

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 12. September 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. September 2018)

zum Thema:

Entwicklung der Gewerbemieten in Berlin

und **Antwort** vom 27. September 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Okt. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/16 454
vom 12.09.2018
über Entwicklung der Gewerbemieten in Berlin

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 städtischen Wohnungsbaugesellschaften (degewo AG, GESOBAU AG, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND, WBM) sowie den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erarbeitet und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Erkenntnisse hat der Senat über die Entwicklung der Gewerbemieten seit 2015 in Berlin?

Antwort zu 1:

Es wird auf den Gewerbemietenspiegel der IHK verwiesen. Dem Senat liegen keine eigenen Erhebungen vor.

Frage 2:

Wie hoch sind die aktuellen durchschnittlichen Gewerbemieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)?

Antwort zu 2:

Die gewünschten Informationen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Bezirk	Durchschnittliche Gewerbemiete (nettokalt) in EUR/m²/Monat, Stand 2018
degewo	
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,60
Friedrichshain-Kreuzberg	9,46
Lichtenberg	4,96
Marzahn-Hellersdorf	6,31
Mitte	7,11
Neukölln	11,51
Pankow	8,01
Reinickendorf	19,08
Steglitz-Zehlendorf	7,90
Tempelhof-Schöneberg	7,52
Treptow-Köpenick	8,24
<i>Umland</i>	11,40
Gesamtdurchschnitt	7,83
GESOBAU	
Pankow	6,48
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,26
Marzahn-Hellersdorf	2,58
Mitte	4,86
Reinickendorf	7,75
Gesamtdurchschnitt	6,09
Gewobag	
Charlottenburg-Wilmersdorf	7,19
Friedrichshain-Kreuzberg	10,92
Lichtenberg	8,1
Marzahn-Hellersdorf	11,7
Mitte	7,82
Neukölln	9,41
Pankow	10,08
Reinickendorf	6,88
Spandau	3,63
Steglitz-Zehlendorf	13,54
Tempelhof-Schöneberg	8,24
Treptow-Köpenick	7,42
Gesamtdurchschnitt	8,29

HOWOGE	
Treptow-Köpenick	7,81
Tempelhof-Schöneberg	5,93
Spandau	7,06
Pankow	7,17
Mitte	11,37
Marzahn-Hellersdorf	5,01
Lichtenberg	6,45
Friedrichshain-Kreuzberg	9,46
Charlottenburg-Wilmersdorf	7,50
Gesamtdurchschnitt	Dem Senat liegen keine Informationen vor.
STADT UND LAND	
Charlottenburg-Wilmersdorf	11,22
Marzahn-Hellersdorf	6,52
Neukölln	6,97
Steglitz-Zehlendorf	10,32
Tempelhof-Schöneberg	7,30
Treptow-Köpenick	7,37
Gesamtdurchschnitt	7,12
WBM	
Charlottenburg	9,24
Wilmersdorf	7,78
Friedrichshain	7,97
Kreuzberg	7,30
Mitte	14,04
Tiergarten	7,43
Spandau	7,98
Zehlendorf	6,00
Gesamtdurchschnitt	Dem Senat liegen keine Informationen vor.

Frage 3:

Wie hoch waren die durchschnittlichen Gewerbemieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in 2016 und 2017 (bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)?

Antwort zu 3:

Die gewünschten Informationen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Bezirk	Durchschnittliche Gewerbemiete (nettokalt) in EUR/m ² /Monat	
	2016	2017
degewo		
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,31	8,54
Friedrichshain-Kreuzberg	9,81	10,37
Lichtenberg	7,73	6,72
Marzahn-Hellersdorf	6,43	6,77
Mitte	6,68	6,90
Neukölln	11,05	11,46
Pankow	7,25	7,52
Reinickendorf	13,60	13,84
Steglitz-Zehlendorf	5,24	7,82
Tempelhof-Schöneberg	7,00	7,41
Treptow-Köpenick	7,15	8,37
<i>Umland</i>	11,14	11,43
Gesamtergebnis	7,36	7,90
GESOBAU		
Pankow	5,79	6,91
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,27	8,22
Marzahn-Hellersdorf	2,18	3,71
Mitte	4,79	4,80
Reinickendorf	4,19	4,53
Gesamtdurchschnitt	5,21	5,56
Gewobag		
Charlottenburg-Wilmersdorf	6,51	7,15
Friedrichshain-Kreuzberg	8,83	10,71
Lichtenberg	5,44	5,64
Mitte	7,64	7,94
Neukölln	8,67	8,76
Pankow	9,00	9,63
Reinickendorf	6,83	6,87
Spandau	7,68	6,58
Steglitz-Zehlendorf	13,01	13,45
Tempelhof-Schöneberg	7,98	8,25
Treptow-Köpenick	7,07	7,21
Gesamtdurchschnitt	8,13	8,71

Bezirk	Durchschnittliche Gewerbemiete (nettokalt) in EUR/m ² /Monat	
	2016	2017
HOWOGE		
Treptow-Köpenick	8,10	8,19
Tempelhof-Schöneberg	5,60	5,73
Spandau	6,82	7,06
Pankow	4,93	7,17
Mitte	11,26	11,28
Marzahn-Hellersdorf	4,60	4,63
Lichtenberg	5,86	6,45
Friedrichshain-Kreuzberg	9,24	9,36
Charlottenburg-Wilmersdorf	7,46	7,50
Gesamtdurchschnitt	Dem Senat liegen keine Informationen vor.	
STADT UND LAND		
Charlottenburg-Wilmersdorf	10,71	10,80
Marzahn-Hellersdorf	6,27	6,34
Neukölln	6,02	6,15
Steglitz-Zehlendorf	7,16	9,48
Tempelhof-Schöneberg	6,85	6,98
Treptow-Köpenick	7,07	7,16
Gesamtdurchschnitt	6,53	6,66
WBM		
Charlottenburg	9,32	9,20
Wilmersdorf	7,59	7,67
Friedrichshain	7,05	7,58
Kreuzberg	6,57	6,77
Mitte	12,64	13,43
Tiergarten	7,12	7,22
Spandau	7,56	7,86
Zehlendorf	6,74	6,77
Gesamtdurchschnitt	Dem Senat liegen keine Informationen vor.	

Frage 4:

Wie stellt sich die Mieterstruktur im Gewerbebereich bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dar – z.B. Einzelhandel, Gastronomie Handwerk, soziale Träger, Kultureinrichtungen etc. (bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)?

Antwort zu 4:

Die gewünschten Informationen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Bezirk	Gewerbeart							
	Büro	Einzelhandel	Dienstleistung	Handwerk	Lager/Hallen/Werkstätten	Gastronomie/Hotel/Pensionen	Kulturelle/soziale Nutzung	Sonstiges
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
degewo								
Charlottenburg-Wilmersdorf	5481,18	9849,75			442,47	1341,88		4,86
Friedrichshain-Kreuzberg	249,75	2451,42				117,07		
Lichtenberg	23,5	98,44						
Marzahn-Hellersdorf	13555	17274,76		1011,74	977,3	3525,27	2223,34	
Mitte	5173,44	19547,96		7275,16	108,71	2507,13	291	16
Neukölln	3146,5	7542,47			169,2	346	292,43	808,62
Pankow	102,19	774,52			204,25			
Reinickendorf	44,16							
Spandau	1442,22	2328,56				80,92	995,43	2
Steglitz-Zehlendorf	2040,96	8141,66			114,43	824	3050,71	66
Tempelhof-Schöneberg	5836,33	14027,14		1014,35	494,67	6306,23	1585,41	464,6
Treptow-Köpenick	956,93	2271,61			192,97	199,39		
Gesamt	38052,16	84308,29	0	9301,25	2704	15247,89	8438,32	1362,08
GESOBÄU								
Charlottenburg-Wilmersdorf	744,70	315,45	1.287,28	0,00	166,14	648,19	1.248,16	641,08
Marzahn-Hellersdorf	214,88	0,00	0,00	0,00	12.472,86	0,00	0,00	0,00
Mitte	308,91	3.391,40	3.665,48	4.026,17	1.735,98	2.628,31	8.430,40	10.291,46
Pankow	2.733,86	4.772,14	10.387,48	1.282,75	747,65	1.342,84	2.205,54	2.662,61
Reinickendorf	853,20	206,62	7.646,73	810,85		437,69	4.145,76	7.200,10
Gesamt	4.855,55	8.685,61	22.986,97	6.119,77	15.122,63	5.057,03	16.029,86	20.795,25
Gewobag								
Charlottenburg-Wilmersdorf	560	4.630	4.189	299	692	3.951	2.975	7.848
Friedrichshain-Kreuzberg	405	3.735	5.463	344	457	1.824	1.683	13.889
Lichtenberg	847	1.820	1.886		678	378	5.749	9.046
Marzahn-Hellersdorf		101	1.614				413	2.444
Mitte	924	1.010	1.670	1.074	174	1.680	30	2.537
Neukölln	237	2.911	1.416		714	2.398	1.200	1.251
Pankow	831	12.540	18.309	842	1.414	5.542	7.261	7.640
Reinickendorf	601	2.220	555	40	105	309		2.305
Spandau	520	1.799	2.137	108	282	1.187	1.722	27.795
Steglitz-Zehlendorf	94	1.006	784			112	154	1.170
Tempelhof-Schöneberg	3.846	6.583	6.978	260	182	5.761	6.130	6.801
Treptow-Köpenick		387	796		296	128	70	306
Gesamt	8.864	38.742	45.795	2.969	4.993	23.270	27.386	83.033
HOWOGE								
Charlottenburg-Wilmersdorf		197				26		
Friedrichshain-Kreuzberg		73	953					
Lichtenberg	27.111	25.568	32.983		1.771	10.084	1.746	
Marzahn-Hellersdorf	391	159	691					
Mitte	180	470				31		
Pankow	584	1.835	253					
Spandau			65			150		
Tempelhof-Schöneberg			233					
Treptow-Köpenick	542	839	351		87	255		
Gesamt	28.808	29.141	35.529	0	1.858	10.546	1.746	0

Bezirk	Gewerbeart							
	Büro	Einzelhandel	Dienstleistung	Handwerk	Lager/Hallen/Werkstätten	Gastronomie/Hotel/Pensionen	Kulturelle/soziale Nutzung	Sonstiges
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
STADT UND LAND								
Charlottenburg-Wilmersdorf		467,79	109,23			185,52		
Marzahn-Hellersdorf	6.076,87	5.291,72	5.038,36		449,69	909,15	466,74	675,62
Neukölln	16.322,42	8.118,38	4.274,82		12.922,17	1.231,70	1.632,47	236,03
Steglitz-Zehlendorf		984,69				78,64		
Tempelhof-Schöneberg	12.759,05	9.205,97	1.211,73		3.903,63	3.645,78	1.138,12	280,35
Treptow-Köpenick	7.635,09	11.612,37	4.971,70		237,40	1.490,98	145,58	295,81
Gesamt	42.793,43	35.680,92	15.605,84	0,00	17.512,89	7.541,77	3.382,91	1.487,81
WBM								
Charlottenburg-Wilmersdorf	192,27	127,90	324,5		18	84,22		
Friedrichshain-Kreuzberg	17284,86	10.359,35	15956,45		1857,36	11691,22	11997,77	
Mitte	77.431,46	48.471,65	39597,49		8891,01	45687,3	16435,34	
Spandau	1.724,87	1.961,74	401,84		151,08	194,69		
Steglitz-Zehlendorf			262,26					
Tiergarten	75,52	153,33	109,49			163,5		
Gesamt	96.708,98	61.073,97	56.652,03	0,00	10.917,45	57.820,93	28.433,11	0,00

Die Mieterstruktur der Gewerbearten zwischen den Wohnungsbaugesellschaften (WBG) ist nur eingeschränkt vergleichbar, da die abgefragten Gewerbearten nicht vollkommen trennscharf sind. Dies betrifft bspw. die Zuordnung von Arztpraxen oder Kindertagesstätten zu einer der o.g. Kategorien.

Frage 5:

Wie hat sich der Bestand an Gewerbeflächen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften seit 2015 entwickelt (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten, bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)?

Antwort zu 5:

Der Bestand an Gewerbeeinheiten und –flächen wird in den Eigenbestand, den verpachteten Eigenbestand und angepachteten Bestand unterteilt. Die Gewerbeeinheiten und –flächen werden von den landeseigenen WBG schwerpunktmäßig im Eigenbestand gehalten. Seit 2015 ist der Eigenbestand (eigenes Risiko) auf 6.664 Gewerbeeinheiten mit 938.119,43 qm, der verpachtete Eigenbestand auf 3 Gewerbeeinheiten mit 10.340,55 qm angestiegen, während der angepachtete Bestand konstant geblieben ist. Bezirksbezogene Daten liegen dem Senat nicht vor.

Bestand Gewerbeeinheiten /-flächen	Konzern						Summe	
	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM		
Eigenbestand, eigenes Risiko (incl. fremdverwaltetem Eigenbestand, ohne verpachteten Eigenbestand, ohne Restitutionsbestand)								
2015	GE	1.411	664	1.457	783	768	1.441	6.524
	qm	154.653,87	97.102,57	170.335,37	100.697,60	124.895,19	272.215,78	919.900,38
2016	GE	1.413	670	1.457	772	776	1.431	6.519
	qm	153.140,71	95.480,26	170.413,06	99.050,82	125.343,00	274.909,00	918.336,85
2017	GE	1.458	653	1.552	791	785	1.425	6.664
	qm	158.472,67	90.120,99	183.331,57	102.175,88	127.749,39	276.268,93	938.119,43
Verpachteter Eigenbestand								
2015	GE			1			1	2
	qm			144,72			7.822,00	7.966,72
2016	GE			1			1	2
	qm			144,72			7.822,00	7.966,72
2017	GE			2			1	3
	qm			2.518,55			7.822,00	10.340,55
Angepachteter Bestand								
2015	GE	13						13
	qm	658,33						658,33
2016	GE	13						13
	qm	658,33						658,33
2017	GE	13						13
	qm	658,33						658,33

Frage 6:

Wie viele zuvor für Gewerbe genutzte Flächen wurden seit 2015 bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Wohnraum umgewandelt (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten, bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)?

Antwort zu 6:

Die gewünschten Informationen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Bezirk	Anzahl	m ²
degewo		
Friedrichshain-Kreuzberg	1	95,91
Marzahn-Hellersdorf	3	246,66
Mitte	2	238,77
Treptow-Köpenick	1	41
Gesamt	7	622,34
GESOBAU		
Mitte	2	115,99
Pankow	10	825,74
Gesamt	12	941,73
Gewobag		
Charlottenburg	3	746,77
Gesamt	3	746,77
HOWOGE		
Lichtenberg	8	952
Gesamt	8	952
STADT UND LAND		
Marzahn-Hellersdorf	1	43,27
Tempelhof-Schöneberg	3	260,77
Treptow-Köpenick	1	62,07
Gesamt	5	366,11
WBM		
Friedrichshain-Kreuzberg	18	1611,68
Mitte	26	1442,63
Gesamt	44	3054,31

Frage 7:

Wie hoch ist der aktuelle Leerstand von Gewerbeflächen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk sowie Anzahl der Gewerbeeinheiten aufschlüsseln)?

Antwort zu 7:

Die aktuellen Leerstandsquoten bezogen auf die Anzahl an Gewerbeeinheiten (Eigenbestand, eigenes Risiko und angepachteter Bestand) können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Eine bezirksbezogene Anzahl an leerstehenden Gewerbeeinheiten liegt dem Senat nicht vor.

Leerstand in % (bezogen auf Anzahl Gewerbeeinheiten Eigenbestand, eigenes Risiko + angepachteter Bestand)	Konzern						Durchschnitt
	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	
2015	3,9	7,1	5,4	5,7	6,8	9,6	6,4
2016	3,4	10,3	4,2	4,0	6,1	5,9	5,2
2017	2,8	8,7	4,5	4,4	5,2	5,8	4,9

Frage 8:

Wie viele zuvor für Gewerbe genutzte Flächen wurden seit 2015 durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften veräußert (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten, bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)?

Antwort zu 8:

Die gewünschten Informationen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Bezirk	Anzahl	m ²
degewo		
Keine Gewerbeflächen seit 2015 veräußert.		
GESOBAU		
Lichtenberg	1	3.881,00
Gesamt	1	3.881,00
Gewobag		
Charlottenburg-Wilmersdorf	10	3.566,00
Friedrichshain-Kreuzberg	1	1.167,00
Reinickendorf	10	6.681,00
Gesamt	21	11.414,00
HOWOGE		
Keine Gewerbeflächen seit 2015 veräußert.		
STADT UND LAND		
Keine Gewerbeflächen seit 2015 veräußert.		
WBM		
Friedrichshain-Kreuzberg	5	629,05
Mitte	3	240,23
Steglitz-Zehlendorf	1	32,42
Gesamt	9	901,70

Frage 9:

Welche Kriterien werden seitens der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bei der Auswahl der Gewerbemieter*innen und der Art der Nutzung zugrunde gelegt?

Antwort zu 9:

Für die Auswahl werden folgende Kriterien herangezogen:

- Objektbezogene Kriterien (Für welche Branche und Nutzung ist das Objekt überhaupt geeignet, z.B. vom Grundriss her, Erschließung, Deckentraglast, technische Ausstattung, gibt es ggf. Einschränkungen für die Nutzung u.a. aus Sicht Denkmalschutz, Baugenehmigung, Brandschutz u.ä.)
- Branchen- und Mietermix (Die angefragte Nutzung sollte sich in die wirtschaftliche, soziale und organisatorische Versorgung des Gebiets einfügen und die Quartiersstruktur sowie die ggf. bestehenden Gewerbeeinheiten oder Ladenzeilen durch seine Nutzungsart ergänzen.)
- Wirtschaftlichkeit des eingereichten Nutzungskonzepts/ der Vermietung
- Bonität der Bewerber/-innen
- Branchenbezogene Erfahrung der Bewerber/-innen

Frage 10:

Welche Maßnahmen ergreift der Senat, um insbesondere soziale Träger (Kitas, Kinderläden, soziale Projekte etc.) vor Verdrängung durch Mieterhöhungen zu schützen und ihnen Räume zur Verfügung zu stellen?

Antwort zu 10:

I. Engagement der landeseigenen WBG in der Vermietung an soziale Träger

Nachfolgend wird aufgezeigt, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) sich in der Vermietung an soziale Träger, orientierend an den diesbezüglichen Vorgaben aus Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) und der Kooperationsvereinbarung (KoopV), stark engagieren.

1. Vermietung im Bestand:

Im Wohnungsbestand der WBG finden sich grds. folgende drei Vermietungskonstellationen vor:

- Ein Mietvertrag wird zwischen WBG und dem sozialen Träger, der besondere Wohnformen bzw. Zielgruppen betreut, direkt abgeschlossen.
- Ein Mietvertrag besteht zwischen WBG und Klient des sozialen Trägers.
- Ein Mietvertrag wird erst direkt mit dem sozialen Träger abgeschlossen. Nach positiver Einschätzung wird dem/der Betreuten die Wohnung mit einem eigenen Vertrag übergeben.

Aktuell sind an soziale Träger bzw. an besondere Wohnformen und Zielgruppen, die mit dem sozialen Träger zusammenarbeiten, ca. 1.917 Wohn- und 78 Gewerbeeinheiten mit weit über 148.420 m² vermietet.

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl an Wohnungen, die direkt durch die WBG vermietet werden, deren Bewohner /innen aber im Rahmen des betreuten Einzelwohnens durch soziale Träger betreut werden. Diese Zahl an Wohnungen ist nicht ermittelbar, da die Verträge unmittelbar zwischen Mieter/in und sozialem Träger abgeschlossen werden und es für die WBG keine Veranlassung gibt, den Träger in den Mietvertrag aufzunehmen.

Die WBG achten bei der Vermietung darauf, dass möglichst alle Bedarfsgruppen bei der Nachfrage nach Trägerwohnungen berücksichtigt werden und sich im Gesamtbild der Vermietung an Träger abbilden lassen.

In den Beständen sind vor allem die Zielgruppen Wiedereingliederung/Resozialisierung, Geflüchtete, unbegleitete minderjährige Flüchtlinge, Obdachlose, Jugendliche, Betreutes Wohnen für Senioren, Psychisch Kranke, Körperlich und /oder geistig Behinderte, Frauenschutzwohnungen vertreten. Daneben erfolgt auch eine Berücksichtigung der Zielgruppen Familien, Mutter-Kind-/ Vater-Kind-Haus, Kindertagesstätten und Migranten.

Die Erfüllung des Versorgungsauftrages der WBG gegenüber den am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Haushalten wurde außerdem mit dem WoVG und der KoopV normiert. Mit dem WoVG und der KoopV wurden spezielle Sonderregelungen vereinbart, die für diese Haushalte den Zugang zu Wohnungen erleichtern sollen.

Das WoVG sieht vor, dass 11 % aller Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen wie Obdachlose, Flüchtlinge oder betreute Wohnformen erfolgen. Im Jahr 2016 wurde die Quote bereits mit 14,8 % deutlich übererfüllt. Die Quote betrug 2017 sogar 18,3 %.

Mit der KoopV wurden die Vorgaben des Versorgungsauftrages der WBG gegenüber besonders benachteiligten Haushalten erweitert und die besonderen Bedarfsgruppen um die Zielgruppen Studierende und Transfereinkommensbezieher erweitert, wobei von den 60 % der zur Wiedervermietung kommenden Bestandswohnungen wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen zu vermieten sind. In 2017 wurde diese Vorgabe von den WBG mit einer Quote von 32,0 % übererfüllt.

Die 60 % der zur Wiedervermietung gelangenden Bestandswohnungen dürfen gemäß KoopV maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden. Zudem wird gewährleistet, dass die Mietbelastung des jeweiligen Haushalts nicht mehr als 30 % des Nettohaushaltseinkommens beträgt.

2. Integration von sozialen Trägern in Neubauprojekte

Mit der Kooperationsvereinbarung haben sich die WBG verpflichtet, auf ein ausreichendes Angebot an Wohnungen und Gewerbeeinheiten in den Neubauprojekten zu achten und eine Nutzungsvielfalt zu gewährleisten, die auch soziale Träger und Einrichtungen begünstigt. Die Berücksichtigung von sozialen Trägern verbessert zudem die Wirtschaftlichkeit der Einzelvorhaben, da nur Mieten oberhalb der Begrenzung der KoopV eingenommen und gleichzeitig die Quoten im Neubau für die sozialen Vermietungsvorgaben durch Anrechnung erfüllt werden können.

Im Rahmen der Neubau-Projektentwicklung wird durch die WBG regelmäßig bereits bei der Planung geprüft, ob verschiedene Wohnformen oder Einrichtungen für soziale Träger mit errichtet werden können.

Aktuell besteht bei den WBG eine Vielzahl von konkreten Projekten, die mit sozialen Trägern oder für soziale Träger entwickelt werden. In der Planung sind hierbei ca. 818 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten (Kindertagesstätten).

Als Vorzeigeprojekt kann das Integrationswohnprojekt „ToM – Tolerantes Miteinander“ der degewo in Berlin-Köpenick, Schönfelder Chaussee/ Ecke Wegedornstraße angeführt werden. Bis Frühjahr 2019 entstehen 164 Wohnungen, die zu 50 % an Geflüchtete vermietet werden sollen. Eine Kindertagesstätte mit Außenbereich für 120 Kinder, Gemeinschaftsräume und ein Anwohnercafé als Anlaufstelle für Nachbarn und Mieter gehören zur Ausstattung und sollen den interkulturellen Austausch fördern. In Zusammenarbeit mit dem Internationalen Bund wird eine intensive Betreuung der Mieter/innen erfolgen.

An weiteren Standorten wurden von den WBG bereits Verhandlungen mit sozialen Trägern aufgenommen. Diese Planungen stehen jedoch noch am Anfang: Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Projektentwicklung eines sozialen Zentrums für betreutes Wohnen und Trägeraktivitäten der degewo in Berlin-Mitte, Gotenburger Str.. Am Standort soll ein soziales Zentrum für betreutes Wohnen für psychisch kranke bzw. seelisch, geistig und/oder körperlich behinderte Menschen sowie für Kinder und Jugendliche entstehen. Im Rahmen des Projekts sind 97 Trägerwohnungen, eine Kita und eine Produktionsschule angedacht.

3. Der Paritätische Wohlfahrtsverband Berlin im Fachbeirat der Wohnraumversorgung Berlin

Mit dem WoVG wurde die „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ gegründet.

Der Paritätische Wohlfahrtsverband Berlin ist im Fachbeirat mit einem Mitglied vertreten. Aufgabe der Mitglieder des Beirates ist es, den Vorstand und den Verwaltungsrat sowie die landeseigenen WBG in allen Angelegenheiten, in denen die Aufgaben der Anstalt betroffen sind, zu beraten. Damit eröffnet sich für den Paritätischen Wohlfahrtsverband Berlin die Möglichkeit, im direkten Kontakt mit den WBG auf die Belange und Bedürfnisse einzelner Zielgruppen und gemeinnütziger Träger einzugehen und das Netzwerk weiter auszubauen.

II. Entschließung des Bundesrates zur Anpassung des Gewerbemietrechtes

Der Senat hat den Bundesrat durch Vorlage eines entsprechenden Entschließungsantrags (Drucksache 414/18 vom 29.08.2018) darum gebeten, eine Modernisierung des Gewerbemietrechtes zu prüfen. Ziel ist es, den erheblichen Steigerungen der Gewerbemieten zu begegnen, die zur zunehmenden Verdrängung sozialer Einrichtungen in den Stadtquartieren führen.

Nach dem Entschließungsantrag sollte für den Gewerbemietenden insbesondere ein gesetzlicher Anspruch gegen den Vermietenden auf eine Verlängerung des Mietverhältnisses zu den bislang geltenden Konditionen geschaffen werden. Auf der Grundlage dieses Verlängerungsanspruchs sollte der/die Mieter/in erreichen können, dass das Mietverhältnis eine Dauer von zehn Jahren ab der Überlassung erhält. Es sollten dabei sachgerechte Ausnahmen zugelassen werden. Ferner sollte dem/der Vermieter/in die Befugnis eingeräumt werden, der Verlängerung zu widersprechen, wenn er/sie an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses ein schutzwürdiges Interesse hat; der/die Mieter/in ist in diesem Fall angemessen zu entschädigen.

Berlin, den 27.09.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen