

Suwala, Lech; Franke, Hendrik

Research Report

Gewerbliche Standortsicherung in Berlin durch Gewerbebehöfe :
Organisation und Betrieb durch alternative Rechts- und
Verbundformen wie Genossenschaften oder Standortgemeinschaften

Suggested Citation: Suwala, Lech; Franke, Hendrik (2025) : Gewerbliche Standortsicherung in Berlin durch Gewerbebehöfe : Organisation und Betrieb durch alternative Rechts- und Verbundformen wie Genossenschaften oder Standortgemeinschaften, Technische Universität Berlin, Berlin, <https://doi.org/10.14279/depositonce-25048>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/335107>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.



<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Kurzstudie

Gewerbliche Standortsicherung in Berlin durch Gewerbehöfe

**Organisation und Betrieb durch alternative
Rechts- und Verbundformen wie
Genossenschaften oder Standortgemeinschaften**

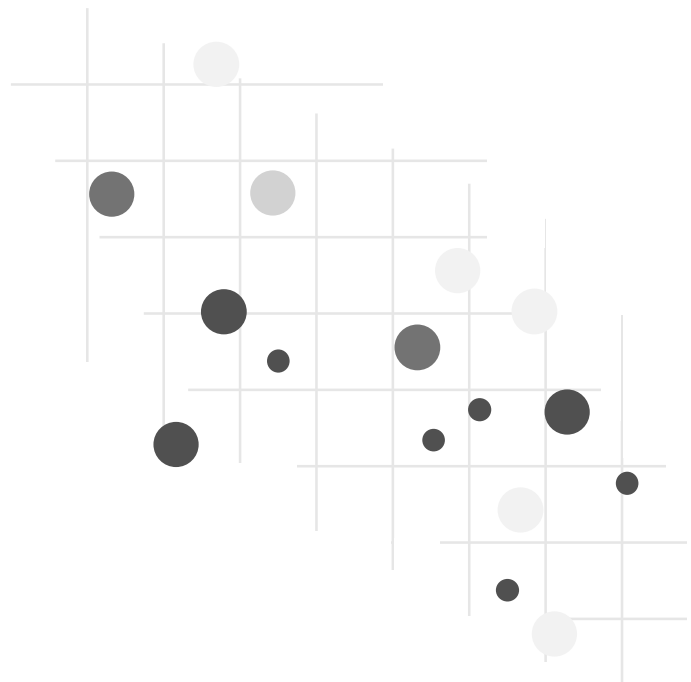
Technische Universität Berlin
Institut für Stadt- und Regionalplanung
Fachgebiet Stadt- und Regionalökonomie

Autoren:
Prof. Dr. Lech Suwala
Hendrik Franke

Im Auftrag der
Handwerkskammer Berlin

Dr. Martin Altemeyer-Bartscher
Svend Liebscher
Sina Goldkamp
Kimberly Gabriel
Sebastian Kugler

November 2025



Technische Universität Berlin

Institut für Stadt- und Regionalplanung
Fachgebiet Stadt- und Regionalökonomie
Straße des 17. Juni 152
10623 Berlin

Handwerkskammer Berlin

Referat Wirtschaftspolitik
Blücherstraße 68
10961 Berlin

Der vorliegende Bericht ist mit der Lizenz CC BY-NC-ND 4.0 verfügbar unter:

<http://dx.doi.org/10.14279/depositonce-25048>

Zitationsvorschlag

Suwala, L. und Franke, H. (2025). Gewerbliche Standortsicherung in Berlin durch Gewerbehöfe. Organisation und Betrieb durch alternative Rechts- und Verbundformen. Handwerkskammer Berlin. <http://dx.doi.org/10.14279/depositonce-25048>

Veröffentlichung, auch auszugsweise, nur mit vorheriger Genehmigung durch die Handwerkskammer Berlin.

Executive Summary

Gegenstand / Ziel / Aufbau: Die Kurzstudie versucht zu ergründen, wie gewerbliche Standortsicherung in Berlin durch Gewerbehöfe im Rahmen von alternativen Rechts- und Verbundformen (z.B. Genossenschaften, Standortgemeinschaften etc.) gelingen kann. Es werden insbesondere Gewerbehöfe /Standorte mit einem starken Handwerkbesatz und deren institutionelle Strukturen identifiziert, analysiert und typologisiert. Dieses erfolgt in sechs Kapiteln. Die Grundlage schafft eine Begriffsbestimmung (Kap.2) und Annäherung an die Schnittstelle von Genossenschaften und Standortgemeinschaften / Gewerbehöfe mithilfe ausgewählter Anschauungsbeispiele im Sinne von ‚good- und best-practices‘ (Kap.3). Hiermit werden erste Anhaltspunkte zur Genese von Grundstücks- und Gebäudetypen, der Finanzierung, Erwerbsmodellen, Akteurskonstellation sowie Branchen und Handwerksbesatz gewonnen. Kapitel 4 und 5 umfassen Hauptbestandteile der Studie und widmen sich der Identifikation von geeigneten Gemengelagen im ganzen Stadtgebiet von Berlin; ausgewählte besonders verdichtete Lagen werden anschließend mit Fallstudien qualifiziert und typologisiert (Kap.4). Zusammen mit den Erkenntnissen aus den Kapitel 2 und 3 münden sie in ein praxisorientiertes Stufenmodell, das Handwerksbetriebe in Standortgemeinschaften und/oder Genossenschaften unterschiedlicher Intensität eingliedern soll. Zudem werden erste Handlungsempfehlungen gemacht (Kap.5). Kapitel 6 schließt mit einem Fazit ab.

Methode: Die Studie nutzt einen Mehrmethodenansatz. Die vorgestellten Anschauungsbeispiele wurde auf der Basis einer explorativen Desktoprecherche, eigenen Erfahrungen, der Analyse öffentlicher Dokumente und interner Gutachten sowie Gesprächen mit einschlägigen Expertinnen eruiert. Den Kern der Studie bildet eine räumliche GIS-Analyse des gesamten Bestandes der Handwerksunternehmen und deren potentielle Verankerung in den Gewerbehöfen Berlins. Diese räumliche Analyse beinhaltet sowohl quantitative (potenzielle Standortkulissen in ganz Berlin) als auch qualitative Bestandteile (Fallstudien mit Steckbriefen). Die Typologisierung der Fallstudien münden zusammen mit den vorgestellten Anschauungsbeispielen in einem praxisorientierten Stufenmodell zur Implementierung der Genossenschaftsidee bei Handwerksverbünden mit Handlungsempfehlungen.

Ergebnisse: Die Auswertung der Anschauungsbeispiele im Sinne von „Good- und Best-Practice“ zeigt zunächst, dass es nur wenige verallgemeinerbare, übertragbare und skalierbare Anhaltspunkte bzw. Benchmarks für die Implementierung der Genossenschaftsidee im Handwerk in Gewerbehöfen gibt. Zu unterschiedlich sind die Ausgangsvoraussetzungen und Zielsetzungen, die Immobilien und ihre Lage sowie die Möglichkeiten des Zugangs und der Finanzierung. Oft handelt es sich um zufällige Gelegenheiten in einem günstigen Gesamtumfeld, gepaart mit Willen, Verhandlungsgeschick, politischer Unterstützung, ideellem Antrieb und – letztlich – Glück. Beispiele, bei denen die Genossenschaftsidee im Handwerk mit Gewerbehöfen verknüpft wird, sind als Projekte gemeinschaftlicher Leistungen zu werten. Sie sind jeweils fallbezogen, individuell zu verhandeln – abhängig von Gruppe, konkreter Immobilie und Finanzierungsmodell – und hochgradig situativ sowie pfadabhängig. Unabhängig davon konnten auf Grundlage einer stadtweiten Analyse vorteilhafte räumliche Gemengelagen und Standortkulissen von Handwerksbetrieben und Gewerbehöfen als Ansatzpunkte für eine gewerbliche Standortsicherung identifiziert werden. Besonders verdichtete räumliche Gemengelagen wurden anschließend qualifiziert. Es konnten vier Typen abgeleitet werden, die sich unterschiedlich für die Implementierung von Standortgemeinschaften und Genossenschaften eignen (vgl. Tab. 1). Typ 1 (z. B. Gewerbehöfe Gerichtsstraße, Urbanstraße) ist als Musterbeispiel für das Ziel und die Umsetzung der Studie zu betrachten. Innerstädtisch gelegen und zumeist in Kieze integriert, zeichnet er sich vor allem durch Einzelunternehmen aus, die insbesondere Handwerke für den gewerblichen und privaten Bedarf abdecken und damit maßgeblich zur gewerblichen Daseinsvorsorge in der Nachbarschaft beitragen. Typ 2 (z. B. Gewerbehöfe Mehringdamm / Hagelberger Straße) ist ebenfalls innerstädtisch angesiedelt, hier muss jedoch abstrahiert und differenziert werden: Abstrahiert um Ladenhandwerke (z. B. Friseure, Kosmetiker), die auf direkte Kundenkontakte und Passantenfrequenz angewiesen sind und in der Regel keine nennenswerten Werkstätten betreiben. Differenziert nach Spezialbetrieben (z. B. Musikinstrumentenbau), die besonders im Sinne der Bestandserhaltung und für Nutzungsgemischte sowie resiliente Quartiere relevant sind. Typ 3a (z. B. Gewerbehof Innungsstraße) befindet sich in einer randstädtischen Lage innerhalb eines EpB-Gebiets. Hier geht es weniger um die Flächensicherung als vielmehr um lokale Vernetzung und den Aufbau von Wertschöpfungsketten im Ausbau- und Bauhauptgewerbe. Ziel ist es, Betriebe zu identifizieren, die potenziell für eine genossenschaftliche Eigentumsbildung gewonnen werden können. Typ 3b (Plauener Str.

/ Großbeeren Str.) teilt im Grunde die Merkmale des Typs 3a, ist aber für die Zielsetzung der Studie ungeeignet, da er sich im Eigentum von internationalen Immobilienkonzernen befindet, von größeren Betreibergesellschaften (z.B. GSG) verwaltet wird und somit ein anderes Geschäftsmodell verfolgt.

	Typ 1 der innerstädtische Gewerbehof für gewerbliche Daseinsvorsorge	Typ 2 der innerstädtische Gewerbehof für resiliente & nutzungs-gemischte Quartiere	Typ 3a der randstädtische Gewerbehof /-park für alt-eingesessene Betriebe	Typ 3b der privatwirtschaftlich gesteuerte rand-städtische Gewerbehof /-park
Bsp.	Gewerbehöfe Gerichtsstraße, Urbanstraße	Gewerbehöfe Mehringdamm / Hagelberger Str.	Innungsstraße, Ringbahnstraße	Plauener Str. / Großbeeren Str.
Lage	innerstädtisch	innerstädtisch	randstädtisch	randstädtisch
Planungskulisse	Gemischte Bauflächen	Gemischte Bauflächen	EpB-Gebiete	EpB-Gebiete
Konfliktpotential mit anderen Nutzungen	hoch	hoch	gering	gering
Betriebsbesatz	v.a Einzelunternehmen	v.a Einzelunternehmen	v.a GmbHs	v.a GmbHs
Branchen	Handwerke für gewerbliche / privater Bedarf	Spezialhandwerksbetriebe (nicht alltäglicher Bedarf), Ladenwerk (nicht relevant)	Ausbau- und Bauhauptgewerbe, gewerblicher Bedarf	Ausbau- und Bauhauptgewerbe, gewerblicher Bedarf
Quartierswirkung	Gewerbliche Daseinsvorsorge	Nutzungsmischung, Vielfalt, Resilienz	Keine unmittelbare, lokale Wertschöpfungsketten	Keine unmittelbar, lokale Wertschöpfungsketten
Eigentum	landeseigen, privat verstreut, privat systemisch	privat verstreut	privat verstreut	In-/ausländische Immobilienkonzerne
Eignung für ...	Standortgemeinschaften, Genossenschaft light und medium	Standortgemeinschaften, Genossenschaft medium	Standortgemeinschaften, Genossenschaft light, medium und max	ungeeignet

Abb. 1. Typen von Gewerbehöfen und deren Eignung für Genossenschaften (eigene Darstellung)

Handlungsempfehlungen: Aufbauend auf den Erkenntnissen aus Auswertung der Anschauungsbeispiele und der räumlichen Analyse wird folgendes empfohlen. Es ist von einem längeren Prozess zur Bildung eines genossenschaftlichen Gewerbehofs auszugehen, den wir in der Folge in fünf Stufen (Information /Vernetzung, Standortgemeinschaften, Genossenschaft light, Genossenschaft medium, Genossenschaft max) unterteilen (Tab. 2). Auch wenn höhere Stufen wünschens- und erstrebenswert sind, gibt es nicht das ‚Endziel‘, vielmehr steht jede Stufe für einen Teilerfolg. Das Stufenmodell dient grundsätzlich für praxisorientierte Handlungsempfehlungen. In den Stufen gibt es unterschiedliche Zielvorstellungen, bei denen eine differenzierte Ansprache unter Einbeziehung von diversen Akteuren (sh. Abb. 2) je nach Standorttyp erfolgt. Für Standortgemeinschaften eignen sich eigentlich alle Typen, außer 3b. Sonst ist nach Standorttypen zu differenzieren; Genossenschaften light und medium sind für die Typ 1 und 3a sinnvoll, die einen Mehrwert aus einer Einkaufs- und/oder Mietergenossenschaft ziehen können. Bei Typ 3a ist darüber hinaus Genossenschaften max in Erwägung zu ziehen, da von größeren finanziellen Rücklagen ausgegangen werden kann und Eigentumsverhältnisse in diesen randstädtischen Gebieten zumindest lokal verankert sein sollten. Bei Typ 2 wären Genossenschaften medium vorteilhaft, da hier bei den Spezialbetrieben nicht von Wertschöpfungszusammenhängen auszugehen ist. Gewerbehöfe und -parks, welche von (inter-) nationalen privatwirtschaftlichen Unternehmen betrieben und/oder verwaltet werden und wo zumeist GmbHs lokalisiert sind, erweisen sich als ungeeignete Kulissen (Typ 3b).

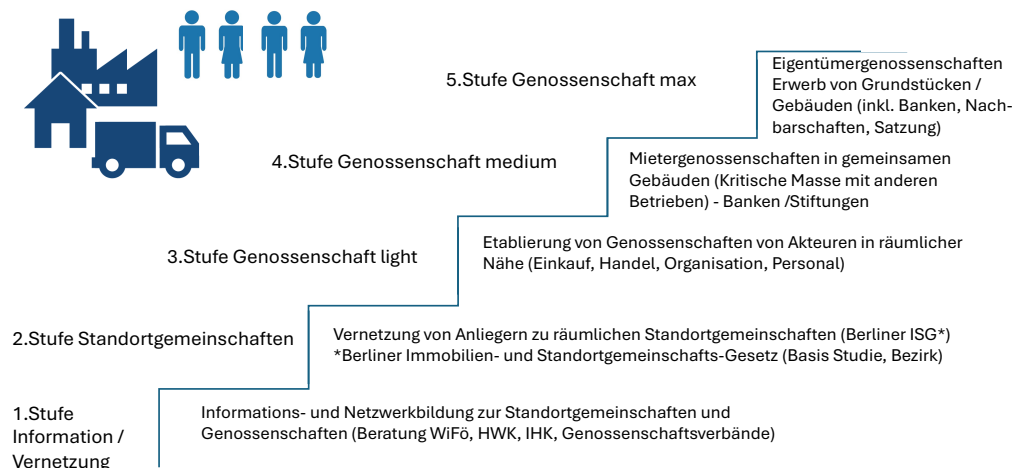


Abb. 2. Stufenmodell für die Annäherung von Handwerksbetrieben mit den Ideen von Standortgemeinschaften und Genossenschaften (eigene Darstellung und Entwurf)

Inhalt

Executive Summary	3
1 Einführung	6
1.1 Handwerk und Immobilienmärkte für Gewerbebezwecke	6
1.2 Ziel der Kurzexpertise	6
1.3 Aufbau	6
2 Schlüsselbegriffe: Gewerbehöfe, Handwerk, Genossenschaften	7
2.1 Gewerbehöfe	7
2.2 Handwerksgenossenschaften	8
2.3 Trägermodelle	9
2.4 Anforderungen an genossenschaftliche orientierte Gewerbehöfe	10
3 Kontext: Gewerbehöfe und Handwerk im städtischen Raum	11
3.1 Aktuelle Entwicklungen bei Gewerbehöfen in Berlin	11
3.2 Alternative Rechts- und Verbundformen im Handwerk	12
3.3 Alternative Rechts- und Verbundformen bei städtischen Gewerbehöfen	15
3.3.1 Bestand	16
3.3.2 Planung / Entwicklung	18
3.3.3 Systemische Träger	21
4 Bestandsanalyse: Gewerbehöfen und Potentialräume mit hohem Handwerksbesatz in Berlin	22
4.1 Ausgangspunkte, Datenbasis und Vorgehen	22
4.2 Räumliche Analyse	23
4.2.1 Allgemeine Belange	23
4.2.2 Identifizierung von Potentialräumen	26
4.3 Steckbriefe und Typologisierung	29
5 Umsetzung: Stufenmodell und Handlungsempfehlungen	36
5.1 Benchmarking von Gewerbehöfen	36
5.2 Stufenmodell: Von Standortgemeinschaften zu Genossenschaften	37
5.3 Handlungsempfehlungen: Leitthemen für künftige Gewerbehöfe als Bestandteil der Berliner Stadtentwicklung	39
6 Fazit	40
Literaturverzeichnis	41
Anhang	46

1 Einführung

1.1 Handwerk und Immobilienmärkte für Gewerbebezwecke

Berlin ist gegenwärtig durch eine sehr angespannte und teils paradoxe Lage auf den Miet- und Immobilienmärkten für Wohnungs- und Gewerbebezwecke gekennzeichnet, die zudem durch Gentrifizierungstendenzen in beiden Bereichen überlagert wird. Während Flächen und Räume für Einzelhandels- und Büroimmobilien aufgrund von Homeofficeregelungen, Online-Handel und sonstigem Strukturwandel von Leerstand geprägt sind (Suwala et al. 2022, Abgeordnetenhaus 2024), gibt es bei Flächen und Räumen sowohl in den Bereichen des Wohnens als auch der Industrie und ‚störenden‘ Gewerbenutzungen einen erheblichen Nachfrageüberhang, der sich in hohen Preisen und wenig verfügbaren Standorten niederschlägt (GSG & Bulwingsa 2025). Das Handwerk, welches in Teilen zu dieser störenden Gewerbenutzung gehört, wird dabei trotz seines erheblichen Beitrags zu gewerblichen Daseinsvorsorge und Stadtentwicklung oft vernachlässigt, wenig beachtet oder eben schlicht verdrängt (Benke 2022). In anderen Worten haben wir es mit Asymmetrien auf Immobilienmärkten für Gewerbebezwecke und Gewerbegentrifizierung zu tun, die die lokale und innenstädtische gewerbliche Daseinsvorsorge insbesondere durch das Handwerk akut gefährden, das Primat der Nutzungsmischung, der Stadt der kurzen Wege und der lokalen Wertschöpfungsketten unterwandern (HWK 2021, 2024, Suwala 2024).

1.2 Ziel der Kurzexpertise

Vor diesem Hintergrund versucht die Kurzstudie zu ergründen, wie gewerbliche Standortsicherung in Berlin durch Gewerbehöfe im Rahmen von alternativen Rechts- und Verbundformen (z.B. Genossenschaften, Standortgemeinschaften etc.) gelingen kann und welche Wege für eine erfolgreichen Umsetzung bestritten werden können. Es werden insbesondere Gewerbehöfe / Standorte mit einem starken Handwerkerbesatz und deren institutionelle Strukturen unter Zuhilfenahme von alternativen Trägermodellen differenziert, von ‚good- und best-practices‘ betrachtet, anhand einer räumlichen Analyse verortet und typologisiert. Sie dienen als Grundlage für erste Handlungsempfehlungen in Punkto Standortgemeinschaften oder genossenschaftlich organisierter Gewerbehöfe mit Handwerksbetrieben als Bestandteil der produktiven Stadt im Allgemeinen und der Berliner Stadtentwicklung im Besonderen (Suwala et al. 2025b). Das Ganze geht mit den Ideen des Landes Berlin in Planungsdokumenten einher (vgl. StEP Wirtschaft 2030 und 2040) sowohl eine landeseigene Gewerbehofstruktur aufzubauen (SenSW 2020,19) als auch eine aktive Entwicklung neuer Gewerbehöfe (Bestand, Neuentwicklung) als prioritäres Handlungsfeld zu betrachten wo „auch Genossenschaften oder gemeinwohlorientierte Unternehmen gefördert werden [könnten] oder im Wege einer Konzeptvergabe landeseigene Grundstücke erhalten (SenSBW 2024, 42).

1.3 Aufbau

Nach einer kurzen Auseinandersetzung mit den wichtigsten Schlüsselbegriffen rund um Genossenschaften und Gewerbehöfe im Handwerksbereich in Kapitel 2, erfolgt eine Darstellung von alternativen Rechts- und Verbundformen bei städtischen Gewerbehöfen anhand von Good- und Best-Practices im Bestand und in Planung bzw. Aufbau samt erster daraus resümierender Ideen für Gebäude, Flächen, Genese, Akteure, Investition und Finanzierung, Trägermodelle und Grundstücksvergabe im Berliner Kontext (soweit möglich) in Kapitel 3. Kapitel 4 umfasst eine GIS-basierte Kartenanalyse, die erste Anhaltspunkte für eine räumliche Verortung von potentiellen Standortgemeinschaften sowohl im Berliner Stadtraum anhand von standörtlichen Verdichtungen im Allgemeinen als auch rund um räumlich nahestehende Gewerbehöfe im Besonderen geben soll. Dabei wird mit Hilfe von Fallstudien mit Steckbriefen eine Typologie von

Gewerbe-höfen entwickelt, die konkrete Ansatzpunkte für differenzierte Zugänge zu einer genossenschaftlichen Verankerung des Handwerks bietet. All diese Vorabanalysen münden in Kapitel 5, das erste Ideen zum Benchmarking bzw. der Umsetzung solcher Vorhaben anhand eines Stufenmodells und von Handlungsempfehlungen erlauben soll.

2 Schlüsselbegriffe: Gewerbehöfe, Handwerk, Genossenschaften

2.1 Gewerbehöfe

Es gibt mannigfaltige Möglichkeiten Gewerbehöfe abzugrenzen. Gemeinhin werden strukturelle (z.B. Gebäudetyp, Größe), funktionale (z.B. Nutzungsmischung, Branchen), wirtschaftliche (z.B. Betrieb) und soziale Komponenten (z.B. gelebte Mischung) zur Rate gezogen (Henckel 1981, Fiebig et al. 1984, Stimmann 1993, Baumgart 2001, Lingenhöle et al. 2025). Obwohl sämtliche dieser Komponenten notwendig sind, um ein ganzheitliches Bild zu erhalten, wird hier vor dem Hintergrund der Ausgangsfragestellung eine funktional-wirtschaftliche Perspektive eingenommen, die die Organisation und den Betrieb der Gewerbehöfe und hier insbesondere das Handwerk in den Vordergrund stellt. Darüber hinaus gibt es zwei Besonderheiten: das Interesse an alternativen Rechts- und Verbundformen, welches mit Hilfe einer standörtlichen Annäherung erfolgen wird.

Grundsätzlich sind Gewerbehöfe durch die gemeinsame Unterbringung mehrerer rechtlich und finanziell voneinander unabhängiger Betriebe in einem Gebäude bzw. -komplex definiert (Henckel 1981, Baumgart 2001). Diese Betriebe umfassen vielfältige Unternehmen, darunter Handwerker, kreative Unternehmen, (urbane) Manufakturen und innovative Produzenten. Ferner werden Gewerbehöfe bzw. deren funktional-wirtschaftliche Logik im Rahmen dieser Studie auch auf Gewerbezentren und Gewerbeparks erweitert, da diese ebenso räumliche Ansammlungen oder Standortgemeinschaften von Gewerberäumen für kleine und mittlere Betriebe des sekundären und tertiären Sektors mit Gemeinschaftseinrichtungen zumeist im Neubau oder an urban-peripheren Standorten darstellen (vgl. Lingenhöle et al. 2025). Bei beiden Typen liegt der Betrieb in einer Hand (ob nun privat, öffentlich-privat oder öffentlich); dabei werden im Rahmen eines Gesamtkonzepts neben dem Management auch weitere unterstützende Leistungen angeboten, die über die Vermietung an Flächen hinausgehen (Baumgart, 2001). Auch wenn es gegenwärtig Ideen gibt, hybride Gewerbehöfe – also bspw. eine Integration von Handwerk, Produktion und High-Tech zu etablieren (WISTA 2024, Suwala et al. 2025a), werden hier Gründer- und Technologiezentren sowie Forschungs- und Technologieparks (z.B. Brinkhoff et al. 2012) klar von Gewerbehöfen und Gewerbeparks abgegrenzt.

Nichtsdestotrotz können alle diese betrieblichen Ansiedlungsformen auch als Standortgemeinschaften betrachtet werden, die räumlich mehr oder weniger eng zusammen lokalisiert sind. Der Ursprung solcher Standortgemeinschaften sind neben betrieblichen (z.B. Komplementaritäten, Wertschöpfungsbeziehungen) auch standörtliche Vorteile (z.B. Wissensaustausch, Kooperation). Diese werden als ein Potential aufgefasst, welches sich aus der räumlichen Ansammlung oder Verdichtung bestimmter sich ergänzender Gewerbe zusammensetzt, die aber nicht unbedingt in einer Immobilie (wie im Fall des Gewerbehofs), sondern auch in räumlicher Nähe zueinander lokalisiert sein können. Eine Analyse der räumlichen Verteilung und Zusammensetzung dieser (potentiellen) Standortgemeinschaften kleiner und mittlerer Betriebe (oder Potentiale hierzu) als Kooperationspartner, Mieter und in der langen Frist auch als Eigentümer sowohl in räumlicher Nähe als auch in gewerblichen Geschoßbauten kann Ideen für eine bestandsorientierte und gewerbesichernde Wirtschaftsförderung liefern (vgl. Baumgart & Scherges 1987). Mit dem Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz (ISG) gibt es hier sogar einen geeigneten gesetzlichen (Förder-)

Rahmen; dabei werden Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer in einem räumlich klar definierten Bereich unter dem zentralen Prinzip eines eigenverantwortlichen Handelns zusammengebracht; auch wenn das Instrument bisher vornehmlich mit Business Improvements Districts (BIP) und Maßnahmen wie der Verbesserung der städtebaulichen Attraktivität z.B. durch Aufenthalts- und Erlebnisqualität in Verbindung gebracht wurde, ist auch eine Anwendung im Rahmen dieser Studie denkbar und würde das Verhältnis zwischen Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümern (sofern dieses nicht identisch ist) zusätzlich stärken (SenSBW 2025).

2.2 Handwerksgenossenschaften

Handwerksgenossenschaften haben in Deutschland eine lange Tradition und sind als Vereinigungen selbstständiger Handwerksbetriebe oder Handwerker*innen zu verstehen, die sich zur gemeinsamen wirtschaftlichen Förderung zusammenschließen, um ihre Selbstständigkeit zu wahren und gemeinsame Ziele zu erreichen (Gabler Wirtschaftslexikon 2009). Dabei basieren sie auf den genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung bei gegenseitiger Förderung und gemeinsamen Geschäftsbetrieb im Rahmen einer demokratischen Struktur der Gleichberechtigung (Micken et al. 2023). Sie verbinden Zusammenschlüsse von Menschen (natürliche Personen) und den Organbetrieb (juristische Personen) mit wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Zielen (Blome-Drees et al. 2023a). Mit Verweis auf wirtschaftliche Ziele können die Beschaffung (d.h. der Einkauf von Rohstoffen, Werkzeugen oder Betriebsmitteln in größerem Umfang), Material (z.B. gemeinsame Nutzung von Maschinen, Betriebsmitteln), Handel (z.B. zentrale Dienstleistungsfunktionen wie Transport, Marketing, gemeinsame Verwaltung, Abrechnung, IT, Marketing, Absatz etc.) oder Organisation (Verwaltung (z.B. Abrechnung), Beratung (rechtliche und/oder betriebswirtschaftliche Aspekte) und Information (Vermittlung von Wissen und Fakten zu neuen Technologien) sowie Personal (Qualifizierung, Fachkräfte, Nachfolgeregelungen) zu idealtypischen Aufgaben dazugehören, um Kosten-, Flexibilitäts- und Größenvorteile zu erzielen oder neue Absatzmärkte zu erschließen (Blome-Drees et al. 2023b, Genoverband 2025)).

Im Rahmen dieser Studie sind insbesondere Mieter- und Eigentumsgenossenschaften von Handwerksbetrieben die langfristigen Ziele der Genossenschaftsbildung und -bindung, daraus erschließen sich die folgenden Ausführungen. Im Grunde geht es darum ein Spektrum aufzuspannen: von Arbeitsräumen zur Miete in einer Handwerksmietergenossenschaft bis hin zu Arbeitsräumen als Eigentum in einer Handwerkseigentumsgenossenschaft.

Auch wenn das gemeinsame Mieten oder der gemeinsame Erwerb von Immobilien im Handwerk weniger üblich war, haben sich geschichtlich neben Genossenschaften mit einer 'weltanschaulich' oder politisch relativ homogenen Mitgliedschaft (z.B. Arbeiter*innengenossenschaften) auch berufsständische Genossenschaften (z.B. Eisenbahner*innengenossenschaften) entwickelt, die u.a. Immobilien planten, errichteten und/oder erwarben. Im Handwerk gibt es aber durchaus Versorgungswerke (z.B. für altgediente Handwerker*innen), die preisgünstige Mieten nehmen oder Seniorenheime betreiben (Beetz 2008, Müller & Thonipara 2018). Ein Grundsatz der Genossenschaften ist, dass die Genossenschaftsmitglieder*innen (z.B. Bewohner*innen und/oder Gewerbetreibende) einen finanziellen und organisatorischen Beitrag zur Realisierung des Vorhabens zu leisten hatten. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts herrschte überwiegend eine konservative Kreditvergabe in Deutschland, wobei angenommen werden konnte, dass der finanzielle Anteil der Mitglieder*innen am Eigenkapital der Genossenschaften mit der Zeit in der Regel immer weiter zurückging und bei etablierten Genossenschaften oft unter zehn Prozent lag, bei jungen Genossenschaften nicht selten bei einer Vollfinanzierung, zumindest bis in die 1990er Jahre (Beetz 2008).

Bei einer Mietgenossenschaft bleiben die Wohn- und/oder Gewerbegebäude, wie auch das Bauland im Eigentum einer zwischengeschalteten Institution und/oder einer (Dach-)genossenschaft als Ganzes, die dann die Arbeitsräume an ihre Genossenschaftsmitglieder vermieten (Krätke 1985). Eine Dachgenossenschaft entsteht, wenn im Gegensatz zu Einobjekt- oder Kleinstgenossenschaften, Mitglieder beschließen eine Genossenschaft, über die vorhandenen Immobilien hinaus, zu erweitern. Als Sicherung und/oder Grundschuld werden die bereits im Eigentum befindlichen Immobilien oder Rücklagen genutzt; die Genossenschaften kaufen oder pachten dann Objekte, wenn z.B. eine aktive Bewohnerschaft bzw. Gewerbetreibende vorhanden sind, die auch bereit sind entsprechende Eigenanlagen zu leisten (sh. für ein Berliner Beispiel, Junge Genossenschaften 2025). Gegenwärtig sind die Finanzierungsmodelle dazu sehr kreativ, statt Dachgenossenschaften treten neben Genossenschaftsbanken und/oder Umweltbanken auch Stiftungen mit einem einschlägigen Stiftungszweck (z.B. trias, Edith Mayron) als Vehikel für die Sicherung von Grund und Gebäuden auf den Plan; das Eigentum verbleibt bei der Stiftung, die Gewerbetreibenden, Kulturschaffenden und Bewohnenden, das Nutzungsrecht im Sinne eines Erbbaurechtsvertrag überträgt, wobei ideelle und gemeinwohlorientierte Ziele und Nutzungen (z.B. günstige Mieten für nutzende Mitglieder*innen) nicht selten mit betriebswirtschaftlichen Erwägungen (z.B. marktpreisliche Vermietung von Co-Working-Spaces oder Räumen für Events) zusammengedacht werden (z.B. GidaK eG 2022, Vollgut eG 2025 a-c, exRotaprint gGmbH 2025).

Die Rechtsform der Genossenschaft hilft in Verbindung mit dem Erbbaurecht Banksicherheiten für die notwendige Kreditaufnahme zu erbringen. Allerdings sind die Finanzierungsstrukturen individuell und erfordern eine Gemeinschaftsanstrengung – oftmals unter Einsatz von Familie, Freunden, Bekannten und Mäzenen. Neu ist das Vorgehen allerdings nicht; bereits Anfang der 1990er wurden aus der Sozialbindung auslaufende Mietobjekte (fürs Wohnen) mit Hilfe von unabhängig gestalteten genossenschaftlichen Bindungen ersetzt. Diese Ziele wurden unter Beteiligung kooperationsexterner Ansprechpartner, wie an der Wohnungssicherung interessierter Kommunen, Parteien oder gemeinnütziger Stiftungen realisiert (Krätke 1985, Beetz 2008, Darr & Luft 2022). Eigentumsgenossenschaften gehen einen Schritt weiter und erwerben die Grundstücke und Gebäude selbst. Dies ist nicht nur ein finanzieller, sondern auch ein organisatorischer Kraftakt, der zudem mit Gebäudeinstandhaltungsmaßnahmen verbunden ist. Während bei Finanzierung und Hausverwaltung Handwerksgenossenschaften Neuland betreten, kommt die bauliche Ertüchtigung Handwerksbetrieben eher entgegen. Zeitgleich geht es darum gemeinschaftliche Ziele zu wahren und weiterzuentwickeln, um u.a. die Unverkäuflichkeit des Grundstücks zu untermauern (GiDaK eG 2022). Vor dem Hintergrund der kooperativen Baulandentwicklung und Konzeptvergabe im Land Berlin, bei der zumindest landeseigene Grundstücke nicht mehr veräußert werden sollen, sind diese Eigentumsgenossenschaften vielleicht gar nicht mehr von Nöten. Um die Verfügbarkeit dieser landeseigenen Grundstücke zu erhöhen, erhofft sich das Land durch das Baulandmobilisierungsgesetz Aufwind (vgl. Bezirk Pankow, der Regierende Bürgermeister 2025). Alle diese Ideen soll(t)en auch auf eine Flächen- und Gebäudesicherung im gewerblichen Bereich transferiert werden (Junge Genossenschaften 2025).

2.3 Trägermodelle

Um die Schnittstelle zwischen genossenschaftlich betriebenen Gewerbebetrieben mit einem hohen Handwerksbesatz zu realisieren, lohnt ein Blick auf Trägermodelle. Im Grunde bezeichnet ein Trägermodell die organisatorischen und rechtlichen Strukturen mit denen ein Vorhaben, also bspw. die Entwicklung, Finanzierung, Bau und Betrieb einer Immobilie verbunden ist. Darin bestimmen sich auch die langfristige Zuständigkeit, Kontrolle und Eigentumsverhältnisse sowie die Verantwortlichkeiten für Betrieb und Verwaltung (vgl. FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. o. J.; vgl. Kreativräume 2024). An dieser Stelle sind Trägermodelle nicht mit betrieblichen Rechtsformen zu verwechseln, wie sie sich in Einzelunternehmen, Personengesellschaften (wie

GbR, OHG, KG) und / oder Kapitalgesellschaften (wie GmbH, UG, AG) manifestieren. Das besondere an Genossenschaften ist deren Doppelnatur aus der Verbindung der Zusammenschlüsse von Menschen (natürliche Personen) und den Organbetrieb (juristische Personen) mit wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Zielen (Blohme-Dress et al. 2023). Trägermodelle werden im Rahmen dieser Studie als ein Konstrukt verstanden, das in der Regel mehrere (betriebliche) Rechtsformen umfasst, das zeigen auch die herangezogenen Fallbeispiele. Klassifizierungen gibt es in Fülle. Wir bemühen ein Kontinuum zwischen etablierten und kooperativen/marktfernen Trägermodellen, die nicht von der Kommune getragen werden (vgl. Hölzl & Nussl 2022). Diese Unterscheidung orientiert sich weniger an normativen Bewertungen als vielmehr an der institutionellen Verankerung und den verfügbaren Ressourcen der jeweiligen Stakeholder. Etablierte Trägermodelle greifen auf bewährte Finanzierungs- und Organisationsstrukturen zurück (privatwirtschaftliche Trägerschaft, kommunale Trägerschaft, Public-Private-Partnerships (PPP)) stehen jedoch vor spezifischen strukturellen Limitationen. Kooperative Trägermodelle (wie z.B. Genossenschaften, gemeinnützige GmbH, Vereine entwickeln dagegen innovative Finanzierungs- und Organisationsformen aus der Gesellschaft heraus, müssen diese Strukturen jedoch erst aufbauen und institutionell verankern (Darr & Luft 2022, Lesem 2025).

2.4 Anforderungen an genossenschaftliche orientierte Gewerbehöfe

Standortgemeinschaften oder genossenschaftlich betriebene Gewerbehöfe sind sich räumliche nahestehende Ansammlungen von Gewerbebetrieben, oft in Form von Handwerk, kleinen und mittleren Unternehmen des sekundären und tertiären Sektors, bei denen Zusammenarbeit und Synergieeffekte entstehen können. Sie sind eine Mischung aus Unternehmen unterschiedlicher Branchen, die in einigen Fällen auch Wohnen und Arbeiten kombinieren; sie können sowohl traditionell als auch modern gestaltet sein (Gabler Wirtschaftslexikon 2009, Bradza & Schediwy 2023, Degens & Schimmele 2023, Blome-Drees et al. 2023b) und wirken in der Regel mit in Quartiere hinein, leisten also ebenso einen Beitrag zur Stadtentwicklung (Benke 2022) oder auch Klimawandel durch angepasste Maßnahmen (Schwappach et al. 2023). Darüber hinaus können folgende Sachverhalte aus der konzeptionellen Betrachtung abgeleitet werden.

- **Flächen- und Bestandssicherung:** (genossenschaftliche) Gewerbehöfe können Flächen sichern und Planungskulissen für gewerbliche Tätigkeiten untermauern
- **Besitz- und Eigentumsbildung:** unabhängig ob als Einbindung in Miete und/oder Eigentum, Aneignungsprozesse fördern Planbarkeit, langfristige Entwicklungsperspektiven und stabile Rahmenbedingungen.
- **Identitätsbildung:** Zusammenarbeit und Austausch zwischen ansässigen Betrieben in genossenschaftlichen Gewerbehöfen durch gemeinsame Projekte, Veranstaltungen und Netzwerke geht oftmals über das wirtschaftliche Gebaren hinaus
- **Gewerbliche Daseinsvorsorge:** genossenschaftliche Gewerbehöfe versorgen ihre Nachbarschaften mit grundlegenden und notwendigen Handwerksleistungen
- **Flexible Strukturierung:** Gewerbehöfe können verschiedene Gebäudetypen und -strukturen umfassen, wie z.B. Werkshallen, Büroflächen und Gemeinschaftsmodule.

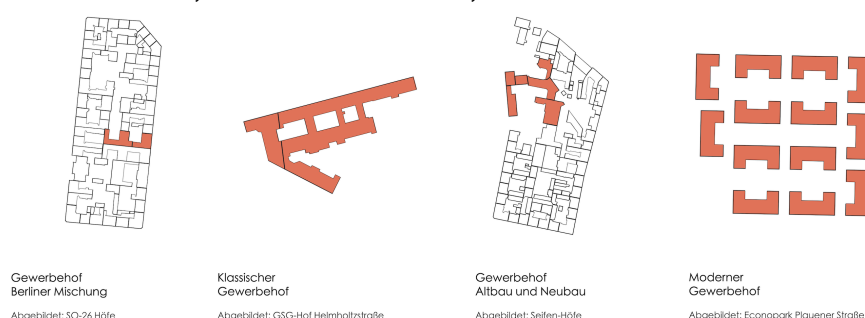


Abb. 3 Gebäudetypen von Gewerbehöfen in Berlin (Lingenhölle et al. 2025)

- **Nachhaltigkeit:** Moderne Gewerbehöfe legen Wert auf klimangepassten oder neutralen Betrieb und Vernetzung der Nutzer, versuchen kurze Wege und eine auf die Nachbarschaft ausgerichtete Klientel zu bedienen.
- **Standortwahl /Verlagerung:** Die Lage eines Gewerbehofs ist entscheidend, und sollte die Bedürfnisse der ansässigen Unternehmen und Gewerke berücksichtigen, z.B. durch die Nähe zu Kunden oder Lieferanten. Im Falle einer Verlagerung ist insb. die Nähe zum alten Standort zu suchen und Einbettung und Identität nicht zu gefährden.
- **Demokratische Teilhabe / Mitbestimmung:** Genossenschaftlich organisierte Gewerbehöfe sind durch Mitbestimmung und demokratische Teilhabe gekennzeichnet
- **Einbettung / Integration in das Stadtgefüge:** Gewerbehöfe können eine wichtige Rolle bei der Belebung und im Zusammenhalt von Nachbarschaften und Stadtvierteln spielen und die Verbindung von Wohnen und Arbeiten fördern.
- **Trägermodelle, Nutzungsvielfalt:** Genossenschaftliche organisierte Gewerbehöfe sind Verbünde, die selten nur rein auf Handwerktätigkeiten beschränkt sind; sie umfassen vielmehr Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft, soziale Einrichtungen und einen sonstigen Eventbetrieb

3 Kontext: Gewerbehöfe und Handwerk im städtischen Raum

3.1 Aktuelle Entwicklungen bei Gewerbehöfen in Berlin

Es lassen sich übergeordnete Funktionen und Trends für Gewerbegebiete im Allgemeinen und Gewerbehöfe im Besonderen ableiten: im Bereich der Technik (KI, Industrie 4.0 High-Speed Internet und entsprechende infrastrukturelle Aufrüstung)); der Wirtschaft (Deglobalisierung mit geoökonomischen Erwägungen samt Sicherheits- und Souveränitätsaspekten einem Re-, Near- und Friendshoring von gewerblichen Aktivitäten); der Umwelt (Nachhaltigkeitsparadigma vor dem Hintergrund von planetarischen Grenzen, Klimawandel und Dekarbonisierungsaspekten samt Konzepten Solardächer, Retentionsanlagen bzw. Kreislaufwirtschaft oder Schwammstadt im großen Maßstab) und des Sozialen (z.B. (P)ublic-(P)ivate-(P)eople-(P)artnerships also die zielgerichtete Integration der Zivilgesellschaft entlang von missionsorientierten Zielen samt lokaler Selbstverantwortung, Teilhabe und Partizipation, sprich die genossenschaftliche Idee im weiteren Sinne), lassen sich aktuelle und standortabhängige Entwicklungen in Berlin aufzeigen, denen hier Vorrang gegeben wird (z.B. Benke 2022, Suwala & Albers 2024).

Für Berlin sind diese übergeordneten Trends natürlich ebenso von Bedeutung; gleichzeitig sind es aber insbesondere stadt- und lokalspezifische Kontexte, die die grundlegenden Rahmenbedingungen setzen. Aus der Sicht der Stadt und dem Ziel der Gewerbesicherung haben sich diese grundlegenden Bedingungen – trotz fortwährender Gewerbesicherungskonzepte in den letzten Jahrzehnten (z.B. die Entwicklungsgebiete für den produktionsgeprägten Bereich in den einschlägigen Stadtentwicklungsplänen) – verschlechtert. Sowohl der Verkauf der landeseigenen Gewerbesiedlungsgesellschaft (GSG) samt Flächen von über 750.000qm sowie die zu beobachtende Gewerbegentrifizierung in der Stadt lassen Flächen in der (Innen-)Stadt auch für das Handwerk schrumpfen (SenWEB 2024, Suwala 2024, Suwala et al. 2025a).

Unterm Strich gibt es ,“Nichts zu gewinnen, aber immer noch Einiges zu verlieren“ wie kürzlich der Hauptgeschäftsführer Jürgen Wittke der Handwerkskammer Berlin treffend zusammenfasste (Wittke 2025). Vor dem Hintergrund versucht die Stadt Berlin seit Ende der 2010er Jahren durch unterschiedliche Maßnahmen das Handwerk in Gewerbehöfen anzusiedeln, diese zu sichern oder zu errichten und somit Steuerungsoptionen zu erhalten. Grundsätzlich können hier drei Wege identifiziert werden (vgl. Abb.4).

Versorgung mit Gewerbehöfen in Berlin Problem – fehlende Steuerungs- & Finanzierungsmöglichkeiten

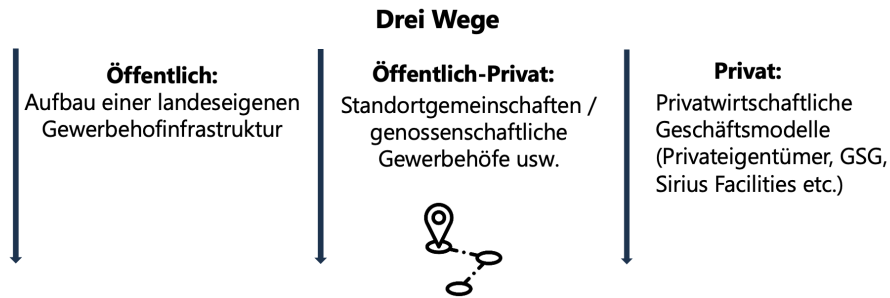


Abb.4 Wege zur Versorgung mit Gewerbehöfen in Berlin (eigene Darstellung)

Der Königsweg ist der gegenwärtige Aufbau einer landeseigenen Gewerbehofinfrastruktur. Dafür wurden landeseigene Flächen identifiziert; in der Bornitzstraße in Lichtenberg soll zeitnah mit dem Bau eines Gewerbehofs begonnen werden, vorbereitende Maßnahmen laufen (SenWEB 2024, Suwala et al. 2025a). Trotz landeseigener Flächen ist die Umsetzung langwierig und vor allem kostspielig, weshalb die Stadt Berlin nach anderen Wegen sucht. Einer davon ist die privatwirtschaftliche Errichtung, Bereitstellung, Betrieb und Verwaltung von Gewerbehöfen; neben sich im Privateigentum befindlichen Gewerbehöfen einzelner Personen und/oder Personengruppen (vgl. Exkurs 1), sind es insbesondere internationale Immobilienkonzerne mit Sitz im Ausland, die diese Liegenschaften durch Systemdienstleister (z.B. GSG nun als Privatunternehmen, Sirius Facilities etc.) verwalten und betreiben lassen. Die Geschäftsmodelle dieser internationalen Immobilienkonzerne unterliegen zumeist einer pragmatischen Verwertungs- und Gewinnmaximierungslogik, die die Dividende ihrer Anteilseigner (Aktionäre) im Blick haben. Es kommt in der Regel zu einer Verdrängung von Einzelunternehmen des Handwerks oder sonstiger produzierender und auch störender Betriebe aus innerstädtischen Gunstlagen. Diese werden durch zahlungskräftige und umsatzstarke Dienstleister ersetzt (Suwala 2024). Die Einflussnahme der Stadt ist dabei sehr gering bis nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund wird gerade über einen ‚dritten Weg‘ diskutiert, der Gegenstand dieser Studie ist. Also im Idealfall genossenschaftlich organisierte Handwerksbetriebe, die z.B. landeseigene oder sich im Eigentum von gemeinwohlorientierten Stiftungen etc. befindliche Flächen im Erbbau verwalten / betreiben oder diese gar selbst besitzen.

3.2 Alternative Rechts- und Verbundformen im Handwerk

Im Folgenden werden alternative Rechts- und Verbundformen im Handwerk in Verbindung mit Genossenschaften vorgestellt. Dabei ist ‚alternativ‘ nicht wertend gemeint; Genossenschaften sind weder eine neue noch besondere Idee im Handwerkswesen an sich, allerdings im Zusammenhang mit Mietbedingungen oder gar Erwerb von Grund und Gebäuden noch nicht sehr ausgebildet. Handwerksgenossenschaften gibt es schon seit jeher, sie sind Teil der gewerblichen Genossenschaften (vgl. Abb. 5). Seit bzw. mit dem Aufkommen der Industrialisierung als Antwort auf die Größenvorteile ebendieser standardisierten Massenproduktion (Industrie) kam es zu einer regelrechten Konjunktur dieser Verbünde im Handwerk (vgl. Abs. 2.2). Auch wenn die Anzahl der gewerblichen Genossenschaften – zu denen neben dem Handwerk, die Energiewirtschaft, der Verkehrssektor und insbesondere der Handel dazugehören – in Punkto Mitarbeiter groß erscheinen mag, sind es insbesondere die acht Zentralunternehmen und darunter die Handelsgenossenschaften von Edeka (ursprünglich: Einkaufsgenossenschaft der Kolonialwarenhändler im Halleschen Torbezirk zu Berlin) und Rewe (ursprünglich: Revisionsverband der Westkauf-Genossenschaften), die hier den Großteil der Belegschaft (ca. 580.000 Mitarbeiter) auf sich vereinen (Blome-Drees et al. 2016, Stappel 2023).

