

DIE GSG WIRD

DIE HAUPTSTADT UND IHR GRÖSSTER ANBIETER FÜR GEWERBEFLÄCHEN FEIERN GOLDENE HOCHZEIT.

SEITE 3



„WIR BIETEN MEHR ALS NUR VIER WÄNDE UND EIN DACH.“

Die Geschäftsführer der GSG sprechen über Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft des Unternehmens.

Seite 4

**GRÜNE PRAXIS
STATT GRAUER THEORIE**

Mit innovativen Projekten setzt sich die GSG für die Energiewende und den Umweltschutz ein.

Seite 6

**IMMOBILIEN UND START-UPS –
EINE WERTVOLLE SYMBIOSE**

Die GSG ist die beste Adresse für Start-up-Unternehmen in Berlin.

Seite 12



Inhalt:

DIE HAUPTSTADT UND IHR GRÖSSTER ANBIETER FÜR GEWERBEFLÄCHEN FEIERN GOLDENE HOCHZEIT

Im Juli 2015 wird die GSG Berlin stolze 50 Jahre alt und hat sich längst vom reinen Flächenanbieter zu einem modernen Immobilien-Dienstleister gewandelt. Grund genug, den runden Geburtstag gebührend zu feiern.

Seite 3

„WIR BIETEN MEHR ALS NUR VIER WÄNDE UND EIN DACH.“

Die Geschäftsführer der GSG sprechen über Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft des Unternehmens.

Seite 4

GRÜNE PRAXIS STATT GRAUER THEORIE

Mit innovativen Projekten setzt sich die GSG für die Energiewende und den Umweltschutz ein.

Seite 6

DAS BETAHAUS: BERLINS GRÖSSTE IDEEN-GARAGE

Das Betahaus im GSG-Hof Prinzessinnenstraße hat sich zu einem internationalen Treffpunkt der kreativen Szene entwickelt.

Seite 7

VERANTWORTUNG FÜR BERLIN

Stadtentwicklung als Teil der Unternehmensphilosophie.

Seite 8

DIE GSG IM ZEITRAFFER

Die GSG als feste Größe der Berliner Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung. Die wichtigsten Eckdaten der letzten 50 Jahre im Überblick.

Seite 8

MEINE GSG

Die Mieter und die Mitarbeiter der GSG bilden ein starkes Team. Und dabei hat jeder seine eigenen Standpunkte und Gründe, warum es die GSG sein soll und kein anderes Unternehmen.

Seite 10

IMMOBILIEN UND START-UPS – EINE WERTVOLLE SYMBIOSE

Die GSG ist die beste Adresse für Start-up-Unternehmen in Berlin: Sie bietet Rat und Tat von der Gründungsphase bis zur Gestaltung der Gewerbefläche

Seite 12

GRUSSWORT

DES REGIERENDEN BÜRGERMEISTERS VON BERLIN, MICHAEL MÜLLER



Michael Müller
Regierender Bürgermeister von Berlin



50 Jahre Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG Berlin): Das ist für Berlin mehr als das Jubiläum eines Traditionsunternehmens. Gefeierte werden dürfen fünf Jahrzehnte, in denen die GSG unserer Stadt vielfältige wirtschaftliche Impulse gegeben und zahlreichen Berliner Unternehmen ermöglicht hat, zu wachsen und neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer hatte der Berliner Senat die GSG gegründet. Es waren die Jahre nach dem Bau der Mauer, als viele Unternehmen die geteilte Stadt verließen. Der Mangel an Gewerbeflächen war groß. Mit der Gründung der GSG wurde ein wichtiges Zeichen gesetzt: Historische Höfe wurden saniert und mit neuem Leben erfüllt. Junge Unternehmen erhielten Räume und Perspektiven. Es war das Signal zum Aufbruch.

In der Entwicklung der GSG spiegelt sich ein gutes Stück jüngere Stadtgeschichte. Nach dem Fall der Mauer übertrug sie ihr bewährtes Konzept auf den Osten der Stadt. Entstanden sind moderne „econoparks“ für junge Unternehmen, die dort vielfältige Möglichkeiten vorfinden, um sich mit Investoren und etablierten Unternehmen in einem innovativen Umfeld zu vernetzen. Heute bietet die GSG rund 1.800 Unternehmen mit insgesamt 15.000 Arbeitsplätzen an über 40 Standorten in allen Teilen Berlins ein Firmendomizil.

So wie sich Berlin in den letzten 50 Jahren gewandelt hat, so haben sich auch die Anforderungen an die GSG verändert. Die GSG stellt sich den Anforderungen der modernen Arbeitswelt, indem sie Start-ups Möglichkeiten für eine gemeinschaftliche Nutzung von Büroräumen bietet. Mit ihrem Energiekonzept leistet sie einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz. Und durch die Einrichtung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge unterstützt sie Berlins Engagement im Bereich neuer Formen großstädtischer Mobilität.

Berlin verfolgt das Ziel, zu einer der führenden Smart Cities in Europa zu werden. Auf dem Weg dorthin werden viele Partner gebraucht, zu denen auch die GSG zählt. In diesem Sinne gratuliere ich der GSG zu ihrem Jubiläum und dem Unternehmen und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Zukunft viel Erfolg.

Michael Müller
Regierender Bürgermeister von Berlin



IMPRESSUM

Herausgeber und v. i. S. d. P.:

Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG Berlin)
Franklinstraße 27
10587 Berlin
Telefon: (030) 390 93-0
Telefax: (030) 390 93-199
www.gsg.de

Grafik:

Ilka Heinrich
ilka.heinrich@gsg.de

Redaktion:

stoebc mehnert. GmbH
Chefredakteur: Markus Liske
Redaktionelle Mitarbeit:
Simone Allmendinger,
Martin W. Hoffmann,
Uwe v. Seltmann
Scharnhorststraße 25
10115 Berlin
Telefon: (030) 816 16 03 30
Telefax: (030) 816 16 03 50

Fotos / Illustrationen:

Seite 3: GSG Berlin
Seite 4: GSG Berlin
Seite 5: GSG Berlin
Seite 6: Wiese: fotolia.de (fotoknips),
Photovoltaikanlage: David von
Becker, Blockheizkraftwerk: GSG
Berlin
Seite 7: alle Bilder: GSG Berlin
Seite 8: alle Bilder: GSG Berlin

Seite 9: alle Bilder: GSG Berlin, Zeit-
leiste / „Datentunnel“: fotolia.de
Seite 10: Hofansichten: GSG Berlin,
Albrecht Bauke: S.H. Schroeder,
Heinz-Michael Kruspi, Dr. Dill und
Dr. Trautmann: Andreas Simon
Seite 11: Max Ehmig, Peter Ziegler,
Johanna Klein: Andreas Simon
Seite 12: CleanTech Innovation
Center (CIC): Ole Bader, Michael
Bruck: Andreas Simon

Der Inhalt dieses hofkurier wurde sorgfältig erarbeitet. Dennoch übernehmen Herausgeber, Redaktion und Autoren keine Haftung für die Richtigkeit des Inhalts. Urheberrecht: Alle im hofkurier abgedruckten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck erwünscht mit der Bitte um ein Belegexemplar.

Auflage: 1.000 Ex.

50

Die Hauptstadt und ihr größter Anbieter für Gewerbeflächen feiern Goldene Hochzeit

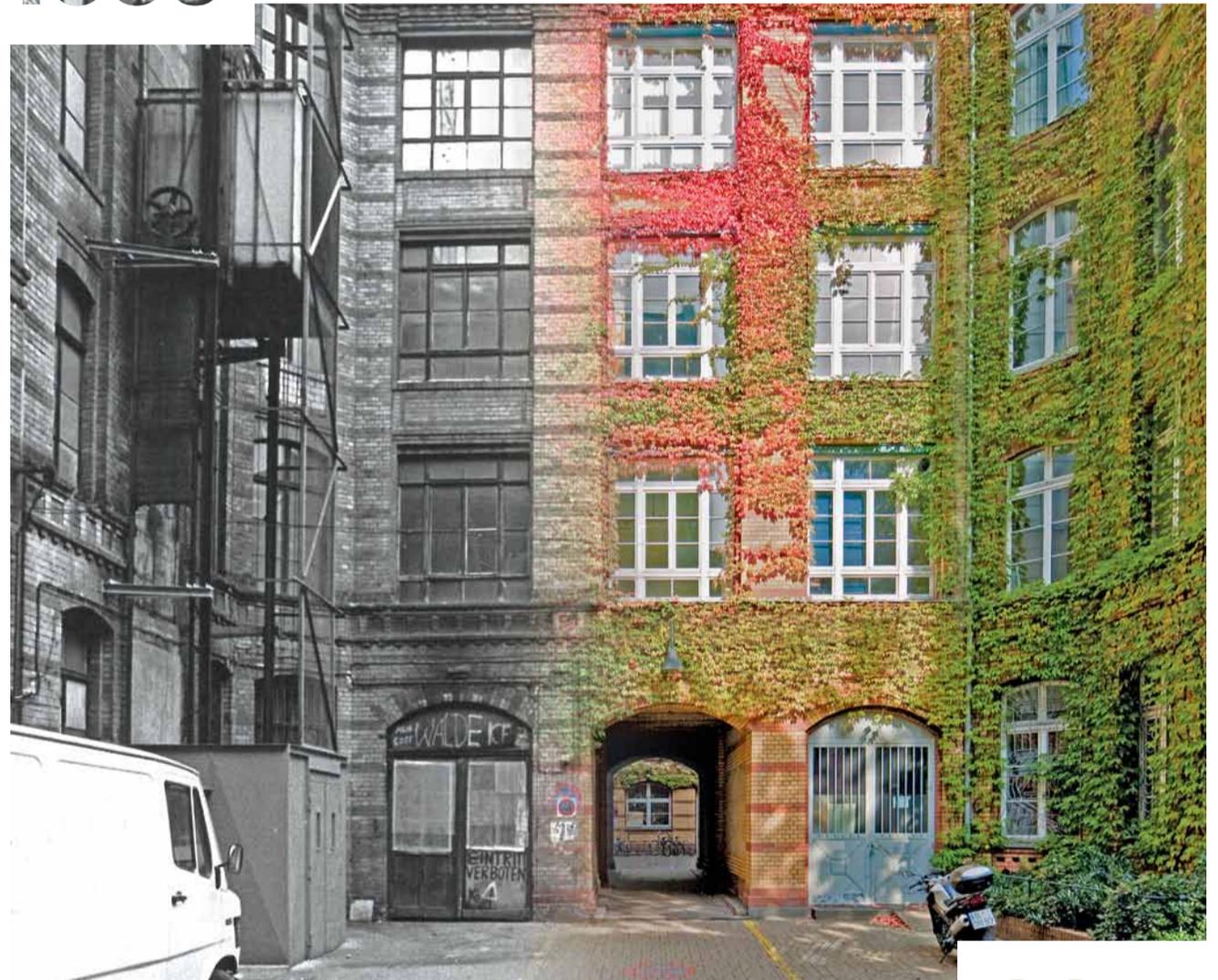
Im Juli 2015 wird die GSG Berlin stolze 50 Jahre alt und hat sich längst vom reinen Flächenanbieter zu einem modernen Immobilien-Dienstleister gewandelt. Grund genug, den runden Geburtstag gebührend zu feiern.

1965

Die Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH, kurz GSG Berlin, gehört zu den führenden Anbietern von Büro- und Gewerbeflächen in der deutschen Hauptstadt. Sie hat Flächen in Größenordnungen von 20 bis 20.000 m² im Angebot, die vielfältig zu nutzen und auf alle Bedürfnisse zugeschnitten sind. Das Portfolio reicht von individuellen Büroräumen für junge Start-up-Unternehmer, Produktionsstätten für mittelständische Firmen, Manufakturen für traditionelle Handwerker und geräumigen Lagerhallen bis hin zu Räumlichkeiten für Einzelhandelsunternehmen und Co-Working-Spaces für die digitale Bohème. Insgesamt umfasst die Mietfläche rund 850.000 m² – eine Größe, die etwa 120 Fußballfeldern entspricht. An den 45 GSG-Standorten, die architektonisch imposante Gewerbehöfe ebenso umfassen wie moderne Gewerbparks, haben sich rund 1.800 Firmen angesiedelt. Über 15.000 Frauen und Männer haben dort einen Arbeitsplatz gefunden.

Doch die GSG bietet ihren Kunden weit mehr als provisionsfreie Vermietung von Gewerbeflächen, günstige Nebenkosten und ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Sie ist stets bestrebt, sich breiter aufzustellen, um die Herausforderungen der Gegenwart zu meistern und sich für die Zukunft zu wappnen. Innovation, Kooperation und Service – das sind die Kernbegriffe der Unternehmensphilosophie. Ziel ist es, in der Verschmelzung von digitaler und technischer Welt nicht nur mitzuhalten, sondern sie federführend voranzutreiben. Berlin ist im Wandel und wird auch als Wirtschaftsstandort immer dynamischer. Die GSG hat sich das in ihrer Wandlung vom Flächenanbieter zum modernen Immobilien-Dienstleister zu Nutzen gemacht, um auch in Zukunft den Veränderungsprozess in der Stadt mitzugestalten.

So setzt sich die GSG nicht mehr nur traditionell als zuverlässiger Partner für den Berliner Mittelstand ein, sondern besonders auch für Start-up-Unternehmen – unter anderem als Hauptsponsor des Businessplan-Wettbewerbs Berlin-Brandenburg. Der econopark Wolfener Straße in Marzahn-Hellersdorf beherbergt zudem inzwischen das von der GSG gemeinsam mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf kooperativ geförderte CleanTech Innovation Center (CIC), das explizit solchen Start-ups, deren Fokus auf sauberen und nachhaltigen Technologien liegt, kostengünstige Arbeits- und Werkstattplätze in einem inspirierenden Umfeld bietet.



GSG-HOF WALDEMARSTRASSE

2015

Die Dienstleistungspalette der GSG reicht von Bonuscards über Glasfasernetze bis hin zu Kurierdiensten, Werbetritrinen und Veranstaltungsräumen. Auch Umweltschutz und Gestaltung der Energiewende werden groß geschrieben. Die GSG betreibt inzwischen Berlins größte Photovoltaikanlage – eine der drei Säulen der Energiemanagement-Strategie der GSG, die als weitere Bestandteile den Betrieb von Blockheizkraftwerken und Ladesäulen für Elektro-Fahrzeuge umfasst. „Lokal produziert – lokal verbraucht“, lautet das Motto.

Als die GSG am 21. Juli 1965 vom Land Berlin, der Berliner Handwerkskammer und der Industrie- und Handelskammer gegründet wurde, war an Photovoltaikanlagen oder Co-Working-Spaces noch nicht zu denken. Die Gründung erfolgte in einer anderen und zugleich schwierigen Zeit: Vier Jahre zuvor, am

13. August 1961, hatte die DDR die Berliner Mauer errichtet und damit die Stadt in zwei unüberbrückbare Hälften geteilt. Viele Menschen und Firmen verließen trotz Berlin-Hilfe-Gesetz die Inselstadt in Richtung Westen. Dennoch waren bezahlbare Räume für die verbleibenden Unternehmen nur schwer zu finden, denn Berlin war im Zweiten Weltkrieg großflächig zerstört worden. Die Existenz vieler kleiner, vor allem gewerblicher Betriebe stand auf dem Spiel. Ziel der GSG war und ist es bis heute, dem Gewerbe durch Schaffung preiswerter und gut ausgestatteter Gewerbeflächen verlässliche wirtschaftliche Perspektiven zu bieten, und zwar sowohl durch Entwicklung von brachliegenden innerstädtischen Flächen als auch durch Sanierung und Erhalt bestehender Gewerbehöfe.

Den ersten Gewerbehof erwarb die GSG Berlin 1966 in der Blücherstraße in

Kreuzberg. Er befindet sich heute noch immer im GSG-Bestand. In den folgenden Jahren kamen weitere Höfe dazu, von denen viele aus der Gründerzeit stammten und teils durch Neubauten ergänzt wurden, wie etwa der 1969 erworbene GSG-Hof Helmholtzstraße in Charlottenburg, in dem 230 Firmen untergebracht sind. Die denkmalgeschützten Gebäude mit ihrer typischen Klinkerfassade, in denen einst Osram seine Glühbirnen produzierte, beherbergen heute moderne Hightech-Unternehmen.

Heute herrscht in den West-Berliner GSG-Höfen durchgängig nahezu Vollvermietung, aber die Ost-Berliner econoparks bieten immer noch Entwicklungspotenziale, die es zu nutzen und mit innovativen Ideen zu fördern gilt. Und genau das ist die Kernexpertise der GSG, war es in den letzten 50 Jahren und wird es auch in Zukunft sein.

„Wir bieten me nur vier Wände

DIE GESCHÄFTSFÜHRER DER GSG SPRECHEN ÜBER VERGANGENHEIT, GEGENWART UND

Herr Schlink, was bewog 1965 den Senat von Berlin, die IHK und die Handwerkskammer dazu, die GSG zu gründen?

Oliver Schlink (O.S.): Dazu muss man sich die Lage der Stadt 20 Jahre nach Kriegsende vor Augen führen. Der Krieg und der Mauerbau 1961 hatten die Situation für das hier ansässige Gewerbe radikal verändert. Große Unternehmen wie Siemens, Osram und AEG hatten die Stadt verlassen. Gleichzeitig war es für kleine und mittlere Firmen schwierig, geeignete Produktionsstätten zu finden. Um den Weggang zu stoppen, Arbeitsplätze zu sichern und die Wirtschaft zu stärken, musste etwas passieren. Die Gründung der GSG begann mit der Sanierung von im Krieg zerstörten Gebäuden und die Umnutzung der durch den Weggang der großen Firmen leer stehenden Fabrikanlagen.

Die Situation änderte sich 1990 nochmals grundsätzlich mit der deutschen Einheit. Welche Konsequenzen hatte das für die GSG?

Sebastian Blecke (S.B.): Der Mauerfall setzte bei vielen Menschen, so auch in der Politik, große Fantasien frei. Viele glaubten, die 20er-Jahre kämen zurück. Also

eine Zeit, in der Berlin ein rasantes Bevölkerungswachstum erlebte und zu den führenden Weltstädten zählte. In Erwartung des Booms wurden „auf der grünen Wiese“, vor allem im Ostteil Berlins, Gewerbeparks gebaut. So entstanden über 200.000 m² zusätzliche Gewerbefläche, die jedoch am tatsächlichen Bedarf vorbei gebaut wurden. Erst jetzt, fast ein Vierteljahrhundert später, gibt es die Nachfrage nach diesen Flächen.

O.S.: Damit ist die GSG auch ein Spiegelbild für die Entwicklung Berlins nach dem Mauerfall: erst der Enthusiasmus, dann Stagnation und Enttäuschung, der Realitäts-Check und dann – vor ca. zehn Jahren ging es los – die Besinnung auf Stärken, die in vielen kleinen Lösungen liegen, statt in einer großen.

Welche Rolle hat dabei die Privatisierung der GSG im Jahr 2007 gespielt?

S.B.: Zunächst muss man die Privatisierung im Zusammenhang mit der finanziellen Lage der Stadt sehen. Die Kassen waren leer. Nach und nach wurden städtische

Unternehmen wie z. B. die Energieversorger verkauft. Das Interesse für die GSG war riesig: Mehr als 40 Bieter bewarben sich. Das höchste Gebot kam schließlich von der ORCO Germany. Das war natürlich auch für die Mitarbeiter ein großer Schnitt. War man eben noch quasi Angestellter im Öffentlichen Dienst, zählte man nun plötzlich zur Belegschaft eines international operierenden Immobilieninvestors.

O.S.: Aber es war auch ein Zeichen für die Normalisierung Berlins ...

S.B.: ... zudem war der Zeitpunkt aus Sicht Berlins sehr glücklich gewählt. Ein gutes Jahr später startete mit der Lehman-Pleite die Finanzkrise. Danach wäre der Erlös deutlich geringer ausgefallen. Was aber so beachtlich und besonders an der GSG ist: Egal, wer ihr Eigentümer war bzw. ist, Öffentliche Hand oder privater Investor, das Portfolio hat sich in den vergangenen 20 Jahren kaum verändert. Die GSG ist ein „Fels in der Brandung“ für das Berliner Gewerbe.

Ende 2010 bzw. 2011 haben Sie die Geschäftsführung der GSG

übernommen. Herr Schlink, wo kommen Sie her? Was ist Ihr Verantwortungsbereich?

O.S.: Ich bin in Berlin geboren, bin hier zur Schule gegangen und habe hier studiert. Ich war zunächst bei der KPMG, wechselte von dort für 10 Jahre zur Deutschen Annington, wo ich die meiste Zeit Leiter Controlling war. Im Dezember 2010 kam ich zur GSG. Hier habe ich als Finanzgeschäftsführer mit allem zu tun, was Zahlen anbelangt. Es geht aber manchmal auch um juristische Fragen und Personal. IT und Development teilen sich Herr Blecke und ich.

Bei Ihrem Job kann es sicher nicht schaden, wenn man Zahlen liebt. Aber bleibt Ihnen noch genug Zeit für andere schöne Dinge des Lebens?

O.S. (schmunzelt): Ja und nein. Da brauchen Sie sich nur mal meinen Garten anzugucken. Der hat viel wilden Charme und wird wohl nie einen Schönheitspreis gewinnen. Aber neben meiner Familie mit unseren drei Jungs, bleibt noch etwas Zeit zu beobachten, wie es um Hertha BSC steht. Und auch zu einem Glas Bier oder Wein mit Bekannten und Freunden reicht die Zeit zum Glück immer wieder mal.

Ein guter Wein braucht Zeit zur Reife. Herr Blecke, Sie sind in jungen Jahren schon Marathon gelaufen. Wann starten Sie beim Ironman?

S.B.: Mit 16 Jahren habe ich mit Triathlon angefangen und bereits mit 22 habe ich zum ersten Mal einen Ironman absolviert.



Oliver Schlink, Kaufmännischer Geschäftsführer (links) und Sebastian Blecke, Operativer Geschäftsführer (rechts)



Ihr als und ein Dach.“

GSG-Hof Gustav-Meyer-Allee

ZUKUNFT DES UNTERNEHMENS

In den 2000er-Jahren musste ich kürzer treten. Meine berufliche Entwicklung und die Familiengründung forderten mich. Aber dann wollte ich es doch noch mal wissen. Zur Zeit stecke ich in den letzten Trainingseinheiten für meinen nächsten Ironman.

Einen langen Atem braucht man sicher auch, um das operative Geschäft der GSG zu führen. Wie war Ihr Weg dahin?

S.B.: Auch ich bin geborener Berliner, hier aufgewachsen, habe hier Bauingenieurwesen studiert und später noch ein weiteres Studium zum Wirtschaftsingenieur draufgesattelt. Auch bei mir toben drei Kinder durchs Haus, allerdings ein Junge und zwei Mädchen. Als das Angebot kam, bei der GSG das operative Geschäft zu leiten, musste ich nicht lange überlegen. Für mich als Berliner war es quasi eine Ehre, für ein so traditionsreiches Unternehmen mit reinem Berlinbezug arbeiten zu können.

O.S.: Mich freut es besonders, mit so schönen Objekten umzugehen. Ich bin ein großer Fan des roten Backsteins und finde es toll, unsere Höfe anzuschauen und zu sehen, dass die GSG es geschafft hat, den alten Mauern neues Leben einzuhauchen.

S.B.: Einige unserer Höfe stammen aus den 1870er-Jahren. Doch trotz, oder besser: wegen ihres Alters erfüllen sie die heutigen Anforderungen an Gewerbeimmobilien besser als vieles, was nach ihnen gebaut wurde. Sie sind multifunktional, flexibel im Grundriss und gerade die viel zitierte „Industrie 4.0.“ findet ja eben nicht am Ku'damm oder am Potsdamer Platz statt, sondern meist in historischen Gebäuden mit hohen Deckentraglasten, viel Tageslicht, guten Verkehrsverbindungen und ausgestattet mit modernster IT-Infrastruktur.

Heute behauptet quasi jedes Unternehmen von sich, nachhaltig zu sein. Wie interpretiert die GSG diesen Anspruch?

S.B.: Für die GSG ist das kein Trendthema. Wir arbeiten systematisch daran, die Energiewende umzusetzen. Dazu haben wir uns vor vier Jahren mit unserem technischen Leiter Wolfgang Falk zusammengesetzt, die Themen einer nachhaltigen Bewirtschaftung identifiziert, mit Dienstleistern diskutiert und ein Visionspapier entwickelt. Zu den Maßnahmen, die wir bis heute schon umgesetzt haben, zählen das Energie-Contracting und der Bau

von Blockheizkraftwerken. Allein mit den BHKWs senken wir pro Jahr den CO₂-Ausstoß um 800 Tonnen. Außerdem sind wir die Betreiber von Berlins größtem zusammenhängenden Solarkraftwerk.

O.S.: Und was das bringt, lässt sich sehr schön ausdrücken: Um die CO₂-Menge zu binden, die unser Solarkraftwerk einspart, bräuchte man den zehnfachen Baumbestand des Berliner Tiergartens – also über 400.000 Bäume! Ich denke, darauf können wir stolz sein.

Als kleines Start-up finde ich das sympathisch, kann es mir aber leider nicht leisten, das über meine Miete mitzufinanzieren ...

O.S.: Das tun Sie auch nicht! Es handelt sich um einen getrennten Geschäftsbereich. Wir machen das schließlich nicht nur aus Liebhaberei, sondern weil wir wissen, dass sich das rechnet.

Berlin wächst. Die GSG sieht sich als Spiegel der Stadt. Wo und wie kann die GSG denn noch wachsen?

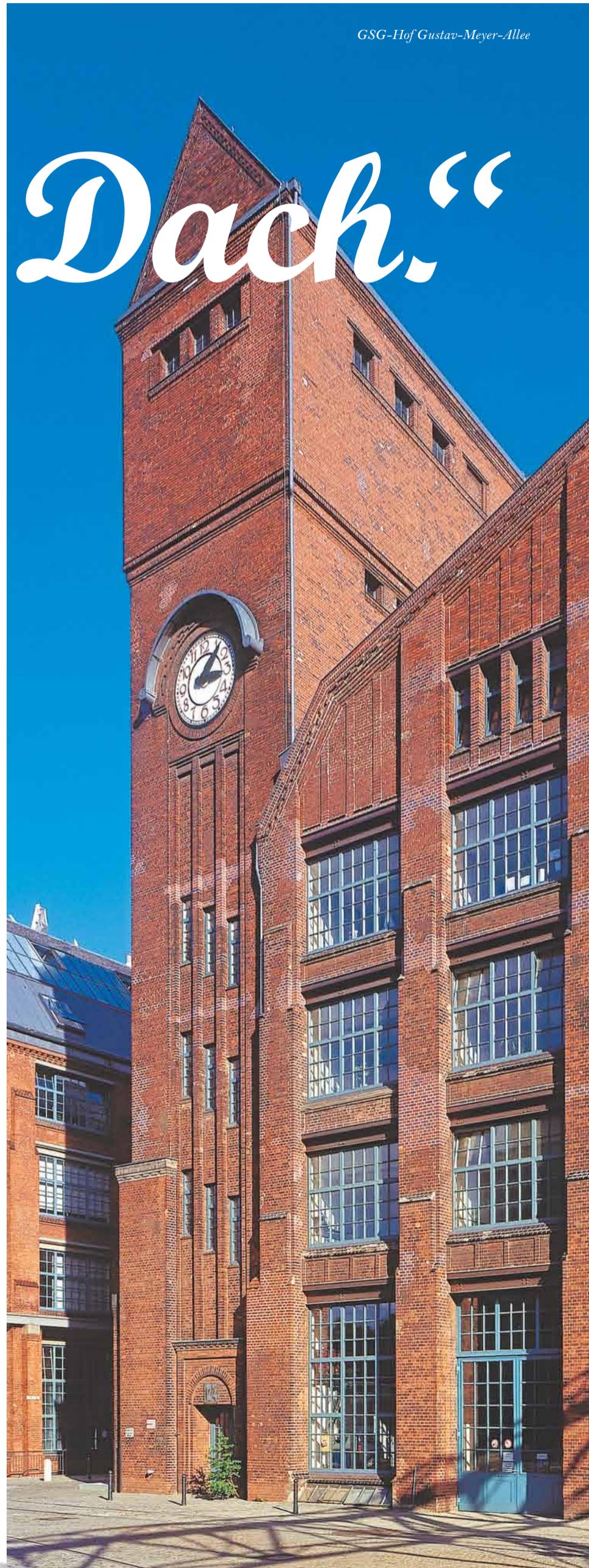
O.S.: Da gibt es drei Möglichkeiten: zunächst der Wachstum im Bestand, also die Aufwertung vorhandener Flächen. Das zweite sind Akquisitionen, wie jüngst die Übernahme eines Gewerbehofes in der Ullsteinstraße. Und drittens, neu zu bauen. Da sehen wir für die kommenden Jahre ausreichend Potenzial.

Wann haben Sie das letzte Mal mit einem der Mieter gesprochen?

S.B.: Das passiert eigentlich fast täglich. Ich versuche, mich in Prozesse mit einzubringen, um so auch Prozesse zu beschleunigen, denn unsere Mitarbeiter müssen sich dann ja nicht mehr Verhandlungsschritte von der Geschäftsführung freigeben lassen. Außerdem ist es immer wieder faszinierend zu sehen, was unsere Mieter so alles in den Flächen machen. Es bereitet mir also auch zudem noch wirklich viel Spaß, „draußen“ zu sein.

Worauf kann die GSG stolz sein?

S.B.: Auf ihre Mitarbeiter. Es gab ja nicht nur gute Zeiten in den 50 Jahren. Das bekamen auch die Mitarbeiter zu spüren. Die mussten durch dick und dünn gehen. Letztlich haben vor allem sie den Erfolg des Unternehmens ermöglicht. Und natürlich auch unsere Mieter, die uns immer wieder ermuntern, bestärken und dazu herausfordern, besser zu sein und zu werden.



GRÜNE PRAXIS STATT GRAUER

Berlin gehört zu den sonnigsten Orten in Deutschland: Mehr als 1.600 Sonnenstunden im Jahr hat die Bundeshauptstadt. Die GSG möchte da nicht im Schatten stehen, sondern die natürliche Energie für innovative, umweltschonende und nachhaltige Projekte nutzen. Seit 2011 setzt sie sich aktiv für die Energiewende und die Verbesserung der Klimabilanz in Berlin ein.

**DIE ENERGIEMANAGEMENT-STRATEGIE DER GSG FUSST AUF DREI SÄULEN:
PHOTOVOLTAIKANLAGEN, BLOCKHEIZKRAFTWERKE UND LADESTATIONEN FÜR ELEKTRO-FAHRZEUGE**

PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Mit dem Ziel, Dachflächen anzumieten und Solaranlagen zu betreiben, hat die GSG 2012 die 100%ige Tochter GSG Solar Berlin GmbH gegründet. Die ersten Ideen wurden rasch umgesetzt und entwickelten sich zu einem Erfolgsmodell: Bereits zwei Jahre später konnte die größte Photovoltaikanlage Berlins in Betrieb genommen werden. Die GSG-Tochter investierte rund neun Millionen Euro und ließ auf 140 Dächern von 28 Gewerbehöfen in Charlottenburg, Kreuzberg, Lichtenberg, Mariefelde, Marzahn, Pankow, Tempelhof und Wedding rund 26.000 Solarmodule installieren. Auf einer Fläche von insgesamt 43.000 m² wird nun Strom mit einer Gesamtleistung von 6,4 Megawatt in der Spitze (MWp) erzeugt. Würde man alle Solarmodule aneinanderreihen, entspräche das der Länge einer Marathonstrecke. Die Anlage soll jährlich rund 5,8 Millionen Kilowattstunden Solarstrom produzieren und damit auch den umweltschädlichen Kohlendioxid-Ausstoß reduzieren. Berechnungen zufolge beträgt die CO₂-Reduzierung rund 5.000 Tonnen im Jahr – etwa so viel, wie 400.000 neu angepflanzte Bäume abspeichern. Dies entspricht dem zehnfachen Baumbestand des Berliner Tiergartens.

Mit dem Projekt platzierte sich die GSG 2015 auf der Nominierten-Liste des Immobilienmanager-Awards in der Kategorie „Nachhaltigkeit“.

Die GSG Solar hat bereits den ersten Stromliefervertrag mit einem ihrer Gewerbekunden abgeschlossen. Dazu hat sie auf dem Dach des BIO-COMPANY-Supermarktes in der Skalitzer Straße (Kreuzberg) 120 Solarmodule errichtet.

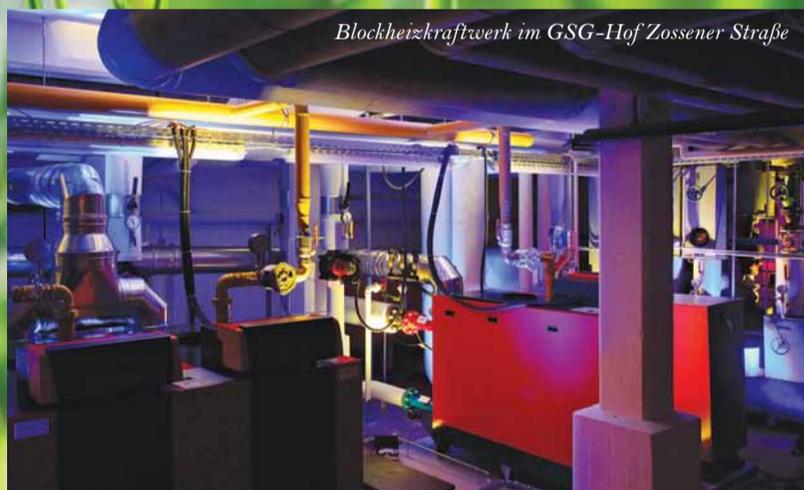
„Wir freuen uns, mit der BIO COMPANY den ersten Kunden der GSG Solar gewonnen zu haben, der die Grundsatzidee unseres PV-Projektes „lokal produziert – lokal verbraucht“ mit uns zusammen umsetzt und damit nachhaltig und ressourcenschonend wirtschaftet. Damit tragen wir zu erheblichen CO₂-Einsparungen und zur besseren Klimabilanz Berlins bei“, so Sebastian Blecke, Geschäftsführer der GSG Berlin.

Die Anlage soll rund 25.000 kWh Sonnenstrom pro Jahr erzeugen und direkt in das Netz des Supermarktes einspeisen. Auf einer Anzeigetafel können die Kunden des Supermarktes verfolgen, wie viel Solarstrom die Photovoltaikanlage erzeugt und wie viele Treibhausgas-Emissionen eingespart werden.

www.gsg.solar

BLOCKHEIZKRAFTWERKE

Die zweite Säule der Energiemanagement-Strategie der GSG ist der Einsatz von Blockheizkraftwerken. Ein Blockheizkraftwerk – oder kurz: BHKW – ist ein kompaktes kleines Kraftwerk, das in einem etwa kühl-schrankgroßen Gehäuse („Block“) ausgeliefert wird und gleichzeitig zur Wärme- („Heiz“) und Stromversorgung („Kraftwerk“) eines Gebäudes beiträgt. Der große Vorteil der BHKWs: Sie ermöglichen eine kombinierte Wärme- und Stromerzeugung direkt vor Ort. Die Anlagen erzeugen Wärme und Strom auf eine effiziente Weise, weil sie optimal auf den jeweiligen Bedarf zugeschnitten werden können. Bisher wurden auf vier GSG-Höfen BHKW-Anlagen errichtet, weitere sind in Planung. Ergänzend dazu wurden die Heizungsanlagen erneuert, die nun mit modernen Brenntechniken und Pumpensystemen ein energiesparendes Heizen ermöglichen. Auch durch diese kombinierten Maßnahmen konnte der Ausstoß von Kohlendioxid signifikant reduziert werden.



Blockheizkraftwerk im GSG-Hof Zossener Straße

Photovoltaikanlage auf dem Dach des GSG-Hofes Reuchlinstraße



MIT INNOVATIVEN PROJEKTEN SETZT SICH DIE GSG
FÜR DIE ENERGIEWENDE UND DEN UMWELTSCHUTZ EIN.

THEORIE



E-MOBILITY

Auf die Zukunft gerichtet ist die dritte Säule der Energiemanagement-Strategie: das E-Mobility-Konzept. Immobilien und Mobilität seien kein Widerspruch, so GSG-Geschäftsführer Sebastian Blecke. Auch dieses Konzept verspricht Erfolg, denn die Bundesregierung will mit dem im Herbst 2014 verabschiedeten Elektromobilitätsgesetz mehr umweltfreundliche Elektroautos auf die Straßen bringen. Ziel ist es, dass es im Jahr 2020 eine Million E-Autos in Deutschland gibt.

Als eines der größten Hindernisse auf dem Weg zu diesem ambitionierten Ziel gilt die kaum ausgebaute Infrastruktur für E-Fahrzeuge: Allenthalben fehlt es vor allem an Ladestationen. Doch auch hier hat die GSG vorgesorgt: Bereits 2011 eröffnete sie auf dem GSG-Hof Gustav-Meyer-Allee die erste E-Tankstelle. Ein Jahr später wurde im GSG-Hof Helmholtzstraße (Charlottenburg) die zweite E-Tankstelle in Betrieb genommen – verbunden mit dem Beginn einer Kooperation mit der Bahntochter DB Rent, die den Kleinwagen e-Flinkster im Angebot hat. Die rund 1.800 Mieter der GSG Berlin können damit kostengünstig auf ein Elektroauto der e-Flinkster-Flotte zugreifen. Und die lästige Suche nach einer E-Tankstelle brauchen sie erst gar nicht zu starten. Eine weitere Kooperation gibt es im Rahmen des GSG-Bonuscard-Programms mit dem e-Carsharing-Anbieter CITROËN Multicity. GSG-Mieter können zu vergünstigten Konditionen einen von 350 CITROËN C-Zeros nutzen. Einfach Fahrzeug lokalisieren, mit der Kundenkarte öffnen und losfahren. Am Ziel bequem stehen lassen und per Multicity-Kundenkarte abschließen. Fertig. So steht der Elektromobilität nichts im Wege.

Seit dem 24. März 2015 fahren zehn weiße BMW ActiveE durch Berlin, die äußerlich von den anderen Coupés der 1er-Baureihe nicht zu unterscheiden sind, aber dennoch eine Besonderheit aufweisen: Sie benötigen kein Benzin mehr, denn sie werden ausschließlich mit einem Elektromotor angetrieben. Die zehn Ladesäulen für diese BMW ActiveE hat die GSG errichtet: am Technologie- und Innovationspark Gustav-Meyer-Allee 25 in Berlin-Mitte. Die GSG beteiligt sich damit an einem Forschungsprojekt, das den Titel „Gesteuertes Laden V3.0“ trägt. Im Rahmen dieses Projekts, das vom Bundesumweltministerium gefördert wird, sollen die Testfahrer die Elektro-BMWs unter Alltagsbedingungen einsetzen und vor allem Hinweise für die Optimierung des Ladevorgangs liefern. Ziel ist es, ein intelligentes Energiemanagement zu entwickeln, das sowohl die Wünsche der Nutzer berücksichtigt, zugleich aber das Stromnetz nicht über Gebühr belastet. Die GSG leistet damit einen wichtigen Beitrag, um der Elektromobilität zum Durchbruch zu verhelfen: Je mehr E-Autos auf Berliner Straßen fahren, desto wichtiger wird es, ein schnellstmögliches Laden der Fahrzeuge bei absoluter Netzstabilität zu garantieren.

Das Betahaus Berlins größte Ideen-Garage



Das Betahaus im GSG-Hof Prinzessinnenstraße hat sich zu einem internationalen Treffpunkt der kreativen Szene entwickelt.

Wer sich am Laptop im heimischen Wohnzimmer zu einsam fühlt oder auf der Durchreise eine zündende Idee hat, der sollte das Kreuzberger Betahaus ansteuern. Hier im GSG-Hof Prinzessinnenstraße wird das aus den USA stammende und nun auch in Europa immer populärer werdende Modell des Co-Workings umgesetzt. Ziel ist es, Menschen und Ideen zu verknüpfen und zu vernetzen.

Ob digitaler Nomade, Start-up-Gründerin oder kreativer Freiberufler – im Betahaus finden sie alle auf mittlerweile drei Etagen und 3.000 m² das Arbeitsumfeld, das sie brauchen. Schreibtische, Drucker, Scanner, Fax, Telefon, eine schnelle Internetverbindung werden ebenso angeboten wie der Zugang zu separaten Besprechungsräumen, ein Frühstück oder eine Kaffee-Flatrate. Geöffnet ist die architektonische Melange aus Wiener Kaffeehaus, Bibliothek und Campus werktags von 8 Uhr morgens bis 20 Uhr abends. Nachteulen und Sonntagsarbeiter müssen dann aber nicht nach Hause gehen: Sie können für zusätzliche 25 Euro einen Rund-um-die-Uhr-Zugang erwerben. Die reguläre Mitgliedschaft kostet 159 Euro im Monat, die für zwölf Tage 89 Euro.

Das Betahaus gilt als Geburtsstätte des gemeinschaftlichen Nutzens von Büros und Schreibtischen und als Treffpunkt der Berliner Start-up-Szene. Nachdem das Konzept in anderen deutschen Städten gescheitert war, kam es – im Rahmen eines Pilotprojektes zur Standortentwicklung für die Berliner Kreativwirtschaft – zur Ansiedlung im GSG-Hof Prinzessinnenstraße. Co-Working lohnte sich nur in großen Städten mit einer internationalen, kreativen Community, die flexibel arbeiten will, hat Madeleine Gummer von Mohl, die im Januar 2009 mit fünf Kommilitonen das Betahaus Berlin gründete, beobachtet. Für die erfolgreiche Umsetzung des Angebots müsse eine Start-up-Kultur vorhanden sein, ebenso wie ein Vermieter, der bereit ist, sich auf ungewöhnliche Konzepte einzulassen.

Der Erfolg gibt den Machern Recht: Das Betahaus beherbergt über 300 kreative Geister aus aller Welt, unterhält inzwischen Zweigstellen in Hamburg, Sofia und Barcelona und zählt zu den bekanntesten Co-Working-Spaces in Europa. Die Website www.betahaus.com ist daher konsequent in Englisch gehalten.



VERANTWORTUNG FÜR

BERLIN

Stadtentwicklung als Teil der Unternehmensphilosophie

Als die GSG vor 50 Jahren gegründet wurde, geschah das nicht nur aus Gründen der Wirtschaftsförderung, sondern auch der Stadtentwicklung. Die historischen Gewerbehöfe der Stadt sollten saniert und mit neuem Leben erfüllt werden. Der Unternehmensauftrag reichte also von Beginn an über die bloße Bereitstellung und Vermietung von Flächen weit hinaus.



Die GSG im Zeitraffer

SEIT 50 JAHREN ZÄHLT DIE GEWERBESIEDLUNGS-GESELLSCHAFT (GSG) ZU DEN FESTEN GRÖSSEN DER BERLINER WIRTSCHAFT. DIE KONTINUIERLICHE ARBEIT DER GSG WAR STETS WICHTIGER TEIL DER BERLINER STADTENTWICKLUNG UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG. HIER SEHEN SIE DIE WICHTIGSTEN ECKDATEN DER LETZTEN 50 JAHRE IM ÜBERBLICK.

1965

Seit dem Mauerbau verlassen immer mehr Unternehmen West-Berlin. Um diesem Trend entgegenzuwirken gründen das Land Berlin, die Berliner Handwerkskammer und die IHK die GSG zur Sanierung und Vermarktung der historischen Gewerbehöfe der Stadt. Ziel ist es, dem Gewerbe der Stadt verlässliche wirtschaftliche Perspektiven anzubieten.



GSG-Hof Blücherstraße

In der Blücherstraße in Kreuzberg erwirbt die GSG den ersten von heute 45 Gewerbehöfen. Den einstigen Hauptsitz der Ein- und Verkaufsgenossenschaft selbstständiger Glasermeister Deutschland (EVG) nutzen heute vor allem Unternehmen aus den Branchen Druck, Medien, Film und EDV.

1985

Mitte der 1980er entsteht im GSG-Hof Gustav-Meyer-Allee das Berliner Innovations- und Gründerzentrum (BIG).

Hier finden Existenzgründer optimale Voraussetzungen für ihren Start ins Unternehmertum und profitieren von dem Austausch zwischen Wissenschaft und Forschung. Insbesondere seit hier wenig später auch der erste Technologie- und Innovationspark Deutschlands (TIB) entstanden ist.



GSG-Hof Gustav-Meyer-Allee

1965

1966

1967 1968 1969

1970

1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979

1980

1981 1982 1983 1984

1985

1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993

1994

1970

Zur Arrondierung des Gewerbehofs in der Kreuzberger Prinzessinnenstraße errichtet die GSG ihren ersten Neubau.



GSG-Hof Prinzessinnenstraße



GSG-Hof Oranienstraße 6

1980

Start für ein umfassendes Sanierungsprogramm für die historischen Gewerbehöfe, darunter etliche Gebäude aus der Gründerzeit mit prachtvollen Fassaden, die so vor dem drohenden Abriss bewahrt werden. So zum Beispiel auch der GSG-Hof Oranienstraße 6, dessen berühmtester Mieter Konrad Zuse war, der Erfinder des Computers.

Die GSG ist zu diesem Zeitpunkt längst ein Berliner Traditionsunternehmen. Es gibt lange Wartelisten für ihre Gewerbeflächen.

1994

Grundsteinlegung für den econopark Pankstraße am 10. Oktober.



econopark Pankstraße

1995

Zum ersten Großprojekt in den östlichen Stadtteilen wird der moderne Gewerkepark Wolfener Straße 36 in Marzahn-Hellersdorf. Die GSG errichtet den Komplex auch mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GA). 1995 können die ersten Mieter in die zehn drei- bis viergeschossigen Gebäude einziehen.

Von welcher enormen Bedeutung das Engagement der frühen Jahre für die Stadtentwicklung insgesamt war, sieht man insbesondere in Kreuzberg, wo seinerzeit die meisten Höfe lagen. Bis heute erfreuen sich diese Gewerbeflächen großer Beliebtheit, es gibt kaum Leerstände und die Rückwirkung auf die spezifische Kreuzberger Lebensart ist offensichtlich.

Da sich die historischen Höfe direkt in das Wohnumfeld eingliedern und die GSG hier speziell die Ansiedlung kleiner und mittlerer Betriebe förderte, haben sich vorwiegend Arbeitsplätze im kreativen oder handwerklichen Sektor entwickelt, die ihrerseits das Kreativpotenzial des Bezirkes weiter stärkten und diesem zu wirtschaftlichen Perspektiven verhelfen. Diese besondere Prägung wurde in späteren Jahren fortgesetzt, etwa mit der Ansiedlung des Betahauses in der Prinzessinnenstraße.

Auch im Wedding ist zu beobachten, wie der Technologie- und Innovationspark Berlin (TIB) und das Berliner Innovations- und Gründerzentrum (BIG) im GSG-Hof Gustav-Meyer-Allee zur Aufwertung des lange Zeit als „sozialer Brennpunkt“ geltenden Brunnenviertels beitragen. Und im Ostteil der Stadt, in den Bezirken Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf, ist es der GSG gelungen, mit der Entwicklung moderner econoparks dazu beizutragen, dass die Standortvorteile, wie optimale Verkehrsanbindung,

erstklassige technische Ausstattung und günstige Mietpreise, inzwischen den ehemals eher schlechten Ruf der Lagen überstrahlen.

Zur Erreichung solcher Stadtentwicklungsziele war und ist die GSG stets bemüht, die passenden Kooperationspartner zu finden, wobei sie häufig an der Schnittstelle zwischen privatwirtschaftlichen Initiativen und Öffentlicher Hand agiert. Gerade im Ostteil der Stadt, wo sich die GSG mit dem econopark Wolfener Straße und Plauerer Straße am Projekt Berlin Eastside beteiligt, wird das offensichtlich. Mit privatwirtschaftlichen Partnern, wie der DOBA Vermietung und Service GmbH und der Knorr-Bremse AG sowie den Bezirksämtern von Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg wurde hier das größte Gewerbeareal Berlins entwickelt.

Zudem entstand 2014 gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung des Bezirkes

Marzahn-Hellersdorf die Idee zur Errichtung eines Inkubators im Bereich der Cleantechnologies. Auch hier stand der Aspekt der Standortförderung im Mittelpunkt der Aktivitäten. Der Bezirk errichtet nun vis-à-vis des econoparks Wolfener Straße den CleanTech-Businesspark. Die GSG ihrerseits hat 600 m² für das CleanTech Innovation Center (CIC) zur Verfügung gestellt und die Räumlichkeiten mit einem Investment von 200.000 Euro ausgebaut. Betrieben werden die Flächen in Kooperation mit dem Bezirk im Rahmen einer „Public Private Partnership“ (PPP). Start-ups aus dem Bereich der nachhaltigen Technologien können hier ab sofort arbeiten, forschen, wachsen und sich mit Investoren und etablierten Unternehmen vernetzen und beraten. Das Zentrum bietet Platz für 30 Gründerinnen und Gründer, bis zu 10.000 m² stehen für weiteres Wachstum direkt am Standort zur Verfügung. Neben günstigen Büro- und Werkstattflächen werden erfahrene Mentoren

und ein Partnernetzwerk aus Wissenschaft, Wirtschaft und Politik geboten. Zudem wurde von Wirtschaftssenatorin Cornelia Yzer eine Kooperationsvereinbarung mit der New York University und der Deutsch-Amerikanischen Handelskammer geschlossen.

Bezirksstadtrat Christian Gräfe: „Mit den Projekten möchten wir dazu beitragen, dass sich Marzahn-Hellersdorf zu einem modernen, innovativen und zukunftsweisenden Wirtschaftsstandort mit vielen neuen Arbeitsplätzen entwickelt.“

Dies ist auch das Ziel der GSG, denn Verantwortung für Berlin war und ist Kern der Unternehmensphilosophie.



2002

Mit dem Abschluss der Sanierung des historischen Ensembles der Königlichen Porzellan-Manufaktur (KPM) erreicht die 40-jährige Sanierungsgeschichte der GSG einen besonderen Höhepunkt.

Im selben Jahr erlebt der WirtschaftspartnerTag im Haus der Wirtschaftspartner im econopark Wolfener Straße seine Premiere.

2008

Ausweitung des Immobilienangebotes in den zentralen Bezirken Mitte, Friedrichshain, Prenzlauer Berg und Charlottenburg durch das Immobilienportfolio der damaligen ORCO Germany, wie z. B. die Gebauer Höfe mit einer Bruttogeschossfläche von 20.000 m².



Gebauer Höfe

2011

Im Juni gibt die GSG den Startschuss für ein innovatives Energiekonzept und setzt damit auf höhere Energieeffizienz durch dezentrale Energiegewinnung. Neben dem Einsatz modernster Blockheizkraftwerke werden Photovoltaikanlagen auf den Dächern geplant und Ladesäulen für E-Autos aufgestellt. Im November folgt die Inbetriebnahme des ersten eigenen Blockheizkraftwerks.



Blockheizkraftwerk im GSG-Hof Zossener Straße

2013

Als Premiumpartner des Businessplan-Wettbewerbs Berlin-Brandenburg (BPW) führt die GSG im März auch die gemeinsame Veranstaltung „Creative netzWerk lounge“ durch.

Im August wird der Start der neuen Immobilienmarke econoparks Berlin bekanntgegeben, und zum Jahresende kann mit einer Vermietungsquote von nahezu 84% ein historisches Hoch erreicht werden.

2015
Die GSG feiert ihr 50-jähriges Jubiläum

1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 **2002** 2003 2004 2005 2006 **2007** **2008** **2009** 2010 **2011** **2012** **2013** **2014** **2015**

2007

Im Zuge der Privatisierung werden die GSG-Anteile des Landes Berlin durch die ORCO Property Group (ORCO) über ihre börsennotierte Tochtergesellschaft ORCO Germany übernommen.

2009

Die GSG bietet Unternehmen „Highspeed-Gewerberäume“ mit einem der ersten privat initiierten Glasfasernetze Deutschlands. Mit Übertragungsraten von bis zu 10.000 Mbit/s können Mieter von einer leistungsstarken IT-Infrastruktur profitieren.



www.hofnetz.de

2012

Im Dezember meldet die GSG den erfolgreichen Abschluss des Refinanzierungsprozesses. Das bei der The Royal Bank of Scotland plc. (RBS) ausstehende Darlehen wurde vollständig zurückgezahlt und ein neues Darlehen mit fünf deutschen Banken abgeschlossen.

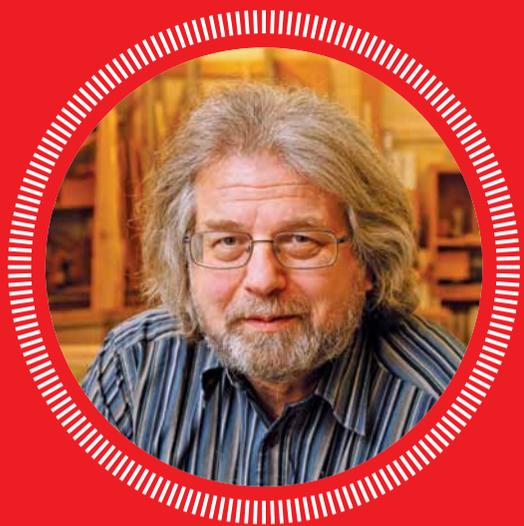


Solaranlage auf dem Dach des GSG-Hofs Lobeckstraße

2014

Seit Januar bietet die Berliner Wertpunkt Real Estate Experts GmbH als 100%ige Tochter der Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG) ihre Kompetenz im Assetmanagement auch für Mandate Dritter an.

Im März gibt die GSG zudem die Installation der bisher größten Photovoltaikanlage Berlins bekannt. Es werden 26.200 Solarmodule auf 140 Dächern von 28 GSG-Höfen in acht Berliner Bezirken installiert.

**HEINZ-MICHAEL KRUSPI**

Tischlerei Lehmann

im GSG-Hof Köpenicker Straße 154-157

„Unsere Tischlerei war schon auf dem Hof, als es die GSG noch gar nicht gab. 1961 ist mein Schwiegervater mit der Tischlerei Lehmann hier eingezogen. 1984 bin ich als Lehrling eingestiegen und habe sie schließlich 1993 übernommen.“

In dem Jahr wurde auch der Gewerbehof umfassend saniert. Eine Festschrift erinnert daran. Darin stehen die Namen der damaligen Mieter. Daran erkennt man, wie stark sich die Struktur seitdem verändert hat: Von den 30 Mietern von 1993 sind heute nur noch die Autowerkstatt und wir da. Wie überall in Berlin kommen immer mehr, ich sage immer scherzhaft „apps und webs“, also Firmen, in denen die Leute hinter Computern sitzen. Was die machen? Keine Ahnung. Aber das ist der Lauf der Zeit. Wir sind acht Leute und produzieren eigentlich alles, Fenster und Türen, Heizkörperverkleidungen, Fußböden, Möbel, Einzelanfertigungen und Reparaturen.

Die zentrale Kreuzberger Lage ist ideal zum Be- und Ausliefern. Wir fühlen uns pudelwohl hier. Die alten Gebäude haben ein gewisses Flair, im Hof stehen Skulpturen und Bänke und er ist schön begrünt. Dadurch gibt es zwar keinen Platz mehr für LKWs, aber das nehmen wir gerne in Kauf. Hier geht man gerne arbeiten und das ist viel wert! “



GSG-Hof Köpenicker Straße 154-157

econopark Pankstraße



meine GSG

**ALBRECHT BAUKE**BeKa Heiz- und Kühlmatten GmbH
im econopark Pankstraße

„Als wir 1996 unsere Firma zur Herstellung von effizienten Heiz- und Kühlmatten auf Grundlage von Kapillarrohrmatten aus Polypropylen gegründet haben, war die Standort- bzw. Objektfrage für uns von großer Bedeutung. Denn wir brauchen nicht nur viel Platz, sondern wollen auch verkehrsgünstig liegen. Und weil wir hier auch internationale Kunden empfangen, muss das Gebäude außerdem vorzeigbar sein.“

Das alles haben wir hier in der Pankstraße gefunden: Das sind zur Zeit rund 2.000 m²; genug Fläche für unsere Produktion mit 22 Festangestellten und zum Lagern der ökologischen Kapillarmatten. Darüber hinaus fühlen wir uns hier auch sehr wohl! Im Sommer ist es schön grün und im Gewerbehof um uns herum gibt es viele für uns sehr interessante Firmen, mit denen wir immer wieder kooperieren. Synergie in Reinform sozusagen. Was immer wir brauchen, der aufmerksame Hausmeister oder die GSGler im Büro helfen uns schnell und unkompliziert.

Im Moment planen wir eine Sortimentserweiterung und wenn's gut läuft, dann brauchen wir spätestens in ein paar Jahren mehr Flächen. Es wäre schön, wenn wir die hier finden würden. Denn umziehen wollen wir auf keinen Fall! “

GSG-Hof Zossener Straße





DIE MIETER UND DIE MITARBEITER DER GSG BILDEN EIN STARKES TEAM. UNDE DABEI HAT JEDER SEINE EIGENEN STANDPUNKTE UND GRÜNDE, WARUM ES DIE GSG SEIN SOLL UND KEIN ANDERES UNTERNEHMEN.



MAX EHMIG
Techniker

” Als technischer Betreuer von insgesamt sieben Höfen der GSG wird mir nie langweilig. Ich bin hier das „Mädchen für Alles“, da gibt es immer viel Abwechslung und ich muss schnell auf alle Probleme reagieren. Egal ob der Strom ausfällt, eine Tür kaputt oder eine Toilette verstopft ist, ich kümmere mich drum.

Eigentlich bin ich gelernter Maurer und bevor ich 1992 zur GSG kam, war ich Bauleiter in einem Ingenieurbüro. Da ging es wesentlich ruhiger zu, aber obwohl der Termindruck manchmal groß ist, freue ich mich immer noch jeden Tag auf meine Arbeit.

Ich bin ja Ossi und erst nach der Wende nach West-Berlin gezogen und ich muss sagen, auch wenn ich für alle Mieter gerne da bin, am besten gefällt mir der Gewerbehof in der Gustav-Meyer-Allee mit dem Klinkermauerwerk. Das Gebäude ist einhundert Jahre alt und war früher das Werksgelände der AEG. Als ich vor 13 Jahren bei der GSG angefangen habe, übernahmen wir das Gelände und haben es zum Gewerbehof umgebaut. Ich war also von Anfang an dabei, das ist schon ein besonderes Gefühl. Ja und in zwei Jahren gehe ich dann sowieso in Rente. Das alles wird mir dann auf jeden Fall ganz schön fehlen.



PETER ZIEGLER
Hausmeister im GSG-Hof Geneststraße

” Inzwischen bin ich schon im 16. Jahr bei der GSG. In dieser Zeit, seit Dezember 1999, arbeite ich in den Gewerbehöfen in der Geneststraße.

Die ersten 15 Jahre waren eine wilde Zeit. Denn hier waren nur Berufsschulen drin, das sind jeden Tag ca. 5.000 Schüler in schwierigem Alter. Da ging die Post ab: Dreck überall, tägliche Notarzteinsätze und einmal sogar ein Schusswechsel mit der Polizei. Puh!

Die haben mir das Leben echt schwer gemacht. Da musste ich mich jeden Tag behaupten. Aber obwohl es hart war, hat mir der Job auch in dieser Zeit Spaß gemacht. Denn ich bin Hausmeister durch und durch, immer für mein Objekt und alle Mieter da. Wenn irgendwo eine Lampe kaputt ist, ein Wasserhahn 'ne Macke hat oder der Aufzug stecken bleibt, bin ich zur Stelle. Ich repariere alles, wofür man nicht unbedingt einen Fachmann braucht. Obwohl ich der auch bin. Als gelernter Gas-Wasser-Installateur habe ich vorher 24 Jahre bei der GASAG gearbeitet.

Seit anderthalb Jahren verändert sich die Mieterschaft komplett. Die Berufsschulen sind fast alle raus, stattdessen ziehen Büros und Werkstätten ein. Jetzt habe ich zwar viel mehr Kunden zu betreuen, aber genau das ist mein Ding: Immer für alle Leute da sein!



JOHANNA KLEIN
Vermietungsmanagement

” Als Vermietungsberaterin bin ich die erste Ansprechpartnerin für Kunden, die Flächen in Berlin mieten möchten, egal ob sie 18 oder über 5.000 m² suchen. Ich betreue ganz unterschiedliche Kunden, von Existenzgründern bis zu weltweit agierenden Unternehmen. Die meisten Interessenten finden unsere Angebote im Internet, viele kommen aber auch über Mundpropaganda.

Bei der GSG bin ich nun schon seit 1991, in der Vermietungsabteilung seit 1997 tätig. Damals führte die GSG ihren Internetauftritt ein und die Abteilung bestand aus zwei Arbeitsplätzen. Heute sind wir ein Team von zehn Mitarbeitern.

Besonders spannend ist es für mich mitzuerleben, wie alte Industriestandorte Berlins neu genutzt werden. Der Branchenmix in den Gewerbehöfen, die Individualität der Mieterausbauten und -einrichtungen in den Fabriketagen sowie die Herausforderung, für jeden den passenden Standort und Raum zu finden, machen mir viel Spaß.

In den letzten Jahren haben wir beobachtet, dass Firmen schnell an ihre räumlichen Grenzen gestoßen sind. In solchen Fällen bemühen wir uns immer, ein zuverlässiger Partner zu sein. Denn expandieren kann man bei der GSG und ich bin stolz, für einen so großen Immobilienanbieter tätig zu sein.

DR. INGRID DILL
Umweltmykologie im GSG-Hof Zossener Straße

” Schimmelpilze haben wir hier noch keine gefunden. Im Gegenteil, mein Kollege Dr. Trautmann und ich sind sehr zufrieden mit unserer Standortwahl im historischen Gewerbehof in der Zossener Straße.

Immerhin betreiben wir hier seit fast 14 Jahren unser Fachlabor für die mikrobiologische Analytik von Schimmelpilzen, Bakterien und Holz zerstörenden Pilzen bei Feuchtigkeitsschäden. 1999 haben wir an der TU Berlin als Existenzgründer begonnen. Doch sehr schnell wurde es dort zu klein für uns. Das Konzept der GSG, leere Flächen zu günstigen Preisen, gefiel uns von Anfang an und passt ideal zu unserem Geschäft. Denn als Speziallabor wissen nur wir, was wir an Ausstattung brauchen. Wir hätten auch in andere GSG-Höfe gehen können, aber am Ende waren die Größe, die hier vorgefundenen Gestaltungsmöglichkeiten und die zentrale Lage ausschlaggebend.

Heute arbeiten wir auf 300 m² mit bis zu 18 Kollegen im Labor und fühlen uns hier sehr wohl. Das liegt nicht zuletzt auch an den immer sehr engagierten Hausmeistern, die hier vor Ort und bei Problemen schnell zur Stelle sind. Sie betrachten ihren Beruf wirklich noch als Service! Wo findet man das heute noch?



Immobilien und Start-ups – eine wertvolle Symbiose

Unternehmens- und Strategieberater prophezeien Berlin eine rosige Zukunft: Bis 2020 könnten in Berlin über 100.000 neue Arbeitsplätze durch Start-ups entstehen, lautet etwa die Prognose einer McKinsey-Studie. Den Statistiken zufolge ist Berlin schon jetzt der „Top-Standort für Gründer in Deutschland“. Alle 20 Stunden entsteht zwischen Marzahn und Spandau ein neues Start-up, über 40.000 Unternehmen sind es im Jahr, soviel wie in keinem anderen Bundesland.

Die „Start-up City“ Berlin als eine Art großflächiger Campus, auf dem alle Akteure wie Unternehmer, Dienstleister, Banken oder Verwaltungen zusammenwirken und durch die räumliche Nähe in einem attraktiven Umfeld mit Wachstumspotenzialen effizient und unter Ausnutzung von Synergien und Kooperationen schneller wachsen können – das ist die Vision. Mit anderen Worten: eine Symbiose von Immobilien und Start-ups zu schaffen und mit Leben zu füllen.

Die Start-ups von heute sind unsere Bestandskunden von morgen, lautet das Credo. Und: Wenn es den Start-ups, den Mietern, gut geht, geht es uns auch gut. Durch die Start-ups – im besten Fall in Kooperation mit der GSG – kann Neues entstehen und irgendwann, so die Hoffnung, wird dann auch endlich das erste DAX30-Unternehmen mit Hauptsitz in Berlin gegründet.

Die Unterstützung junger Gründerinnen und Gründer steht seit jeher im Fokus der GSG Berlin. Das Unternehmen ist schon aus seiner nunmehr 50-jährigen Geschichte heraus kein reiner Flächenanbieter. Die gesamtgesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung – im Sinne der Wirtschaftsförderung und der Stadtentwicklung – stand von Anfang an im Fokus, intensiviert durch neue Ansätze insbesondere seit der Privatisierung im Jahre 2007.

Im Laufe der Jahre hat sich die GSG, die zahlreiche Start-ups in ihren Gewerbehöfen und econoparks beherbergt, mehr

und mehr auf die Ideen der Jungunternehmer eingestellt. Das ist gelegentlich eine Herausforderung, denn die unterschiedlichen Vorstellungen von funktionierenden Arbeitswelten, wie sie gerade für die Start-up-Szene charakteristisch sind, müssen bei den Flächenangeboten und den Vertragsgestaltungen berücksichtigt werden.

Die GSG zeichnet sich dabei, im Vergleich zu Einzelanbietern, auch durch eine höhere Flexibilität und größere fi-

Die GSG ist die beste Adresse für Start-up-Unternehmen in Berlin: Sie bietet Rat und Tat von der Gründungsphase bis zur Gestaltung der Gewerbefläche

nanzielle Risikobereitschaft gegenüber den Mietern aus. Das Konzept der Gründer wird stärker gewichtet als deren Bonität und Rücklagen. Wenn es schlüssig und vertrauenswürdig ist, gibt die GSG dem Team eine Chance. Verträge können etwa durch gestaffelte und reduzierte Gründermieten, Zuschüsse bei Mieterausbauten und flexibles Hinzumieten von Erweiterungsflächen bewusst auf junge Unternehmen zugeschnitten werden.

Ein Plus der GSG-Gewerbehöfe ist zudem ihre multifunktionale Nutzbarkeit: Die Flächen können sowohl als Produktions- wie auch als Büro- oder Lagerfläche dienen. Dies schätzen insbesondere junge Start-ups, die ihre Produkte, zunächst oft in kleinerer Serie, vor Ort herstellen und dann online vertreiben.

Dabei haben Nebenlagen wie Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf oder Moabit einen großen Vorteil: Die Mieten sind weitaus günstiger und die Flächen größer

und flexibler nutzbar als in den klassischen Gewerbehöfen in den Innenstadtlagen. Will ein junges Unternehmen expandieren, findet es in Marzahn-Hellersdorf eher den nötigen Platz, ohne in ein anderes Gebäude umziehen zu müssen, als in Kreuzberg, Charlottenburg oder Mitte.

Marzahn-Hellersdorf ist auch ein gelungenes Beispiel für die Zusammenarbeit der GSG mit den Bezirksämtern: Im äußersten Osten Berlins haben GSG und Bezirk gemeinsam das CleanTech Innova-

tion Center (CIC) auf den Weg gebracht. Die GSG hat im econopark Wolfener Straße rund 600 m² für das CIC zur Verfügung gestellt und 200.000 Euro in den Ausbau der Räumlichkeiten investiert. So konnten 30 moderne Co-Working-Spaces entstehen – plus Werkstattbereich und Lagerboxen. Bei der Planung ließ sich die GSG von einem Gründungsmitglied des Betahauses (siehe Artikel Seite 7) beraten, um die Arbeitsplätze und das Design der Räumlichkeiten auf die Bedürfnisse der jungen Kreativen einzustellen. Auch hier bekommen

die Start-ups ein Full-Service-Paket zu einem gesponsorten Gründerpreis (ab 99 Euro im Monat pro Platz). Allein das Anbieten von Räumen reicht jedoch nicht aus, ebenso wichtig sind Ansprechpartner, die sich um die Jungunternehmer kümmern und ihnen mit Rat, Tat und Kontakten zur Seite stehen. Diese Aufgabe übernimmt im CIC das Bezirksamt, das mit der Wirtschaftsförderung ebenfalls vor Ort ansässig ist.

Die GSG Berlin wird jedoch nicht erst aktiv, wenn es um die Entwicklung, Gestaltung und Vermietung von Räumen geht. Als langjähriger Partner beim Businessplan-Wettbewerb Berlin-Brandenburg oder in Kooperation mit Hochschulen und Senat berät und fördert die GSG die Start-ups schon in deren Gründungsphase. So bietet sie beispielsweise Workshops zu scheinbar trockenen, aber doch wichtigen Themen wie Standortwahl und Gewerbemietvertrag an, bei denen junge Unternehmer oft aus dem Bauch heraus oder aus Unwissenheit falsche Entscheidungen treffen. Und in der Creative network lounge, ein Format im Rahmen des Businessplan-Wettbewerbs, können die Start-up-Teams dann von den Fehlern und Erfolgen anderer lernen – wenn etablierte Gründer und Netzwerker aus ihrem Erfahrungsschatz berichten.

MICHAEL BRUCK GESCHÄFTSFÜHRER DER CHOCRI GMBH IM ECONOPARK PLAUENER STRASSE

Herr Bruck, 2008 haben Sie die Online-Confiserie www.chocri.de eröffnet.

Hier kann man am Bildschirm seine individuelle Schokolade komponieren und per Mausklick nach Hause bestellen. Wie sind Sie auf die Idee gekommen?

Michael Bruck (M.B.): Die ist, wie viele gute Erfindungen, aus Gelegenheit – man könnte auch sagen aus der Not heraus – geboren worden. Mein ehemaliger Geschäftspartner Franz Duge und ich waren schon im Schokoladengeschäft, allerdings mit Schokoladenbrunnen. Als er für den Geburtstag seiner Freundin nach einem individuellen Geschenk suchte, kam er auf die Idee, eine Schokolade zu gießen und die Tafel mit ihren Lieblingsnaschereien zu bestreuen. Die Schokolade mit Gummibärchen und Studentenfutter kam super an. Kurze Zeit später wollte ein Freund für seine Mutter ebenfalls so eine Schokolade. Da wussten wir, hier ist ein Markt. Am 1. September 2008 ging www.chocri.de dann online.

2010 brauchten Sie mehr Platz und fanden ihn im econopark in der Plauerer Straße. Warum haben Sie sich dafür entschieden?

M.B.: Für uns zählten im Wesentlichen drei Faktoren. Wir brauchten rund 2.000 m², die sich als Flächen für Büros und die Produktion eigneten. Die Räumlichkeiten sollten zudem bestimmte Hygienestandards erfüllen, schließlich arbeiten wir mit Lebensmitteln. Außerdem müssen wir saisonbedingt flexibel Räume dazu mieten können. Gerade wenn das Weihnachtsgeschäft naht, brauchen wir viel extra Lagerfläche. All das haben wir hier gefunden. Und mit zwei Tramlinien vor der Tür stimmt auch die Verkehrsanbindung für unsere Mitarbeiter.

Wer sind denn Ihre besten Kunden?

M.B.: Das kann ich Ihnen genau sagen: Besonders gut kommt unser Konzept bei Frauen mit einem höherem Bildungsniveau bis zu 30 Jahren an. Bestellungen erhalten wir vor allem aus dem deutschsprachigen Raum – also insbesondere aus Deutschland, Österreich und der Schweiz – sowie aus den USA und England.

Und was haben Sie für die Zukunft geplant?

M.B.: Wir wagen gerade den Schritt raus aus dem Netz, rein in den stationären Süßwaren-Fachhandel. Seit kurzem können Sie unsere Artikel beispielsweise in der Biekerie in Straelen, einer Boutique für hochwertige Geschenkartikel nahe der niederländischen Grenze im Westen von Nordrhein-Westfalen, käuflich erwerben. Auf Basis dieser Blaupause laufen derzeit gerade die Verhandlungen mit zahlreichen weiteren Partnern. Wenn alles gut geht, können Sie ab Anfang 2016 dann alle nicht personalisierten chocri-Produkte nicht nur im Webshop, sondern auch landauf-landab in den rund 300 Läden unserer Partner kaufen.

CleanTech Innovation
Center (CIC)

