

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 04. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. April 2023)

zum Thema:

**Gewobag IV: Entwicklung der Gewerbemieten bei der Gewobag im
Schöneberger Norden**

und **Antwort** vom 17. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. April 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 15246

vom 04. April 2023

über Gewobag IV: Entwicklung der Gewerbemieten bei der Gewobag im Schöneberger Norden

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 zu einzelnen Teilaspekten wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie hoch sind die durchschnittlichen Gewerbemieten bei den Mietbeständen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag im Schöneberger Norden (im Sinne der Bezirksregionen Schöneberg Nordwest, Schöneberg Nordost und Schöneberg Südwest - nördlich des Bayerischen Platzes)?

Antwort zu 1:

Die durchschnittliche Gewerbemiete beträgt zum 01.04.2023 bei den Mietbeständen der Gewobag im Schöneberger Norden 9,14 € /Qm.

Frage 2:

Wie entwickelten sich die Gewerbemieten bei der Gewobag im Schöneberger Norden in den letzten fünf Jahren? Bitte Steigerungen nach Jahresschreiben und im Durchschnitt prozentual und in absoluten Zahlen angeben. Was war jeweils die höchste Mietsteigerung?

Antwort zu 2:

Jahr	durchschnittliche Miete	Steigerung
2023*	9,14 €	3,39%
2022	8,84 €	4,86%
2021	8,43 €	5,11%
2020	8,02 €	-8,55%
2019	8,77 €	5,41%
2018	8,32 €	

*Daten per 01.04.2023

Frage 3:

Ist es richtig, dass es in den letzten 6 Monaten zu vermehrten Mieterhöhungen im gewerblichen Bestand der Gewobag im Schöneberger Norden gekommen ist? Bitte Umfang erläutern und Gründe für diese Entwicklung angeben.

Antwort zu 3:

Die Gewerbemieten werden grundsätzlich regelmäßig im Rahmen der individuellen mietvertraglichen Bedingungen überprüft und gegebenenfalls angepasst. Im Regelfall ist dies zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit im Rahmen von Vertragsverlängerungen und Neuverhandlungen der Fall. Eine außergewöhnliche Entwicklung der Gewerbemieten im Schöneberger Norden hat es in den letzten 6 Monaten nicht gegeben.

Frage 4:

Nach welchen Kriterien richten sich die Erhöhungen der Gewerbemieten der Gewobag im Schöneberger Norden? Gibt es dafür festgesetzte Regelungen? Wird dabei auch die wirtschaftliche und soziale Lage des/der Gewerbetreibenden berücksichtigt bzw. die derzeitige Krisensituation mit explodierenden Energiepreisen und Inflation?

Antwort zu 4:

Die Gewobag orientiert sich bei ihren Mietangeboten an der Nutzungsart, Größe und Lage der individuellen Mietflächen in Verbindung mit aktuellen Mietangeboten Dritter sowie Miet- oder Nachtragsabschlüssen in eigenen Objekten, die sich entweder am Standort selbst, im näheren Umfeld oder in vergleichbaren Lagen befinden.

Das Gewerbemietangebot der Gewobag ist grundsätzlich unverbindlich. Der Mieterin und dem Mieter steht es frei, dieses anzunehmen oder sich mit der Gewobag mit der Bitte um Vertragsverhandlungen in Verbindung zu setzen.

In diesem Zusammenhang ist die Gewobag grundsätzlich bereit, individuelle Lösungen für die Gewerbemieterinnen und -mieter zu finden. Insbesondere unterstützt die Gewobag nach Möglichkeit bedarfsorientierte Angebote in dem Quartier. Das soziale Engagement der Mieterinnen und Mieter im Quartier findet dabei Berücksichtigung.

Frage 5:

Wie viele Gewerbetreibende mussten in den letzten fünf Jahren ihre Gewerberäume im Schöneberger Norden aufgrund von Mieterhöhungen der Gewobag aufgeben? Bzw. wie viele Gewerbetreibende haben in den letzten 5 Jahren nach Mieterhöhungen der Gewobag ihren Mietvertrag gekündigt? Bitte nach Jahren aufschlüsseln. Wie stellt sich diese Situation angesichts der zum Teil erheblichen Gewerbemieterrhöhungen der Gewobag in den letzten 6 Monaten im Schöneberger Norden dar? Bitte erläutern.

Antwort zu 5:

Eine Auswertung ist hier nicht möglich, da nicht immer Gründe für eine Kündigung angegeben werden. Bei dem Wunsch zur Vertragsverlängerung tauschen sich die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gewobag Gewerbevermietung grundsätzlich mit den Mieterinnen und Mieter aus und eruiieren unternehmensindividuelle wirtschaftliche Lösungen für beide Vertragsparteien. Die Gewobag orientiert sich bei der Mietpreisfindung dabei an den vorgenannten unterschiedlichsten Kriterien (vgl. Antwort zu 4).

Frage 6:

Warum gibt es angesichts der aktuellen multiplen Krisensituation nicht auch im Gewerbemietbereich der Gewobag im Schöneberger Norden ein Mietmoratorium bzw. ein Aussetzen von Mieterhöhungen?

Frage 15:

Wie bewertet der Senat die zum Teil erheblichen Mieterhöhungen bei Gewerbeeinheiten der Gewobag im Schöneberger Norden – gerade auch angesichts der allgemeinen Kostensteigerungen für Gewerbetreibende durch die Energiekrise und Inflation? Was tut der Senat, um diese Entwicklung einzudämmen und den Verlust von Mietflächen gerade bei Kleingewerbetreibenden zu verhindern? Warum hat der Senat auf ein Mietmoratorium für Gewerbetreibende in den Beständen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verzichtet (und sei es gekoppelt an wirtschaftliche und soziale Kriterien)?

Antwort zu 6 und 15:

Sowohl in dem Senatsbeschluss zur „Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlusten für die Dauer der Corona-Krise“ als auch in den Senatsbeschlüssen zum „Kündigungsmoratorium (Senatsbeschluss vom 27.9.2022) und zum Mietenstopp (Senatsbeschluss vom 6.12.2022) aufgrund von Energiekostensteigerungen bei den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen“ setzte sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen bei den städtischen Wohnungsunternehmen dafür ein, dass die Schutzregelungen nicht nur hinsichtlich der Wohnmietverhältnisse, sondern gleichfalls grundsätzlich auch bei den Gewerbemietverhältnissen eingehalten werden.

Bei den Gewerbemietverhältnissen ist es jedoch, aufgrund der vielfältigen Hilfspakete und der branchenspezifischen Besonderheiten der einzelnen Branchen, notwendig, dass jeder Fall einzeln geprüft und bewertet wird. Bei allen sechs städtischen Wohnungsbauunternehmen zeigte sich, dass die Wohnungsbauunternehmen, so auch die Gewobag u.a. im Schöneberger

Norden, grundsätzlich zur Unterstützung der Gewerbemieterrinnen und -mieter bereit waren, sofern diese eine Mietzinsreduzierung oder Mietstundungen aufgrund wirtschaftlicher (z.B. pandemiebedingter) Schwierigkeiten beantragt haben.

Frage 7:

Welche Mieterstruktur besteht im Gewerbebereich der Gewobag im Schöneberger Norden?

Bitte nach Gewerbe- und Nutzungsarten aufschlüsseln. Wie hoch ist der Anteil der sozialen und kulturellen Nutzungen?

Antwort zu 7:

Bez. Branche	Anzahl Mieteinheiten	Anteil in %
Ärzte	9	3,24%
Atelier/Galerie/Künstler	47	16,91%
Büro/Dienstleistungen	77	27,70%
Einzelhandel/Friseur/Kosmetik/Wäscherei/Reinigung/Apotheken	56	20,14%
Gastronomie/Beherbergung/Hotel	32	11,51%
Bildung/Soziales/Vereine	37	13,31%
Sonstiges (u.a. Lager, Handwerk)	8	2,88%
Leerstand	12	4,32%
Gesamtergebnis	278	100,00%

Der Anteil der Nutzung im Bereich Bildung/Soziales und Vereine beträgt bei 37 Gewerbe-einheiten 13,31 %.

Frage 8:

Wie hat sich der Bestand an Gewerbeflächen bei der Gewobag im Schöneberger Norden in den letzten fünf Jahren entwickelt (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten)? Bitte nach Jahren aufschlüsseln.

Antwort zu 8:

Jahr	Anzahl der Gewerbeeinheiten	Wohn-/Nutzfläche QM
2023	278	37.176,11
2022	279	37.368,47
2021	278	37.338,12
2020	278	37.352,65
2019	246	31.958,47
2018	230	30.613,71

Frage 9:

Wie viele zuvor für Gewerbe genutzte Flächen wurden im Schöneberger Norden in den letzten fünf Jahren bei der Gewobag in Wohnraum umgewandelt (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten)? Bitte nach Jahren aufschlüsseln.

Antwort zu 9:

In den letzten fünf Jahren wurden keine zuvor als Gewerbe genutzte Flächen im Schöneberger Norden in Wohnraum umgewandelt.

Frage 10:

Wie stellt sich die aktuelle Leerstandsquote von Gewerbeeinheiten der Gewobag im Schöneberg Norden dar und welche Erklärungen gibt es hierfür?

Antwort zu 10:

Die aktuelle Leerstandsquote beträgt 4,32 %.

Leerstandsgrund	Anzahl Mieteinheiten
bauliche Mängel	2
Mod./Inst./San.	1
sonstige Gründe	1
Vermarktungsfähig	8
Gesamtergebnis	12

Frage 11:

Ermöglicht die Gewobag bei Gewerbeleerstand im Schöneberger Norden auch soziale, kulturelle oder anderweitige Zwischennutzungen? Falls ja, in welchem Umfang und in welcher Form? Werden bei Zwischennutzungen verminderte Mieten ermöglicht?

Antwort zu 11:

Die zeitweise Überlassung von leerstehenden Gewerbeflächen ermöglicht die Gewobag, sofern die Fläche bestimmten Mindestanforderungen wie beispielsweise eine intakte Elektrik genügen. Auch hier sucht die Gewobag je nach Größe, Lage, Zustand, Dauer und Nutzungszweck nach individuelle Lösungen.

Frage 12:

Wie sorgt die Gewobag im Schöneberger Norden dafür, dass eine ausgewogene Gewerbemischung in ihren Beständen für die jeweiligen Kieze gesichert wird?

Antwort zu 12:

Bei der Vermarktung von Flächen berücksichtigt die Gewobag unterschiedliche Faktoren, wie die Umgebung, das vorhandene Angebot und die Nachfrage in den Kiezen. Weiterhin berücksichtigt die Gewobag die geeigneten Nutzungen aufgrund der Größe und dem Schnitt der Mietflächen, wie auch den technischen Gegebenheiten.

Frage 13:

Inwiefern wird durch die Gewobag im Schöneberger Norden die Sicherung und Neuansiedlung von Kleingewerbe, die auf besonders bezahlbare Mietpreise angewiesen sind, gefördert?

Antwort zu 13:

Die Gewobag sucht gemeinsam mit den vorhandenen und zukünftigen Gewerbemietern und Mietern in Vertragsverhandlungen nach individuellen Lösungen.

Frage 14:

Welche Fristen gelten bei einer Mieterhöhung im Gewerbebereich der Gewobag? Wie sind diese begründet?

Antwort zu 14:

Dies ist abhängig von dem jeweiligen Mietvertrag und den darin festgeschriebenen Fristen. Grundsätzlich sind die Gewerbemietangebote der Gewobag unverbindlich. Die Mieterinnen und Mieter haben nach Eingang des Angebotes die Möglichkeit, dieses anzunehmen oder mit der Gewobag über eine Anpassung der Vertragskonditionen zu verhandeln.

Berlin, den 17.04.2023

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen