

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Elif Eralp und Dr. Michael Efler (LINKE)

vom 22. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Juli 2026)

zum Thema:

Kündigung von Gewerbemietverträgen am Kottbusser Tor durch die Gewobag

und **Antwort** vom 11. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. August 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Elif Eralp und Herrn Abgeordneten Dr. Michael Efler (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26734
vom 22. Juli 2026
über Kündigung von Gewerbemietverträgen am Kottbusser Tor durch die Gewobag

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie sind in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie bewertet der Senat die Entwicklung der migrantischen Ökonomie und der Gewerbegentrifizierung im Gebiet um das Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ) am Kottbusser Tor und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft, und welche Rolle kommt der landeseigenen Gewobag als Vermieter von zahlreichen Gewerbeimmobilien am Kottbusser Tor in diesem Zusammenhang zu?

Frage 2:

Wie viele Gewerbeeinheiten im NKZ sollen in den nächsten Jahren saniert und umgebaut werden, wie ist der Zeitplan und was unternimmt die Gewobag um die Beeinträchtigung der betroffenen Unternehmen so gering wie möglich zu halten und den Fortbestand der Unternehmen zu ermöglichen?

Antwort zu 1 und 2:

Die im Zuge der Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme ausgesprochenen Kündigungen bedeuten nicht, dass eine Rückkehr der Gewerbetreibenden ausgeschlossen ist. Vielmehr ist es das Ziel der Gewobag, möglichst viele der ansässigen Betriebe am Standort zu halten und ihnen nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen eine Rückkehr zu ermöglichen. Es sollen neue Mietverträge geschlossen werden. Der Kiez soll auch nach der Sanierung seinen bisherigen Charakter möglichst bewahren.

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag plant die Sanierung von Gewerbeflächen. Der baualterstechnisch bedingte Zustand der Flächen erfordert zwingend Maßnahmen an technischen Leitungssträngen, Fassaden, Dächern, Fenstern und Schaufensteranlagen sowie den Brand- und Wärmeschutz. Ziel der Gewobag ist es, die gewachsene Mieterstruktur zu erhalten und den Gebäudekomplex durch die geplanten Baumaßnahmen langfristig zu ertüchtigen, so dass sich tragfähige Perspektiven für möglichst viele der ansässigen Gewerbetreibenden ergeben.

Insgesamt sollen 84 Gewerbeeinheiten saniert werden. Die Maßnahme soll bis Ende 2029 umgesetzt werden. Die Gewobag steht mit den aktuell bereits betroffenen Gewerbetreibenden im Austausch, um individuelle Lösungen und Unterstützungsmöglichkeiten zu eruieren.“

Frage 3:

Inwiefern wurde die Möglichkeit einer sequenziellen Bauausführung geprüft, so dass die Zeitspanne der Schließung für einzelne Unternehmen verringert werden könnte?

Antwort zu 3:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Arbeiten werden abschnittsweise durchgeführt. Es ist kein gleichzeitiger Auszug sämtlicher Gewerbeflächen über die gesamte Dauer des Bauvorhabens vorgesehen.

Für die einzelnen Bauabschnitte und Gewerbeeinheiten gelten unterschiedliche Ausführungszeiträume. Eine Durchführung bei durchgehendem Geschäftsbetrieb ist nach aktuellem Planungsstand nicht möglich. Insbesondere die Eingriffe in zusammenhängende technische Anlagen sowie die Arbeiten an Fassaden und Schaufenstern erfordern in den jeweils betroffenen Bereichen eine komplette Freimachung.

Ungeachtet dessen wird die Gewobag gemeinsam mit den Gewerbetreibenden prüfen, ob sich die Abgrenzung oder zeitliche Abfolge einzelner Bauabschnitte weiter optimieren lässt, um die Schließzeiten der Gewerbe bestmöglich zu minimieren. Hierbei wird dann auch die jeweilige individuelle Beeinträchtigung durch die geplanten Maßnahmen berücksichtigt.“

Frage 4:

Plant die Gewobag eine Mieterversammlung der Unternehmen der Gewerbeinsel durchzuführen, damit die Unternehmen ihre Interessen formulieren und mit der Vermieterin diskutieren können, um für die Planung der Bauphase ihre Interessen berücksichtigen zu können?

