

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Dr. Turgut Altug (GRÜNE)**

vom 24. September 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. September 2018)

zum Thema:

Gewerbemieten in Kreuzberg

und **Antwort** vom 15. Oktober 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Okt. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Turgut Altug (Grüne)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/16 562
vom 24.09.2018
über Gewerbemieten in Kreuzberg

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 Wohnungsbaugesellschaften (degewo AG, GESOBAU AG, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND, WBM) sowie das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erarbeitet und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Voranzustellen ist zudem, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) GESOBAU und STADT UND LAND über keine Gewerbeeinheiten in Berlin-Kreuzberg verfügen und von daher Fehlanzeige gemeldet haben.

Frage 1:

Was für Kenntnisse hat der Senat darüber, welche Gewerbearten in Kreuzberg, insbesondere in SO 36 angesiedelt sind, und wie sich die Zusammensetzung in den letzten fünf Jahren entwickelt, gewandelt hat?

Antwort zu 1:

Dem Senat liegen hierzu keine Informationen vor.

Frage 2:

Wie hoch sind die durchschnittlichen Gewerbemieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Kreuzberg?

Antwort zu 2:

Eine Übersicht über die durchschnittlichen Gewerbemieten bei den landeseigenen WBG in Kreuzberg liefert die folgende Tabelle:

WBG	Durchschnittliche Gewerbemiete (nettokalt) in EUR/m²/Monat, im Bezirk Berlin-Kreuzberg, Stand 2018
degewo	10,83
Gewobag	10,91
HOWOGE	9,46
WBM	7,30

Frage 3:

Wie entwickelten sich die Gewerbemieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Kreuzberg in den letzten fünf Jahren?

Antwort zu 3:

Die gewünschten Informationen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

WBG	Durchschnittliche Gewerbemiete (nettokalt) in EUR/m²/Monat, im Bezirk Berlin-Kreuzberg					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
degewo	-	9,32	9,49	9,56	10,12	10,83
Gewobag	7,21	7,34	8,27	8,83	10,74	10,91
HOWOGE	8,93	8,93	8,93	9,24	9,36	9,46
WBM	6,97	7,19	7,11	7,43	7,46	7,30

Frage 4:

Welche Mieterstruktur besteht im Gewerbebereich bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Kreuzberg?

Antwort zu 4:

Die gewünschten Informationen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

WBG	Gewerbeart										
	Büro	Einzelhandel	Dienstleistung	Handwerk	Lager/Halle n/ Werkstätten	Gastro- nomie/ Hotel/ Pensionen	Kulturelle / soziale Nutzung	Arzt- praxen	Kinder- tagesstätten	Sonstiges	
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	
degewo	250,00	2.332,00				117,00					3 Gewerbe- einheiten: Werbe- flächen/ Antennen
Gewobag	404,95	3.735,35	5.377,71	344,37	456,52	1.824,24	940,95	1.337,86	827,02	12.469,59	
HOWOGE	0,00	73,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
WBM	2.696,39	5.160,30	2.248,35	0,00	269,55	2.174,85	2.329,48	78,76	707,41	0,00	

Frage 5:

Wie hat sich der Bestand an Gewerbeflächen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Kreuzberg in den letzten fünf Jahren entwickelt (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten)?

Antwort zu 5:

WBG	2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	Anzahl	m²										
degewo	-	-	27	2.699,00	27	2.699,00	28	2.794,00	28	2.794,00	28	2.794,00
Gewobag	168	16.479,19	170	17.109,25	169	15.941,88	169	15.941,88	253	27.362,74	257	27.718,56
HOWOGE	2	73,16	2	73,16	2	73,16	2	73,16	2	73,16	2	73,16
WBM	82	13.688,00	82	13.688,00	84	13.731,00	85	13.737,00	99	14.712,00	104	15.211,00

Frage 6:

Wie viele zuvor für Gewerbe genutzte Flächen wurden in Kreuzberg in den letzten fünf Jahren bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Wohnraum umgewandelt (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten)?

Antwort zu 6:

Die degewo hat nach eigenen Angaben im Jahr 2017 in Kreuzberg eine Gewerbefläche mit 95,91 m² in Wohnraum umgewandelt.

Bei den anderen landeseigenen WBG wurden in Kreuzberg in den letzten fünf Jahren keine zuvor für Gewerbe genutzte Flächen in Wohnraum umgewandelt.

Frage 7:

Wie sorgen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Kreuzberg dafür, dass eine ausgewogene Gewerbemischung in den Kiezen gesichert wird?

Antwort zu 7:

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. In diesem Rahmen wird auch die Vermietung an soziale Träger berücksichtigt.

Die Auswahl der potenziellen Gewerbemieterrinnen und Gewerbemieterr erfolgt nach verschiedenen Kriterien: Grundsätzlich 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 Bewerberinnen und Bewerber entscheidend berücksichtigt, um den Bedarfen der Quartiere entsprechen zu können.

Bewerberinnen und Bewerber müssen einen Businessplan für ihr Gewerbe vorlegen. Mögliche weitere Kriterien sind neben der Bonität auch die bisherigen Erfahrungen des Bewerbers im gewerblichen Bereich.

Da die HOWOGE lediglich über ein Objekt mit insgesamt 12 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in Kreuzberg verfügt, nimmt die Gesellschaft aktuell keinen Einfluss auf die Gewerbemischung in den Kreuzberger Kiezen.

Frage 8:

Welche Maßnahmen ergreift der Senat, um insbesondere soziale Träger (Kitas, Kinderläden, soziale Projekte etc.) in Kreuzberg vor Verdrängung durch Mieterhöhungen zu schützen?

Antwort zu 8:

Folgende Maßnahmen sind bereits durch den Senat ergriffen worden:

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

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

1. Vermietung im Bestand:

Im Wohnungsbestand der WBG finden sich grundsätzlich folgende drei Vermietungskonstellationen:

- 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 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 Bewohnerinnen und Bewohner aber im Rahmen des betreuten

Einzelwohnens durch soziale Träger betreut werden. Diese Zahl an Wohnungen ist nicht ermittelbar, da die Verträge unmittelbar zwischen den Mieterinnen und Mietern 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, Menschen mit Behinderungen, 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 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.

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

III. Vorbereitung eines Fachtreffens zum Thema soziale Träger und Trägerwohnungen

Derzeit wird zur Erkundung von weiteren Wohnraumpotenzialen für soziale Träger von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) ein Fachtreffen vorbereitet.

Im Rahmen des Fachtreffens sollen der Bestand und Bedarf an Trägerwohnungen, die Finanzierung von Trägerwohnungen sowie der Bestand und Neubau von Trägerwohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften thematisiert werden.

Ziel des Fachtreffens ist die Analyse der genauen Ist- Situation von Trägerwohnungen, die Feststellung des Bedarfs an Trägerwohnungen, die Vorstellung der Planung und die Erörterung von weiteren Unterstützungsmöglichkeiten sozialer Träger bei der Deckung des wachsenden Wohnraumbedarfs.

Frage 9:

Wie viele Flächen (Anzahl und Größe) wurden in den letzten fünf Jahren neu an soziale Träger (Kitas, Kinderläden, soziale Projekte etc.) in Kreuzberg vermietet und zu welchen Konditionen? (Bitte Auflistung pro Jahr)

Antwort zu 9:

Die gewünschten Informationen für Gewobag und WBM können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Alle anderen Gesellschaften haben Fehlanzeige gemeldet.

Jahr	Gewobag		
	Anzahl	m ²	Nettokaltmiete/m ² /Monat
2013	1	123,16	7,71
2014	1	107,19	7,28
2015	1	156,49	7,28
2016	0	0,00	0,00
2017	3	244,59	7,01
2018	2	299,44	8,18
Jahr	WBM		
	Anzahl	m ²	Nettokaltmiete/m ² /Monat
2013	0	0,00	0,00
2014	0	0,00	0,00
2015	0	0,00	0,00
2016	1	71,00	12,95
2017	1	80,94	4,00
2018	1	303,81	0,57

Frage 10:

Welche Kenntnisse hat der Senat darüber, wie viele Immobilien in Kreuzberg in den letzten fünf Jahren von privaten Unternehmen aufgekauft worden sind?

Antwort zu 10:

Die Anzahl der Grundstückstransaktionen kann über die Anzahl der vom Bezirk erteilten Negativzeugnisse bestimmt werden:

Der Käufer eines Grundstückes hat gegenüber dem Grundbuchamt unter anderem nachzuweisen, dass für das Grundstück ein gemeindliches Vorkaufsrecht nicht existiert oder nicht ausgeübt wird. Erst dann wird der Eintrag in das Grundbuch vollzogen. Zu diesem Zweck müssen die Vertragsparteien der Gemeinde den Verkauf eines Grundstückes anzeigen. Die Gemeinde prüft, ob sie ein Vorkaufsrecht hat und ob sie dieses gegebenenfalls wahrnehmen will. Besteht kein Vorkaufsrecht oder soll dieses nicht ausgeübt werden, erteilt die Gemeinde dem Antragsteller hierüber unverzüglich ein Negativzeugnis entsprechend § 28 (1) BauGB, welches zur Vorlage beim Grundbuchamt dient.

Dem Senat liegen bezüglich der Anzahl an Negativzeugnissen Informationen für den Gesamtbezirk Berlin Friedrichshain-Kreuzberg seit dem Jahr 2014 vor. Ca. 90 % der folgenden Grundstücksverkäufe erfolgen dabei zwischen privaten Unternehmen.

Jahr	Anzahl Negativzeugnisse im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg
2014	167
2015	148
2016	121
2017	82
bis 30.09.2018	60

Berlin, den 15.10.18

In Vertretung

S. Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen