

## **Antrag**

---

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

### **Soziale Infrastruktur und kleines Gewerbe schützen II – Vergabe von Gewerbemieträumen landeseigener Wohnungsunternehmen sowie landeseigener Flächen an soziale Träger und soziale Infrastruktur**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

1. Bei akuter Verdrängungsgefahr bzw. Kündigung sozialer Träger gerade im innerstädtischen Bereich sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen (einschließlich der Berlinovo) verpflichtet werden, nach Möglichkeit Gewerbeflächen in räumlicher Nähe zur Verfügung zu stellen bzw. leerstehende Einheiten an diese zu vergeben. Bei Neubauvorhaben werden Gewerberäume vermehrt an soziale Träger bzw. an gemeinnützige Organisationen vergeben, die im Bezirk oder in räumlicher Nähe soziale Leistungen erbringen. Dazu soll gemeinsam mit den Bezirken und in Abstimmung mit Wohlfahrtsverbänden ein gesamtheitliches Konzept entwickelt werden, das vergaberechtliche Anforderungen bei der Vermietung berücksichtigt und die Bedarfe sozialer Träger priorisiert.
2. Zudem sind zumindest längerfristig leer stehende Gewerbeeinheiten landeseigener Unternehmen zu vermeiden und als Zwischennutzung für von Verdrängung bedrohtes Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Dafür wird ein „Gewerbliches Zwischennutzungskonzept“ erarbeitet, um Bedarfe zu eruieren und Hürden, z. B. versicherungstechnischer Art, abzubauen. Dazu soll die Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und landeseigenen Wohnungsunternehmen um den Aspekt der Sicherung für soziale Träger in Gewerbeeinheiten erweitert werden. Die bisherige Regelung unter II, 11. greift zu kurz und muss daher um die genannten Aspekte ergänzt werden.

3. Um auch den privaten Immobilienmarkt in die Pflicht zu nehmen, soll der Senat im Rahmen des Bündnisses „Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ die sog. privaten Partner dazu bewegen, leer stehende Gewerbeeinheiten bei Bedarf an von Verdrängung bedrohtes soziales Gewerbe zu vergeben.
4. In einem Modellprojekt wird das kooperative Baulandmodell für Gewerbe erprobt – auch in Kooperation mit einem plangebendem Bezirk, um in Anlehnung an den Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg in Zukunft den Abschluss städtebaulicher Verträge zur Entwicklung von Gewerbebeständen mit privaten oder öffentlichen Bauträgern zu fördern.
5. Die Vergabe von Gewerbeflächen bei landeseigenen Liegenschaften, sei es bei Konzept- und Bieterverfahren oder als Direktvergaben, erfolgt prioritär an soziale Träger im Erbbaurecht. Dabei wird die maximale Vertragslaufzeit von 99 Jahre – sofern vom Erbbaurechtsnehmer angestrebt – ausgeschöpft und der Erbpachtzins an den wirtschaftlichen Möglichkeiten von gemeinnützigen Nutzungen bemessen. Zusätzlich soll die Möglichkeit für Mehrfachnutzungen (z. B. für Kunst und Kultur, Bildung und Sport, o. ä.) für die jeweilige Liegenschaft erprobt werden.

### ***Begründung***

Die steigende Kündigungswelle für soziale Einrichtungen in ganz Berlin ist besorgniserregend: Kitas, Jugendeinrichtungen, ambulante Dienste und stationäre Einrichtungen sind zunehmend von Kündigungen und akuter Verdrängung bedroht. In der jüngsten Vergangenheit sind wichtige gesundheitliche Versorgungsträger verdrängt worden, insbesondere aus den Kiezen, die auf entsprechende Angebote angewiesen sind (siehe Gemeinschaftspraxis Schlesisches Tor / Köpenicker Straße 1<sup>1</sup>). Mit dem Wegfall sozialer Infrastruktur und Gesundheitsversorgung folgt ebenso die Bedrohung der sozialen Kohäsion in betroffenen Bezirken<sup>2</sup>. Der Paritätische Wohlfahrtsverband Berlin e. V. hat zuletzt die Hürden für die Unterbringung sozialer Einrichtungen aufgrund der immensen Kostensteigerungen problematisiert. Danach können sich viele Träger nicht nur die Kosten aktuell aufgerufener Angebots(kalt-)mieten nicht leisten, auch die steigenden Heiz- und Energiekosten stellt die Mehrheit der Organisationen vor erhebliche wirtschaftliche Herausforderungen<sup>3</sup>.

Das Klientel betroffener Organisationen und Träger ist auf Anlaufstationen in der direkten Nachbarschaft angewiesen, eine Umsiedlung in andere Bezirke bedeutet oft den Wegfall bestimmter Angebote, die nicht zu kompensieren sind. Statistiken zeigen, dass der Einzugsbereich der Zielgruppen sozialer Einrichtungen bei 34 % durch Nutzer\*innen aus dem Kiez/der Nachbarschaft und 37 % durch Nutzer\*innen aus dem Bezirk liegt.<sup>4</sup> Laut empirica gibt nach Befragung der Großteil der befragten Organisationen an, dass „(e)ine großräumige Standortverteilung infolge steigender Mietpreise oder auch aus anderen Gründen in

---

<sup>1</sup> Siehe <https://taz.de/Drogenkiez-in-Kreuzberg/!5968318/> sowie Resolution (BVV Friedrichshain-Kreuzberg, 29.11.2023: Die Kiezpraxis am Schlesischen Tor muss bleiben).

<sup>2</sup> Siehe <https://www.tagesspiegel.de/berlin/wir-leben-hier-in-einem-slum-wohnen-zwischen-spritzen-kot-und-crackpfeifen-10962223.html>.

<sup>3</sup> Paritätischer Wohlfahrtsverband LV Berlin e.V.; Positionspapier (06.02.2023); <https://www.paritaet-berlin.de/publikationen-paritaet-berlin/detail/kostensteigerungen-bedrohen-die-zivilgesellschaft>.

<sup>4</sup> Empirica (20. Dez. 2021): Gutachten zu räumlichen Gewerbestrukturveränderungen in Berlin seit 2011 (i.A. der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe des Landes Berlin), S.31-38.

preiswertere Räume (...) aufgrund ihrer häufig kiezbezogenen Tätigkeitsstruktur vielfach keine Option (ist)“<sup>5</sup>.

Landeseigene Wohnungsunternehmen müssen ihrem sozialen Versorgungsauftrag auch beim Gewerbe gerecht werden und sollten aufgrund der akuten Notlage ihre Gewerberäume prioritär an von Verdrängung bedrohte soziale Träger vergeben. Zusätzlich ist Leerstand bei landeseigenen Wohnungsunternehmen zu verhindern. Dafür bedarf es aber eines Konzeptes für Zwischennutzung und Mehrfachnutzung, wie es durch Verbände sozialer Träger gefordert wird.

Nicht nur in der Vermietung, auch in der Akquise und Bewirtschaftung neuer Grundstücke sind soziale Träger vor immense Herausforderungen gestellt. Aktuell bieten die liegenschaftspolitischen Vorgaben des Berliner Senats keinen adäquaten Rahmen, um langfristig soziale Träger an den für sie erforderlichen Standorten unterbringen zu können. Nach dem Paritätischen Wohlfahrtsverband ist die Herabsetzung der Erbbaurechtslaufzeiten von 99 auf 40 Jahre für soziale, kulturelle und sportliche Nutzung eine kaum zu bewältigende Hürde, da sie nicht den wirtschaftlichen Bewirtschaftungskriterien für soziale Träger entspricht. Zusätzlich spricht sich der Verband dafür aus, eine „effizientere Nutzung vorhandener öffentlicher Räume durch unbürokratische Mehrfach- und Zwischennutzung“<sup>6</sup> zu ermöglichen.

Ein liegenschaftspolitischer Ansatz auf privaten Grundstücken stellt hier die Möglichkeit dar, das kooperative Baulandmodell bei größeren Neubauvorhaben auch für bezahlbare Gewerbeflächen zu erweitern. Denn auch im Neubau muss zukünftig mehr sichergestellt werden, dass kleines Gewerbe und soziale Infrastruktur bezahlbare Räume bekommen. Der Senat hatte im Juni 2022 angekündigt, ein solches Modell zu prüfen.

Berlin, den 12. März 2024

Jarasch                      Graf                      Schmidberger                      Schwarze  
und die übrigen Mitglieder der Fraktion  
Bündnis 90/Die Grünen

---

<sup>5</sup> Ibid., S.31.

<sup>6</sup> Paritätischer Wohlfahrtsverband LV Berlin e.V.; Positionspapier (18.12.2023): Soziale Arbeit braucht Räume! <https://www.paritaet-berlin.de/aktuelles/detail/paritaetisches-positionspapier-soziale-arbeit-braucht-raeume>.