

„Wir haben jetzt Planungssicherheit“

Herr Schoepe, Herr Schuster, wie beurteilen Sie rückblickend Ihre Ansiedelung im Juliushof? Hat sich der Umzug gelohnt?

Schoepe: Ja, und zwar in zweierlei Hinsicht: Zum einen haben wir Büro und Lager jetzt an einem Standort, die waren früher getrennt. Zum anderen wissen wir genau, was wir jeden Monat zu zahlen haben. Mietverträge werden oft nur noch für drei Jahre abgeschlossen, und dann muss man mit einer Erhöhung rechnen. Schuster: Wir freuen uns vor allem über unsere neue Werkstatt. Auch die Kunden sind begeistert!

Wo war Ihr Betrieb vorher ansässig?

Schoepe: Das Baugeschäft Krause war über 100 Jahre lang in Schöneberg ansässig. Unser Lagerplatz befand sich am Priesterweg: dort hätten wir jedoch spätestens Anfang 2008 wegziehen müssen, da das Gelände von einem Investor übernommen wurde.

Schuster: Wir waren auf der anderen Seite der Autobahn, an der Wederstraße, und mussten wegen der Schulerweiterung umziehen.

Wie haben Sie von dem Projekt Juliushof erfahren?

Schoepe: Ich war etwa ein Jahr lang auf der Suche, zunächst wieder nach einer Mietfläche, aber die angebotenen Mietkonditionen waren für uns nicht akzeptabel. In der Zeitschrift der Handwerkskammer habe ich dann vom Projekt Juliushof gelesen und gleich angerufen.

Schuster: Schon vor dem Autobahnbau hatte ich über einen Bekannten bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung von der Planung erfahren. Später habe ich dann auch in der Sanierungszeitung „leben in Neubritz“ darüber gelesen.

Über welchen Zeitraum erstreckte sich dann Ihre Umsiedelung?

Schoepe: Nach dem ersten Kontakt ging es Schlag auf Schlag: Im August 2006 liefen die ersten Gespräche, im September haben wir gekauft, am 1. Oktober war Baubeginn, Anfang 2007 sind wir mit unserem Lagerplatz umgezogen und im Juni schließlich mit dem Büro.

Schuster: Die Zusage für ein Grundstück im Juliushof hatten wir schon vor Beginn der Bauarbeiten, da waren wir die ersten. Welche Parzelle wir nehmen, wurde später festgelegt. Mit der Finanzierung ging es leider nicht so schnell, den Kreditvertrag haben wir schließlich im Dezember 2006 unterschrieben. Im Juni/Juli 2007 sind wir dann umgezogen.

Waren Sie mit der Betreuung während des Projekts zufrieden? Was hätte besser laufen können?

Schoepe: Die Leute vom Bezirksamt Neukölln waren wirklich sehr zuvorkommend, man hat uns geradezu hofiert. Allerdings haben wir später vom Grundstücksverkäufer, dem Liegenschaftsfonds,

die Quittung dafür bekommen, dass wir die ersten Käufer waren: Wir mussten deutlich mehr für die Vermessung zahlen als unsere Nachbarn, die später gekauft haben. Hier hätte ich es fair gefunden, die Vermessungskosten gerecht auf alle Eigentümer umzulegen.

Schuster: Alle waren wirklich sehr nett und hilfsbereit, auch wenn wir vorab nicht immer korrekte Informationen bekommen haben. So lag die Abwasserleitung nicht wie zugesagt auf dem Grundstück, und wir mussten trotz der Vorstreckung eine hohe Hausanschlussgebühr an die Wasserbetriebe zahlen, das war uns nicht klar.

Stellte die Finanzierung ein Problem für Sie dar?

Schoepe: Nein. Wegen des günstigen Grundstückspreises hat unsere Bank schon nach wenigen Tagen grünes Licht gegeben, obwohl es einige Auflagen für das Grundstück gab: Wir dürfen es fünf Jahre lang nicht verkaufen und bei Verkauf in den folgenden fünf Jahren mussten wir 70 Prozent des Mehrerlöses abführen.

Schuster: Bei uns war es leider nicht so einfach. Unsere Hausbank hat nicht mitgespielt und uns nach einem halben Jahr Prüfungszeit abgesagt. Mit einer anderen Bank hat es dann zum Glück geklappt. Gewerbefinanzierungen sind sowieso schwierig, hinzu kam, dass ich schon über 60 bin. Ohne meine Frau hätte ich den Kredit sicher nicht gekriegt.

Würden Ihrer Ansicht nach mehr Kleingewerbe Eigentum erwerben, wenn es mehr kleinteilige Gewerbegebiete wie den Juliushof gäbe?

Schoepe: Nach dem, was ich so von Kollegen höre, auf jeden Fall. Denn alle, die ein Grundstück gemietet haben, sitzen seit der Wende auf einem Pulverfass: Jederzeit kann ein Investor kommen und sie vertreiben. Wir haben jetzt Planungssicherheit. Andererseits hätten wir uns die üblichen 200 bis 240 Euro pro Quadratmeter auch nicht leisten können, der Eigentumserwerb war für uns nur aufgrund der speziellen Konditionen möglich.

Schuster: Viele kleine Betriebe haben große Probleme mit der Miete und dazu die ständige Sorge, dass sie irgendwann raus müssen. Außerdem werden unverschämte Mieten verlangt - wenn ich gemietet hätte statt zu kaufen, würde ich jetzt monatlich fast das Doppelte zahlen.

Das Interview führte
Reinhard Huschke für Fromlowitz+Schilling.

Heinz Schoepe (Geschäftsführer Werner Krause Baugeschäft GmbH) und Frank Schuster (KFZ-Werkstatt Frank Schuster) waren die ersten, die sich im Juliushof angesiedelt haben.

Der gelernte Stahlbetonbauermeister Heinz Schoepe (55) zog mit seinem Baugeschäft von Schöneberg in den Juliushof.



Frank Schuster (62) ist der einzige Umsiedler, dessen Betrieb bereits vor dem Umzug im Sanierungsgebiet ansässig war.