

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Gabriele Gottwald und Harald Gindra (LINKE)**

vom 26. Oktober 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. November 2017)

zum Thema:

Kann der Senat kleines Gewerbe vor Verdrängung schützen?

und **Antwort** vom 17. November 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Nov. 2017)

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald und Herrn Abgeordneten Harald Gindra (Die Linke)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/12587

vom 26. Oktober 2017

über Kann der Senat kleines Gewerbe vor Verdrängung schützen?

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

1. Wie ist die Preisentwicklung bei Gewerbemieten in Berlin seit 2008 verlaufen (bitte, falls möglich, aufschlüsseln nach Bezirken und/oder Ortsteilen)?
2. Gibt es eine unterschiedliche Preisentwicklung für Kleingewerbe, für mittleres und Großgewerbe? Nach welchen Kriterien entwickeln sich die Marktpreise für die jeweiligen Segmente und welche Unterschiede lassen sich feststellen?
3. Welche Erkenntnisse liegen dem Senat über die Entwicklung der Mietpreise für Gewerbemieten in touristischen hot spots vor? Sieht der Senat die Berliner Mischung von Wohnen und Arbeiten in beliebten Kiezen durch die Entwicklung der Marktpreise in existenzieller Gefahr?

Zu 1. bis 3.: Dass die durchschnittlich erzielten Gewerbemieten im Allgemeinen in den letzten Jahren gestiegen sind, ist dem Senat bekannt. Es liegen jedoch keine repräsentativen Erhebungen dazu vor, wie sich diese Entwicklung in einzelnen Bezirken und/oder Ortsteilen darstellt. Auch liegen keine verlässlichen Daten dazu vor, die zwischen Kleingewerbe, mittlerem Gewerbe und Großgewerbe sowie touristischen hot spots unterscheiden.

Es ist Ziel des Senats, die rechtliche Situation von Gewerbemietern und Gewerbemietern in Berlin zu verbessern. Soweit es um den „Erhalt der Berliner Mischung von Wohnen und Arbeiten in beliebten Kiezen“ geht, prüft der Senat, welche Maßnahmen erfolgsversprechend sein können. Was einen etwaigen gesetzgeberischen Handlungsbedarf in Bezug auf die Änderung von Bundesgesetzen angeht, so wird dieser derzeit von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sowie der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung auf der Grundlage eines Fragebogens geprüft. In die Befragung werden neben den Wirtschaftsämtern der Bezirke auch die Wirtschaftskammern und Interessenverbände der Wirtschaft eingebunden.

4. Welche Möglichkeiten des Bestandsschutzes für Kleingewerbe bestehen auf Bezirksebene, etwa in Form der Gewerbeaufsicht?

Zu 4.: Die Gewerbeaufsicht stellt sicher, dass sich alle Gewerbetreibenden an die geltenden Rechtsvorschriften halten. Der Zweck des Gewerberechts besteht nicht darin,

einen bestimmten Standort eines Unternehmens zu bewahren. Gewerbemieten sind nicht Regelungsgegenstand des Gewerberechts.

5. Welche Erkenntnisse liegen dem Senat vor, in wie weit soziale Einrichtungen, die dem Gewerbemietrecht unterliegen, aufgrund von Mietsteigerungen oder Kündigungen ihren Standort wechseln oder ihr Angebot aufgeben mussten, und treffen soziale Einrichtungen in sozialen Erhaltungsgebieten auf andere Rahmenbedingungen?

Zu 5.: Es ist zu differenzieren:

- **Betreute Wohnformen:**

Seitens der Träger sozialer Einrichtungen und Dienste, die Wohnraum zur Verfügung stellen, wird zunehmend auf die schwierige Situation hingewiesen, barrierefreien und wirtschaftlich vertretbaren Wohnraum zu akquirieren. Dies gilt für unterschiedliche Zielgruppen in unterschiedlich betreuten Wohnformen. Neben dem Problem, die betroffenen Personen in geeignete Wohnungen zu vermitteln, stellt sich in Bezug auf sogenannte Trägerwohnungen das Problem, dass bei Gewerbemietverträgen höhere Mieten gefordert werden. In einem Fall forderte der Vermieter statt bislang 4,00 Euro/m² fortan eine Miete von 12,00 Euro/m², verbunden mit dem Abschluss einer Vereinbarung, dass die Miete in 2019 auf 22,00 Euro/m² erhöht wird. Es muss ein alternativer Standort gefunden werden, der wiederum in Bezug auf Umzug, Umbau und angemessener Miete zu prüfen ist. Der seit Jahrzehnten genutzte Standort muss aufgegeben werden, der Verein ist massiv in seiner Existenz bedroht.

- **Projekte im Bereich Schwangerschafts- und Schwangerschaftskonfliktberatung:**

Projekte, die im Bereich der Schwangerschafts- und Schwangerschaftskonfliktberatung tätig sind, haben in den letzten Jahren immer wieder mit Mietsteigerungen zu kämpfen. Diese sind meist auf die Mietverträge selbst zurückzuführen, da sie eine Staffelmiete enthalten. Allerdings kommt es auch immer wieder vor, dass Vermieter Eigenbedarf anmelden. Dies geschah in den letzten zwei Jahren viermal. Für alle vier Beratungsstellen konnten allerdings neue Mietobjekte gefunden werden.

Aufgrund der §§ 3 und 4 des Schwangerschaftskonfliktgesetzes (SchKG) ist es wichtig, dass es ein ausreichendes Angebot wohnortnaher Beratungsstellen gibt. Diese sollen sich in angemessener Entfernung zum Wohnort der Schwangeren befinden. Aus diesem Grunde konnten die Projekte nur innerhalb der bisherigen Bezirke neue Objekte anmieten. Dies gestaltete sich in allen Fällen sehr schwierig, da die Gewerbemieten in vielen Bezirken (z. B. Mitte) massiv angestiegen sind. Um dennoch die Beratungsarbeit aufrechtzuerhalten, mussten erhebliche Mehrkosten in Kauf genommen werden.

- **Projekte des Bereiches HIV/Aids, sexuell übertragbare Infektionen sowie Hepatitiden (und demnächst die freigemeinnützigen Träger, die das Prostituiertenschutzgesetz umsetzen):**

Die Mietverträge der freigemeinnützigen Träger unterliegen grundsätzlich dem Gewerbemietrecht. Auch diese Träger stehen unter dem Druck, dass die Gewerbemieten stark ansteigen. Im Regelfall haben sie Staffelmietverträge abgeschlossen. Teilweise wird geprüft, inwieweit die Gründung einer eigenen Wohnungsbaugenossenschaft eine Möglichkeit darstellt, Wohnraum für das Klientel, dem nur Miete nach der AV (Aus-

führungsvorschrift) Wohnen zusteht, zu entwickeln. Das kann aber allenfalls mittelfristig wirksam werden.

- Frauen und Gleichstellung:

Im Bereich der Zuwendungen der Abteilung Frauen und Gleichstellung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung gab es in den letzten fünf Jahren etwa drei Fälle, in denen ein Zuwendungsempfänger wegen überdurchschnittlich hoher Mietsteigerungen gezwungen war, umzuziehen. In vielen anderen Fällen konnten die Mietsteigerungen durch eine Erhöhung der Zuwendungen aufgefangen werden.

6. Liegen dem Senat Vergleichsdaten vor über Verdrängungsprozesse von sozialen Einrichtungen am Markt generell und speziell in sozialen Erhaltungsgebieten und welche Schlussfolgerungen zieht der Senat daraus?

Zu 6.: Dem Senat liegen neben den allgemeinen Hinweisen und einzelnen aktuellen Beispielen keine flächendeckenden Erkenntnisse vor.

7. Welche Pläne hat der Senat angesichts der Entwicklung der Gewerbemieten, die soziale Infrastruktur für die Bevölkerung in den Bezirken und Kiezen aufrecht zu erhalten, und gibt es dazu einen regelmäßigen Austausch mit den Bezirken?

Zu 7.: Der Senat prüft derzeit Schritte zur Ermittlung eines Konzepts, wobei im Übrigen auf die Ausführungen zu den anderen Antworten und den dort genannten Maßnahmen verwiesen wird.

8. Hält es der Senat für einen juristisch gangbaren Weg, soziale Einrichtungen aus dem Gewerbemietrecht zu lösen und sie ins zivile Mietrecht zu überführen und falls ja, welche Gesetzesänderungen wären dafür notwendig?

Zu 8.: Dass der Wohnungsmieterin oder dem Wohnungsmieter nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch ein höherer Schutz als der Gewerbemieterin oder dem Gewerbemieter zuteilwird, rechtfertigt sich in erster Linie daraus, dass der Mietgegenstand (Wohnung) für die Wohnungsmieterin oder den Wohnungsmieter den Lebensmittelpunkt darstellt. Dieser Gedanke lässt sich nicht ohne weiteres auf sämtliche soziale Einrichtungen übertragen. So ist der Regelungsbedarf in Bezug auf Einrichtungen, die betreute Wohnformen anbieten, möglicherweise ein anderer als für Einrichtungen, die Beratungsleistungen zum Gegenstand haben. Eine Überführung der Mietverträge sämtlicher sozialen Einrichtungen in das Wohnraummietrecht erscheint mithin nicht ohne weiteres plausibel. Zudem bestünde die Gefahr, dass Gewerberäume aufgrund der stärkeren Rechtspositionen nicht mehr an soziale Einrichtungen vermietet werden würden.

9. Mit welchen Instrumenten wirkt der Senat in städtebaulichen Sanierungsgebieten darauf hin, Gewerbe vor Verdrängung zu schützen?

Zu 9.: Die gewerbliche Entwicklung in Sanierungsgebieten ist in der Regel Teil der Gesamtmaßnahme und der Sanierungsziele. Diese Sanierungsziele werden bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch die Bezirke über spezielle Konzepte und Planungen zur Sicherung und Entwicklung auch von gewerblichen Strukturen (z. B. Geschäftsstraßenkonzepte, Blockkonzepte, Bauungspläne) weiter konkretisiert.

Über die sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 und § 145 Baugesetzbuch (BauGB) besteht in Sanierungsgebieten ein besonderes Instrument, um die Umsetzung der Sanierungsziele zu sichern. So ist u. a. auch der Abschluss oder die Verlängerung von Mietverträgen für gewerbliche Objekte auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr genehmigungspflichtig. In Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahren ist zudem die Veräußerung eines Grundstückes genehmigungspflichtig. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Kaufpreisprüfung (Verkehrswert), so dass Spekulationspreise, mit anzunehmenden deutlichen Mietsteigerungen als Folge, nicht durchsetzbar sind.

In den Sanierungsgebieten sind bei sanierungsbedingten nachteiligen Auswirkungen für Gewerbebetriebe die besonderen Unterstützungsmöglichkeiten des Sozialplans sowie des Härteausgleichs (§ 180 und § 181 BauGB) einsetzbar.

Für die Unterstützung der Gewerbestrukturen in den Sanierungsgebieten ist zudem bedeutsam, dass Beauftragte bei der Beratung, Aktivierung und Konfliktlösung eingesetzt werden. Einen besonderen Stellenwert haben dabei die Sanierungsgebiete, bei denen das Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren zum Einsatz kommt. In diesem Sanierungsgebiet wirkt zusätzlich ein extremes von den Bezirken beauftragtes Geschäftsstraßenmanagement. Von den derzeit neun Sanierungsgebieten in Berlin werden vier Gebiete über dieses Städtebauförderungsprogramm unterstützt.

10. Welche weiteren Möglichkeiten sieht der Senat, um insbesondere Kleingewerbe vor Verdrängung zu schützen?

11. Welche gesetzlichen Änderungen sieht der Senat als sinnvoll an, um analog zum Mietrecht auch für Gewerbemieten einen Mietspiegel zu erstellen und die gewerbliche Vermietung ebenfalls gewissen Regularien zu unterwerfen?

Zu 10. und 11.: Der Senat prüft derzeit, welche rechtlichen Änderungen des Bundesrechts dazu beitragen können, kleinere Unternehmen und soziale Einrichtungen besser vor einer Verdrängung zu schützen. Die Überlegungen hierzu sind - wie bereits erwähnt - noch nicht abgeschlossen. Insbesondere soll der Frage nachgegangen werden, ob und inwieweit es sinnvoll und rechtlich umsetzbar ist, die Entwicklung der Gewerbemieten an einen „Gewerbemietenspiegel“ zu koppeln.

Berlin, den 17. November 2017

In Vertretung

M. Gerlach
Senatsverwaltung für Justiz,
Verbraucherschutz und Antidiskriminierung