

Den richtigen Standort finden

Gabriela Els
Berlin, 02.03.2009

ORCO GSG

2 | Den richtigen Standort finden

ORCO GSG

Existenzgründung – die 6 Phasen

Phase 1 Gründungsidee

Neugründung
Betriebsübernahme
Franchising

Phase 2 Informationsbeschaffung

Unternehmerische Selbständigkeit

Betriebs- und Geschäftsführung

Persönliche Voraussetzungen
Fachliche Kenntnisse
Risikoversorge

Allgemeines
Beschaffung
Absatz
Personal
Infrastruktur
Finanzierung
Rechtsform



Existenzgründung – die 6 Phasen

- Phase 3** Standortanalyse
Standortsuche und Bewertung
Festlegung des Standortes
- Phase 4** Konzeptionelle Planung
Umsatzplanung
Kostenplanung
- Phase 5** Erstellung Business-Plan
Strukturierte Datenzusammenstellung
Gründungsunterlagen
Basis für Finanzierungsverhandlung
- Phase 6** Realisation
Abwicklung der Formalitäten
Gewerbeanmeldung
Anmietung
Beschaffung
Eröffnung des Unternehmens
Aufnahme der Tätigkeit



Standortanalyse

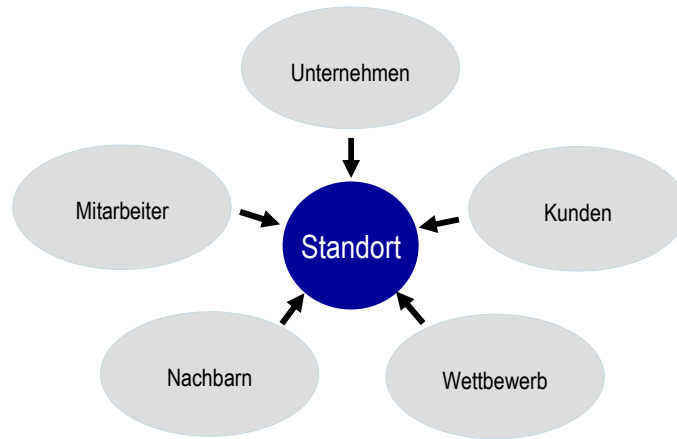
Ohne genaue Markt- und Konsumkenntnisse kann eine Standortfrage nicht entschieden werden

- 1. Schritt** Sammeln allgemeiner Information
Fachzeitschriften
Datenbanken
Verbände
Statistische Auswertungen
- 2. Schritt** Sammeln von Information vor Ort
Persönliche oder telefonische Gespräche
Beobachtung von Passantenströmen
Beobachtung zum Verkehrsaufkommen
Wettbewerber
Gesamteindruck

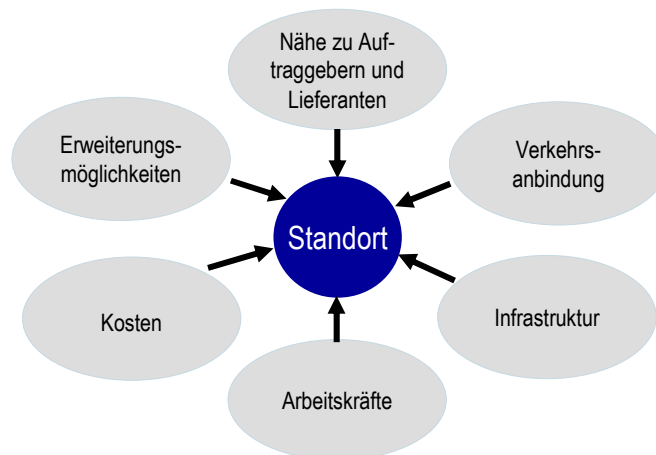
Fazit: Je nach Art des Geschäftszweckes sind unterschiedliche Anforderungen an die Standortanalyse zu formulieren.



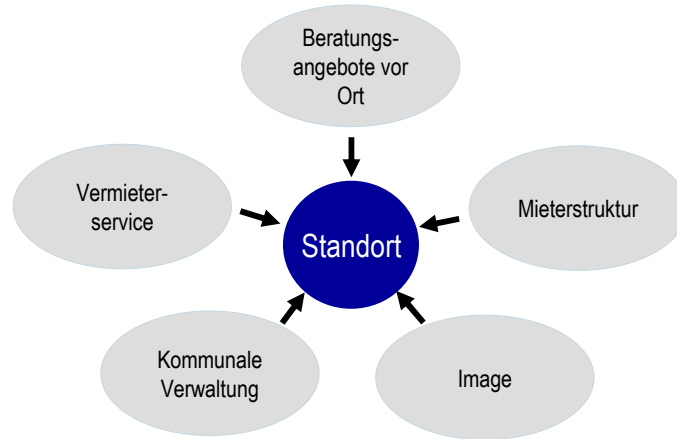
Standortsichtweisen



Harte Standortfaktoren



Weiche Standortfaktoren



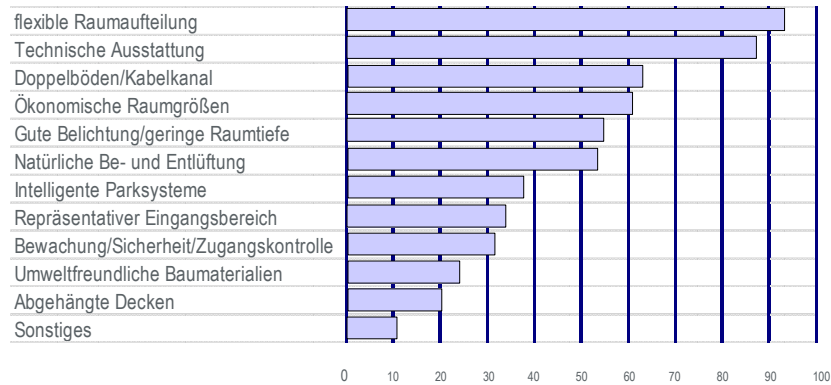
Hitliste der Standortfaktoren



Quelle: DIFA



Ausstattung moderner Büroimmobilien



Quelle: Dresdner Bank Immobiliengruppe
Research



Standortwahl

Standortwahl ist auch abhängig von den Regelungen in ...

- Arbeitsstättenverordnung und Arbeitsstättenrichtlinien
- Gewerbeordnung
- Unfallverhütungsvorschriften
- Emissionsschutzgrenzwerten
- Technische Anleitungen Lärm
- Technische Anleitung Luft
- Baunutzungsverordnung

Auskunft dazu gibt ...

- Zuständige Berufsgenossenschaft
- Gewerbeaufsichtsamt



Checkliste

Einflussfaktoren	Gewichtung	Standort A		Standort B		Standort C	
		Bewertung	Punkte	Bewertung	Punkte	Bewertung	Punkte
Kundennähe							
Verkehrslage							
Kundenparkplätze							
Energieversorgung							
Fachkräfte							
Konkurrenz							
Kosten							
Lieferantennähe							
Expansion							
Summe der Punkte							

Für die Gewichtung wird folgende Rangfolge vorgeschlagen:

10 - besonders wichtig
 7 - wichtig
 3 - weniger wichtig
 1 - unwichtig

Einflussfaktoren

5 - sehr gut
 4 - gut
 3 - mittel
 2 - schlecht
 1 - unwichtig

Diese Punktwertungen werden dann mit dem jeweiligen Gewichtungswert multipliziert. Der Standort mit der höchsten Punktzahl ist dann der am besten geeignete Standort, weil er den Anforderungen am ehesten entspricht.



Gewerbemietvertrag (1)

Da im Gewerbemietrecht weitestgehend Vertragsfreiheit besteht, kommt einem sorgfältigen Mietvertragsabschluss eine große Bedeutung zu. Ein besonderes Augenmerk sollte daher gerichtet werden auf:

Klarheit über Vertragsparteien	Wer handelt auf Vermieterseite? Wer handelt auf Mieterseite?
Mietpreis	Preisvergleich Mietfreie Zeiten
Mietfläche	glt oder DIN 277 Verhältnis HNF / NNF / VF
Betriebskosten	Pauschale oder Vorauszahlungen Betriebskostenverordnung Umlage weiterer Kosten möglich!



Gewerbemietvertrag (2)

Mietpreiserhöhung	Staffelmiete Wertsicherung Umsatzmiete
Vertragsdauer	Abhängig vom Unternehmenskonzept Kündigungsfristen Optionen
Mietsicherheit	Bargeld Sparkonto mit Sperrvermerk Bürgschaft
Schönheitsreparaturen	nach Erfordernis des Geschäftsbetriebs



Gewerbemietvertrag (3)

Instandhaltung/-setzung	Kleinreparaturklausel
Rückbauverpflichtung	Einbauten sind bei Auszug zu entfernen Übernahme durch Vermieter möglich!
Untervermietung	Kein Anspruch auf Untervermietung! Bedarf Zustimmung des Vermieters! Ablehnung meist nur aus wichtigem Grund!
Schriftform	Bei Vertragslaufzeiten über 1 Jahr besteht Schriftformerfordernis Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit Schriftform bedeutet Unterzeichnung!



Vielfalt in der Summe. Individuell im Detail.

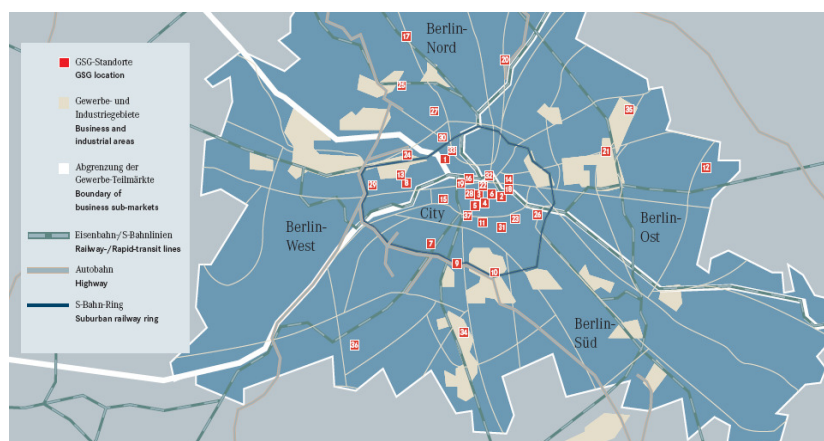


Büro- und Gewerbeflächen in ganz Berlin

ORCO-GSG bietet idealen Raum für fast jedes Business, jede Geschäftsidee und besonders für Innovationen:

Mit rund 850.000 m² ist sie führender Gewerbeflächenanbieter in Berlin. Ob Start-Up, High-Tech-Unternehmen, Bürogemeinschaft, Agentur oder Handwerksbetrieb – ORCO-GSG ist Partner ihrer Mieter und fördert mit ihren Mietangeboten wirtschaftlichen Erfolg.

Standorte der ORCO-GSG



Informations- und Service-Angebote

ORCO-GSG-Mieter profitieren von umfangreichen Zusatzleistungen

- Service Surf-and-Mail (SAM) für einen raschen Zugang zum Internet
- Vergünstigungen beim Kurierdienst messenger (10% Ermäßigung)
- Einkaufsvergünstigungen über Partnerschaften mit Lieferante
- Besondere Konditionen bei der Anmietung von Mietwagen, unseren *hofmobilen*
- Praxisrelevante Vorträge und Seminare wie z.B. der *hoftreff*.
- Der *hofkurier* – die Zeitung für das Berliner Gewerbe – mit Hintergrundinformationen, Tipps, Ratschlägen u.v.m. für den Unternehmeralltag
- Finanz- und Unternehmensberatung im Haus der WirtschaftsPartner
- Service Center als zentrale Anlaufstelle für alle Belange rund ums Mietverhältnis.

Smart Offices

Smart-Office

- Geschäftsadresse
- Schreibtisch, Rollcontainer, Bürostuhl, Besucherstuhl, Sideboard/Schrank
- Gemeinschaftstoiletten und Teeküche
- Nutzung der Konferenzräume
(4 Stunden /Kalendermonat kostenfrei, darüber hinaus gem. Preisliste)
- Drucker/Kopierer stehen in der Etage zur Verfügung

Basis-Leistungen Service-Center

- Postservice (Annahme, Verteilung, Frankierservice)
- Kurierservice (Kosten gem. Preisliste)
- BesucherempfangFax-Service (Eingang kostenlos, Ausgang gem. Preisliste)
- Internetanschluss (inkl.)
- Telefonanschluss an die hofeigene Telefonanlage
(Grundgebühr und Gesprächskosten werden gesondert abgerechnet)



Büro- und Gewerbeflächen in ganz Berlin

Vielfalt in der Summe. Individuell im Detail.

ORCO-GSG
Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH
Franklinstraße 27
10587 Berlin

Vermietung 030. 390 93 114

www.orco-gsg.de

