

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Turgut Altuğ (GRÜNE)

vom 01. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Dezember 2022)

zum Thema:

Gewerbemieten in Kreuzberg

und **Antwort** vom 19. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Dez. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Turgut Altug (Grüne)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 14142
vom 1. Dezember 2022
über Gewerbemieten in Kreuzberg

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land und WBM um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Gemäß Stellungnahme der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist der Hinweis voranzustellen, dass die Gesobau und die Stadt und Land über keine Bestände in Berlin-Kreuzberg verfügen, weshalb sie bei der nachfolgenden Beantwortung nicht berücksichtigt werden.

Frage 1:

Wie hoch sind die durchschnittlichen Gewerbemieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Kreuzberg?

Frage 2:

Wie entwickelten sich die Gewerbemieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Kreuzberg in den letzten fünf Jahren?

Antwort zu 1 und 2:

Die aktuellen Gewerbemieten sowie deren Entwicklung über die letzten fünf Jahre für Bestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin-Kreuzberg können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden.

Die Howoge verfügt erst seit dem Jahr 2021 über nennenswerte Gewerbebestände im Bezirk, weshalb davor auf Grund zu geringer Fallzahlen keine Angaben möglich sind.

Entwicklung der durchschnittlichen Gewerbemiete in Berlin-Kreuzberg		
Wohnungsbaugesellschaft	Jahr	Durchschnittsmiete nettokalt, ohne Umsatzsteuer, in EUR/m²/Monat
degewo	2017	10,12
	2018	10,87
	2019	12,87
	2020	13,41
	2021	13,80
	2022	14,17
Gewobag	2017	10,72
	2018	11,08
	2019	11,45
	2020	12,38
	2021	12,64
	2022	13,17
Howoge	2017	Keine Angabe
	2018	
	2019	
	2020	
	2021	12,22
	2022	13,90
WBM	2017	6,77
	2018	7,28
	2019	7,42
	2020	7,72
	2021	7,97
	2022	8,24

Frage 3:

Welche Mieterstruktur besteht im Gewerbebereich bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Kreuzberg?

Antwort zu 3:

Die Mieterstruktur im Gewerbebereich bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin-Kreuzberg kann der folgenden Übersicht entnommen werden.

Im Ankaufsobjekt am Mehringplatz der Howoge stehen aktuell mehrere Gewerbeeinheiten leer, da dort zunächst notwendige Sanierungsarbeiten stattfinden. Eine Neuvermietung wird erst nach Abschluss der Arbeiten erfolgen.

Aktuelle Mieterstruktur im Gewerbebereich in Berlin-Kreuzberg														
Wohnungs- baugesell- schaft	Büro		Einzelhandel		Gastronomie		Kultureinrichtungen der sozialen Träger		Kultureinrichtungen (Kinas, Clubs, Kinos, Theater, Sport) Ohne Vermietung an soziale Träger		Handwerk		sonstige Gewerbeeinheiten (Dienstleistung, Arztpraxis, Lager etc.)	
	Anzahl vermietete Gewerbe- einheiten	Vermietete Fläche in m ²	Anzahl vermietete Gewerbe- einheiten	Vermietete Fläche in m ²	Anzahl vermietete Gewerbe- einheiten	Vermietete Fläche in m ²	Anzahl vermietete Gewerbe- einheiten	Vermietete Fläche in m ²	Anzahl vermietete Gewerbe- einheiten	Vermietete Fläche in m ²	Anzahl vermietete Gewerbe- einheiten	Vermietete Fläche in m ²	Anzahl vermietete Gewerbe- einheiten	Vermietete Fläche in m ²
degewo	2	81	9	1.356	6	597	3	246	0	0	1	51	2	Keine Angabe
Gewobag	115	10.481	61	8.863	59	6.654	18	2.099	21	1.891	16	1.121	Enthalten in den Angaben für Büro	
Howoge	7	1.091	20	3.396	12	1.390	6	404	3	368	4	347	18	2.331
WBIM	31	3.275	19	3.728	17	2.162	8	967	9	1.416	5	418	22	4.076
Gesamt	155	14.928	109	17.343	94	10.803	35	3.715	33	3.675	26	1.937	42	6.407

Frage 4:

Wie hat sich der Bestand an Gewerbeflächen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Kreuzberg in den letzten fünf Jahren entwickelt (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten)?

Antwort zu 4:

Die Entwicklung des Bestandes an Gewerbeflächen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin-Kreuzberg kann der nachfolgenden Übersicht entnommen werden.

Entwicklung der Gewerbeflächen in Berlin-Kreuzberg			
Wohnungs- baugesell- schaft	Jahr	Anzahl GE	Fläche in m²
degewo	2017	24	2.699
	2018	24	2.699
	2019	24	2.699
	2020	24	2.699
	2021	24	2.699
	2022	24	2.699
Gewobag	2017	255	27.541
	2018	256	27.720
	2019	268	28.777
	2020	300	33.258
	2021	307	33.868
	2022	308	33.855
Howoge	2017	2	73
	2018	2	73
	2019	2	73
	2020	2	73
	2021	25	3.582
	2022	81	11.062
WBM	2017	105	15.366
	2018	106	15.665
	2019	106	15.673
	2020	106	15.673
	2021	106	15.664
	2022	111	16.042
Gesamt		524	63.658

Frage 5:

Wie viele zuvor für Gewerbe genutzte Flächen wurden in Kreuzberg in den letzten fünf Jahren bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Wohnraum umgewandelt (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten)?

Antwort zu 5:

Bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind in Berlin-Kreuzberg in den letzten fünf Jahren keine Gewerbeeinheiten in Wohnraum umgewandelt worden.

Frage 6:

Wie sorgen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Kreuzberg dafür, dass eine ausgewogene Gewerbemischung in den Kiezen gesichert wird?

Antwort zu 6:

Vorzugsweise vermieten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften an Gewerbenutzerinnen und -nutzer, deren Konzepte eine Bereicherung für das jeweilige Quartier darstellen und wirtschaftlich tragfähig sind. Grundsätzlich wird im Rahmen der Vermietung für jede Gewerbeeinheit das Nutzungskonzept des Interessentinnen und Interessenten geprüft und mit der lokalen Wettbewerbssituation, Nachfragen nach bestimmten Nutzungen und Bonitätskriterien abgeglichen. Es erfolgen hierzu regelmäßige Abstimmungen mit dem Quartiersmanagement, dem Wohnungskundenzentrum und der ansässigen Stadtteilkoordination, um die Nahversorgung der Anwohnerinnen und Anwohner bestmöglich zu gewährleisten. Im Rahmen der Gewerbevermietung findet zudem stets eine Abwägung zwischen Nutzungseinschränkungen durch bauliche Gegebenheiten und rechtliche Setzungen sowie Anforderungsprofile der Nachfrager bzw. des Marktes statt.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften unterstützen dabei die Vermietung an Kunst- und Kulturschaffende, Mieterinnen und Mieter aus dem Bereich Bildung und Soziales sowie Kleingewerbetreibende, indem sie insbesondere auch Neugründungen, die ein tragfähiges Konzept aufweisen, eine Chance und Heimat geben. Die Vermietung an Interessentinnen und Interessenten, die in ethisch kontroversen Geschäftsfeldern tätig sind bzw. die ethisch kontroverse Geschäftspraktiken anwenden, ist ausgeschlossen.

Frage 7:

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

Antwort zu 7:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land und WBM stellen Wohnraum für eine ganze Bandbreite sozialer Träger, aber auch direkt für durch soziale Träger betreute Personen zur Verfügung.

Im Rahmen der im April 2017 unterzeichneten und im April 2021 ergänzten Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ haben sich die zuvor genannten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet, ausreichend Gewerberäume in den Neubauprojekten

zu errichten, um die Nutzungsvielfalt zu gewährleisten, die auch soziale Träger und Einrichtungen wie z.B. Tagespflege, Kitas, Kinderläden, etc. begünstigt, die das soziale Gefüge der Stadtteile stabilisieren.

Zudem trägt die vom Senat im September 2021 neu erlassene Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB dazu bei, dass soziale Träger nicht durch Mieterhöhungen aus ihren angestammten Quartieren verdrängt werden.

Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist ein neues Instrument und wurde durch das Baulandmobilisierungsgesetz in das BauGB eingefügt. Sie tritt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft. Die Verordnung weist Berlin stadtweit als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aus.

Damit gilt fortan in ganz Berlin für bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen eine Genehmigungspflicht, insbesondere für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum in solchen Wohngebäuden ist damit grundsätzlich verboten.

Die Genehmigungspflicht erschwert die Umwandlung von Wohngebäuden mit Mietwohnungen in Wohngebäude mit Eigentumswohnungen (Wohnungseigentumsanlagen) und damit die Verdrängung der Mietenden aus ihren Wohnungen durch deren Verkauf an Dritte und damit verbundener Entmietung, Luxusmodernisierung und Eigenbedarfskündigung.

Für die ausnahmsweise Genehmigung der Umwandlung in Wohnungseigentum bedarf es nach der Neuregelung des § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Vorlage von - unter der Bedingung der Erteilung der Genehmigung stehenden - Kaufverträgen mit mind. 2/3 der Mietenden des betreffenden Wohnhauses.

Daneben ist die Beantragung der Umwandlung ausnahmsweise auch noch möglich bei Teilung eines Nachlasses, im Fall der Eigennutzung innerhalb der Familie, zur Erfüllung von Ansprüchen Dritter bei schon eingetragener Vormerkung und in besonderen Härtefällen (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1., 2., 5., 4 BauGB).

Die neue, deutlich strengere Regelung hat auch in den Gebieten, für die bereits Soziale Erhaltungsverordnungen („Milieuschutz“) existieren, Vorrang vor den bestehenden Regelungen, soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen betroffen sind.

Frage 8:

Wie viele Flächen (Anzahl und Größe) wurden in den letzten fünf Jahren neu an soziale Träger (Kitas, Kinderläden, soziale Projekte etc.) in Kreuzberg vermietet und zu welchen Konditionen? (Bitte Auflistung pro Jahr)?

Antwort zu 8:

Die Anzahl der Neuvermietungen an soziale Träger in Berlin-Kreuzberg mit entsprechender Flächengröße und Kondition kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Neuvermietung an soziale Träger + Kultureinrichtungen sozialer Träger in Berlin-Kreuzberg				
Wohnungs- baugesell- schaft	Jahr	Anzahl GE	Fläche in m²	Neuvertragsmiete nettokalt, ohne Umsatzsteuer, in EUR/m²/Monat
degewo	2017	0	0	-
	2018	0	0	-
	2019	0	0	-
	2020	0	0	-
	2021	0	0	-
	2022	0	0	-
Gewobag	2017	2	191	Die größere der beiden Mietflächen wurde mietfrei, die andere für 6,00 €/m ² /mtl. vermietet.
	2018	1	151	mietfrei
	2019	1	48	mietfrei
	2020	0	0	-
	2021	1	107	11,18
	2022	0	0	-
Howoge	2017	0	0	-
	2018	0	0	-
	2019	0	0	-
	2020	0	0	-
	2021	1	40	mietfrei
	2022	0	0	-
WBM	2017	1	81	5,50
	2018	2	575	3,83
	2019	1	89	15,15
	2020	0	0	-
	2021	2	235	mietfrei
	2022	2	74	14,00
Gesamt		14	1.591	

Frage 9:

Welche Kenntnisse hat der Senat darüber, wie viele Immobilien in Kreuzberg in den letzten fünf Jahren von privaten Unternehmen aufgekauft worden sind?

Antwort zu 9:

Dem Senat liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

Berlin, den 19.12.22

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen