

## ERSTINFORMATIONEN FÜR RAUMSUCHENDE

### Was ist lokal.leben?

Das Projekt wurde von der Wirtschaftsförderung Friedrichshain-Kreuzberg mit dem Ziel initiiert, die wirtschaftliche Entwicklung in fünf ausgewählten Quartieren des Bezirks zu unterstützen. Dazu haben sich der Friedrichshain-Kreuzberger Unternehmerverein (FKU), coopolis – Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung und die Agentur Carola Schneider PR&Events zum „Netzwerk für Standortlösungen“ zusammen geschlossen. Dieses Netzwerk unterstützt u.a. im konstruktiven Dialog mit Anwohnern, Gewerbetreibenden und Hauseigentümern eine zur lokalen Ökonomie passende Ansiedlung von Gewerbe im Quartier. **lokal.leben** steht für eine nachhaltige Quartiersentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg.

### lokal.leben in den „Leerstandskiezen“

In den Quartieren **Petersburger Platz**, **Rudolfkiez** und westlich des **Südsterns** prägen Leerstand, eine hohe Fluktuation und z.T. qualitativ minderwertige Nutzungen in den Erdgeschosszonen nach wie vor das Straßenbild.

Kernaufgabe ist die Verringerung von Gewerbeleerstand im Sinne eines attraktiven und ausgewogenen Branchenmixes. Dabei tritt die Agentur für Gewerberaumnutzung als neutraler Vermittler und Berater von Eigentümern und Nutzungsinteressenten auf. Erster Ansprechpartner für Raumsuchende ist coopolis: [service@coopolis.de](mailto:service@coopolis.de).

### Was leistet lokal.leben für Raumsuchende ?

- Beratung der Nutzungsinteressenten zu Standort und Anmietung eines Gewerberaums
- Beratung bei der Erstellung eines schriftlichen Nutzungskonzepts
- Organisation von moderierten Objektbegehungen (s.u.) innerhalb der Projektgebiete
- Unterstützung bei der Erstellung eines Mietangebotes
- Vermittlung zwischen Mieter und Mietinteressent
- Begleitung der Vertragsverhandlungen
- Möglichkeiten zur lokalen Vernetzung

### Welche Kosten fallen für die Raumsuche an?

**lokal.leben** wird vom Bezirk und vom Senat mit dieser Arbeit beauftragt und gefördert. Unsere Beratungs- und Vernetzungsarbeit ist für Eigentümer und Raumsuchende daher kostenfrei. Ermöglicht wird dies durch EU-Fördermittel des Bezirklichen Bündnisses für Wirtschaft und Arbeit und durch Mittel des „Aktionsraum plus“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

### Was ist eine moderierte Begehung?

**lokal.leben** organisiert regelmäßige Besichtigungstouren in den drei „Leerstandskiezen“ (ca. alle 2 Monate). Dazu werden alle bei **lokal.leben** angemeldeten Raumsuchenden eingeladen, von denen uns ein Nutzungskonzept vorliegt.

Auf einem gemeinsamen „Spaziergang“ durchs Quartier schauen wir uns hintereinander 5 bis 8 Gewerbeeinheiten an. Diese Besichtigungsmethode bietet Ihnen einen effektiven Überblick des Raumangebots, Gelegenheit zum Kennenlernen des Quartiers, zum Kontaktnüpfen mit Kollegen und evtl. zukünftigen Nachbarn sowie die Möglichkeit, direkt Fragen zum Standort und zur Mieteinheit zu klären.

### Was passiert bei Rauminteresse?

Nach einer Begehungstour sortiert **lokal.leben** die eingehenden Interessensbekundungen und hält mit dem Vermieter Rücksprache zur favorisierten Art der Nutzung. Es kann auch vorkommen, dass sich mehrere Interessenten in „Konkurrenz“ zu einander für eine Einheit bewerben. In diesem Fall ist es unser Bestreben, die Entscheidung nicht zugunsten des Meistbietenden, sondern zugunsten des am besten geeigneten Nutzungskonzepts herbeizuführen (Standort, Raum). Letztendlich trifft jedoch immer der Vermieter die Wahl.

**lokal.leben** berät und vermittelt je nach Bedarf zwischen Nutzungsinteressent und Vermieter im Prozess der Mieterauswahl und weiteren Vertragsverhandlungen. (Es ist empfehlenswert die Kommunikation mit den Vermietern über uns abzuwickeln.)

Eine erneute Besichtigung der Räumlichkeiten, um z.B. notwendige Renovierungsarbeiten für das Nutzungsvorhaben abzuschätzen, ist möglich. Auf dieser Basis entwickelt der Mietinteressent ein Mietangebot für die Gewerbeinheit mit spezifischen Angaben u.a. zu Mietbeginn, -dauer und -preis, das wir an die Vermieter weiter leiten.

### Mietverträge und Mietpreise

Es werden reguläre Gewerbe- oder auch Wohnungsmietverträge (mit teilgewerblicher Nutzung) zwischen Nutzungsinteressent und Vermieter abgeschlossen. Je nach Lage und Zustand werden individuelle Mietkonditionen (Laufzeit, Kündigungsfristen, Mietzins etc.) verhandelt. Renovierungsarbeiten in Eigenleistung bieten Spielraum in der Mietverhandlung.

### Gibt es Einschränkungen bei der Nutzung von leer stehenden Räumen?

Ca. 95% aller Gewerberäume befinden sich im Erdgeschossbereich innerhalb der Altbaustrukturen mit unmittelbarer Wohnungsnähe. Dies sollte bei der Nutzung berücksichtigt werden (Bsp.: lautes Gewerbe, Musik oder Proberäume).

### Wie lange braucht so eine Raumsuche?

Die Suchdauer liegt erfahrungsgemäß bei ca. 1-4 Monaten nach Konzeptreicherung. Dies ist aber individuell sehr verschieden und im Wesentlichen abhängig von der eigenen Motivation und Einsatzwillen, sowie von den Renovierungs- oder Finanzierungsmöglichkeiten.

### Kleiner Nachtrag zum Datenschutz:

Die durch **lokal.leben** vom Nutzer erhobenen Daten werden nur für den Zweck verwendet, für den sie erhoben wurden. An Dritte werden die Daten nur dann weitergegeben, wenn dies für die Vertragserfüllung und -abwicklung erforderlich ist. Alle persönlichen Daten sowie Daten zu Konzept- und Geschäftsidee werden mit der Zurücknahme des Suchauftrages vernichtet.

### Warum veröffentlicht lokal.leben nicht einfach Leerstandslisten?

Dieser Service von **lokal.leben** liegt im Angebot eines Gesamtpakets der Raumvermittlung von der anfänglichen Beratung bis hin zur Unterstützung bei den Vertragsverhandlungen. Der persönliche Kontakt zu den Nutzern, sowie die Transparenz, Offenheit und Kooperation in allen Prozessen ist dabei ausschlaggebend für eine erfolgreiche Vermittlung.

Es gibt außerdem ein großes Bedürfnis um Diskretion zahlreicher Eigentümer/Vermieter (Datenschutz).