

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Gindra (LINKE)

vom 27. Mai 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Mai 2020)

zum Thema:

Gewerberäume bei den Landeseigenen Wohnungsgesellschaften (LWU)

und **Antwort** vom 12. Juni 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juni 2020)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Gindra (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/23598
vom 27.05.2020
über Gewerberäume bei den Landeseigenen Wohnungsgesellschaften (LWU)

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 landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von den Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Über welche Bestände an Gewerberäumlichkeiten verfügen die LWU? (Bitte nennen Sie je LWU Anzahl, Fläche, Größe und Nutzung.)

Antwort zu 1:

Die folgende Tabelle stellt den Bestand der Gewerbeeinheiten dar:

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT und LAND	WBM
Büro/ Praxis/ Dienstleistung	383	247	990	479	310	789
Eigennutzung	1	20				
Freifläche	208					
Gastronomie/ Beherbergung	62	40	253	61	59	130
(Einzel-)Handel	734	107	351	178	342	268
Handwerk/Industrie/ Produktion/ Logistik		40	146	27	22	

Kita				16	15	
Kultur- und Freizeiteinrichtung	37	60	88		17	
Lager/ Keller/ Sonstiges	103	47	33		25	245
Leerstand			199		12	
Soziale Einrichtung		107	384*		12**	
Werkstatt/Atelier	75					
Gesamt	1.603	668	2.444	761	814	1.432
Gesamtfläche	171.702 m ²	104.045 m ²	300.243 m ²	105.513 m ²	130.345 m ²	286.127 m ²

* inkl. Gesundheit

** Altenpflege

Frage 2:

Führen die LWU eine Übersicht der Gewerbe nach Nutzungsart und eine Kontrolle der tatsächlichen Nutzung nach Miet- bzw. Pachtvertragsabschluss durch?

Antwort zu 2:

In der Regel ist das Nutzungskonzept ausschlaggebend für den Mietvertragsabschluss, im laufenden Mietvertragsverhältnis wird es dann mit der vorgesehenen Nutzungsart im sog. Enterprise-Resource-Planning (ERP)-Bestandsbewirtschaftungssystem geführt. Zusätzlich wird die tatsächliche Nutzung von allen LWU im Rahmen der Bewirtschaftung der Mietfläche laufend überprüft, da sowohl Hausmeister/innen als auch Kundenbetreuer/innen regelmäßig im Quartier unterwegs sind.

Frage 3:

Laut Kooperationsvereinbarung wird in Neubaugebieten eine Nutzungsmischung angestrebt. Wie wird dies gewährleistet, gibt es Vorgaben, interne Richtgrößen und/oder Vergabekriterien?

Frage 4:

Werden bei der Fortschreibung der Kooperationsvereinbarung detailliertere Vorgaben in Richtung eines Gewerbekonzepts angestrebt?

Antwort zu 3 und 4:

Ein Konzept für die Gewerbevermietung ergibt sich aus den Rahmenbedingungen des Quartiers.

Bei der Auswahl eines geeigneten Gewerbevermieters für eine vakante Mietfläche im Bestand wird immer das Quartier als Ganzes betrachtet. Eine Gewerbenutzung ist auch Bestandteil für Neubaugebiete. Hier gibt es je nach Bauvorhaben unterschiedliche Rahmenbedingungen. Schwerpunkt hierbei sind städtebauliche Verträge, Bebauungspläne und Rahmenbedingungen, die von den einzelnen Bezirken in Berlin vorgegeben werden. Die Nutzungsmischung ist stark abhängig von den infrastrukturellen Bedingungen der jeweiligen Standorte und der Nachfrage von Gewerbetreibenden. Die Nutzung reicht von sozialen Einrichtungen (z.B.: Senioren-, Kieztreff) über Kitas, Büroeinheiten, kleiner Einzelhandel sowie Werkstätten für Handwerker. Besondere Schwerpunkte sind selbstverständlich auch Trägervereine und Kunstschaffende. Bei der Auswahl geeigneter Gewerbenmieter/innen wird immer auch das Quartier als Ganzes betrachtet. Die LWU sind sich dabei auch stets ihrer sozialen Verantwortung bewusst. Dabei werden wirtschaftliche Faktoren und soziale Bedürfnisse sorgfältig abgewogen.

Frage 5:

Die WBM vermietet mehr als 10 % an soziale Einrichtungen und Trägervereine oder stellt diese für Kunst und Kultur zur Verfügung. Wie verfahren die restlichen fünf LWU? Gibt es gemeinsame Kriterien, nach denen sich die Vermietungspraxis richtet?

Antwort zu 5:

Die LWU stehen in regelmäßigem Austausch miteinander. Darüber hinaus sind die LWU immer bestrebt, an soziale Einrichtungen und Träger zu vermieten bzw. Einheiten für Kunst und Kultur anzubieten, sofern der Bedarf im Quartier vorhanden ist und die Beschaffenheit der Gewerbeeinheit es ermöglicht.

Bei degewo sind derzeit 15 % der Gewerberäumlichkeiten an soziale Projekte, Künstler/innen, soziale Träger, Vereinsbüros vermietet. Dies entspricht, bezogen auf die Gewerbefläche, einem Anteil von 22 %. Die GESOBAU hat aktuell rd. 25 % aller Gewerbeeinheiten bestandsweit an soziale Träger, Vereine und Künstler/innen vermietet sind. Bei der Gewobag sind knapp 4% der Gewerberäume im Bereich Kultur- und Freizeiteinrichtungen vermietet. Die HOWOGE hat aktuell 11% der Einheiten an soziale Einrichtungen und Träger vermietet. Die STADT und LAND hat rund 2% ihrer Gewerbeeinheiten im Bereich Kultur- und Freizeiteinrichtungen vermietet.

Darüber hinaus sind die LWU bestrebt, weitere Gewerberäume an soziale Einrichtungen, Träger und Kunstschaaffende 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.

Frage 6:

Wird im Gewerbe-Vermietungsmanagement berücksichtigt, dass quartierverträgliche Nutzungen, die einen Mehrwert für den jeweiligen Kiez und seine Anwohner*innen erbringen, bevorzugt werden, insbesondere auch hinsichtlich von Ausschlusskriterien, die eine Ansiedlung unerwünschter Nutzungen verhindern?

Antwort zu 6:

Hierzu wird auf die Beantwortung der Frage 3 verwiesen.

Frage 7:

Wie beurteilt der Senat die Vermietung an ein Waffengeschäft in der Potsdamer Straße 183 durch die Gewobag, in einem Quartiersmanagement-Gebiet, das in diesem Bereich wegen Auffälligkeiten an Silvester eine „Böller-Verbotszone“ war?

Frage 8:

Unterstützt der Senat die Bemühungen der Gewobag, mietrechtlich diese unerwünschte Nutzung zu beenden?

Antwort zu 7 und 8:

Die Gewobag hat das in Rede stehende Gewerbeobjekt als Showroom für Sicherheitsartikel vermietet. Die aus der Auslage von Waffen resultierenden Bedenken der Anwohner/innen sind berechtigt und entsprechen nicht der von der Gewobag erwarteten Nutzung. Aktuell ist ein Verfahren anhängig, das eine Klärung des Sachverhaltes zum Ziel hat.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen begrüßt das Vorgehen der Gewobag, den Vorfall rechtlich klären zu lassen und geht davon aus, dass es zu einer für alle tragfähigen Lösung kommen wird.

Frage 9:

Erfolgt vom Senat eine Auswertung des Vorgangs mit Empfehlungen für eine transparente Gewerbevermietung der LWU und wie wird sichergestellt, dass die LWU ihrer sozialen Verantwortung hinsichtlich der Vergabe von Gewerberäumen besser nachkommen?

Antwort zu 9:

Die Gewobag wurde in diesem Einzelfall getäuscht. Allgemeine Empfehlungen lassen sich daraus nicht ableiten.

Frage 10:

Unter welchen Bedingungen ist es über Bebauungspläne möglich, die Ansiedlung von kritischen Gewerbenutzungen auszuschließen?

Antwort zu 10:

Durch Bebauungspläne lässt sich festlegen, welche Art von Gewerbe sich ansiedeln darf (still, produzierend, etc.). Zu dem unter Frage 7 beschriebenen Fall gibt es keine Einschränkungsmöglichkeiten. Die Auswahl der/s Mieter/in von Einzelhandelsflächen kann lediglich durch die/den Vermieter/in erfolgen.

Berlin, den 12. Juni 2020

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen