

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (**LINKE**)

vom 05. März 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. März 2020)

zum Thema:

Kleingewerbe schützen – aber wie?

und **Antwort** vom 13. März 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Mrz. 2020)

Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (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. 18/22858
vom 05.03.2020
über Kleingewerbe schützen – aber wie?

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

1. Ist dem Senat bekannt, dass die Bundesregierung (Bundestagsdrucksache 19/7410) u.a. deshalb keine Regelungen zum Schutz von Gewerbetreibenden (inkl. soziale Träger) erlässt, weil sie angibt, keine verlässlichen Daten über die Entwicklung am Gewerbetreibendenmarkt zu haben?

Zu 1.: Ja.

2. Sind dem Senat Maßnahmen bekannt, mit denen die Bundesregierung diese Wissenslücke zu schließen versucht?

Zu 2.: Nein.

3. Teilt der Senat die Ansicht, dass es von zentraler Bedeutung für die Umsetzung der Berliner Bundesratsinitiativen und damit den Schutz von Gewerbetreibenden ist, dass das Land Berlin als Vorreiter umfassend Daten über die Miethöhe und mittelfristig die Mietentwicklung im Gewerbe (inkl. soziale Träger) erfasst? Wenn nein, warum nicht?

4. Gibt es seitens des Senates bereits Maßnahmen oder Pläne zur Erfassung entsprechender Daten? Wenn ja, welche?

Zu 3. und 4.: Der Senat teilt diese Auffassung und bereitet die Ausschreibung eines Gutachtens zu der Gewerbestruktur und den Gewerbetreibenden Berlins seit 2012 vor. Dieses soll eine statistische Bestandsaufnahme der Berliner Gewerbestruktur sowie eine Untersuchung von Gewerbetreibendenhöhen und möglichen Verdrängungserscheinungen seit 2012 enthalten, die eine Differenzierung zwischen Innenstadt und Außenbezirken einschließt.

5. Teilt der Senat die Ansicht, dass der in Drs. 18/1346 geforderte Gewerberaumbericht ein guter Anlass und eine gute Möglichkeit ist, entsprechende Daten zu erfassen? Wenn ja: Was tut der Senat, um dies in die Wege zu leiten? Wenn ja: Bitte begründet darlegen, warum dies (a) Aufgabe des Landes, oder (b) Aufgabe der Bezirke sein sollte. Wenn nein: Warum nicht?

Zu 5.: Es ist grundsätzlich hilfreich, durch Bestandsanalysen und Entwicklungsprognosen die Transparenz über den Status quo und die Entwicklungstendenzen von Gewerbenutzungen im Land Berlin zu erhöhen. Ein Gewerberaumbericht als Status-Quo-Aufnahme erfordert allerdings einen erheblichen Ressourceneinsatz, der mit den vorhandenen personellen und finanziellen Kapazitäten, sowohl auf Bezirks- wie auf Hauptverwaltungsebene, nicht darstellbar ist. Der Fokus des Senats liegt deshalb auf der Unterstützung der Bezirke bei der Etablierung bezirklicher Gewerbeflächenmanagements sowie der Erstellung bezirklicher Wirtschaftsflächenkonzepte. Für den Einzelhandelsbereich liegen diese Konzepte in Gestalt bezirklicher Zentrenkonzepte vor. Die spezifischen Standortanforderungen und Interessen sozialer Träger und Trägerinnen sind vielfach nicht deckungsgleich mit solchen von Kleingewerbe, Handwerk oder Gewerbetreibenden. Demgegenüber ist die Problematik stark steigender Mieten eher vergleichbar. Der oben skizzierte Fokus ist deswegen nicht für alle Betroffenen gleichermaßen passgenau. Vor der Frage nach bezirklichen Berichten oder einem gesamtstädtischen Bericht steht daher die Klärung der erforderlichen Ressourcen.

6. Sind dem Senat Kommunen bekannt, in denen es umfassende Erhebungen zum Gewerbebestand und zu Gewerbemieten gegeben hat? Wenn ja: Welche für Berlin relevanten Erfahrungen konnten dabei gewonnen werden? Gibt es seitens des Senates eine Kostenvoreinschätzung für eine solche Maßnahme?

Zu 6.: Dem Senat sind keine entsprechenden Kommunen bekannt.

7. Was sind die konkreten Ziele des im Aufbau befindlichen bezirklichen Gewerbeflächenmanagements? Welche Anforderungen gibt es seitens des Senates für die bezirkliche Einrichtung einer entsprechenden Stelle? Welche weitere finanzielle oder sonstige Unterstützung erhalten die Bezirke diesbezüglich vom Senat?

Zu 7.: Das bezirkliche Gewerbeflächenmanagement soll bestehende Gewerbebestandorte sichern und entwickeln sowie die Interessen und Bedarfe der ansässigen Unternehmen in laufende und geplante Stadtentwicklungsvorhaben einbringen. Dazu sollen die Bezirke jeweils eine Stelle einrichten, finanziert aus den Mitteln zur Wachsenden Stadt und zur Umsetzung der Richtlinien der Regierungspolitik. Bezüglich der Frage nach weiterer finanzieller Unterstützung wird auf die Antwort zu Frage 17 verwiesen.

8. Welche Gründe sprechen für die Ansiedlung des Gewerbeflächenmanagements bei der Wirtschaftsförderung, welche für die Ansiedlung bei der Stadtplanung?

Zu 8.: Den Bezirken wurde empfohlen, die Stelle an der Schnittstelle zwischen Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung anzusiedeln. Für eine Ansiedlung bei der Wirtschaftsförderung sprechen die enge Einbindung in die jeweiligen wirtschaftspolitischen Strategien und Maßnahmen und der Erfahrungshintergrund aus der Unternehmensbetreuung im Bezirk. Für eine Ansiedlung bei der Stadtplanung spricht die direkte Möglichkeit, über die Bauleitplanung Gewerbebestandorte zu sichern und gegebenenfalls neue Flächenpotenziale zu aktivieren.

9. Welche Bezirke haben bereits eine Stelle für das Gewerbeflächenmanagement ausgeschrieben, welche konnten die Stelle bereits besetzen? Wo ist die Stelle in den Bezirksämtern jeweils angesiedelt? Steht es den Bezirken frei, mit der Umsetzung des Gewerbeflächenmanagements einen Dritten zu beauftragen?

Zu 9.: Stellenausschreibungen sind nach Kenntnis des Senats bisher nicht erfolgt. Die vorgesehenen Stellen in drei Bezirken wurden jeweils bei der bezirklichen Wirtschaftsförderung angesiedelt. Grundsätzlich haben die Bezirke die Möglichkeit, Dritte mit dem Gewerbeflächenmanagement im Bezirk zu beauftragen. Eine Finanzierung kann beispielsweise bei Erfüllung der entsprechenden Fördervoraussetzungen über das Förderinstrument Regionalbudget im Rahmen der GRW-Infrastrukturförderung dargestellt werden.

10. Wann und wie soll die Arbeit der bezirklichen Gewerbeflächenmanagements evaluiert werden?

Zu 10.: Hierzu bestehen noch keine Festlegungen.

11. Unterstützt der Senat den Vorschlag, dass Gewerberäume im Bestand landeseigener Wohnungsunternehmen prioritär an soziale oder kulturelle Einrichtungen und kleine Gewerbetreibende zu leistbaren Mieten angeboten werden müssen?

Zu 11.: In der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV) ist geregelt, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) ausreichend Gewerberäume in den Neubauprojekten errichten, um eine Nutzungsvielfalt zu gewährleisten, die auch soziale Träger und Einrichtungen begünstigt, die das soziale Gefüge der Stadtteile stabilisiert.

Die WBG (ohne berlinovo) verfügen zusammen über einen Bestand von 7.776 Gewerbeeinheiten (Stand zum 31.12.2019). Der Erhalt von Kulturstandorten mit soziokulturellen Nutzungen wird im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten durch die WBG unterstützt. Im Rahmen von Sanierungsprojekten zeigen die WBG ein hohes Engagement, mit vorhandenen Bestandsgewerbemietern einvernehmliche Lösungen hinsichtlich zukünftig tragbarer Miethöhen zu finden (z.B. Sanierung der Gerichtshöfe/ Gesobau, Sanierung der Wiesenburg/ degewo).

12. Wie ist der Stand bei der Entwicklung eines Generalmietermodells, wie es in Drs. 18/1346 gefordert wurde?

Zu 12.: Hierzu ist die Meinungsbildung des Senats noch nicht abgeschlossen.

13. Welche konkreten Maßnahmen werden seitens der BIM und der WISTA Management GmbH durchgeführt, um kostengünstige Gewerbeimmobilien für welche Nutzungen anzubieten? Wie bewertet der Senat die Gründung eines landeseigenen Unternehmens zur Bereitstellung günstiger Gewerberäume?

Zu 13.: Im Rahmen der neuen transparenten Liegenschaftspolitik werden Gewerbeimmobilien verstärkt im Bestand gehalten, um das Angebot an landeseigenen Mietflächen für Unternehmen zu erhöhen. Die BIM ertüchtigt an mehreren Standorten bestehende Gewerbeimmobilien oder ergänzt diese behutsam und in einem möglichst geringen Ausbaustandard, um die Kostenmieten möglichst niedrig zu halten. Handwerks- und Produktionsunternehmen sollen dort Mietverträge mit langer Laufzeit angeboten werden. Ziel ist das Angebot möglichst attraktiver, aber vor allem planungssicherer Lösungen, da insbesondere Auffangangebote für von ihrem bisherigen Standort verdrängte Unternehmen geschaffen werden sollen.

Bezahlbare Gewerbeflächenangebote für kleine Unternehmen sollen zusätzlich in neu zu errichtenden Gewerbehöfen entstehen. Aktuell wird die Eignung verschiedener Standorte von der WISTA Management GmbH in enger Abstimmung mit der Se-

natsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe und den jeweiligen Belegheitsbezirken geprüft.

In der Mischung aus bestehenden Gebäudestrukturen und neu zu errichtenden Gewerbehöfen soll perspektivisch wieder ein größeres Portfolio von landeseigenen Gewerbemietflächen mit preisdämpfender Wirkung auf den angespannten Gewerbeimmobilienmarkt zur Verfügung stehen. Die Neugründung eines landeseigenen Unternehmens ist nach Einschätzung des Senats hierfür nicht erforderlich.

14. Wie ist der Stand der Umsetzung des Abgeordnetenhaus-Beschlusses Drs. 18/1347 (Bundesratsinitiative)?

Zu 14.: Der Senat hat zur Drucksache 18/2379 das Abgeordnetenhaus über den Stand der Initiative informiert; seitdem hat der Sachstand sich nicht verändert.

15. Unter welchen Voraussetzungen gibt es für die Bezirke die Möglichkeit, das kommunale Vorkaufsrecht auch für reine Gewerbeimmobilien auszuüben? Sieht der Senat die Möglichkeit, ähnlich wie in Hamburg Altona¹ vermehrt gezielt Gewerbeimmobilien durch Vorkauf zu erwerben?

Zu 15.: Das Instrument der Vorkaufsrechte in den §§ 24 und 25 Baugesetzbuch (BauGB) kann auch genutzt werden, um reine Gewerbeimmobilien zu erwerben. In diesen Fällen geht es aber nicht um den Schutz des jeweiligen Gewerbebetriebs. Hier sind die verschiedenen Vorkaufsrechte des BauGB zu unterscheiden.

Das allgemeine Vorkaufsrecht für in sozialen Erhaltungsgebieten gelegene Grundstücke gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB kann jedenfalls grundsätzlich nicht genutzt werden, um reine Gewerbeimmobilien zu erwerben. Ziel ist hier die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Dieses Ziel kann beim Verkauf von Wohnimmobilien primär durch den Abschluss einer Abwendungsvereinbarung oder sekundär durch die Ausübung des Vorkaufsrechts erreicht werden. Dass über § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in erster Linie Wohnimmobilien erworben werden können, wird durch die Wertung des § 172 BauGB und die dortigen Instrumente unterstrichen. Eine gemischte Nutzung steht der Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts jedoch nicht entgegen.

Bei dem zitierten Fall aus Hamburg handelt es sich um ein ausgeübtes besonderes Vorkaufsrecht in einem städtebaulichen Maßnahmegebiet gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. In Gebieten, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, kann sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung (in Berlin durch Verordnung) Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken im bezeichneten Gebiet zusteht. Der Erlass der Verordnung erfolgt hier auf Landesebene und nicht durch den Bezirk. Tritt in solchen Gebieten ein Verkaufsfall ein, wird unabhängig davon geprüft, ob es sich um eine Wohn- oder Gewerbeimmobilie handelt oder das Grundstück unbebaut ist. Ausschlaggebend allein ist das Sicherheitsbedürfnis, also ob das Grundstück für die verfolgte städtebauliche Maßnahme in Betracht kommen könnte. Ziel ist nicht der Schutz des ggf. angesiedelten Gewerbebetriebs. Auch in Berlin wurden solche Maßnahmegebiete bereits durch Verordnung festgelegt und Vorkaufsrechte geprüft und ausgeübt.

¹ <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/13222440/2019-11-18-fb-lig-uebt-vorkaufsrecht-aus-stadt-hamburg-sichert-schlueselgrundstuecke-am-bestehenden-bahnhof-altona/>

16. Sieht der Senat beim Vorkauf von gemischt genutzten Immobilien, also beim Erhalt der Berliner Mischung, ein Problem durch die Zuständigkeiten zwischen den jeweiligen Senatsverwaltungen und/oder durch unflexible Förderrichtlinien? Wenn ja, wie könnten diese Probleme zukünftig gelöst werden?

Zu 16.: In sozialen Erhaltungsgebieten wurden bzw. werden auch Vorkaufsrechte für gemischt genutzte Grundstücke ausgeübt. In der Praxis sind dies Objekte, die sich durch eine überwiegende Wohnnutzung auszeichnen, aber vereinzelt Gewerbebetriebe aufweisen. Zuständig für die Ausübung von Vorkaufsrechten für in sozialen Erhaltungsgebieten gelegene Grundstücke sind die Bezirke. Es findet aber ein Informationsaustausch mit den ebenfalls betroffenen Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Finanzen statt. Auch die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften, zu deren Gunsten grundsätzlich die Vorkaufsrechte ausgeübt werden, sind in den Informationsaustausch einbezogen. Der Austausch auf allen Ebenen und die Zusammenarbeit funktionieren gut. Bei Einzelfragen unterstützen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die bezirklichen Kolleginnen und Kollegen. Das System wird, soweit notwendig, stetig weiter verbessert. Hinsichtlich der Wohnungsbauförderung von gemischt genutzten Immobilien sind keine Probleme erkennbar. Die geltenden Förderrichtlinien stehen einer untergeordneten, gewerblichen Teilnutzung nicht entgegen.

17. Welche Vorgaben seitens des Senats gibt es für die Bezirke zur Nutzung der Mittel für eine externe Beratungsstelle für Kleingewerbetreibende (Einzelplan 13, Doppelhaushalt 20/21, Kapitel 1330, Titel 54010 Dienstleistungen)? Gibt es Bezirke, die diese Mittel bereits abgerufen haben? Wenn ja, wie wurden sie genutzt?

Zu 17.: Die Haushaltsmittel sollen zur Verbesserung der Standortbedingungen von Gewerbebetrieben eingesetzt werden. Dabei ist der Senat bestrebt, die unterschiedlichen Gewerbestrukturen in den Bezirken angemessen zu berücksichtigen, weshalb die Bezirke eingeladen werden, den jeweiligen örtlichen Bedarfen und Problemlagen entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der standort- und flächenbezogenen Rahmenbedingungen für Gewerbebetriebe vorzuschlagen und den Mittelbedarf zu benennen. Ein entsprechender Projektauftrag soll in Kürze erfolgen.

Berlin, den 13. März 2020

In Vertretung

Christian R i c k e r t s

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