Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 16 723
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 30. Juli 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Juli 2015) und **Antwort**

Wie entwickeln sich die Gewerbemieten in Berlin?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft auch 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 die städtischen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde.

Frage 1: Wie haben sich die Gewerbemieten in den letzten 5 Jahren in Berlin entwickelt? (Bitte nach Bezirken aufschlüsseln)

Frage 2: Wie bewertet der Senat den Orientierungsrahmen für Gewerbemieten der IHK in Berlin und welche Wirkung hat dieser nach Einschätzung des Senats?

Antwort zu 1. und 2.: Dazu liegen nach Auskunft der zuständigen Senatsverwaltung keine Informationen vor, da keine amtlichen Daten oder Statistiken zu Gewerbemieten geführt werden.

Frage 3: Wie hoch sind die durchschnittlichen Gewerbemieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften? (Bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)

Antwort zu 3:
Höhe der durchschnittlichen Gewerbemieten in € / m² in 2015

Bezirk	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	WBM
Charlottenb.-Wilmersdorf	7,98	9,30	7,49		10,28	8,57
Friedrichshain-Kreuzberg	9,34		8,20			6,74
Lichtenberg	7,07		7,02	5,83		
Marzahn-Hellersdorf	6,10	1,00			6,22	
Mitte	6,58	4,68	7,68			11,63
Neukölln	11,32		7,90		5,97	
Pankow	7,42	4,26	8,62	5,33		
Reinickendorf		6,57	7,76			
Spandau			8,03			7,86
Steglitz-Zehlendorf	5,73		12,73		9,92	7,71
Tempelhof-Schöneberg	7,84		7,65		7,63	
Treptow-Köpenick	7,00		6,89	8,05	6,32	

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Frage 4: Wie haben sich die Gewerbemieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in den letzten 5 Jahren entwickelt? (Bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)

Antwort zu 4:

Entwicklung Gewerbemieten in € / m² in Charlottenburg-Wilmersdorf

Jahr	degewo	Gesobau	Gewobag	Stadt und Land	WBM
2010	7,80	8,37	5,94		7,82
2011	7,66	8,44	6,51		7,72
2012	7,66	8,49	6,14		8,28
2013	7,79	9,21	7,03		8,45
2014	7,92	9,19	7,17	10,29	8,55

Entwicklung Gewerbemieten in € / m² in Mitte

Jahr	degewo	Gesobau	Gewobag	WBM
2010	6,04	4,59	6,81	10,36
2011	5,97	4,63	6,94	10,70
2012	6,19	4,36	6,80	10,69
2013	6,38	4,70	7,69	10,95
2014	6,39	4,57	7,55	11,44

Entwicklung Gewerbemieten in € / m² in Pankow

Jahr	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge
2010	7,43	3,85	6,15	4,03
2011	7,62	3,88	6,40	5,32
2012	7,32	3,98	6,73	6,54
2013	7,31	4,09	7,71	6,91
2014	7,81	4,20	8,35	5,31

Entwicklung Gewerbemieten in € / m² in Steglitz-Zehlendorf

Jahr	degewo	Gewobag	Stadt und Land	WBM
2010	5,77	3,00		6,59
2011	5,79	3,00		6,69
2012	5,63	3,00		7,19
2013	5,81	12,54		7,49
2014	5,70	12,52	9,92	7,61

Entwicklung Gewerbemieten in € / m² in Treptow-Köpenick

Jahr	degewo	Gewobag	Howoge	Stadt und Land
2010	7,18		6,06	6,68
2011	7,21		4,96	5,81
2012	7,31		6,37	5,77
2013	7,46	7,11	8,42	5,83
2014	7,41	6,89	7,93	6,27

Entwicklung Gewerbemieten in € / m² in Friedrichshain-Kreuzberg

Jahr	degewo	Gewobag	WBM
2010	8,29	6,51	5,92
2011	8,33	6,63	6,00
2012	8,39	6,88	6,10
2013	8,67	7,21	6,34
2014	9,20	7,34	6,56

Entwicklung Gewerbemieten in € / m² in Lichtenberg

Jahr	degewo	Gewobag	Howoge
2010			5,89
2011			6,05
2012	6,28	3,82	6,07
2013	6,73	6,94	6,27
2014	6,73	6,95	5,76

Entwicklung Gewerbemieten in € / m² in Marzahn-Hellersdorf

Jahr	degewo	Gesobau	Stadt und Land
2010	6,06	1,00	6,36
2011	6,20	1,00	5,99
2012	6,08	1,00	5,90
2013	6,03	1,00	5,85
2014	6,10	1,00	6,12

Entwicklung Gewerbemieten in € / m² in Neukölln

Jahr	degewo	Gewobag	Stadt und Land
2010	9,94	5,91	6,11
2011	10,29	4,81	6,11
2012	10,82	5,42	6,31
2013	11,14	7,61	6,06
2014	11,18	7,71	5,79

Entwicklung Gewerbemieten in € / m² in Tempelhof-Schöneberg

Jahr	degewo	Gewobag	Stadt und Land
2010	7,76	6,59	7,90
2011	7,78	6,34	7,36
2012	7,87	6,85	7,35
2013	7,92	7,11	7,33
2014	7,72	7,58	7,45

Entwicklung Gewerbemieten in € / m² in Reinickendorf

Jahr	Gesobau	Gewobag
2010	5,81	2,90
2011	5,96	2,90
2012	5,80	2,99
2013	5,73	3,27
2014	5,75	7,34

Entwicklung Gewerbemieten in € / m² in Spandau

Jahr	Gewobag	WBM
2010	6,03	7,55
2011	7,21	7,36
2012	6,82	7,51
2013	7,48	7,66
2014	8,13	7,87

Frage 5: 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 5:

Mieterstruktur im Gewerbebereich in den Bezirken und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Mieterstruktur im Gewerbebereich im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Mieter-struktur	degewo	Gesobau	Gewobag	Stadt und Land	WBM
Einzelhandel	79	6	32	3	1
Gastro-nomie	11	5	21	1	
Handwerk	30	6	14		4
soziale Träger	2	3	26		
Kulturein-richtungen etc.			8		
Dienst-leistung / Büro		42	43	1	4
Sonstiges			42		1

Mieterstruktur im Gewerbebereich im Bezirk Mitte

Mieter-struktur	degewo	Gesobau	Gewobag	WBM
Einzelhandel	214	40	16	192
Gastro-nomie	21	26	13	72
Handwerk	92	23	5	111
soziale Träger	1	29	1	
Kulturein-richtungen etc.	3			
Dienst-leistung / Büro		133	21	454
Sonstiges			6	191

Mieterstruktur im Gewerbebereich im Bezirk Pankow

Mieter-struktur	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge
Einzelhandel	11	25	94	6
Gastro-nomie		8	32	
Handwerk	1	23	15	
soziale Träger		14	26	
Kulturein-richtungen etc.			27	
Dienst-leistung / Büro		156	143	
Sonstiges			71	

Mieterstruktur im Gewerbebereich im Bezirk Steglitz-Zehlendorf

Mieter-struktur	degewo	Gewobag	Stadt und Land	WBM
Einzelhandel	17	3	5	
Gastro-nomie	1	1	1	
Handwerk	7			3
soziale Träger		1		
Kulturein-richtungen etc.	1			
Dienst-leistung / Büro		7		
Sonstiges		8		1

Mieterstruktur im Gewerbebereich im Bezirk Treptow-Köpenick

Mieter-struktur	degewo	Gewobag	Howoge	Stadt und Land
Einzelhandel	118	2	13	96
Gastro-nomie	12	3		12
Handwerk	89	3		1
soziale Träger	2			2
Kulturein-richtungen etc.	9			8
Dienst-leistung / Büro		6		64
Sonstiges		3		9

Mieterstruktur im Gewerbebereich im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Mieter-struktur	degewo	Gewobag	WBM
Einzelhandel	21	33	54
Gastro-nomie	1	21	32
Handwerk	5	8	100
soziale Träger		13	
Kulturein-richtungen etc.		7	
Dienst-leistung / Büro		60	162
Sonstiges		25	36

Mieterstruktur im Gewerbebereich im Bezirk Lichtenberg

Mieter-struktur	degewo	Gewobag	Howoge
Einzelhandel	2	2	334
Gastro-nomie		1	
Handwerk		1	
soziale Träger			26
Kulturein-richtungen etc.		1	
Dienst-leistung / Büro		13	
Sonstiges		7	

Mieterstruktur im Gewerbebereich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Mieter-struktur	degewo	Gesobau	Stadt und Land
Einzelhandel	126	1	24
Gastro-nomie	13		6
Handwerk	157		4
soziale Träger	3		7
Kulturein-richtungen etc.	9		5
Dienst-leistung / Büro		1	80
Sonstiges			8

Mieterstruktur im Gewerbebereich im Bezirk Neukölln

Mieter-struktur	degewo	Gewobag	Stadt und Land
Einzelhandel	68	27	77
Gastro-nomie	2	24	8
Handwerk	31	7	4
soziale Träger		8	16
Kulturein-richtungen etc.	4	2	15
Dienst-leistung / Büro		12	48
Sonstiges		17	12

Mieterstruktur im Gewerbebereich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Mieter-struktur	degewo	Gewobag	Stadt und Land
Einzelhandel	71	44	65
Gastro-nomie	9	25	20
Handwerk	26	16	16
soziale Träger	5	29	13
Kulturein-richtungen etc.	4	23	6
Dienst-leistung / Büro		72	56
Sonstiges		22	3

Mieterstruktur im Gewerbebereich im Bezirk Reinickendorf

Mieter-struktur	Gesobau	Gewobag
Einzelhandel	5	16
Gastro-nomie	2	3
Handwerk	14	4
soziale Träger	15	1
Kulturein-richtungen etc.		
Dienst-leistung / Büro	102	19
Sonstiges		12

Mieterstruktur im Gewerbebereich im Bezirk Spandau

Mieter-struktur	Gewobag	WBM
Einzelhandel	19	9
Gastro-nomie	13	2
Handwerk	7	3
soziale Träger	7	
Kulturein-richtungen etc.	1	
Dienst-leistung / Büro	24	10
Sonstiges	28	6

Frage 6: Wie hat sich der Bestand an Gewerbeflächen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft in den letzten 5 Jahren entwickelt (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten)? (Bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)

Antwort zu 6:

Entwicklung des Bestandes an Gewerbeflächen in den Bezirken und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Entwicklung des Bestandes an Gewerbeflächen in Charlottenburg Wilmersdorf

Jahr	degewo		Gesobau		Gewobag		Stadt u.Land		WBM	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
2010	121	15.282	52	6.216	181	21.609			10	813
2011	121	15.344	52	6.240	184	21.953			10	813
2012	122	15.445	52	6.279	201	24.304			9	729
2013	121	15.394	51	6.207	208	26.124			9	729
2014	122	15.464	51	6.207	205	25.796	5	763	10	747

Entwicklung des Bestandes an Gewerbeflächen in Mitte

Jahr	degewo		Gesobau		Gewobag		WBM	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
2010	381	41.190	207	34.008	11	1.742	1.065	227.330
2011	383	41.353	210	34.292	11	1.742	1.084	225.412
2012	394	42.519	212	34.504	28	3.080	1.089	225.127
2013	339	36.658	210	34.598	69	8.443	1.018	221.256
2014	331	35.765	208	34.436	70	8.614	1.020	220.498

Entwicklung des Bestandes an Gewerbeflächen in Pankow

Jahr	degewo		Gesobau		Gewobag		Howoge	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
2010	12	877	299	39.654	398	49.943	12	2.376
2011	12	877	279	38.181	398	49.889	10	2.056
2012	12	877	266	37.517	407	50.575	9	2.010
2013	12	877	260	37.009	433	53.414	12	2.011
2014	12	877	257	36.141	431	53.344	10	699

Entwicklung des Bestandes an Gewerbeflächen in Steglitz-Zehlendorf

Jahr	degewo		Gewobag		Stadt u.Land		WBM	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
2010	26	3.944	1	339			4	239
2011	26	3.944	1	339			4	239
2012	25	3.922	1	339			4	239
2013	25	4.922	23	3.424	3	233	4	239
2014	26	4.002	23	3.424	7	1.063	4	239

Entwicklung des Bestandes an Gewerbeflächen in Treptow-Köpenick

Jahr	degewo		Gewobag		Howoge		Stadt u.Land	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
2010	216	23.635			6	505	186	21.912
2011	221	24.168			6	505	186	21.913
2012	223	24.394			6	505	186	21.914
2013	221	24.178	18	1.730	21	2.143	186	21.914
2014	230	25.152	21	1.983	21	2.143	202	24.574

Entwicklung des Bestandes an Gewerbeflächen in Friedrichshain-Kreuzberg

Jahr	degewo		Gewobag		WBM	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
2010	26	2.829	156	15.459	330	54.294
2011	27	2.910	154	15.343	317	53.924
2012	28	3.011	167	16.433	315	53.319
2013	28	3.015	172	17.237	358	58.716
2014	27	2.914	172	17.229	384	58.372

Entwicklung des Bestandes an Gewerbeflächen in Lichtenberg

Jahr	degewo		Gewobag		Howoge	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
2010					702	92.285
2011					691	87.643
2012	2	104	11	1.102	684	87.163
2013	2	104	27	4.062	728	93.437
2014	2	104	27	4.062	720	92.752

Entwicklung des Bestandes an Gewerbeflächen in Marzahn-Hellersdorf

Jahr	degewo		Gesobau		Stadt und Land	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
2010	311	38.042	8	1.221	149	15.167
2011	313	38.278	6	1.049	143	14.811
2012	313	38.366	6	707	143	14.817
2013	309	37.766	5	366	143	14.764
2014	308	37.702	4	366	142	14.614

Entwicklung des Bestandes an Gewerbeflächen in Neukölln

Jahr	degewo		Gewobag		Stadt u.Land	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
2010	103	11.617	10	746	167	39.980
2011	89	9.972	10	746	167	39.913
2012	99	11.150	15	1.268	167	39.911
2013	105	11.822	97	9.026	168	40.633
2014	105	11.822	98	9.211	187	44.111

Entwicklung des Bestandes an Gewerbeflächen in Tempelhof-Schöneberg

Jahr	degewo		Gewobag		Stadt u.Land	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
2010	99	12.492	236	26.459	189	29.760
2011	97	12.242	236	27.531	189	29.703
2012	102	12.818	243	28.474	189	29.718
2013	103	13.033	275	34.487	189	29.708
2014	115	14.482	245	28.897	190	31.261

Entwicklung des Bestandes an Gewerbeflächen in Reinickendorf

Jahr	Gesobau		Gewobag	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
2010	98	17.480	37	11.070
2011	97	17.301	37	11.203
2012	97	17.602	42	11.750
2013	99	19.161	55	13.152
2014	101	18.316	63	11.547

Entwicklung des Bestandes an Gewerbeflächen in Spandau

Jahr	Gewobag		WBM	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
2010	86	9.843	29	4.429
2011	81	8.341	29	4.429
2012	84	9.066	29	4.429
2013	108	12.922	29	4.429
2014	108	12.074	30	4,445

Frage 7: Wie viele zuvor für Gewerbe genutzte Flächen wurden in den letzten 5 Jahren in Berlin in Wohnraum umgewandelt (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten)? (Bitte nach Bezirk aufschlüsseln)

Antwort zu 7: Daten oder Statistiken liegen dem Senat nicht vor.

Frage 8: Wie viele zuvor für Gewerbe genutzte Flächen wurden in den letzten 5 Jahren bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Wohnraum umgewandelt (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten)? (Bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)

Antwort zu 8: Die WBM hat 13 Gewerbeeinheiten mit 2.469 m², die Stadt und Land hat 4 Gewerbeeinheiten mit 246 m², die HOWOGE hat 10 Gewerbeeinheiten mit 875 m², die Gesobau hat 12 Gewerbeeinheiten mit 869,56 m² und die degewo hat 344,19 m² in den letzten 5 Jahren in Wohnraum umgewandelt.

Frage 9: Auf welche Weise treffen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Vorsorge, um eine ausgewogene Gewerbemischung in den Kiezen zu sichern, insbesondere hinsichtlich der Einzelhandelsflächen?

Antwort zu 9: Die landeseigenen Wohnungsunternehmen achten bei der Gewebevermietung auf den Ausbau der Urbanität der Lebensräume und die Implementierung von kulturellen und sozialen Einrichtungen in den Kiezen. Die Vermietung erfolgt nachfragebezogen hinsichtlich der Objekt- und Marktlage. Die ausgewogene Gewerbemischung wird durch eine ausgewogene Mieterstruktur und einen an die Bedarfsdeckung des Umfeldes angepassten Branchenmix angestrebt, der über Pflege und Erhaltung der Bestandsmietverträge (Nutzung des Optionsrechtes) sowie gezielte Neuvermietungen aufrechterhalten wird.

Frage 10: Welche Maßnahmen ergreift der Senat, um insbesondere soziale Träger (Kitas, Kinderläden, soziale Projekte etc.) vor Verdrängung durch Mieterhöhungen zu schützen?

Antwort zu 10: Der Senat unterstützt mit unterschiedlichen Maßnahmen die Quartiersentwicklungen. Neben der Umsetzung des Berliner Quartiersmanagement zur Realisierung des Programms „Soziale Stadt“, ist die soziale Quartiersentwicklung ein wesentlicher Bestandteil des Selbstverständnisses und zugleich ökonomische Voraussetzung für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Im Rahmen von strategisch angelegten Programmen und bis auf die lokale Ebene ausdifferenziert, steuern und koordinieren die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Projekte auf Quartiersebene. Ziel all dieser Projekte ist die Förderung des sozialen Zusammenhalts und die Partizipation der Menschen, die bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften leben, egal wie alt sie sind und woher sie ehemals kommen.

Berlin, den 12. August 2015

In Vertretung

Prof. Dr.- Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Aug. 2015)