



Update an den Innenstadtbeirat der Stadt Neustadt

16.6.2020, Gregory von Abendroth, Mitbegründer

➤ Ziel des Vortrages:

Das 1000 Satellites Coworking Vorhaben in Neustadt durch eine Unterstützung der Stadt Neustadt zu ermöglichen.

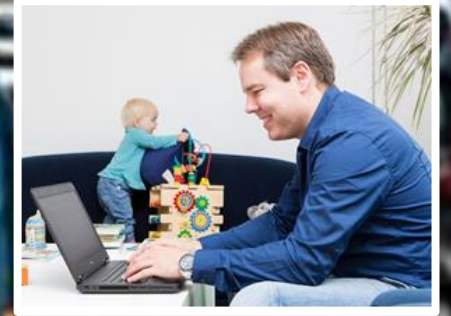
➤ Inhalte

- Geschäftsidee von 1000 Satellites
- Bedeutung für die Metropolregion Rhein-Neckar (MRN)
- Erste Satellitenprojekte in der MRN:
 - Mannheim-Vogelstang
 - Neustadt an der Weinstraße
 - Objekt Post
 - Objekt Hornbach
 - Rahmenbedingungen im Vergleich
 - Pilot Satellit Neustadt ab Juli 2020
 - Community Aufbau
- Nächste Schritte und Anfrage an die Stadt Neustadt

Das Problem

Angestellte aus den Vorstädten von Metropolen verlieren Zeit und Gesundheit beim Pendeln

(2019: 19.3 Mio. Pendler in Deutschland, Tendenz zunehmend)



Unsere Lösung – Dezentrales Coworking

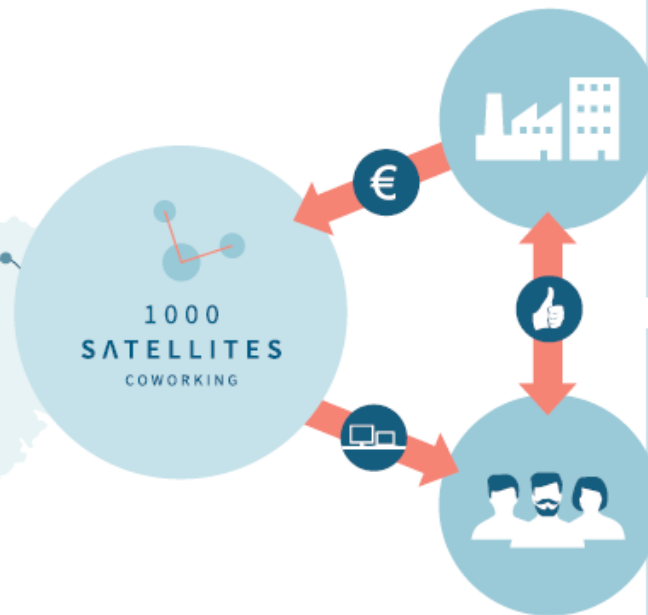
Metropolregion Rhein-Neckar (Ludwigshafen/Mannheim)

● in preparation/operation
● in evaluation



188.000 EINPENDLER

(Stand: Juni 2019, Quelle: Pendleratlas)



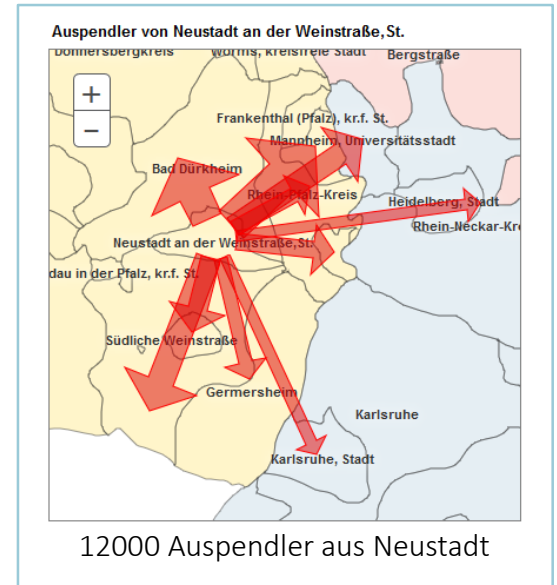
Vorteile des Arbeitgebers

- **Effizienzsteigerung**
(Flexibilität, Auslastung eigener Flächen)
- **Talente gewinnen**
(Arbeitgeberattraktivität, Verfügbarkeit neuer Experten)
- **Umweltvorteile**

Vorteile des Coworkers

- **Zeit & Kosten sparen**
(weniger Pendeln)
- **Networking**
(mehr Interaktion und Inspiration als zu Hause)
- **Bessere Gesundheit & Work-Life Balance**

Beispiel: Neustadt



Das 1000 Satellites Geschäftsmodell

1. Büroflächen mieten
2. 1000 Satellites Raumkonzept anwenden
3. Mitgliedschaften an Arbeitgeber und Selbständige verkaufen

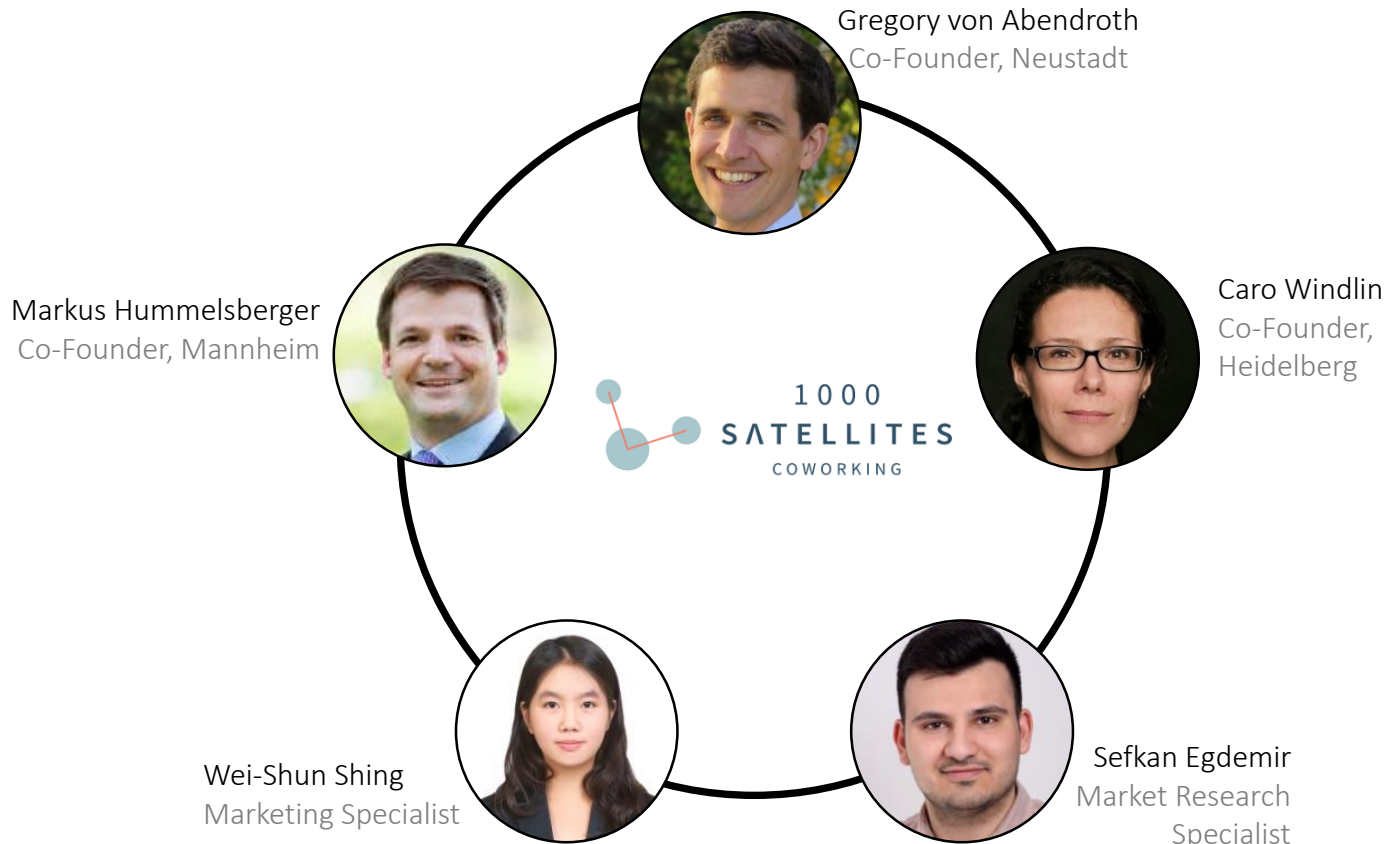
Was ist Coworking?

- Anregende **Büroräumlichkeiten**, die für gemeinsames und individuelles produktives Arbeiten konzipiert sind
- Viele verschiedene **Arbeitssituationen**, die man im Laufe eines Arbeitstages wechseln kann
- Fortschrittliche **technische Arbeitsmethoden**
- **Community** = Gemeinschaft von Angestellten und Selbständigen in einem Coworking Space

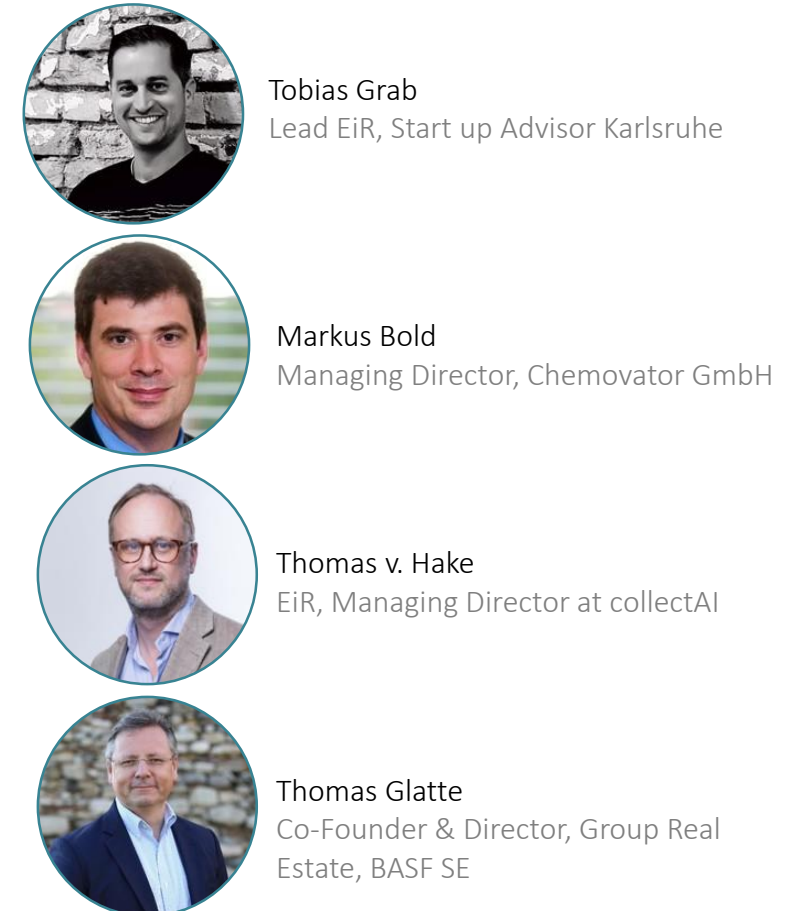


Das 1000 Satellites Team – ‚Wir verändern die Welt, damit jeder überall sein volles Potenzial entfalten kann‘.

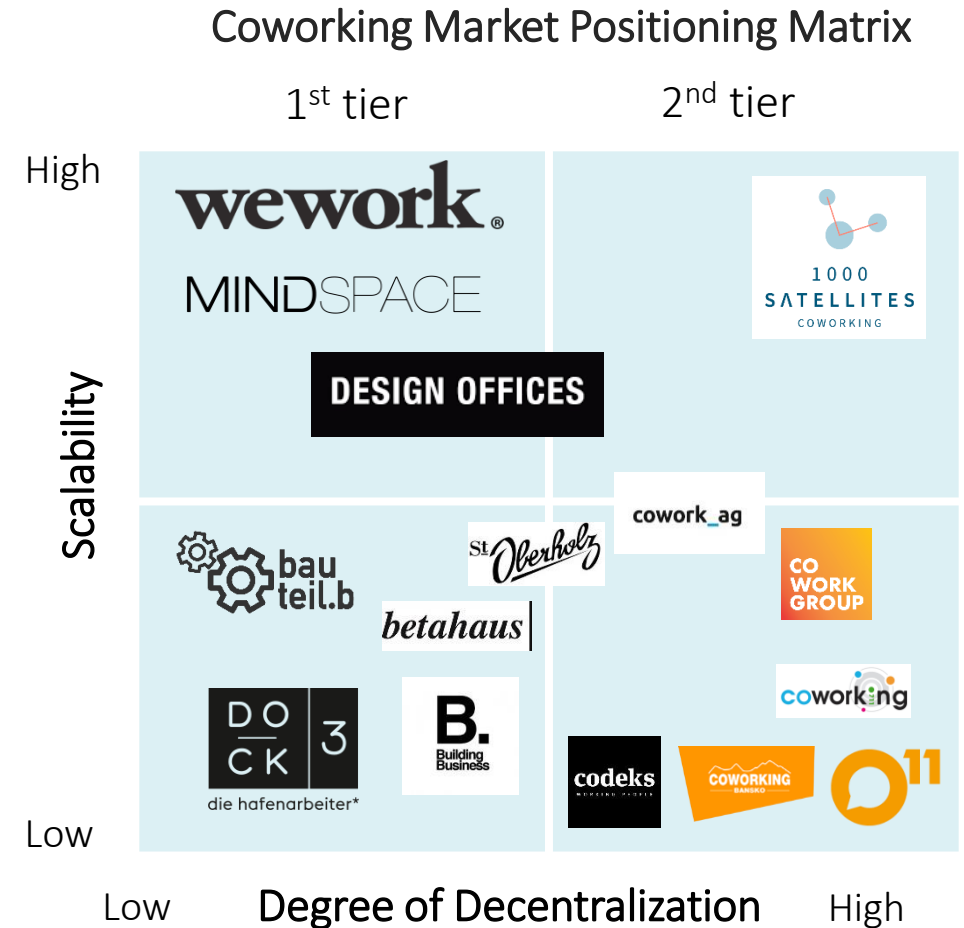
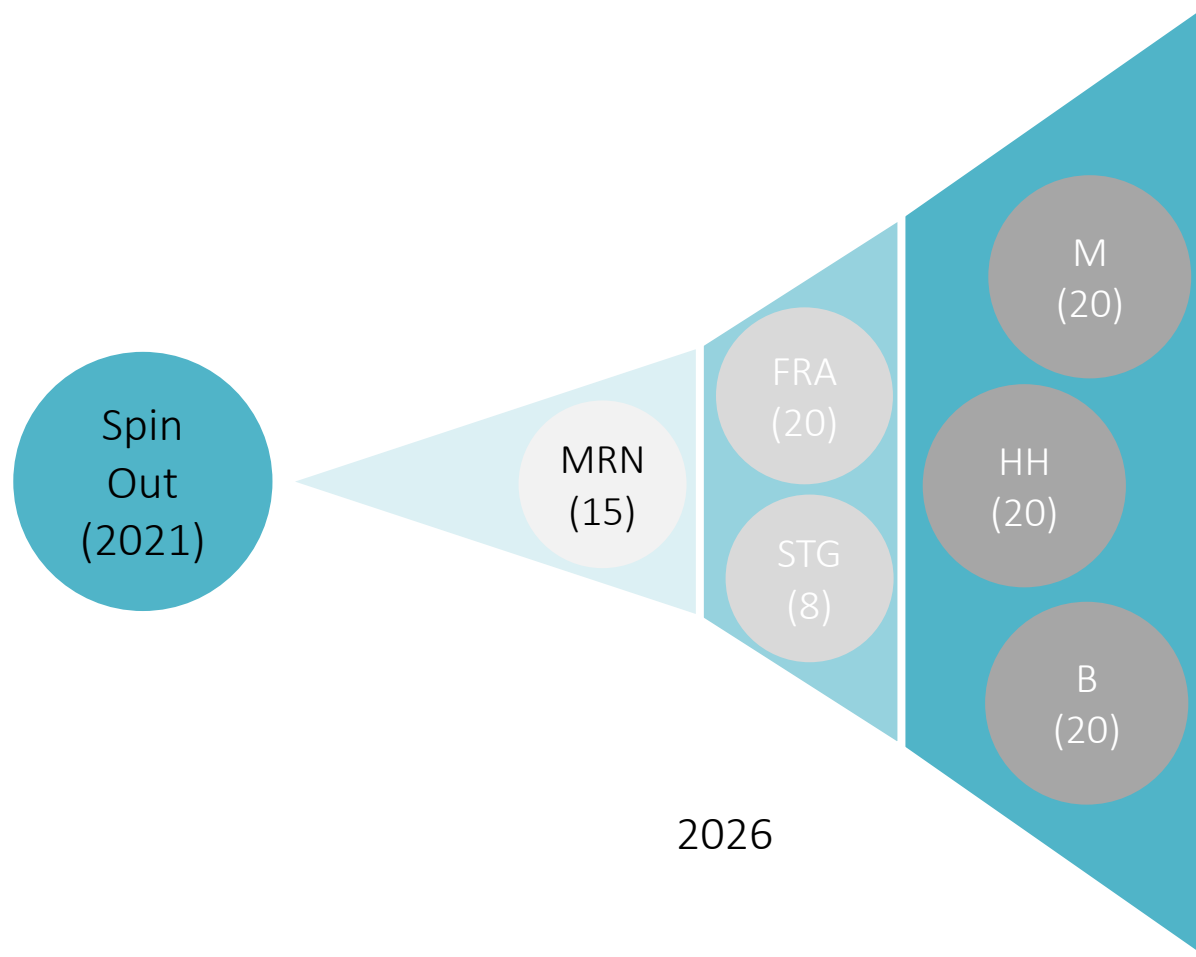
Venture Team (Start up)



Chemovator GmbH Venture Board



1000 Satellites plant ab 2021 mit bis zu 43 Orten innerhalb von 5 Jahren in einen neues Coworking Marktsegment zu wachsen



Metropolregion Rhein-Neckar als erstes Testgebiet für die Geschäftsidee des dezentralen Coworkings

- Besondere Eignung der MRN durch **hohes Pendleraufkommen** und zusätzliche Bedrohung durch **Hochstraßenabriss** in Ludwigshafen
- 1000 Satellites plant 10-15 dezentrale Standorte für >1000 Pendler / Tag mit Coworking Spaces zu versehen
- Erste Coworking Spaces gehen in Betrieb:
 - **10/2019:** Prototyp in Ludwigshafen
 - **5/2020:** ‚Satellit Taylor‘ in Mannheim-Vogelstang
 - **7/2020:** Pilot Satellit in Neustadt
 - ➔ 12/2020: Vergrößerung zum ‚Satellit Neustadt‘
- Ausgründung von 1000 Satellites in Q1/2021
- Metropolregion Rhein-Neckar bis 2023 vollständig entwickelt



Erster Satellit 'Taylor' ist betriebsbereit (640m² → 1300m²)



Höhenverstellbare Tische mit ergonomischen Stühlen und Bildschirmen mit Docking-Stationen



Inspirierende Think Tanks und Office Boxen für fokussierte Arbeit



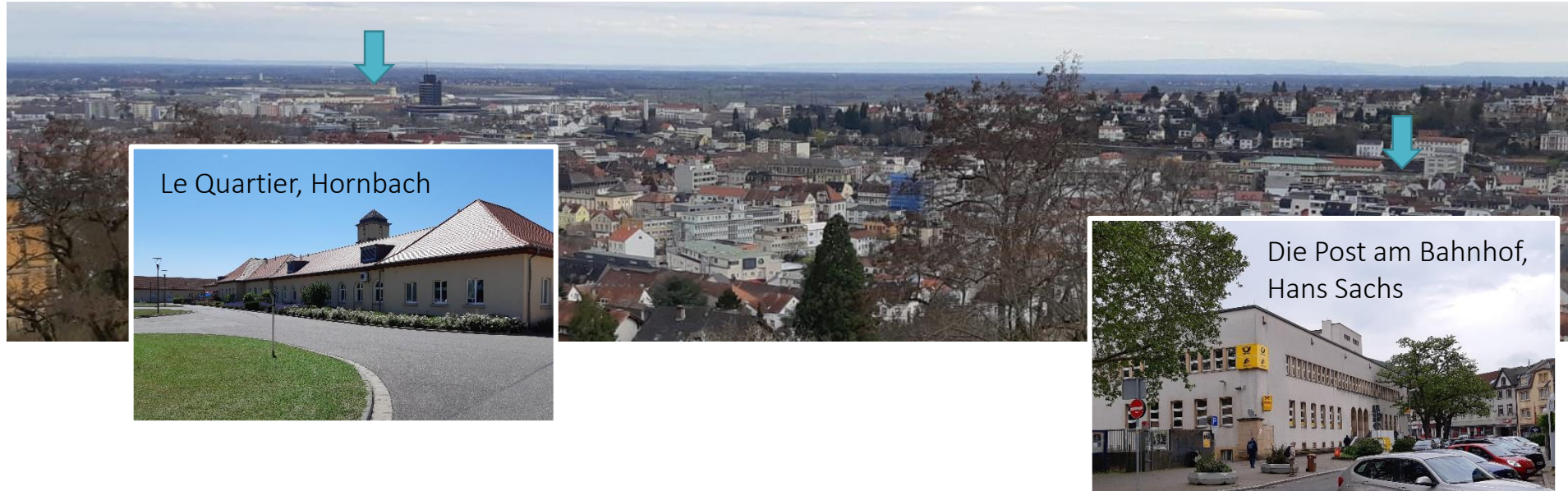
Innovationsraum für Team und Kunden Workshops, ideal geeignet zur Nutzung innovativer Methoden, wie z.B. Design Thinking.

Erster Satellit 'Taylor' ist betriebsbereit



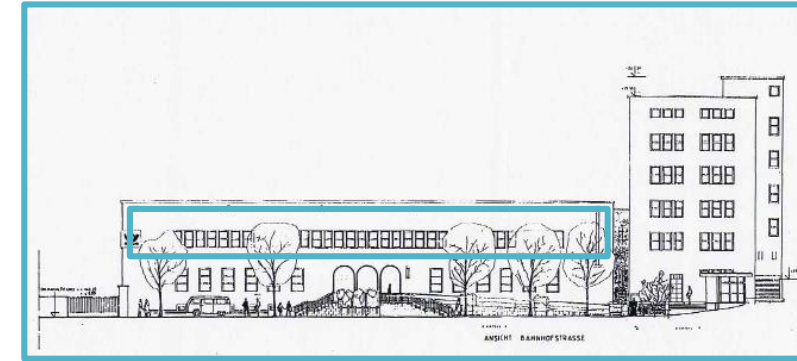
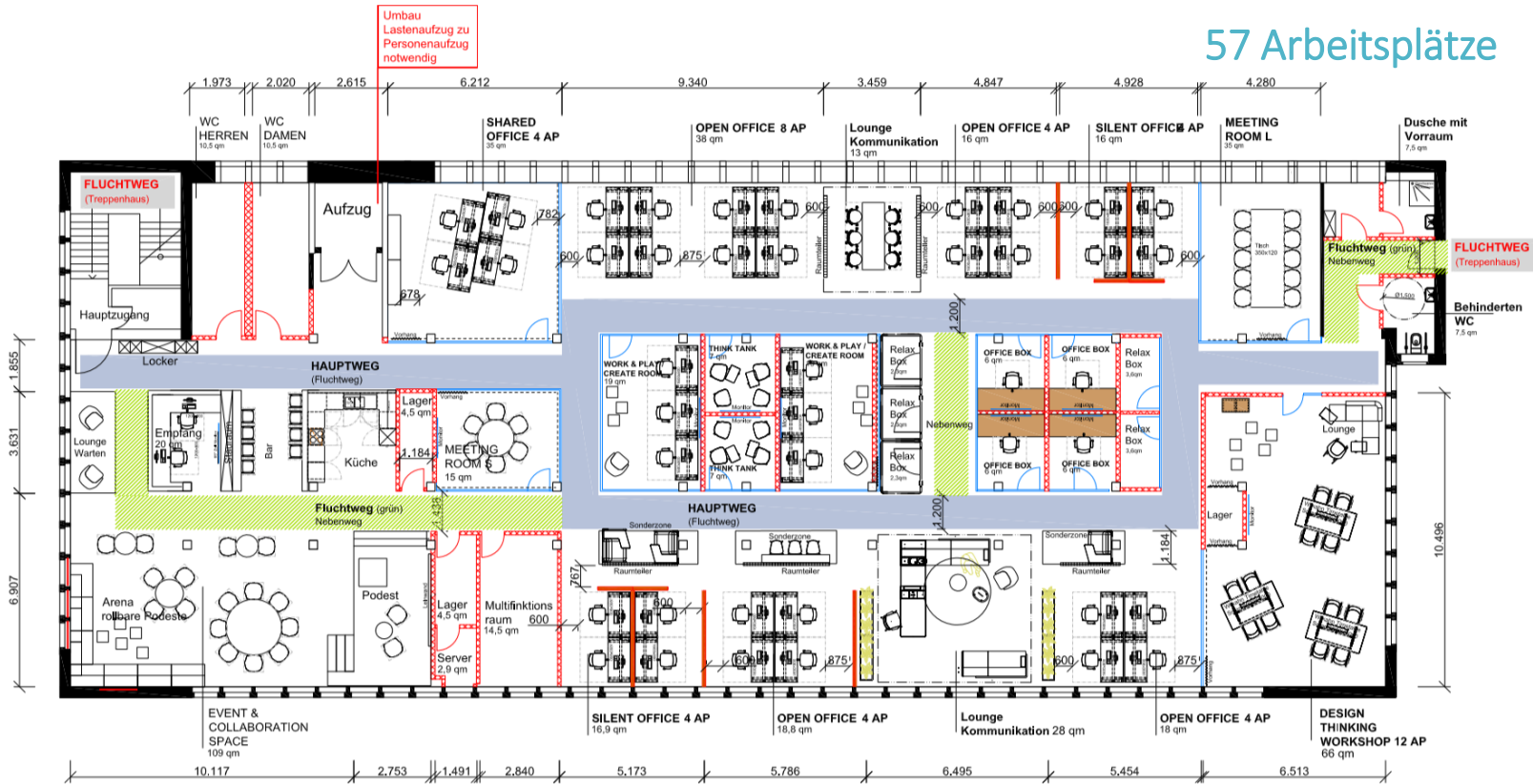
Zweiter Satellit 'Neustadt' – ländliche Stadt

Neustadt präferiert aufgrund von Standortanalyse und zweier interessanter Immobilien, von denen eine als Satellit ausgebaut werden soll.



- **Flexibel gestaltete Raumkonzepte** sind erarbeitet worden (Kahl GmbH, Mannheim)
- Aktuell werden mit beiden Vermietern Mietvertragsbedingungen verhandelt, um sich für **ein Objekt** zu entscheiden.
- **Gelegenheit für die Stadt Neustadt**, flexibel Büroraum mitzunutzen und als nachrangige Mieterin einen Coworking Space mit pendelnden Angestellten zu ermöglichen.

Die Post, Hans Sachs



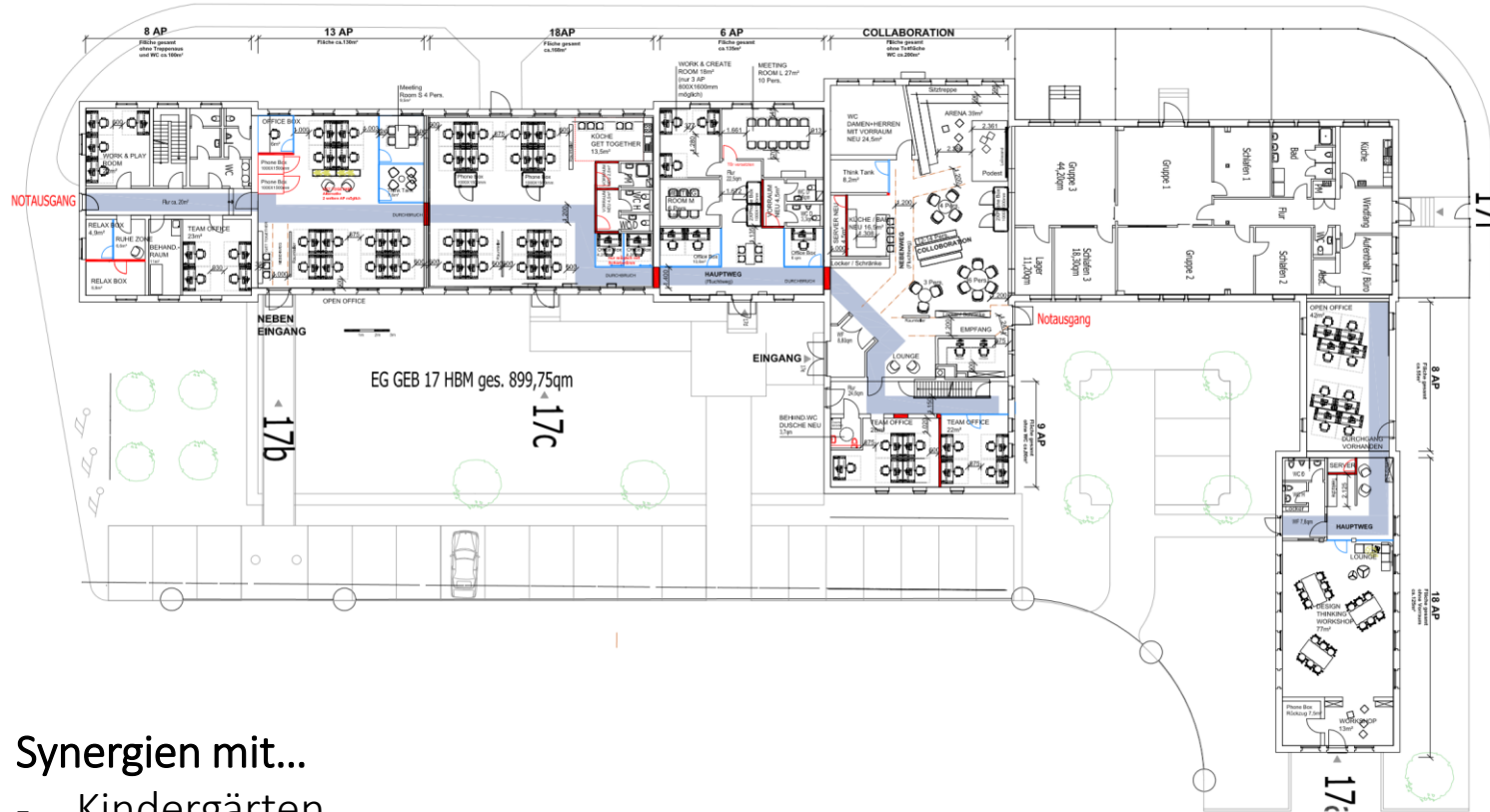
Synergien mit...

- Hotel & Restaurant (Catering, Besprechungsräume)
- Innenstadtinfrastruktur und Bahnhofsnähe (ÖPNV)
- Erweiterung in den Post-Turm denkbar (+250m²)

GESAMTFLÄCHE MIETER nach ersten Aufmaß vor Ort ca. 823 m²

Le Quartier Hornbach

72 Arbeitsplätze



Synergien mit...

- Kindergärten
- Anderen Mietern in Hornbach (tbd)
- Gewerbegebiet-Infrastruktur (Oscars, Globus, Pfitzenmeyer)

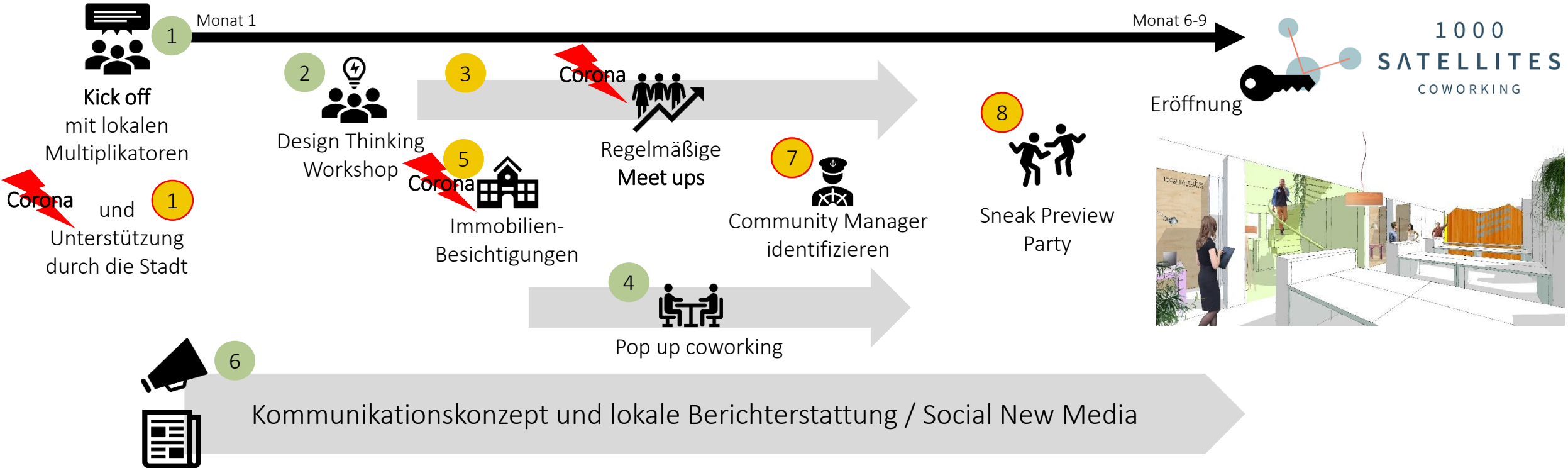


Rahmenbedingungen Miete der beiden Objekte

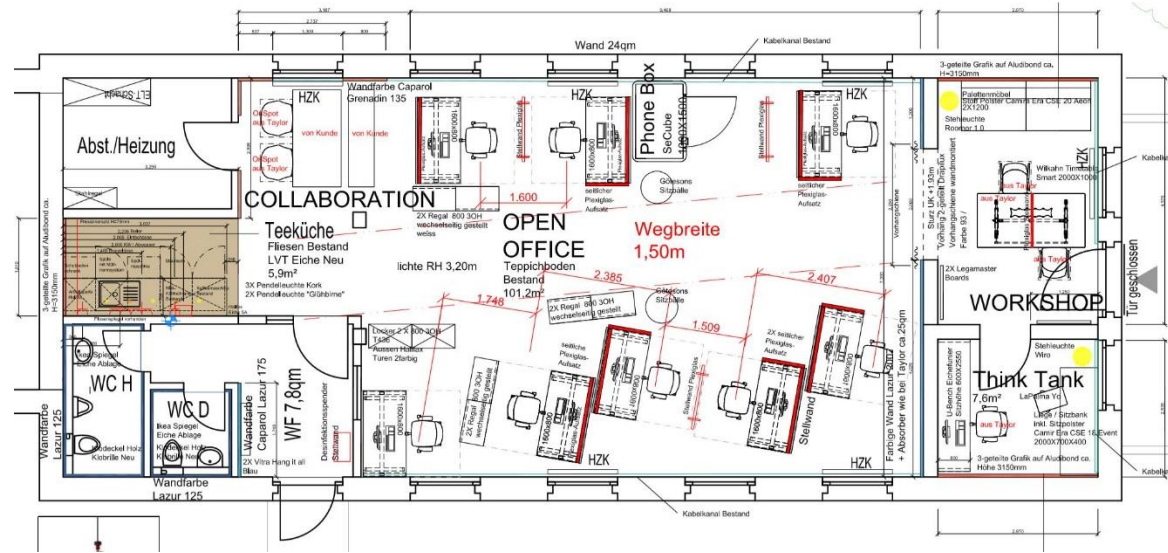
	Hornbach	Post
Objektgröße	1044m ²	823m ²
Arbeitsplätze	70-80	55-65
Nettokaltmiete Basis (NKM)	€7,50/m ²	€8,50/m ²
Investitionsmietzins (IMZ)	€4,00/m ²	€2,20/m ²
Mietreduzierte Zeit bis ...	31.12.2021	31.12.2021
Erwartete Mietvertragsverpflichtung aus NKM + IMZ (2021-2026)	~800k€	~750k€
Erwartete Sicherheit	~500k€ / nachrangige Miete	250k€ / nachrangige Miete
Investition in Büroausstattung (Möbel, IT)	~480k€	~400k€
Abschreibungen über die Dauer des Mietvertrages (75 Monate)		

- Realisierung des 1000 Satellites Coworking Spaces weiterhin in beiden Objekten möglich.
- Sicherheitsfrage ist der entscheidende Faktor.

Community Aufbau in Neustadt hat begonnen: >70 Interessierte



Zweiter Satellit 'Neustadt' startet als Pilot (140m²) im Juli



Relevanz von 1000 Satellites für Neustadt

- **Moderne Arbeitswelten in Neustadt**
 - ‚Coworking‘ ist eine Entwicklung, die gerade erst in die Vorstädte vordringt und die sich besonders für mobile und digitale Arbeitsformen eignet.
- **Arbeitsfläche für die Mitarbeiter der Stadt Neustadt (z.B. WEG)**
 - Flexible Abdeckung von Spitzenbedarf
 - Dauerhafte Entlastung von Büroknappheit im Falle einer nachrangigen Miete
- **Attraktivität von Neustadt stetig steigern**
 - 12000 Pendler aus Neustadt wird ein entlastendes Angebot gemacht
 - Selbständige in Neustadt finden einen Arbeitsplatz und eine Gemeinschaft

Nächste Schritte

- **März 2020:** Vorstellung des Anliegens von 1000 Satellites in Neustadt vor der WEG.
 - **Präferierte Immobilie:** Entscheidung über für das 1000 Satellites Konzept präferierte Objekt nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten bis **16. März 2020 – verschoben auf Juni 2020.**
 - Realisierung des Projektes ist abhängig von den bereitzustellenden Sicherheiten (Entscheidung bis **31.3.2020 (wegen Covid-19 auf Juni verschoben) notwendig**)
 - Gründerzentrum Chemovator GmbH ist bereit, in das Raumkonzept und die Ausstattung eines Satelliten in Neustadt zu investieren.
 - Ein Mietvertrag kann allerdings nur dann durch den Chemovator begonnen werden, wenn ein vorzugsweise **lokaler Partner eine Sicherheit** übernimmt (z.B. nachrangige Miete).
- **16.6.2020:** Feedback vom Innenstadtbeirat Neustadt einholen
- **6.7.2020:** Start des Pilot Neustadt Betriebes
- **Juni / Juli 2020:** Prüfung / Verhandlung mit der Stadt Neustadt
- **Dezember 2020:** Fertigstellung des Satellit Neustadt (800-1000m²)



Vielen Dank

Gregory von Abendroth,
Mitbegründer 1000 Satellites