Antwort zu 4:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Mieterversammlung ist nicht geplant. Die Gewobag ist mit allen Mieterinnen und Mietern individuell im Austausch.“

Frage 5:

Welche Rolle spielt die Kooperationsvereinbarung von 2018 mit dem Mieterat des NKZ, in der festgelegt wurde, dass für alle Entscheidungen unter anderem über Instandhaltung, Wohnumfeld und Gewerbeentwicklung Konsens angestrebt werden soll und wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit dem Gewerbemieterat?

Antwort zu 5:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die zwischen dem Mieterat NKZ und der Gewobag geschlossene Kooperationsvereinbarung findet dauerhaft Anwendung. Der Mieterat des NKZ wurde im Juni 2025 über die geplanten Maßnahmen informiert. Der Mieterat teilt die Einschätzung, dass die Sanierung des Gebäudekomplexes dringend erforderlich ist. Das formulierte Ziel, einen Konsens anzustreben, ist Grundlage des gemeinsamen Austauschs.“

Frage 6:

Sieht die Gewobag weiterhin ein übergeordnetes Interesse darin, bestehendes Gewerbe zu erhalten und Betriebsübergänge zu ermöglichen? (vgl. Drucksache 18/22609, Antwort zu Frage2)

Antwort zu 6:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Ja.“

Frage 7:

Inwiefern hat die Gewobag ihr Vorgehen gegenüber den Gewerbemieter*innen mit der bezirklichen Wirtschaftsförderung und der Senatsverwaltung für Wirtschaft abgestimmt?

Antwort zu 7:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag verfolgt das Ziel, möglichst vielen der derzeit ansässigen Gewerbebetriebe nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen eine Rückkehr an den Standort zu ermöglichen. Hierzu steht sie in einem kontinuierlichen Austausch mit den betroffenen Gewerbemieterinnen und Gewerbemieter, um individuelle Bedarfe, betriebliche Anforderungen und mögliche Perspektiven frühzeitig zu erörtern.

Eine formalisierte Einbeziehung weiterer Akteure in jedem Einzelfall ist nicht zielführend, da die jeweiligen betrieblichen Situationen und Anforderungen sehr unterschiedlich sind. Der Gewobag ist nicht bekannt, inwieweit sich einzelne Mieterinnen und Mieter an die genannten Stellen gewandt haben. Bei Bedarf wird die Gewobag einen entsprechenden erweiterten Austausch begleiten.“

Frage 8:

Inwiefern geht der Senat davon aus, dass die Unternehmen nach über zwei Jahren noch existieren und am Standort fortgeführt werden können, und inwiefern unterstützt der Senat die Unternehmen dabei, auch über entsprechende Entschädigungen und langfristige Planbarkeit durch die Gewobag?

Antwort zu 8:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Der Fortbestand und die wirtschaftliche Entwicklung der einzelnen Unternehmen hängen von einer Vielzahl betrieblicher und marktbezogener Faktoren ab und können nicht prognostiziert werden. Ziel der Gewobag ist es jedoch, die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die betroffenen Gewerbebetriebe so gering wie möglich zu halten und frühzeitig Planungssicherheit zu schaffen.

Hierzu unterstützt die Gewobag die Gewerbetreibenden im Rahmen ihrer Möglichkeiten durch individuelle Ausgleichsregelungen, organisatorische Unterstützung bei notwendigen Umzügen sowie durch eine kontinuierliche Kommunikation über den weiteren Projektverlauf. Darüber hinaus werden im Dialog mit den betroffenen Unternehmen Möglichkeiten geprüft, die eine spätere Rückkehr an den Standort erleichtern können. Die konkrete Ausgestaltung der Unterstützungsmaßnahmen richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Grundlagen und den Umständen des Einzelfalls.“

Frage 9:

Warum lässt die Gewobag die Mietverhandlung für 84 Gewerbeeinheiten im NKZ mit der GONDEL Mieterbetreuung GmbH von einem externen Dienstleister führen (<https://gondel-mieterbetreuung.com/referenzen/84-gewerbeeinheiten-im-neuen-kreuzberger-zentrum/>), welche Zielsetzungen wurden dabei seitens der Gewobag formuliert und welche Kosten entstehen für diese Dienstleistung?

Antwort zu 9:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Mieterberatungsagentur ist mit der die Baumaßnahmen begleitenden Mieterbetreuung beauftragt. Die Agentur unterstützt die Gewobag bei der notwendigen fortlaufenden Kommunikation, die in einem den Umständen geschuldeten hohem Umfang zu erwarten ist. Zu vertraglichen Einzelheiten, wie Leistungsumfang und Vergütung, wird im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage aus Gründen der Vertraulichkeit keine Auskunft erteilt.“

Frage 10:

Wie sollen die neuen Mietverträge ausgestaltet werden und inwiefern ist mit einer Mieterhöhung zu rechnen, die nach der Instandsetzung und Modernisierung mehr als nur die Umlage der Modernisierungskosten beinhaltet?

Antwort zu 10:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Ausgestaltung der Mietverträge obliegt den jeweiligen Mietvertragsparteien. Zu möglichen Mietkonditionen kann zum Zeitpunkt der Beantwortung keine Angabe gemacht werden. Die Mietanpassungen erfolgen im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen und unter Berücksichtigung der entsprechenden Regelungen der Kooperationsvereinbarung.“

Frage 11:

Warum wurden die circa 20 Gewerbemiet*innen in der Gewerbeinsel trotz der seit langem in Vorbereitung befindenen Planungen für die Sanierung erst so kurzfristig informiert, dass sie bereits im Oktober 2026 ihre Geschäfte räumen müssen, so dass sie keine ausreichende Zeit zur Vorbereitung haben und praktisch sofort betriebsbedingte Kündigungen für ihr Personal aussprechen müssen?

Antwort zu 11:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Zeitschiene für eine adäquate Kommunikation war maßgeblich an die Finalisierung der Planungen, die erforderlichen Gremienbefassungen und mietvertraglichen sowie gesetzlichen Fristen gebunden. Eine frühere Kommunikation war nicht möglich, da die Planungen für die Maßnahme im Detailgrad noch nicht abgeschlossen waren. Im Dialog mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern werden individuelle Vereinbarungen über den Zeitpunkt des Auszugs getroffen.“

Frage 12:

Warum wird Gewerbemiet*innen mit langfristigen Mietverträgen, wie beispielsweise dem Simitdchi, ein Aufhebungsvertrag vorgeschlagen, anstatt wie im Vertrag vorgesehen, die Bauarbeiten im Rahmen der Vertragslaufzeit bis 2039 durchzuführen, und inwiefern verfolgt die Gewobag im Rahmen der neuen Vertragsverhandlungen eine Erhöhung der Miete oder andere Änderungen im Vertragsverhältnis?

Frage 13:

Warum bietet die Gewobag dem Simitdchi als Entschädigung lediglich einen Ausgleich für die entgangenen Gewinne auf Grundlage der Durchschnittsgewinnergebnisse der Betriebstwirtschaftlichen Auswertung der vergangenen Monate an und teilt der Senat die Auffassung des Fragestellers, dass die Nichtberücksichtigung der zusätzlichen Kosten für den Ein- und Auszug, die Zwischenlagerung, den neuen Innenausbau, die Belastung durch Personalverluste und so weiter den Fortbestand des Unternehmens bedroht?

Antwort zu 12 und 13:

Mögliche Ausgleichsregelungen der Gewobag sowie eine organisatorische Unterstützung bei erforderlichen Umzügen sind Gegenstand der laufenden Gespräche mit den Mieterinnen und Mietern. Die konkrete Ausgestaltung hängt vom jeweiligen Mietverhältnis sowie von Art und Umfang der individuellen Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen ab.

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Grundsätzlich erfordern Umfang und Art der Maßnahmen eine vollständige Freimachung aller betroffenen Flächen. Eine unveränderte Fortführung der Mietverträge während der Bauphase ist deshalb in den jeweiligen Bereichen nicht möglich. Die Laufzeit der Mietverträge ist dabei unerheblich. Die Aufhebung des Mietvertrages ermöglicht die einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses zu einem bestimmten Zeitpunkt sowie individuelle Vereinbarungen, wie beispielsweise über Ausgleichsleistungen, Umzüge und eine mögliche Rückkehr. Die konkrete Ausgestaltung wird mit den betroffenen Gewerbetreibenden individuell abgestimmt.“

Zu konkreten Vertragsinhalten im Einzelfall wird im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage aus Gründen der Vertraulichkeit keine Auskunft erteilt.“

Berlin, den 11.08.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen