

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 20. September 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. September 2022)

zum Thema:

Gewerbemieten am Klausenerplatz

und **Antwort** vom 05. Oktober 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Okt. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/13275
vom 20.09.2022
über Gewerbemieten am Klausenerplatz

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag AG um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Gewobag AG wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Welche Gewerbeeinheiten verwaltet die Gewobag im Gebiet rund um den Klausenerplatz (bitte unter Angabe der jeweiligen Adresse, der dortigen Anzahl an Gewerbeeinheiten und unter Angabe der jeweiligen Größe)?

Antwort zu 1:

Die gewünschte Aufstellung unter Angabe der jeweiligen Adresse, der dortigen Anzahl an Gewerbeeinheiten und unter Angabe der jeweiligen Größe kann in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit nicht erfolgen. Eine Aufstellung zu den Größenklassen und zu der Anzahl der Gewerbeeinheiten rund um den Klausenerplatz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

<i>Größeneinteilung</i>	<i>Anzahl Gewerbeeinheiten</i>	<i>Gesamt qm</i>
<i>bis 100 qm</i>	<i>91</i>	<i>5.460</i>
<i>100–200 qm</i>	<i>37</i>	<i>5.575</i>
<i>200-400 qm</i>	<i>9</i>	<i>2.672</i>
<i>Größer 400 qm</i>	<i>1</i>	<i>993</i>
<i>Gesamt</i>	<i>138</i>	<i>13.700</i>

Frage 2:

Welche Arten (z.B. Ateliers, Ladengeschäfte etc.) und jeweils wie viele von Gewerbeeinheiten verwaltet die Gewobag im Gebiet rund um den Klausenerplatz (bitte unter Angabe der Gesamt-Quadratmeteranzahl)?

Antwort zu 2:

Die Aufstellung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Branche	Anzahl Gewerbeeinheiten	Gesamt qm
Ärzte	12	2.105
Büro/Dienstleistungen	30	2.710
Ateliers/Galerie/Künstler	8	506
Einzelhandel/Friseur/Kosmetik/Apotheken	33	3.084
Gastronomie/Imbiss	17	1.575
Bildung/Soziales/Vereine	21	2.660
Sonstiges (Lager, Werkstatt, prod. Handwerk)	17	1.060
Gesamt	138	13.700

Frage 3:

Wie stellt sich die aktuelle Leerstandsquote von Gewerbeeinheiten der Gewobag im Gebiet rund um den Klausenerplatz dar und welche Erklärungen gibt es hierfür?

Antwort zu 3:

Drei Gewerbeeinheiten stehen aktuell leer. Dieses entspricht einer Leerstandsquote von 2,17 % nach der Anzahl der Gewerbeeinheiten bzw. 1,25 % nach Quadratmetern.

Es handelt sich hierbei um einen vermarktungsbedingten Leerstand. Die drei Gewerbeeinheiten werden derzeit aktiv zur Vermietung angeboten.

Frage 4:

Wie haben sich die durchschnittlichen Mietpreise für Gewerbeeinheiten der Gewobag rund um den Klausenerplatz in den letzten 5 Jahren entwickelt (bitte jährlich auflisten)?

a) Wie haben sich die durchschnittlichen Mietpreise für Gewerbeeinheiten der Gewobag rund um den Klausenerplatz in den letzten 5 Jahren differenziert nach den unterschiedlichen Arten der Gewerbeeinheiten entwickelt (bitte jährlich auflisten)?

Antwort zu 4:

Die Mietpreisentwicklung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Stand	Sollmiete Gewerbe in €/m ²
31.08.2022	9,97
31.12.2021	9,42
31.12.2020	8,83
31.12.2019	8,20
31.12.2018	7,96

zu a)

Da eine Differenzierung der Mietpreise nach den unterschiedlichen Arten der Gewerbeeinheiten Rückschlüsse auf individualvertragliche Daten zulässt, kann aus Gründen der Vertraulichkeit im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage keine Auskunft hierzu gegeben werden.

Frage 5:

Inwiefern wird durch die Gewobag am Klausenerplatz die Sicherung und Neuansiedlung von Kleingewerbe, die auf besonders bezahlbare Mietpreise angewiesen sind, gefördert?

Antwort zu 5:

Die Gewobag AG berücksichtigt im Rahmen eines differenzierten Abwägungsprozesses bei der Bewirtschaftung ihrer Gewerbeflächenbestände insbesondere die folgenden Parameter:

- Wirtschaftlichkeit
- Effiziente Bestandsbewirtschaftung
- Wahrnehmung der Versorgungsfunktionen der Gewerbeflächen in den Quartieren
- angemessene Berücksichtigung von kleinen und lokalen Gewerbetreibenden
- angemessene Berücksichtigung von Kunst- und Kulturschaffenden sowie
- Bildung und Soziales

Das Quartier Klausenerplatz ist im Besonderen prädestiniert für die Ansiedlung von Kleingewerbetreibenden. Der Anteil an Nutzungen im Bereich Bildung/Soziales und Kunst & Kultur ist mit über 20 % höher als in anderen Quartieren. Anhand der Leerstandsquote von durchschnittlich deutlich unter 2 % ist ersichtlich, dass das Gebiet gut angenommen wird und die Gewobag AG die i.d.R. im Rahmen der normaler Fluktuation freiwerdende Fläche zügig wieder einer Nutzung zuführen kann.

Die Förderung der Kleingewerbetreibenden beinhaltet auskunftsgemäß in Einzelfällen niedrigere Einstiegsmieten und/oder mietfreie Monate für die Anlaufzeit sowie die Gewährung von Baukostenzuschüssen für mieterspezifische Um- und Ausbauten.

Diese Förderung wird immer individuell und einzelfallbezogen verhandelt.

Berlin, den 05.10.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen