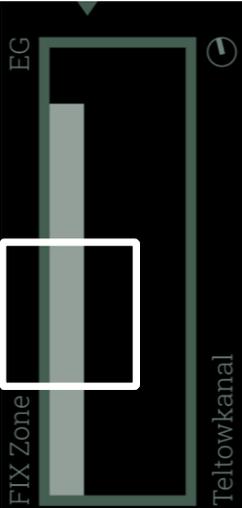
Gesamtfläche  
○ 1230 m<sup>2</sup>      FIX Zone



Mietpreis

- 19,18 € I m<sup>2</sup>      **Marktanalyse**
- 18 € I m<sup>2</sup>      **M:I:C:E SPACE**
- 21.140 €      pro Monat
- 265.680 €      pro Jahr

inkl. Nebenkosten





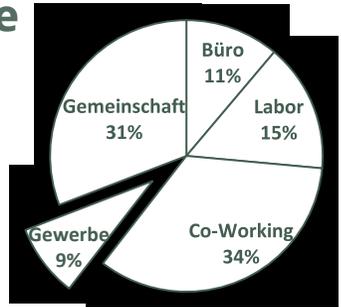
## GEWERBE I Lerncafe

Gesamtfläche

- 955 m<sup>2</sup> Gewerbe
- 140 m<sup>2</sup> Lerncafe

- Generationsübergreifende Bildung

25 € ? 1 m<sup>2</sup>



POP UP Mensa I Lerncafe

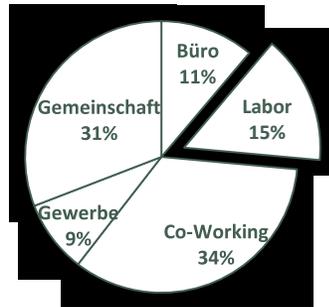
leitowkanal



## LABORFLÄCHEN

Gesamtfläche

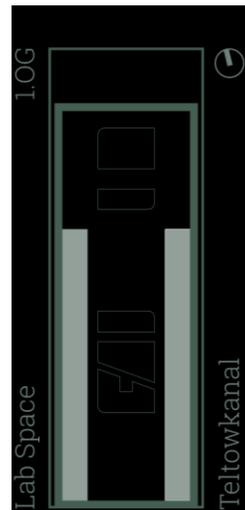
- 1690 m<sup>2</sup> Labor



Mietpreis

- 17,78 € I m<sup>2</sup> **Marktanalyse**
- 20 € I m<sup>2</sup> **M:I:C:E SPACE**
- 33.800 € pro Monat
- 405.600 € pro Jahr

inkl. Nebenkosten





## CO-WORKING I FLEX

Gesamtfläche

- 3.755 m<sup>2</sup> Co-Working

Mietpreis

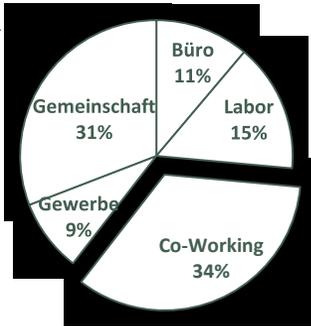
### Martkanalyse

- 289 € FIX Desk pro Jahr

### M:I:C:E SPACE

- 279 € Desk pro M.
- 13,95 € Desk pro Tag
- 195.163 € pro Monat
- 2.341.955 € pro Jahr

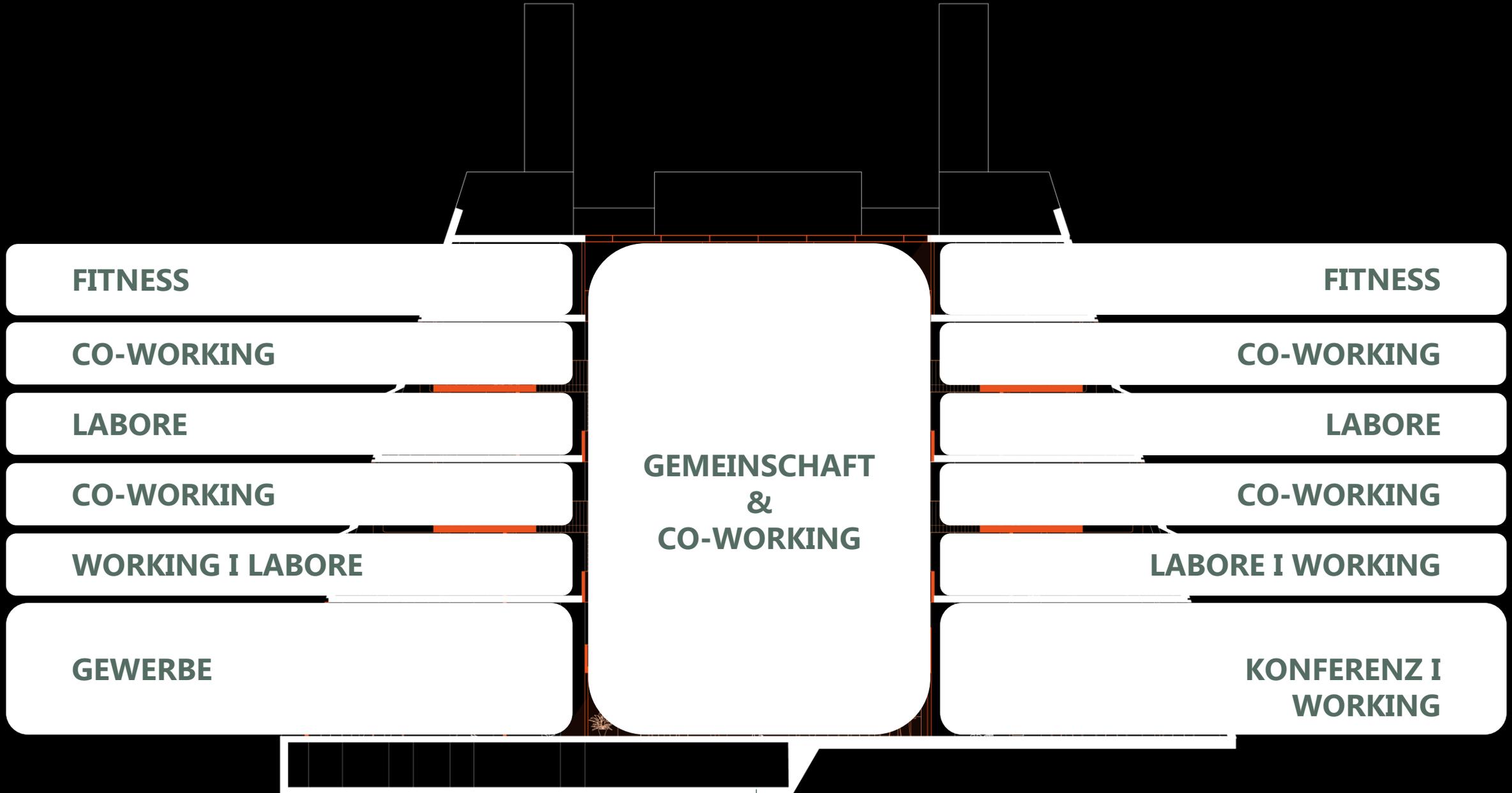
inkl. Nebenkosten

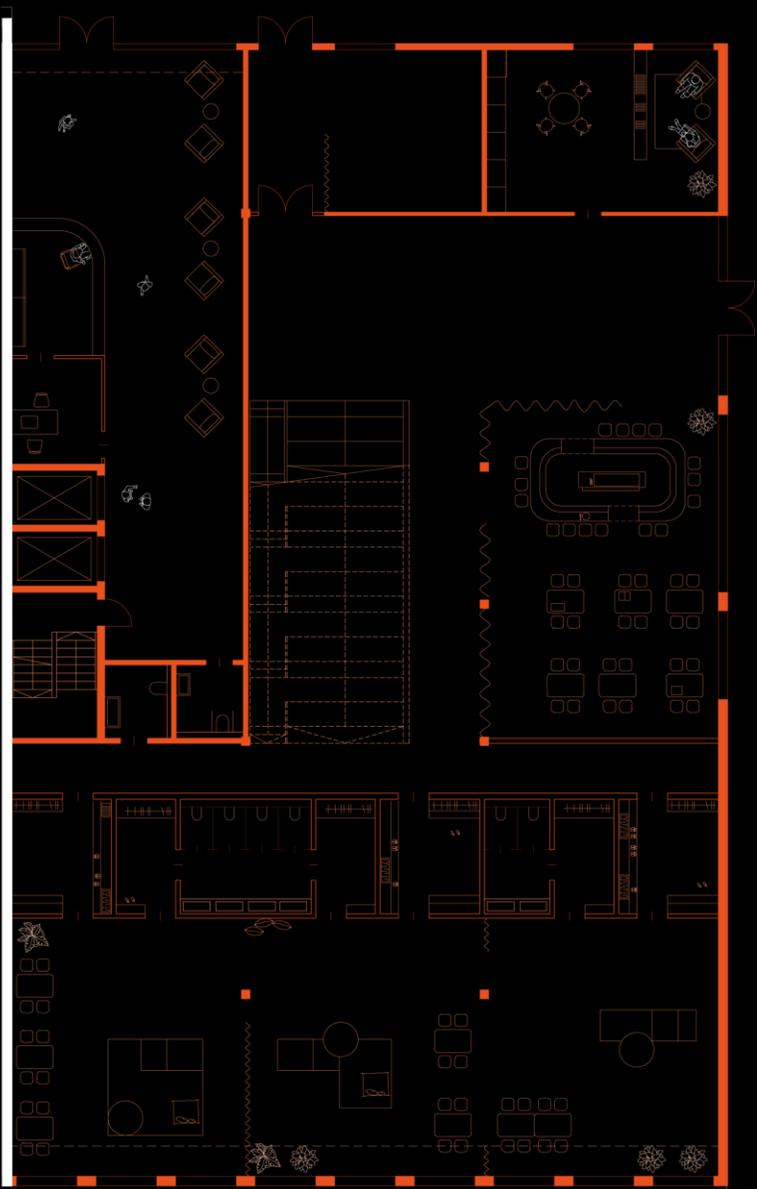


2.OG  
FIX Zone Co Working

Teltowkanal





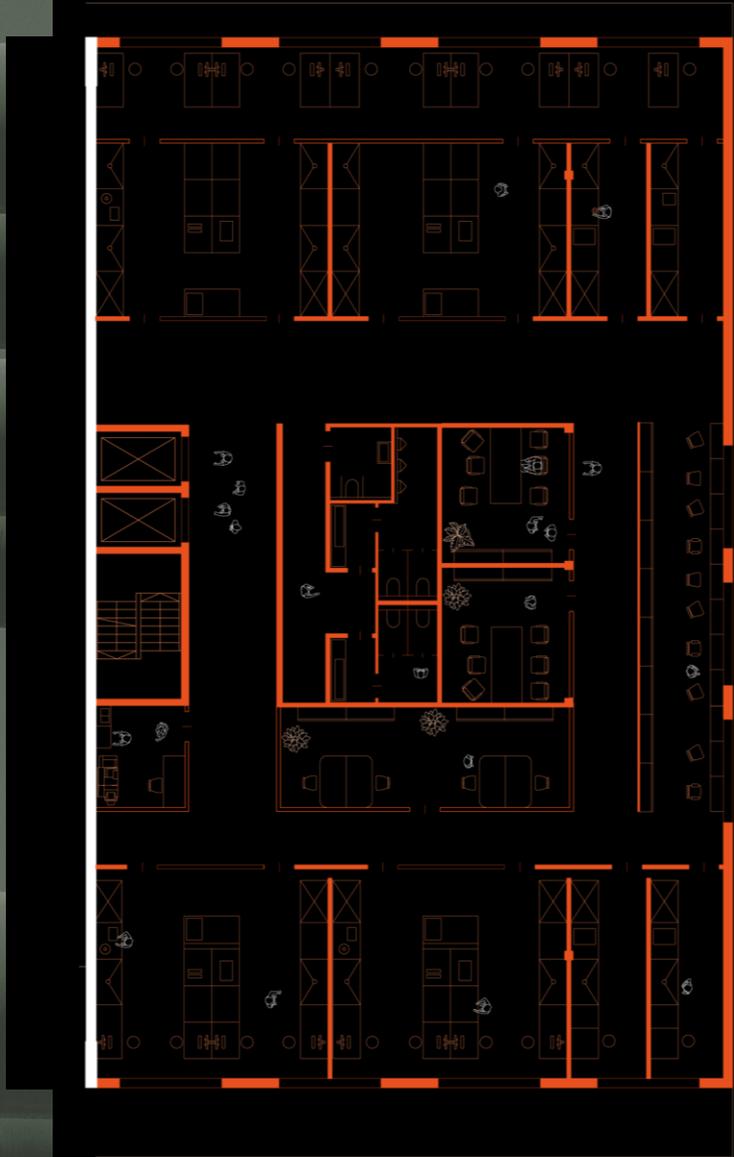


EG



Bereich	Flächen
Kita Space	973,79 m <sup>2</sup>
Kita - NF	179,06 m <sup>2</sup>
Summe	1152,85 m <sup>2</sup>

LabSpace	645,86 m <sup>2</sup>
Büro	404,93 m <sup>2</sup>
Besprecher	271,65 m <sup>2</sup>
Summe	1322,44 m <sup>2</sup>

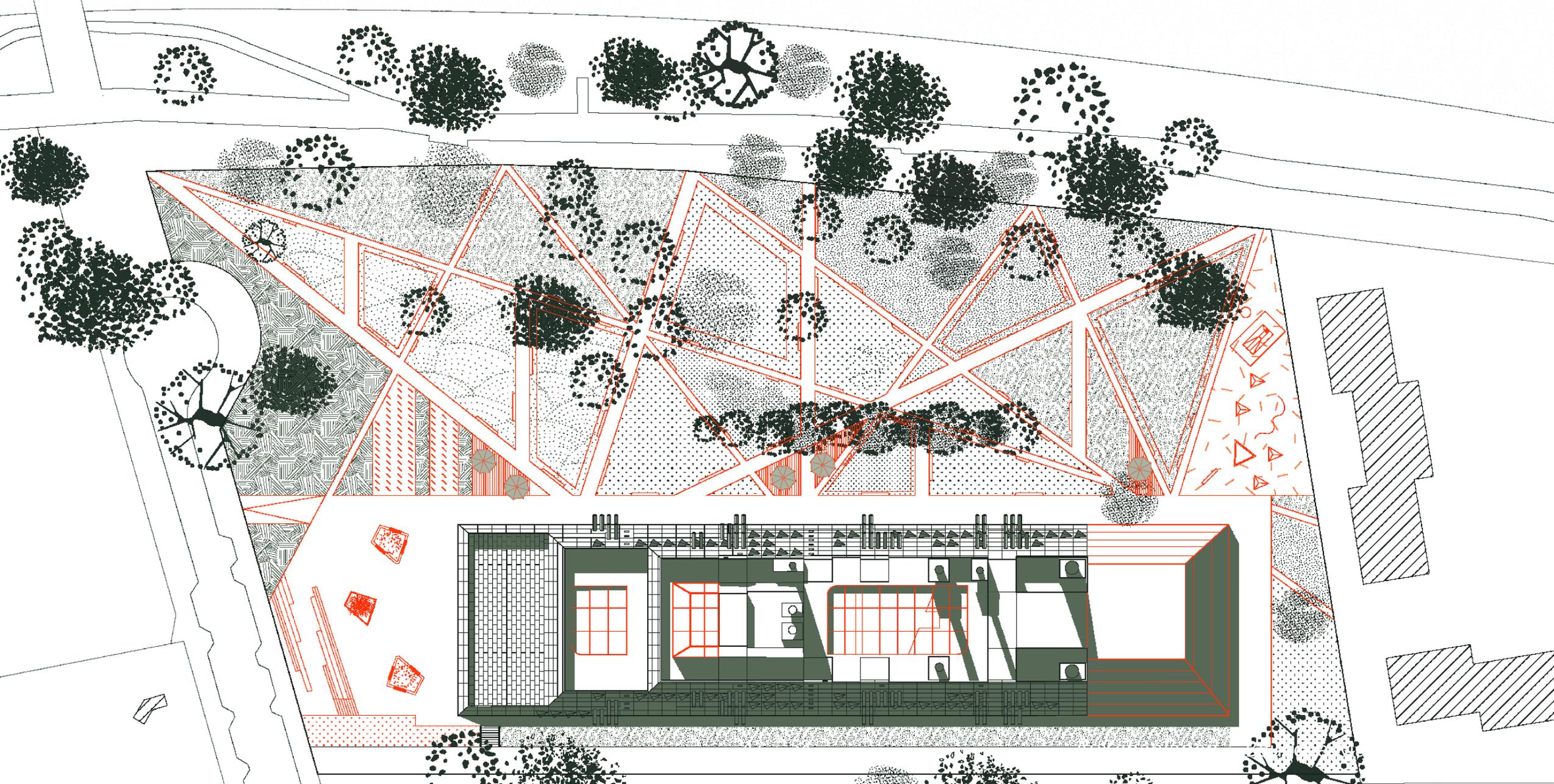


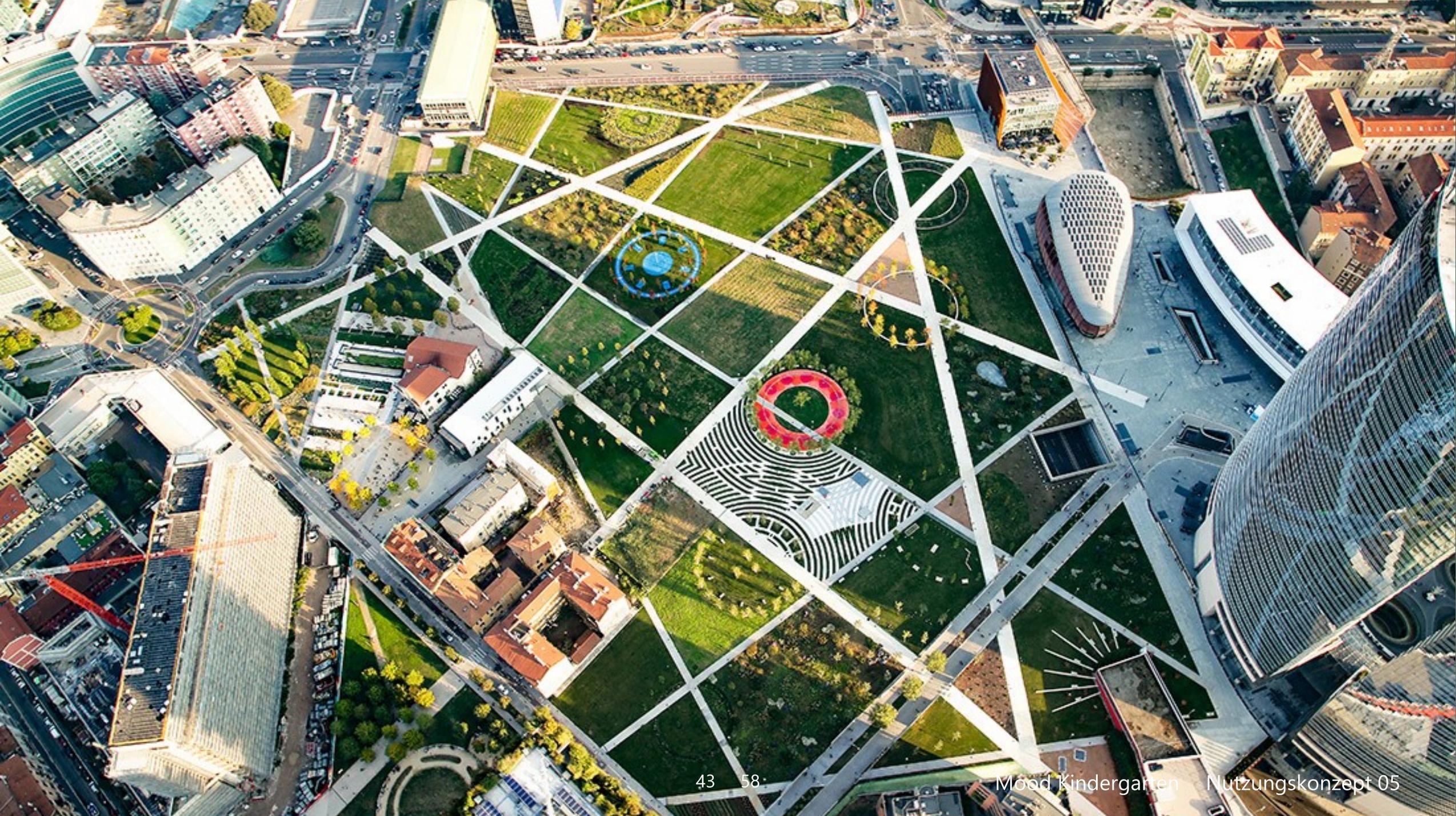
2.OG

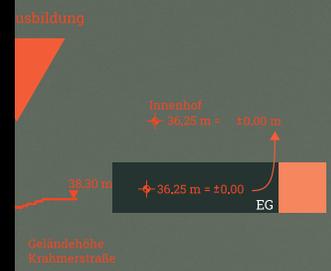
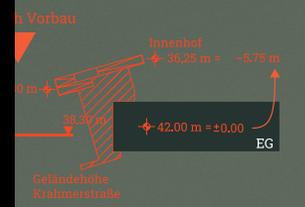


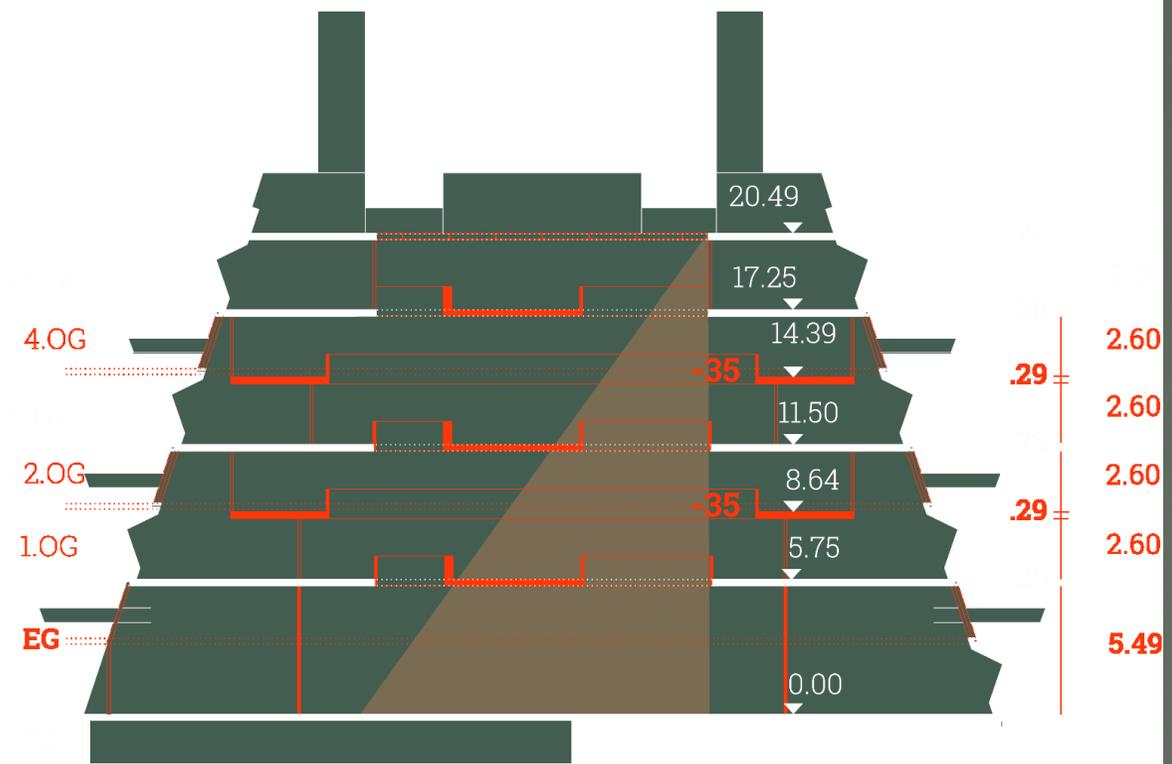
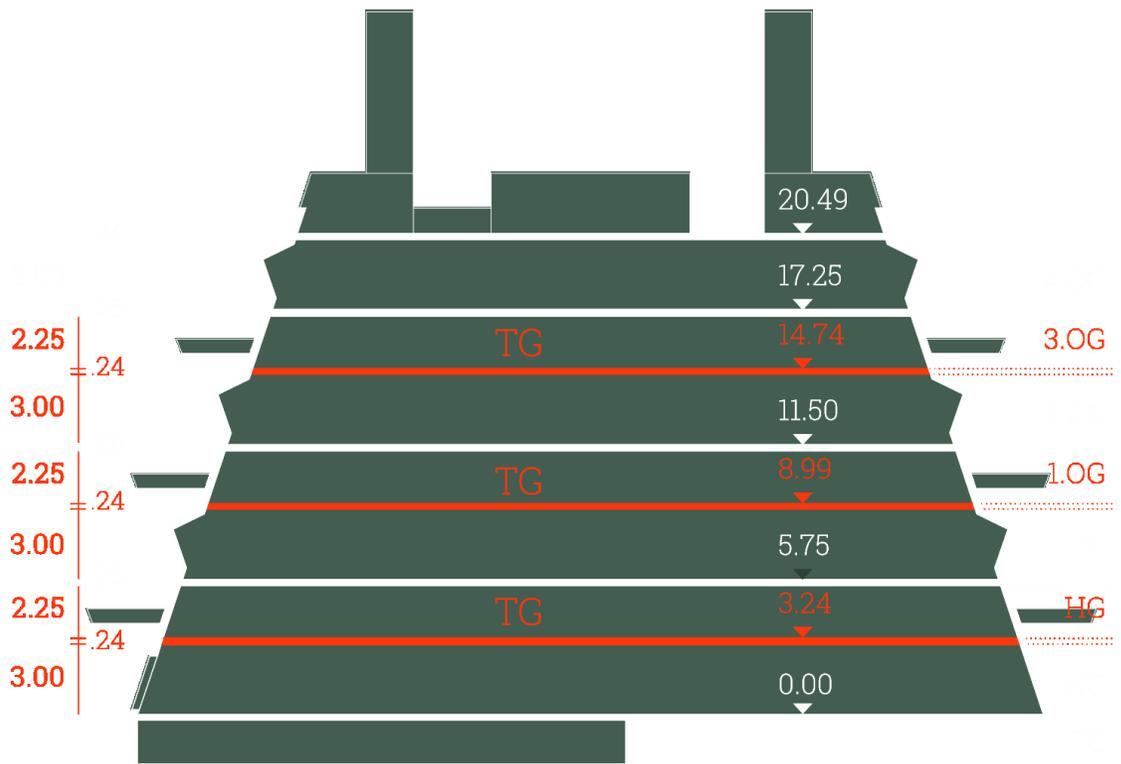


Krahme



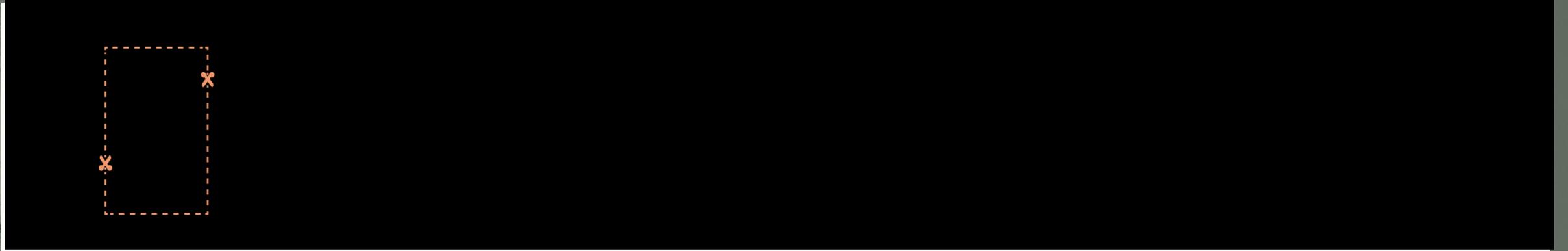
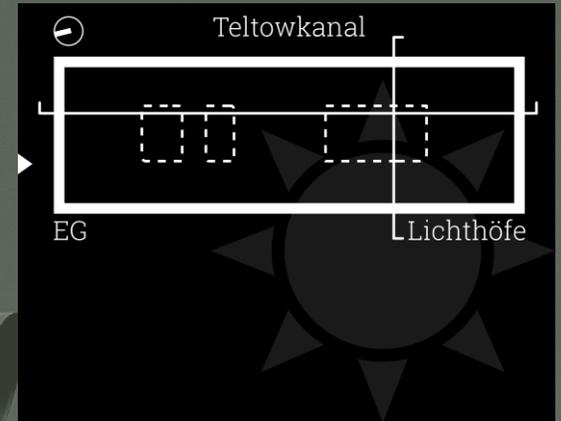






Q.SCHNITT BESTAND Mäusebunker

REVITALISIERUNG M:I:C:E Space

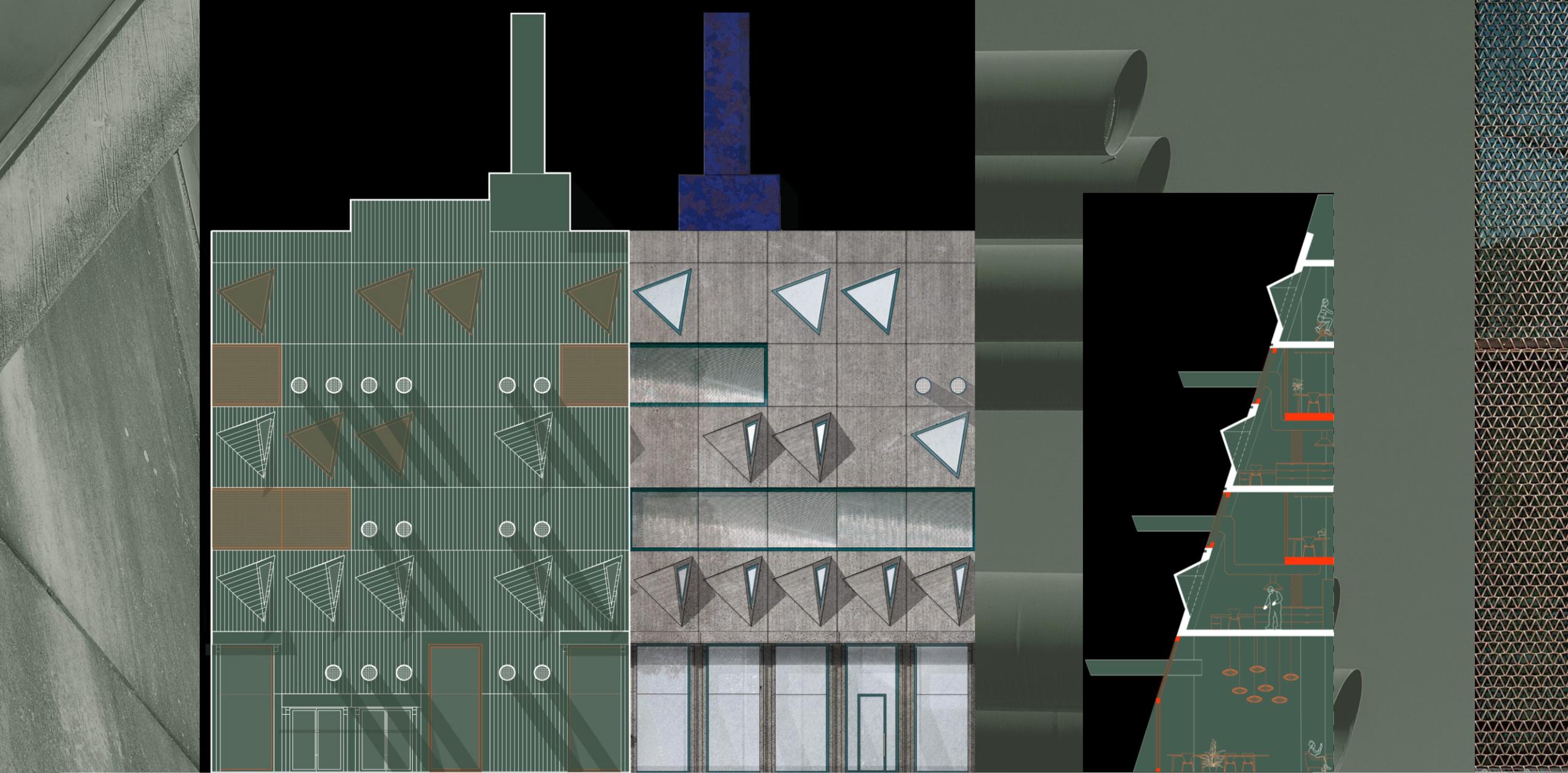


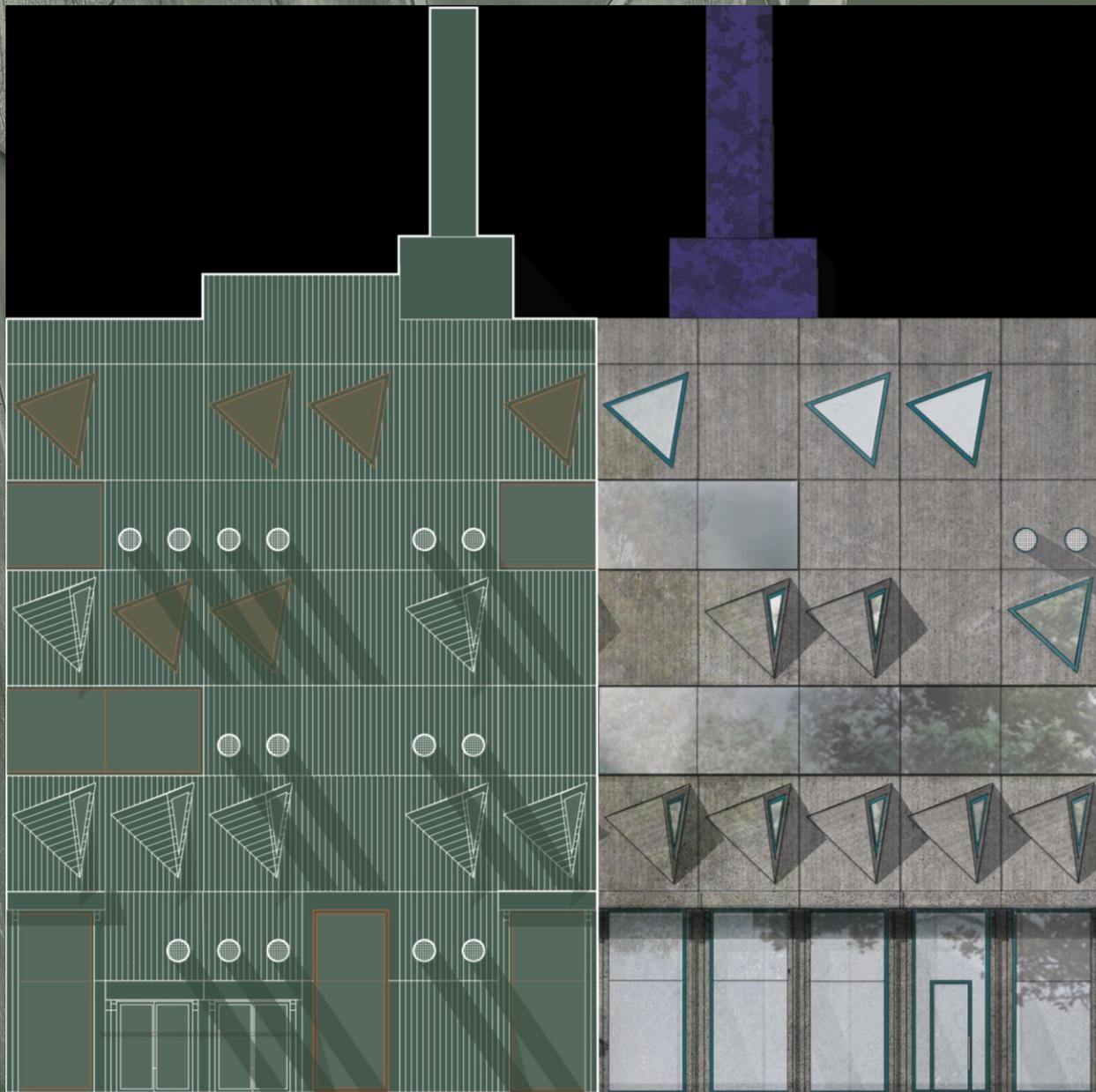
Q.SCHNITT BESTAND

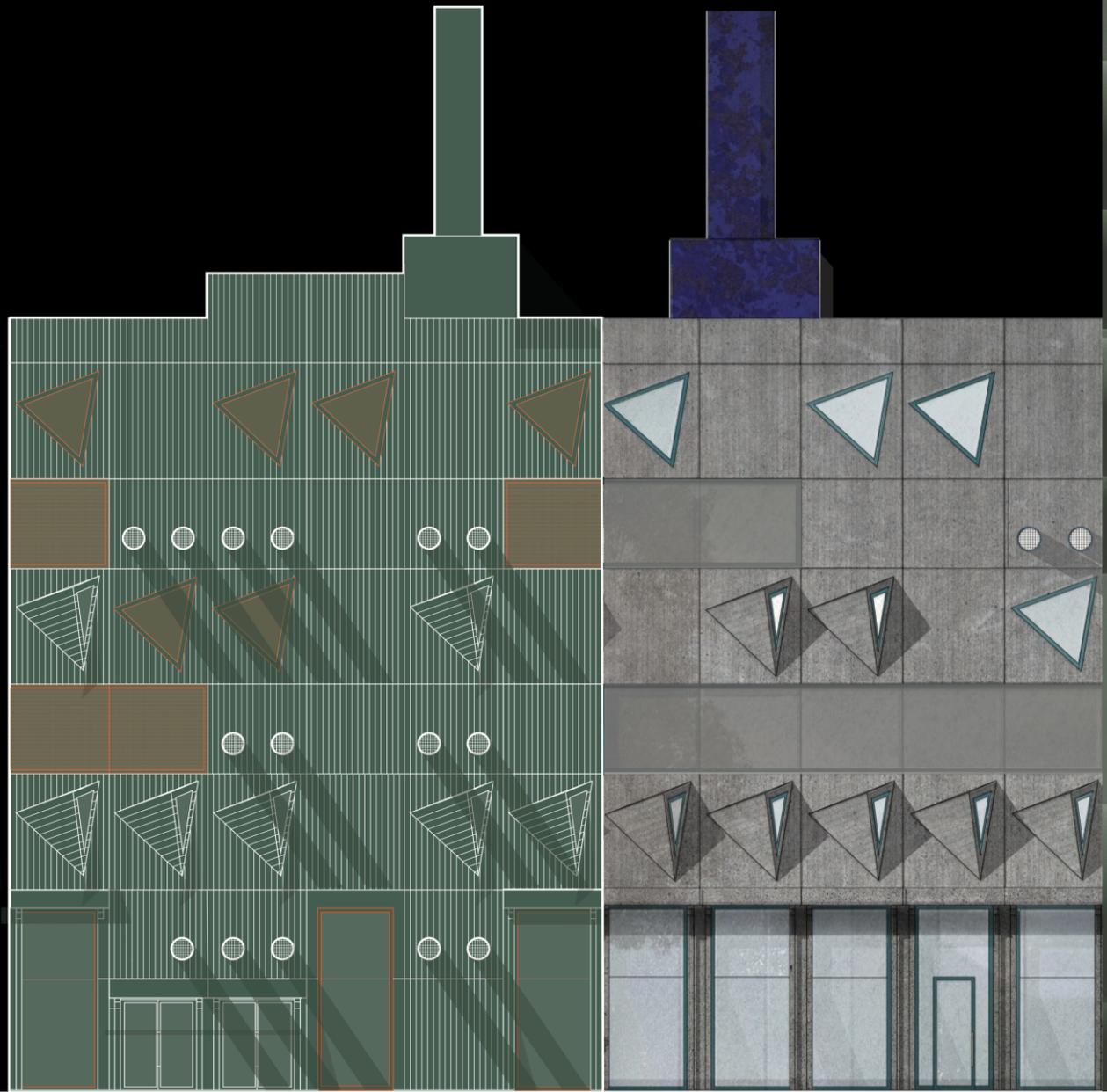
Q.SCHNITT

REVITALISIERUNG

L.SCHNITT







BAUKOSTEN



RENTABILITÄT  
SZENARIENANALYSE



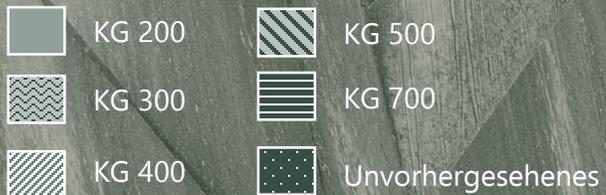
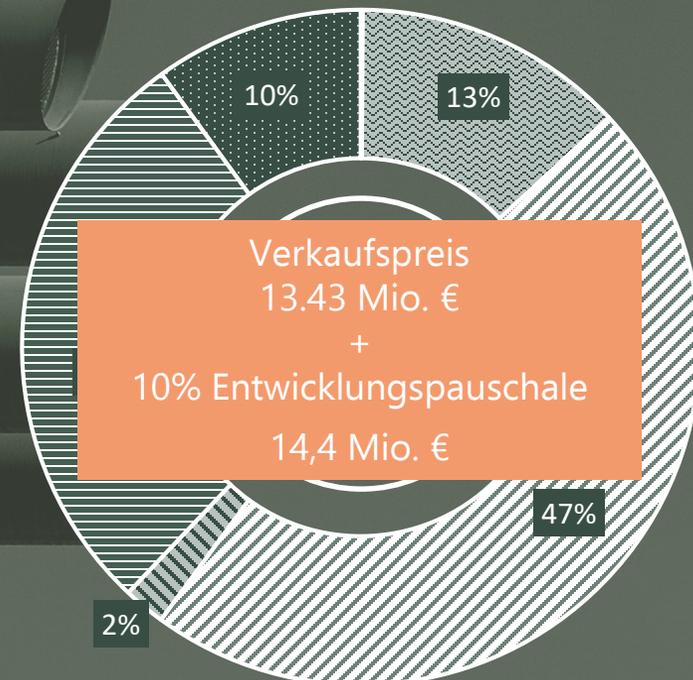
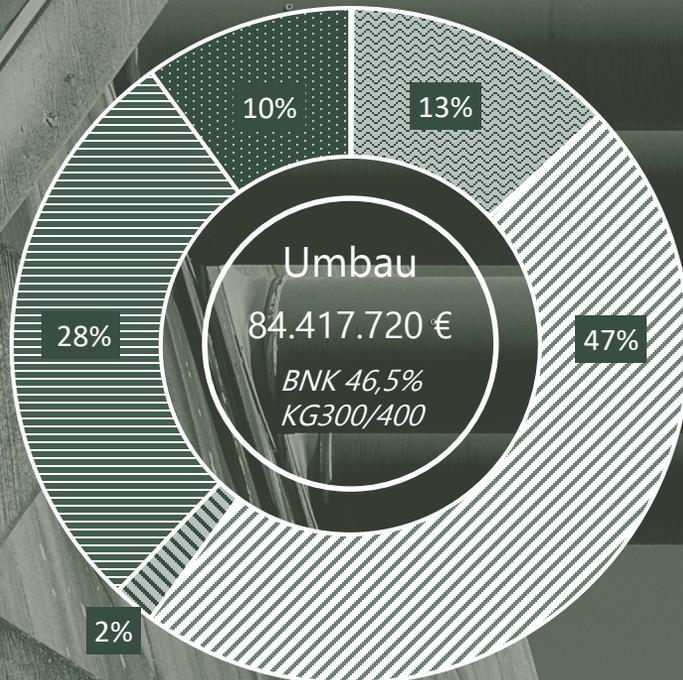
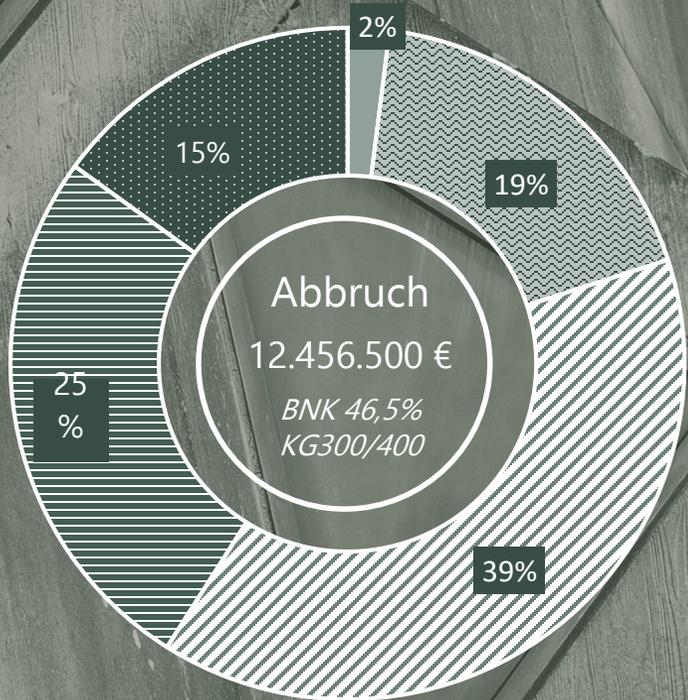
WIRTSCHAFT-  
LICHKEIT



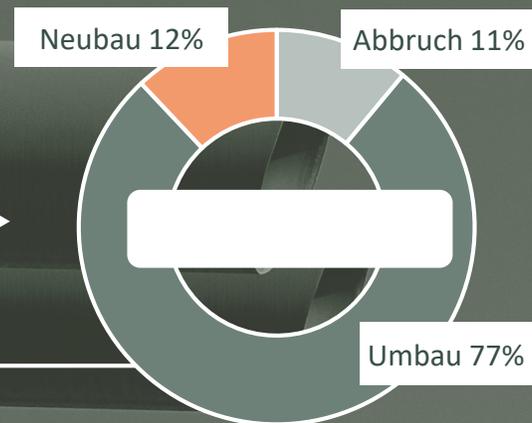
FINANZIERUNG

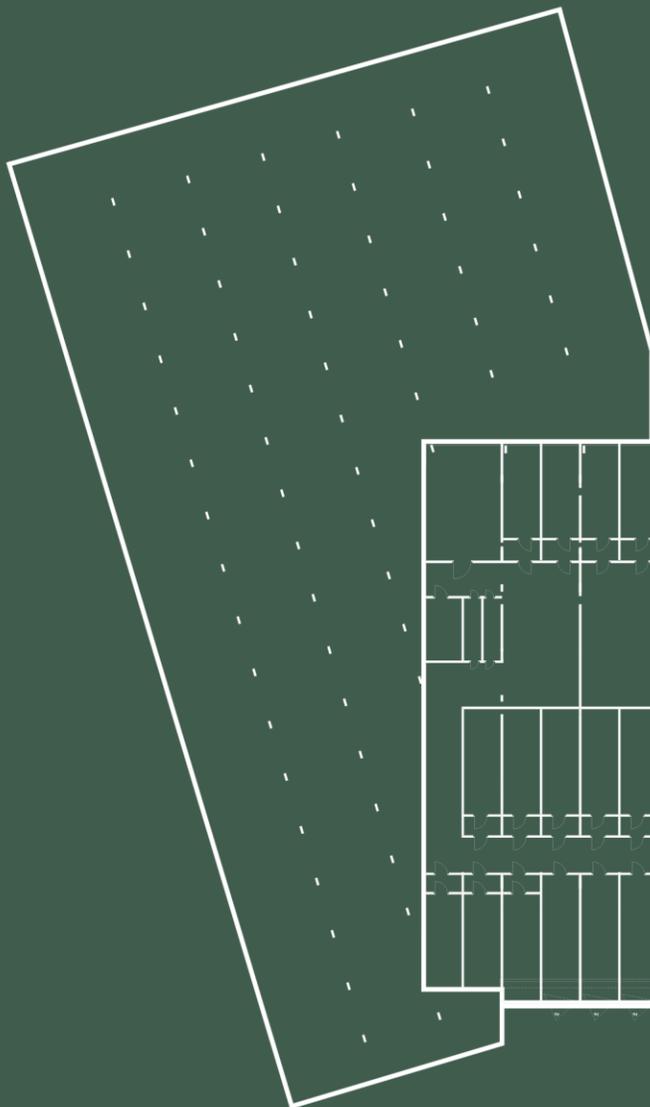


CASHFLOW

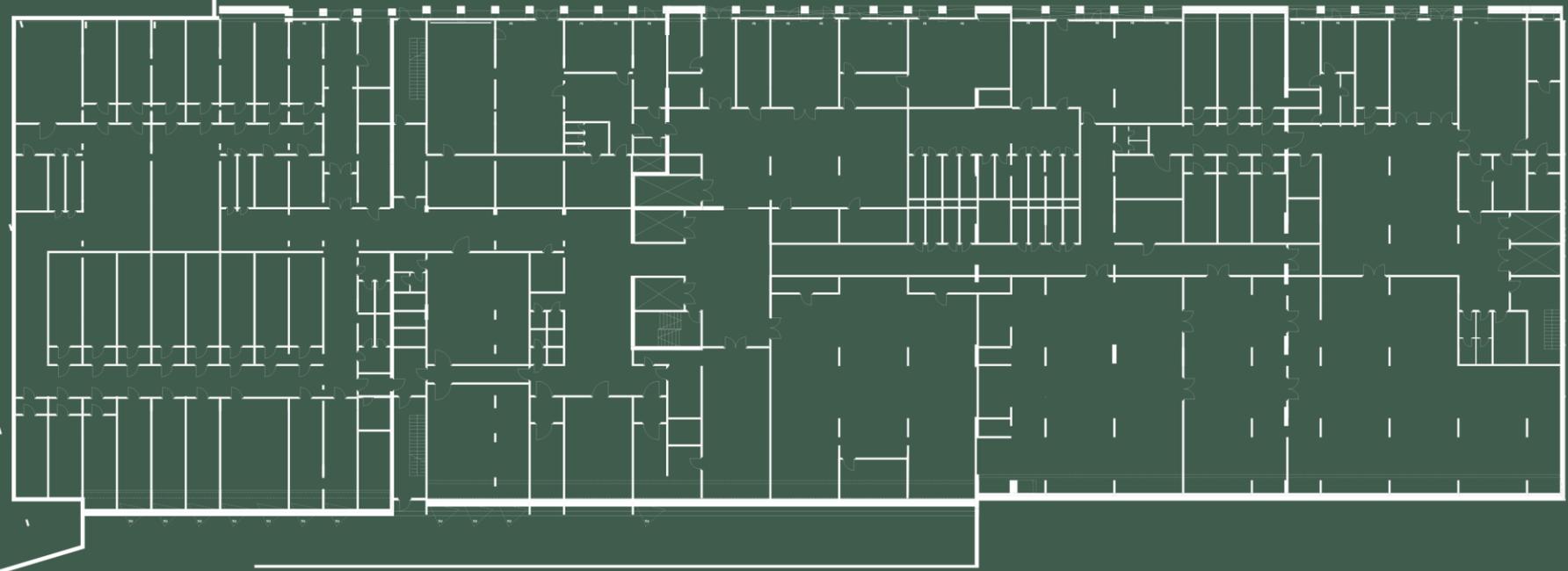
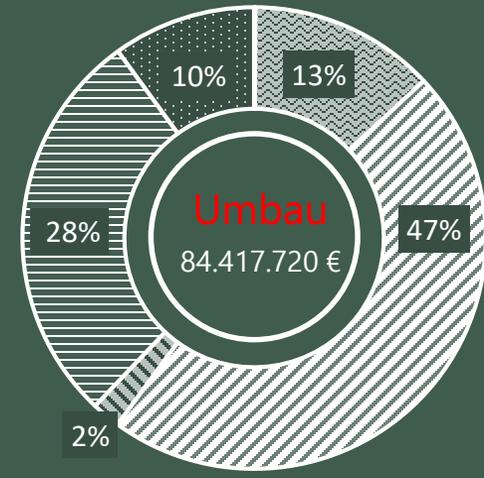
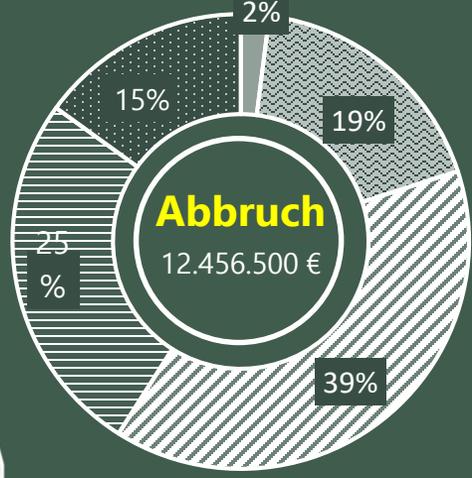


# Gesamtkosten

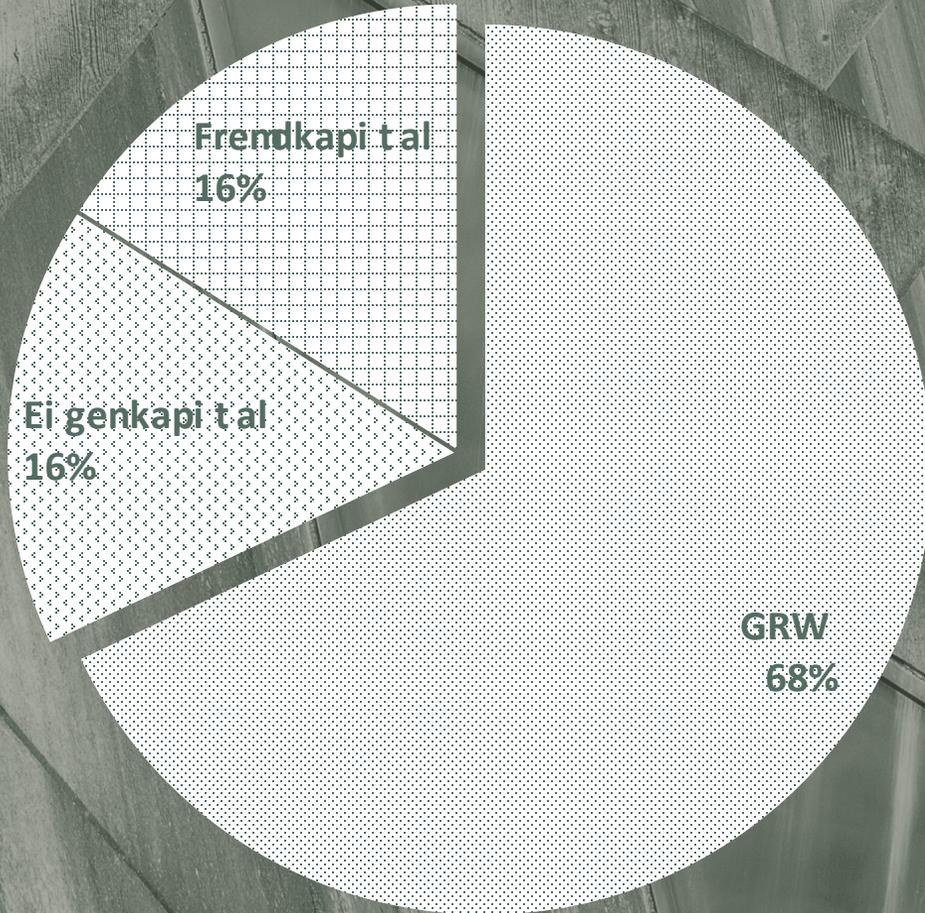




**Bestand**



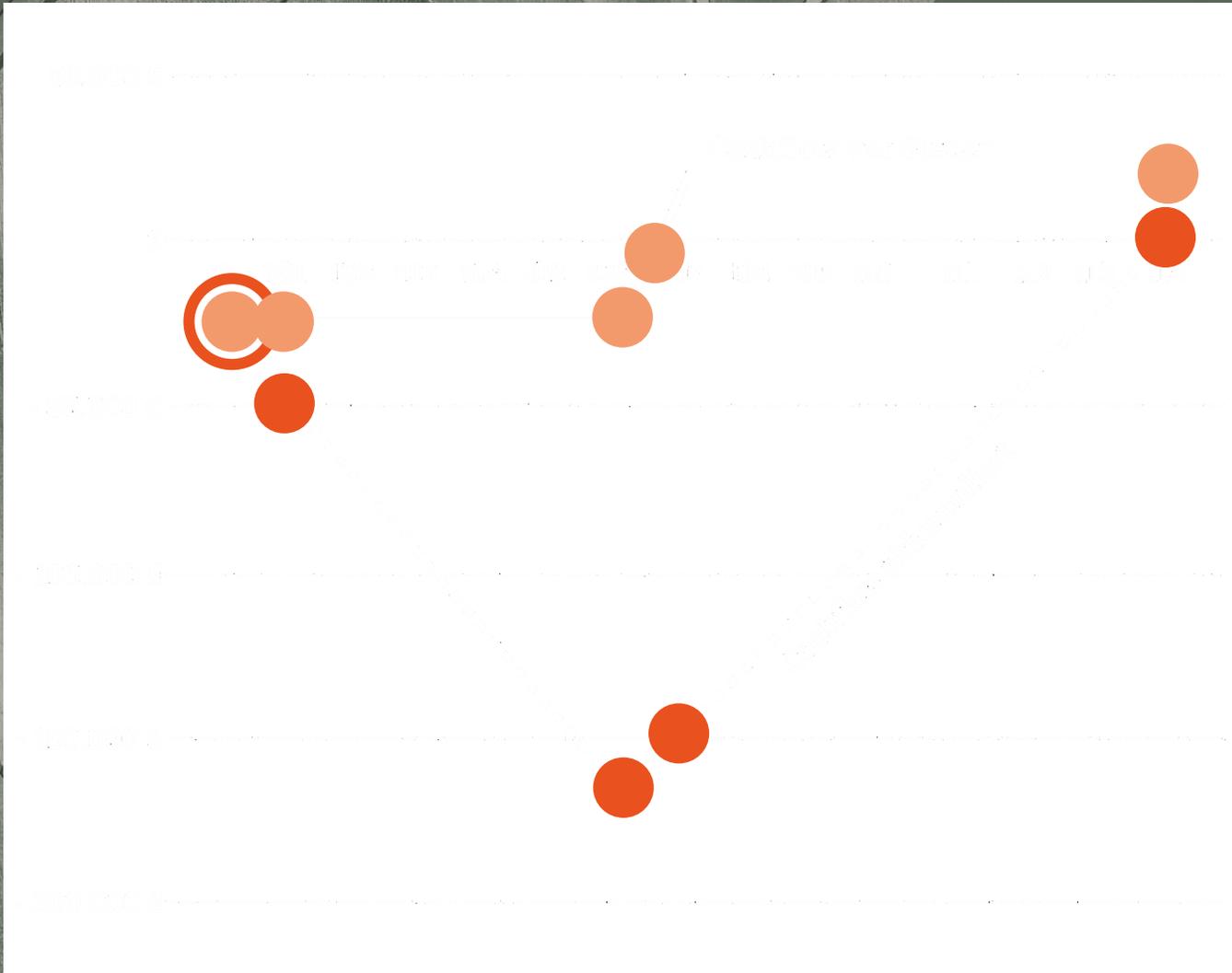
## FINANZIERUNGSVERTEILUNG



## GRW FÖRDERUNG

GESAMTKOSTEN	96.874.220 €
FÖRDERFÄHIGE KOSTEN I	50.000.000 €
FÖRDERFÄHIGE KOSTEN I	46.874.220 €
FÖRDERHÖCHSTSATZ	90 %
ANGEPASSTER FÖRDERHÖCHSTSATZ I (100%)	90 %
ANGEPASSTER FÖRDERHÖCHSTSATZ (50%)	45 %
FÖRDERUNG I	45.000.000 €
FÖRDERUNG II	21.093.399 €
FÖRDERUNG GESAMT	66.093.399 €

	t-4 - t-1	t0	t1	t6	t7	t14	
Einnahmen	GRW Förderung	66.093.399 €	- €	- €	- €	- €	
	KfW Kredit	15.390.411 €	- €	- €	- €	- €	
	Eigenkapital	15.390.411 €	- €	- €	- €	- €	
	Tilgungszuschuss	- €	2.087.591 €	- €	- €	- €	
	Mieteinnahmen	- €	2.969.762 €	2.969.762 €	2.969.762 €	2.969.762 €	2.969.762 €
<b>Summe</b>	<b>96.874.221 €</b>	<b>5.057.352 €</b>	<b>2.969.762 €</b>	<b>2.969.762 €</b>	<b>2.969.762 €</b>	<b>2.969.762 €</b>	
Ausgaben	KG100	-1 €	- €	- €	- €	- €	
	KG200-500 Abriss	-8.605.473 €	- €	- €	- €	- €	
	KG700 Abriss	-3.851.029 €	- €	- €	- €	- €	
	KG200-500 Umbau	-58.318.492 €	- €	- €	- €	- €	
	KG700 Umbau	-26.099.226 €	- €	- €	- €	- €	
	Tilgung Fremdkapital	- €	-3.931.483 €	-1.862.416 €	-1.957.863 €	- €	- €
	Zins Fremdkapital	- €	-124.592 €	-106.069 €	-10.621 €	- €	- €
	Rückzahlung Eigenkapital	- €	- €	- €	- €	-1.923.801 €	-1.923.801 €
	Fitness Abschreibungen	- €	-1.994 €	-1.994 €	-1.994 €	-1.994 €	-1.994 €
	Betriebskosten	- €	-483.461 €	-483.461 €	-483.461 €	-483.461 €	-483.461 €
	Instandhaltungskosten	- €	-203.371 €	-203.371 €	-203.371 €	-203.371 €	-203.371 €
	Personalkosten	- €	-336.283 €	-336.283 €	-336.283 €	-336.283 €	-336.283 €
	<b>Summe</b>	<b>-96.874.221 €</b>	<b>-5.081.183 €</b>	<b>-2.993.593 €</b>	<b>-2.993.593 €</b>	<b>-2.948.910 €</b>	<b>-2.948.910 €</b>
Cashflow	Cashflow vor Steuer	- €	<b>-23.831 €</b>	<b>-23.831 €</b>	<b>-23.831 €</b>	<b>20.852 €</b>	<b>20.852 €</b>
	Cashflow akkumuliert	- €	<b>-23.831 €</b>	<b>-47.662 €</b>	<b>-166.817 €</b>	<b>-145.965 €</b>	<b>-1 €</b>
	Restkredit	-15.866.981 €	-11.810.906 €	-9.842.422 €	0 €	0 €	0 €



Ei nnahmen	GRW Förderung	66.093.399 €
	KfW Kredit	15.390.414 €
	Eigenkapital	15.390.414 €
	Tilgungszuschuss	2.087.594 €
	Mieteinnahmen	2.969.762 €
	<b>Summe</b>	<b>98.958.582 €</b>
Ausgaben	KG100	-4 €
	KG200-500 Abriss	-8.605.473 €
	KG700 Abriss	-3.851.029 €
	KG200-500 Umbau	-58.318.492 €
	KG700 Umbau	-26.099.226 €
	Tilgung Fremdkapital	-3.967.888 €
	Zins Fremdkapital	-100.602 €
	Rückzahlung Eigenkapital	-1.923.804 €
	Fitness Abschreibungen	-1.994 €
	Betriebskosten	-483.461 €
	Instandhaltungskosten	-203.374 €
	Personalkosten	-336.283 €
		<b>Summe</b>
Cashflow	Cashflow vor Steuer	-28.882 €
	Cashflow akkumuliert	-188.865 €
	Rest kredit	-19.860.900 €

## Exit \* Verkauf Bestandsgebäude

Mieteinnahem p.a			2.969.762 €
Einstandsfaktor / statische Anfangsrendite	37,26	2,68%	
angestrebter Trading Profit		15,00%	16.598.041,70 €
Gesamtinvestitionskosten			110.653.611 €
angestrebter VKP			127.251.653,06 €
Verkaufsfaktor/ statische Rendite	42,85	2,33%	

<b>Schritt 1 Grunderwerbskosten</b>				1,00 €
	Grundstück		1,00 €	
		21800 qm		
<b>Schritt 2 Baukosten Gesamt inkl. BNK</b>				109.718.321,26 €
<b>Abriss</b>	Grundstücksaufbereitung & Erschließung KG 200		281.470,00 €	
	Bauwerkskosten KG 300+400		7.201.550,00 €	
	Außenanlagen KG 500		- €	
	Baunebenkosten KG 300+400 in %	46,50%	3.348.720,75 €	
	Unvorhergesehenes	15%	1.624.761,11 €	
<b>Summe</b>			<b>12.456.501,86 €</b>	
<b>Umbau</b>	Grundstücksaufbereitung & Erschließung KG 200		60.960,00 €	
	Bauwerkskosten KG 300+400		51.024.880,00 €	
	Außenanlagen KG 500		1.930.970,00 €	
	Baunebenkosten KG 300+400 in %	46,50%	23.726.569,20 €	
	Unvorhergesehenes	10%	7.674.337,92 €	
<b>Summe</b>			<b>84.417.720,00 €</b>	
<b>Neubau</b>	Grundstücksaufbereitung & Erschließung KG 200		164.530,00 €	
	Bauwerkskosten KG 300+400		9.379.420,00 €	
	Außenanlagen KG 500		256.620,00 €	
	Baunebenkosten KG 300+400 in %	20,00%	1.875.884,00 €	
	Unvorhergesehenes	10%	1.167.645,40 €	
<b>Summe</b>			<b>12.844.099,40 €</b>	
<b>Schritt 3 Baunebenkosten Gesamt</b>				28.951.173,95 €
<b>Schritt 4 zusätzliche Kosten</b>				- €
	Kosten für Vermarktung/Vermietung*		- €	
		Zwischensumme	138.669.496,21 €	
		Zwischensumme	96.874.221,86 €	
	Finanzierungskosten		13.302.820,29 €	
	Finanzierung der Vermietungspl	1% 84 Monate	476.570,00 €	
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>			<b>110.653.612,15 €</b>	
<b>Schritt 5 Einnahmen p.a.</b>				3.299.740,00 €
	Büroflächen	1.230 m <sup>2</sup>	18 €/m <sup>2</sup>	265.680,00 €
	Laborflächen	1.690 m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	405.600,00 €
	Co-Working	3.755 m <sup>2</sup>	52 €/m <sup>2</sup>	2.341.955,20 €
	Gastronomie	955 m <sup>2</sup>	25 €/m <sup>2</sup>	286.500,00 €
<b>Schritt 6 Rendite</b>				
	Gesamtinvestitionsvolumen			110.653.612,15 €
	Mieterträge pro Jahr 90% Auslastung			2.969.766,00 €
	<b>Anfangsrendite</b>		<b>2,68%</b>	
	<b>Faktor</b>		<b>37,26</b>	

				1,00 €
			1,00 €	
		21800 qm		
				104.565.588,66 €
			281.470,00 €	
			7.201.550,00 €	
			- €	
			38,50%	2.772.596,75 €
			15%	1.538.342,51 €
			<b>11.793.959,26 €</b>	
			60.960,00 €	
			51.024.880,00 €	
			1.930.970,00 €	
			38,50%	19.644.578,80 €
			10%	7.266.138,88 €
			<b>79.927.530,00 €</b>	
			164.530,00 €	
			9.379.420,00 €	
			256.620,00 €	
			20,00%	1.875.884,00 €
			10%	1.167.645,40 €
			<b>12.844.099,40 €</b>	
				24.293.059,55 €
				- €
			- €	
		Zwischensumme	128.858.649,21 €	
		Zwischensumme	91.721.489,26 €	
			13.302.820,29 €	
			476.570,00 €	
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>			<b>105.500.879,55 €</b>	
			3.146.083,22 €	
			17 €/m <sup>2</sup>	253.308,26 €
			19 €/m <sup>2</sup>	386.712,70 €
			50 €/m <sup>2</sup>	2.232.898,94 €
			24 €/m <sup>2</sup>	273.158,75 €
			105.500.879,55 €	
			2.831.474,90 €	
			<b>Anfangsrendite</b>	<b>2,68%</b>
			<b>Faktor</b>	<b>37,26</b>

				1,00 €
			1,00 €	
		21800 qm		
				101.201.564,17 €
			281.470,00 €	
			7.201.550,00 €	
			- €	
			33,5%	2.412.519,25 €
			15%	1.484.330,89 €
			<b>11.379.870,14 €</b>	
			60.960,00 €	
			51.024.880,00 €	
			1.930.970,00 €	
			33,50%	17.093.334,80 €
			10%	7.011.014,48 €
			<b>77.121.160,00 €</b>	
			583.822,70 €	
			9.379.420,00 €	
			256.620,00 €	
			20,00%	1.875.884,00 €
			5%	604.787,34 €
			<b>12.700.534,04 €</b>	
				21.381.738,05 €
				- €
			- €	
		Zwischensumme	122.583.303,22 €	
		Zwischensumme	88.501.030,14 €	
			13.302.820,29 €	
			476.570,00 €	
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>			<b>102.280.420,43 €</b>	
			3.050.047,69 €	
			16,64 €/m <sup>2</sup>	245.575,92 €
			18 €/m <sup>2</sup>	374.908,13 €
			48 €/m <sup>2</sup>	2.164.738,75 €
			23 €/m <sup>2</sup>	264.820,46 €
			102.280.420,43 €	
			2.745.042,92 €	
			<b>Anfangsrendite</b>	<b>2,68%</b>
			<b>Faktor</b>	<b>37,26</b>

A????????? S????r??

M????r?? S????r??

B??? C??? S????r??



FAZIT 08

Willkommen im M:I:C:E Space

? ? ? ? ? D ? ? ? !

## STANDORTANALYSE

Abbildung Standort | Mikro, Meso, Makro

Eigene Darstellung

Abbildung Mäusebunker

Foto Blick von Plattform – Foto: F.Cardeli 08|2020

Abbildung Baubeginn

<https://www.ardmediathek.de/rbb/video/abendschau/was-wird-aus-dem-maesebunker/rbb-fernsehen/Y3lpZDoyL3JiYi1vbmxpbmUuZGUvYWJlbnRzY2hhdS8yMDIwLTA0LTI2VDE3OTIwGjAwX2I5MjZhODQxLWFlNmUyNDk5MCE5ZDcwLW4ZWZhMjIwYTkzO59rYWV1c2VldW5rZk12> | 21.11.2020

Abbildung Baustop

Steglitzer Anzeiger 30/3 , 1982

Ansicht Ost – urspr. Planung - Bereitgestellt von Thomas Hänska | Urheber Gerd Hänska

Foto Südfassade– Foto: F.Cardeli 08|2020

Abbildung Inbetriebnahme

Abbildung Mäusebunker <https://www.moderne-regional.de/wp-content/uploads/14-georg-fischer-1984.jpg> |21.11.2020

Steglitzer Anzeiger 30/3 , 1982

Steglitzer Anzeiger 30/10 , 1982

Steglitzer Anzeiger 29/21 , 1981

Abbildung Räumung

Berliner Zeitung-Thorkit Treichel. (2010) | 4.11.2019

Abbildung Räumung

Berliner Morgenpost Katrin Lange (2020) | 21.11.2020

Charité Planungsvorhaben Kraherstraße 6 , Jochen Brinkmann | 18.11.2020

## STANDORTANALYSE

Abbildung What now ?

Berliner Morgenpost Nikolaus Betnau (2020) | 21.11.2020

Berliner Morgenpost Katrin Lange (2020) | 21.11.2020

Abbildung Mäusebunker Schnitt Bestand

Eigene Darstellung auf Grundlage von Helena Reischel, Anna Loschen und Jasmina Brüscke

Abbildung Mäusebunker Grundriss Bestand EG

Eigene Darstellung auf Grundlage von Helena Reischel, Anna Loschen und Jasmina Brüscke

Abbildung Labor | Isolation

Instagram.com

Abbildung Mäusebunker Grundriss Bestand 2.OG

Eigene Darstellung auf Grundlage von Helena Reischel, Anna Loschen und Jasmina Brüscke

Abbildung Denkmalschutz

Eigene Darstellung nach Google Earth | 04.05.2020

Abbildung Recht Ist-Zustand

Eigene Darstellung nach Google Earth | 04.05.2020

Abbildung Verkehr

Eigene Darstellung

Abbildung Sozio-Demographie

Eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2019

## STANDORTANALYSE

Abbildung Hochschul- & Fachhochschulreife

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/197269/umfrage/allgemeiner-bildungsstand-der-bevoelkerung-in-deutschland-nach-dem-alter/> |27.11.2019

Abbildung Studierende I Berlin

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/255882/umfrage/studierende-an-hochschulen-in-berlin/> |27.11.2019

Abbildung Zukunftsstandorte

Eigene Darstellung nach Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, 2019

Abbildung Wissenschaftliche Einrichtungen Zehlendorf

Eigene Darstellung nach Lageplan FUBIC – WISTA, abgerufen: 10.11.2020

Abbildung Health Care Berlin

Eigene Darstellung nach Berlin Partner & Brandenburg Invest I WFBB, Life Sciences

Report 2017 | 2018 Biotech-Pharma-Medtech in Berlin-Brandenburg

Abbildung SWOT

Eigene Darstellung

Abbildung Stakeholder

Eigene Darstellung

## NUTZUNGSKONZEPT

Abbildung Perspektive Eingang Außen  
Eigene Darstellung

Abbildung Recht Planung  
Eigene Darstellung nach Google Earth | 04.05.2020

Abbildung Grundriss EG  
Eigene Darstellung

Abbildung Gewerbe I Gastronomie  
<https://archello.com/project/biga-nazareth> | 21.11.2020

Abbildung Gemeinschaftsfläche  
<https://marvelarchitects.com/work/new-lab/76> | 21.11.2020

Abbildung Büro  
[https://www.archdaily.com/937193/catena-media-serbia-studio-auton?ad\\_medium=widget&ad\\_name=navigation-prev](https://www.archdaily.com/937193/catena-media-serbia-studio-auton?ad_medium=widget&ad_name=navigation-prev) | 21.11.2020

Abbildung Lernlandschaft  
[https://www.archdaily.com/896683/lishin-elementary-school-library-tali-design?ad\\_medium=gallery](https://www.archdaily.com/896683/lishin-elementary-school-library-tali-design?ad_medium=gallery) | 21.11.2020

Abbildung Grundriss 1.OG  
Eigene Darstellung

Abbildung CoWorking  
<https://i.pinimg.com/564x/d5/aa/g1/d5aaa17e23936eb1ec7aacc4fb3fcae7.jpg> | 21.11.2020  
[https://www.dbz.de/artikel/dbz\\_Bueroarbeit\\_2.0\\_Innovation\\_Center\\_2.0\\_Potsdam\\_2852105.html](https://www.dbz.de/artikel/dbz_Bueroarbeit_2.0_Innovation_Center_2.0_Potsdam_2852105.html) | 21.11.2020

Abbildung Labor  
<http://rh-ark.dk/en/projects/life-science/novo-nordisk-research-center-china-beijing/> | 21.11.2020

Abbildung Querschnitt  
Eigene Darstellung

Abbildung Kindergarten  
<https://www.detail.de/artikel/mehr-als-nur-fassade-waldorfschule-el-tiiler-bei-barcelona-35186/> | 22.11.2020

## NUTZUNGSKONZEPT

Abbildung Umgebungsplan

Eigene Darstellung;

[https://bigsee.eu/wp-content/uploads/2019/04/00\\_ŞAndreaCherchi\\_foto\\_Biblioteca-degli-Alberi\\_B.jpg](https://bigsee.eu/wp-content/uploads/2019/04/00_ŞAndreaCherchi_foto_Biblioteca-degli-Alberi_B.jpg) |21.11.2020

Abbildung Mood Umgebungsplan

[https://bigsee.eu/wp-content/uploads/2019/04/00\\_ŞAndreaCherchi\\_foto\\_Biblioteca-degli-Alberi\\_B.jpg](https://bigsee.eu/wp-content/uploads/2019/04/00_ŞAndreaCherchi_foto_Biblioteca-degli-Alberi_B.jpg) | 21.11.2020

Abbildung Addressenausbildung

Eigene Darstellung

Foto Südfassade– Foto: F.Cardeli 08|2020

Abbildung Fassaden

Eigene Darstellung

Abbildung Metal Mesh

<https://www.constantin-meyer.de/work/?cat=architektur> abgerufen: 01.08.2020

Abbildung Şpiegelglas

<https://www.baunetzwissen.de/schiefer/objekte/hotel-gastronomie/sacromonte-landscape-hotel-in-el-eden-5504642> abgerufen: 01.08.2020)

## WIRTSCHAFTLICHKEIT

Abbildung Abbruch-Umbau  
Eigene Darstellung

Abbildung Abbruch-Umbau-Neubau  
Eigene Darstellung

Abbildung Finanzierung  
Eigene Darstellung

Abbildung Cashflow  
Eigene Darstellung

Abbildung Rentabilitätsbetrachtung  
Eigene Darstellung

Abbildung Rentabilitätsbetrachtung  
Eigene Darstellung