



Ready for Take-off –

im Mizar-Gate-Office am neuen Hauptstadtflughafen BER

**DIE|AG**

UNTERNEHMENSGRUPPE

# ERSTKLASSIGE BÜROFLÄCHEN IN UNMITTELBARER NÄHE DES NEUEN UND FLORIERENDEN INTERNATIONALEN FLUGHAFENS VON BERLIN



Top-Lage in unmittelbarer Nähe des neuen Berliner Flughafens BER und eingebettet in die Wohnsiedlung Neu-Schönefeld



Insgesamt 20.250 m<sup>2</sup> Bürofläche für eine Vielzahl von Nutzungen und Grundrissen je nach individuellen Anforderungen der Mieter



Mieter profitieren von einer niedrigeren Gewerbesteuer von: 240% in Schönefeld vs. 410% in Berlin bei Beibehaltung der Berliner Vorwahl

# DAS MIZAR GATE OFFICE IST BEREIT FÜR IHREN MIETERAUSBAU



Erstklassige technische Anlagen und **digitale Kommunikationsinfrastrukturen**



Mieterausbau nach **individuellen Vorgaben** ab sofort möglich



**89 unterirdische Stellplätze;**  
**151 oberirdische Stellplätze**  
+ weitere Stellplätze in unmittelbarer Nähe



**Komplettservice** von der **individuellen Planung** bis zum **Ausbau** in Zusammenarbeit mit unserem Baupartner **Züblin**

# ERSTKLASSIGE BÜROFLÄCHEN IN UNMITTELBARER NÄHE DES NEUEN HAUPTSTADTFLUGHAFENS BER

## Mizar Gate Office

Mizarstraße 1-9 / Hans-Grade-Allee 9,  
12529 Berlin

			
Alexanderplatz	22,30 km	35 Min.	35 Min.
Hauptbahnhof	24,50 km	35 Min.	42 Min.
Bhf. Zoo	24,00 km	28 Min.	49 Min.

-  S-Bhf. Flughafen Schönefeld – 10 min.
-  Zugang zur Autobahn 3,2 km – 5 min. Schönefeld Süd
-  S-Bhf. Flughafen Schönefeld – Linien S45, S9, RB14, RE7, RB22, RB24 (10 Min. Fußweg)
-  Bus Schönefeld, Hans-Grade-Allee – Linie 744 (6 Min. bis S-Bhf. Flughafen Schönefeld, 9 Min. bis U-Bhf. Rudow)
-  Bus BER Terminal 5 – Linien 163, 164, 171, 734, 735, 736, 738, 741, 742, N60, N7



HBF

**Auto: 35 Min.**  
**ÖPNV: 42 Min.**



BER



# HOCHGRADIG ANPASSBARE ERSTKLASSIGE BÜROS – MIT EINEM ODER MEHREREN MIETERN



## Qualität der Gebäudeausstattung:

- Bodentiefe Kunststofffenster mit zu öffnenden Flügeln
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz mit Windwächter
- Glasfaserkabel in jedem Mietbereich vorhanden (zwei Anbieter)
- Barrierefrei/ rollstuhlgerecht
- Schlüsselloser Zugang mit Swipe-Karten (Eingänge; Mietbereiche)
- Video-Gegensprechanlagen
- Tiefgarage
- Energiestandart nach EnEV 2016



## Standard der Büroflächen

- Lichte Raumhöhe ca. 3,50 m
- Stützenraster 5,40 m
- Offene Betondecken mit modernem “Industrieflair”
- Doppel-/ Hohlraumboden
- Cat-7 Verkabelung
- Mechanische Be- und Entlüftung mit Spitzenlastkühlung
- Teeküchen von Markenherstellern, wie Nobilia, AEG oder gleichwertig
- Moderne Sanitärbereiche
- Flexspace optional: Duschen; rollstuhlgerechte Toiletten

# GEWERBESTEUERVORTEILE DES STANDORTS NEU-SCHÖNEFELD



## Beispiel Kalkulation:

▪ Gewinn vor Steuern (Gewerbeertrag)	2.000.000,- EUR
▪ Steuermessbetrag (§11 GewStG)	3,50 %
▪ Hebesatz (§16 GewStG)	
▪ Zu zahlende Gewerbesteuer	
▪ Steuerschuld in % des Gewerbeertrags	
▪ <b>Steuersparnis von Schönefeld vs. Berlin</b>	
▪ <b>Flächenbedarf</b>	2.000 m <sup>2</sup>
▪ Nettomiete (kalt) je m <sup>2</sup> und Monat	
▪ Jahresmiete	
▪ Jahresmiete abzgl. Gewerbesteuerersparnis	
▪ Miete je m <sup>2</sup> unter Ansatz Gewerbesteuerersparnis	
▪ <b>Mieteinsparungseffekt pro m<sup>2</sup></b>	

## Standort in Berlin

70.000,- EUR
410 %
287.000,- EUR
14,35 %
16,50 EUR
396.000,- EUR
396.000,- EUR
16,50 EUR

## Mizar Gate Office, Neu-Schönefeld

70.000,- EUR
240 %
168.000,- EUR
8,40 %
<b><u>119.000,- EUR</u></b>
16,50 EUR
396.000,- EUR
277.000,- EUR
11,54 EUR
<b><u>4,96 EUR</u></b>

# MIETOPTIONEN GEBÄUDE A

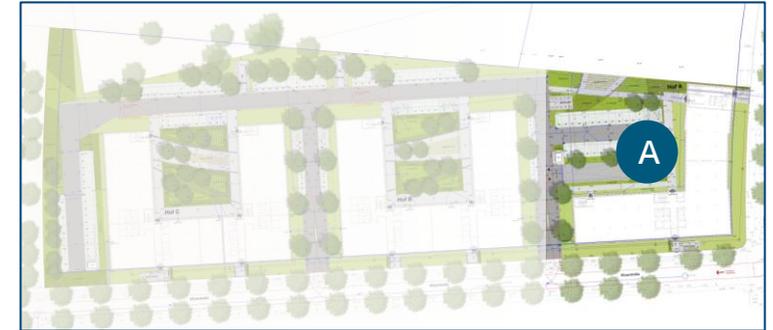
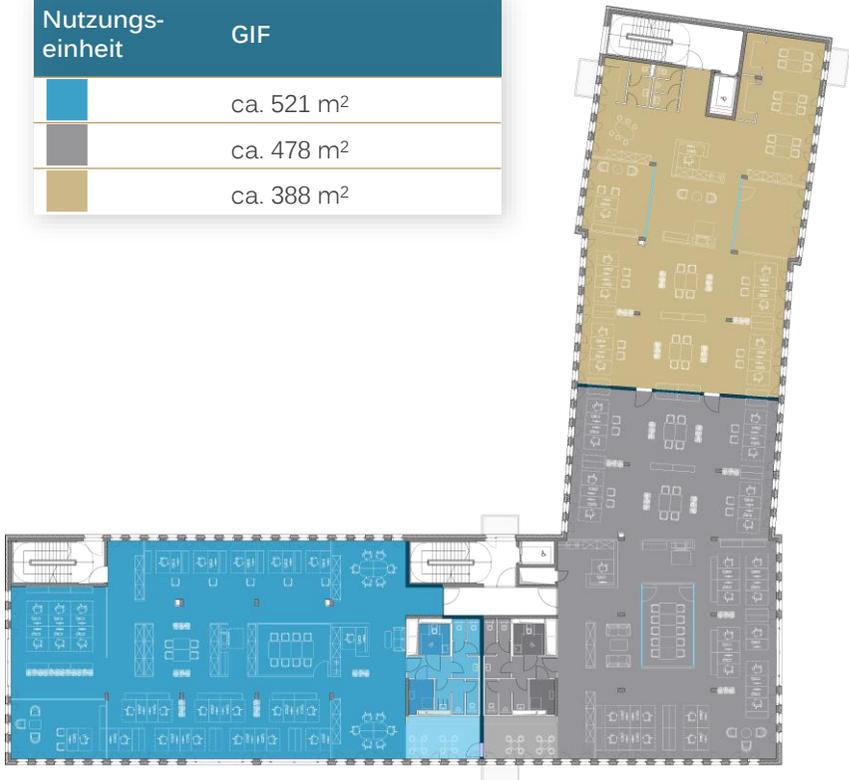
- 4 Vollgeschosse
- Gesamtgeschossfläche 5.474 m<sup>2</sup>
- Fläche Erdgeschoss 1.314 m<sup>2</sup>
- Obergeschossflächen je rd. 1.386 m<sup>2</sup>
- Separate Mieteinheiten zwischen 344 m<sup>2</sup> und 521 m<sup>2</sup> möglich



Fotos: Peter Rüssmann für DIEAG

# REGELGESCHOSS & FLÄCHENÜBERBLICK GEBÄUDE A (STELLPLATZVERGABE)

Nutzungseinheit	GIF
	ca. 521 m <sup>2</sup>
	ca. 478 m <sup>2</sup>
	ca. 388 m <sup>2</sup>



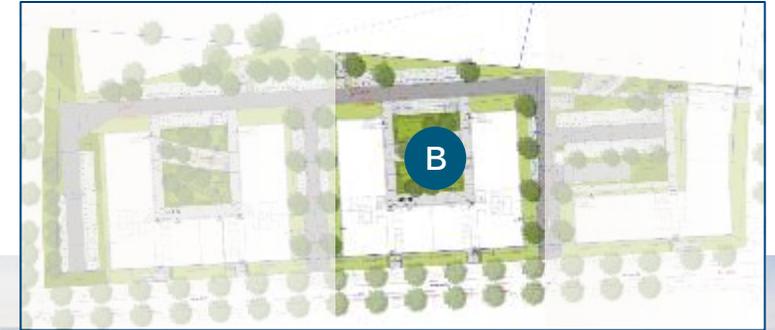
Gebäude A	Mietfläche (gif)	Mietpreis je m <sup>2</sup>	Teilbarkeit (Angabe m <sup>2</sup> ca.)
3. OG	1.385 m <sup>2</sup>	18,00 €	520/477/388 m <sup>2</sup>
2. OG	1.387 m <sup>2</sup>	17,50 €	521/478/388 m <sup>2</sup>
1. OG	1.387 m <sup>2</sup>	17,50 €	521/478/388 m <sup>2</sup>
EG	1.314 m <sup>2</sup>	17,00 €	516/454/344 m <sup>2</sup>
Gesamt	5.474 m <sup>2</sup>		

PKW-Stellplätze MGO A - C	Anzahl	Mietpreis je Stellplatz
Tiefgarage	89	60,00€
Hof	151	35,00€

Weitere Parkplätze stehen in der unmittelbaren Umgebung exklusiv zur Verfügung.

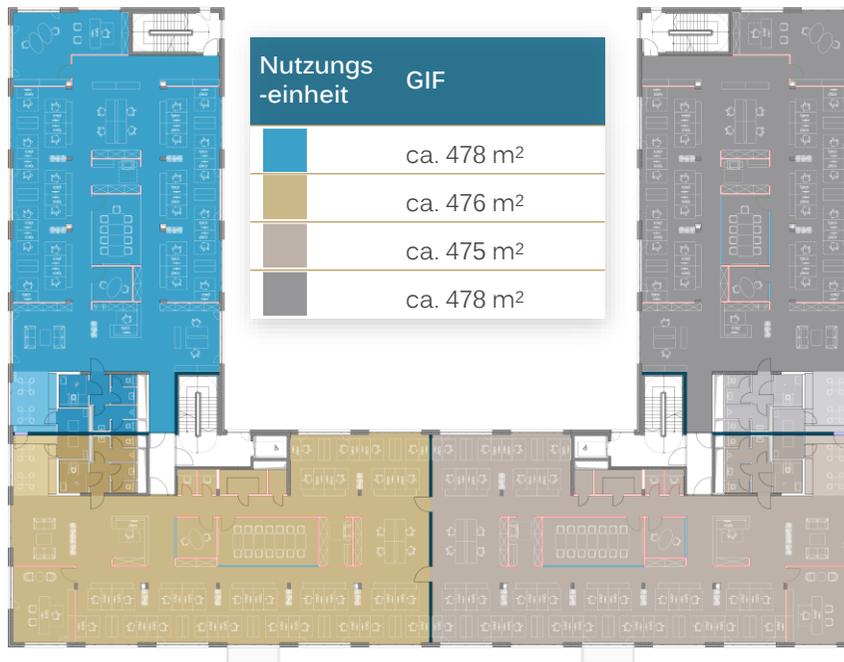
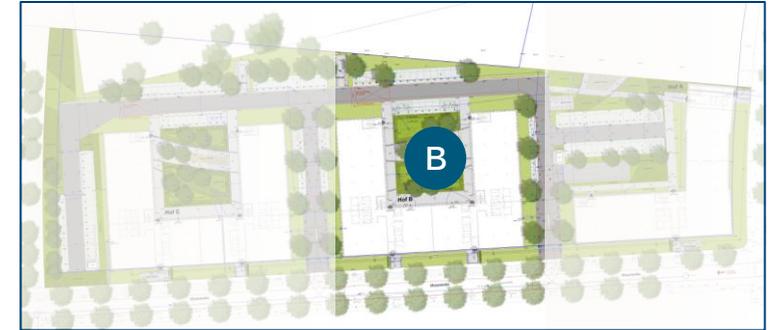
# MIETOPTIONEN GEBÄUDE B

- 3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss mit durchgehender Dachterrasse
- Gesamtgeschossfläche 6.968 m<sup>2</sup>
- Fläche Erdgeschoss 1.852 m<sup>2</sup>
- Obergeschossflächen je rd. 1.888 m<sup>2</sup>
- Separate Mieteinheiten zwischen 210 m<sup>2</sup> und 481 m<sup>2</sup> möglich, zzgl. anteilige Dachterrassenflächen



Fotos: Peter Rüssmann für DIEAG

# REGELGESCHOSS & FLÄCHENÜBERBLICK GEBÄUDE B (STELLPLATZVERGABE)

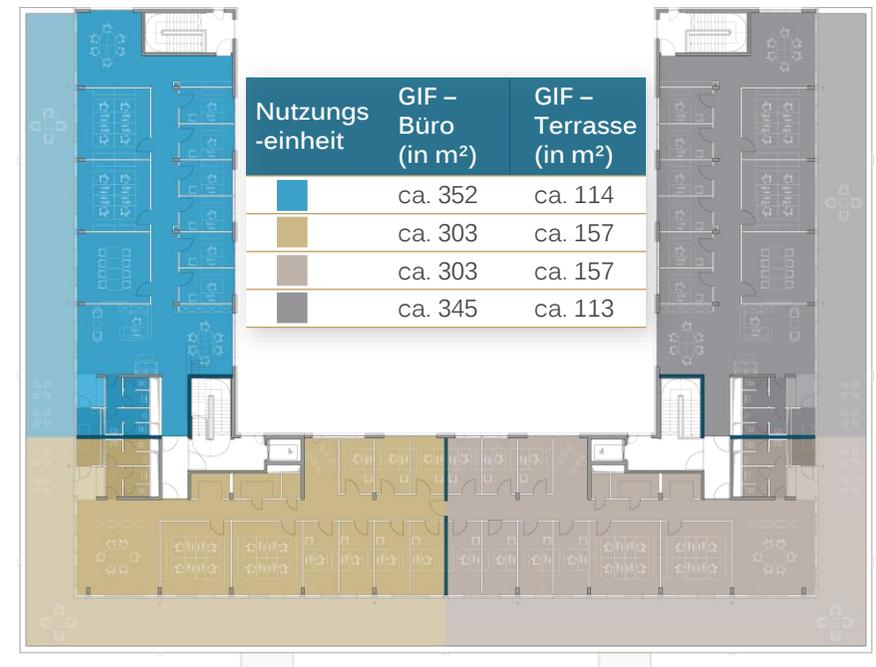
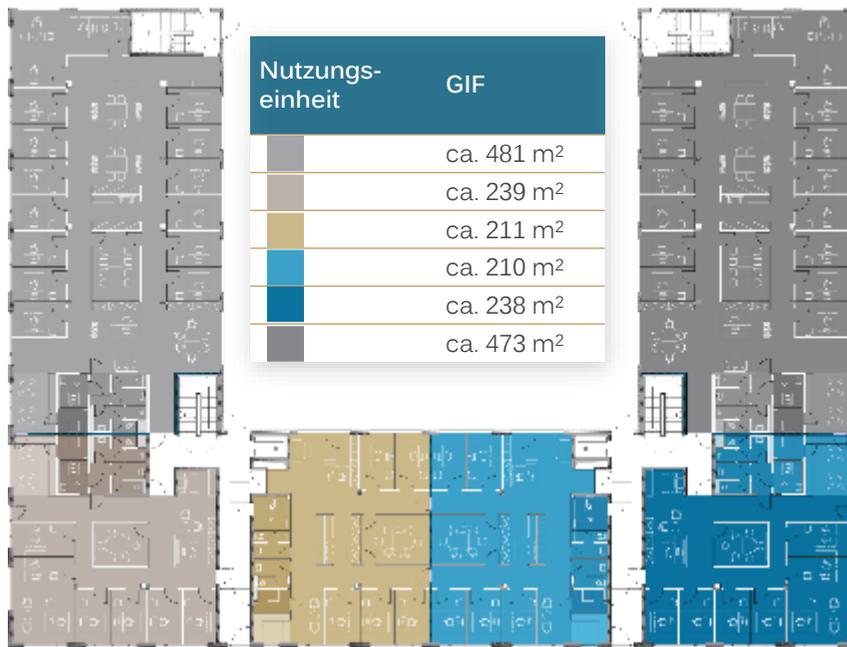
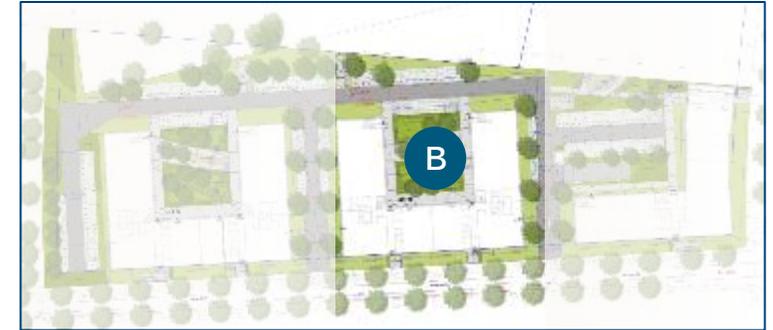


Gebäude C	Mietfläche (gif)	Mietpreis je m <sup>2</sup>	Teilbarkeit Bürofläche (Angabe m <sup>2</sup> ca.)	Terrasse	Mietpreis je m <sup>2</sup>
3. OG	1.303 m <sup>2</sup>	18,30 €	352/303/303/345 m <sup>2</sup> (zzgl. anteilig Terrasse)	zu verhandeln	
2. OG	vermietet				
1. OG	vermietet				
EG	1.852 m <sup>2</sup>	16,50 €	481/ - / - /210/- /473 m <sup>2</sup>		
Gesamt	6.968 m <sup>2</sup>				

PKW-Stellplätze (A - C)	Anzahl	Mietpreis je Stellplatz
Tiefgarage	89	60,00€
Hof	151	35,00€

Weitere Parkplätze stehen in der unmittelbaren Umgebung exklusiv zur Verfügung.

# REGELGESCHOSS – EINZELAUFTEILUNG & STAFFELGESCHOSS GEBÄUDE B



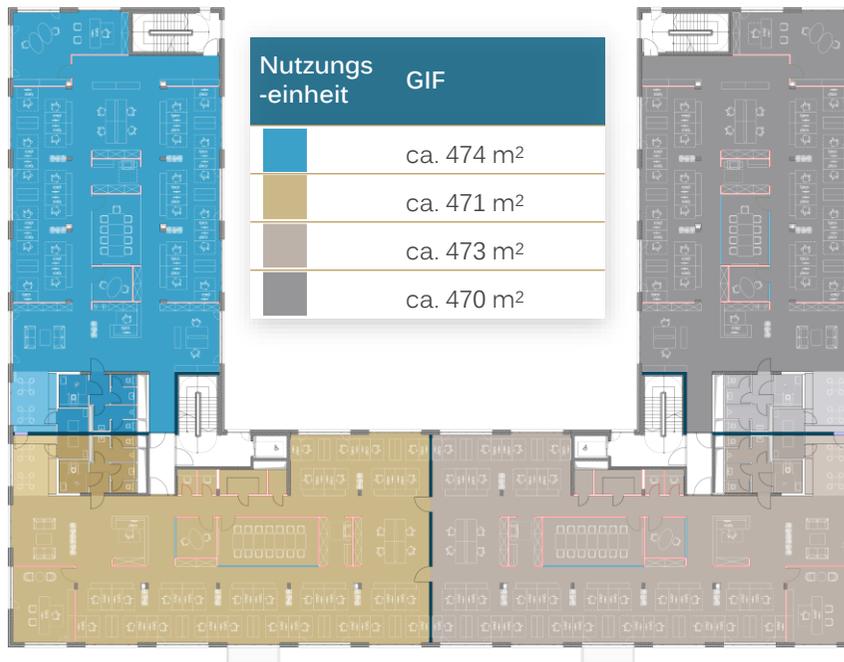
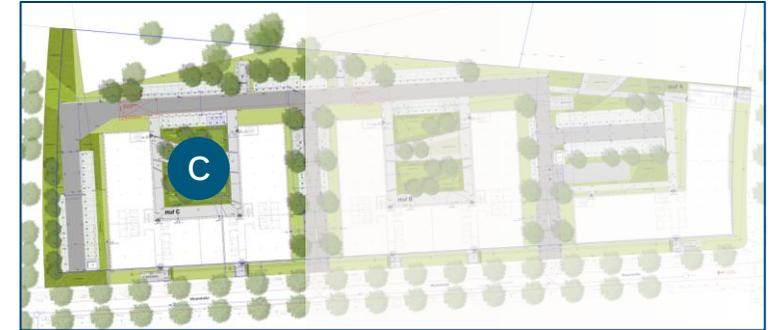
# MIETOPTIONEN GEBÄUDE C

- 3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss mit durchgehender Dachterrasse
- Gesamtgeschossfläche 6.912 m<sup>2</sup>
- Fläche Erdgeschoss 1.834 m<sup>2</sup>
- Obergeschossflächen je rd. 1.888 m<sup>2</sup>
- Separate Mieteinheiten zwischen 205 m<sup>2</sup> und 476 m<sup>2</sup> möglich, zzgl. anteilige Dachterrassenflächen



Fotos: Peter Rüssmann für DIEAG

# REGELGESCHOSS & FLÄCHENÜBERBLICK GEBÄUDE C (STELLPLATZVERGABE)

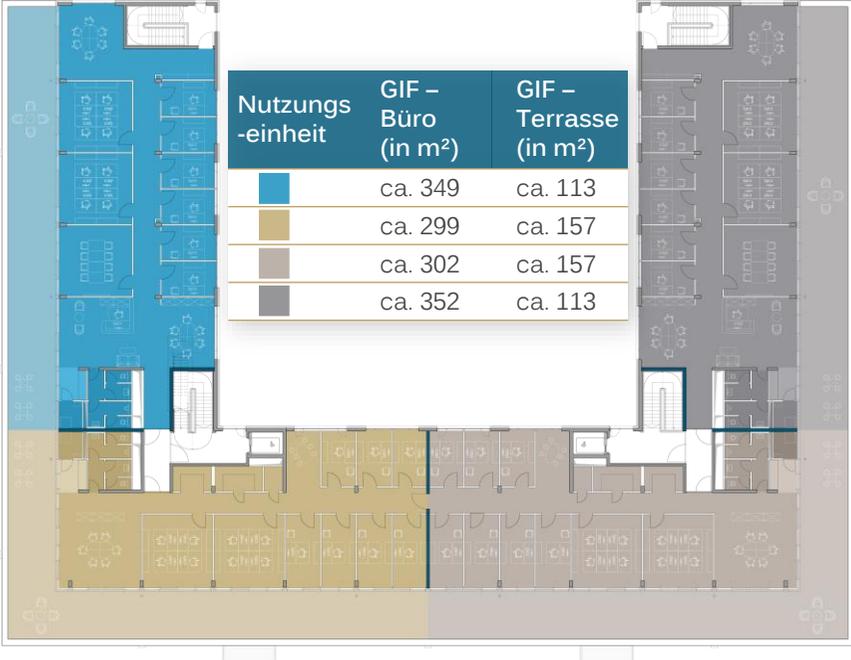
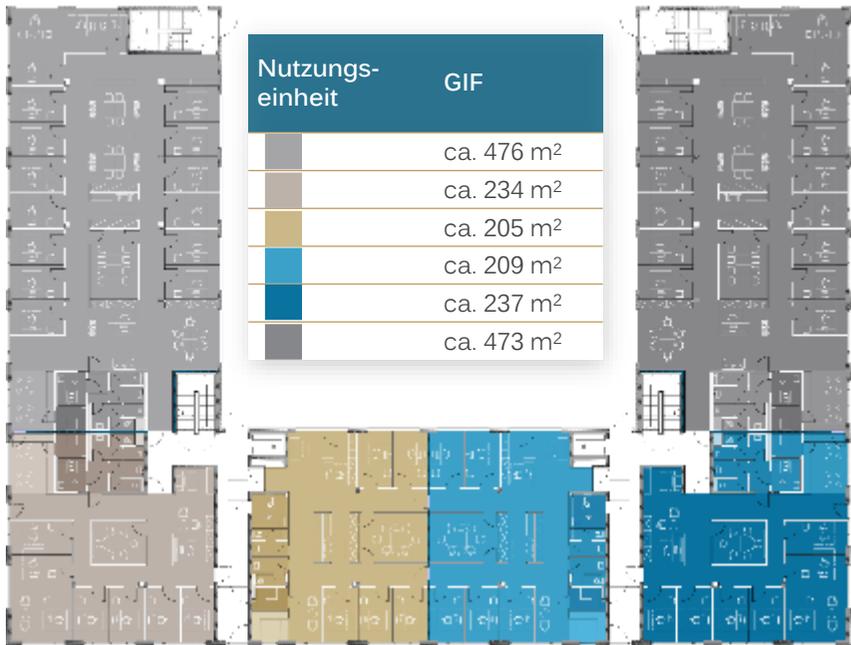


Gebäude C	Mietfläche (gif)	Mietpreis je m <sup>2</sup>	Teilbarkeit Bürofläche (Angabe m <sup>2</sup> ca.)	Terrasse	Mietpreis je m <sup>2</sup>
3. OG	1.302 m <sup>2</sup>	18,30 €	349/299/302/352 m <sup>2</sup> (zzgl. anteilig Terrasse)	zu verhandeln	
2. OG	1.888 m <sup>2</sup>	17,00 €	474/471/474/469 m <sup>2</sup>		
1. OG	1.888 m <sup>2</sup>	17,00 €	474/471/473/470 m <sup>2</sup>		
EG	1.834 m <sup>2</sup>	16,50 €	476/234/205/209/237/473 m <sup>2</sup>		
Gesamt	6.912 m <sup>2</sup>				

PKW-Stellplätze	Anzahl	Mietpreis je Stellplatz
Tiefgarage	89	60,00€
Hof	151	35,00€

Weitere Parkplätze stehen in der unmittelbaren Umgebung exklusiv zur Verfügung.

# REGELGESCHOSS – EINZELAUFTEILUNG & STAFFELGESCHOSS GEBÄUDE C



# MIZARGATE – IHR STANDORT AM HAUPTSTADTFLUGHAFEN BER



Fotos: Peter Rüssmann für DIEAG

# DISCLAIMER

Die in dieser Präsentation enthaltenen Tatsachen und Informationen sind soweit vernünftigerweise möglich auf aktuellem Stand und unterliegen zukünftigen Änderungen. Sowohl die DIEAG Investmentmanagement GmbH (nachfolgend „Gesellschaft“) oder ein mit der Gesellschaft verbundenes Unternehmen oder Vorstände/Geschäftsführer, Angestellte oder Berater der Gesellschaft, als auch irgendeine andere Person übernehmen ausdrücklich keine Gewährleistungen oder konkludent Zusicherungen, und es sollte nicht auf die Korrektheit und Vollständigkeit der in der Präsentation enthaltenen Daten vertraut werden.

Die Gesellschaft oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen oder eine vorgenannte Person ist nicht in irgendeiner Art haftbar zu machen für jedwede Verluste, die direkt oder indirekt durch den Gebrauch dieser Präsentation entstehen. Dasselbe gilt hinsichtlich anderen im Rahmen der Präsentation gezeigten Materialien.

Obwohl jegliche erforderliche Sorgfalt angewandt wurde, um sicherzustellen, dass die hierin dargestellten Fakten korrekt und die hierin dargestellten Ansichten fair und angemessen sind, ist dieses Dokument selektiver Natur. Wenn Informationen und Statistiken aus externen Quellen zitiert werden, sind diese Informationen und Statistiken nicht dahingehend zu interpretieren, dass sie von der Gesellschaft korrekt übernommen oder bestätigt wurden.

Diese Präsentation enthält ggf. in die Zukunft gerichtete Aussagen hinsichtlich des Geschäfts, der finanziellen Leistungsfähigkeit und der Ergebnisse der Gesellschaft oder durch sie verwalteter Liegenschaften und/oder der Industrie/Branche, in der die Gesellschaft tätig ist. Diese Aussagen zeichnen sich häufig durch den Gebrauch von Wörtern wie "glaubt", "erwartet", "prognostiziert", "beabsichtigt", projiziert, "plant", "schätzt", "voraussieht", "antizipiert", "abzielt" und ähnliche Bezeichnungen aus. Die in dieser Präsentation enthaltenen in die Zukunft gerichteten Aussagen, wie beispielsweise Annahmen, Meinungen und Sichtweisen der Gesellschaft, die zur Information getätigt wurden, und die von Dritten stammen können, basieren auf gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Annahmen und Projektionen und beinhalten Unsicherheiten und Risiken. Verschiedene Faktoren können bewirken, dass zukünftige Ergebnisse, Wertentwicklungen oder Ereignisse wesentlich von den in dieser Präsentation gemachten Aussagen abweichen.

Die Gesellschaft erklärt nicht bzw. garantiert nicht, dass die den in die Zukunft gerichteten Aussagen zugrunde liegenden Annahmen fehlerfrei sind und die Gesellschaft übernimmt keinerlei Verantwortung für die zukünftige Richtigkeit der in dieser Präsentation abgegebenen Erklärungen. Es wird keine Verpflichtung übernommen, die in die Zukunft gerichteten Aussagen zu aktualisieren.

Wenn Sie diese Präsentation entgegennehmen, erkennen Sie an, dass Sie allein für Ihre Beurteilung der Inhalte und Aspekte dieser Präsentation verantwortlich sind und dass Sie Ihre eigene Analyse durchführen werden und selbst dafür verantwortlich sind, sich eine Meinung über die potenzielle zukünftige Entwicklung der Geschäfte der Gesellschaft oder der behandelten Liegenschaften zu bilden.

Diese Präsentation ist kein Prospekt, keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Gesellschaftsanteilen, stellt keine Vermarktungs- oder Verkaufsbemühungen und kein Angebot oder eine Einladung oder Aufforderung zum Kauf von Gesellschaftsanteilen oder zur Finanzierung der Gesellschaft dar und weder diese Präsentation noch irgendein Teil dieser Präsentation soll eine Grundlage für jegliche Art von Angeboten oder Verpflichtungen darstellen bzw. sich im Zusammenhang damit hierauf verlassen werden.