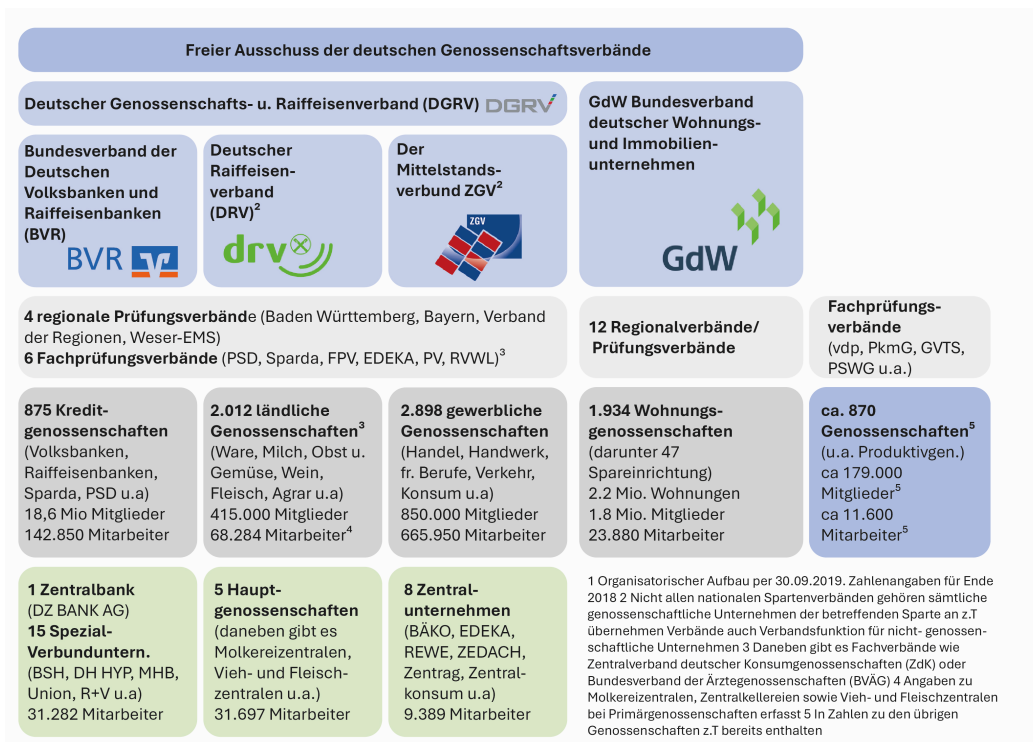


Abb. 5 Die Genossenschaftsorganisation in Deutschland, 2019
 (eigene Darstellung nach Stappel 2023, 804)

Betrachtet man die gegenwärtige Situation von Handwerksgenossenschaften in Deutschland werden diese gemeinhin in Genossenschaften des Lebensmittelhandwerks und des Nichtlebensmittelhandwerks ca. 160 Unternehmen¹ unterteilt. Die 80 Genossenschaften im Lebensmittelhandwerk – insbesondere aus den Bereichen Bäckerei, Konditorei (darunter der genossenschaftlich organisierte BÄKO-Fachgroßhandel) sowie Fleischerei – erbringen für ihre Mitgliedsbetriebe vielfältige Dienstleistungen. Dazu zählen unter anderem die gemeinschaftliche Beschaffung von Rohstoffen, Handelswaren und Maschinen, die Durchführung von Marketingmaßnahmen, Schulungsangebote sowie zentrale IT- und Logistikdienstleistungen (Stappel 2022, Brazda & Schediwy 2023). 79 Genossenschaften im Bereich des Nichtlebensmittelhandwerks setzen sich größtenteils aus baunahen Handwerksbetrieben zusammen, wie beispielsweise Dachdecker, Maler, Lackierer oder Metallbauer, die sich in Form von Einkaufsgenossenschaften organisiert haben. Ergänzt wird dieses Spektrum durch eine Vielzahl weiterer Genossenschaften aus unterschiedlichen Handwerksbranchen, darunter unter anderem Schuhmacher, Schneider, Orthopädietechniker und Schornsteinfeger (Blome-Drees et al. 2016, Stappel 2022, 2023). Dachgenossenschaften (oder sog. Zentralunternehmen, vgl. Abb. 5) nehmen in bestimmten Gewerbegruppen des Handwerks einen besonderen Stellenwert ein. Im Rahmen des Lebensmittelhandwerk ist die BÄKO führend (Abb.6). Sie hat knapp 10.000 Bäcker und Konditoren als Mitglieder (der Großteil als ‚backende‘ Mitglieder), die in 27 (25, 2024) BÄKO-Regionalgenossenschaften organisiert sind. Über 3200 Mitarbeiter kümmern sich um die Belieferung mit Waren für jeden einzelnen Backbetrieb. Die Dachgenossenschaft BÄKO-ZENTRALE eG, Duisburg beschäftigt nochmal knapp 270 (232, 2024) Mitarbeiter und ist für den übergeordneten Einkauf der Rohstoffe, Marketingmaßnahmen nebst Qualitätssicherung sowie Logistik zuständig. Zusätzlich wird ein Vollsortiment an Handelswaren, Verpackungsartikeln und Maschinen angeboten und überwiegend online verkauft (Stappel 2023, BÄKO 2025).

¹ Es wird hier mit der Statistik der Genossenschaftsverbände gearbeitet (Stappel 2022, 2023); abweichend davon werden hin und wieder Statistiken der DZ-Bank (Zentralinstitut für alle 700 deutschen Kreditgenossenschaften Genossenschaften) genutzt; hier weichen die Zahlen ab, so wird von insg. 220 Genossenschaften 100 Lebensmittelhandwerks und 120 des Nichtlebensmittelhandwerks gesprochen (Blome-Drees et al. 2016)

	2018
Zahl der Genossenschaften	28
BÄKO-ZENTRALE eG	1
BÄKO-Genossenschaften	27
Mitglieder	9802
Mitglieder	
darunter: backende Mitglieder	8506
Mitarbeiter der BÄKO-Organisation	3482
BÄKO-ZENTRALE eG	268
BÄKO-Genossenschaften	3214

Abb. 6 Zahlen und Fakten zur Organisation der BÄKO im Jahr 2018
(eigene Darstellung nach Stappel 2023, S.818)

Die ZEDACH eG mit Sitz in Hamm ist ein Beispiel für eine Dachgenossenschaft bzw. ein Zentralunternehmen im Bereich des Nichtlebensmittelhandwerks der vier deutschen Dachdecker-Einkaufsgenossenschaften. Dem Verbund gehört ein Großteil der Betriebe des Dachdecker-, Zimmerer- und Dachklempnerhandwerks in Deutschland an, die inzwischen rund 7.000 Handwerksbetriebe zählen. Die Mitglieder werden von den über 140 Niederlassungen mit Materialien versorgt; auch in Berlin gibt es 3 Standorte (Abb.7); es werden 2.400 Mitarbeiter beschäftigt bei einem Umsatz von rund 1,6 Mrd. Euro (DEG Dach 2025, ZEDACH 2025).

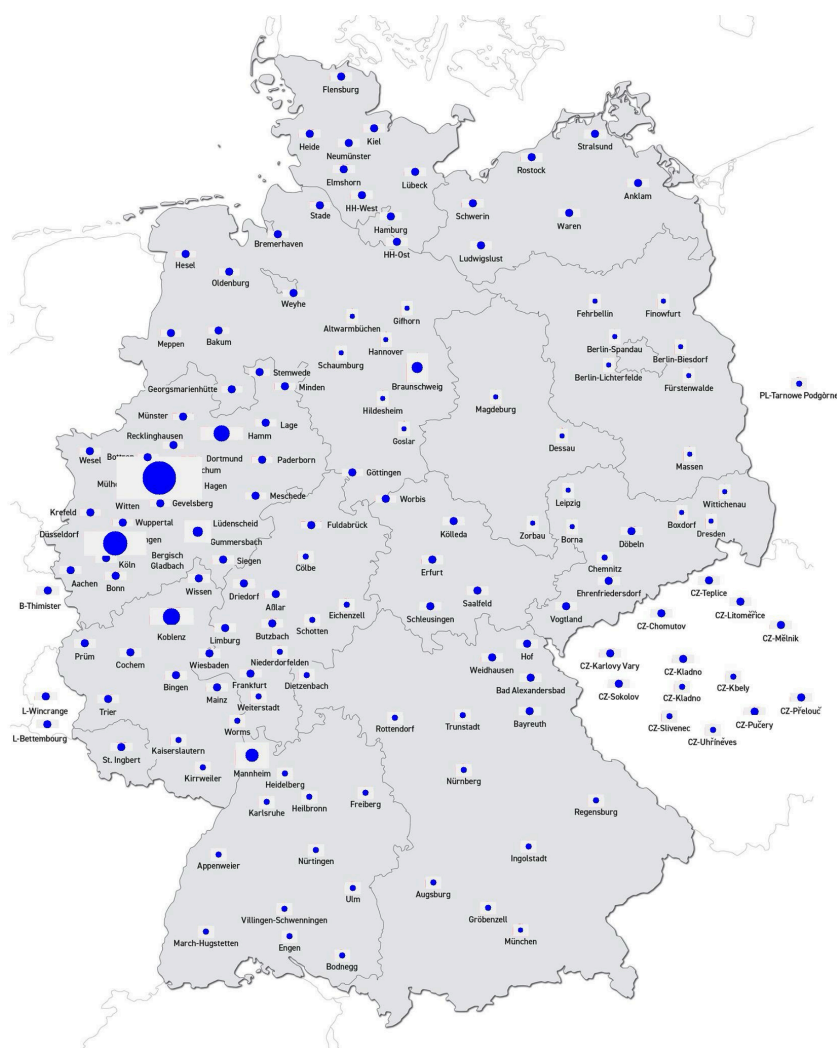


Abb. 7 Standorte der ZEDACH in der BRD und Nachbarländern, 2025
(eigene Darstellung nach ZEDACH 2025)

Weitere Beispiele im Lebensmittelhandwerk ist die ZENTRAG (ehemaliger Name Zentralgenossenschaft des europäischen Fleischerhandwerks eG) mit Sitz in Frankfurt a.M., die inzwischen unter dem Namen GILDE firmiert. Zur Gildegruppe gehören 38 Mitgliedsgenossenschaften des Fleischerhandwerks im DACH-Raum und Luxemburg, knapp 2.500 Mitarbeiter sind beschäftigt und es wird ein Umsatz von knapp eine Mrd. Euro (967 Mio. Euro) erwirtschaftet (GILDE 2025). Beim Nichtlebensmittelhandwerk ist die MEGA-Gruppe eine weitere deutschlandweit aktive Genossenschaft mit mehr als 130 Standorten, über 6.200 Mitgliedern und über 1.800 Mitarbeitern; sie kümmert sich rund um die Belange von Fachhandwerkern, darunter insbesondere Maler und Lackierer, Bodenleger und Stuckateure. Der Umsatz der MEGA-Gruppe inkl. Kooperationen belief sich im Jahr 2024 auf knapp eine halbe Milliarde Euro (485 Mio. €) (MEGA eG 2025).

3.3 Alternative Rechts- und Verbundformen bei städtischen Gewerbehöfen

Alternative Rechts- und Verbundformen bei städtischen Gewerbehöfen werden nachstehend in einer systemischen und prozessualen Weise erhoben; neben Projekten im Bestand – die als Anschauungsbeispiele verstanden werden können – sollen auch vorgelagerte (Planung / Entwicklung) und nachgelagerten Stufen (Liquidation) soweit möglich betrachtet werden. Bevor wir auf Anschauungsbeispiele für alternative Rechts- und Verbundformen bei städtischen Gewerbehöfen zu sprechen kommen, werden einige ‚herkömmliche‘ Rechts- und Verbundformen bei städtischen Gewerbehöfen oder hofähnlichen Anlagen in Berlin und Umgebung in einem Exkurs vorgestellt.

Exkurs – ‚herkömmliche‘ Rechts- und Verbundformen bei (städtischen) Gewerbehöfen
Der <u>Handwerker und Gewerbehof Neukölln</u> besteht aus drei Klinkergebäuden mit zwei miteinander verbundenen Innenhöfen auf ca. 3500 qm, die überwiegend als Produktions- und Werkstattflächen genutzt werden. Er präsentiert sich selbst als Anlaufstelle für handwerkliches Handeln mit 14 Handwerksbetrieben, die sich nach Innen durch Kooperationsbeziehungen und Austausch und nach Außen als ein umfassendes Paket an ineinandergreifenden handwerklichen Leistungen auszeichnen. Über die Webseite werden freie Flächen beworben (35-800qm), Stellenanzeigen für ansässige Unternehmen geschaltet oder (gemeinsame) Baumaßnahmen angekündigt. Rechtlich ist der Gewerbehof als eine GbR aufgestellt, die auf der Basis einer Grundstücksgemeinschaft fungiert. Näheres ist über die Personengesellschaft nicht bekannt (Handwerker und Gewerbehof Neukölln 2025). Link: https://handwerkerhof.berlin/
Die <u>SOLANA Gewerbehöfe</u> sind ein Familienunternehmen in zweiter Generation, der 1990 ursprünglich als Meisterbetrieb der Dachdeckerinnung gegründet worden ist und in der Folge zunächst Mehrfamilienhäuser verwaltet und betrieben hat und sich seit 2018 am Stadtrand von Berlin auch dem Neubau von Gewerbehöfen gewidmet hat. Insgesamt sind so zwei Gewerbehöfe mit 22.000 qm (Hoppegarten 12.000 qm und Hönower 10.000 qm) entstanden. Hierbei werden Gewerbeflächen, Hallen, Produktions- und Werkflächen, Lager, Garagen und Selfstorages in der Art und Weise von erweiterten, ebenerdigen und seriellen Gewerbegaragen (ab 8qm bis zu Lagerhallen ab 50qm mit Einfahrtsmöglichkeiten) vermietet. Das Unternehmen plant mittelfristig den Ausbau weiterer Gewerbehöfe in der Region. Nach Angaben des Unternehmens sind die Anlagen gut vermietet. Das Unternehmen hält die Traditionen eines familiären Handwerksbetriebes aufrecht und wirbt selbst mit dem persönlichen Engagement seiner Mitarbeitenden im Sinne der Mieter. Rechtlich fungiert das Unternehmen als SOLANA-Unternehmensgruppe und umfasst ein Geflecht von GmbHs bzw. GmbHs und Co. KG, die sich auf Vermietung, Betrieb und Verwaltung von Häusern und Immobilien sowie der eigenen Vermögensverwaltung spezialisiert haben (SOLANA 2025). Link: https://solana-gewerbehof.de

Der MEON-Gewerbepark (120.000 qm, 12 ha) in Marzahn-Hellersdorf wurde im Jahre 1990 auf dem Areal der „Wirtschaftsbetriebe des Ministerrates“ der ehemaligen DDR gegründet und beherbergt ca. 200 Unternehmen aus verschiedensten Branchen und einen diversifizierten Gebäudebestand (Produktions-, Lager- und Büroflächen). Es wird mit einer guten Gemeinschaft und Dienstleistungen geworben (z.B. eigene Handwerker, Wachdienst, Konferenzräume). Lokale Synergien werden großgeschrieben (z.B. Nachbarschaft zum Unfallkrankenhaus Berlin und einschlägigen ansässigen Unternehmen aus der Gesundheitsbranche). Rechtlich handelt es sich um eine Immobilien- und Verwaltung GmbH mit einem entsprechenden Zweckbetrieb und die Verwaltung von gewerblichen Immobilien; der Pächter des MEON-Gewerbeparks hat das Grundstück vom Liegenschaftsfonds Berlin (LFB) erworben mit der Absicht den Gewerbestandort zu sichern und weiterzuentwickeln (MEON Gewerbepark 2025).

Link: <https://meon-gewerbepark.de/>

Technologie- und Gewerbezentren Potsdam GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt Potsdam, die im Auftrag der Stadt Technologie- und Gründerzentren sowie Gewerbe- und Handwerkerhöfe errichtet und betreibt. An insgesamt drei Standorten in Potsdam befinden sich sechs Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 18.800 qm. An einem dieser Standorte befindet sich ein Handwerker und Gewerbehof auf einem 8.700 qm großen Grundstück; der darauf errichtete Gebäudekomplex mit drei Gebäuden und insgesamt 13 Gewerbeeinheiten bietet über 2500 qm an vermietbare Flächen; die Gewerbeeinheiten mit Büro- und Sanitärbereichen bieten neben einer Grundfläche von jeweils 196 qm Freiflächen mit Größen zwischen 135 - 300 qm (TGZP 2025).

<https://www.tgzp.de/handwerker-und-gewerbehof-hgba/>

3.3.1 Bestand

Im Folgenden werden Anschauungsbeispiele für alternative Rechts- und Verbundformen bei städtischen Gewerbehöfen im Bestand vorgestellt, die im weiteren Sinn einen Handwerksbezug haben; das übergeordnete Ziel ist es, Handlungsempfehlungen aus diesen Standorten sowie Fakten und Erfahrungen für den Prozess der Etablierung (Akteure, Finanzierung, Organisation, Betrieb und Zusammensetzung) von Standortgemeinschaften und genossenschaftlichen betriebenen Gewerbehöfen zu sammeln.

Die Auswahl der vorgestellten Anschauungsbeispiele wurde auf der Basis einer explorativen Desktoprecherche, eigenen Erfahrungen und (internen) Gutachten bzw. sonstigen Dokumenten / Gesprächen mit einschlägigen Expert*innen (soweit möglich) erhoben. Wesentliche Vorarbeiten zur Zusammenfassung der Sachverhalte dazu wurden bereits – durch Gallep & Wiemken 2024 und Lessem 2025 – geleistet, hier weitergedacht und ergänzt (vgl. Abb. 8); Im Rahmen dieser Studie erfolgt insbesondere die Zusammenfassung der Take-aways, Übertragbarkeit und Interpretation bezogen auf die Zielstellung der Kurzstudie. Daneben gibt es weitere spannende Genossenschaften – die im Rahmen dieser Studie nicht explizit einbezogen wurden – wie zum Beispiel die Holzmarkt 25 eG, die ein kreatives Stadtquartier aus Kultur, Events, Kreativität und Natur bewirtschaften (Holzmarkt 2025) oder die WeiberWirtschaft eG, die bereits seit der Wendezeit sehr erfolgreich einen nutzungsgemischten Gewerbehof mit Gewerbe, Inkubator, Wohnen, Gastronomie, Kunst, Einzelhandel und sozialen Einrichtungen (z.B. Kindertagesstätten) in Berlin-Mitte betreiben (Weiberwirtschaft 2025). Weitere wie die Genossenschaft Schokofabrik eG sind im Bündnis ‚Junge Genossenschaften‘ organisiert (Junge Genossenschaften 2025).

Name	Genossenschaft in der alten Königstadtbrauerei	Union Gewerbehof	Ex Rotaprint	Handwerkerhof Ottensen	Kolbenwerk Hamburg	Gleis 70
Standort	Saarbrücker Straße 24, Berlin-Mitte	Huckarder Str. 10-12, Dortmund	Gottschedstraße 4, Berlin-Wedding	Bahrenfelder Straße 321, Hamburg-Ottensen	Leonore-Mau-Weg 2, Hamburg -Altona	Hermetschloosstraße 70, Zürich
Gebäude	ehemalige Brauerei (ab 1871), 6 Häuser, 5 teilweise unter Denkmalschutz, 1 Neubau	ehemalige Brauerei (ab 1871), gemeinschaftliche genutzte Flächen	ehemalige Druckmaschinenfabrik aus der Gründerzeit mit Erweiterungsbauten (1950er Jahre), unter Denkmalschutz	Neubau, viergeschossig	Sanierung alte Halle und Neubau	ehemaliges Lagerhaus mit späterem Anbau
Grundstücksgröße	10.000 qm	k. A.	ca. 10.000 qm	1.080 qm	1.080 qm	k. A.
Vermietbare Fläche	k. A.	5.500 qm	ca. 10.000 qm	1.460 qm	5.000 qm	10.600 qm
Größe Mieteinheiten	k. A., hohe Nachfrage nach kleinen Flächen unter 100 qm wird erwähnt	ab 20qm	20—600 qm	k. A.	320 qm	25–500 qm
Anzahl Unternehmen	48, ca. 400 Arbeitsplätze	90 KMUs, ca. 200 Arbeitsplätze	ca. 96	20, ca. 57 Arbeitsplätze	20, ca. 96 Arbeitsplätze	138
Mietpreis (netto/kalt)	4,1–12,2 €/qm je nach Gebäude, Geschoss und Gewerk	4,1–12,2 €/qm je nach Gebäude, Geschoss und Gewerk, im Schnitt 5€/qm	3–5,4 €/qm	für Handwerk 8,64 €/qm, für Büro 13,62 €/qm, Kostenmiete ohne Renditeorientierung	5,40€/m (Lager) 26,50 (Produktion) €/m,	120–140 CHF/qm/Jahr
Trägermodell	Genossenschaft	Verein, GmbH mit genossenschaftlicher Satzung, gGmbH, Stadtteil Genossenschaft	Gebäude im Besitz der ExRotaprint gGmbH (ehemals ein Verein), Grundstück im Eigentum zweier Stiftungen (trias und Edith Maryon)	GmbH als Eigentümerin, Verein der Mietenden ist ein Gesellschafter, die Miethäuser Syndikat GmbH die zweite Gesellschafterin	zunächst e.V., dann Genossenschaft	Genossenschaft; Mitbesitzerin der Liegenschaft gemeinsam mit zwei Pensionskassen als Konsortium „Dreamland am Gleismeer“
Gründungsjahr / Entstehungsgeschichte	1995 Gründung der Genossenschaft Gewerbehof Saarbrücker Straße eG, 2003 Kauf des Grundstücks und der Gebäude	früher Teile eines Stahlwerkes, ab 1986 Jahren z.t. Besetzung durch die Eigeninitiative arbeitsloser Akademiker und Handwerker, ab 1988 als GmbH, ab 2011 Stadtteilgenossenschaft InWest eG (u.A. Union Gewerbehof GmbH als Gründungsmitglied), ab 2015 Gewerbehof in Genossenschaft überführt	2007 (mit Übernahme des Geländes)	Start der Initiative 2011, 2012 Anhandgabe des Grundstücks, 2013 Baubeginn, 2015 Fertigstellung	ab 2012 als e.V., ab 2017 Genossenschaft	Genossenschaft ab 2000, Erwerb Gebäude 2001, Miterwerb Liegenschaft 2002 (zusammen mit zwei Pensionskassen)
Investitionssumme	ca. 23,4 Mio. Euro: 14 Mio. Euro (Genossenschaft), 4 Mio. Euro (Mitglieder für individuellen Innenausbau), 5,4 Mio. Euro (Neubau durch Kommanditgesellschaft)	insg. unbekannt	4,2 Mio. Euro (es wird mit 0,8 Mio. Euro für weitere Sanierungen gerechnet)	3 Mio. Euro	8,6 Mip Euro, 450.000 Euro Eigenkapital,	13 Mio. CHF Kaufpreis, 12 Mio. CHF Sanierung
Finanzierung	Mischfinanzierung: Genossenschaftsanteile, Direktkredite (über eine Finanzierungs-GbR) Beteiligung von Unterstützer:innen (u. a. Lieferant:innen/Baufirmen) und Bankkredite, Kommandisten	Landesförderung zum Start (750.000 Euro), Kredite über DSL ab 1988, Ökobank ab 1994, GLS Bank ab 2003, Sparkasse Dortmund ab 2010 und Privatarlehen laufend und Eigenkapital der Gesellschafter 52.000 Euro. Insgesamt 620.000 Euro für den Kauf und 750.000 Euro; Dem gegenüber stehen 300.000 Euro an Mieteinnahmen ohne Betriebskostenumlagen jährlich.	Mischfinanzierung durch Jahresmieteinnahmen, Baukredit der CoOpera Sammelstiftung PUK (Rentenfonds), Förderung der Stiftung Deutsche Klassenlotterie Berlin	2,3 Mio. Euro Kredit durch GLS Gemeinschaftsbank e. G., 700.000 Euro Eigenmittel/Direktkredite, Stammkapital und Eigenleistungen	Kredit GLS, Back-up Rheinmetall Immobilien GmbH (Rückkaufoption)	weitestgehend über zwei Pensionskassen
Grundstücksvergabe	Ankauf vom Land Berlin; für Neubauteil Erbbaurecht	Besetzung, Nutzungsvertrag	Ankauf vom Liegenschaftsfonds Berlin durch die Stiftungen; 99- jähriger Erbbaurechtsvertrag zwischen Stiftungen und ExRotaprint gGmbH	Ankauf seitens des Miethäusersyndikats, durch Konzeptvergabe der Stadt Hamburg	Verkauf, Städtebaulicher Wettbewerb	Ankauf von vorherigem Eigentümer
Mitbestimmung	jedes Mitglied besitzt eine Stimme, unabhängig von der Größe	jedes Mitglied besitzt genau eine Stimme, unabhängig von den tatsächlichen Anteilen	zehn individuelle Gesellschafter:innen + RotaClub e. V. als elfter Gesellschafter (Verein aller Mieter:innen mit pauschalisiertem Stimmrecht in der gGmbH); keine Gewinnabschöpfung	keine Hierarchien; Entscheidungen: alle 14 Tage über Konsensentscheidung	Jedes stimmberechtigte Mitglied hat eine Stimme	Jedes Mitglied besitzt eine Stimme, unabhängig von den Anteilen; Vorstand muss mehrheitlich aus Genossenschaftler:inn en bestehen, die gleichzeitig Mieter:innen sind
Branchen	gemischt, u.A. Büros und Events	gemischt, u.A. Büros und Events	gemischt, u.A. Büros und Events	Handwerk, Dienstleistungen	gemischt, Handwerk und andere Gewerbe	gemischt, Handwerk und Kunst
Handwerksbesatz	mittel	mittel	niedrig	hoch	hoch	mittel
Quellen	GiDaK eG 2022, Lesem 2025	Union Gewerbehof 2025, Urbanisten 2025, Netzwerk Immvliien 2025	Brahm/Schliesser 2017, Gallep / Wiemken 2024, Lesem 2025; ExRotaprint 2024 ,2025	Gallep / Wiemken 2024, Handwerkhof Ottensen 2025, Lesem 2025	Gallep / Wiemken 2024, Kolbenwerk 2025	Gallep / Wiemken 2024, Gleis70 2025 a,b

Abb. 8 Anschauungsbeispiele für genossenschaftliche Verbünde mit Gewerbehofcharakter und Handwerksbesatz (eigene Darstellung, Zusammenführung, Aktualisierung und Erweiterung nach Gallep & Wiemken 2024 und Lesem 2025)

Gebäude: Bei den Objekten gibt es eine große bauliche Vielfalt; neben gründerzeitliche Bauten mit einer ehemaligen gewerblichen Nutzung (z.B. Brauerei, Stahlwerk, Druckmaschinenfabrik), sind auch brachgefallene und/oder untergenutzte Gebäude aus der Nachkriegszeit (Lagerhalle) und Neubauten dabei, die entsprechend renoviert, modernisiert, erbaut oder anderweitig für die neue Nutzung in Wert gesetzt worden sind.

Grundstückgröße / vermietbare Flächen: entweder handelt es sich um einzelne Gebäude ab 1.000 qm oder Gebäudeensembles bis zu 10.000 qm – oftmals mit besonderen Geschossplänen; bei Ensembles werden die Gebäude auch in Serie bzw. hintereinander entwickelt. Die Größen der (Miet-)einheiten gehen bereits ab 20-30 qm los und enden in der Regel bei 500-600 qm; Zielgruppe sind hier also Einzelunternehmen, außer dem Handwerk, oftmals auch Akteure aus der Kunst- und Kulturwirtschaft, sonstige Nutzer sind Büros und Dienstleistungen.

Mietpreise (netto / kalt) / Nutzung: (quer-) subventionierte Mieten ab 3- 12 qm je nach Gebäude, Geschoss und Gewerk bzw. Funktion zumeist auf Kostendeckungsprinzip, aber oft auch Selbstnutzungspflicht; in der Regel werden für (temporäre) Büronutzungen höhere Mieten und für Events für Auswärtige Marktpreise genommen. Bewusste Kombination aus sozialen Einrichtungen (Bildung, Beratung), Kreativwirtschaft und produzierendem Gewerbe erzeugt Synergien und trägt zur Wirtschaftlichkeit der Vorhaben bei.

Entstehungsgeschichte / Zusammenfinden der Mitglieder: sehr individuell und kaum verallgemeinbar; unterm Strich lässt sich festhalten, dass Gruppen von Enthusiasten aus der Not und/oder dem Zufall einen genossenschaftlichen Zusammenschluss wagt und/oder eine sich bietende Gelegenheit genutzt, um eine Immobilie zu erwerben bzw. erwerben zu lassen. Da sonst nicht genug Durchschlagkraft, mit Unterstützung von Familie, Freunde, Bekannten und Hilfe aus Politik und Praxis.

Investitionssumme / Finanzierung: Die Investitionssummen bewegen sich je nach Größe, Lage, Zustand der Gebäude, und abhängig vom Kauf-/Erwerbsdatum zwischen 3 und 23 Mio. Euro; in der Regel schaffen es die Genossenschaftsmitglieder eher symbolische Einlagen für die Anteile aufzubringen, dabei sind die Eigenkapitalanteile zumeist zwischen 5-15% (oftmals durch handwerkliche Eigenleistungen); dazu kommen ca. 15 % von Unterstützern (Mäzenatentum, Familie, Freunde) auf der Basis unterschiedlicher Gegenleistungen wie verzinste Direktkredite (je nach Marktlage) oder Bauaufträge; bei der institutionellen Fremdfinanzierung (zumeist 70% aufwärts) wird es dann sehr kreativ : Neben (Genossenschafts-) Banken (z.B. GLS, Umweltbank), Förderungen von oder Erwerb / Baukredite durch Stiftungen (Edith Mayron, Dt. Kassenlotterie), Rentenfonds / Pensionskassen; Absicherung über Grundschuld, Rückkaufrechte von Drittunternehmen oder Tochtergesellschaft von z.B. Stiftungen (die die Nutzung der Flächen / Grundstücke) in Erbbaurechten vergeben

Grundstückvergabe: Ankauf – von hoheitlichen Akteuren (Land Berlin, Hamburg) über Konzeptvergaben und/oder städtebauliche Wettbewerbe, aber auch von privatwirtschaftlichen Eigentümern

Governance: Hohe Mitbestimmungsrate auf Grundlage von demokratischen Selbstverwaltungsprozessen im Rahmen von flachen Hierarchien und Strukturen, Solidarität und Selbstverwaltung, z.T. experimentelle Konstrukte: Genossenschaften (eG) in Verbindung mit GmbHs als Verwertungseinheiten, gGmbH / e.V für Mitgliedschaften im Rahmen ideeller Nutzungen mit Wirken in das Quartier hinein;

Branchen / Handwerksbesatz: Branchenmix, unterschiedliche Anteile von Handwerk mit Störbetrieben in entsprechenden Planungskulissen

3.3.2 Planung / Entwicklung

Um ein besseres Gefühl für die gegenwärtige Lage bei der Etablierung solcher Genossenschaften zu bekommen, haben wir uns zwei gegenwärtige Vorhaben (Kunst- und Gewerbehof Kaos 93 eG, Kultur- und Gewerbezentrum Vollgut eG) in Berlin angesehen.



Abb.9 (mögliche) Standorte für den Kunst- und Gewerbehof KAOS
(modifiziert nach KAOS 2025a)

Standort	Wilhelminenhofstraße 92 (zukünftig ggf. 93) Berlin- Oberschöneweide
Gebäude	aus der Gründerzeit mit Nachkriegserweiterungsbauten
Grundstücksgröße	5.000 qm
Vermietbare Fläche	3.600 qm
Größe Mieteinheiten	gestaltbar
Anzahl Unternehmen / Akteure	130 Kreative aus den unterschiedlichsten Gewerken und Fachbereichen sowie Künstlerinnen und Künstler
Mietpreis (netto/kalt)	Noch unbekannt
Trägermodell	Genossenschaft, e.V. und GmbH für wirtschaftlichen Betrieb von Co- Working-Spaces
Gründungsjahr / Entstehungs- geschichte	2025 (bzw. mit Übernahme des Geländes), Initiative ab 2013, zunächst als Verein, später mit GmbH, ab 2025 auch als Genossenschaft
Investitionssumme	12 Mio. Euro
Finanzierung	vsl. Kredit (nachhaltige Umweltbank), 2 Mio. Euro durch Philanthropen, Direktkredite für investierende Mitglieder ab 1.000 Euro (1% Verzinsung bei 5 Jahren Laufzeit, 2 % Verzinsung bei 10 Jahren Laufzeit), gegenwärtig 0,5 Mio. Euro eingesammelt
Grundstückvergabe	vsl. Ankauf bei privatwirtschaftlichen Unternehmen
Mitbestimmung	100 Euro pro Genossenschaftsanteil (1% Verzinsung), unbeschränkt nach oben; Investierende Mitglieder sind stille Teilhaber an der Genossenschaft (Unterstützerkreis und erweiterter Teil der Community). Werden zu Generalversammlungen eingeladen, haben dort aber kein Stimmrecht. Nutzende Mitglieder sind Teil der Genossenschaft mit allen Stimmrechten. Alle Nutzer müssen Mitglied der Genossenschaft werden und Teilhaber sein.
Branchen	Mix, Künstler und Kreative, Handwerk
Handwerksbesatz	niedrig

Abb. 10 Rahmenbedingungen für den Kunst- und Gewerbehof KAOS
(eigene Darstellung auf der Basis von KAOS 2025a-e)

Die kreative bzw. kulturelle Arbeitsgemeinschaft OberSchöneweide (KAOS) ist 2013 aus einer von Freunden zufällig gegründeten Initiative bzw. in der Folge einem Verein (e.V.) entstanden (KAOS 2025b). Der Verein stellt sich selbst als ein einzigartiger interdisziplinärer Arbeits- und Kulturstandort der Kreativität, Solidarität und Zusammenarbeit dar. Der Zweck des Vereins ist die Förderung von Kunst und Kultur und Erziehung / Bildung in den Bereichen Darstellende und Bildende Kunst, Musik, Design und Licht (KAOS 2025c). Im Rahmen von regelmäßigen Kunst- und Kulturveranstaltungen (Konzerte, Ausstellungen, Lesungen, Lastenfahrradverein, Märkte und die Mitgestaltung von Kiez- und Straßenfesten) wirkt der Verein in den Kiez hinein. Daneben gibt es die KAOS CoWorking GmbH, die für die Bereitstellung von Werkstätten, Arbeitsräumen, Veranstaltungsräumen, Arbeitsfläche sowie der Ausrichtung von Veranstaltungen zuständig ist – spricht den wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht (KAOS 2025d). Mit der Gründung der Genossenschaft Kunst- und Gewerbehof KAOS eG. soll ein – im besten Falle nachbarschaftliches – Gelände erworben und in Selbstorganisation und -verwaltung betrieben werden. Gegenstand ist die gemeinsame Nutzung von Gewerbeimmobilien für Kunst, Kultur, Handwerk und Kleingewerbe im Rahmen eines solidarischen Mietsystems. Neben befreundeten gemeinnützigen Vereinen und weiteren Angeboten für die Nachbarschaft (Café, Sportkurse etc.) soll der Ort einen Platz für bis zu 300 Einzelunternehmen aus Gewerken der Kunst, Handwerk und Design bieten. Da sich die Finanzierung schwierig gestaltet, wird gegenwärtig mit Unternehmen und gemeinnützigen Organisationen gesprochen, die das Gelände und Gebäude mit der Genossenschaft erwerben und nutzen könnten. Alternative Standorte werden ebenso gesichtet. (KAOS 2025e).

Projekt Vollgut – Kultur- und Gewerbezentrum Vollgut

Standort	Rollbergstr.26, Berlin-Neukölln
Gebäude	Bis 2005 Brauereigelände, danach Nutzung durch Kultur- und Kreativwirtschaft
Grundstücksgröße	12.145 qm
Vermietbare Fläche	38.000 qm
Größe Mieteinheiten	gestaltbar, mit minimal invasiven Maßnahmen
Anzahl Unternehmen / Akteure	noch unbekannt
Mietpreis (netto/kalt)	noch unbekannt
Trägermodell	eG, 99-jähriger Erbbaurechtsvertrag mit Tochter-GmbH der Edith Mayron Stiftung
Gründungsjahr / Entstehungsgeschichte	2023, allerdings bereits seit 2012 Zwischenutzungen, Stiftung Edith Mayron erwirbt Gelände 2016, danach teilweise Ausbau und Entstehung von drei gemeinwohlorientierten Gebäuden, ab 2016 Berlin Global Village, ab 2018 CRCLR House / ab 2021 Haus Alltag – begleitet durch die Trnsfrm eG (2018-2023)
Investitionssumme	50 Millionen Euro für Ausbau
Finanzierung	Großteil Bankkredite, Eigenkapital aus Eigenmitteln der Genossenschaftsmitglieder (abhängig von Nutzfläche, Fördermittel des Bundes (Zusage von 12 Mio. Euro), private Darlehen (Stiftung), Direktkredite (als Nachrangdarlehen, ab 5.000 Euro je nach Laufzeit verzinst) von Privatpersonen (von Banken als Eigenkapitalersatz anerkannt)
Grundstückvergabe	Kauf 2016 durch Stiftung; 2024 Erbbaurechtsvertrag zwischen Genossenschaft und Stiftung unterzeichnet
Mitbestimmung	Geschäftsanteil beträgt 250 EUR (Pflicht), jedes Mitglied hat eine Stimme. Niemand kann für jemanden anderen das Stimmrecht ausüben

Branchen	Kultur (Mix, Künstler und Kreative), Bildung (Kita) und Gewerbe (Einzelhandel, Handwerk)
Handwerksbesatz	niedrig

Abb. 11 Rahmenbedingungen für Kultur- und Gewerbezentrum Vollgut
(eigene Darstellung auf der Basis von Vollgut 2025a, b)

Die Vollgut eG ist eine 2024 gegründete Genossenschaft, die sich zum Ziel und Zweck gesetzt hat, die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Belange ihrer Mitglieder zu fördern. Dazu heißt es in der Präambel der Satzung zum gegenwärtigen Vorhaben: „Modellprojekt eines gemeinwohlorientierten Gewerbehoofs in der Stadt, der durch zugängliche Angebote für den Kiez offensteht“ und „nutzt Räume für eine ausgewogene Mischung aus Bildung, Kunst & Kultur, Handwerk, Produktion, Veranstaltungen, Sport und Soziales sowie Wohnen“ (Vollgut 2025a). Die Genossenschaft ist als ein ‚Serientäter‘ zu verstehen; das Team hat bereits als TRNSFRM eG die beiden Projekte CRCLR und ALLTAG auf dem gleichen Gelände umgesetzt (vgl. Abb.12). Im gegenwärtigen Vorhaben geht es – gemäß der Selbstdarstellung – aber eher um die Inwertsetzung des Gebäudes, mit dem Ziel zirkuläres Bauen mit gemeinwohlorientiertem Wirtschaften zu verbinden. Für diese Inwertsetzung ist die Expertise einer Reihe von Akteuren notwendig; neben der Architektur-, Planung und Energieeffizienzberatung, die Tragwerksplanung, die technische Gebäudeausrüstung, Altlastensanierung, Akustik und Landschaftsplanung werden benötigt und entsprechend eingeplant. Als ehemalige Lagerflächen sind viele Räume dunkel und schlecht erschlossen. Gegenwärtig läuft die Phase der Finanzierung, wo aus drei Töpfen: Banken, Förderung und privaten Darlehen – die Investitionssumme aufgebracht werden soll. Im Bereich der Förderung soll es – laut Webseite – eine Zusage des Bundes für Fördermittel über 12 Mio. Euro aus dem Förderprogramm Kulturinvest 2024 geben (Vollgut 2025b,c).



Abb. 12 ehemaliges Gelände der Kindlbrauerei Berlin samt dem geplanten Kultur- und Gewerbezentrum Vollgut

(eigene Darstellung auf der Basis von Vollgut 2025a-c, Edith Maryon Stiftung 2025 a, b)

3.3.3 Systemische Träger

Die Eine für Alle eG kann als eine Art Dachgenossenschaft, Genossenschaftsinkubator bzw. beratender Träger mit Projektentwicklungsfunktion für den gemeinwohlorientierten Betrieb von

Kultur- und Gewerbestandorten verstanden werden. Laut Selbstdarstellung wurde die Genossenschaft 2019 „mit dem Ziel gegründet, bezahlbare Räume zu sichern und Gewerbehöfe der „Berliner Mischung“ zu schaffen und zu übernehmen“. Die Genossenschaft hat inzwischen über 500 investierende (mit Nachrangdarlehen ab 1000 Euro, und einer 1%Verzinsung aufwärts, je nach Darlehenshöhe)) und nutzende Mitglieder (Genossenschaftsanteil mit 250 Euro Einlage). Sie hat Projekte als Genossenschaft, die kauft, in Erbbaurecht verwaltet oder als Generalmietvertragsnehmer fungiert (Rock 2021). Laut Satzung dient der Genossenschaftszweck der Versorgung mit Gewerbe- und Wohnflächen, wobei die Genossenschaft Flächen erwerben und Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen planen, errichten, erwerben, betreuen und bewirtschaften kann. Darin werden Bereiche der Gebäudewirtschaft, des Städtebaus, der Stadt- und Dorferneuerung und der Infrastrukturversorgung genannt. Mit Hilfe der Dachgenossenschaft konnten bisher fünf Vorhaben realisiert, begleitet oder beraten werden (Klavierfabrik Lankwitz, Lause 10, Wiesenburg, Uferhallen, Kloster Ramin). Es muss aber auch gesagt werden, dass z.B. das Atelierhaus Osdorfer Straße nicht realisiert werden konnte, da eine politische Zusage nicht eingehalten werden konnte. Die Uferhallen sind zudem stark gefährdet, da hier eine Investorengruppe die Mehrheit an Aktien übernommen hat (Eine für Alle 2025, Uferhallen 2025).

Insbesondere zwei Vorhaben sind im Zusammenhang mit dem Handwerk spannend: die ehemalige Pianofabrik Lankwitz und die Lause 10. In 2023 gelang es der Eine für Alle eG die 3.000 qm große Immobilie der 1869 in Lankwitz gegründeten Pianofabrik May mit Hilfe der Triodos Bank unter Erbbaurecht mit der BIM zu erwerben. Zunächst erfolgten Umbauten für die künftige Nutzung des Fabrikationsgebäudes mit neuen, eigenständigen Zugängen von außen und individuellen Raumkonzepten, die insbesondere kleinen Handwerksbetrieben eine langfristige Perspektive bieten sollen. Heute sind auf dem Gelände 13 Betriebe beheimatet (Lorenz 2024). Im Jahr 2022 gelang es der Eine für Alle eG einen Erbbaurechtsvertrag mit dem Land Berlin für die nächsten 65 Jahre zu schließen, nachdem das Land die Lausitzer Straße 10 und 11 von einem internationalen Investor für 11 Mio. Euro (zurück-)gekauft hatte. Ziel ist es die sogenannte Berliner Mischung aus Kultur, Politik, Wohnen und Kleingewerbe in den beiden Gebäuden – der Lausitzer Straße, einer ehemaligen Glasfabrik und der Lausitzer Straße 11, einem Wohnhaus – zu erhalten. Insgesamt gibt es – laut Selbstdarstellung – eine über Jahre gewachsene Gemeinschaft von über 150 Nutzer*innen und Mieter*innen. Auf 6.000 qm finden sich Handwerksbetriebe, Freiberufler*innen, Kunst- und Kreativschaffende nebst Familien und Wohngemeinschaften (Lause 10, 2025).

4 Bestandsanalyse: Gewerbehöfe und Potentialräume mit hohem Handwerksbesatz in Berlin

4.1 Ausgangspunkte, Datenbasis und Vorgehen

Auf der Basis einer vollumfänglichen Adressenliste der Handwerkskammer Berlin wurden sämtliche aktive Handwerksbetriebe in Berlin georeferenziert und mit der Software ArcGIS kartiert. Parallel dazu wurden unter Zuhilfenahme von bezirklichen Wirtschaftsflächen- bzw. Gewerbeflächenentwicklungskonzepten (soweit vorhanden) und ergänzenden Anfragen bei den einschlägigen Wirtschaftsförderungen der sonstigen Bezirke eine Adressenliste der Gewerbehöfe (entsprechend der Definition in Abs.2.1.) erstellt und diese ebenso georeferenziert und mit der Software ArcGIS kartiert. Zusammengenommen wurden so Potentialräume für mögliche Standortgemeinschaften von Handwerksbetrieben ermittelt. Diese Potentialräume wurden als räumliche Agglomerationen (Hotspots) sowohl in der Nähe von Gewerbehöfen (vgl. Abb.13-15) als auch im Raum-Raster 1x1km²) (vgl. Abb. 18 und 19) identifiziert.

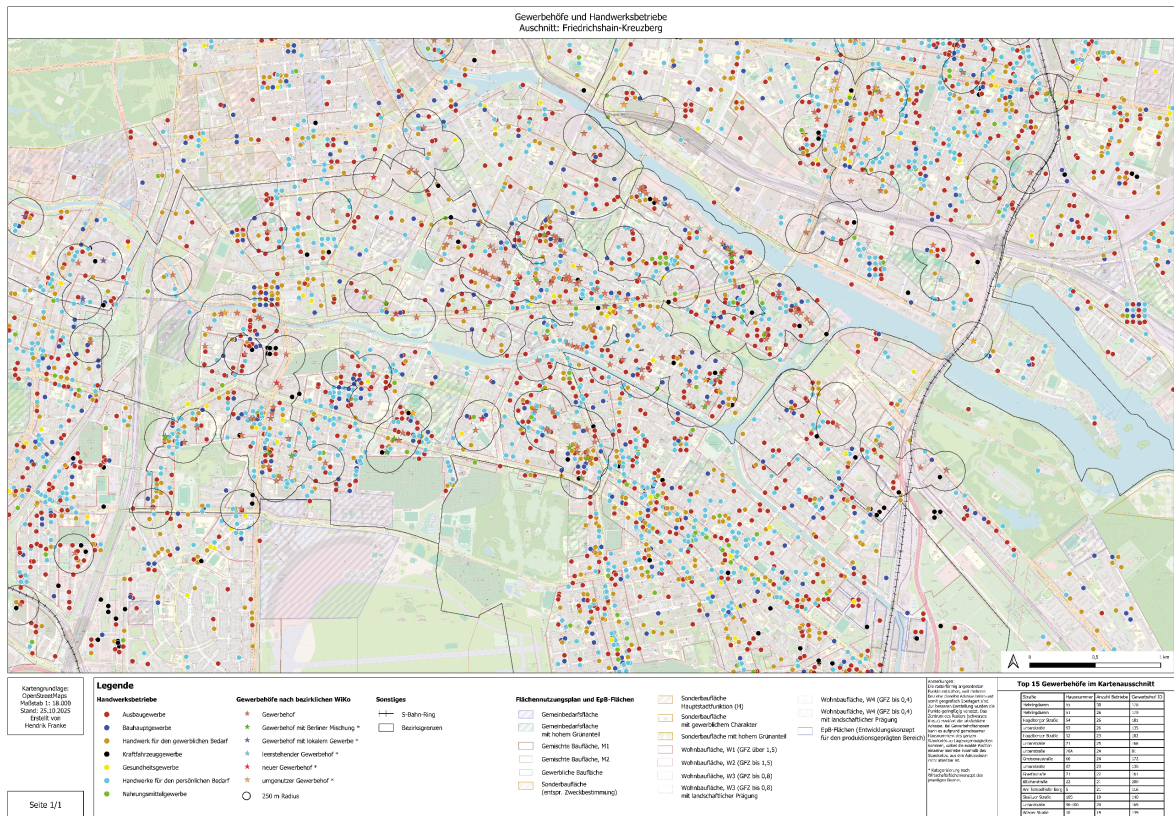


Abb. 14 – Gewerbehöfe und Handwerksbetriebe in Friedrichshain-Kreuzberg
(eigene Darstellung)

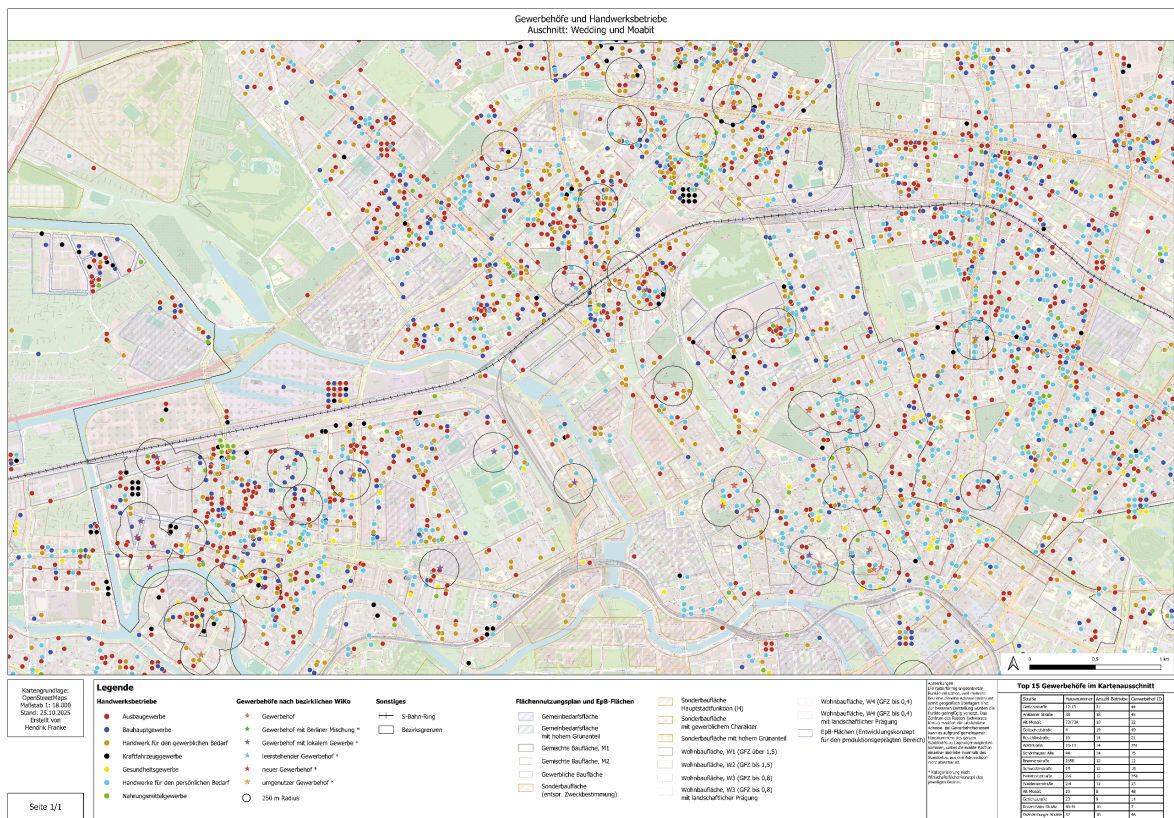


Abb. 15 – Gewerbehöfe und Handwerksbetriebe in Wedding, Moabit und in den westlichen Teilen des Prenzlauer Bergs (eigene Darstellung)

Handwerksbetriebe in und an Gewerbehöfen (Puffer: Radius 250m)

		Hypothese 1 (Ausbau, Bauhaupt, gewerblicher Bedarf ohne Gebäudereiniger; KFZ)	Hypothese 2 (gewerblicher Bedarf ohne Gebäudereiniger, KFZ, Nahrungsmittelgewerbe, Gesundheitsgewerbe)
Alle	29594	17272	3867
Im Puffer	2127	1732	414
Prozent	7,19	10,03	10,71

	Ausbaugewerbe	Bauhaupt- gewerbe	Handwerk für den gewerblichen Bedarf	Handwerk für den gewerblichen Bedarf NUR Gebäudereiniger	Handwerk für den gewerblichen Bedarf OHNE Gebäudereiniger	KFZ	Nahrungsmittel- gewerbe
Alle	10541	3984	5764	4321	1443	1304	465
Im Puffer	735	263	423	246	177	134	52
Prozent	6,97	6,60	7,34	5,69	12,27	10,28	11,18

Abb.16 Gewerbehofaffinität von Gewerbegruppen im Handwerk
(eigene Darstellung und Berechnungen)

Bevor die Identifizierung von Potentialräumen erfolgt, wurde zunächst einmal die Gewerbehofaffinität von Gewerbegruppen im Handwerk ermittelt. Dabei wurden die sieben Gewerbegruppen des Handwerks gemäß HWO sowohl einzeln als auch gebündelt auf der Basis von Hypothesen bezüglich ihrer Existenz bzw. Standorts in oder in der Nähe von Gewerbehöfen ermittelt (vgl. Abb.16). Hierfür wurde ein 250m Radius (Puffer) um sämtliche Gewerbehöfe gezogen, was in etwa 5 min Fußweg bedeutet (vgl. Abs. 4.2.2 für die Methodik). Dabei wurde eine Gewerbehofaffinität unterstellt, wenn ein Handwerksbetrieb entweder in einem Gewerbehof oder eben innerhalb dieses Puffers lokalisiert war. Knapp 7,2 % oder 2127 bezogen auf alle Handwerksbetriebe (29.594) weisen eine Gewerbehofaffinität auf. Dieser Wert wurde als eine Art alternativer handwerksbetriebsinterner Lokalisationsquotient (LQ)² für ein Benchmarking genutzt. Ergeben sich nun für einzeln Handwerksgruppen höhere Werte, kann von einer Gewerbehofaffinität im Handwerk gesprochen werden, sonst eben eher nicht.

Traditionelle Schwergewichte wie Betriebe des Ausbaugewerbes (z.B. Maler und Lackierer, Einbau von genormten Baufertigteilen, Klempner, Installateur und Heizungsbauer, Elektrotechniker, Tischler usw.) sind mit 7,0 % (735 von 10.451 Betrieben) genauso wie das Bauhauptgewerbe (z.B. Maurer, Betonbauer, Zimmerer, Dachdecker, Straßenbauer, Gerüstbauer usw.) mit 6,6 % (263 von 3984 Betrieben) leicht unterdurchschnittlich in Gewerbehöfen vertreten. Dafür könnten unterschiedliche Gründe dargelegt werden, die hier aber nicht weiter untersucht wurden. Dazu gehören die Gewerbeverdrängung bzw. -gentrifizierung aus Gewerbehöfen und der Wegzug von Handwerksbetrieben aus Berlin (das Bauhauptgewerbe hat sich in Berlin bezogen auf die Betriebe zwischen 2004 und 2019 nahezu halbiert, Suwala 2024) sowie private und/oder mobile Lager (Kfz) für Materialien samt Verrichtung der Tätigkeiten am Erfüllungsort, z.B. bei Dachdeckern. Das dritte Schwergewicht der Gewerbegruppen – die sehr heterogene Gruppe des Handwerks für den gewerblichen Bedarf – weist mit 7,3% eine leicht überdurchschnittliche Gewerbehofaffinität auf, sollte aber differenziert werden. Ohne Gebäudereiniger – als mit Abstand größte Teilmenge dieser Handwerksgruppe (4321 von 5764 Betrieben), die für sich eine unterdurchschnittliche Gewerbehofaffinität mit 5,7 % einnehmen was aufgrund der dezentralen Erfüllungsorte bei den Kunden nicht weiter überraschend ist – ergibt sich hier eine stark überdurchschnittliche Gewerbehofaffinität mit 12,3% (177 von 1443

² Spannend wäre es diesen LQ sonstigen gewerblichen Tätigkeiten des sekundären und tertiären Sektors gegenüberzustellen oder den LQ auf diese Tätigkeiten auszuweiten, um eine relative Handwerksbetriebsaffinität im Hinblick auf Gewerbehöfe, im Zusammenhang mit EpB-Gebieten oder im Vergleich zu anderen gewerblichen Tätigkeiten des sekundären und tertiären Sektors zu ermitteln.

Betrieben). Darunter fallen Handwerksbetriebe wie Metallbauer, Informationstechniker oder Feinoptiker; ebenso überdurchschnittliche Lokalisationsquotienten weisen das Kfz- (10,3%, 134 von 1304 Betrieben) und das Nahrungsmittelgewerbe (11,2%, 52 von 465 Betrieben) allerdings als kleine Teilmengen auf. Vor dem Hintergrund der teils diffusen räumlichen Verteilung dieser überdurchschnittlich gewerbebehaffenen Gruppen (räumliche Cluster einzelner Gewerbe(gruppen) wurden allerdings nicht erhoben) wurden näherungsweise die übergeordneten Hypothese 1 und 2 (vgl. Abb.16) erstellt, um wünschenswerte Gewerbe(gruppen) mit einer kritischen Masse (insb. Hypothese 1 (1732 von 17272 Betrieben) als Zielgruppen zusammenzufassen, die als Ausgangspunkt für eine Standortgemeinschaftenbildung in Frage kommen könnten.

4.2.2 Identifizierung von Potentialräumen

In einem zweiten Schritt wurde die Identifikation von Potentialräumen vorgenommen und erfolgte auf zwei Wegen bzw. mittels zwei Verfahrensweisen/ Methoden: als räumliche Einzugsgebiete rund um Gewerbehöfe und als Verdichtungsräume in Rasterzellen.

Methode – Einzugsgebiet rund um Gewerbehöfe

Zum einen wurde ein Radius von 100 bzw. 250m rund um die Gewerbehöfe gelegt und dabei die Handwerksbetriebe ausgezählt; die Top 15 Gemengelagen (vgl. Abb.17) mit den meisten Handwerksbetrieben in bzw. rund um Gewerbehöfe wurden dann einer weiteren Analyse mit eigens dafür erstellen Steckbriefen (vgl. Abs. 4.3 und Anhang A1, A6) unterzogen.

Top 15 Gewerbehöfe Berlin				
Straße	Hausnummer	Bezirk	Anzahl Betriebe	Gewerbehof ID
Plauner Straße	163-165	Lichtenberg	47	348
Mehringdamm	55	Friedrichshain-Kreuzberg	30	178
Großbeerenstraße 2-10		Tempelhof Schöneberg	31	334
Ringbahnstraße 10-14,22-30		Tempelhof Schöneberg	30	340
Ringbahnstraße 16-20		Tempelhof Schöneberg	29	341
Mehringdamm	51	Friedrichshain-Kreuzberg	26	179
Hagelberger Straße	54	Friedrichshain-Kreuzberg	26	181
Gerichtstraße	12-13	Mitte	27	44
Urbanstraße	93	Friedrichshain-Kreuzberg	26	135
Hagelberger Straße	52	Friedrichshain-Kreuzberg	23	182
Döbelner Straße	1-7	Marzahn-Hellersdorf	25	349
Urbanstraße	71	Friedrichshain-Kreuzberg	25	168
Innungsstraße	2	Reinickendorf	25	311
Warener Straße	5	Marzahn-Hellersdorf	24	305
Urbanstraße	70A	Friedrichshain-Kreuzberg	24	81

Abb.17 Gemengelagen mit den meisten Handwerksbetrieben in bzw. rund um Gewerbehöfe im gesamten Stadtgebiet von Berlin (eigene Darstellung und Berechnungen)

Dieses Vorgehen ließe sich auch auf der Bezirksebene (vgl. Abb.14 für Friedrichshain-Kreuzberg und Abb.15 für Wedding, Moabit und westliche Teile vom Prenzlauer Berg) weiter differenzieren. Wir verbleiben hier aber für Anschauungszwecke auf der städtischen Ebene und führen

exemplarisch vier Steckbriefe für unterschiedliche Gemengelagen aus, die sich entsprechend ihrer räumlichen Verdichtung bzw. Agglomeration, Lage in der Stadt, Besatz von Unternehmen und mögliche Einbindung in benachbarte Quartiere unterschiedlich gut für die hier gewünschte Zielgruppe bei der Ansprache für die Bildung einer Standortgemeinschaft bzw. eines Gewerbehofes eignen (vgl. Abs. 4.3).

Methode – Verdichtungsräume in Rasterzellen

Zum anderen wurde sich der räumlichen Konzentration von Handwerksbetrieben entlang von 1qkm (1km x 1km) Rasterblöcken ohne eine direkte Anbindung zu Gewerbehöfen angenähert; hierbei wurde sich ausgewählten Handwerksbetrieben gewidmet und dabei Betriebe des Vollhandwerkes in Betracht gezogen (jeweils ohne Friseure) – einmal nur als Einzelunternehmen (Abb.18) und einmal als sämtliche weitere Unternehmen, ohne die Einzelunternehmen (Abb.19). Für sämtliche weiteren Abschnitte im Berliner Stadtgebiet, die über die Abbildungen 18 und 19 hinausgehen, wird auf den Anhang A2 verwiesen.

Die Überlegungen dahinter bezogen sich auf die mittel- und langfristigen Ziele einer Genossenschaftsbildung medium und Genossenschaft max (vgl. dazu, Abs. 5.1, Abb.25). Die Gemengelagen von Einzelunternehmen könnten, je nach Mikrolagen und Zusammensetzung von Handwerksgruppen, Ansatzpunkte insbesondere für Mietergenossenschaft darstellen, da Einzelunternehmen, so die Annahme, über vergleichsweise geringere Eigenkapitalrücklagen verfügen (Abb.18). Bei sämtlichen anderen Unternehmen, die als Kapitalgenossenschaften firmieren, sind mögliche Kristallisationspunkte für genossenschaftliche Eigentumsverbünde, was den Ankauf von Immobilien angeht. Hierbei ist von höheren Eigenkapitalrücklagen auszugehen (Abb.19).

Ferner wurde die Legende kartographisch so ausgelegt, dass sowohl Agglomerationen von Einzelunternehmen (türkis) und Agglomerationen von Nicht-Einzelunternehmen (grün) als auch kombinierte Agglomerationen von Einzel und Nicht-Einzelunternehmen (blau) ausgewiesen werden. Hier liegen die Rechtecke mit den Dichten aus beiden Sätzen übereinander. In dem Rechteck sind also sowohl viele Einzel- als auch viele Nicht-Einzelunternehmen vertreten. Diese Rasteranalyse dient hier somit als Annäherungsmaske für eine erste Identifizierung.

So sind es gerade auch die kombinierten Agglomerationen, die die interessanten Kulissen darstellen. Denkbar ist, dass sich größere Unternehmen für eine kritische Masse mit Einzelunternehmen zusammenschließen, die besonders von Komplementaritäten (z.B. Wertschöpfungszusammenhängen bzw. Gesamtpaketen mit einer einheitlichen Leistung), der Kooperation (Einkauf, Administration, Personal) und/oder sonstigen Synergien profitieren und somit besondere Anknüpfungspunkte für Standortgemeinschaften und -genossenschaften darstellen. Diese können je nach lokaler Expertise, Bereitschaft, Zusammenhalt und Willen unterschiedliche Formen annehmen: von der Standortgemeinschaft über Genossenschaften light (z.B. Einkaufsgenossenschaft), Genossenschaften medium (z.B. Mietergenossenschaft) bis hin zur Genossenschaften max (z.B. Eigentumsgenossenschaft) (sh. dazu Stufenmodell in Abs. 5.1). Im Gegensatz zu den Steckbriefen und der nachfolgenden Typologisierung, die zusammen als weiterer Untersuchungsschritt bei der Synopse vorgenommen werden (Methode 1), passiert das mit der zweiten Methode im Rahmen dieser Kurzstudie nicht. Als weiteren Schritt empfehlen wir sämtliche Rasterzellen mit mindestens 18 Handwerksbetrieben zu betrachten. Notfalls könnten die Raster modifiziert werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang unterschiedliche räumliche und kleinmaßstäbliche Konstellationen – z.B. auf der Ebene eines Quartiers, eines Kiezes, eines lebensweltlich orientierten Raumes oder einer Verkehrszelle – wenn dadurch bessere oder vorteilhaftere Zusammenschlüsse entstehen sollten. Im Grunde werden sich aber wohl ähnliche Typen von Kulissen ergeben, wie sie in den nachfolgenden Abschnitten auftreten.

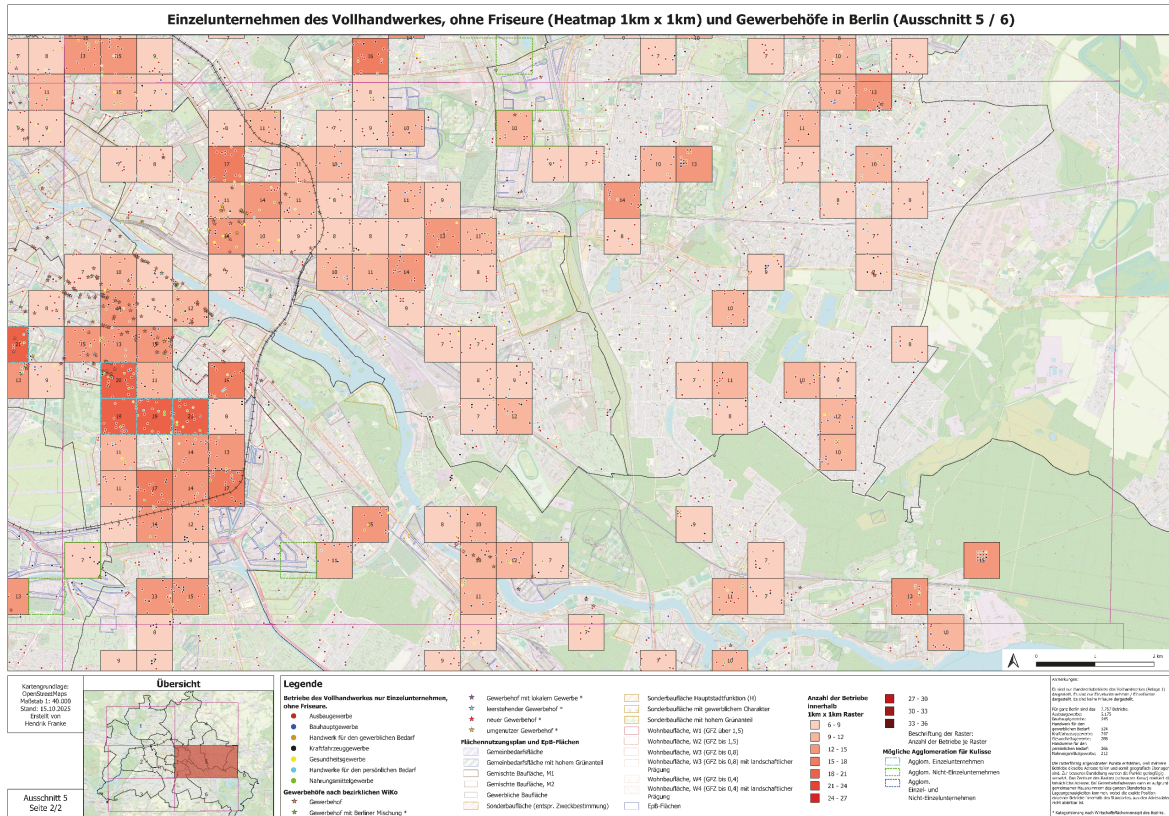


Abb.18 Einzelunternehmen des Vollhandwerkes, ohne Friseure - beispielhafter Auszug des Osten von Berlin (eigene Darstellung und Berechnungen)

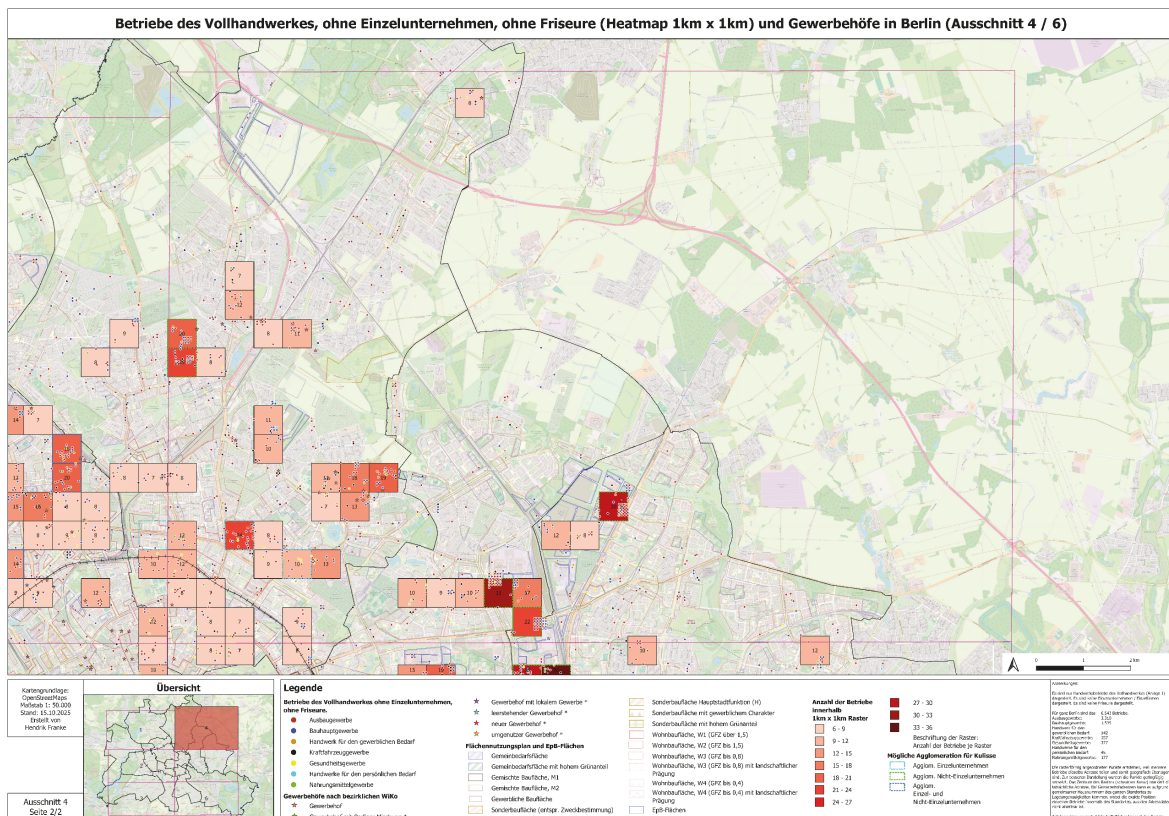


Abb.19 Betriebe des Vollhandwerkes, ohne Einzelunternehmen und Friseure - beispielhafter Auszug vom Nordosten Berlins (eigene Darstellung und Berechnungen)

4.3 Steckbriefe und Typologisierung

Zunächst wurde die räumliche Gemengelage im Rahmen von Steckbriefen im Mikrostandortraum und in dessen Betriebsstruktur verortet, in die Planungskulisse und die Sozialstruktur eingeordnet und zusätzlich einer Kurzanalyse (Typ, Gebäudestruktur, Lage, Betriebsvielfalt und Integration in der Stadtraum) unterzogen (vgl. Abb.20a,b-23a,b). Das Ganze geschah auf der Basis der Methode ‚Einzugsgebiet rund um Gewerbehöfe‘ (vgl. Abs. 4.2.2). Im Anschluss wurden die einzelnen Gemengelagen anhand von Kurzfallstudien in Beziehung gesetzt um daraus Idealtypen abgeleitet, die eine unterschiedliche Eignung und somit Ansatzpunkte für etwaige genossenschaftliche Ansätze im Rahmen der vorliegenden Studie darstellen.

Fallstudie – Typ 1: der innerstädtische Gewerbehof für gewerbliche Daseinsvorsorge (am Beispiel der Gerichtsstraße)

Die Gewerbehöfe rund um die Gerichtstraße (Berlin-Wedding, zwischen S-Bhf. Humboldthain und S-Bhf. Wedding, Abb. 20a) sind das idealtypische Musterbeispiel für einen Ansatzpunkt zwecks Bildung einer Standortgemeinschaft (soweit nicht schon vorhanden) bzw. eines genossenschaftlichen Gewerbehofs. Zunächst einmal handelt es sich überwiegend um eine bunte Mischung von quartiersbezogenen Handwerksgruppen (Handwerke für den gewerblichen und/oder privaten Bedarf), die hier in räumlicher Nähe bzw. bereits in den Gewerbehöfen lokalisiert sind und sich zudem in einer Innenstadtlage mit verdichteten Wohnquartieren befinden. Die hier vorhandenen Gewerke könnten im Großteil die umliegenden Nachbarschaften bedienen (z.B. Elektrotechniker, Tischler, Gebäudereiniger, Kanal- und Rohrreiniger) (vgl. Abb.20b) und somit wesentlich zur gewerblichen Daseinsvorsorge, der Stadt der kurzen Wege und nutzungsgemischten Quartieren beitragen. Es liegen Optionen sowohl für eine Standortgemeinschaft als auch für eine Genossenschaft light (z.B. administrative Sachverhalte), medium (z.B. als Mietergenossenschaft) und in Teilen auch darüber hinaus – für einen möglichen Erwerb der Immobilien – vor. Es handelt sich hier überwiegend um Personengesellschaften (Einzelunternehmen), die gerade Verbundvorteile und stabile Planungshorizonte durch eine Standortsicherung im Rahmen von langfristigen Mietverträgen erhalten könnten. Ferner sind weitere gewerbliche Betriebe aus dem sekundären und tertiären Sektor (z.B. Kultur-Kreativwirtschaft) in räumliche Nähe hinzuzuziehen, die hier zwar aufgrund des Studienschwerpunktes nicht ausgewiesen werden, sich aber in den Gewerbehöfen befinden (vgl. Gerichtshöfe 2025a). Zwei Gewerbehöfe (sh. Sternchen, Abb.20a) sind hier markiert, die sich hier gegebenenfalls für ein gebäudemäßiges Vermengungspotential anbieten. Dabei bedarf es allerdings einer gesonderten Analyse der Besitz- und Eigentumsverhältnisse; eine Kurzrecherche hat ergeben, dass sich die Gerichtshöfe (ID44, Abb.20a) im Eigentum der landeseigenen (Wohnungs-) Baugesellschaft GESOBAU befinden, die sich zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohn- und Gewerberäume verpflichtet hat. Betrachtet man die neuere Geschichte der Gewerbehöfe nach der Wende (vgl. Gerichtshöfe 2025b) ist diese frühzeitige Sicherung des Standorts auf diese besondere Genese zurückzuführen. Zusammenfassend bewerten wir die räumliche Gemengelage grundsätzlich als sehr gut geeignet, aber gleichzeitig für den konkreten Fall (ID44) wohl bereits gesichert.

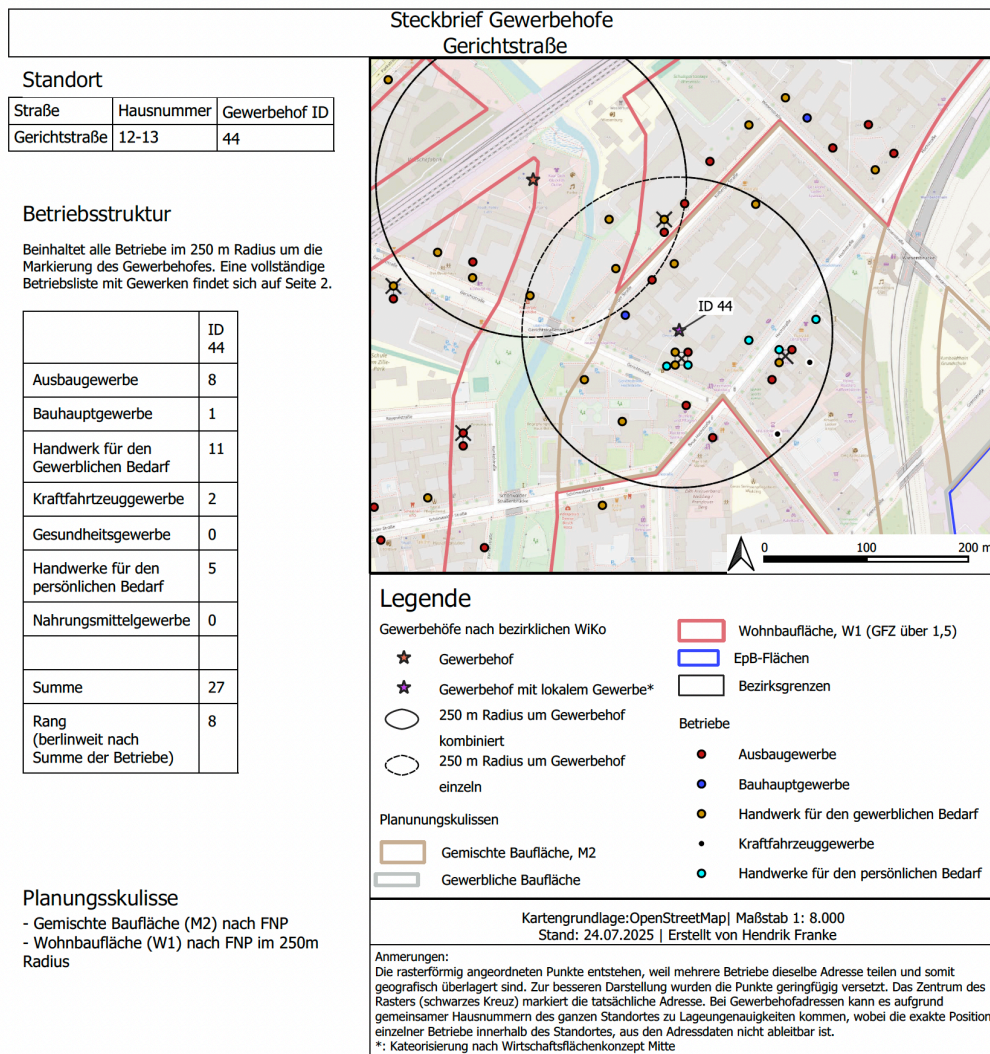


Abb.20a Steckbrief Gewerbehöfe Gerichtstraße (eigene Darstellung)

Betriebsstruktur

Gewerk	Gewerbehof	Rechtsform
Bestatter	44	Einzelunternehmen
Einbau von genormten Baufertigteilen (z.B. Fe	44	Einzelunternehmen
Einbau von genormten Baufertigteilen (z.B. Fe	44	Einzelunternehmen
Einbau von genormten Baufertigteilen (z.B. Fe	44	Einzelunternehmen
Elektrotechniker	44	Einzelunternehmen
Feinwerkmechaniker	44	Einzelunternehmen
Fliesen-, Platten- und Mosaikleger	44	Einzelunternehmen
Fliesen-, Platten- und Mosaikleger	44	Einzelunternehmen
Fotograf	44	Einzelunternehmen
Gebäudereiniger	44	Einzelunternehmen
Gebäudereiniger	44	Einzelunternehmen
Gebäudereiniger	44	Einzelunternehmen
Gebäudereiniger	44	UG (haftungsbeschränkt)
Gebäudereiniger	44	Einzelunternehmen
Gebäudereiniger	44	Einzelunternehmen
Geigenbauer	44	Einzelunternehmen
Geigenbauer	44	Einzelunternehmen
Holz- und Bautenschutz (Mauerschutz und Hol	44	Einzelunternehmen
Kabelverleger im Hochbau (ohne Anschlussarbei	44	Einzelunternehmen
Kosmetiker	44	Einzelunternehmen
Kraftfahrzeugtechniker	44	Einzelunternehmen
Kraftfahrzeugtechniker	44	Einzelunternehmen
Metallbauer	44	Einzelunternehmen
Metallbauer	44	GmbH
Rohr- und Kanalreiniger	44	Einzelunternehmen
Rohr- und Kanalreiniger	44	Einzelunternehmen
Tischler	44	GmbH

Abb.20b Betriebsstruktur nach Gewerk und Rechtsform (eigene Darstellung)

Ähnliche Voraussetzungen bieten die Gemengelagen in den Gewerbehöfen Urbanstraße 70A, 71 und 93 (Berlin-Kreuzberg) für innerstädtischen Lagen (vgl. Anhang A1, A6) und ansatzweise auch der Gewerbehof/-park Warener Straße (Berlin-Hellersdorf) für randstädtische Lagen mit einem höheren Anteil an Kapitalgesellschaften (GmbHs), aber durchaus mit Einzelunternehmen für die gewerbliche Daseinsvorsorge der näheren Umgebung (Teil des MEON-Gewerbeparks, Vgl. Abs. 3.3, Exkurs und vgl. Anhang A1, A6). Dies trifft auch auf die Gemengelage am GSG-Gewerbehof Döbelner Straße in Marzahn-Hellersdorf an der Berliner Stadtgrenze zu, wo ebenso eine Mischung aus GmbHs und Einzelunternehmen vorherrscht, die zudem Handwerksleistungen für die Umgebung erbringen könnten (vgl. Anhang A1, A6). Man könnte hier gar von einem Subtypen 1b sprechen, der eine Art gewerbliche Daseinsvorsorge für die Außenbezirke darstellt und im Rahmen einer integrierten Gewerbeplanung auch im Zusammenhang mit der Entstehung von größeren Wohngebieten mitgedacht werden sollte. Sowohl in der Warener Straße als auch in der Döbelner Straße gilt es zu prüfen, ob die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht dem Geschäftsmodell der GSG als Betriebsgesellschaften und/oder (inter-)nationalen Immobilienunternehmen als Eigentümer*innen zuwiderlaufen (vgl. auch Typ 3b).

Fallstudie -Typ 2: der innerstädtische Gewerbehof für resiliente und nutzungsgemischte Quartiere (am Beispiel der Gewerbehöfe Mehringdamm 51/55 und Hagelberger Straße 52/54)

Die Gewerbehöfe Mehringdamm 51/55 bzw. Hagelberger Straße 52/54 (Berlin-Kreuzberg, südlich des U-Bhf. Mehringdamm, Abb.21a) zeigen eine ambivalente innenstädtische Gemengelage, die zwar Ansatzpunkte zwecks Bildung einer Standortgemeinschaft bzw. des (genossenschaftlichen) Gewerbehofs bietet, allerdings differenziert betrachtet werden muss. Zunächst gilt es die räumlich verstreuten Handwerksbetriebe für den persönlichen Bedarf (insb. Friseure und Kosmetiker) auszusieben, die eher daran interessiert sein werden – eigene Einzugsgebiete aufzusuchen, aufgrund des unmittelbaren und oftmals auch zufälligen Kundenkontaktes (Ladenhandwerk) samt attraktivem Erscheinungsbild nach Außen und an Straßen mit einer gewissen Passantenfrequenz. Die restlichen Handwerksbetriebe sind allerdings weniger auf die gewerbliche Daseinsvorsorge der Umgebung ausgelegt, sondern eher als Spezialbetriebe mit einer hohen Zentralität (also großem Einzugsgebiet, z.B. Gold-Silberschmiede, Klavier- und Cembalobauer, Photograph, Speiseeishersteller, Brunnenbauer) aufzufassen (vgl. Abb.21b).

Es liegen Optionen sowohl für eine Standortgemeinschaft als auch für eine Genossenschaft medium (z.B. als Mietergenossenschaft) und in Teilen auch darüber hinaus ggf. für einen möglichen Erwerb der Immobilien vor. Es handelt sich hier überwiegend um Personengesellschaften (Einzelunternehmen), die gerade hier Verbundvorteile und langfristige Planungssicherheit durch Mietverträge mit langer Laufzeit erhalten könnten. Im Rahmen solch eines Vorhabens sind weitere räumlich nahegelegene gewerbliche Betriebe aus dem sekundären und tertiären Sektor (z.B. Kultur- und Kreativwirtschaft) hinzuzuziehen. Da es sich in Teilen, um störende Betriebe handelt, müssen die jeweiligen Planungskulissen besonders beachtet bzw. verteidigt werden. Dieses Gebiet in Kreuzberg hat die Gentrifizierungswelle für Wohn- und wohl auch Gewerbenutzung hinter sich (vgl. Suwala 2024); es drohen Konflikte und weitere Verdrängungen durch Büros, Start-ups, Co-Working Spaces in der Umgebung einer jungen technikaffinen, internationalen Klientel und Bewohnerschaft (Gergs et al. 2025). Hier ist schnelles Handeln angesagt (mutmaßlich sind hier ältere Gewerbemietverträge vorhanden, oder gar Eigentümer ohne Unternehmensnachfolger*innen usw., die an einer Sicherung des Betriebs / Standorts interessiert sein könnten usw.). Vier Gewerbehöfe (sh. Sternchen) sind hier markiert, bei denen sich ggf. ein gebäudemäßiges Vermengungspotential anbietet; dazu bedarf es der Feststellung von Besitz- und Eigentumsverhältnissen. Im Ergebnis sollte hier also selektiv und differenzierend vorgegangen werden.

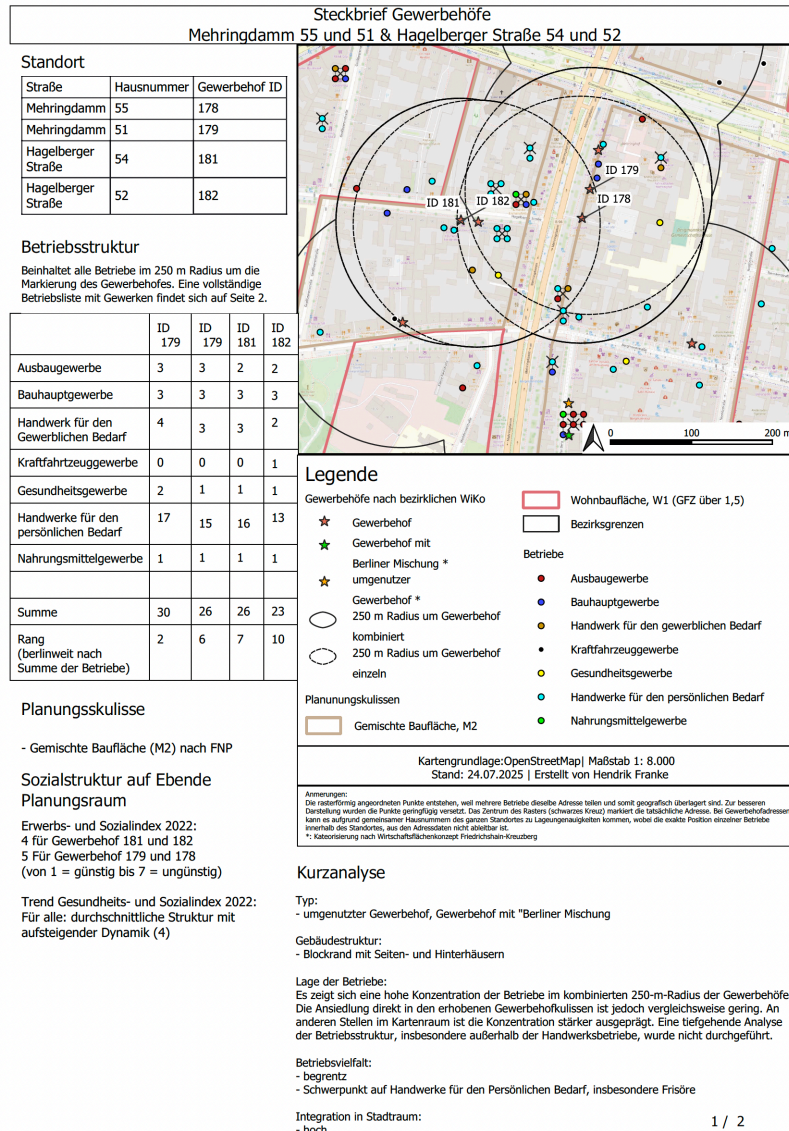


Abb.21a Steckbrief Gewerbehöfe Innungsstraße (eigene Darstellung)

Betriebsstruktur

Gewerk	Gewerbehof	Rechtsform
Augenoptiker	178, 181, 182	GmbH
Bestatter	181, 182	Einzelfirma im Handelsreg
Brunnenbauer	178, 179	GmbH
Estrichleger	178, 179, 181	GbR
Estrichleger	178, 179, 181, 182	GmbH
Fotograf	181, 182	Einzelunternehmen
Friseur	178, 179, 181	Einzelunternehmen
Friseur	178, 179	GbR
Friseur	178, 179, 181, 182	Einzelunternehmen
Friseur	178, 179, 181, 182	Einzelunternehmen
Friseur	178, 179, 181, 182	Einzelunternehmen
Friseur	178, 179, 181, 182	Einzelunternehmen
Friseur	178, 179, 181, 182	Einzelunternehmen
Friseur	178, 179, 181, 182	Einzelunternehmen
Friseur	178, 179, 181, 182	UG (haftungsbeschränkt)
Friseur	178, 179, 181, 182	Einzelunternehmen
Friseur	181, 182	Einzelunternehmen
Friseur	178, 179, 181, 182	Einzelunternehmen
Friseur	178, 179, 181, 182	Einzelunternehmen
Gebäudereiniger	178, 179, 181	Einzelunternehmen
Gebäudereiniger	178, 179	GmbH
Gold- und Silberschmiede	178, 179, 181	Einzelunternehmen
Holz- und Bautenschützer (Mauerschutz und Hol	178, 179	Einzelunternehmen
Holz- und Bautenschützer (Mauerschutz und Hol	181, 182	Einzelunternehmen
Klavier- und Cembalobauer	178, 179, 181, 182	Einzelunternehmen
Kosmetiker	178, 179	Einzelunternehmen
Kosmetiker	178	GmbH
Kraftfahrzeugtechniker	182	GmbH
Maler und Lackierer	182	Einzelunternehmen
Maßschneider	178, 179, 181	Einzelunternehmen
Maßschneider	178, 179, 181, 182	Einzelunternehmen
Maurer und Betonbauer	178, 179, 181, 182	GmbH
Maurer und Betonbauer	181, 182	GmbH
Metalbauer	178, 181, 182	GmbH
Metalbauer	178, 179, 181, 182	Einzelunternehmen
Raumausstatter	178, 179	Einzelunternehmen
Speiseeishersteller	178, 179, 181, 182	Einzelunternehmen
Zahn techniker	178, 179	GmbH

Abb.21b Betriebsstruktur nach Gewerk und Rechtsform (eigene Darstellung)

Fallstudie -Typ 3a: Der randstädtische Gewerbehof -/park für alt-eingesessene Betriebe (am Beispiel des Gewerbehofs Innungsstraße)

Der Gewerbehof Innungsstraße (Berlin-Reinickendorf, nördlich des S-Bhf. Eichborndamm und östlich der BA111, Abb.22a) bietet andere Ansatzpunkte bezüglich der Bildung einer Standortgemeinschaft bzw. des (genossenschaftlichen) Gewerbehofs als die innerstädtischen Gewerbehöfe, infolge anderer Charakteristika und einer veränderten räumlichen Kulisse. Zunächst einmal handelt es sich überwiegend um die gewünschte Handwerksgruppen (Ausbau- und Bauhauptgewerbe sowie Handwerk für den gewerblichen Bedarf), die hier in räumlicher Nähe lokalisiert sind und durch eine EpB-Kulisse geschützt werden. Einige Gewerbe treten hier zudem gehäuft auf, das bietet Möglichkeiten für eine Standortgemeinschaft, für eine Genossenschaft light (z.B. gemeinsamer Einkauf, Anwerbung von Personal).

Dadurch entstünden Verbundvorteile durch Komplementaritäten bei Bauausführungen (dazu entsprechend Einbau von genormten Baufertigteilen, Installateur und Heizungsbauer, Elektrotechniker), die Kunden sozusagen als gebündelte Leistungspakete aus einem Guss angeboten werden könnten. Die Mischung aus Kapital- (GmbH) und Personengesellschaften (Einzelunternehmen) unterstützen diese Komplementaritäten. Allerdings überwiegen Kapitalgesellschaften, die langfristig eher für eine Genossenschaft max sprechen, was die Eigentumsbildung für die Immobilie(n) angeht (wenn nicht schon geschehen – es sind auch alt-eingesessene Betriebe in diesen West-Berliner Gewerbehöfen zu vermuten, die ggf. bereits Eigentum an den Flächen besitzen) (vgl. Abb.22b). Ferner sind weitere, sich in räumlicher Nähe befindliche, gewerbliche Betriebe aus dem sekundären und tertiären Sektor hinzuzuziehen. Drei Gewerbehöfe (sh. Sternchen) sind hier markiert, die für die sich ein gebäudemäßiges Vermengungspotential anbieten könnten. Hier bedarf es allerdings ebenso einer gesonderten Analyse der Besitz- und Eigentumsverhältnisse. Auf den ersten Blick scheint es keine regional oder (inter-)nationalen Verwalter und/oder systemischen Eigentümer zu geben. Also im Großen und Ganzen interessante Ausgangsbedingungen, lediglich die Innenstadt Nähe und ein richtige Quartiers- bzw. Kiezanbindung fehlt. Letztere ist bei dieser Betriebsgröße und dem Ziel eher zweitrangig. Insgesamt bewerten wir die räumliche Gemengelage des Typs 3a als geeignet.

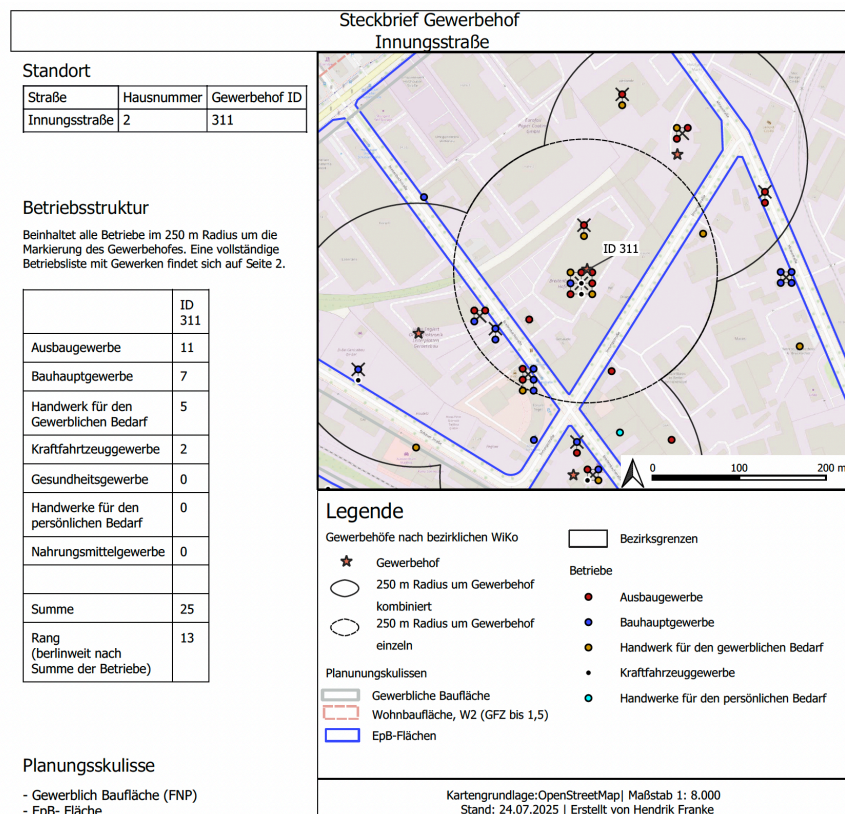


Abb.22a Steckbrief Gewerbehöfe Innungsstraße (eigene Darstellung)

Betriebsstruktur

Gewerk	Gewerbehof	Rechtsform
Betonbohrer und -schneider	311	GmbH
Einbau von genormten Baufertigteilen (z.B. Fe	311	GmbH
Einbau von genormten Baufertigteilen (z.B. Fe	311	Einzelunternehmen
Elektrotechniker	311	Einzelunternehmen
Elektrotechniker	311	GmbH
Elektrotechniker	311	GmbH
Elektrotechniker	311	GmbH
Feinwerkmechaniker	311	GmbH
Feinwerkmechaniker	311	Einzelunternehmen
Fliesen-, Platten- und Mosaikleger	311	GmbH
Gebäudereiniger	311	Einzelunternehmen
Gebäudereiniger	311	Einzelfirma im Handelsreg
Installateur und Heizungsbauer	311	GmbH
Installateur und Heizungsbauer	311	GmbH
Installateur und Heizungsbauer	311	GmbH
Kraftfahrzeugtechniker	311	Einzelunternehmen
Kraftfahrzeugtechniker	311	Einzelunternehmen
Maurer und Betonbauer	311	GmbH
Maurer und Betonbauer	311	GmbH
Maurer und Betonbauer	311	GmbH
Maurer und Betonbauer	311	GmbH
Maurer und Betonbauer	311	GmbH
Maurer und Betonbauer	311	GmbH
Maurer und Betonbauer	311	GmbH
Modellbauer	311	GmbH
Raumausstatter	311	GmbH

Abb.22b Betriebsstruktur nach Gewerk und Rechtsform (eigene Darstellung)

Fallstudie -Typ 3b: der privatwirtschaftlich gesteuerte randstädtische Gewerbehof /-park (am Beispiel des Gewerbehof bzw. -parks Plauener Straße (GSG))

Der Gewerbehof Plauener Straße (GSG) (Berlin-Lichtenberg, westlich des Güter-/Industriebahnhofs Hohenschönhausen, in Teilen ehemalige Bauakademie der DDR, Abb. 23a) kommt trotz spannender Ansatzpunkte eher nicht für die im Sinne dieser Studie betrachtete Zielgruppe von Handwerksbetrieben in Frage.

Obwohl es sich zunächst einmal um die gewünschten Handwerksgruppen handelt (Ausbaugewerbe, Bauhauptgewerbe, Handwerk für den gewerblichen Bedarf), die hier in räumlicher Nähe lokalisiert sind und durch eine EpB-Kulisse geschützt werden, sind es zumeist Kapitalgesellschaften in Form von GmbHs, die hier ansässig sind (Abb.23b). Es ist anzunehmen, dass diese entweder aus der Innenstadt aufgrund von Expansionswünschen rausgezogen sind und/oder verdrängt wurden. Zudem wohl auch günstigeren Gewerberaum erhalten haben. Es ist zu überprüfen, ob einzelne Unternehmen auf immobilienbezogene Eigentumsbildung aus sind und diese zudem über eine Genossenschaftsidee realisieren würden (vgl. Suwala 2024, GSG 2025b). Gleichzeitig ist es eher unwahrscheinlich, dass die ehemalige landeseigene und inzwischen privatwirtschaftliche Gewerbesiedlungsgesellschaft (GSG) – die den Gewerbepark für einen internationalen Immobilienkonzern verwaltet und betreibt – bereit ist, den Gewerbepark oder Teile davon zu veräußern; auch wenn es in der jüngeren Vergangenheit zu Portfolioumschichtungen bei der GSG gekommen ist (Lingenhöle et al. 2025, Suwala et al. 2025a). Eigentlich würde die Maßnahme dem Geschäftsmodell der GSG zuwiderlaufen. Es handelt sich um einen Gewerbepark mit 81.500 qm – aufgeteilt in 13 Gebäude aus dem Jahr 1998 in einer randstädtischen Lage. Obwohl es gegenwärtig auch Leerstand in diesem Gewerbepark gibt, handelt es zumeist um Büroflächen in den höheren Geschossen, die für Handwerker uninteressant sind; ähnlich verhält es sich mit anderen Leerständen in GSG-Gewerbehöfen. Es sind v.a. Büroflächen, die leer stehen (GSG 2025a; GSG 2025b). Zusammenfassend resümieren wir, dass die räumliche Gemengelage im Gewerbehof /-park des Typs 3b für das angestrebte Ziel ungeeignet ist.

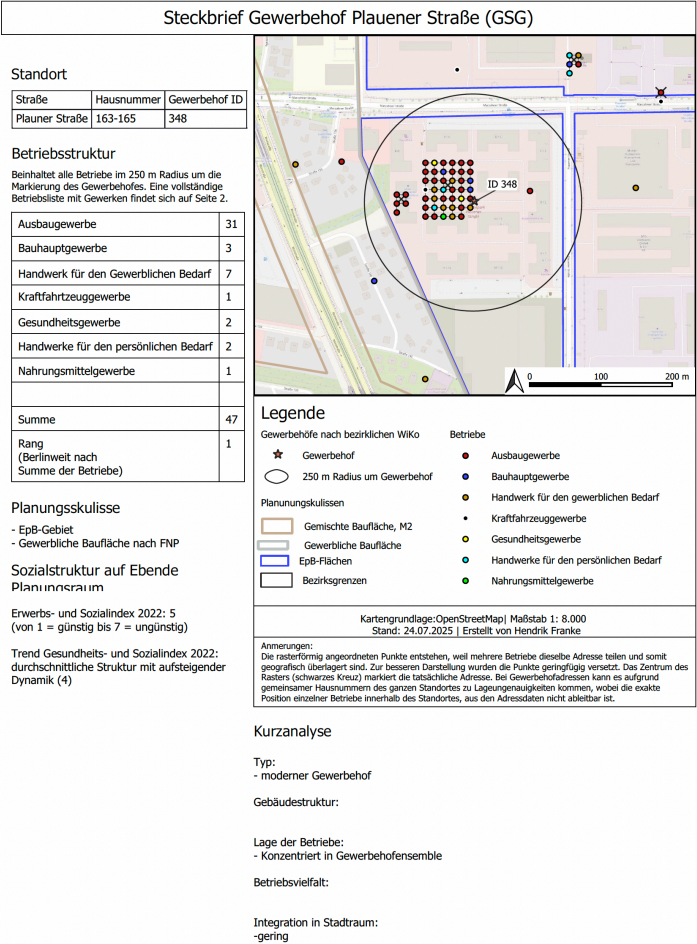


Abb.23a Steckbrief Gewerbehof Plauener Strasse (Berlin- Lichtenberg) (eigene Darstellung)

Betriebsstruktur

Gewerk	Gewerbehof	Rechtsform
Bodenleger	348	GmbH
Einbau von genormten Baufertigteilen (z.B. Fe	348	Einzelunternehmen
Einbau von genormten Baufertigteilen (z.B. Fe	348	GmbH
Elektrotechniker	348	Einzelfirma im Handelsreg
Elektrotechniker	348	GmbH
Elektrotechniker	348	GmbH
Elektrotechniker	348	GmbH
Elektrotechniker	348	GmbH
Elektrotechniker	348	GmbH
Elektrotechniker	348	Sonstige private Rechtsfo
Elektrotechniker	348	GmbH
Elektrotechniker	348	GmbH
Elektrotechniker	348	GmbH
Elektrotechniker	348	GmbH
Elektrotechniker	348	GmbH & Co. KG
Elektrotechniker	348	GmbH
Elektrotechniker	348	GmbH
Elektrotechniker	348	GmbH
Fliesen-, Platten- und Mosaikleger	348	UG (haftungsbeschränkt)
Gebäudereiniger	348	Einzelunternehmen
Gebäudereiniger	348	GmbH
Holz- und Bautenschützer (Mauerschutz und Hol	348	GmbH
Holz- und Bautenschützer (Mauerschutz und Hol	348	Einzelunternehmen
Installateur und Heizungsbauer	348	GmbH
Installateur und Heizungsbauer	348	GmbH
Installateur und Heizungsbauer	348	GmbH
Installateur und Heizungsbauer	348	GmbH
Kraftfahrzeugtechniker	348	Einzelunternehmen
Maurer und Betonbauer	348	GmbH
Metall- und Glockengießer	348	Einzelunternehmen
Metallbauer	348	GmbH
Metallbauer	348	Einzelunternehmen
Metallblasinstrumentenmacher	348	GmbH
Modellbauer	348	GmbH
Orthopädieschuhmacher	348	OHG
Orthopädietechniker	348	KG
Raumausstatter	348	GmbH
Rollladen- und Sonnenschutztechniker	348	GmbH
Schilder- und Lichtreklamehersteller	348	GmbH
Speisehersteller	348	GmbH
Steinmetz und Steinbildhauer	348	GmbH
Tischler	348	GmbH
Tischler	348	GmbH
Tischler	348	Einzelunternehmen
Tischler	348	GmbH
Tischler	348	Einzelunternehmen
Tischler	348	GmbH

Abb.23b Betriebsstruktur nach Gewerk und Rechtsform (eigene Darstellung)

Ähnliche Voraussetzungen herrschen bezüglich der Gemengelage um den Gewerbehof Großbeerenstraße (im Gegensatz zur GSG ist hier mit der Sirius Facilities GmbH ein deutschlandweiter Verwalter von Gewerbeimmobilien tätig; dieses Unternehmen verwaltet die Liegenschaften für internationale Immobilienkonzerne, die Eigentümer und zumeist in den Niederlanden ansässig sind) (vgl. Anhang A1 und A6).

5 Umsetzung: Stufenmodell und Handlungsempfehlungen

Auf der Basis der vorangegangenen Kapitel, der Schlüsselbegriffe, des Kontextes und der Bestandsanalyse wollen wir sowohl die Idealtypen von Gewerbehöfen – anhand der Methode – Einzugsgebiet rund um Gewerbehöfe – für eine Art räumliches Benchmarking gegenüberstellen (Abs. 5.1) als auch folgende erste Ideen für ein umsetzungsorientiertes Stufenmodell (Abs.5.2) formulieren.

5.1 Benchmarking von Gewerbehöfen

In Kap. 4 konnten vier Typen identifiziert werden, die sich unterschiedlich für die Implementierung von Standortgemeinschaften und Genossenschaften eignen (vgl. Abb.1, Abb 20a,b-23a,b). Folgende Tabelle fasst die Fallstudientypologie zusammen:

	Typ 1 der innerstädtische Gewerbehof für gewerbliche Daseinsvorsorge	Typ 2 der innerstädtische Gewerbehof für resiliente & nutzungs-gemischte Quartiere	Typ 3a der randstädtische Gewerbehof /-park für alt-eingesessene Betriebe	Typ 3b der privatwirtschaftlich gesteuerte rand-städtische Gewerbehof /-park
Bsp.	Gewerbehöfe Gerichtsstraße, Urbanstraße	Gewerbehöfe Mehringdamm / Hagelberger Str.	Innungsstraße, Ringbahnstraße	Plauener Str. / Großbeeren Str.
Lage	innerstädtisch	innerstädtisch	randstädtisch	randstädtisch
Planungskulisse	Gemischte Bauflächen	Gemischte Bauflächen	EpB-Gebiete	EpB-Gebiete
Konfliktpotential mit anderen Nutzungen	hoch	hoch	gering	gering
Betriebsbesatz	v.a Einzelunternehmen	v.a Einzelunternehmen	v.a GmbHs	v.a GmbHs
Branchen	Handwerke für gewerbliche / privater Bedarf	Spezialhandwerksbetriebe (nicht alltäglicher Bedarf), Ladenwerk (nicht relevant)	Ausbau- und Bauhauptgewerbe, gewerblicher Bedarf	Ausbau- und Bauhauptgewerbe, gewerblicher Bedarf
Quartierswirkung	Gewerbliche Daseinsvorsorge	Nutzungsmischung, Vielfalt, Resilienz	Keine unmittelbare, lokale Wertschöpfungsketten	Keine unmittelbar, lokale Wertschöpfungsketten
Eigentum	landeseigen, privat verstreut, privat systemisch	privat verstreut	privat verstreut	In-/ausländische Immobilienkonzerne
Eignung für ...	Standortgemeinschaften, Genossenschaft light und medium	Standortgemeinschaften, Genossenschaft medium	Standortgemeinschaften, Genossenschaft light, medium und max	ungeeignet

Abb.24. Charakteristika und Vergleich der Fallstudientypen (eigene Darstellung)

Typ 1 (z. B. Gewerbehöfe Gerichtsstraße, Urbanstraße vgl. Anhang A1, A6) ist als Musterbeispiel für das Ziel und die Umsetzung der Studie zu betrachten. Innerstädtisch gelegen und zumeist in Kieze integriert, zeichnet sich dieser Gewerbehoftyp vor allem durch Einzelunternehmen aus, die insbesondere Gewerke für den gewerblichen und privaten Bedarf abdecken und damit maßgeblich zur gewerblichen Daseinsvorsorge in der Nachbarschaft beitragen.

Typ 2 (z. B. Gewerbehöfe Mehringdamm / Hagelberger Straße) ist ebenfalls innerstädtisch angesiedelt, hier muss jedoch abstrahiert und differenziert werden: Abstrahiert um

Ladenhandwerke (z. B. Friseure, Kosmetiker), die auf direkte Kundenkontakte und Passantenfrequenz angewiesen sind und in der Regel keine nennenswerten Werkstätten betreiben. Differenziert nach Spezialbetrieben (z. B. Musikinstrumentenbau), die besonders im Sinne der Bestandserhaltung und für Nutzungsgemischte sowie resiliente Quartiere relevant sind. Typ 3a (z. B. Gewerbehof Innungsstraße, Ringbahnstraße, vgl. Anhang A1, A6) befindet sich in einer randstädtischen Lage innerhalb eines EpB-Gebiets. Hier geht es weniger um die Flächensicherung als vielmehr um lokale Vernetzung und den Aufbau von Wertschöpfungsketten im Ausbau- und Bauhauptgewerbe. Ziel ist es, Betriebe zu identifizieren, die potenziell für eine genossenschaftliche Eigentumsbildung gewonnen werden können.

Typ 3b (z.B. Plauener Str., Großbeeren Str., vgl. Anhang A1, A6) teilt im Grunde die Merkmale des Typs 3a, ist aber für die Zielsetzung der Studie ungeeignet, da er sich im Eigentum von internationalen Immobilienkonzernen befindet, von größeren Betreibergesellschaften (z.B. GSG) verwaltet wird und somit einem anderen Geschäftsmodell entspricht.

5.2 Stufenmodell: Von Standortgemeinschaften zu Genossenschaften

Auf der Basis der Anschauungsbeispiele und Fallstudien wurde ein Stufenmodell entwickelt, das sinnbildlich für die Annäherung von Handwerksbetrieben an die Ideen von Standortgemeinschaften und Genossenschaften – im besten Fall organisiert und verortet als Mieter oder Eigentümer in Gewerbehöfen stehen soll. Obwohl die Betrachtung der einzelnen Idealtypen von Gewerbehöfen bereits in Abb.24 eingeflossen, soll hier nochmals abstrakter die Eignung der einzelnen Stufen systematisiert werden.

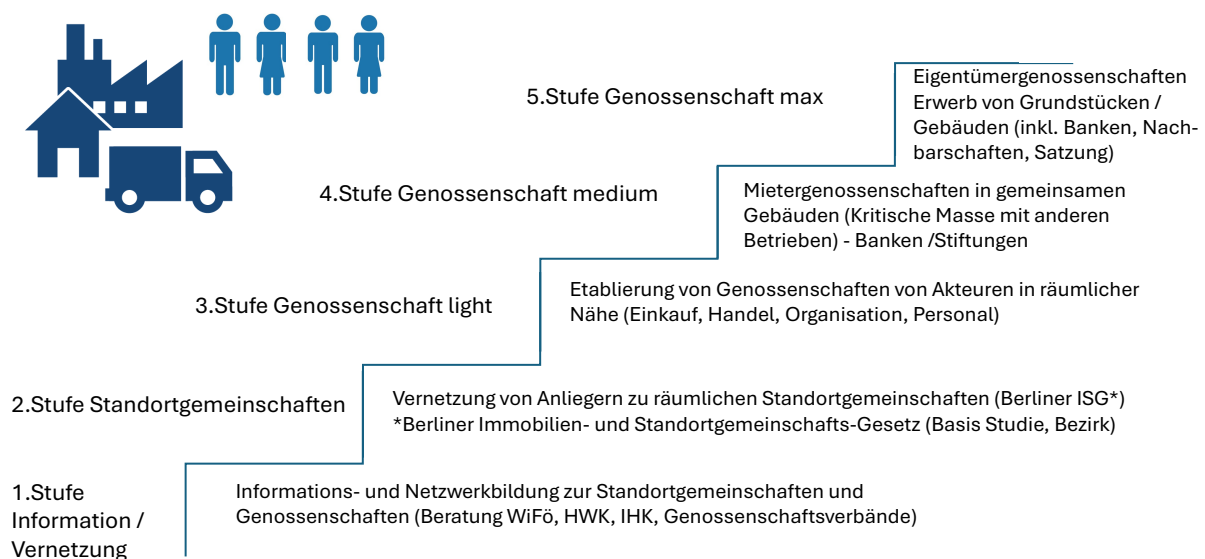


Abb. 25 Stufenmodell zur Annäherung von Handwerksbetrieben mit Ideen von Standortgemeinschaften und Genossenschaften (eigene Darstellung und Entwurf)

Es ist von einem längeren Prozess zur Bildung eines genossenschaftlichen Gewerbehofs auszugehen, den wir in der Folge in fünf Stufen (Information / Vernetzung, Standortgemeinschaften, Genossenschaft light, Genossenschaft medium, Genossenschaft max) unterteilen. Auch wenn höhere Stufen wünschens- und erstrebenswert sind, gibt es nicht das ‚Endziel‘, vielmehr steht jede Stufe für einen Teilerfolg. Grundsätzlich dient das Modell dazu, Handlungsempfehlungen zu formulieren.

Die erste Stufe der Information / Vernetzung dient dazu, (Handwerks)Betriebe mit der Standortgemeinschafts- und Genossenschaftsidee vertraut zu machen. Diese Aufgabe könnte sowohl auf der individuellen als auch gemeinschaftlichen Ebene durch Beratungssprechstunden und/oder wiederkehrende Vernetzungsveranstaltungen (Netzwerkabend, Handwerkerfrühstück, Aktionstage usw.) bewerkstelligt werden. Die Handwerkskammern, die Industrie- und Handelskammern sowie Genossenschaftsverbände könnten einzeln und/oder im Verbund mit den bezirklichen Wirtschaftsförderungen diese Aufgabe übernehmen. Womöglich kann auf bestehenden Netzwerken von Innungen, Versorgungswerken oder lokalen Wirtschaftsverbänden /-kreisen aufgebaut werden.

Die zweite Stufe zielt auf die Bildung von Standortgemeinschaften ab; Das Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz unterstützt diese Anliegen und fördert Initiativen von engagierten Anliegern / Eigentümern, Standorte innerhalb eines räumlich abgegrenzten Bereichs ‚attraktiver‘ zu gestalten. Die Maßnahmen, welche zur Verbesserung des Standortes geplant und durchgeführt werden müssen sich dabei nicht zwangsläufig – wie allgemein angenommen – auf optische Vorhaben zur Verschönerung des Stadtbildes im Rahmen des Einzelhandels beziehen. Vielmehr sind der Aufbau von bezirklichen oder örtlichen Wirtschaftsnetzwerken von KMUs oder von Handelsgemeinschaften samt vorbereitender Untersuchung förderfähig, wenn Unternehmen über den Bezirk eine Anschubfinanzierung beantragen. Es ist zu prüfen, ob Betriebe in räumlicher Nähe zueinander – auch wenn sie nicht Eigentümer sind – davon profitieren können (vgl. Baumgart & Scherges 1987, SenSBW 2025).

Die dritte Stufe schlägt eine Genossenschaft light vor; hier geht es darum, die Vorteile einer Genossenschaft im Sinne der Beschaffung (d.h. der Einkauf von Rohstoffen, Werkzeugen oder Betriebsmitteln in größerem Umfang.), des Materials (z.B. gemeinsame Nutzung von Maschinen, Betriebsmitteln), des Handels (z.B. zentrale Dienstleistungsfunktionen wie Transport, Marketing gemeinsame Verwaltung, Abrechnung, IT, Marketing, etc.) oder der Organisation (als Verwaltung - z.B. für die Abrechnung und Beratung (rechtliche und/oder betriebswirtschaftlichen Aspekte), Information – z.B. Vermittlung von Wissen und Informationen zu neuen Technologien oder im Rahmen von Personal(-aufgaben) als Qualifizierung, Fachkräftegewinnung oder Nachfolgeregelungen) in Wert zu setzen. Es sollen Kosten- und Größenvorteile erzielt oder neue Absatzmärkte erschlossen werden (vgl. auch Abs. 2.2.). Zur konkreten Umsetzung könnten Genossenschaftsverbände, der Zentralverband des deutschen Handwerks (ZDH) oder Handwerks-genossenschaften bestimmter bereits bestehender Gruppen im Berliner Raum (BÄKO Ost eG, Dachdecker-Einkauf Ost eG usw.) beitragen, die bereits diese Idee umsetzen.

Die vierte Stufe nennt sich Genossenschaft medium und versucht Mietergenossenschaften unter den (Handwerks-)Betrieben zu bilden, ohne dass diese zwangsläufig Eigentümer von Grundstücken und/oder Gebäuden werden müssen. Schalthebel hierfür wären bei der Suche nach Immobilien – neben landeseigenen Grundstücken (ggf. mit Konzeptvergabe), aufgelassene und/oder untergenutzte Grundstücke und Gebäude nach Umzug, Betriebsschließungen usw.; diese sollten aber eine Größe mindestens 3000 qm an zu nutzenden Räumen in einer entsprechenden Planungskulisse und in der Nähe von einem der identifizierten Potentialräume mit Verdichtungen / Agglomerationen von Betrieben bieten, um die Standortbindung von ansässigen (Handwerks-)betrieben und ihren Mitarbeitenden nicht zu unterwandern und gleichzeitig eine kritische Masse von Betrieben zu ermöglichen. Für die Finanzierung kommen neben Genossenschaftsbanken (z.B. GLS, Triodos etc.), und einschlägigen Stiftungen (Edith Mayron, trias etc.), ggf. auch handwerksnahe Einrichtungen (die sonst tw. als Versorgungswerke arbeiten, z.B. als Vorbilder aus Norddeutschland: Lübecker Handwerk, Johann und Pauline Reimer Stiftung) in Frage. Darüber hinaus wären sogenannte Handwerkerobjekte besonders geeignet, wo ein praktischer Eigenbeitrag zur Objekterhaltung geleistet werden könnte. Bei der Genossenschaft medium werden die Grundstücke und Gebäude nicht von den Handwerkern selbst erworben, sondern bleiben im Eigentum des Landes bzw. der öffentlichen Hand oder

werden von Tochtergesellschaften der Stiftungen (ggf. auch im Auftrag der Banken, die somit eine Sicherung erhalten) erworben und mittels Erbbaurechts für mehrere Jahrzehnte den Handwerksbetrieben zur Verwaltung, für den Betrieb und / oder zur Nutzung überlassen. Damit werden auch Spekulationsmotive und spätere Verkäufe verhindert.

Die fünfte und letzte Stufe nennt sich Genossenschaft max und entspricht mit einer Erwerbs- und Eigentumsgenossenschaft, die Flächen und Gebäude ankauft. Das ist auf der einen Seite die ultimative Absicherung für Handwerker und den Standort, gleichzeitig mitunter am schwierigsten zu gestalten. Hier gilt es Genossenschaftsbanken von der langfristigen Idee, ggf. mit Hypotheken / Grundschuldversicherungen usw. zu überzeugen. Neben Einzelunternehmen ist ein komplementärer Mix an Betrieben zu schaffen (GmbH mit höher Eigenkapitalrücklage, sonstige gewerbliche Betriebe des sekundären Sektors), weitere Finanz- und Einkommensmöglichkeiten zu erschließen (z.B. Co-Working-Spaces, Musik/ Kulturevents usw.), um eine Querfinanzierung- und Subventionierung zu schaffen – nebst des Eigenanteils, der bereits in der vierten Stufe beschrieben worden ist.

5.3 Handlungsempfehlungen: Leitthemen für künftige Gewerbehöfe als Bestandteil der Berliner Stadtentwicklung

Nachfolgende wollen wir einige Handlungsempfehlungen ableiten und systematisieren, die sich sowohl aus der Anfertigung der Studie, der geführten Interviews, der O-Töne zur mündlichen Vorstellung als auch der Rückkopplung mit dem Auftraggeber herauskristallisiert haben (vgl. Abb.26). Sie zielen auf unterschiedliche Ebenen (Planung, Liegenschaften, Finanzierung, Betrieb und Ziele), sollen aber systemisch auf der gesamtstädtischen Ebene durch den Einbezug unterschiedlicher Stakeholder ineinanderwirken. Dazu ist eine fortwährende Beratung mit entsprechen Strukturen notwendig. Die meisten Handlungsempfehlungen stehen für sich, Gesamtzusammenhänge dazu wollen wir aber erläutern.

Handlungsempfehlungen

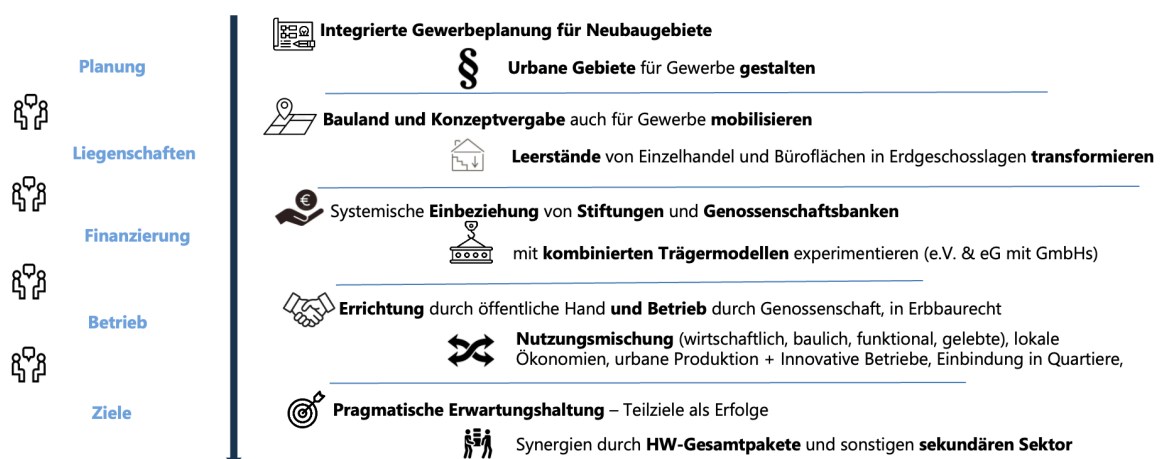


Abb. 26 Handlungsempfehlungen (eigene Darstellung und Entwurf)

Die Annäherung von Handwerksbetrieben an Ideen von Standortgemeinschaften und Genossenschaften bedarf eines langen Atems und sollte durch einen fortwährenden Beratungsprozess unterstützt werden, der je nach Prozessschritt von einschlägigen Akteuren und Institutionen begleitet werden sollte. Das sind im Bereich der Planung eher hoheitliche

Institutionen (Senat, Bezirk), im Bereich der Liegenschaften (die BIM oder auch private Eigentümer) und im Bereich der Finanzierung (Stiftungen und Genossenschaftsbanken), da hierfür jeweils spezifische/s Ressourcen und Know-How erforderlich sind. Es empfiehlt sich zudem mutig zu sein und nicht nur entlang der gewohnte Projektentwicklungslogik mit detaillierten Planungen und hoher Vorlauffinanzierung zu planen, vielmehr gilt es Gemeinwohlorientierung, Selbstverwaltung und demokratische Trägerstrukturen zu fördern. Die Erbbaurechtidee ist dabei vorzuziehen, um langfristig Steuerungsmöglichkeiten beizubehalten und Spekulationen auszuschließen. Meist wird es ohne politische Unterstützung nicht funktionieren. Schließlich ist eine pragmatische Erwartungshaltung an den Tag zu legen, Teilziele sind als Erfolge zu sehen. Genossenschaftlich organisierte Gewerbehöfe lassen sich nicht hochskalieren und werden die quantitative Gewerbeflächenproblematik allein nicht lösen können. Neben dem Aufbau einer landeseigenen Gewerbehofinfrastruktur und privatwirtschaftlichen Lösungen, liegt die Stärke dieser genossenschaftlich organisierten Gewerbehöfe derzeit noch in der Entwicklung und Erprobung innovativer Ansätze.

6 Fazit

Die Idee der gewerbliche Standortsicherung in Berlin durch Gewerbehöfe, die im Rahmen von alternativen Rechts- und Verbundformen (z.B. Genossenschaften, Standortgemeinschaften etc.) organisiert werden, ist eine spannende und vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Entwicklung auf den Immobilienmärkten zielführende Idee. Sie sollte aber auch nicht überbewertet werden. Im Rahmen der Studie wurden nur Handwerksbetriebe betrachtet, Lagen nur stichpunktartig analysiert und zumeist waren die lokalen Besitz- und Eigentumsverhältnisse nicht bekannt.

Die Kurzstudie hat dennoch eine Orientierung für Standortkulissen und Gemengelagen im ganzen Berliner Stadtgebiet zu Tage gefördert, eine Detailanalyse ausgewählter Gemengelagen mit Fallstudien vorgenommen und daraus eine lokalspezifische Typologie abgeleitet. Diese liefert ganz konkrete Handlungsempfehlungen und ist in ein Stufenmodell eingeflossen, das Auskünfte darüber gibt, wie nun solch ein Prozess gestaltet werden kann, welche Eingriffs- und Umsetzungsmöglichkeiten vertretbar sind und mit welchen Akteuren auf welcher Stufe zusammenzuarbeiten ist. Dabei konnte herausgefunden werden, dass es noch innerstädtische Gemengelagen gibt, die der grundsätzlichen Idee dieses Vorhabens entsprechen (z.B. Gewerbehöfe Gerichtsstraße, Urbanstraße und/oder Gewerbehöfe Mehringdamm / Hagelberger Straße) – wenn auch mit unterschiedlichen Wirkungen für die Umgebung. Einmal als gewerbliche Daseinsvorsorge und einmal als resilienter Bestandteil des Quartiers durch Nutzungsmischung und Vielfalt mit dem Ziel einer höheren Resilienz. Durch den Handwerksbesatz in diesen Lagen, der sich vornehmlich aus Einzelunternehmungen speist, sind insbesondere die Stufen Genossenschaft light oder medium umsetzbar. Es lässt sich aber auch festhalten, dass insbesondere Gewerbeparks mit inter-/nationalen Eigentümern in randstädtischen Lagen für die Vorhaben ungeeignet sind. Dies bedeutet, aber nicht gleichzeitig, dass diese Lagen außer Betracht gelassen werden sollen. So gibt es mit der Innungsstraße auf der einen Seite ein Beispiel, wo alt-eingesessene (Handwerks-) Betriebe zu einer Genossenschaftsbildung überzeugt werden könnten, auf der anderen Seite gibt es in der Warener Straße auf einem größeren Gelände eines institutionellen Eigentümers (Handwerks-) Betriebe, die systematisch für eine gewerbliche Daseinsvorsorge der näheren Umgebung gewonnen werden könnten.

Schließlich sollte aber nicht nur über eine Umwidmung von Gewerbeflächen (v.a. Büros, Einzelhandel) für Wohnraum, sondern ebenso für Werksstätten nachgedacht werden. Dort ist ebenso Leerstand vorhanden und diesem Leerstand gibt es auch in Erdgeschossen von Innenstadtlagen. Stets sind aber auch potentielle Konflikte durch störende (Handwerks-) Betriebe in diesen Lagen mitzudenken.

Literaturverzeichnis

Abgeordnetenhaus (2024): Gewerbemieten in Berlin: Entwicklung der Miethöhen, Leerstandsquote und Vermietungspraxis durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie auf dem privaten Markt. Im Internet: <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-21071.pdf>

Baumgart, S. (2001): Gewerbehöfe in der Stadt zwischen privaten Entwicklungsträgern und kommunaler Quartiersentwicklung. Stuttgart.

Baumgart, S. / Scherges, C. (1987): Betriebliche Standortgemeinschaften – Perspektiven gewerblicher Bestandssicherung? In: Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning 45(5–6), S. 241–243.

BÄKO (2025): BÄKO Verbundgruppe- Im Internet: <https://baeko.de/baeko-regionalgenossenschaften/>

Beetz (2008): Wohnungsgenossenschaften und Stadtentwicklung. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 47(1). Im Internet: https://difu.de/sites/default/files/media_files/DfK%201-2008.pdf#page=73

Benke, C. (2022): Das Handwerk in Städten und Ballungsräumen. Standortstrukturen, Trends und Perspektiven. Im Internet: https://www.zdh.de/fileadmin/Oeffentlich/Wirtschaft_Energie_Umwelt/Themen/Bauwesen_Stadtentwicklung/Handwerk_und_Stadtentwicklung/20220609_Benke_Handwerk_in_den_Staedten_Vortrag.pdf

Blome-Drees, J. / Bøggild, N. / Degens, P. / Michels, J. / Schimmele, C. / Werner, J. (2016): Potenziale und Hemmnisse von unternehmerischen Aktivitäten in der Rechtsform der Genossenschaft. Vol. 12. Münster: LIT Verlag.

Blome-Drees, J. / Göler von Ravensburg, N. / Jungmeister, A. / Schmale, I. / Schulz-Nieswandt, F. (Hrsg.) (2023a): Handbuch Genossenschaftswesen. Wiesbaden: Springer VS.

Blome-Drees, J. / Thimm, P. / Wieg, A. (2023b): Genossenschaftliche Geschäftsmodelle – Semantik, Morphologie und Typologie. In: Blome-Drees, J. / Göler von Ravensburg, N. / Jungmeister, A. / Schmale, I. / Schulz-Nieswandt, F. (Hrsg.): Handbuch Genossenschaftswesen, S. 363–411. Wiesbaden: Springer VS.

Brahm, D. / Schliesser, L. (2017): ExRotaprint Projektbeschreibung. Im Internet: <https://www.exrotaprint.de/wp-content/uploads/2017/02/ExRotaprint-Projektbeschreibung-deutsch.pdf>

Brazda, J. / Schediwy, R. (2023): Verbundmanagement bei Genossenschaften. In: Blome-Drees, J. / Göler von Ravensburg, N. / Jungmeister, A. / Schmale, I. / Schulz-Nieswandt, F. (Hrsg.): Handbuch Genossenschaftswesen, S. 537–557. Wiesbaden: Springer VS.

Brinkhoff, S. / Suwala, L. / Kulke, E. (2012): “What do you offer?”: Interlinkages of universities and high-technology companies in science and technology parks in Berlin and Seville. In: Olechnicka, A. / Capello, R. / Gorzelak, G. (Hrsg.): Universities–Cities–Regions, S. 121–146. London: Routledge.

Darr, C. / Luft, J. (2022): Gemeingut Boden – Erbbaurechte zur Stärkung des Gemeinwohls in der kooperativen Stadt. In: Abt, J. / Blecken, L. / Bock, S. / Diringer, J. / Fahrenkrug, K. (Hrsg.): Von Beteiligung zur Koproduktion. Wege der Zusammenarbeit von Kommune und Bürgerschaft für eine zukunftsfähige kommunale Entwicklung. Reihe Stadtforschung aktuell, S. 363–386. Wiesbaden: Springer VS.

DEG Dach (2025): Zedach – die Genossenschaft des Handwerks. Im Internet: <https://www.deg-dach.de/zedach#:~:text=Mit%201%2C6%20Mrd.,das%20Handwerk%20und%20die%20Industrie>

Der Regierende Bürgermeister (2025): Verordnung über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken in Pankow. Im Internet: <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2025/pressemitteilung.1602529.php>

Degens, P. / Schimmele, C. (2023): Genossenschaftliche Gründungsprozesse. In: Blome-Drees, J. / Göler von Ravensburg, N. / Jungmeister, A. / Schmale, I. / Schulz-Nieswandt, F. (Hrsg.): Handbuch Genossenschaftswesen, S. 573–597. Wiesbaden: Springer VS.

Eine für Alle (2025): Gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung von Kultur- und Gewerbestandorten. Im Internet: <https://www.einefueralle.berlin>

Edith Maryon Stiftung (2025a): Liegenschaften Vollgut. Im Internet: <https://maryon.ch/liegenschaft/vollgut/>

Edith Maryon Stiftung (2025b): Zuständigkeiten am ehemaligen Kindl-Areal. Im Internet: https://maryon.ch/v2/wp-content/uploads/01_Zustaendigkeiten-am-Kindl-Areal-VOLLGUT.pdf

ExRotaprint gGmbH (2024): Startseite. In: ExRotaprint. Im Internet: <https://www.exrotaprint.de/>

ExRotaprint gGmbH (2025): Gemeinnützigkeit. In: ExRotaprint. Im Internet: <https://www.exrotaprint.de/gemeinnuetzigkeit/>

Fiebig, K. / Müller, W. / Thoma, G. (1984): Kreuzberger Mischung. Die innerstädtische Verflechtung von Architektur, Kultur und Gewerbe.

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. (o. J.): Eigentums-/Trägerformen. In: Wissen Informationen Netzwerke für Gemeinschaftliches Wohnen. Im Internet: <https://win.fgw-ev.de/lernbereich/wohnprojekte-realisieren/eigentums-und-traegerformen/>

Gabler Wirtschaftslexikon (2009): Handwerker Genossenschaft. Im Internet: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/handwerker-genossenschaft-36343/version-95846>

Gallep, P. / Wiemken, T. (2024): Vorbereitung eines Konzeptverfahrens zur kooperativen Gewerbehofentwicklung in Berlin-Mitte. Dokumentation für den Bezirk Mitte von Berlin.

Gleis70 (2025a): Gleis70 | Gewerbe Genossenschaft in Zürich. Im Internet: <https://gleis70.ch>

Gleis70 (2025b): Hausgeschichte. Im Internet: <https://gleis70.ch/hausgeschichte>

Genoverband (2025): Gewerbliche Genossenschaften. Im Internet: <https://www.genoverband.de/mitglieder/gewerbliche-genossenschaften/#:~:text=Was%20ist%20eine%20Handwerksgenossenschaft?,%2C%20Musi kbauern%20oder%20Kfz%2DBetrieben>

Gerichtshöfe (2025a): Mieter. Im Internet: <https://www.gerichtshoeffe.de/de/artists-de/>

Gerichtshöfe (2025b): Historischer Gewerbehofkomplex in der Gerichtstraße. Im Internet: <https://www.gerichtshoeffe.de/de/about-de/>

Gergs, A. / Lacis, L. / Albers, H. H. / Suwala, L. (2025): Quick Commerce – Standorte und Standortsysteme von On-Demand Online-Lebensmittellieferdiensten in Berlin. In: Standort 49(2), S. 119–128.

GidaK eG (2022): Die GidaK und ihr Gewerbehof: Ein genossenschaftliches Modellprojekt für eine bestandsorientierte, soziale und ökologische Stadtentwicklung. Im Internet: <https://www.gidak.de/w/files/pdf/gidak-dokumentation-20-06-23.pdf>

GILDE (2025): Ihr Partner für das Lebensmittelhandwerk eG. Im Internet: <https://www.zentrag.de/ueber-uns/>

GSG (2025a): Econopark Plauener Straße. Im Internet: <https://www.gsg.de/gewerbehof/econopark-plauener-strasse/>

GSG (2025b): Immobiliensuche. Im Internet: <https://www.gsg.de/immobiliensuche/>

GSG / Bulwingesa (2025): Gewerbepulsschlag 2024. Im Internet: https://www.gsg.de/app/uploads/Berliner_Gewerbe-Pulsschlag_2025.pdf

Handwerkshof Ottensen (2025): Handwerkshof Ottensen – selbstverwaltetes Zentrum des Handwerks. Im Internet: <https://handwerkshof-ottensen.de>

Handwerker- und Gewerbehof Neukölln (2025): Hof Konzept. Im Internet: <https://handwerkerhof.berlin/konzept/>

Henckel, D. (1981): Gewerbehöfe: Organisation und Finanzierung. Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin.

Holzmarkt 25 eG (2025): Webseite. Im Internet: <https://www.holzmarkt.com>

Hölzl, C. / Nüssli, H. (2022): Marktferne Eigentumsmodelle: Potenziale und Grenzen gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung. In: bpb.de. Im Internet: <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/bauen-und-wohnen-2022/516387/marktferne-eigentumsmodelle/>

Handwerkskammer Berlin (HWK) (2021): Standortfragen des Berliner Handwerks: Erhebung der Handwerkskammer Berlin im 1. Halbjahr 2019. Im Internet: <https://www.hwk-berlin.de/downloads/studie-standortfragen-des-berliner-handwerks-berlin-gesamt-91,637.pdf>

Handwerkskammer Berlin (HWK) (2024): Aktionsprogramm Handwerk 2024–2026. Berlin. Im Internet: <https://www.hwk-berlin.de/downloads/aktionsprogramm-handwerk-2024-2026-91,854.pdf>

Junge Genossenschaften (2025): Mietergenossenschaft SelbstBau e.G. Im Internet: <https://junge-genossenschaften.berlin/buendnis/>

Kaos (2025a): (mögliche) Standorte für den Kunst- und Gewerbehof KAOS. Im Internet: https://kaosberlin.de/wp-content/uploads/2024/09/photo_2024-09-05_14-38-19.jpg

Kaos (2025b): Geschichte und Philosophie. Im Internet: <https://kaosberlin.de/wir/>

Kaos (2025c): Satzung. Kulturelle Arbeitsgemeinschaft Oberschöneweide (KAOS) e.V., Fassung vom 26.03.2021. Im Internet: <https://kaosberlin.de/wp-content/uploads/2021/05/Satzung-KAOS-e.V.pdf>

Kaos (2025d): Eventlocation Kaos Berlin. Im Internet: <https://kaosberlin.de/eventlocation/>

Kaos (2025e): Update zu Projekt 93 – Juni 2025. Im Internet: <https://kaosberlin.de/update-zu-projekt-93/>

Kolbenwerk eG (2025): Webseite. Im Internet: <https://www.kolbenwerk.org/#home>

Krätke, S. (1985): Gemeinwirtschaftliche Reformperspektiven im Wohnungsbau: Zur aktuellen Diskussion um die Zukunft gemeinnütziger Trägerformen. In: PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft 15(61), S. 95–125. Im Internet: <https://www.prokla.de/index.php/PROKLA/article/view/1395>

Kreativräume (2024): Trägermodelle. In: Kreativräume für Hessen. Im Internet: <http://kreativ-raeume.de/themen/tragermodelle>

Lause 10 (2025): Pressemitteilung zur Übergabe der Lause an die Eine für Alle eG am 31.08.2022. Im Internet: <https://lause.berlin/de/meldungen/pressemitteilung-von-lause-bleibt-zur-uebergabe-der-haeuser-an-die-efa-eg>

Lesem, A. (2025): Kooperative Trägermodelle für Gewerbehöfe in Berlin. Schwerpunktarbeit am Fachgebiet für Stadt- und Regionalökonomie der Technischen Universität Berlin.

Lingenhöle, F. / Brück, A. / Suwala, L. (2025): Berlin Mix (Berliner Mischung) revisited – an inventory of commercial courtyards. In: Urban Planning 10, Article 10273.

Lorenz, J. (2024): „Eine für Alle eG“ macht Nägel mit Köpfen. Bezahlbare Räume für Handwerker und Künstler. Im Internet: <https://www.gazette-berlin.de/artikel/2917-eine-fuer-alle-eg-macht-naegel-mit-koepfen.html>

MEGA eG (2025): MEGA Gruppe. Im Internet: <https://www.mega.de/mega-gruppe>

MEON Gewerbepark (2025): Webseite. Im Internet: <https://meon-gewerbepark.de>

Micken, S. / Moldenhauer, J. / Blome-Drees, J. (2023): Commons, Commoning und Genossenschaften. In: Blome-Drees, J. / Göler von Ravensburg, N. / Jungmeister, A. / Schmale, I. / Schulz-Nieswandt, F. (Hrsg.): Handbuch Genossenschaftswesen, S. 271–297. Wiesbaden: Springer VS.

Müller, K. / Thonipara, A. (2018): Alterssicherung im Handwerk (No. 18). Göttinger Beiträge zur Handwerksforschung.

Netzwerk Immobilien (2025): Unionviertel Dortmund. Im Internet: <https://www.netzwerk-immobilien.de/immobilien/inwest-eg-in-dortmund/>

Rock, F. (2021): Standorte in Berlin. Räume und Standorte sichern – Immobilienerwerb und Immobiliennutzung. Im Internet: <https://hauseins.holzmarkt.com/wp-content/uploads/2021/04/Frieder-Rock.pdf>

Schwappach, C. / Beyer, E. / Suwala, L. (2023): Place-Based Climate-Proofing of Commercial and Industrial Areas: Inventory and Guidelines From a Regional Planning Perspective. In: Urban Planning 8(4), S. 166–185.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) (2024): Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2040. Im Internet: <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wirtschaft-2040/>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) (2025): Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG). Im Internet: <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/isg/>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) (2020): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030. Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie. Im Internet: <https://digital.zlb.de/viewer/metadata/34441484/>

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB) (2024): Bericht zum Stand der Gewerbehofentwicklung. In: Parlament Berlin – Abgeordnetenhaus Berlin. Im Internet: <https://www.parlament-berlin.de/ados/19/Haupt/vorgang/h19-1873-v.pdf>

SOLANA (2025): SOLANA Gewerbehöfe im Osten Berlins und in Brandenburg. Im Internet: <https://solana-gewerbehof.de>

Stappel, M. (2023): Genossenschaften in Deutschland. In: Blome-Drees, J. / Göler von Ravensburg, N. / Jungmeister, A. / Schmale, I. / Schulz-Nieswandt, F. (Hrsg.): Handbuch Genossenschaftswesen, S. 797–831. Wiesbaden: Springer VS.

Stimmann, H. (1993): Gewerbebauten: alte und neue „Berliner Mischung“. Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen.

Suwala, L. (2024): Notwendigkeit eines landeseigenen Handwerker-/Gewerbehofes in Marzahn-Hellersdorf. Berlin. Studie im Auftrag der WISTA Plan GmbH.

Suwala, L. / Albers, H.H. (2024): Anforderungen an Gewerbegebiete der Zukunft: Theoretische und konzeptionelle Überlegungen. Präsentation bei der Senatsbaudirektorin am 31.01.2024.

Suwala, L. / Becker, L. / Lesem, A. / Schwabe, C. / Weber, T. / Starre, S. (2025a): Planning for a publicly owned commercial courtyard infrastructure – The case of Berlin. In: Urban Planning 10, Article 10470.

Suwala, L., Kitzmann, R., Henn, S., & Gärtner, S. (2025b). Planning for locally embedded economies in the productive city. Urban Planning, 10. Article 11868.

Suwala, L. / Pfeil, N. / Lange, M. / Pfeiffer, L. (2022): KomPAS – Entwicklungsperspektiven für das Gewerbe in der Wilmersdorfer Straße. Berlin.

TGZP (2025): Handwerker- und Gewerbehof Babelsberg (HGBa). Im Internet: <https://www.tgzp.de/handwerker-und-gewerbehof-hgba/>

Uferhallen (2025): Uferhallen. Im Internet: <https://uferhallen-ev.de>

Union Gewerbehof (2025): Union Gewerbehof. Ort ökologischen und sozialen Wirtschaftens. Im Internet: <https://www.unionviertel.de/uniongewerbehof/>

Urbanisten (2025): Entdecke den Union Gewerbehof. Im Internet: <https://dieurbanisten.de/termine/entdecke-den-union-gewerbehof/>

Vollgut eG (2025a): Satzung der Vollgut eG. Stand 11.01.2023. Im Internet: https://static1.squarespace.com/static/65d8609cd7be7b012d3368f5/t/683db1962c53704683e01b4a/1748873622347/240125_Vollgut+eG_Satzung.pdf

Vollgut eG (2025b): Statement / Pressemitteilung der Vollgut eG zur Berücksichtigung im Förderprogramm Kulturinvest 2024 der Bundesbeauftragten für Kultur und Medien: Gemeinschaft, Vielfalt, Offenheit, Vollgut. Im Internet: <https://www.vollgut.berlin/news>

Vollgut eG (2025c): Unterstützen. Im Internet: <https://www.vollgut.berlin/direktkredit>

WeiberWirtschaft eG (2025). Webseite. Im Internet: <https://www.weiberwirtschaft.de/home>

Wista Management GmbH (2024): Vernetzung von zukunftsorientiertem Handwerk und innovativen Start-ups. Im Internet: <https://www.wista.de/aktuelles/news/vernetzung-von-zukunftsorientiertem-handwerk-und-innovativen-start-ups>

Wittke, J. (2025): Einführender Vortrag zur Fachtagung „Berliner Mischung 2.0: Wie können wir sie zukunftsfest machen?“ am 16.10.2025 in der Handwerkskammer Berlin.

ZEDACH (2025): Der Verbund der ZEDACH-Gruppe. Im Internet: <https://zedach.eu/zedach-gruppe>

Anhang

- A1. Karte: Gewerbehöfe und Handwerksbetriebe Berlin
- A2. Karte: Gewerbehöfe und Handwerksbetriebe Ausschnitt: Friedrichshain-Kreuzberg
- A3. Karte: Gewerbehöfe und Handwerksbetriebe Ausschnitt: Wedding und Moabit
- A4. Karte: Einzelunternehmen des Vollhandwerkes, ohne Friseure (Heatmap 1km x 1km) und Gewerbehöfe in Berlin
- A5. Karte: Betriebe des Vollhandwerkes, ohne Einzelunternehmen, ohne Friseure (Heatmap 1km x 1km) und Gewerbehöfe in Berlin
- A6. Steckbriefe