

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 08. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. August 2023)

zum Thema:

**Gewobag IV: Entwicklung der Gewerbemieten bei der Gewobag im
Schöneberger Norden / Nachfrage zur Schriftlichen Anfrage Nr. 19 / 15 246 vom
4. April 2023**

und **Antwort** vom 21. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. August 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. 19/16345
vom 8. August 2023

über Gewobag IV: Entwicklung der Gewerbemieten bei der Gewobag im Schöneberger
Norden / Nachfrage zur Schriftlichen Anfrage Nr. 19 / 15 246 vom 4. April 2023

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 städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele Gewerbetreibende haben zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit das Gewerbemietangebot der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag im Schöneberger Norden (im Sinne der Bezirksregionen Schöneberg Nordwest, Schöneberg Nordost und Schöneberg Südwest - nördlich des Bayerischen Platzes) in den letzten fünf Jahren nicht angenommen? Was waren hierfür die Gründe? Bitte nach Jahren aufschlüsseln und erläutern.

Antwort zu 1:

Die Daten, welche Gewerbetreibenden Vertragsverlängerungs- und Mietanpassungsangebot der Gewobag nicht angenommen haben, werden systemisch nicht erhoben und können daher nicht ausgewertet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Gewobag ein Interesse an der langfristigen Vermietung ihres Gewerbeportfolios hat. Das Gewerbemietangebot der Gewobag ist grundsätzlich unverbindlich. Den Mieterinnen und Mietern steht es frei, dieses anzunehmen oder sich mit der Gewobag mit der Bitte um Vertragsverhandlungen in Verbindung zu setzen. Es werden grundsätzlich individuelle Lösungen für die Gewerbemietenden und -mieter erörtert. Insbesondere unterstützt die Gewobag nach Möglichkeit bedarfsorientierte Angebote in dem Quartier. Das soziale Engagement der Mieterinnen und Mieter im Quartier findet dabei Berücksichtigung.

In Ausnahmefällen kommt es nicht zur Verlängerung eines Vertragsverhältnisses, wenn erforderliche Nachweise nicht eingereicht oder sich nach Prüfung eingereicherter Unterlagen herausstellt, dass das Geschäftskonzept des Gewerbetreibenden auf Dauer und auch aufgrund sonstiger Kostensteigerungen (Personalkosten, Einkauf, Betriebs- und Energiekosten) nicht tragfähig ist.

Beispielhaft wurde der Zeitraum seit dem 01.04.2023 betrachtet: Seitens der Gewobag wurden neun Mieterhöhungsangebote in der Bezirksregion Schöneberg unterbreitet, von denen fünf Angebote mieterseitig sofort angenommen wurden. Bei den verbleibenden vier Angeboten wurde über Verhandlungswege Einigung mit den jeweiligen Bestandsmieterinnen und -mietern erzielt.

Frage 2:

Wie entwickelten sich die Gewerbemieten bei der Gewobag im Schöneberger Norden in den letzten fünf Jahren im Bestand jeweils zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit? Bitte Steigerungen absolut/in Prozent nach Jahren aufschlüsseln. Was war jeweils die höchste Mietsteigerung?

Antwort zu 2:

Die nachfolgende Auswertung bezieht sich auf 48 Verträge, die in den letzten fünf Jahren beendet wurden. Die durchschnittliche Miete im Schöneberger Gewerbeportfolio lag per 01.01.2018 bei 8,18€/m² und per 31.12.2022 bei 13,87€/m².

Die Verträge wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten beendet, weshalb die Auswertung per Vertrag nicht möglich ist.

Die Mieten im Gewerbebereich der Gewobag entwickeln sich flächendeckend über Staffelmieten.

Dieses bringt sowohl für den Gewerbetreibenden als auch für die Gewobag den Effekt der wirtschaftlichen Planungssicherheit, da schon bei Vertragsabschluss sowohl prozentual als auch in absoluten Zahlen bekannt ist, wie sich die Miete über die Vertragslaufzeit entwickeln wird.

Wertsicherungsklauseln werden von der Gewobag standardmäßig nicht verwendet und nur auf expliziten Wunsch der Mieterinnen und Mieter vereinbart.

Frage 3:

Wie viele Gewerbeeinheiten werden in der Winterfeldtstraße in 10777 Berlin bzw. 10781 Berlin durch die Gewobag vermietet? Bitte objektscharf aufschlüsseln.

- a) Bei wie vielen dieser Gewerbeeinheiten ist der Gewerbemietvertrag in den letzten fünf Jahren ausgelaufen?
- b) Bei wie vielen dieser Gewerbeeinheiten, deren Gewerbemietvertrag in den letzten fünf Jahren ausgelaufen ist, wurde kein neuer Gewerbemietvertrag abgeschlossen und damit das Mietverhältnis beendet? Welche Gründe liegen hierfür vor? Bitte nach Jahren aufschlüsseln und erläutern.

Antwort zu 3:

In der Winterfeldtstraße 20, 22 und 38 werden insgesamt sechs Gewerbeeinheiten von der Gewobag vermietet. Bei einer Gewerbeeinheit ist der Vertrag in den letzten fünf Jahren ausgelaufen. Bei einer Einheit wurde im Jahre 2023 das Mietverhältnis beendet. Zu vertraglichen Einzelheiten kann im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage keine Auskunft gegeben werden.

Berlin, den 21.08.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen