

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Franziska Becker, Nicola Böcker-Giannini, Lars Düsterhöft, Bettina König, Melanie Kühnemann-Grunow, Maja Lasic, Ülker Radziwil, Iris Spranger (SPD)

vom 13. Oktober 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. November 2020)

zum Thema:

Gewerbemieten für gemeinnützige Träger sichern?!

und **Antwort** vom 16. November 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Nov. 2020)

Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe

Frau Abgeordnete Franziska Becker (SPD), Frau Abgeordnete Nicola Böcker-Giannini (SPD), Herrn Abgeordneten Lars Düsterhöft (SPD), Frau Abgeordnete Bettina König (SPD), Frau Abgeordnete Melanie Kühnemann-Grunow (SPD), Frau Abgeordnete Maja Lasic (SPD), Frau Abgeordnete Ülker Radziwil (SPD) und Frau Abgeordnete Iris Spranger (SPD)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/25 396

vom 13. Oktober 2020

über Gewerbemieten für gemeinnützige Träger sichern?!

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

1. Der Senat hat in seiner Antwort zur Schriftlichen Anfrage Nr. 18/22858 zur Ausschreibung eines Gutachtens zur Gewerbestruktur und den Gewerbemieten Berlins eine statistische Bestandsaufnahme der Berliner Gewerbestruktur sowie eine Untersuchung von Gewerbemiethöhen und möglichen Verdrängungserscheinungen (vgl. Drucksache 18/1346) seit 2012 angekündigt. Wann genau ist die Ausschreibung beendet? Wann genau wird ein Ergebnis vorliegen? Ist geplant, die Untersuchung bezirksscharf durchzuführen? Wenn nein, warum nicht?

Zu 1.: Die Beauftragung erfolgt im Rahmen einer Verhandlungsvergabe mit Teilnahmewettbewerb. Die Unterlagen sind seit dem 5.11.2020 auf der Vergabeplattform mit der Bezeichnung „Gutachten Gewerbemieten“ einzusehen.

Die Bewerbungsfrist ist auf den 1.12.2020 festgelegt. Ein Ergebnis wird voraussichtlich im 3. Quartal 2021 vorliegen. Es ist geplant die Untersuchung bezirksscharf durchzuführen. Darüber hinaus soll der Auftragnehmer auch eine Methodik zur Identifizierung von „Gewerbe-Ballungsräumen“ entwickeln, um noch spezifischere Aussagen erhalten zu können.

2. Ist geplant, wie in Drucksache 18/1346 gefordert, im Rahmen des o.g. Gutachtens einen Fokus auch auf gemeinnützige Vereine/Organisationen sowie soziale Träger zu legen? Wenn ja, welche Daten sollen genau erhoben werden und mit welchem Ziel? Wenn nein, warum nicht?

Zu 2.: Im Gutachten ist geplant den Fokus auch auf gemeinnützige Vereine/ Organisationen sowie soziale Träger zu legen. Eine Leitfrage des Gutachtens lautet deshalb:

Wie können die Mietflächen und Mietkosten für Kleingewerbetreibende (Handel, Handwerk und Gewerbe) und soziale Einrichtungen (Gewerbemietler mit gemeinnütziger Rechtsform) ausgenommen Büroflächen (im Folgenden nur noch „Gewerbe-Mietflächen“) statistisch erfasst werden?

Neben der Entwicklung der Gewerbemietflächen und Mietkosten soll auch die Vertragslaufzeit und ggf. weitere Kennzahlen erhoben werden. Eine weitere Leitfrage des Gutachtens lautet deshalb: *Welche weiteren Kennzahlen neben Mietfläche und Mietkosten sind relevant um den aktuellen Markt für die Gewerbe-Mietflächen allgemein in Berlin darzustellen?*

3. Welche Maßnahmen plant oder/und setzt der Senat derzeit um, um schon jetzt soziale Träger zu unterstützen, deren Gewerbemietverträge nicht verlängert werden oder/ und die keine neuen Gewerberäume für ihre Angebote finden und damit aus ihrem angestammten Kiez verdrängt werden?

Zu 3.: Aus den Restmitteln des SIWA-Programmteils „Experimenteller Geschosswohnungsbau (preiswertes Segment)“ wurden 3,5 Mio. € bereitgestellt, um mit einem Projektauftrag den Bau von Gemeinschaftswohnungen für Soziale Träger zu unterstützen. Berlin verfolgt damit das Ziel, dass Menschen, die unterstützungsbedürftig sind, in angemessener Weise mit Wohnraum versorgt werden können und soziale Träger dabei unterstützt werden, ihre Klienten entsprechend mit Angeboten versorgen zu können. Die Richtlinie ist mit Veröffentlichung am 12.06.2020 im Amtsblatt von Berlin in Kraft getreten.

Mit dem Förderprogramm erhalten soziale Träger selbst oder Vorhabenträger, die mit sozialen Trägern kooperieren, festgelegte Zuschüsse pro geschaffenem Wohnplatz und pro in der Wohngemeinschaft geschaffenem Dienstzimmer bzw. Betreuerraum. Die Vermietung darf für einen Zeitraum von 25 Jahren ausschließlich an einen Leistungserbringer nach Definition im Rahmen des § 3 Abs. 1 der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-VO) erfolgen und die anfängliche Miethöhe darf die jeweils gültigen Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nach AV-Wohnen nicht überschreiten.

Es wurden bereits einige Anträge eingereicht, zeitnah soll ein erstes Beurteilungsgremium einberufen werden, um über die Förderfähigkeit der ersten Anträge zu entscheiden.

4. Welche juristischen Folgen hat die Verdrängung der o.g. gemeinnützigen Anbieter nach Einschätzung des Senats bereits jetzt für das Land Berlin?
5. Welche Folgen hat die Verdrängung nach Einschätzung des Senats bereits jetzt auf die Zahlungen der Träger an das Land Berlin?

Zu 4. und 5.: Entsprechende Folgen können vom Senat nicht abgeschätzt werden.

6. Wie groß ist der Anteil der sozialen Träger bei den Gewerbemietler*innen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in den Jahren 2019 und 2020. Bitte bezirksscharf auflisten. Welche Entwicklungen sind, sowohl beim Anteil als auch bei den Maßnahmen, in Bezug zu ihrer Antwort in der Drucksache 18 / 16 454 zu verzeichnen? Sind durch die Senatsverwaltung Maßnahmen geplant, um den Anteil zu erhöhen oder zu senken? Wenn ja welche und wie genau sind die Maßnahmen geplant?

Zu 6.: Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU) stellen Wohnraum für eine ganze Bandbreite sozialer Träger für unterschiedliche Zielgruppen, aber auch direkt für durch soziale Träger betreute Menschen zur Verfügung.

Im Rahmen des Geschützten Marktsegments wurden 1.123 Wohnungen (20,7%) im Jahr 2019 durch die sechs LWU vergeben. Auch außerhalb des Geschützten Marktsegments vergeben die LWU Wohnungen an freie Träger oder gemeinnützige Vereine, die sich um die Versorgung von diversen sozialen Zielgruppen kümmern. Eine Vielzahl an Wohnungen werden direkt durch die LWU an von sozialen Trägern betreute Bewohnerinnen und Bewohner vermietet. Diese Zahl an Wohnungen ist nicht ermittelbar, da es für die LWU keine Veranlassung gibt, den Träger in den Mietvertrag aufzunehmen.

Die LWU haben bis zum 31.12.2019 eine Anzahl von 2.873 Mietverträgen im Bestand mit sozialen Trägern über Wohnraum abgeschlossen. Davon sind 67 Wohnungsmietverträge im Neubau. Die Anzahl der Mietverträge im Bestand mit sozialen Trägern/sozialen Einrichtungen über gewerblich genutzte Räume (keine Wohnnutzung) liegt bei 587 Verträgen.

Bei der degewo AG sind derzeit 15 % der Gewerberäumlichkeiten an soziale Projekte, Künstler, soziale Träger, Vereinsbüros vermietet. Dies entspricht, bezogen auf die Gewerbefläche, einem Anteil von 22 %. Die GESOBAU AG hat aktuell rd. 25 % aller Gewerbeeinheiten bestandsweit an soziale Träger, Vereine und Künstler vermietet. Bei der Gewobag AG sind knapp 4% der Gewerberäume im Bereich Kultur- und Freizeiteinrichtungen vermietet. Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat aktuell 11% der Einheiten an soziale Einrichtungen und Träger vermietet. Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH hat rund 2% ihrer Gewerbeeinheiten im Bereich Kultur- und Freizeiteinrichtungen vermietet. Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH vermietet mehr als 10% der Gewerberäumlichkeiten an soziale Einrichtungen und Trägervereine. Bezirksbezogene Daten liegen dem Senat nicht vor.

Durch die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 15.04.2017 haben sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet, ausreichend Gewerberäume in den Neubauprojekten zu errichten, um die Nutzungsvielfalt zu gewährleisten, die auch soziale Träger und Einrichtungen wie z.B. Tagespflege, Kitas, Kinderläden, etc. begünstigt, die das soziale Gefüge der Stadtteile stabilisieren“.

Darüber hinaus sind die LWU bestrebt, weitere Gewerberäume an soziale Einrichtungen, Träger und Kunstschaffende zu vermieten, sofern der Bedarf im Quartier vorhanden ist und die Beschaffenheit der Gewerbeeinheit es ermöglicht. In vielen Fällen erfolgt dies in Abstimmung zu Bedarfen der Bezirksämter.

Die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 15.04.2017 zwischen den beiden Senatsverwaltungen bzw. die Senatsverwaltung für Finanzen und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der sechs LWU befindet sich derzeit in Abstimmung.

7. Wie hat sich die durchschnittliche Miete für entsprechende Gewerberäume bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften seit September 2018 (Antwort Drucksache 18/16 454) im Jahr 2019 und 2020 entwickelt? Bitte bezirksscharf aufschlüsseln.

Zu 7.: Die gewünschten Informationen können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:

Durchschnittliche Gewerbemiete (in EUR/m², pro Monat, nettokalt, ohne Umsatzsteuer) je Bezirk			
Degewo			
Bezirk	Jahr		
	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Mitte	6,93	7,14	7,18
Friedrichshain-Kreuzberg	10,73	12,64	13,05
Pankow	8,02	7,21	9,12
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,55	8,75	8,59
Steglitz-Zehlendorf	12,81	12,89	13,02
Treptow-Köpenick	8,20	8,35	8,42
Marzahn-Hellersdorf	6,13	6,21	6,34
Reinickendorf	5,00	4,70	5,00
Spandau	5,90	5,90	8,76
Tempelhof-Schöneberg	7,33	7,29	7,68
Neukölln	11,25	10,73	10,77
Lichtenberg	6,41	6,42	7,04

Gesobau			
Bezirk	Jahr		
	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Mitte	4,85	4,74	4,77
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-	-
Pankow	6,65	6,73	6,84
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,48	8,51	8,73
Steglitz-Zehlendorf	-	-	-
Treptow-Köpenick	-	-	-
Marzahn-Hellersdorf	1,64	1,80	2,23
Reinickendorf	7,75	7,77	7,78
Spandau	-	-	-
Tempelhof-Schöneberg	-	-	-
Neukölln	-	-	-
Lichtenberg	-	-	-

Gewobag			
Bezirk	Jahr		
	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Mitte	7,87	8,86	9,80
Friedrichshain-Kreuzberg	11,05	11,60	12,50
Pankow	11,08	11,66	10,94
Charlottenburg-Wilmersdorf	7,24	8,67	9,24
Steglitz-Zehlendorf	13,55	13,94	14,01
Treptow-Köpenick	6,78	5,28	5,39
Marzahn-Hellersdorf	12,86	9,54	9,60
Reinickendorf	6,90	7,42	8,02
Spandau	2,76	3,42	3,27
Tempelhof-Schöneberg	8,39	8,71	9,03
Neukölln	9,51	10,94	11,20
Lichtenberg	8,20	8,95	8,21

Howoge			
Bezirk	Jahr		
	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Mitte	11,33	11,33	11,33
Friedrichshain-Kreuzberg	10,37	10,53	10,53
Pankow	7,35	8,09	8,20
Charlottenburg-Wilmersdorf	7,50	7,75	7,75
Steglitz-Zehlendorf	-	-	-
Treptow-Köpenick	7,87	8,23	8,45
Marzahn-Hellersdorf	5,17	5,51	5,66
Reinickendorf	-	-	-
Spandau	7,06	7,06	8,22
Tempelhof-Schöneberg	5,93	6,21	7,42
Neukölln	-	-	-
Lichtenberg	6,76	7,03	7,21

Stadt und Land			
Bezirk	Jahr		
	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Mitte	-	5,02	5,02
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-	-
Pankow	-	-	-
Charlottenburg-Wilmersdorf	11,22	11,24	11,33
Steglitz-Zehlendorf	10,46	10,50	10,50
Treptow-Köpenick	7,39	7,17	7,16
Marzahn-Hellersdorf	6,53	6,66	6,71
Reinickendorf	-	3,83	3,83

Spandau	-	-	-
Tempelhof-Schöneberg	7,46	7,61	8,08
Neukölln	7,03	7,11	7,29
Lichtenberg	-	4,15	4,15

WBM			
Bezirk	Jahr		
	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Mitte	14,99	15,24	15,23
Friedrichshain-Kreuzberg	8,19	8,58	8,84
Pankow	-	-	-
Charlottenburg-Wilmersdorf	9,12	9,66	9,93
Steglitz-Zehlendorf	6,00	6,36	6,36
Treptow-Köpenick	-	-	-
Marzahn-Hellersdorf	-	-	-
Reinickendorf	-	-	-
Spandau	8,28	8,48	8,52
Tempelhof-Schöneberg	-	-	-
Neukölln	-	-	-
Lichtenberg	-	-	-

Zu den Angaben zu Frage 7 wird auf die Schriftliche Anfrage S 18/25008 über die Entwicklung der Gewerbemieten in Berlin und Brandenburg – Berlin als Faire Vermieter*in vom 17.09.2020 verwiesen (siehe Antwort zu den Fragen 2. und 3.).

8. Plant der Senat in Analogie zum Berliner Mietendeckel einen Mietenstopp oder Mietendeckel für Gewerbemieten? Wenn ja, wie ist der geplante Mietendeckel/Mietenstopp für Gewerbemieten genau angedacht und ausgestaltet? Wenn nein, warum nicht?

Zu 8: Der Senat hat am 3. September 2019 einen Antrag auf eine „Entschließung des Bundesrates zur Einführung einer Gewerbemietpreisbremse in angespannten Gewerberaummärkten“ (Bundesrats-Drucksache 404/19) in den Bundesrat eingebracht, um den rasanten Anstieg der Gewerbemieten und den negativen Folgen zu begegnen. Die Ausschussberatungen im Bundesrat sind bislang noch nicht abgeschlossen. Zuvor hatte der Bundesrat auf Antrag Berlins bereits am 19. Oktober 2018 eine Entschließung zur Anpassung des Gewerbemietrechts verabschiedet. Auch die Wirtschaftsministerkonferenz hat sich auf Initiative des Landes Berlin in ihren Sitzungen im Sommer und Herbst 2018 sowie im Sommer 2019 mit dem Thema befasst.

9. Ist dem Senat bekannt, dass neue Gewerbemietverträge mit einer sogenannten „Unterwerfungsklausel“ ausgestaltet werden? Diese Klausel verlangt von Gewerbetreibenden, sich bei Vertragsunterzeichnung darauf zu verpflichten, im Falle einer Kündigung durch den Vermieter bspw. aufgrund von Mietrückständen, Lärmbelästigung etc. eine vertraglich festgelegte Summe zu entrichten. Welche Erklärung hat der Senat für dieses Verhalten der Vermieter*innen? Hat diese Praxis nach Meinung des Senats das Potential, soziale Träger aus ihren Mieträumen zu verdrängen?

10. Wie viele gemeinnützige Vereine/Organisationen sowie freie Träger sozialer Einrichtungen sind dem Senat bekannt, denen Verträge mit Unterwerfungsklausel zur Unterzeichnung vorgelegt wurden? Bitte bezirksscharf auflisten. Wie viele der o.g. Organisationen konnten aus diesem Grund die Verträge nicht unterzeichnen?
11. Ist dem Senat bekannt, dass neue Gewerbemietverträge analog zu Wohnungsmietverträgen, mit einmaligen Optionen zur Verlängerung des Mietverhältnisses, bei denen sich bei Ausübung der Mietzins automatisch erhöht, ausgestattet werden? Welche Erklärung hat der Senat für dieses Verhalten der Vermieter*innen? Sieht der Senat hier eine Praxis, um Gewerbemieten in die Höhe zu treiben? Hat diese Praxis nach Meinung des Senats das Potential, soziale Träger aus ihren Mieträumen zu verdrängen?
12. Wie genau plant der Senat, soziale Träger bzgl. der unter 9 und 11. beschriebenen Problematiken zu unterstützen?

Zu 9., 10., 11. und 12.: Da es sich um privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern handelt, ist dem Senat nichts zur Verbreitung der verschiedenen zivilrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten bekannt und hat auch keine Eingriffsmöglichkeiten.

Berlin, den 16. November 2020

In Vertretung

Christian R i c k e r t s

.....
Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe