

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

12. Sitzung
26. September 2022

Beginn: 09.05 Uhr
Schluss: 12.11 Uhr
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Siehe Inhaltsprotokoll.

Vorsitzender Andreas Otto: Wir treten ein in

Punkt 4 der Tagesordnung (vorgezogen)

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs

**Die Rolle der landeseigenen Wohnungsunternehmen
bei der Sicherung von Kleingewerbe und sozialen
Einrichtungen**

(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

[0029](#)

StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Frau Michaelis und Herrn Liebscher habe ich gesehen. Ihnen beiden ein herzliches Willkommen! Es fehlt jetzt noch Frau Schubenz vom Mieterrat Neues Kreuzberger Zentrum. Ist sie anwesend? – Sie ist nicht anwesend und auch nicht zugeschaltet. Dann fehlt noch Frau Radlbeck vom Paritätischen Wohlfahrtsverband, die aus Krankheitsgründen leider kurzfristig absagen musste. Sie hat auch keine Vertretung benennen können. Das heißt, Stand jetzt haben wir zwei Anzuhörende, Frau Michaelis von der GEWOBAG als Vertreterin der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und Herrn Liebscher von der Handwerkskammer.

Der Ablauf unserer Anhörung ist regelmäßig so, dass wir zunächst eine Begründung seitens der Koalition – in dem Fall ist das ein Koalitionsbesprechungswunsch – hören. Ich denke, es wird sich dafür gleich jemand melden. Dann geben wir den Anzuhörenden fünf bis sieben Minuten, in denen Sie uns in einem Eingangsstatement sagen können, was Sie von diesem ganzen Thema halten, darüber wissen und welche Initiativen von Ihnen ausgehen. Dann fragen wir den Senat, was er von der ganzen Sache hält. Herr Senator Geisel wird eine Senatsposition formulieren. Danach treten wir in eine Fragerunde ein. Anschließend werden die Abgeordneten Fragen stellen. Ich sage an der Stelle immer: Bitte auf längere Statements verzichten, sich eher auf die Fragen konzentrieren. Die Fragen sammeln wir. – Sie beide, Frau Michaelis und Herr Liebscher, sind gebeten, sich die Fragen zu merken oder aufzuschreiben, je nachdem, wie Ihre Arbeitsweise ist. Dann bekommen Sie die Gelegenheit zur Beantwortung. Der Senat wird danach sicherlich abschließend Stellung nehmen und Fragen, die an ihn gerichtet wurden, seinerseits beantworten. So ist der Ablauf.

Wir stellen noch fest, dass wir natürlich ein Wortprotokoll machen und dass die ganze Veranstaltung weltweit im Netz übertragen wird. Wenn Sie dann Fanpost aus Feuerland bekommen, dann wissen Sie, dass man Sie sehr aufmerksam bei unserer Anhörung beobachtet hat.

Herr Schulz von der SPD-Fraktion wird für die Koalition diese Anhörung und das Thema begründen. Dann kommen wir schon zu den Anzuhörenden. – Herr Schulz, Sie haben das Wort!

Mathias Schulz (SPD): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Meine Damen und Herren! Guten Morgen auch von mir. Feuerland ist vielleicht ein gutes Stichwort, um einzuleiten. Wir haben den Besprechungspunkt als Koalition angemeldet, weil die explodierenden Boden- und Mietpreise zunehmend auch Kleingewerbetreibende, soziale Einrichtungen und lokale Handelsunternehmen vor große Probleme stellen. Auch immer mehr soziale Träger, Vereine, Kitas usw. haben Schwierigkeiten, in Berlin bezahlbare Räume zu finden oder sie weiter zu finanzieren, in denen sie weiterhin das machen können, was sie bisher gemacht haben.

Als Koalition wollen wir natürlich den Erhalt der Berliner Mischung sichern, das heißt, das Zusammenleben von Menschen aus allen sozialen Schichten in den Stadtteilen, aber auch von Gewerbe-, Wohn-, Kultur und Sozialeinrichtungen. Wir haben uns deswegen entschieden, heute diese Anhörung aufzurufen und wollen gerne darüber diskutieren, wie wir vor allem in Bezug auf landeseigene Wohnungsbaugesellschaften einen erheblichen Beitrag leisten können, um diesem Druck etwas entgegenzusetzen und eine Versorgung mit bezahlbaren Räumen für Gewerbetreibende, gewerbliche und soziale Einrichtungen sicherzustellen.

Ich bedanke mich vorab bei denjenigen, die heute der Einladung zur Anhörung gefolgt sind. Das Ziel der Debatte sollte heute sein zu schauen, was eigentlich die derzeitige Rolle der Landeseigenen bei der Versorgung mit Gewerbeflächen ist. Was kann die Rolle sein? Wo sind mögliche Schwerpunkte, die gesetzt oder auch verschoben werden müssen? Wie entwickeln die sich weiter? Was ist die Strategie der Landeseigenen, um hier zu einer besseren Versorgung mit bezahlbaren Gewerbeflächen zu kommen? – In diesem Sinne vielen Dank schon mal, dass Sie da sind. Ich freue mich auf die Anhörung.

Vorsitzender Andreas Otto: So, dann ist das alles wohlbegründet. – Vielleicht fangen wir mit Frau Michaelis an, dass sie seitens der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften darstellt, wie das Thema dort behandelt wird. – Bitte schön!

Snezana Michaelis (Sprecherin der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften) [zugeschaltet]: Herzlichen Dank, Herr Vorsitzender! – Ich bitte um etwas Nachsicht, weil es für mich heute die Premiere als stellvertretende Sprecherin der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist, in diesem Ausschuss sprechen zu dürfen. Insofern sehen Sie mir nach, wenn ich mit dem Protokoll nicht ganz hundertprozentig vertraut bin. Ich war sehr dankbar für den Ablauf, den Sie kurz eingangs geschildert haben, Herr Otto.

Aus der Perspektive der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften spielen Gewerbeflächen, wengleich sie in Relation zum Gesamtbestand, den wir bewirtschaften, eine untergeordnete Größe haben – dazu komme ich gleich noch – eine wichtige Rolle bei der Bewirtschaftung unsere Bestände. Im Quartierszusammenhang eröffnet der gewerbliche Anteil, der, von Ausnahmen abgesehen, meistens aus kleinteiligem Gewerbe besteht, die Möglichkeit, die wohnortnahe Versorgung sicherzustellen, mit Waren des täglichen Bedarfs, mit gastronomischen Angeboten, Dienstleistungen, wie Ärzten, Apotheken, Friseuren, Reinigungen etc., Büroflächen, sozialer Infrastruktur, Kitas, Tagespflege, sozialen Trägern oder Angeboten zur Nachbarschaftshilfe oder Kunst- und Kulturangeboten. Bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist es per se so, dass das Gewerbe im Quartierszusammenhang immer aus einer Perspektive betrachtet wird: Was braucht das Quartier? Was brauchen die Menschen, die vor Ort im Quartier leben, an Versorgungseinrichtungen? – Das versuchen wir im Gewerbe mix entsprechend abzubilden. Zu den Hürden, die sich dabei auftun, komme ich gleich in der Folge.

Vielleicht noch ein bisschen was Strukturelles: Typisch bei uns im Bestand sind Gewerbeflächen in Erdgeschosszonen – das kennen Sie –, die je nach Gesellschaft variieren und im Durchschnitt 130 bis 150 Quadratmeter groß sind. Eine Ausnahme hiervon bildet in der Tat die WBM, die, bedingt durch ihr Portfolio, über entsprechend größere Flächen verfügt, mit einer Durchschnittsgröße von rund 200 Quadratmetern. Die Wohnungsbaugesellschaften insgesamt verfügen über einen Gewerbebestand von rund 1,2 Millionen Quadratmetern. Das

klings jetzt wahnsinnig viel. Gemessen am Gesamtbestand sind das aber nur rund 3 bis 5 Prozent. Daraus leitet sich natürlich auch ab, was Herr Schulz eingangs in der Begründung der Anhörung gesagt hat, nämlich, welche Rolle wir bei der Sicherung der Berliner Mischung auch im Hinblick auf die Versorgung mit Gewerbe spielen können. Eine Ausnahme bildet auch hier die WBM, die mit einem gewerblichen Flächenanteil von knapp 13 Prozent an ihrem Gesamtbestand über die meisten Gewerbeflächen im Verhältnis zur bewirtschafteten Fläche verfügt.

Die Tatsache, dass – ich spreche jetzt mal vereinfacht von 5 Prozent – wir nur über 5 Prozent Gewerbe im Bestand verfügen, führt dazu, dass wir in der Folge bei allen unseren Wachstumsbemühungen, das heißt, bei der Schaffung von Neubau, das Gewerbe automatisch mitdenken. Für die GEWO BAG kann ich beispielsweise sagen, dass wir in unseren Neubauvorhaben einen Gewerbeanteil von mindestens 10 Prozent in unseren Projektentwicklungsüberlegungen zugrunde legen, was dann natürlich standortabhängig immer variiert wird und in Abhängigkeit von Umgebungsangeboten gesehen wird. Auch bei der Nachverdichtung bestehender Quartiere wird ein Augenmerk auf die Flächen gelegt und inwieweit eine Unterversorgung im Bestand besteht. Gerade in Quartieren der Sechziger- und Siebzigerjahre – als größeres Stichwort kann man dabei die Themen Funktionstrennung oder autogerechte Stadt benennen – ist das verfügbare Flächenangebot, gemessen an dem, was man vielleicht bräuchte, begrenzt, weil die fußläufige Erreichbarkeit zum Zeitpunkt der Errichtung nicht zwingend im Vordergrund gestanden hat.

Großwohnsiedlungen im Osten der Stadt haben zwar regelmäßig über diese Stadtbausteine verfügt, die die wohnortnahe Versorgung sicherstellen sollten, wir haben aber in der Folge von Leerstand und entsprechendem Nachfragerückgang in den Neunziger- und Ende der Neunzigerjahre erlebt, dass solche Bausteine zunehmend leergezogen worden sind und keine Nachfolgemieter gefunden haben, weil in der Zwischenzeit an zentralen Stellen beispielsweise Shoppingmalls mit entsprechend verdichteten Angeboten entstanden sind. Weil das Thema Gewerbe bei der Versorgung unserer Quartiere eine große Rolle spielt, schauen wir uns natürlich auch genau an, was für eine Mieterstruktur und was für Bedarfe wir vor Ort haben. Das bezieht auch ganz deutlich ein, dass wir zwischen den Flächen differenzieren, die wir zu Marktpreisen anbieten können – zum Beispiel an Vollsortimente oder Discounter oder auch an Ärzte und Apotheker, alles Einrichtungen, die durchaus Marktmieten bezahlen können –, während geringere Mieten für die soziale Infrastruktur dann durch diese höheren Mieten quersubventioniert werden können. Ein Teil der Flächen, beispielsweise in Quartiersmanagementgebieten, bieten wir zu stark subventionierten Mieten, teilweise auch kaltmietenfrei an, zum Beispiel an Träger des Quartiersmanagements, soziale Projekte, Jugendtreffs oder auch Vereine aller Art. – Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Frau Michaelis! – Herr Liebscher, bitte schön!

Svend Liebscher (Handwerkskammer Berlin) [zugeschaltet]: Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Es tut mir leid, gerade ist mein Rechner abgestürzt. Ich hatte die Verbindung zum Server verloren. Bedauerlicherweise habe ich den Beitrag von Frau Michaelis nicht gehört. – Vielleicht können Sie Ihre Frage, die Sie jetzt an mich richten möchten, wiederholen, weil ich Sie eben nicht mitbekommen habe.

Vorsitzender Andreas Otto: Also ganz platt gesagt: Wie ist die Handwerkerschaft von Berlin, die Sie repräsentieren, zufrieden mit dem Angebot der landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften bezüglich von Gewerberäumen und anderen Gewerbeobjekten? So würde ich das jetzt mal zusammenfassen. Ich glaube, das kam auch bei Herrn Schulz in dieser Richtung durch. Vielleicht ist auch alles zufriedenstellend, und Sie brauchen gar nichts sagen, aber das würde ich jetzt erst mal nicht unterstellen.

Svend Liebscher (Handwerkskammer Berlin) [zugeschaltet]: Die ganze Thematik der gewerblichen Standortsicherung spielt bei uns eine zentrale Rolle, hat sich aber in den letzten Jahren in erster Linie auf das Bau- und Ausbaugewerbe konzentriert. Das sind die Betriebe, die größere Flächen benötigen und auf eingestreuten, planungsrechtlich oftmals nicht gesicherten Gewerbeflächen innerhalb der Stadt ansässig sind. Das, was Sie ansprechen, ist meiner Ansicht nach eher das Ladenhandwerk, das Sie auch in den Geschäftsstraßen antreffen. Betroffen sind Gewerbeflächen, wie sie auch der Handel nutzt, nur vielleicht kleinteiliger. Dazu gehören Friseurbetriebe, Orthopädiemechaniker, Augenoptiker, Textilreinigungen und Ähnliche. Die Thematik, wie weit die Betriebe hier mit der Vermietung der Wohnungsgesellschaften zufrieden sind, hat sich in dem Zusammenhang mir gegenüber bisher sehr selten gestellt. Wir haben in erster Linie einzelne Versorgungszentren bei den größeren Wohnstandorten, gerade diese versorgungsnahen Einrichtungen oder versorgungsnahen Handwerksbetriebe, die dort dann etabliert sind. Wenn es um die Frage geht, welche Betriebe dort insgesamt geeignet sind, dann handelt es sich tatsächlich in erster Linie um solche Handwerksbetriebe, die wir auch in den Geschäftsstraßen antreffen. – Das sei vielleicht erst mal vorausgeschickt.

Betriebe des produzierenden Gewerbes sehe ich unmittelbar in solchen Wohnstandorten nicht so vertreten. Ich denke, wenn es um die Frage geht: Was sollen Wohnungsgesellschaften anstreben oder bzw. was soll die Planung anstreben? – setzt die Überlegung schon zu einem früheren Zeitpunkt ein, indem man das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen plant und bestehende Betriebe möglichst in die Planung einbezieht. Hier geht es eher darum, wenn ich es richtig verstehe, dass die wohnungsnahе Versorgung gestärkt werden soll. – Das vielleicht vorausgeschickt.

Vorsitzender Andreas Otto: Waren Sie jetzt erst mal durch?

Svend Liebscher (Handwerkskammer Berlin) [zugeschaltet]: Wenn es um das Ladenhandwerk geht, ja. – Ich kann Ihnen noch einige Ausführungen zu der zweiten Gruppe machen, die für uns im Moment eine ganz wesentliche Rolle spielt. Das sind, wie gesagt, die Betriebe des Bau- und Ausbauhandwerks. Da haben wir 2019 eine umfassende Studie durchgeführt, die sich genau mit der Frage der Verdrängung befasst, eine Verdrängung, die wir coronabedingt übrigens auch im Ladenhandwerk haben. Es gab zahlreiche Schließungen von Betrieben, Physiobetriebe, Kosmetiker und Ähnliche, die dann coronabedingt dann Schwierigkeiten hatten, ihren Standort zu halten. – Bei den Bau- und Ausbaugewerken haben wir eine erhebliche Problematik durch Verdrängung – ich sprach es kurz an –, oftmals an Standorten auf planungsrechtlich nicht gesicherten Flächen. In der Konkurrenz mit Wohnungsbau haben wir zunehmend die Problematik, dass Betriebe einen neuen Standort benötigen, den sie oftmals nicht finden, weil nicht genügend Gewerbeflächen vorhanden sind. Wir interessieren uns sehr stark für die Thematik Nutzungsmischung, die dann auch hier, soweit es das Ladenhandwerk angeht, die Wohnungsgesellschaften angeht. Aber sofern es Neubaugebiete angeht, benötigen

wir Ersatzstandorte und wollen dafür auch gewerblichen Flächen wie zum Beispiel in Lichtenberg gesichert wissen, denn es wurden schon, wie Herr Senator Geisel es eingangs schon angesprochen hatte, in sehr großem Umfang Gewerbeflächen umgewidmet. Da setzt die Planung frühzeitig ein. Wir hatten auch solche Flächen wie in der Rhenaniastraße, wo es darum gegangen wäre, im Sinne des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft eine integrierte Stadtentwicklung vorzunehmen, die wir auch in einem wesentlich stärkeren Maße für dringend erforderlich halten und die dazu beitragen kann, dass wir ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe haben.

Insgesamt waren etwa, ausgehend von unserer Untersuchung, 35 Prozent der Betriebe schon mal von Verdrängung betroffen. Ich möchte in dem Zusammenhang auch erwähnen, dass 85 Prozent, in manchen Bezirken noch deutlich mehr, deutlich über 90 Prozent, der Handwerksbetriebe Mieter sind. Umso wichtiger ist es, Ersatzstandorte zu finden. Und gerade, wenn es um die Neubaugebiete und um die neuen Wohnanlagen, ist das ein sehr sinnvoller Ansatz, frühzeitig Gewerbe mitzudenken.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Das ist doch als Eingangsstatement schon mal sehr viel. Dann würden wir jetzt den Senat bitten, sich dazu zu äußern. – Herr Senator Geisel!

Senator Andreas Geisel (SenSBW): Herr Vorsitzender! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Unsere landeseigenen Wohnungsunternehmen haben gemäß ihrer Satzung den Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen, also die Wohnungsmarktaufgabe, als auch parallel dazu Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung zu geben, also die Versorgungsaufgabe. Über diesen übergreifenden Versorgungsauftrag hinaus haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen zielgruppenspezifische Vereinbarungen und Verpflichtungen auch im Bereich von Gewerbetraum oder für die Unterstützung von sozialen Projekten übernommen. Unsere landeseigenen Wohnungsunternehmen stellen Wohnraum für die ganze Bandbreite sozialer Träger und Einrichtungen, für die unterschiedlichsten Zielgruppen, aber auch direkt für durch soziale Träger betreute Menschen zur Verfügung. Wir haben das in der „Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ von 2017 fixiert. Darin haben sich die landeseigenen Wohnungsunternehmen verpflichtet, ausreichend Gewerberäume in den Neubauprojekten zu errichten, um auch in den Neubaugebieten Nutzungsvielfalt zu gewährleisten, die auch soziale Träger und Einrichtungen, wie beispielsweise Tagespflege, Kindertagesstätten, Kinderläden und Ähnliches, begünstigt, die das soziale Gefüge in diesen neuen Stadtteilen stabilisieren.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben bis zum 31. Dezember 2021 eine Anzahl von 3 171 Mietverträgen im Bestand mit sozialen Trägern über Wohnraum abgeschlossen. Davon wurden insgesamt 153 Wohnungsmietverträge im Neubau abgeschlossen. Der Schwerpunkt liegt also eindeutig im Bestand. Die Anzahl der Mietverträge im Bestand mit sozialen Trägern, sozialen Einrichtungen über gewerblich genutzte Räume – also keine Wohnnutzung, es geht um gewerblich genutzte Wohnnutzung – ich liegt derzeit bei 815 Verträgen. Davon sind 206 Mietverträge bei der DEGEWO, 34 Mietverträge bei der GESOBAU, 208 Mietverträge bei der GEWOBAG, 107 Mietverträge bei der HOWOGE, 150 Mietverträge bei der Stadt und Land und 110 Mietverträge bei der WBM abgeschlossen. Die unverbindlich geschätzte Anzahl der gegenwärtigen Kooperationspartnern im sozialen Bereich liegt bei etwa 500. Unsere landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften arbeiten in

Berlin mit etwa 500 Partnerinnen und Partnern im sozialen Bereich zusammen. Wie gesagt, das umfasst breiteste Zielgruppen: Kinderbetreuung, soziale Zielgruppen, Quartiersangebote für Sport- und Freizeitaktivitäten oder sonstige soziale Nutzungen. Dabei kann es sich um schriftliche Kooperationsvereinbarungen handeln, aber auch um lockeres oder unregelmäßiges Zusammenarbeiten, also es ist sehr unterschiedlich. Bei der DEGEWO sind insgesamt etwa 15 Prozent der Gewerberäumlichkeiten an soziale Projekte vermietet, an Künstlerinnen und Künstler, soziale Träger, Vereinsbüros etc. Das entspricht bezogen auf die Gewerbeflächen 22 Prozent des vorhandenen Angebots. Die GESOBAU hat rund 25 Prozent aller Gewerbeeinheiten bestandsweit an soziale Träger, Vereine und Künstlerinnen und Künstler vermietet. Bei der GEWOBAG sind es knapp 4 Prozent der Gewerberäume im Bereich Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Bei der GEWOBAG gibt es aber noch eine Vielzahl weiterer Kooperationen zur Versorgung benachteiligter Personengruppen. Die HOWOGE hat 11 Prozent der Gewerbeeinheiten an soziale Einrichtungen und Träger vermietet, die Stadt und Land rund 2 Prozent ihrer Gewerbeeinheiten im Bereich Kultur- und Freizeiteinrichtungen, und die Wohnungsbaugesellschaft Mitte vermietet mehr als 10 Prozent der Gewerberäumlichkeiten an soziale Einrichtungen und Trägervereine. Darüber hinaus sind unsere landeseigenen Wohnungsunternehmen bestrebt, weitere Gewerberäume an soziale Einrichtungen, an Träger, an Kunstschaffende zu vermieten, sofern Bedarf im Quartier vorhanden ist. Das haben wir hier auch schon gehört. Es geht immer darum, die jeweiligen Quartiere und deren Bedarfe zu ermitteln und dann entsprechende Angebote zu machen. Natürlich ist das auch immer abhängig von der jeweiligen Beschaffenheit der Gewerbeeinheit.

Wie kommen unsere landeseigenen Gesellschaften an die Träger bzw. an die jeweiligen Einrichtungen? – Entweder durch Direktansprache und direkte Kontakte, aber in vielen Fällen, in den allermeisten Fällen, in jeweiliger Abstimmung zu den Bedarfen mit den Bezirksämtern Berlins. Im Rahmen von Kooperationsverträgen mit den sozialen Trägern werden Wohnungen auch Wohnungssuchenden im geschützten Marktsegment zur Verfügung gestellt oder geflüchteten Menschen, Studentinnen und Studenten oder Auszubildenden bereitgestellt. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben sich bereiterklärt, im Rahmen des geschützten Marktsegmentes insgesamt 1 123 Wohnungen an besondere Bedarfsgruppen zu vermieten. Mit Stand vom 31. Dezember 2021 wurden insgesamt 993 Wohnungen über das geschützte Marktsegment vermietet, trotz stark sinkender Fluktuationsrate. Es heißt auch immer, wenn man neu vermietet, müssen entsprechenden Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Da braucht es also vorher eine gewisse Fluktuation. Im Segment Wohnungen für Flüchtlinge haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen im vergangenen Jahr insgesamt 300 Wohnungen neu vermietet. Gemäß WFB-Vereinbarung sollten 275 Wohnungen vermietet werden, also Übererfüllung an dieser Stelle.

Ich könnte jetzt noch weiter fortführen, dass wir das auch im Neubaubereich machen. Das Dragonerareal ist ein gutes Beispiel dafür, dass wir bereits in der Planungsphase, also bei der Bebauungsplanung, über lange Partizipationsprozesse dafür sorgen, dass es gemischte Nutzungen gibt, dass es soziale Nutzungen gibt und dass die zur Verfügung gestellten Räume dann auch tatsächlich für die jeweiligen sozialen Träger bezahlbare Gewerbeeinheiten sind. Das ist im Prinzip der Sinn unserer landeseigenen Wohnungsunternehmen, nämlich auf der einen Seite wirtschaftlich zu handeln, auf der anderen Seite aber auch eine Stadttrendite zur Verfügung zu stellen. Stadttrendite heißt an der Stelle, nicht nur die vorhandenen Wohnungen ordentlich zu bewirtschaften, zu sanieren und bezahlbar neu zu bauen, sondern auch die Nutzungsmischung in der Stadt zu erhalten und dafür zu sorgen, dass Gewerberäume zur Verfü-

gung gestellt werden, dass es dort auch bei der Miethöhe differenzierte Angebote gibt, damit wir lebendige Erdgeschosszonen haben, damit wir auch eine entsprechende Nutzungsmischung auch in sozialen Bereichen in unseren Wohngebieten haben, und da leisten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Hervorragendes.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Herr Senator Geisel! – Wir haben eine umfangreiche Redeliste. Noch mal der Hinweis: Statements kurz halten, eher Fragen stellen. – Es beginnt Herr Schwarze von Bündnis 90/Die Grünen.

Julian Schwarze (GRÜNE): Vielen Dank für die verschiedenen Berichte und Einblicke der Anzuhörenden und auch seitens des Senates! – Ich hätte ein paar Nachfragen, vielleicht zunächst an Frau Michaelis. Es ist von Ihnen ausgeführt worden, dass Sie unterschiedliche Mieten in den Landeseigenen für die verschiedenen Nutzungsarten, zum Beispiel soziale Infrastruktur, Handwerk oder andere gewerbliche Nutzungen, aufrufen. Da würde mich interessieren, wie da die Spannbreiten sind. Das haben Sie nicht ausgeführt, oder ich habe es überhört. Deswegen wäre ich Ihnen da für eine Information dankbar. Um es plastisch zu machen: Was wird zum Beispiel von einer Kita verlangt? Gibt es da Richtwerte? Gerade im Bereich der sozialen Trägerschaften ist es so, dass das Land Zuschüsse in der Kalkulation bezahlt, die sich an Mietzinsen orientieren. Mich würde interessieren, ob das deckungsgleich ist mit dem, was die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dann auch für Mieten abrufen.

An Herrn Liebscher wäre meine Frage, wie sich die Flächenbedarfe für das Handwerk verändert haben. Mir ist kürzlich berichtet worden, dass es auch zunehmend Nachfragen nach dezentralen Lagern für kürzere Wege in der Stadt gibt, um Anfahrtswege zu reduzieren. Da würde mich interessieren, wie das von Ihnen eingeschätzt wird. Das würde dann auch den Bedarf an Flächen gegebenenfalls verändern.

Auch der Aspekt der lärmintensiven Betriebe und der Verdrängung aufgrund von heranrückender Wohnnutzungen wäre noch mal ein Punkt, wo ich hier auch gerne noch mal nachfragen würde, wie es da zuletzt aussah. Gerade auch innerstädtische Gewerbehöfe geraten da gegebenenfalls unter Druck.

Dann Fragen in Richtung des Senats bzw. vielleicht auch in Richtung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften: Hinsichtlich der neuen Stadtquartiere, die wir planen, das sind einige, würde mich der Aspekt der Quoten für Gewerbe und insbesondere aber auch lärmintensive Betriebe wie Handwerk und andere interessieren, was dort jeweils geplant ist und wie sichergestellt wird, dass das berücksichtigt ist und in den Planungen dann auch auftaucht.

Zu guter Letzt eine Nachfrage in Richtung kooperativer Baulandentwicklung für Gewerbe, inwiefern dieses dort berücksichtigt werden kann. Da haben wir uns auf einen Prüfauftrag geeinigt. An dieser Stelle würde mich interessieren, wie da gegebenenfalls bereits die Ergebnisse oder Umsetzungen aussehen. Das ist auch etwas, was wir gerade bei der Schaffung von neuen Baurechten, glaube ich, sehr gut gebrauchen können. Soweit erst einmal meinerseits. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Wir haben als Nächsten Herrn Förster für die FPD-Fraktion. – Bitte schön!

Stefan Förster (FDP): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Das, was der Kollege Schwarze gerade schon sagte, will ich nicht wiederholen. Es waren ein paar Fragen dabei, die ich auch gestellt hätte. Ich will es um ein paar Fragen und zwei, drei Anmerkungen ergänzen. Zum einen hätte ich gerne gewusst, inwieweit auch das Thema wirtschaftliche Leistungsfähigkeit jenseits von sozialer Infrastruktur eine Rolle spielt bei den Mietverträgen, wie die ausgestaltet werden. Am Ende ist es auch immer eine Wette auf eine Unbekannte bei einem neuen Mietvertrag. Wie leistungsfähig wird ein Unternehmen sein, insbesondere dann, wenn es sich möglicherweise neu ansiedelt? Deswegen die Frage insbesondere an Frau Michaelis, inwiefern denn zum Beispiel bei Mietverträgen regelmäßig Bilanzen, Steuererklärungen oder Ähnliches als Grundlage zu Rate gezogen werden, um einen leistungsfähigen Mietvertrag zu gestalten? Es ist natürlich klar, dass eine Firma, der es sehr gut ist, sicherlich höhere Mieten zahlen kann als ein Gewerbe, das fast vom Aussterben bedroht ist, dem es jedenfalls schlecht geht. Das führt mich auch gleich zu der Frage zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, inwieweit insbesondere dem kleinen Gewerbe wie dem Bäcker um die Ecke, der im Augenblick natürlich auch von Energiepreisen und Ähnliches sehr stark gebeutelt ist, entgegengekommen wird in den nächsten Wochen und Monaten, weil er vor schwierigen Zeiten steht und gerade das Energiethema möglicherweise so enorme Kostensteigerungen hat, dass man bei der Miete in Schwierigkeit geraten kann. Das ist natürlich ein Thema, das auch andere Branchen betrifft. Ich habe den Bäcker jetzt mal stellvertretend gewählt, weil er ein typischer Gewerbemietler ist, auch bei den städtischen Gesellschaften, sofern da diese entsprechenden Ladenangebote existieren.

Dann hätte ich gerne gewusst, das kann möglicherweise Herr Liebscher in der Bandbreite für die Handwerkskammer eher beantworten, in welcher Bandbreite das typische Kleingewerbe, das wir in den Berliner Hinterhöfen noch haben, vorhanden ist. Welche Branchen sind möglicherweise bedroht? Spielt das Thema Lärm zunehmend auch eine Rolle, dass der Lärmschutz von den umliegenden Mietern sensibler eingefordert wird? Auch beim Kleingewerbe hat man mitunter auch einen Lärmfaktor, der vielleicht nicht so groß ist, aber sensible Menschen vielleicht doch stört. Ist das ein Thema, dass zunehmend kleinere Firmen, kleinere Betriebe dadurch verdrängt werden oder sich neue dann möglicherweise teurere Mietverträge suchen müssen. Das wäre natürlich auch ein Thema, das man sich anschauen muss, gerade was die TA Lärm oder die Bundesemissionsschutzverordnung oder ähnliche Dinge betrifft.

Dann hätte ich gerne auch gewusst, inwieweit das Thema soziale Träger, und das sind zum großen Teil Kitas, Kinderläden usw., in den letzten Jahren möglicherweise schwieriger geworden ist, sowohl durch den mittlerweile nicht mehr vorhandenen Mietendeckel – – Da war es ein Thema, dass Gewerbemieten auch dadurch gestiegen sind, dass die Häuser anders kalkulatorisch berechnet wurden. Wenn die Wohnungen weniger Einnahmen abgeworfen haben, wurde teilweise bei Gewerbe mehr Miete genommen. Das Thema Zweckentfremdung spielt auch eine Rolle. Da hatten die Sozialverbände, die heute leider nicht hier sind, entsprechende Anmerkungen gemacht. Vielleicht können Sie da auch aus Perspektive der Anzuhörenden und auch des Senats etwas sagen, inwieweit die Nachwirkungen des Mietendeckels und das Thema Zweckentfremdung möglicherweise bei den sozialen Trägern zu einer sicherlich unbeabsichtigten, aber dann doch vorhandenen Schieflage führt.

Vielleicht, sofern darüber eine Aussage möglich ist, vom Senat oder von Herrn Liebscher für die Handwerkskammer: Können Sie etwas sagen zu den Mietverträgen auch bei den Genossenschaften und den privaten Vermietern, ob es da ähnliche Konstellationen gibt, ähnliche

Miethöhen? Wir können hier im Abgeordneten nur das zugrunde legen, was bei den Wahlkreisbüros aufgerufen wird. Man kann feststellen, dass es gerade im Innenstadtbereich sicherlich auch etwas höhere Mieten gibt, die zum Teil zu zahlen sind. Aber auch die Aufstockung um 500 Euro – wir haben neben den 1 000 Euro Pauschale auch eine Spanne von weiteren 500 Euro, die auf den Euro genau bedarfsgerecht gezahlt werden – haben bisher nur sehr wenige Abgeordnete in Anspruch genommen, was eher dafür spricht, dass man auch ein Wahlkreisbüro in Berlin in der Regel noch für unter 1 000 Euro bekommt. Ausnahmen bestätigen die Regel, sonst hätten es möglicherweise mehr in Anspruch genommen von 147. Es ist ein relativ kleiner Prozentsatz, der das bisher abgerufen hat, also muss es offenbar noch günstigere Mietverträge geben. Vielleicht kann man auch noch eine Aussage treffen, inwieweit auch die Bandbreite über die Bezirke, über die verschiedenen Wohnlagen, auch die verschiedenen Einkaufsstraßen und Ähnliches möglicherweise zu differenzierten Ergebnissen in Berlin führt. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Herr Förster! – Frau Schmidberger für Bündnis 90/Die Grünen, bitte schön!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Herzlichen Dank auch an unsere beiden Anzuhörenden fürs Kommen bzw. Teilnehmen! – Schade, dass wir heute zwei weniger haben. Vielleicht können wir das als Ausschuss demnächst mal nachholen. – Auch ich versuche, mich nur auf Fragen zu beschränken. Ich will mit dem Senat beginnen. Herr Senator Geisel! Ich habe im Bericht zur Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen mal das Stichwort Gewerbe eingegeben und habe festgestellt, dass der Textabschnitt Gewerbe 20 und 21 komplett identisch ist mit einem allgemeinen Satz zum Thema Neubau, man möchte eben mehr Gewerbe in die Neubauten bringen. Deswegen meine Frage: Ist denn in Zukunft vielleicht geplant, auch wenn das Thema Gewerbe quadratmetermäßig bzw. von den Mieterträgen her relativ wenig ausmacht, das Thema Gewerbe im Bestand im Rahmen des Berichtswesens der Kooperationsvereinbarung noch mal zu intensivieren? Ich frage deswegen, weil wir im Koalitionsvertrag festgelegt haben, dass wir kleines Gewerbe und Kultur und Soziales usw. weiterhin unterstützen wollen und dass wir zum Beispiel auch die Mitspracherechte bzw. Beteiligungsrechte von Gewerbemieterrinnen und Gewerbemietern stärken wollen. Da würde ich gerne wissen: Ist zum Beispiel so etwas geplant, wie in Zukunft den Gewerbemieterrinnen und Gewerbemietern ein Wahlrecht auch beim Thema Mieterbeiräte, Mieterräte einzuräumen, oder sind irgendwelche Vertretungsregelungen vorgesehen?

Dann noch mal das Thema generell der Mitspracherechte der Mieterbeiräte und Mieterräte bei der Auswahl des Gewerbes. Das sind oft die, die vor Ort im Quartier am besten wissen, welches Gewerbe, welche soziale Nutzung usw. vielleicht in dem Bestand wichtig ist. Sollen die auch in Zukunft mehr Mitspracherechte bei der Auswahl bekommen?

Sie haben gerade das Dragonerareal erwähnt. Meines Wissens nach macht das Gewerbe dort nicht die WBM, sondern die BIM. Können Sie da etwas zum aktuellen Stand sagen? Falls nicht, kein Problem.

Ich hätte noch die Frage, ob es generell, vielleicht auch an Frau Michaelis, die Absicht gibt, mit der BIM oder der Vista zum Thema Gewerbe zu kooperieren. Es gibt auch im Bereich sozialer Träger ein tolles Projekt in Mitte in der Gotenburger Straße 6. Da ist nächstes Jahr auch endlich Baubeginn. Das ist ein Haus der DEGEWO, die zusammen mit sechs sozialen

Trägern eine Kita, Trägerwohnungen, betreutes Wohnen, psychologische Betreuung usw. schaffen, und das für 30 Jahre in Pacht. Sind solche Projekte auch in anderen Bezirken oder bei anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen geplant?

Ansonsten eine Anmerkung in Richtung von Frau Michaelis: Ich finde, die Landeseigenen leisten einen sehr wichtigen und guten Beitrag an der Stelle. – Vielen Dank an alle auch für die Gewerbemieterrinnen und Gewerbemietler in dieser Stadt! Mir ist nur aufgefallen, dass, wenn man sich die Flächen anguckt in Quadratmetern, der Einzelhandel durchaus ein gewisses Übergewicht hat und auch Gastronomie im Vergleich zu Handwerk und sozialen und kulturellen Einrichtungen. Zum Beispiel ist es so, dass die WBM gar kein Handwerk beheimatet oder auch Stadt und Land keinerlei kulturelle Einrichtungen. Deswegen würde ich gerne wissen: Inwiefern gibt es da einen Austausch hinsichtlich der Strategie, oder gibt es konkrete Planungen, inwiefern man den Anteil Handwerk, soziale Träger oder auch Kultur je nach Landeseigener, auch gerne Berlinovo, massiv erhöhen möchte? – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Als Nächsten habe ich Herr Stettner für die CDU-Fraktion auf der Liste. – Bitte schön!

Dirk Stettner (CDU): Ganz herzlichen Dank! – Zunächst einmal stelle ich fest, dass wir das Thema nicht besonders gut vorbereitet haben, ist mein Eindruck. Wir hätten sicherlich noch neben den Anzuhörenden – vielen Dank für die Vorträge – noch den einen oder anderen dazu hören sollen zum Thema Kleingewerbe und soziale Einrichtungen. Da fehlen uns Anzuhörende. Auch wenn die Wohnungsbaugesellschaften rund 5 Prozent des Bestandes ausmachen, werden wir damit nicht die Sicherung von Kleingewerbe und sozialen Einrichtungen sicherstellen können.

Auf dieser Basis habe ich zwei Fragen an einmal Frau Michaelis und dann an den Senat. Frau Michaelis, vielleicht könnten Sie das Verhältnis zwischen den Marktmieten, von denen Sie gesprochen haben, und den geförderten Mieten darstellen. In welchem Verhältnis steht das? Sind das 90:10, 50:50, 10:90?

Können Sie uns noch etwas zum Thema Quartiersmanagement sagen – das wird auch in der Presse immer wieder kräftig diskutiert – und den Anforderungen an die Wohnungsbaugesellschaften? Was sind da Ihre Erfahrungen und Ihre Anforderung an den Senat und an das Land, was die Beteiligung der Wohnungsbaugesellschaften in denselben angeht oder die Einbindung bzw. auch die Anforderung, eigenes Quartiersmanagement aufzubauen? Welche Erfahrungen haben Sie mit den Immobilien- und Standortgemeinschaften? Wir reden hier von Problemen von Geschäftsstraßen, wo die Business Improvement District, hier ISG genannt, eine Rolle spielen soll. Wie oft sind Sie da beteiligt? Ist das ein Erfolgsmodell aus Ihrer Sicht? Was kann man da verbessern?

Auf dieser Basis an den Senator die Frage: Die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen können in Form von knapp 5 Prozent eine Rolle spielen. Dabei bleiben 95 Prozent, ich erlaube mir zu runden, übrig. Wie sieht der Senat die Möglichkeit über das hinausgehend oder auch unter weiterer Beteiligung der WBGs das Thema von Sicherung, Stabilisierung von Geschäftsstraßen, Kleingewerbe, die Unterstützung der sozialen Träger bei den momentan

explodierenden Nebenkosten? Das können die WBGs nicht alleine leisten. Sollen sie da stärker eingesetzt werden? Können sie stärker eingesetzt werden? Wenn nicht, was tut der Senat bei den restlichen 95 Prozent an Flächen, um zu helfen und etwas dafür zu tun? – Danke schön!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Stettner! – Ich will zwei Hinweise geben. Erstens: Der Besprechungspunkt ist tatsächlich nur bezogen auf landeseigene Gesellschaften angemeldet worden. Man kann auch einen anderen anmelden. Zweitens: Für die Strecke soziale Träger hatten wir jemanden eingeladen. Ich sagte eingangs, dass die Kollegin leider abgesagt hat. Das können wir jetzt nicht ändern an der Stelle. – Als Nächster steht Herr Schenker für die Linksfraktion auf meiner Liste. – Bitte schön!

Niklas Schenker (LINKE): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Ich möchte mich erst mal insofern Herrn Stettner anschließen, dass ich es auch sehr schade finde. Mit Frau Radlbeck hätten wir noch eine zusätzliche, sehr kompetente Ansprechpartnerin für die sozialen Träger hier gehabt. Dass Frau Schubenz jetzt nicht teilnehmen kann, da muss man selbstkritisch sagen, da sind wir als Koalition sehr spät gewesen, sie zu benennen, sodass sie auch erst sehr spät angefragt werden konnte und es dann schwierig war, vielleicht noch einen Ersatz zu organisieren.

Nichtsdestotrotz liegt eine ganze Menge Themen auf dem Tisch. Wer sich für Zahlen, Daten und Fakten interessiert: Ich habe eine ziemlich umfassende Antwort auf meine Schriftliche Anfrage bekommen, die ganz erhellend ist, weil die Differenzen gerade unter den landeseigenen Wohnungsunternehmen deutlich macht.

Ich möchte mit einem Thema anfangen: Die Leerstandsquote ist insgesamt relativ gering, aber teilweise bei einzelnen Wohnungsunternehmen vor allem im Ostteil der Stadt nicht ganz unerheblich. Dazu habe ich die Frage an Frau Michaelis, wie die Landeseigenen damit umgehen, welche Herausforderungen bestehen, wie man das ändern möchte und ob Leerstand bei Gewerbeimmobilien eine Frage des Sanierungsbedarfs, des Sanierungsstaus ist.

Zur Unternehmensstrategie: Wir haben schon etwas über die Mietenentwicklung gehört, aber mir ist aufgefallen, dass gerade der Einzelhandel und die Gastronomie überrepräsentiert sind, gerade bei neuen Wohnungsbauvorhaben. Die GEWOBA plant vor allem, Kitas im Gewerbe mit Wohnungsneubau zu kombinieren. Inwiefern wird Gewerbeansiedlung zur Refinanzierung für den Wohnungsneubau gedacht und in welchem Maßstab?

Vielleicht noch eine allgemeine Frage: Welche Herausforderungen sehen die Landeseigenen überhaupt bei der Sicherung von Kleingewerbe? Die Mietenfrage ist eine, aber die andere ist, inwiefern sich Gewerbe mit einer wirtschaftlichen Situation an welchen Stellen halten kann. Wie wird das eingeschätzt?

Dann ist klar, dass es richtig, die Nahversorgung mit Einzelhandel, Gastronomie sicherzustellen. Aber es ist besonders die Frage, wie soziale Träger und Kultureinrichtungen, die es sonst ganz schwer haben, auf dem Berliner Gewerbeimmobilienmarkt über noch irgendwelche Räume zu finden, durch die Landeseigenen künftig besonders stark gefördert werden können. Die Frage des Kitaneubaus ist übersichtlich, weil es bei Wohnungsneubauvorhaben eine Verpflichtung ist, die zu errichten, aber wie sieht es eigentlich mit anderen sozialen Trägern und gerade mit Kultureinrichtungen aus? Ist alles, was in den Bereich Soziokultur geht und viel-

leicht zwischen sozialen Trägern und Kultureinrichtungen oder Kultureinrichtungen, die von sozialen Trägern betrieben werden, Schwerpunkt bei den Landeseigenen, und wie sieht es genau aus?

Mir ist in der Beantwortung dieser einen Schriftlichen Anfrage aufgefallen, dass es enorme Mietspannen von 2 Euro pro Quadratmeter bis deutlich über 20 Euro pro Quadratmeter gibt. Gibt es eine Übersicht nach der Nutzungsart des Gewerbes, welche Gewerbemieten dort aufgerufen werden?

Dann habe ich eine Frage, die etwas mit der Krise zu tun hat. Der Senat wird, soweit ich weiß, morgen ein Kündigungsmoratorium für die landeseigenen Wohnungsunternehmen beschließen. Das ist eine Frage an den Senat: Inwiefern ist geplant, auch für Gewerbeeinheiten ein Kündigungsmoratorium auf den Weg zu bringen? Die Frage an Frau Michaelis ist, wie mit möglichen Zahlungsrückständen, die bei Gewerbemietern und -mietern auftreten können, umgegangen werden soll.

Ansonsten ist die Anzahl der Gewerbeimmobilien bei den Landeseigenen sehr unterschiedlich verteilt. Gerade die WBM hat einen sehr hohen Anteil, aber auch die GEWOBA. Über die Berlinovo haben wir noch gar nicht gesprochen, die aber fast ein Drittel ihres gesamten Bestandes als Gewerbe vermietet. Da ist die Frage, welche Kooperationen es überhaupt zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen bei der Gewerbeentwicklung gibt. Haben Sie mal darüber nachgedacht? Wir sprechen auch über die Wohnungstauschbörse und die Herausforderungen, aber vielleicht ist auch das mal beim Gewerbe anzudenken, eine ganz interessante Idee, um eine Quartiersentwicklung zu gestalten, in Quartieren, wo es an Handwerkskern fehlt, und in anderen sind es vielleicht zu viele. Welche Formen der Kooperation bei der Gewerbeentwicklung gibt es zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen? Wie findet der Austausch statt?

Mit Blick auf die Kooperationsvereinbarung kann man sagen, dass da noch eine ganze Menge zu machen ist. Frau Schmidberger hat es gesagt: Im Jahresbericht sind nur die beiden Sätze, die es in der Kooperationsvereinbarung gibt, zum Gewerbe zitiert. Es ist sehr schade, dass das im Jahresbericht bisher gar nicht auftaucht, es aber auch in der Kooperationsvereinbarung im Grunde genommen gar keine Vorgabe oder Definition dazu gibt, welches Gewerbe sich ansiedeln soll, wie viel bezahlbares Gewerbe vergeben werden soll, wie sich die Mietentwicklung gestalten soll oder inwiefern lokale Mieterbeiräte mitbestimmen können. – Frau Michaelis, wo sehen Sie denn mit Blick auf die anstehende neue Kooperationsvereinbarung Handlungsbedarf, und wo wollen Sie ansetzen? Die gleiche Frage gern auch an den Senat.

Zum Abschluss noch zwei Fragen an den Senat: Es wurde eine Studie zur Erstellung eines Gutachtens „Gewerbestructur und Gewerbemieten in Berlin seit 2012“ in Auftrag gegeben, und da hat der Senat geantwortet, dass sich SenWiEnBe damit beschäftigt und das derzeit ausgewertet wird. – Herr Geisel, haben Sie eine Übersicht, mit welchem Ergebnis das ausgewertet wurde, oder haben Sie sich selbst oder hat sich die Verwaltung das angeschaut? Das könnte ganz interessant sein.

Die Frage, die kooperative Baulandentwicklung auf die Gewerbestruktur auszuweiten, wurde schon gestellt, aber den wollte ich noch Nachdruck verleihen.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Jetzt ist Frau Aydin für die SPD-Fraktion dran. – Bitte schön!

Sevim Aydin (SPD): Es wurden schon viele Fragen gestellt. Auch mich würden die Durchschnittsmieten für die sozialen Träger bei den Landeseigenen interessieren.

Die zweite Frage geht an Herrn Liebscher: Ich weiß nicht, ob ich Sie richtig verstanden habe. Sie haben ausgeführt, dass die Verdrängung wegen Wohnungsbau und Pandemie stattfindet. Jetzt die Frage an Sie: Spielt die Mietentwicklung bei den Gewerbemieten keine Rolle? Das habe ich aus Ihren Ausführungen nicht heraushören können.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Jetzt ist Herr Laatsch für die AfD-Fraktion dran.

Harald Laatsch (AfD): Danke, Herr Vorsitzender! – Herzlichen Dank an die Anzuhörenden, dass sie sich heute unseren Fragen stellen! Meine Fragen gehen in erster Linie an Frau Michaelis, und zwar erweitere ich das mal. Die Wohnungstauschbörse ist im weitesten Sinne auch eine soziale Einrichtung. Sehen Sie vor, gewerbliche Flächen oder Ladenlokale als Anlaufstellen für die Bürger einzurichten, damit sie sich dahin wenden können? Wie ist der Sachstand innerhalb der Landeseigenen und auch der Sachstand untereinander, zwischen den Landeseigenen, bei der Wohnungstauschbörse? Gibt es Verbesserungspotenzial, zum Beispiel in Form dieser öffentlich zugänglichen Ladenlokale?

Dann möchte ich die Frage nach den Durchschnittsmieten für soziale Träger erweitern auf die Durchschnittsmieten für die übrigen Mieter.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Jetzt hat sich Frau Schmidberger noch mal gemeldet, weil sie möglicherweise noch eine Frage ergänzen möchte. – Bitte schön!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Entschuldigung! Ich habe vorhin eine Frage an Frau Michaelis vergessen, und zwar würde ich gern wissen, inwiefern es dauerhafte Mietsenkungen im Rahmen der Coronapandemie gab, und ob es aktuell aufgrund der Energiekrise und so weiter schon Anträge auf Mietsenkung gibt. – Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Die Redeliste ist damit fast erschöpft. Ich würde gern selbst noch eine Frage stellen.

Andreas Otto (GRÜNE): Frau Michaelis! Wie ist es bei Ihren Neubauquartieren? Wie ermitteln Sie, ob Sie drei Bäcker, fünf Tischler, vier Kindergärten unterbringen können, oder besprechen Sie das mit dem Senat? Ich kenne immer wieder Projekte, wo null Gewerbe ist, sondern nur Wohnungen. Das ist, glaube ich, einfacher für ein großes Wohnungsunternehmen. Wie nähern Sie sich dieser Thematik? Gibt es da Vorgaben, oder wie machen Sie das? Wenn Sie das kurz beschreiben könnten. – Vielen Dank! Die Frage noch von mir dranhängt.

Vorsitzender Andreas Otto: Damit ist die Redeliste erschöpft. Wir machen nicht noch eine zweite Runde, sondern treten jetzt in die Antwortrunde ein. Ich würde wieder bei Frau Michaelis beginnen. – Bitte schön! Sie haben das Wort.

Snezana Michaelis (Sprecherin der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften) [zugeschaltet]: Vielen Dank! – Ich würde gern einen Hinweis geben. Als Herr Schenker vorhin gesprochen hat, hatte ich zwischenzeitlich Tonschwierigkeiten, Übertragungsschwierigkeiten, sodass es sein kann, dass ich einen Teil nicht mitbekommen habe. Ich würde Sie um einen Hinweis bitten, wenn in der Beantwortung etwas fehlen sollte.

Eine Frage, die von verschiedenen Fragestellern wiederholt gekommen ist, war die nach der Spanne in den Mieten wie auch die Frage, was beispielsweise soziale Träger, Stichwort Kitas, Kinderläden und Co, denn üblicherweise für Mieten bezahlen. Hier kann ich eines sagen: Grundsätzlich ist die Spanne in der Miete wie bei allen Dingen sehr stark von der Lage abhängig. Vorweg muss man dazu sagen: Ich hatte zu Beginn ausgeführt, dass der Anteil an Gewerbe, den wir bei den landeseigenen Unternehmen haben, aus Vereinfachungsgründen bei ungefähr 5 Prozent des Gesamtbestandes liegt. Wenn man des Weiteren berücksichtigt, dass über 70 Prozent unseres Gesamtbestandes außerhalb des S-Bahn-Rings liegen, kriegt man ein gewisses Gefühl dafür, was das – in Anführungszeichen – für die klassischen Geschäftsstraßen bedeutet. Unsere Schwerpunkte sind ganz stark sehr große Quartiere in den Außenbezirken, die über einen relativ kleinen Anteil an Gewerbe verfügen, den wir für die wohnortnahe Versorgung beeinflussen können.

Kitas liegen nach meiner Kenntnis – das sind Zahlen, die ich aus der GEWO BAG wiedergebe, von denen ich aber glaube, dass die nicht wahnsinnig differieren zu den Schwestergesellschaften – irgendwo zwischen 8 Euro und 11 Euro. Auch das ist abhängig vom Träger, von der Lage und Größe der Fläche. Es ist auch immer eine Frage, ob es sich um einen bezirklichen Träger handelt, ob es sich um eine private Initiative handelt, wie die jeweiligen Förderrahmenbedingungen sind und beispielsweise, wie groß eine Kita ist. Es gibt viele Träger, wie zum Beispiel das Pfefferwerk, die ebenfalls Kitas betreiben, oder es gibt die landeseigenen Kitabetriebe Nord-Ost. Da gibt es schon eine gewisse Bandbreite.

Bei den neuen Stadtquartieren ist es so, dass dort, wo neues Planungsrecht geschaffen wird, die soziale Infrastruktur per se verpflichtend Teil des kooperativen Baulandmodells ist. Unabhängig davon stellen auch wir gerade dann, wenn sehr viele Wohnungen an Standorten entstehen, an denen wir bisher nicht vertreten waren oder wo wir keine Flächen im Umfeld haben, sicher, Gewerbe zu verorten. Dementsprechend ist bei der Frage, welches Gewerbe geeignet ist, das Planungsrecht ganz maßgeblich. Wenn wir in einem allgemeinen Wohngebiet sind, bedeutet das automatisch, dass lärmintensives Gewerbe damit nicht verträglich und nicht zulässig ist. Wenn wir uns in einem urbanen Gebiet befinden, was in der Anwendung bisher nur sehr überschaubar ausgeprägt ist, weil es ein relativ neues Mittel des Planungsrechts ist, dann sind dort andere Dinge möglich. Wir merken – das wird häufig gedanklich nicht unbedingt mitgedacht, aber spielt in der praktischen Umsetzung eine große Rolle –, dass auch Einzelhandel mit gewissen Lärmimmissionen verbunden ist, weil er mit Anlieferbetrieb verbunden ist. Auch das muss mit dem Wohnen verträglich sein. Der Klassiker ist beispielsweise der Supermarkt, der morgens um 5 Uhr oder 6 Uhr von dem großen Sattelschlepper angefahren wird, der den Markt beschickt. Aber auch zu kleineren Lebensmitteleinzelhändlern kommen Lkws, um die Läden versorgen zu können.

Zu der Frage, wie groß die Spanne insgesamt im Gewerbe ist: Da gibt es eine sehr große Bandbreite, und die hängt nicht nur von der Frage ab, was für ein Nutzer es ist, sondern auch davon, wie groß die Fläche und wie der Gewerbemietvertrag gestaltet ist. Ein Thema, zum

Beispiel in der Gastronomie, ist: Da haben Sie selten eine fixe Miete, sondern Sie haben eine Grundmiete, und Sie haben eine Umsatzpacht. Das referenziert automatisch auf die Frage, was eigentlich passiert, wenn die Umsätze einbrechen. In der Folge heißt das nichts anderes, als dass der Mieter, die Mieterin entsprechend weniger Miete zu bezahlen hat.

Herr Förster hat vorhin die Frage gestellt, inwiefern die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von uns im Vorfeld einer Vermietung überprüft wird. Selbstverständlich! Wir gucken uns Jahresabschlüsse, Steuererklärungen und Bilanzen an, ob es sich dabei um einen solventen Mieter handelt. Anders als ein Wohnungsmietvertrag ist ein Gewerbemietvertrag kein sogenanntes Dauerschuldverhältnis. Das bedeutet: Wir reden hier über befristete Verträge, damit fixierte Konditionen, über bestimmte Laufzeiten und auch Verträge mit Optionsausübung. Sehr typisch sind Mietverträge mit fünf Jahren Laufzeit und fünf Jahren Option. Das machen wir zum Beispiel im sozialen Bereich gar nicht, sondern der Klassiker bei der Kita ist beispielsweise ein Mietvertrag über 20 Jahre oder 25 Jahre und weiteren Verlängerungsmöglichkeiten. Alles hängt am Ende nicht nur von dem ab, der das Angebot zur Verfügung stellt, sondern auch von der entsprechenden Nachfrage. Das heißt, mit Blick auf die Frage, inwiefern gewisse Tauschsituationen entstehen können oder der eine Mieter mit dem anderen Mieter tauschen kann, haben wir bisher weder einen Bedarf erkennen können, noch würden solche Mieterinnen und Mieter im gewerblichen Bereich, mit Blick beispielsweise auf die Wohnungstauschbörse, ohne Weiteres ihre Fläche tauschen können oder wollen, weil die Voraussetzungen bei jeder einzelnen Fläche, und unser Gewerbebestand ist im Regelfall sehr kleinteilig, sehr unterschiedlich ausfallen.

Die Frage, inwiefern die Energiesituation bisher zu der Notwendigkeit eines Entgegenkommens geführt hat, kann ich tatsächlich verneinen. Das hat schlicht und ergreifend damit zu tun, dass, wenn Mieterinnen und Mieter im Gewerbe bei uns betroffen sind, die jetzt ihre Betriebskostenabrechnung bekommen, das die Betriebskostenabrechnung für das Vorjahr ist. Das bedeutet, die enormen Preissteigerungen im Bereich Energie sind bei den Mieterinnen und Mietern, weder bei den Wohnungsmietern, noch bei den Gewerbemietern, bisher in voller Höhe angekommen. Zwei Ausnahmen dazu: Eine Ausnahme sind Mieter, die eine Selbstversorgung haben, sprich eine Gasheizung, wo sie selbst einen Vertrag abschließen. Ich bin nicht in Kenntnis, inwiefern im Gewerbebereich solche Fälle auftreten, aber der Regelfall, würde ich sagen, ist, dass bei den Mieterinnen und Mietern im Bereich Gewerbe genauso wie bei den Wohnungsmietern die wahnsinnig gestiegenen Energiepreise noch gar nicht angekommen sind – bei den Wohnungsbaugesellschaften sehr wohl dergestalt, dass geschlossene Umlagen oder Preiserhöhungen natürlich von den Energieversorgern an uns weitergereicht sind, die Weiterreichung an die Mieterinnen und Mieter, aber dann im Wege der nächsten Betriebskostenabrechnung sich erst manifestieren wird. Der zweite Punkt ist, dass wir versuchen, mit einer massiven Informationskampagne gegenüber den Mieterinnen und Mietern vorzusorgen, die sich sehr positiv niederschlägt, indem wir im Rahmen der Betriebskostenabrechnung darauf setzen, die Vorauszahlungen schon zu erhöhen. Das führt zu einer sehr hohen und positiven Resonanz, weil die allermeisten tatsächlich sagen: Jawoll, ich möchte mir hier ein Polster für das nächste Jahr aufbauen, wenn die Preiserhöhungen voll zuschlagen.

Zu der Frage, inwiefern wir bisher mit der BIM oder mit der WISTA kooperieren, kann ich für GEWOBAG sagen, dass das derzeit, außer in Fällen, wo die BIM unser Vertragspartner ist, nicht regelmäßig stattfindet. Bei der WBM sind diese Verbindungen bedingt durch solche Projekte wie das Haus der Statistik oder das Dragonerareal ganz andere.

Frau Schmidberger hatte den 30 Jahre laufenden Vertrag mit sozialen Trägern bei der DEGEWO angesprochen. Auch bei uns gibt es solche Themen. Unabhängig von der Frage, ob es dann eine Kombination aus Kita, Tagespflege oder anderen sozialen Nutzungen gibt: Das Wesen nahezu aller Verträge mit sozialen Trägern ist, dass sie sehr lange Laufzeiten haben.

Sie hatten angesprochen, dass in Ihrer Wahrnehmung Einzelhandel und Gastronomie ein sehr großes Übergewicht haben. Hierzu sollte man vielleicht erwähnen, was definitiv alles unter Einzelhandel fällt. Dazu gehört nicht nur der klassische Supermarkt, sondern der Einzelhandel ist auch ein Optiker, eine Apotheke, ein Kosmetikstudio, ein Friseur, ein Bäcker oder sonst was, und daraus ergibt sich natürlich, dass es bei der Betrachtung, inwiefern ein Anteil, der bei den städtischen Gesellschaften an soziale Träger vermietet ist, groß oder klein ist, sehr relativ ist. Alle Gesellschaften gucken sich immer an, welche Bedarfe sie im Quartier haben. Ich glaube, es ist leicht verständlich, dass es wenig Sinn ergibt, Flächen für Kunst und Kultur vorzuhalten, wenn an Kunst und Kultur am jeweiligen Standort keine Nachfrage besteht. Ich kann mir durchaus vorstellen, dass das in innerstädtischen Lagen durchaus etwas anderes ist, aber dort, wo sich schwerpunktmäßig das Gros unserer Bestände befindet, finden wir nicht eine so hohe Nachfragesituation vor. Da reden wir eher über solche Dinge wie Nachbarschaftsnetzwerke, Quartiersmanagement, Quartiersentwicklung.

Um die Frage zu beantworten, inwiefern eine Erhöhung eines Anteils Kultur und Handwerk geplant ist: Das ist nichts, was wir strategisch machen, sondern wir sagen uns einfach: Was sind die Bedarfe, die wir konkret im Quartier haben? –, weil man nicht über die gesamte Berliner Landkarte hinweg sagen kann: Das ist jetzt der Maßstab. Soundso viel Prozent Kultur, Handwerk, Dienstleistung, Gastronomie, und das kann man dann überstülpen –, weil wir dann mit Sicherheit zu Fehleinschätzungen kommen würden.

Bei der Frage, wonach wir bemessen, wie wir Gewerbe im Neubau ansiedeln, spielt natürlich eine Standortanalyse im Vorfeld einer Projektentwicklung eine ganz entscheidende Rolle. Herr Otto, ich glaube, das war die Frage, die Sie zum Schluss gestellt haben: Wie machen wir das mit Gewerbe im Neubau? – Selbstverständlich gucken wir uns an, was für ein Umfeldangebot bereits besteht. Das heißt, wenn wir drei Bäcker um die Ecke haben, sehen wir nicht unbedingt in unserer Projektentwicklung eine Fläche vor, die für die Vermietung an einen Bäcker gedacht ist, sehr wohl aber, was in Berlin eigentlich kaum passiert, dass es keine Friseur gibt, aber wenn das so wäre, dass man dann Ladengeschäfte, die vom Zuschnitt und von der Größe her typisch für die Anmietung durch Friseure sind, dann würden wir auch das vorsehen. Grundsätzlich ist Gewerbe, wenn wir uns im Neubau bewegen, anders als im Bestand, sehr flexibel nutzbar, wenn wir uns weiterhin in bestimmten planungsrechtlichen Nutzungsarten bewegen.

Eine sehr typische Fragestellung, die ich gerade in Außenbezirken häufiger erlebe, ist, inwiefern wir Flächen für Arztpraxen vorsehen. Wir sehen Flächen für Gewerbe vor, und natürlich sind wir selbst immer sehr interessiert daran, beispielsweise Arztpraxen anzusiedeln. Nicht immer ist es aber so, dass sich Ärzte ansiedeln können, weil die Verteilung von Ärzten sehr stark von der Kassenärztlichen Vereinigung und den dort vorhandenen Quoten gesteuert wird.

Herr Stettner hatte die Frage gestellt, inwiefern es Anforderungen gibt, dass wir bei uns eigene Quartiersmanagements ausbilden. Wir haben de facto in allen unseren Gesellschaft sogenannte Quartierskoordinatoren oder Sozialraummanager. Die bilden das Scharnier oder die

Verbindung zwischen den lokalen QMs der Bezirke oder des Landes, anderen Netzwerkpartnern und dem Unternehmen. Gerade dort, wo wir uns in QM-Gebieten befinden, haben wir einen regelmäßigen Austausch.

Herr Stettner, Sie hatten auch nach dem Verhältnis zwischen der Marktmiete und der subventionierten Miete gefragt. Um Ihnen ein Gefühl zu geben: Wenn wir beispielsweise sagen, die Marktmiete an einem bestimmten Standort wären 15 Euro, und wir haben dann einen sozialen Träger. Dann bieten wir beispielsweise diese Fläche für 50 Prozent dieser Marktmiete an. Ich hatte zu Beginn ausgeführt, dass die Flächen, die wir im Bestand haben, zwar nur rund 5 Prozent des gesamten bewirtschafteten Bestandes ausmachen, aber der Mietertrag, der daraus generiert wird – ich nehme mal die WBM ein Stück raus, weil das Verhältnis dort noch mal ein ganz anderes ist –, ist signifikant höher, weil die Durchschnittsmiete über alles im Gewerbe höher ist als im Wohnungsbereich. Dementsprechend ist das Gewerbe auch ein Element der wirtschaftlichen Stabilisierung, wenngleich wir, so, wie ich es eben ausgeführt habe, sehr stark im Quartierszusammenhang darauf achten, dass wir die Bedarfe des Quartiers, gerade, was soziokulturelle Nutzungen angeht, abbilden können.

Zur Frage, inwiefern die Mitbestimmung von Mieterbeiräten bei der Gewerbevermietung in der Kooperationsvereinbarung vorgesehen ist: Wir haben die Verhandlungen zur Kooperationsvereinbarung noch nicht begonnen. Insofern kann ich Ihnen dazu noch nichts sagen. Wir haben als GEWO BAG eine Vereinbarung mit dem Mieterbeirat des Neuen Kreuzberger Zentrums. Hier muss man aber ganz klar differenzieren zwischen Mitbestimmung und einem Austausch über die Frage, inwiefern Nutzer vor Ort Kenntnis darüber oder Bedarfe haben, wenn es um die Anmietung von frei werdenden Gewerbeflächen geht. Die letztendliche Entscheidung darüber, muss und sollte beim Unternehmen verbleiben, weil es neben der Nutzungstypologie natürlich auch darum geht, dass wir nachhaltige Mieterträge sichern, und dass wir sicherstellen können, dass die Nutzerinnen und Nutzer in das Quartier passen und ihren Beitrag leisten. Ein Element beispielsweise für ein Argument, warum eine Miete abgesenkt werden kann, ist, dass wir tatsächlich mit sozialen Trägern konkrete Vereinbarungen darüber abschließen, welche Aktivitäten sie im Quartier entwickeln, was dem Quartier nachher nutzen soll und was diese Subventionierung der Miete rechtfertigt.

Frau Schmidberger hatte gefragt, inwiefern es wegen der Coronapandemie zu dauerhaften Mietsenkungen gekommen ist. Hier kann ich insgesamt berichten, sowohl beim Wohnen als auch beim Gewerbe – das ist vorrangig der Tatsache geschuldet, dass es im Zusammenhang mit der Coronapandemie erhebliche Hilfen sowohl von Bundes- als auch Landesseite gegeben hat –, dass sich unsere ursprünglichen Risikoabschätzungen im Hinblick auf das Thema Mietausfälle – toi, toi, toi und Gott sei Dank – nicht manifestiert haben. Wir haben bei unseren Gewerbemietern und -mieterinnen auch keine Kündigungswellen oder gar Insolvenzen zu verzeichnen. Wir haben natürlich im Gewerbe deutlich mehr Anfragen nach Mietstundungen gehabt als im Wohnungsbereich. Im Wohnungsbereich war es deutlich unter 1 Prozent, aber auch im Gewerbe war das eine sehr untergeordnete Größe, und zwar so untergeordnet, dass wir uns tatsächlich jeden einzelnen Fall sehr individuell angeguckt haben. Das ist auch wichtig. In der Pandemie gab es Nutzungen, die vollkommen unbeeinflusst waren. Um jetzt wieder beim konkreten Beispiel zu bleiben: Bei Geschäften des täglichen Bedarfs – ein Supermarkt, eine Apotheke, auch Augenoptiker oder Buchhandlungen, die in der Pandemie einen regelrechten Boom erlebt haben – gibt es zunächst keine Veranlassung, Mietstundungen durchzuführen. Andere Geschäfte jedoch, die durch die Coronaregelungen vollständig schließen

mussten, hatten logischerweise auch keine Einnahmen. In der Gastronomie schlägt regelmäßig das Thema Umsatzpacht zu. Da, wo es keine Umsätze gibt, wird auch keine Pacht fällig. Darauf führen wir zurück, dass wir keine erheblichen Einbrüche dort hatten. Hier kommt uns die Tatsache zugute, dass der Anteil des Gewerbes am Gesamtbestand nicht so groß ist.

Herr Laatsch hatte die Frage zur Wohnungstauschbörse gestellt, inwiefern wir öffentlich zugängliche Ladenlokale dafür nutzen, um ein Vor-Ort-Angebot für die Inanspruchnahme der Wohnungstauschbörse anzubieten. Das ist tatsächlich nicht geplant. Die Wohnungsbaugesellschaften sind in den Quartieren, in ihren Geschäftsstellen beziehungsweise in ihren Quartiersbüros ohnehin regelmäßig mit Flächen vertreten. Jeder von uns hat seine Quartiersbüros, seine Niederlassungen und Geschäftsstellen, und dementsprechend haben die Mieterinnen und Mieter, die mit der Internetnutzung nicht so vertraut sind und nicht so auf das Wohnungstauschportal eingehen können, die Möglichkeit, persönlich vorbeizugehen. Ein generelles Problem, was sich seit Etablierung der Wohnungstauschbörse materialisiert, ist die Tatsache, dass Angebot und Nachfrage nicht matchen. Wir haben eine ungefähr fünfmal höhere Nachfrage nach Wohnraumvergrößerung, als wir eine Nachfrage nach Wohnraumverkleinerung haben, und das, obwohl wir mit der Etablierung und seit der neuen Kooperationsvereinbarung erstens landeseigene Unternehmen übergreifend die Wohnungstauschbörse betreiben und darüber hinaus die jeweilige alte Miete in die neue Wohnung bezogen auf den Quadratmeter mitgenommen werden kann. Das führt bei uns tatsächlich dazu, dass wir feststellen, dass in der Theorie die Wohnungstauschbörse sicher ein gutes Instrument ist, aber bei einer derart geringen Fluktuation und einem so geringen Leerstand, den wir im Bestand haben – wir reden von einer Fluktuation seit Jahren auf einem Niveau von ungefähr 5 Prozent und beim Leerstand von um die 2 Prozent, und zwar den gewollten Leerstand infolge von Modernisierung mit einbezogen –, ist schlicht und ergreifend das Matching von Angebot und Nachfrage an der Stelle schwierig.

Ich bin nicht sicher, ob ich tatsächlich alle Fragen schon auskömmlich beantwortet habe, aber das waren zumindest die Stichworte, die ich mir gemacht habe. Wenn noch etwas fehlen sollte, bitte ich um entsprechende Meldung. Gestatten Sie mir den Hinweis, dass ich nicht mehr viel Zeit habe, weil gleich mein Anschlusstermin beginnt. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Frau Michaelis! – Ich frage mal in die Runde: Hat Frau Michaelis irgendetwas vergessen? – Da gibt es eine Wortmeldung von Herrn Stettner, und Herr Schenker meldet sich auch. Dann lassen wir die beiden noch eine Nachfrage stellen, die Sie beantworten können. – Bitte schön, Herr Stettner!

Dirk Stettner (CDU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Ich wollte noch das Stichwort ISG, Immobilien- und Standortgemeinschaften, reinschmeißen, das hatte ich angesprochen, ob es Erfahrungen Ihrerseits gibt.

Vorsitzender Andreas Otto: Herr Schenker! Ist bei Ihnen auch noch etwas offengeblieben?

Niklas Schenker (LINKE): Ich wollte vor allem mit Blick auf die Kooperationsvereinbarung, die ansteht zu verhandeln, Frau Michaelis fragen: Sie hatten jetzt gesagt, dass noch keine Gespräche stattgefunden haben. Das ist richtig, aber Sie werden sich sicherlich im Bereich Gewerbe Gedanken als LWU gemacht haben, womit Sie in die Verhandlungen gehen wollen.

Die zweite Frage war, wie mit der teilweise doch erheblichen Leerstandsquote, gerade in Großsiedlungen im Osten, umgegangen werden soll, was Gewerbeeinheiten angeht, mit welcher Strategie man dort weitermachen will. Ehrlich gesagt wurde auch nicht die Frage nach der Kooperation der einzelnen LWUs untereinander bei der Gewerbeentwicklung beantwortet.

Vorsitzender Andreas Otto: Dann haben wir noch zwei, drei Fragen. Wenn Sie die noch beantworten, Frau Michaelis, dann sind wir hier alle sehr glücklich.

Snezana Michaelis (Sprecherin der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften) [zugeschaltet]: Ich tue mein Bestes. – Ich fange mal hinten an, Kooperation bei der Gewerbeentwicklung zwischen den LWUs: Da stelle ich mir jetzt gerade die Frage, was an dieser Stelle mit Kooperation gemeint ist. Das würde voraussetzen, dass mehrere Wohnungsunternehmen an einem Standort Wohnungsbau neu entwickeln beziehungsweise angrenzende Quartiere haben und dort strategisch zusammenarbeiten. Davon habe ich im Augenblick keine Kenntnis. Insofern müsste ich das gegebenenfalls nachreichen. Es ist aber tatsächlich so, dass beim Gewerbe die Gewerbetreibenden ganz konkrete Suchprofile haben und diese Suchprofile standortgenau abstimmen. Am Ende ist dann die Frage, wer zufällig an diesem Standort Eigentümer des Gewerbeobjektes ist, für das man sich interessiert.

Zu der Frage, inwiefern wir uns Gedanken zum Thema Gewerbe und Kooperationsvereinbarung gemacht haben: An dem Punkt sind wir tatsächlich konkret noch nicht, denn vor dem Hintergrund der Vorrangigkeit des Themas Wohnen haben wir diesen Punkt intern noch nicht diskutiert. Insofern kann ich Ihnen dazu tatsächlich noch keine Auskunft geben.

Was die Standortgemeinschaften angeht, Herr Schenker: Ich kenne es aus der GEWO BAG. Wir kennen die Standortgemeinschaften Altstadt Spandau und die Gewerbetreibenden oder die verschiedenen AGs, City-West und Co. Da haben wir Kontakte. Es ist aber nicht so, dass wir dort eine strategische Zusammenarbeit pflegen – zumindest, was uns angeht. Bei den Kolleginnen und Kollegen müsste ich tatsächlich nachfragen.

Vorsitzender Andreas Otto: Herzlichen Dank, Frau Michaelis! Wenn Sie sich jetzt rauschalten, wünschen wir Ihnen noch ein schönes Tagwerk! Sie verpassen, was Herr Liebscher und Herr Senator Geisel sagen. Sie können das aber alles im Wortprotokoll nachlesen. Die Sitzung wird meines Erachtens später auch online gestellt. Da können Sie das nachverfolgen. Der Dialog ist heute auch nicht zu Ende. Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Snezana Michaelis (Sprecherin der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften) [zugeschaltet]: Sehr gern! Das ist der Vorteil der heutigen Zeit. Vielen Dank für die Zeit!

Vorsitzender Andreas Otto: Auf Wiedersehen, Frau Michaelis! – Wir machen weiter mit Herrn Liebscher. – An Sie sind auch etliche Fragen gegangen, und Sie haben jetzt die Gelegenheit, die alle zu beantworten. – Bitte schön!

Svend Liebscher (Handwerkskammer Berlin) [zugeschaltet]: Vielen Dank! – Ich beginne mit der Frage, die eingangs gestellt wurde, wie es eigentlich mit der Veränderung der Flächenbedarfe aussieht. Zu dem Flächenbedarf muss man sagen, dass wir durchaus ein Wachstum an Flächenbedarf haben, aber hier war der Bezug auf die externe Lage, dass zum Beispiel einige

Betriebe Lagerflächen extern anmieten möchten. In dem Zusammenhang möchte ich sagen, dass sich diese Aussage, auf die Sie sich vorhin bezogen hatten, auf die Untersuchung von 2019 bezog, die als Schwerpunkt das Bau- und Ausbaugewerbe hatte. Da muss man unterscheiden: Innerhalb des S-Bahn-Rings – wir hatten in dieser Studie unterschieden zwischen den Entwicklungen innerhalb und außerhalb des S-Bahn-Rings – besteht ein wachsender Bedarf an Gewerbeflächen, und zwar ab 200 Quadratmeter ist der tatsächliche Bedarf, während er bei den Flächen bis 200 Quadratmeter eher sinkt. Das führt gerade bei steigenden Gewerbenieten dazu, dass Betriebe sich überlegen, was sie tatsächlich an zentralen Funktionen brauchen, wo sie vertreten sein müssen und welche Flächen sie auslagern können, die dann vielleicht etwas kostengünstiger sind. Wir haben bislang eine sehr gute Baukonjunktur zu verzeichnen mit Aufträgen, die für große Gesellschaften ausgeführt werden, die sich quer über das ganze Stadtgebiet verteilen und die eine Optimierung der Materiallogistik erforderlich machen. Diese Lagerflächen, die benötigt werden, sind im Allgemeinen relativ klein, weil es im Bau- und Ausbaugewerbe üblich ist, dass man auftragsbezogen das Material direkt auf die Baustelle kommen lässt. Hier geht es eher um Verbrauchsmaterialien und Ähnliches.

Zur Frage, ob die heranrückende Wohnbebauung eine Konkurrenz zu Gewerbehöfen ist: Ich hatte eingangs erwähnt, dass sehr viele Handwerksbetriebe bislang an eingestreuten, nicht planungsrechtlich gesicherten Standorten sitzen. Wenn im Umfeld entsprechende Wohnungsbauprojekte realisiert werden, ist die Gefahr groß, dass diese Betriebe verdrängt werden. Umso wichtiger ist für uns die Umsetzung dieses Konzeptes der integrierten Standortentwicklung, wie wir es im StEP Wirtschaft haben. Für Gewerbehöfe sehe ich weniger diese Problematik bei dieser heranrückenden Wohnbebauung, denn dort würden diese Konflikte im Vorhinein planungsrechtlich geklärt beziehungsweise ausgeräumt, wobei die Bauleitplanung eine zentrale Rolle spielt. Außerdem muss man dazu sagen, dass viele Handwerksbetriebe nicht mehr so lärmintensiv sind, wie sie einst waren. Sicher hat man noch Tischlereien und Metallbaubetriebe, aber auch bei den Tischlereien und bei den Metallbaubetrieben haben neue Technologien Einzug gehalten, die die Lärmemission deutlich verringert haben. Mit einem gut konzipierten Gewerbehof kann man sehr vielen dieser ehemals bestehenden Nutzungskonflikte oder dieser Nachbarschaftskonflikte von vornherein planungsrechtlich entgegenwirken.

Es wurde noch die Frage gestellt, inwieweit lärmintensive Betriebe im Zusammenhang mit der heranrückenden Wohnbebauung weiterhin Nachbarschaftskonflikte auslösen. Ich beobachte in den letzten ein, zwei Jahren, dass zusätzlich diese fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten und die Einschränkungen durch die Verkehrsplanung ganz wesentliche Aspekte sind, die den Betrieben den Standorterhalt immer schwieriger machen. Es geht bei den Rückmeldungen, die wir haben, sehr häufig um Liefermöglichkeiten, aber eben auch um die Erreichbarkeit für die Kunden. Parkplätze in unmittelbarer Betriebsnähe sind einfach ein Muss. Man kann gewerbliche Standortsicherung nicht von der Liefersituation trennen. Das ist meines Erachtens ein Aspekt, der in der Planung oftmals zu kurz kommt.

Zur Verdrängung von lärmintensiven Betrieben: Wenn es um lärmintensivere Vorgänge gehen sollte, dass beispielsweise große Schaltkästen verladen werden oder Ähnliches, dann war das in der Vergangenheit immer abhängig davon, ob die Mieter alteingesessenen waren oder nicht. Da gab es eine Standortsymbiose. Diese etwas lärmintensiveren Tätigkeiten wurden eigentlich toleriert. Inzwischen berichten knapp 60 Prozent in den Antworten, die wir erhalten haben – es gab die Möglichkeit von Mehrfachnennungen –, von Kündigungen und Mieterhöhungen. Das kann man zusammenfassen, und das geht miteinander einher. Da hatte man in

der Vergangenheit, wenn Betriebe trotzdem noch bleiben konnten, einen Mieterwechsel, und dieser Mieterwechsel führte dazu, dass die Empfindlichkeit gestiegen ist, mit anderen Worten, dass die Nutzungskonflikte mit der Mieterschaft im Umfeld deutlich zugenommen haben. Wenn man sich mit alteingesessenen Betrieben unterhält, in deren Umfeld sich die Bewohnerschaft kaum verändert hat, wie es mir bekannt ist, beziehungsweise wie ich es erlebt habe, haben die ein nahezu persönliches Verhältnis mit ihren Nachbarn und insofern einen recht gut informell abgesicherten Standort. Das Hauptproblem ist, wie gesagt, 60 Prozent Kündigungen. Man kann sagen, rund 48 Prozent fehlen die Erweiterungsmöglichkeiten, gerade im Innenstadtbereich. Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft hatten bei diesen Mehrfachnennungen nur 20 Prozent angegeben. Aber, wie gesagt, das bezieht sich in erster Linie auf das Bau- und Ausbaugewerbe, speziell das Ausbaugewerbe, das wir in der Stadt halten möchten und die die Wohnungen im Umfeld nicht nur instand halten und sanieren möchten, sondern die benötigt werden, um den Wohnungsbau voranzubringen.

Die Mischung, die TA Lärm hatte ich angesprochen, spielt eine Rolle, wenn man solche Gewerbehöfe plant. Dadurch, dass die Werte zugunsten des Gewerbes gesenkt wurden, besteht die Hoffnung, dass man damit mehr Gewerbe sichern kann, aber das A und O sind unseres Erachtens Gewerbehöfe – das hängt auch damit zusammen – in erster Linie in öffentlicher Hand, weil damit Gewerbemietverträge gewährt werden können, die eine längere Laufzeit haben und die das Mietniveau für viele auf ein verträgliches Maß deckeln oder reduzieren.

Was Frau Michaelis vorhin angesprochen hatte, Vertragslaufzeiten von fünf Jahren und eventuell fünf Jahren Option, ist inzwischen auch im Handwerk immer häufiger, und das ist ein ziemliches Problem, denn früher, noch vor 15 Jahren, war es so, dass zahlreiche Gewerbemietverträge eine Laufzeit von 15 Jahren oder 20 Jahren hatten, oftmals mit zwei Verlängerungsoptionen von jeweils drei oder fünf Jahren. Diese Verträge laufen zunehmend, zu einem sehr hohen Prozentsatz, bis 2030 aus, und wie es dann weitergeht, ist die große Frage. Wir haben mit der Nachfolgegesellschaft der ORCO, der Gewerbehöfe, eine deutliche Kündigungstendenz festgestellt, auch bedingt durch sehr hohe Mietforderungen. Ein Beispiel aus Kreuzberg: Bei einer Tischlerei, und das war kein Einzelbeispiel, sollte die Gewerbemiete von 9,30 Euro auf 23,40 Euro oder so steigen. Das sind Mieten, wo klar ist, dass die Betriebe ausziehen müssen.

Dann zur Frage nach den Genossenschaften und wie die Mietverträge ausgestaltet sind: Das entzieht sich meiner Kenntnis. Klagen über Genossenschaften liegen uns konkret nicht vor. Es geht mehr um Unternehmen, die große Gewerbeflächen bewirtschaften. Bei den Genossenschaften müsste man es näher untersuchen. Ich denke, so, wie ich es kenne, auch vom Genossenschaftsgedanken her, dass diese Verträge häufig noch gewerbevertraglich ausgestaltet sind. Wie sich das im Einzelnen darstellt, müsste nachverfolgt werden.

Zu der letzten Frage, die ich mir notiert hatte, zur Mietentwicklung, Mieterhöhungen, beziehungsweise wie weit das bei der Bestandsicherung eine Rolle spielt: Rund 60 Prozent sind davon betroffen. Das ist ein ganz wesentlicher Faktor bei der gewerblichen Standortsicherung. – Das erst mal zu den einzelnen Fragen.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Herr Liebscher! – Ich frage sicherheitshalber, ob irgendetwas vergessen wurde. Das sieht aber nicht so aus. Dann können wir weitermachen mit Senator Geisel. – Bitte schön!

Senator Andreas Geisel (SenSBW): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Die Fragen, die in Richtung Senat gestellt wurden in der Reihenfolge, wie ich sie mir aufgeschrieben habe: Zur Frage, ob es Quoten für Gewerbe in den neuen Stadtquartieren gibt: Nein, es gibt keine festgeschriebenen Quoten für Gewerbe in den neuen Stadtquartieren, aber sehr wohl den Gedanken, dass wir lebendige Wohnquartiere entstehen lassen müssen und dass es deshalb angebracht ist, für lebendige Erdgeschosszonen, für Trägerwohnungen sozialer Einrichtungen und sonstige soziale Infrastruktur in den neuen Stadtquartieren zu sorgen. Das ist aber von Stadtquartier zu Stadtquartier gegebenenfalls unterschiedlich. Man muss auch bedenken, dass wir vonseiten des Senats oder vonseiten der Wohnungsbaugesellschaften letztlich die gewerbliche Nutzung nicht steuern können. Das heißt, es muss schon die entsprechende Nachfrage geben, und die Nachfrage hängt auch von der Wirtschaftlichkeit ab. Wir haben vor einigen Wochen große Wohnungsbestände, unter anderem der GEWO BAG, an der Waterkant in Spandau eröffnet. Da war die Kritik, dass das eigentlich bloß eine Wohnstadt ist, dass es insgesamt zu wenig Gewerbe gibt und Kleingewerbe schon gar nicht. Dazu muss man wissen, erstens: Diese Wohngebiete sind noch nicht fertig. Die öffentlichen Freiräume sind noch nicht hergestellt, und wenn es den Erstbezug der Mieterinnen und Mieter in diese Wohnungen gibt, ist der erste Bäcker auch noch nicht da, sondern die sind erst da, wenn es die entsprechende Nachfrage gibt. Das heißt, solche Gewerbebestände wachsen erst mit der Zeit. Wir müssen uns Mühe geben, dass wir über die Schaffung von Gewerberäumen und entsprechende Konditionen Gewerbetreibenden eine Chance geben, sich diesen Gebieten anzusiedeln, aber letztlich ist es doch eine Marktsituation, und die Gewerbetreibenden müssen abhängig von der Nachfrage ihre Angebote in den neuen Stadtquartieren zur Verfügung stellen. Aber dass wir intensiver daran arbeiten, nicht nur Schlafstätten entstehen zu lassen, sondern von Anfang an die Erdgeschosszonen mitzudenken und lebendige Quartiere entstehen zu lassen, ist klar, und das ist eine Aufgabe für die Stadtplanung.

Zur Berücksichtigung von Gewerbe bei der kooperativen Baulandentwicklung: Wir werden das in der neuen Kooperationsvereinbarung, die wir Anfang Oktober neu verhandeln und zum Jahresende abschließen wollen, mit verhandeln. Aber klar ist auch, dass jede Ausweitung dieses Modells kooperativer Baulandentwicklung rechtssicher sein muss. Das heißt, es sind sowohl landeseigene Unternehmen betroffen, die wir wirtschaftlich halten müssen. Wir hatten, 15 Jahre ist es her, eine Situation, bei der die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haushoch überschuldet waren, und wir haben lange gebraucht, sie aus der Überschuldung heraus zu holen und in die Wirtschaftlichkeit zu führen. Das dürfen wir nicht gefährden. Auch bei privaten Bauherren, auf die wir das Modell der kooperativen Baulandentwicklung anwenden, müssen wir immer gerichtsfest nachweisen können, dass die Forderungen, die wir stellen, aus Nachfragen resultieren, die mit dem Wohnungsbau dieser Privaten verbunden sind. Das heißt, eine entsprechende Anzahl von Wohnungen, die gebaut werden, haben eine entsprechende Anzahl von Kitaplätzen zur Folge. Wenn wir Forderungen darüber hinaus über Abschöpfungen stellen, müssen wir gerichtsfest nachweisen können, dass diese Bedarfe tatsächlich entstanden sind. Das muss man bei diesem kooperativen Baulandmodell mitbedenken. Das heißt, auch unsere Forderungen brauchen eine entsprechende rechtliche Grundlage, und es ist gegebenenfalls so, dass wir uns überlegen müssen, wenn wir in diesen Bereichen mehr Forderungen stellen, aber eine größere Abschöpfung rechtlich nicht möglich ist, an welchen Stellen wir gegebenenfalls unsere Anforderungen absenken. Das muss mitbedacht werden. Eine solche Kooperationsvereinbarung ist nicht eine einseitige Angelegenheit, sondern ich betone noch mal: Das muss gerichtsfest überprüfbar sein.

Was die Frage nach den Auswirkungen des Mietendeckels betrifft, liegen mir keine Daten vor, die Rückschlüsse möglich machen. Das Grundproblem, das wir nach wie vor in der Stadt haben, ist der Mangel an Wohnraum. Frau Michaelis hat von 2 Prozent Fluktuation gesprochen, hat aber den sanierungsbedingten Leerstand mit einbezogen. Wenn wir den sanierungsbedingten Leerstand herausnehmen, liegen wir bei 0,9 Prozent. Wir haben praktisch keinen Leerstand in der Stadt. Es gibt einzelne umstrittene Häuser, die gern im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit stehen und in den Medien diskutiert werden, aber in Wirklichkeit haben wir keinen Leerstand. Dieser fehlende Leerstand führt dazu, dass es bei der Fluktuation enorme Schwierigkeiten gibt, entsprechende Angebote zu machen, weil dafür Voraussetzung wäre, dass Wohnungen oder Gewerberäume frei werden. Bei Gewerberäumen ist der Spielraum viel größer, je nach Lage, aber nicht bei Wohnungen.

Ich kann sagen, dass wir über das Wohnraumzweckentfremdungsgesetz in der Lage waren, etwa 20 000 Wohnungen in den Wohnungsbestand zurückzuholen. Das waren im Wesentlichen Ferienwohnungen. Die Bezirksämter sind bei ihrem Genehmigungsverhalten zur Zweckentfremdung von Wohnraum sehr differenziert. Wir haben oftmals Arztpraxen in Wohnungsbeständen, die dann aber genehmigt werden, weil die Versorgung mit Fachärzten im Wohngebiet außerordentlich wichtig ist und sie dann eine Abwägung vornehmen müssen zwischen Zweckentfremdung von Wohnraum und Gewerbenutzung. Das trifft genauso auf andere Gewerbetreibende zu. Da muss immer eine Abwägung getroffen werden, ob alternativ Gewerberaum zur Verfügung steht, der es uns möglich macht, über Zweckentfremdung Wohnraum zurückzugewinnen.

Wie die Situation bei den Gewerbemietverträgen bei privaten Eigentümern, privaten Vermietern und Genossenschaften ist, weiß ich, ehrlich gesagt, nicht. Da liegen uns keine Daten vor. Ich weiß nicht, ob die erwähnte Gewerbemietenstudie der Wirtschaftsverwaltung dort Auskunft gibt. Mir liegt sie jedenfalls gegenwärtig nicht vor. Ich bin zuständig für ein großes Haus mit 1 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Ich will nicht ausschließen, dass in der zuständigen Abteilung, in dem zuständigen Referat diese Studie der Wirtschaftsverwaltung vorliegt. Es wäre sogar sinnvoll, wenn die vorliegt und wir in Sachen Quartiersentwicklung solche Daten mit abrufen. Ich gehe fest davon aus, dass es so ist. Ich selbst habe diese Studie aber nicht gelesen. Insofern kann ich auch nicht unmittelbar spontan Auskunft dazu geben.

Dass der Teil Gewerbe im Bestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bei unserem Bericht ausbaufähig ist, ist bestimmt so, Frau Schmidberger. Dass man im nächsten Bericht dazu ausführlicher Auskunft geben kann, ist, denke ich, ein nachvollziehbarer Wunsch. Das sollten wir tun. Wir haben uns in dieser Berichterstattung bisher immer sehr auf den Wohnraum fokussiert, weil der im Mittelpunkt dieser Berichterstattung steht, aber wir müssen mehr Daten erheben. Dann können wir auch mehr berichten. Ich nehme den Hinweis gern mit. Es ist sicherlich so, dass das ausbaufähig ist.

Ob wir bei der Auswahl der Gewerbebetriebe zielsicherer werden, wenn wir mehr Mitsprache möglich machen oder Gewerbetreibende in Mieterbeiräte oder Gewerbemieterräte bringen, weiß ich, offen gesagt, nicht. Dazu bin ich zu wenig Experte und würde mich dazu gern mit der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer und der Wirtschaftsverwaltung verständigen, weil die Herausforderung, einen lebendigen Gewerbemix in Einkaufsstraßen und Wohngebieten herzustellen, ganz besonderes Fachwissen voraussetzt. Ob der einzelne Handwerksbetrieb das Wissen über die Gesamtzusammensetzung von Gewerbe hat, um dort

mitbestimmen zu können – dass man ihn befragen kann, will ich überhaupt nicht infrage stellen, aber Mitbestimmung ist ein ganz anderer Status –, kann ich, offen gesagt, nicht einschätzen. Ich glaube, dass das oftmals Vertreter von Handelsketten sind, die vielleicht nicht über dieses Know-how verfügen. Es ist jedenfalls eine große Herausforderung, einen solchen funktionierenden Mix zusammenzustellen.

Dann kam die Frage nach den Durchschnittsmieten beim Gewerbe. Das ist schon diskutiert worden. Dann taucht auch die Frage auf, wie das eigentlich im Bestand von Wohnungsmieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist. Die Durchschnittsmiete bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für Wohnungen liegt bei 6,20 Euro. Die Durchschnittsmiete in Berlin liegt bei 6,90 Euro. Wir sind also 70 Cent pro Quadratmeter im Durchschnitt unter der Durchschnittsmiete Berlins, und daraus resultiert die stabilisierende Wirkung, mietpreisdämpfende Wirkung unserer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auf dem Mietenmarkt.

Dann war die Frage nach Standortförderung und dem BID in einzelnen Stadtzentren. Danach hatte Herr Stettner gefragt. Da müssen wir sagen, dass wir ein solches funktionierendes Standortmanagement nicht an vielen Stellen Berlins beobachten können, um es vorsichtig zu formulieren. Wir hatten das Gesetz aufgelegt zur Unterstützung solcher Einkaufsstraßen, damit sie sich zusammenschließen und dann mit Landesunterstützung und teilweise Mobilisierung von Bundesmitteln eine gemeinsame Vermarktung des Standortes vornehmen können. Das ist ausschließlich am Tauentzien gelungen. Die Vorstellungen, die wir hatten in Richtung Altstadt Spandau oder Bölschestraße in Friedrichshagen oder was Sie sich sonst an Standorten vorstellen können, sind so nicht aufgegangen, weil die Zusammenarbeit – – Das meinte ich vorhin: Gewerbemieterräte als Ergänzung bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften setzt die Bereitschaft voraus, bei solchen Räten mitzuarbeiten und auch das Wissen darüber, wie solche Standorte funktionieren. Das hat bisher nur in der City-West funktioniert, an keiner anderen Stelle in Berlin. Senator Schwarz und ich haben überlegt, was wir jetzt mit dem BID-Gesetz machen. Das läuft zum Jahresende aus, und wir müssen es novellieren, wenn es fortgelten soll. Ein Gesetz für eine einzige Einkaufsstraße ist nicht besonders effizient. Wir haben uns trotzdem entschlossen, dieses BID-Gesetz zu novellieren und fortzusetzen, weil wir die positive Entwicklung der City-West unterstützen wollen. Ich glaube, dass wir uns es in der City-West nicht leisten können, die Zusammenarbeit der dortigen Einzelhändler nicht mehr zu fördern. Deswegen wird es eine Novelle geben, aber wir erheben nach wie vor den Anspruch, dass auch andere Standorte, beispielsweise die Altstadt Spandau, um einen zu nennen, davon profitieren sollten, indem sie sich zusammenschließen. Das setzt die Bereitschaft der jeweiligen Einzelhändler voraus, sich auch finanziell nicht nur für das eigene Unternehmen, den eigenen Standort zu engagieren, sondern die Gesamtbetrachtung dieses jeweiligen Zentrums vorzunehmen und sich gemeinsam mit anderen zu solidarisieren, um gemeinsam stärker zu werden. Diesen Anspruch haben wir nach wie vor.

Dann ist gefragt worden, wie wir diese Regelung zur Vermietung an soziale Träger und sozial differenzierte Vermietung an Gewerbetreibende in den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften an Private überleiten. Die Antwort ist: Mit dem Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten erheben wir gemeinsam mit den privaten Vermieterinnen und Vermietern, die sich in diesem Bündnis engagieren, den Anspruch, funktionierende Regelungen unserer Landeseigenen auf die Privaten zu übertragen. Zwei Beispiele: Dass WBS-Berechtigte in privaten Beständen Wohnungen bekommen, und zwar in einer Quote von 30 Prozent, ist ein

Quantensprung, weil wir erstmals bei der Belegungsbindung über die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hinausgehen zu den Privaten hin. Das drückt sich in absoluten Zahlen noch nicht in dem Maße aus, wie wir uns das eigentlich erhoffen, weil wir so einen geringen Leerstand haben und die Fluktuation deshalb so gering ist. Aber das Landeseigene Belegungsbindungen bis zu 30 Prozent in ihren Beständen möglich machen, ist ein großer Schritt und genauso die Ausweitung des geschützten Marktsegmentes. Ich habe es vorhin geschildert: Wie liegen bei 1 000 Wohnungen in Berlin pro Jahr im geschützten Marktsegment, und mit dem Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten weiten wir diese 1 000 Wohnungen pro Jahr auf 2 500 Wohnungen pro Jahr in den privaten Beständen aus. Das macht es möglich, dass wir zukünftig auch in Bezirken, wie beispielsweise Steglitz-Zehlendorf, wo wir nur geringe landeseigene Bestände haben, auch Wohnungen im geschützten Marktsegment anbieten können. Auch das ist ein großer Schritt. Dieses Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten hat ganz konkrete Auswirkungen auch in diesem Bereich der Vermietung an soziale Träger und im geschützten Marktsegment.

Dann ist nach der Berlinovo gefragt worden. Die Berlinovo ist eigentlich eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, gehört aber nicht zu den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, über die wir hier reden, sondern befindet sich in direkter Steuerung der Senatsfinanzverwaltung. Unser Ziel ist es, die Berlinovo nun auch in den Kreis der sechs anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu überführen und die Kooperationsvereinbarung, die wir abschließen, auch auf die Berlinovo auszudehnen. Das wird nicht einfach, weil die Berlinovo im Durchschnitt der jeweiligen Mieten deutlich oberhalb der Mieten unserer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften liegt. Aber dass wir die Berlinovo in diesen Bereich der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eingliedern müssen und die Regelungen, die wir dort haben, auch für die Berlinovo zutreffen sollen, ist erklärtes Ziel.

Die letzte Frage war, ob das Kündigungsmoratorium, das der Senat voraussichtlich morgen im Zusammenhang mit den steigenden Energie- und Heizkosten beschließen will, auch für das Gewerbe gilt. Ich kann diese Frage ausdrücklich mit Ja beantworten. Dieses Moratorium, nicht zu kündigen, auch für Gewerbeeinheiten, Gewerbebetriebe, die die steigenden Energie- und Heizkosten nicht zahlen können, gilt ausdrücklich auch für das Gewerbe. Ich fordere an dieser Stelle – das wird der Senat bei seiner Beschlussfassung morgen voraussichtlich auch tun – die Privaten ausdrücklich auf, diese Regelungen auch für sich zu übernehmen. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Damit sind wir durch. Herr Stettner, war das noch eine Wortmeldung? Herr Schenker hat sich auch noch gemeldet. Also jeder eine kurze Frage und, Herr Geisel, eine ganz kurze Beantwortung. Erst Herr Stettner, dann Herr Schenker.

Dirk Stettner (CDU): Vielen Dank! – Sie haben gerade die Immobilien- und Standortgemeinschaften angesprochen. Dazu eigentlich eher eine Anregung: Inwieweit ist denn darüber nachgedacht worden, im Rahmen der Novellierung, da, wo wir große Bestände von LWUs haben, in der Nähe von Einkaufsstraßen und Subzentren – das ist ja der Fall, über die von Ihnen geschilderten Einkaufsstraßen hinausgehend – zusammen mit den LWUs zu sagen: Versucht doch mal diese Eingriffsmöglichkeiten, die das ISG-Gesetz ja auch auf Eigentümer hin bietet, zu nutzen, um dieses Instrument zum Leben zu bringen? Denn unser Problem ist, dass ganz viele Franchisenehmer und Filialbetriebe gar nicht das Interesse haben, sich daran wirklich zu beteiligen, auch gar nicht die Kompetenz und die Ressourcen dafür haben. Das ist bei den LWUs ja vollkommen anders. Man könnte also im Rahmen einer Novellierung sagen, wir sorgen für eine Identifizierung dieser Einkaufsstraßen mit den Wohnbeständen in der Nähe, um die Projektleitung und die Finanzierung und dann die Zusammenarbeit auch im Bereich Gewerbe für Kleingewerbe zu fördern.

Vorsitzender Andreas Otto: Herr Schenker für die Linksfraktion, bitte schön!

Niklas Schenker (LINKE): Ich mache es wirklich auch ganz kurz. Es sind zwei ganz kurze Fragen, aber es geht beides ganz schnell, glaube ich. – Habe ich zur Berlinovo richtig verstanden, dass die in die regulären Kooperationsvereinbarungen übernommen werden soll? Ich hatte die Ankündigung bisher so verstanden, dass es mit der Berlinovo eine eigene Kooperationsvereinbarung geben soll.

Zum Kündigungsmoratorium: Wie sollen die Gewerbemieterrinnen und -mieter dann nachweisen – das werden sie wahrscheinlich irgendwie müssen –, dass sie jetzt wegen der steigenden Energiekosten und nicht wegen Einnahmeeinbußen oder et cetera, die sonst auch durch die Krise auftreten können, zu Zahlungsrückständen kommen? Gibt es schon eine Idee, wie das passieren soll?

Vorsitzender Andreas Otto: Herr Senator Geisel, bitte schön!

Senator Andreas Geisel (SenSBW): Herr Stettner, ich bedanke mich für den Hinweis. Natürlich müssen wir diesen Schritt gehen, aber das ist gar nicht so einfach zu steuern. Es ist gar nicht so einfach, von der Wirtschaftsverwaltung so etwas zentral zu steuern, und es ist auch nicht einfach, von den Bezirksämtern so etwas zu steuern. Denn für die Steuerung solcher Kooperationen von Gewerbetreibenden in den Einkaufsstraßen brauchen sie das entsprechende Know-how. Der Betrieb von Gewerbeeinrichtungen gehört nicht zu den Kernkompetenzen des öffentlichen Dienstes. Das heißt, wir müssen überlegen, wer das in welcher Art und Weise steuert. Aber der Hinweis ist richtig. Wir müssen uns vor allem mit der Wohnungsbaugesellschaft Mitte zusammensetzen, denn im Vergleich mit allen anderen Wohnungsbaugesellschaften hat die WBM einfach den größten Bestand an Gewerbeeinheiten, weil sie in der Mitte der Stadt angesiedelt ist. Wenn Know-how vorhanden ist, ist es vor allem bei der WBM vorhanden. Dann müssen wir mit der darüber reden, wie wir so etwas in Gang bringen. Ja, wir müssen daran weiterarbeiten und steuernd eingreifen, aber es ist gar nicht so einfach.

Was die Kooperationsvereinbarung betrifft: Die Verhandlungen haben noch nicht begonnen. Es kann gut sein, dass es eine extra Kooperationsvereinbarung für die Berlinovo geben wird, weil sie nicht in die anderen Kooperationsvereinbarungen zu übernehmen ist. Die Berlinovo hat eine andere Geschichte, das muss ich jetzt hier nicht weiter ausführen, und sie hat auch

einen anderen Zweck, und zwar, Einnahmen zu erzielen. Dass wir aber dauerhaft Wohnungsbestände in diesen Größenordnungen halten, die in ihrer Miethöhe oberhalb der Regelungen unserer anderen landeseigenen Bestände stehen, kann nicht auf die Dauer so hingenommen werden, glaube ich. Wenn der Zweck der Berlinovo im Zusammenhang mit der finanziellen Abwicklung des Berliner Bankenskandals erledigt ist, müssen wir uns schon überlegen, dass auch diese Wohnungsbestände dazu dienen müssen, stabilisierend und dämpfend auf dem Mietmarkt wirksam zu werden. Darüber müssen wir reden. Es wird Übergangsfristen geben müssen, vielleicht mit unterschiedlichen Kooperationsvereinbarungen, aber dass wir eine siebente Wohnungsbaugesellschaft haben, die sich diesen Regelungen der anderen sechs nicht unterwerfen muss, finde ich auf Dauer nicht gut. Das hatten wir im Koalitionsvertrag auch anders geregelt. Deswegen bewegen wir uns in diese Richtung.

Wie wir zu Gewerbetreibenden kommen oder das unterscheiden können: Das ist wie bei Mieterinnen und Mietern. Die Mieter müssen ihre Härtefälle jeweils nachweisen, sagen, sie sind nicht zahlungsfähig, und sie müssen die Bücher offenlegen. Das gilt für Gewerbetreibende eben auch. Voraussetzung ist es, die Bücher offenzulegen, damit man das entsprechend überprüfen kann. Wir werden jetzt keine bürokratische Kontrolle aufbauen, die dafür sorgt, dass man erst Monate später die Zahlungen bekommt, das wäre schwierig. Aber dass wir das im Detail kontrollieren, ist, glaube ich, dringend erforderlich. Das machen wir auch bei den Förderungen, die wir bei Corona hatten. Dort ist schnell ausgezahlt worden, aber natürlich wird im Nachgang sorgfältig kontrolliert, dass es nicht zu Fehlzahlungen kommt. Wir erwischen jeden.

Vorsitzender Andreas Otto: Gut, danke schön! – Damit sind die Fragen für heute beantwortet. Das Thema ist aber natürlich nicht weg und wird sicherlich auch zur Auswertung der Anhörung noch mal aufgerufen.

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/0429

**Sechstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur
Ausführung des Baugesetzbuchs**

[0056](#)
StadtWohn

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 5 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Wohnungstauschbörse landeseigener
Wohnungsbaugesellschaften – Sachstand und
Verbesserungspotenziale**
(auf Antrag der Fraktion der AfD)

[0022](#)
StadtWohn

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 6 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der FDP

Drucksache 19/0474

Konzeptverfahren für das Gebäude des Flughafens

Tempelhof – Zukunft sichern mit privatem

Entwickler

[0057](#)

StadtWohn

Haupt

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 7 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.