

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Niklas Schenker und Elif Eralp (LINKE)

vom 31. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Juni 2023)

zum Thema:

Entwicklung des Kleingewerbes rund um das Kottbusser Tor

und **Antwort** vom 20. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker und Frau Abgeordnete Elif Eralp (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15706
vom 31. Mai 2023

über Entwicklung des Kleingewerbes rund um das Kottbusser Tor

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 die landeseigenen Wohnungsunternehmen um Informationen gebeten. Die Stellungnahmen wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Nur die landeseigenen Wohnungsunternehmen Gewobag und HOWOGE verfügen über Gewerbemieten in diesem Gebiet. Mangels Konkretisierung der Bezeichnung „Kottbusser Tor“ wurde im Wesentlichen das Gebiet der Sozialen Stadt gem. § 171e BauGB „Zentrum Kreuzberg“ zur Auswertung der erfragten Informationen herangezogen.

Frage 1:

Wie haben sich die Gewerbemieten rund um das Kottbusser Tor nach Kenntnis des Senats seit 2012 entwickelt?

Antwort zu 1:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 2:

Wie hoch sind die durchschnittlichen Gewerbemieten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) rund um das Kottbusser Tor und wie haben sie sich seit 2019 entwickelt? (Bitte jeweils getrennt nach Jahren und Unternehmen aufschlüsseln.)

Antwort 2:

Die Auflistung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	2019	2020	2021	2022	2023
	€/Qm	€/Qm	€/Qm	€/Qm	€/Qm
Gewobag	13,54	14,16	14,45	14,84	14,91
HOWOGE	10,29	10,91	13,72	14,51	14,57

Frage 3:

Wie viele Gewerbeeinheiten rund um das Kottbusser Tor sind im Bestand von landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU)? (Bitte nach Unternehmen auflisten, unter Angabe der Anzahl der Gewerbeeinheiten und der jeweiligen Quadratmeterfläche.)

Antwort zu 3:

Im Eigentum der HOWOGE befinden sich 56 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 7.368,91 m². Im Eigentum der Gewobag befinden sich 89 Gewerbeeinheiten mit rund 12.400 m² Nutzfläche.

Frage 4:

Wie stellt sich die Mieter*innenstruktur im Gewerbebereich bei den LWU rund um das Kottbusser Tor dar? (Bitte jeweils nach Unternehmen und Unternehmensbereichen, z.B. Einzelhandel, Gastronomie Handwerk, soziale Träger, Kultureinrichtungen etc. aufschlüsseln)?

Antwort zu 4:

	Howoge	Gewobag
Einzelhandel	14	18
Soziale Träger, Kultureinrichtungen, Sportstätten, Pflegeeinrichtungen	7	3
Handwerk und sonstige gewerbliche Räume	2	7
Gastronomie, Hotels, Beherbergungsstätten	13	32
Büros, Praxen	20	23
Leerstand	0	6
Summe	56	89

Frage 5:

Nach welchen Kriterien werden Gewerbeeinheiten rund um das Kottbusser Tor bei den LWU vergeben?

Antwort zu 5:

Vorzugsweise vermieten die landeseigenen Wohnungsunternehmen an Gewerbenutzerinnen und -nutzer, deren Konzepte eine Bereicherung für das Quartier darstellen und wirtschaftlich tragfähig sind. Grundsätzlich wird im Rahmen der Vermietung für jede Gewerbeeinheit das Nutzungskonzept der Interessentinnen und Interessenten geprüft und mit der lokalen Wettbewerbssituation, Nachfragen nach bestimmten Nutzungen und Bonitätskriterien

abgeglichen. Im Rahmen der Gewerbevermietung findet zudem stets eine Abwägung zwischen Nutzungseinschränkungen durch bauliche Gegebenheiten und rechtliche Setzungen sowie Anforderungsprofile der Nachfragenden bzw. des Marktes statt. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen berücksichtigen im Rahmen einer sorgfältigen Abwägung bei der Vermietung und Bewirtschaftung ihrer Gewerbeflächenbestände insbesondere die folgenden Parameter:

- 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
- effiziente Bestandsbewirtschaftung
- Wirtschaftlichkeit

Die Vermietung an Interessentinnen und Interessenten, die in ethisch kontroversen Geschäftsfeldern tätig sind bzw. die ethisch kontroverse Geschäftspraktiken anwenden, ist ausgeschlossen.

Frage 6:

Inwiefern werden der Mieterrat und Mieterbeirat bei der Vergabe von Gewerbeeinheiten beteiligt?

Antwort zu 6:

Die HOWOGE nimmt in regelmäßigen Austauschrunden mit Mieterrat und Mieterbeirat Anregungen auf und berücksichtigt diese nach Möglichkeit im Entscheidungsprozess.

Die Gewobag bespricht mit dem Mieterrat Neues Kreuzberger Zentrum Bewerbungen zu Gewerbeeinheiten.

Frage 7:

Inwiefern werden Gewerbeeinheiten bei den LWU rund um das Kottbusser Tor bevorzugt an soziale Träger, Kultureinrichtungen o.ä. Nutzungen vergeben?

Antwort zu 7:

Die beiden landeseigenen Wohnungsunternehmen stellen Wohn- und Gewerberäume für eine Bandbreite sozialer Träger zur Verfügung, um die Nutzungsvielfalt und Versorgung zu gewährleisten.

Frage 8:

Wie hat sich die Leerstandsquote bei Gewerbeimmobilien der LWU rund um das Kottbusser Tor seit 2019 entwickelt? (Bitte nach Jahren aufschlüsseln.)

Antwort zu 8:

	2019	2020	2021	2022	2023
	%	%	%	%	%
Gewobag	3,5	4,5	6,7	6,7	6,7

Die Gewobag hat im Jahr 2020 das Objekt „Neues Kreuzberger Zentrum“ erworben. Aufgrund der unmittelbar im Anschluss begonnenen Baumaßnahme im Neuen Kreuzberger Zentrum ist eine Erhöhung des Leerstandes in 2021 zu verzeichnen. Die Baumaßnahme dauert weiterhin an, weswegen die betroffenen Gewerbeeinheiten noch nicht wiedervermietet werden konnten. Die HOWOGE hat keinen Leerstand in ihren Gewerbeeinheiten.

Frage 8a:

Welchen Einfluss hatten die Preissteigerungen für Energie und Heizung auf die Leerstandsquote?

Antwort zu 8a:

Die Preissteigerungen für Energie und Heizung haben grundsätzlich keinen direkten Einfluss auf die Leerstandsquote.

Frage 9:

Bei wie vielen Mieter*innen von Gewerbeimmobilien der LWU rund um das Kottbusser Tor sind nach Kenntnis des Senats in Folge der Preissteigerungen für Energie und Heizung Mietschulden angehäuft worden und wie haben die jeweiligen Unternehmen darauf reagiert?

Antwort zu 9:

Soweit es sich um Betriebskosten handelt, ist zu berücksichtigen, dass die Abrechnungen für das Jahr 2022 noch nicht erstellt worden sind. Möglichen Preissteigerungen für Heizungen und Warmwasser wird durch die Erhöhung der Vorauszahlungen Vorsorge getragen. Grundsätzlich werden im Fall von Mietrückständen mit den Mieterinnen und Mietern individuell Stundungen der Mietzahlungen und Ratenzahlungsvereinbarungen angeboten. Außerdem wird auf die Möglichkeiten der staatlichen Unterstützung hingewiesen.

Frage 9a:

Wie viele Kündigungen wurden ausgesprochen?

Antwort zu 9a:

Bereits im März 2020 beschloss der Senat einen Maßnahmenkatalog zur Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlusten für die Dauer der Corona-Krise. Als Folge der Preissteigerungen für Energie und Heizung hat der Senat zusätzlich im September 2022 ein Kündigungsmoratorium für die landeseigenen Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund steigender Energiekostenvorauszahlungen für die Mieterinnen und Mieter beschlossen. Die in diesen Moratorien für die Wohnmietverhältnisse beschriebenen

Maßnahmen gelten gleichfalls für die Gewerbemietverhältnisse der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Frage 10:

Wie stellt sich die durchschnittliche Vermietungsdauer bei Gewerbeeinheiten der LWU rund um das Kottbusser Tor dar? (Bitte nach Unternehmen auflisten.)

Antwort zu 10:

Per 31. Mai 2023 liegt die durchschnittliche Vertragsdauer der HOWOGE-Gewerbeeinheiten bei 13,16 Jahren. Die durchschnittliche Vermietungsdauer der Gewobag-Vermietungseinheiten liegt bei 15 Jahren (Neues Kreuzberger Zentrum).

Frage 10 a:

Werden in der Regel befristete oder unbefristete Verträge geschlossen? Falls befristete Verträge geschlossen werden: aus welchem Grund?

Antwort zu 10a:

In der Regel sind beide Mietvertragsparteien an langfristigen Mietverträgen mit Verlängerungsoptionen interessiert. Grundsätzlich entscheidend sind die Art der Nutzung sowie die Wünsche der Vertragsparteien.

Frage 11:

Wie viele Mietverträge wurden in den vergangenen 5 Jahren vorzeitig gekündigt und aus welchen Gründen?

Antwort zu 11:

In den letzten fünf Jahren wurden drei Mietverträge in den Gewobag-Beständen vorzeitig gekündigt. Zu den genauen Gründen kann keine Auskunft gegeben werden. Von Seiten der Gewobag ist kein Mietverhältnis vorzeitig gekündigt worden. Bei der HOWOGE wurden keine Mietverträge vorzeitig gekündigt.

Berlin, den 20.06.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen