

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 24. April 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. April 2018)

zum Thema:

Schutz von Gewerbehöfen: Wurden bei der Privatisierung der GSG-Gewerbehöfe Vorkaufsrechte für das Land vereinbart?

und **Antwort** vom 09. Mai 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Mai 2018)

Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/14825
vom 24. April 2018

über „Schutz von Gewerbehöfen: Wurden bei der Privatisierung der GSG-
Gewerbehöfe Vorkaufsrechte für das Land vereinbart?“

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Wie viele Gewerbehöfe der vormals landeseigenen und vom damaligen Senat 2007 privatisierten Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG) werden aktuell mit welcher Fläche weiterhin als Gewerbehof genutzt (bitte nach Bezirken einzeln auflisten)?

Zu 1.: Da dem Senat hierzu keine eigenen Informationen vorliegen, wurde diesbezüglich die GSG befragt. Deren Antwort lautet: „Die GSG verfügt aktuell über 48 Gewerbehöfe in Berlin mit einer Gesamtfläche von rund 918.000 m². Diese Zahl enthält den Gewerbe-, Lager- und Wohnflächenbestand. Davon entfallen rund 81.000 m² auf den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, 189.000 m² auf Kreuzberg-Friedrichshain, 82.000 m² auf Lichtenberg, 138.000 m² auf Marzahn-Hellersdorf, 199.000 m² auf Mitte, 5.000 m² auf Neukölln, 43.000 m² auf Pankow, 77.000 m² auf Reinickendorf und 75.000 m² auf Tempelhof-Schöneberg. Zwei der 48 Gewerbehöfe liegen außerhalb Berlins mit insgesamt 32.000 m². Alle diese Höfe werden wie zum Zeitpunkt der Privatisierung genutzt.“

2. Wie viele vergleichbaren Gewerbehöfe anderer Eigentümer gibt es darüber hinaus (bitte nach Bezirken einzeln auflisten)?

Zu 2.: Die Daten wurden aktuell bei den bezirklichen Wirtschaftsförderungen der Bezirksämter abgefragt, die Rückläufe sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bezirk	Gewerbehöfe / Gewerbeparks
Charlottenburg-Wilmersdorf	Gewerbehof in der Fritschestraße, Gewerbegebiet Schmargendorf, Berlinbiotechpark, Max-Dohrn-Straße.
Friedrichshain-Kreuzberg	186 Gewerbehöfe, darunter von der GSG, mit Nutzflächen zwischen 1.000 und ca. 50.000m ² , davon 31 in Friedrichshain und 155 in Kreuzberg. Räumliche Konzentrationen von Gewerbehöfen an neun definierten Bereichen (acht in Kreuzberg, einer in Friedrichshain). Die Konzentrationen sind: Obentrautstraße, Bergmannkiez, östlicher Graefekiez, Moritzplatz, Oranienstr., Reichenberger Straße, Spreeufer Kreuzberg/Köpenicker Straße, Wrangelkiez, Warschauer Str.
Lichtenberg	Gewerbehof in der Hauptstraße
Marzahn-Hellersdorf	Außer den Gewerbehöfen der GSG nur Gewerbeparks
Mitte	<p>Brunnenhof, Brunnenstraße, Hackesche Höfe, „Carrée Seestraße, Exrotaprint, Gottschedstraße Fabrik Osloer Straße,</p> <p>Block 076 Huttenstraße:</p> <p>Sickingenstraße, Neues Ufer, Gewerbehof Tiergarten, Huttenstraße, Meilenwerk, Gaußstraße, Wiebestraße, Kaiserin-Augusta- Allee.</p> <p>Gerichtstraße, Holzufferblock, Nördliche Luisenstadt</p> <p>GSG: Amperium am Humboldthain; Schwedenstraße, Wattstraße, Reuchlinstraße.</p>
Neukölln	<p>Das Bezirksamt Neukölln hat in den Jahren 2009 bis 2010 ein Förderprojekt, Wirtschaftsdienliche Maßnahme (WdM) mit dem Titel "Neuköllner Gewerbehöfe – Leitbild „Wohnen und Arbeiten“ als Zukunftsstrategie" durchgeführt.</p> <p>Die Liste wurde seitdem nicht mehr aktualisiert, eine Überprüfung ist im Bezirk nicht leistbar. Daher können keine Angaben gemacht werden.</p>
Pankow	Fehlanzeige

Reinickendorf	GSG Gewerbehöfen in Reinickendorf: Waldstraße und Lübarser Straße; Breitenbachhöfe, Holzhauser Markt, Anthropolis.
Spandau	Fehlanzeige
Steglitz-Zehlendorf	Goerzwerk, Goerzallee
Tempelhof-Schöneberg	GSG Gewerbehöfe/Gewerbeparks: Feurigstraße, Geneststraße, der Ullsteinhof, Ullsteinstraße, econopark Wilhelm-von-Siemens-Straße. Gewerbehof Bülowbogen, Bülowstraße, Naumann-Park, Naumannstraße, August Nitze Gewerbehof, Tempelhofer Weg, Ettlín Gewerbepark Alboinstraße, Alboin-Kontor, Alboinstraße, Schlüterbrot-Backfabrik, Eresburgstraße, malzfabrik, Bessemerstraße, Sirius Business Park Berlin-Tempelhof, Großbeerenstraße, Marienpark Berlin, Lankwitzer Straße, Manufaktur Tempelhof, Wilhelm-von-Siemens-Straße, Ettlín Gewerbepark Marienfelde, Großbeerenstraße Gewerbepark 52, Gewerbehöfe „Pfennig“, Ringbahnstraße, Gewerbehof „THF-Lofts“, Askania Höfe, Stubenrauchstraße, Goerz-Höfe, Rheinstraße, Gewerbehof Fritz-Werner-Straße, Gewerbehof Volkmarstraße, Gewerbeareal Bergholzstraße.
Treptow-Köpenick	Bouché Gewerbe Park, Schuckert Höfe, Rathenauhallen, Wilhelminenhofstraße

3. Wie viele und welche der existierenden Gewerbehöfe befinden sich im landeseigenen Besitz (bitte einzeln auflisten)?

Zu 3.: Die Daten wurden aktuell bei den bezirklichen Wirtschaftsförderungen der Bezirksämter abgefragt, die Rückläufe sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bezirk	Gewerbehöfe / Gewerbeparks
Charlottenburg-Wilmersdorf	Fehlanzeige
Friedrichshain-Kreuzberg	Drei Gewerbehöfe sind im unmittelbaren oder mittelbaren Landeseigentum: <ul style="list-style-type: none"> • Künstlerhof Kreuzberg (Bezirk), • Comeniushof (Berlinovo), • Gewerbehof Köpenicker Str. 21-27 (BEHALA),
Lichtenberg	Fehlanzeige
Marzahn-Hellersdorf	Fehlanzeige
Mitte	Fehlanzeige
Neukölln	Fehlanzeige
Pankow	Heynhöfe in der Heynstraße (BIM)
Reinickendorf	Fehlanzeige
Spandau	Fehlanzeige
Steglitz-Zehlendorf	Fehlanzeige
Tempelhof-Schöneberg	Fehlanzeige
Treptow-Köpenick	Fehlanzeige

4. Wie viele und welche der existierenden Gewerbehöfe befinden sich im genossenschaftlichen Besitz (bitte einzeln auflisten)?

Zu 4.: Die Daten wurden aktuell bei den bezirklichen Wirtschaftsförderungen der Bezirksämter abgefragt, die Rückläufe sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bezirk	Gewerbehöfe / Gewerbeparks
Charlottenburg-Wilmersdorf	Fehlanzeige
Friedrichshain-Kreuzberg	Fehlanzeige
Lichtenberg	Fehlanzeige
Marzahn-Hellersdorf	Fehlanzeige
Mitte	WeiberWirtschaft eG , Anklamer Straße
Neukölln	Fehlanzeige
Pankow	Königsstadtbrauerei in der Saarbrücker Straße
Reinickendorf	Fehlanzeige
Spandau	Fehlanzeige
Steglitz-Zehlendorf	Fehlanzeige
Tempelhof-Schöneberg	Fehlanzeige
Treptow-Köpenick	Fehlanzeige

5. Wurde eine Änderung des Nutzungszweckes der GSG-Gewerbehöfe beim Verkauf durch den damaligen Senat vertraglich ausgeschlossen oder anderweitige Regelungen bzw. Vereinbarungen dazu geschlossen?

Zu 5.: Die GSG wurde 2007 durch eine Tochtergesellschaft der Investitionsbank Berlin (IBB) verkauft. Die Parteien des Vertrages haben strengste Vertraulichkeit über Tatsachen oder Informationen aus und in Verbindung mit diesem Vertrag vereinbart. Details dieses Vertrages können aus diesem Grund nicht im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage beantwortet werden. Es wird jedoch auf die Dringliche Beschlussempfehlung des Hauptausschusses vom 25. April 2007 (Drs.-Nr. 16/0452) verwiesen.

6. In wie vielen und welchen der 2007 vom damaligen Senat verkauften GSG-Gewerbehöfen fand eine Nutzungsänderung bzw. Umnutzung der Flächen zu anderen Nutzungszwecken statt (bitte jeweils nach Bezirken auflisten)?

Zu 6.: Da dem Senat hierzu keine eigenen Informationen vorliegen, wurde diesbezüglich die GSG befragt. Nach Auskunft der GSG ist lediglich das vorher gemischt genutzte Objekt Naunynstraße in Kreuzberg in ein reines Wohnobjekt umgewandelt und die Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft worden.

7. Wie viele der ehemaligen GSG-Gewerbehöfe wurden nach der Privatisierung durch den Senat im Jahr 2007 von den damaligen Käufern erneut weiterverkauft?

Zu 7.: Da dem Senat hierzu keine eigenen Informationen vorliegen, wurde diesbezüglich die GSG befragt. Deren Antwort lautet: „Seit der Privatisierung hat die GSG vier Gewerbehöfe mit in Summe 16.000 m² Fläche verkauft und acht Gewerbehöfe mit in Summe 167.000 m² Fläche gekauft – inklusive der beiden Gewerbehöfe außerhalb Berlins. Seit der Privatisierung hat sich der Bestand der GSG demzufolge deutlich erhöht.“

8. Wurden im Zuge des Verkaufs der Anteile an der Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG) im Jahr 2007 durch den damaligen Senat Vorkaufsrechte oder Kaufoptionen für das Land Berlin bzw. anderer landeseigener Gesellschaften oder Betriebe vereinbart (z.B. für den Fall eines weiteren (Teil-) Verkaufs der ehemaligen GSG oder einzelner Liegenschaften, wie etwa einzelner Gewerbehöfe)?

9. Wenn ja: um was für Vorkaufsrechte handelt es sich genau und welche Details beinhalten diese?

10. Wenn ja: um was für Kaufoptionen handelt es sich genau und welche Details beinhalten diese?

11. Wenn ja: für welche Objekte bzw. Liegenschaften bestehen Vorkaufsrechte oder Kaufoptionen für das Land (bitte getrennt angeben)?

12. Wenn ja: für welche Objekte bzw. Liegenschaften wurden seit Verkauf dem Land Vorkaufsrechte oder Kaufoptionen angeboten und in wie vielen wurden diese ausgeübt?

13. Wenn ja: für welche Objekte bzw. Liegenschaften bestehen Vorkaufsrechte oder Kaufoptionen für landeseigene Betriebe (bitte getrennt angeben und nach einzelnen Betrieben aufschlüsseln)?

14. Wenn ja: für welche Objekte bzw. Liegenschaften wurden seit Verkauf landeseigenen Betrieben Vorkaufsrechte oder Kaufoptionen angeboten und in wie vielen wurden diese ausgeübt?

15. Wenn ja: für welche Objekte bzw. Liegenschaften bestehen individuelle Vorkaufsrechte oder Kaufoptionen für die Gewerbemieterinnen und -mietern (bitte getrennt angeben)?

16. Wenn ja: für welche Objekte bzw. Liegenschaften wurden seit Verkauf den Gewerbemieterinnen und -mietern individuelle Vorkaufsrechte oder Kaufoptionen angeboten und wie viele übten dieses aus (bitte getrennt angeben und nach einzelnen Betrieben, Anzahl der Gewerbeeinheiten sowie Standorten aufschlüsseln)?

17. Wenn ja: für welche Objekte bzw. Liegenschaften bestehen individuelle Vorkaufsrechte oder Kaufoptionen für die Wohnungsmieterinnen und -mieter?

18. Wenn ja: für welche Objekte bzw. Liegenschaften wurden seit Verkauf den Wohnungsmieterinnen und -mietern individuelle Vorkaufsrechte oder Kaufoptionen angeboten und wie viele übten dieses aus (bitte nach Standort und Wohneinheiten aufschlüsseln)?

19. Welche vertraglich vereinbarten Schutzklauseln für eine preisgünstige bzw. preisstabile und langfristige Vermietung von Gewerberaum für kleinere und mittlere Betriebe wurden bei der Privatisierung der GSG vereinbart und bestehen fort?

20. Welche vertraglich vereinbarten Schutzklauseln bestehen für die Absicherung von Flächen für Kreative, (wie z.B. in den sogenannten Künstlerhöfen) wurden bei der Privatisierung der GSG vereinbart und bestehen fort?

21. Wer kontrolliert die Einhaltung der in Frage 19 und 20 angesprochenen Schutzklauseln und wie wird die Umsetzung gewährleistet?

Zu 8. bis 21.: Siehe Antwort zur Frage 5.

22. Welche Erkenntnisse hat der Senat darüber, welche Umsätze bzw. Einnahmen seit dem Verkauf der GSG durch die neuen Eigentümer mit den Gewerbehöfen bzw. durch die Bewirtschaftung dieser gemacht wurden?

Zu 22.: Keine.

Berlin, den 09. Mai 2018

In Vertretung

Henner B u n d e

.....
Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe