

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 11. September 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. September 2018)

zum Thema:

Freie Gewerbeflächen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Tempelhof-Schöneberg

und **Antwort** vom 28. September 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Okt. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (Grüne)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 16435
vom 11.09.2018
über Freie Gewerbeflächen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in
Tempelhof-Schöneberg

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen um Stellungnahme gebeten zu den Aspekten, die diese betreffen. Die Stellungnahme wurde von den Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Über wie viele Gewerbeeinheiten verfügen die städtischen/landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Bezirk Tempelhof-Schöneberg?

(Bitte untergliedern nach Wohnungsbaugesellschaft, Anzahl der Gewerbeeinheiten, Gesamtfläche in Quadratmeter. Bitte zudem untergliedern nach den Ortsteilen Schöneberg, Friedenau, Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade.)

Frage 2:

Wie haben sich die Gewerbemieten bei den städtischen/landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den letzten 5 Jahren entwickelt?

(Bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Ortsteil aufschlüsseln.)

Antwort zu 1 und 2:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) GESOBAU, HOWOGE und WBM verfügen in den genannten Bereichen über keine Gewerbeflächen. Zu den WBG degewo, Gewobag und STADT UND LAND sind die gewünschten Informationen in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

| Ortsteil | Anzahl Mieteinheiten | Fläche in m ² | durchschnittliche Nettokaltmiete in EUR/m ² /Monat | | | | | | |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|
| | | | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | |
| degewo | | | | | | | | | |
| Friedenau | 5 | 464 | 5,42 | 5,48 | 5,07 | 5,7 | 5,76 | 5,8 | |
| Lichtenrade | 2 | 127 | | | | 24,33 | 23,91 | 23,82 | |
| Marienfelde | 24 | 5.111 | 7,22 | 6,62 | 6,8 | 6,82 | 6,4 | 6,34 | |
| Schöneberg | 60 | 6.665 | 8,63 | 8,84 | 8,73 | 8,85 | 8,68 | 8,31 | |
| Tempelhof | 6 | 521 | 6,91 | 6,23 | 7,14 | 7,16 | 7,21 | 7,28 | |
| Gesamt | 97 | 12.888 | 7,85 | 7,61 | 7,70 | 7,96 | 7,75 | 7,55 | |
| Gewobag | | | | | | | | | |
| Lichtenrade | 1 | 50 | | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. | |
| Mariendorf | 7 | 670 | | 8,81 | 9,00 | 9,26 | 9,07 | 9,28 | |
| Schöneberg | 247 | 34.895 | k.A. | 7,57 | 7,74 | 7,99 | 8,28 | 8,25 | |
| Tempelhof | 9 | 1.031 | | 7,40 | 7,07 | 7,32 | 7,48 | 7,64 | |
| Gesamt | 264 | 36.645 | | 7,58 | 7,74 | 7,98 | 8,25 | 8,24 | |
| STADT UND LAND | | | | | | | | | |
| Lichtenrade | 13 | 3.163 | 2,83 | 2,91 | 2,90 | 4,47 | 4,61 | 5,13 | |
| Schöneberg | 167 | 25.344 | 6,63 | 6,76 | 7,03 | 7,19 | 7,38 | 7,70 | |
| Tempelhof | 17 | 3.636 | 7,67 | 6,89 | 6,93 | 6,37 | 6,02 | 6,37 | |
| Gesamt | 197 | 32.144 | 6,41 | 6,49 | 6,73 | 6,85 | 6,98 | 7,30 | |

Frage 3:

Wie stellt sich die Mieterstruktur im Gewerbebereich bei den städtischen/ landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Bezirk Tempelhof-Schöneberg dar (z.B. Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk, Dienstleistung/Büro, soziale Träger, Kultureinrichtungen etc.)?
(Bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Ortsteil aufschlüsseln.)

Frage 4:

Wie groß ist der aktuelle Leerstand bei den Gewerbeflächen der städtischen/landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Bezirk Tempelhof-Schöneberg?
(Bitte untergliedern nach Wohnungsbau-gesellschaft, Anzahl der leerstehenden Gewerbeeinheiten, leerstehende Gesamtfläche in Quadratmeter. Bitte zudem untergliedern nach den Ortsteilen.)

Antwort zu 3 und 4:

Die Mieterstruktur im Gewerbebereich sowie der aktuelle Leerstand bei den Gewerbeflächen der landeseigenen WGB im Bezirk Tempelhof-Schöneberg können den nachfolgenden Tabellen entnommen werden:

| Ortsteil | Nutzungsart | Anzahl Gewerbeeinheiten |
|-----------------|----------------------------|--------------------------------|
| degewo | | |
| Friedenau | Büro/Praxis | 1 |
| | Laden | 4 |
| Lichtenrade | Büro/Praxis | 1 |
| | Laden | 1 |
| Marienfelde | Büro/Praxis | 7 |
| | Gastronomie | 1 |
| | Kultur/Freizeiteinrichtung | 2 |
| | Laden | 14 |
| Schöneberg | Büro/Praxis | 10 |
| | Gastronomie | 5 |
| | Kultur/Freizeiteinrichtung | 5 |
| | Laden | 40 |
| Tempelhof | Gastronomie | 1 |
| | Laden | 5 |
| Gesamt | | 97 |
| Gewobag | | |
| Lichtenrade | Dienstleist./Büro | 1 |
| Mariendorf | Ärzte | 1 |
| | Bildung/Soziales | 2 |
| | Dienstleist./Büro | 3 |
| | Einzelhandel | 1 |
| Schöneberg | sonstige (incl. Leerstand) | 13 |
| | Apotheken/Labor | 3 |
| | Ärzte | 11 |
| | Atelier/Galerie/Küns | 25 |
| | Beherbergung/Hotel | 1 |
| | Bildung/Soziales | 16 |
| | Büro | 13 |
| | Dienstleist./Büro | 63 |
| | Einzelhandel | 47 |
| | Friseur/Kosmetik | 13 |
| | Gastronomie | 22 |
| | Lager | 3 |
| | Lebensm.-Handwerker | 2 |
| | prod. Handwerk | 3 |
| | Vereine | 11 |
| | Wäscherei/Reinigung | 1 |
| Tempelhof | Bildung/Soziales | 1 |
| | Büro | 2 |
| | Einzelhandel | 3 |
| | Gastronomie | 2 |
| | Lager | 1 |
| Gesamt | | 264 |

| Ortsteil | Nutzungsart | Anzahl Gewerbeeinheiten |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|
| STADT UND LAND | | |
| Lichtenrade | Büro | 3 |
| | Gastronomie/Hotel | 2 |
| | Hallen und Industriefl./Werkst | 1 |
| | Laden | 4 |
| | Praxis | 3 |
| Schöneberg | Atelier | 10 |
| | Büro | 58 |
| | Gastronomie/Hotel | 18 |
| | Hallen und Industriefl./Werkst | 7 |
| | Kindergarten | 1 |
| | Laden | 64 |
| | Lager | 2 |
| | Praxis | 6 |
| | Sonstige | 1 |
| Tempelhof | Büro | 1 |
| | Gastronomie/Hotel | 1 |
| | Kindergarten | 1 |
| | Laden | 11 |
| | Lager | 1 |
| | Sonstige | 1 |
| | Supermarkt/Einkaufszentrum | 1 |
| Gesamt | | 197 |

| Leerstand Gewerbeeinheiten im Bezirk Tempelhof-Schöneberg | |
|--|--------------------------|
| Anzahl Gewerbeeinheiten | Fläche in m ² |
| degewo | |
| 6 | 1.191 |
| Gewobag | |
| 10 | 1.815 |
| STADT UND LAND | |
| 10 | 1.828 |

Frage 5:

Welche Gewerbeeinheiten bei den städtischen/ landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Bezirk Tempelhof-Schöneberg stehen derzeit leer?

(Bitte um objektscharfe Darstellung mit Flächenangabe der jeweiligen Gewerbeeinheit, Dauer und Grund des Leerstands, Zeitpunkt für die geplante Neu-/Wiedervermietung sowie Gewerbeart (z.B. Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk, Dienstleistung/Büro, soziale Träger, Kultureinrichtungen etc.) der geplanten Neu-/Wiedervermietung.)

Antwort zu 5:

Zum aktuellen Leerstand von Gewerbeeinheiten bei den landeseigenen WBG im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist nachfolgende Tabelle zu beachten:

| Ortsteil | Objekt | Leerstandsgrund | Leerstands-tage | Anzahl Gewerbe-einheiten | Fläche in m ² | Gewerbeart | Vermietungsplanung | |
|--|--|-------------------------------------|-----------------|--|---------------------------------------|---|---|-------------------------------------|
| degewo | | | | | | | | |
| Schöne-berg | Cecilien-gärten 40 | Dem Senat liegen keine Angaben vor. | | | 267 | Kultur/ Freizeit- einrichtung | degewo verhandelt mit einer Kita | |
| | Cecilien-gärten 41 | | 66 | Laden | Anfang 2019 | | | |
| | Cranach-straße 55 | | 170 | Büro/Praxis | nach Fertigstellung Komplettsanierung | | | |
| | Martin-Luther-Straße 34 | | 343 | Laden | Vertragsverhandlungen laufen | | | |
| | Hohenstaufen-straße 7 | | 103 | Kultur/ Freizeit- einrichtung | nach Fertigstellung Komplettsanierung | | | |
| | Kaiser-Wilhelm-Platz 3 | | 242 | Laden | nach Fertigstellung Komplettsanierung | | | |
| Gesamt | | | | | 1.191 | | | |
| Gewobag | | | | | | | | |
| Schöne-berg | Bülowstr. 101 | Mod./Inst./San. | 1.311 | 1 | 203 | Gastro | Vermietung nach Asbestsanierung vorauss. 01.01.2019 | |
| | Bülowstr. 11 | Asbestbelastung | 781 | 1 | 63 | Ladenfläche | Vermietung nach Asbestsanierung | |
| | Bülowstr. 31 | Vermarktungsprobleme | 335 | 1 | 100 | Büro | kurzfristige Vermietung angestrebt | |
| | Bülowstr. 5 | Asbestbelastung | 1.936 | 1 | 98 | Ladenfläche | Vermietung nach Asbestsanierung | |
| | Goebenstr. 22 | Asbestbelastung | 171 | 1 | 65 | Bäckerei/ Laden | Vermietung nach Asbestsanierung | |
| | Kolonnenstr. 26 | sonstige Gründe | 626 | 1 | 394 | Kunst/ Kultur | Prüfung Brandschutz, Fluchtwege; ggf. Umbau nach Gutachten | |
| | Kolonnenstr. 26 | sonstige Gründe | 475 | 1 | 578 | Kunst/ Kultur | Prüfung Brandschutz, Fluchtwege; ggf. Umbau nach Gutachten | |
| | Kolonnenstr. 26 | Mod./Inst./San. | 626 | 1 | 167 | Kunst/ Kultur | Vermietung nach Sanierung / Umbau angestrebt | |
| Kulmer Str. 20A Potsdamer Str. 183 | sonstige Gründe Vermarktungsprobleme | 2.087 80 | 1 1 | 104 44 | Lager ohne WC Laden | aktuell nicht vermietbar nach der Schlüsselübergabe/ Insolvenzverwalter des Mieters | | |
| Gesamt | | | | 10 | 1.815 | | | |
| STADT UND LAND | | | | | | | | |
| Lichten- rade | | Geplante/lauf. Mod/Inst | 8 | | | 136 | Büro | Dem Senat liegen keine Angaben vor. |
| | | Geplante/lauf. Mod/Inst | 8 | | | 186 | Praxis | |
| Schöne- berg | Dem Senat liegen keine Angaben vor. | Vermietungsschwierigkeiten | 7 | Dem Senat liegen keine Angaben vor. | | 90 | Laden | |
| | | Geplante/lauf. Mod/Inst | 4 | | | 97 | Laden | |
| | | Mieterwechsel | 2 | | | 244 | Büro | Vermietung ab 16.10.2018 |
| | | Erhebliche bauliche Mängel | 258 | | | 787 | Hallen, Industriefl./ Werkst | Dem Senat liegen keine Angaben vor. |
| | | Vermietungsschwierigkeiten | 3 | | | 32 | Laden | |
| | | Geplante/lauf. Mod/Inst | 32 | | | 47 | Laden | Vermietung ab 16.09.2018 |
| Geplante/lauf. Mod/Inst | 39 | 72 | Laden | Vermietung ab 01.09.2018 | | | | |
| Geplante/lauf. Mod/Inst | 27 | 138 | Lager | Dem Senat liegen keine Angaben vor. | | | | |
| Gesamt | | | | | 1.828 | | | |

Frage 6:

Welche Kriterien wenden die städtischen/ landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bei der Vergabe von Gewerbeflächen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg an? Gibt es eine besondere Berücksichtigung von sozialen Trägern? Falls ja, in welcher Form findet diese statt?

Antwort zu 6:

Grundsätzlich befinden sich sämtliche leerstehenden Gewerbeflächen im Bereich Tempelhof-Schöneberg in einer regulären Vermarktung. Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH richtet zum Beispiel sowohl die Vermarktung als auch die Betreuung bestehender Mietverhältnisse an den Unternehmenszielen aus. Neben der Sicherung der Wirtschaftlichkeit zählen die Verantwortung für Quartiere und die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung ebenso zu diesen Zielen. Daraus resultiert, dass die Vermietung der Gewerbeeinheiten sowohl private Gewerbetreibende, als auch an Vereine, soziale Träger und weitere Gewerbenieter erfolgt, die gesellschaftliche Verantwortung tragen. Dies erfolgt bedarfsgerecht entsprechend der Nachfrage. Eine besondere Bevorzugung erfolgt dabei nicht.

Die Auswahl der potenziellen Gewerbenieter erfolgt in der Regel nach verschiedenen Kriterien. Für gewöhnlich wird für jede Gewerbeeinheit ein Konzept für eine standortbezogene Nachfrage erstellt. Die Lage, Größe und die Ausstattung der Gewerbeeinheit stehen dabei im Vordergrund. Aber auch die Nachfrage nach bestimmten Nutzungen wie Einrichtungen sozialer Träger, Vereine, Kunst/Kultur, Einzelhandel, Gastronomie, etc. wird bei der Auswahl der Bewerber entscheidend berücksichtigt, um den Bedarfen der Quartiere entsprechen zu können.

In der Regel wird erwartet, dass jeder Bewerber einen Businessplan für sein Gewerbe vorlegt. Mögliche weitere Kriterien sind neben der Bonität auch die bisherigen Erfahrungen des Bewerbers im gewerblichen Bereich.

Berlin, den 28.09.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen