

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 21. Dezember 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Dezember 2023)

zum Thema:

Soziale Träger sichern - Vergabe von Gewerberäumen durch landeseigene Wohnungsunternehmen

und **Antwort** vom 3. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. Januar 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17679

vom 21.12.2023

über Soziale Träger sichern - Vergabe von Gewerberäumen durch landeseigene
Wohnungsunternehmen

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 (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) sowie WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Welche Kenntnisse hat der Senat von 2022 und 2023 gekündigten, bzw. aktuell von Kündigung bedrohter sozialen Einrichtungen (z.B. Kindertagesstätten, Einrichtungen der Jugendhilfe und Bildung, Einrichtungen für Drogenhilfe und Betreuung, Einrichtungen zur Unterstützung der Wohnungslosenhilfe, Einrichtungen zur Unterstützung der Gewaltprävention, Einrichtungen zur Unterstützung der Geflüchtetenhilfe, Einrichtungen zur Unterstützung von Frauen*) in Berlin (wenn möglich namentliche Nennung und Zuordnung Bezirke, sonst Bitte um Aufschlüsselung nach Bezirken, Typ Einrichtung, Kündigungsgrund, aktueller Status sowie Information über die Existenz eines Ersatzstandortes)?

Antwort zu 1:

Der Senat hat keine Kenntnisse über die mietvertraglichen Angelegenheiten zu den genannten sozialen Trägern und Einrichtungen. Die einzelnen Berliner Bezirke wurden anlässlich der Schriftlichen Anfrage zu diesem Punkt befragt.

Nachfolgende Angaben wurde von den jeweiligen Bezirken gemacht:

Bezirk	Stellungnahme zu Frage 1
Treptow-Köpenick	<p>Im Groß-Berliner Damm 33-37 musste ein Teil der Kita „Die wilden Knallerbsen e. V.“ zum Jahresende 2022 schließen, weil auf diesem Gelände ein Wohnungsbauprojekt geplant wurde. Auch gab es Schließungen bei den Kindertagespflegen wegen neuer bauauf-sichtlicher Auflagen.</p> <p>Darüber hinaus musste der Träger PSV Treptow e.V. Ende 2022 seinen Standort in der Baumschulenstraße 78 wegen Kündigung durch die Vermieterin aufgeben (Quelle: https://www.psv-treptow.de/unsere-chronik.html, Stand: 28.12.2023, 7:45 Uhr).</p>
Charlottenburg-Wilmersdorf	<p>Die Räume der Beschäftigungstagesstätte (und Zuverdienst) von Pinel in der Johannisberger Straße wurden zum 31.12.2023 zum Zwecke einer anderen Nutzung gekündigt.</p>
Marzahn-Hellersdorf	<p>Ende 2023 ist das im Rahmen des Netzwerks der Wärme betriebene Projekt UNBEZAHLBAR in der Marzahner Promenade gekündigt worden.</p> <p>Gefährdet sind Projekte, die von Trägern der sozialen Arbeit, Jugendhilfe mit Arbeitsmarktmaßnahmen 16 i betrieben werden. Ein Teil der Stellen läuft im April oder September 2024 aus.</p> <p>Aktuell ist ein soziales Projekt „Helfende Hände“ umgezogen. Das Sozialkaufhaus des Trägers G.U.T. gGmbH war bislang in einem seit den 90iger Jahren nicht mehr genutzten Schulbau untergebracht. Der Bezirk hat hier Eigenbedarf als Schulbau (Modulare Unterrichtseinheiten) benannt.</p> <p>Gefährdet ist das Stadtteilzentrum „Kieztreff Marzahn Nord West“, aufgrund von Mieterhöhung.</p> <p>Gefährdet ist das Projekt „Laib und Seele“, die Ausgabestelle von Lebensmitteln für obdachlose Menschen, die in einem Standort einer Genossenschaft Mieter ist.</p>
Pankow	<p>Fachdienst 1 der Jugendförderung: Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) "Rakäthe", Kündigung der Räume zum 31.03.2024, Angebot der Fortsetzung des Mietvertrages unter Erhöhung der mtl. Miete um 78 % mit anschließender Staffelmiete.</p> <p>Fachdienst 5 – Kindertagesbetreuung: 2023:</p>

Bezirk	Stellungnahme zu Frage 1
	<ul style="list-style-type: none"> • EKT im Känguru; Marienburger Straße 30A, 10405 Berlin; 29 Plätze, von Standortaufgabe bedroht (befristeter Mietvertrag bis 31.08.2024). • Kita Albatros; Toblacher Straße 42, 13187 Berlin; 35 Plätze, von Standortaufgabe bedroht (befristeter Mietvertrag bis 31.07.2024). 2022: Fehlanzeige
Reinickendorf	<p>Ein nicht unerheblicher Teil von Wohnraum wird von Betreuungsträgern zur Verfügung gestellt, welche von diesen selbst nur angemietet sind. Hier droht aktuell nicht auf der Grundlage einer Kündigung, sondern aufgrund auslaufender Mietverträge der Verlust von Wohnraum, da die mittlerweile verlangten Gewerbemieten im Rahmen der staatlichen Leistungsgewährung (SGB II und XII) nicht bzw. nur bedingt refinanzierbar sind.</p>
Neukölln	<p>Betroffen sind folgende Einrichtungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ADV gGmbH; 2 Wohneinheiten à 2 Wohnplätzen für Suchtkranke; Betreutes Einzelwohnen im Rahmen der Eingliederungshilfe; Gewerbemietverträge wurden in 2023 nicht verlängert (droht auch für 2024 und 2025) • IB Berlin-Brandenburg gGmbH; 1 Trägerwohnraum à 1 Wohnplatz in 2023 und 1 Trägerwohnraum à 1 Wohnplatz zu 01/2024; Betreutes Einzelwohnen; Ersatz steht nicht zur Verfügung • Kita Karl-Marx-Str. 188: Drohender Platzverlust, Klageverfahren gegen die Kündigung ist anhängig (120 Kita-Plätze) • Kita Nachbarschaftsheim Neukölln, Schierkerstr. 20: Wegfall von 15 Kita-Plätzen zum 31.7.23, Kündigung aufgrund zu hoher Mietforderungen. Die betroffenen Kinder sind versorgt • Kinderladen Puzzle, Niemetzstr 11: Drohende Kündigung durch Kita zum 31.12.2023 aufgrund zu hoher Mietforderungen (25 Plätze). Die betroffenen Kinder sind versorgt • Eltern-Initiativ-Kita "Kitaquarium", Weserstraße 162: Möglicherweise drohende Schließung laut Kita, Vertragsverhandlungen zwischen Kita und Vermieter dauern an (20 Plätze) • Sozialpädagogisches Jugendwohnen (§ 34 SGB VIII): Kündigung in 12/2022 zum 30.06.2023. Als Grund wurde die Gesetzesänderung des Gewerbemietverhältnisses angegeben.

Mitte	<p>Betroffen sind folgende Einrichtungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • KommMit e.V., Bezirk Mitte, Turmstr. 21 Typ der Einrichtung: Träger der psychosozialen und integrativen ambulanten Flüchtlingsarbeit (ca. 80 Mitarbeiterinnen); Kündigungsgrund: Umzug des Gesundheitsamtes Mitte in das GSZM, Turmstraße 21 (nach Sanierung); Aktueller Status/ Ersatzstandort: Anmietung von Räumen in Charlottenburg-Wilmersdorf mit ca. doppelter sowie gestaffelter Miete • Kubik e.V., Bezirk Mitte, Badstr. 12 Typ der Einrichtung: Bildungs-, Sozial- und Kulturarbeit, Begleitung von zugewanderten und geflüchteten Menschen; Kündigungsgrund/von Kündigung bedroht: drastisch erhöhte Miete Aktueller Status/ Ersatzstandort: Rechtsstreit
Steglitz-Zehlendorf	Der Bereich Jugendhilfe meldete, dass keine Kündigungen oder von Kündigung bedrohte soziale Einrichtungen bekannt sind.
Spandau, Lichtenberg, Tempelhof-Schöneberg	Es sind keine Kündigungen oder von Kündigung bedrohte soziale Einrichtungen bekannt.
Friedrichshain-Kreuzberg	Es liegen keine Angaben des Bezirkes vor.

In den Jahren 2022 und 2023 wurden bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen keine Kündigungen sozialer Einrichtungen ausgesprochen.

Frage 2:

Wie haben sich die Gewerbemieten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen seit 2020 entwickelt (bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)?

Antwort zu 2:

Eine Übersicht der durchschnittlichen Gewerbemieten (in €/qm, pro Monat, Nettokalt ohne Umsatzsteuer) je Bezirk bei den landeseigenen Gesellschaften seit 2020 kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Degewo

Abb.: Durchschnittliche Gewerbemieten (in €/qm, pro Monat, Nettokalt ohne Umsatzsteuer) je Bezirk

Bezirk	Stichtag			
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.11.2023
Mitte	7,21	6,80	6,83	6,78
Friedrichshain-Kreuzberg	13,17	13,54	13,89	14,33
Pankow	9,01	9,06	9,10	9,06
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,61	9,08	9,21	9,53

Steglitz-Zehlendorf	12,03	12,10	11,91	11,89
Treptow-Köpenick	8,54	8,57	8,69	8,73
Marzahn-Hellersdorf	6,36	6,40	6,60	6,82
Reinickendorf	5,00	5,04	6,29	6,24
Spandau	3,57	3,85	3,92	4,00
Tempelhof-Schöneberg	7,67	8,01	8,89	9,31
Neukölln	10,63	10,92	11,38	11,33
Lichtenberg	7,04	7,10	7,17	7,95

GESOBAU

Abb.: Durchschnittliche Gewerbemieten (in €/qm, pro Monat, Nettokalt ohne Umsatzsteuer) je Bezirk

Bezirk	Stichtag			
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.11.2023
Mitte	5,50	5,61	5,64	5,21
Friedrichsheim-Kreuzberg	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Pankow	6,96	8,74	9,36	9,18
Charlottenburg-Wilmersdorf	9,21	9,37	9,36	9,18
Steglitz-Zehlendorf	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Treptow-Köpenick	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Marzahn-Hellersdorf	1,97	2,93	10,68	11,12
Reinickendorf	9,14	8,98	7,36	9,45
Spandau	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Tempelhof-Schöneberg	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Neukölln	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Lichtenberg	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Gewobag

Abb.: Durchschnittliche Gewerbemieten (in €/qm, pro Monat, Nettokalt ohne Umsatzsteuer) je Bezirk

Bezirk	Stichtag			
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.11.2023
Mitte	9,98	10,19	11,38	11,24
Friedrichsheim-Kreuzberg	12,70	13,01	13,87	14,10

Pankow	11,29	12,24	13,58	14,30
Charlottenburg- Wilmersdorf	9,41	9,96	10,54	10,99
Steglitz-Zehlendorf	14,05	14,19	14,52	14,67
Treptow-Köpenick	5,42	5,41	5,78	5,88
Marzahn- Hellersdorf	8,43	8,30	8,43	7,43
Reinickendorf	8,07	8,82	9,12	9,35
Spandau*	3,18	7,67	7,99	8,91
Tempelhof- Schöneberg	9,09	9,40	10,63	13,17
Neukölln	11,12	11,12	11,32	12,13
Lichtenberg	9,47	9,78	10,11	9,43

* Der sprunghafte Anstieg in Spandau von 2020 zu 2021 begründet sich durch Abriss, Erwerb, und Neuaufmaß von Objekten, die sich in der Neuprojektierung befinden.

HOWOGE

Abb.: Durchschnittliche Gewerbemieten (in €/qm, pro Monat, Nettokalt ohne Umsatzsteuer) je Bezirk

Bezirk	Stichtag			
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.11.2023
Mitte	k.A.	k.A.	10,63	10,81
Friedrichsheim- Kreuzberg	k.A.	11,89	14,00	14,05
Pankow	8,34	8,37	9,23	9,40
Charlottenburg- Wilmersdorf	k.A.*	k.A.*	5,87	5,88
Steglitz-Zehlendorf	0,00	0,00	6,72	6,82
Treptow-Köpenick	8,51	8,82	9,36	9,51
Marzahn- Hellersdorf	5,74	6,27	6,33	6,72
Reinickendorf	0,00	0,00	7,87	7,50
Spandau	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Tempelhof- Schöneberg	k.A.	k.A.	8,44	8,45
Neukölln	0,00	0,00	5,82	6,38
Lichtenberg	7,28	8,67	9,21	9,43

*k.A. von Mieten aufgrund zu geringerer Fallzahlen/Datenschutz

SUL

Abb.: Durchschnittliche Gewerbemieten (in €/qm, pro Monat, Nettokalt ohne Umsatzsteuer) je Bezirk

Bezirk	Stichtag			
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.11.2023
Mitte	5,34	5,38	5,42	5,90
Friedrichsheim-Kreuzberg	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Pankow	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Charlottenburg-Wilmersdorf	11,33	11,41	11,54	11,89
Steglitz-Zehlendorf	10,50	10,64	10,75	10,90
Treptow-Köpenick	7,44	7,63	7,80	7,97
Marzahn-Hellersdorf	6,87	6,96	7,05	7,18
Reinickendorf	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Spandau	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Tempelhof-Schöneberg	8,42	8,57	8,89	9,52
Neukölln	8,68	8,86	9,35	9,62
Lichtenberg	5,0	5,00	k.A	k.A.

WBM

Abb.: Durchschnittliche Gewerbemieten (in €/qm, pro Monat, Nettokalt ohne Umsatzsteuer) je Bezirk

Bezirk	Stichtag			
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.11.2023
Mitte	14,50	14,45	15,39	16,19
Friedrichsheim-Kreuzberg	8,85	9,21	9,70	10,08
Pankow	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Charlottenburg-Wilmersdorf	10,19	10,36	11,08	11,31
Steglitz-Zehlendorf	6,36	6,62	6,62	6,69
Treptow-Köpenick	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Marzahn-Hellersdorf	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Reinickendorf	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Spandau	10,49	10,47	10,66	10,16

Tempelhof-Schöneberg	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Neukölln	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Lichtenberg	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Frage 3:

Wie hat sich der Bestand an Gewerbeflächen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften seit 2020 entwickelt (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten, bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)?

Antwort zu 3:

Die Bestandsentwicklung an Gewerbeflächen bei den landeseigenen Gesellschaften seit 2020 je Bezirk kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

degewo

Entwicklung der Gewerbeeinheiten (GE) und Gewerbeflächen seit 2020 insgesamt und je Bezirk

Bezirk	31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		30.11.2023	
	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm
Mitte	340	46.046	347	51.090	337	50.414	341	49.519
Friedrichsheim-Kreuzberg	29	2.819	29	2.819	27	2.819	27	2.693
Pankow	17	1.211	17	1.211	17	1.211	17	1.211
Charlottenburg-Wilmersdorf	140	17.654	143	17.799	148	17.800	151	16.954
Steglitz-Zehlendorf	63	15.506	65	15.488	102	22.672	104	23.012
Treptow-Köpenick	265	33.840	268	34.145	285	35.438	292	36.591
Marzahn-Hellersdorf	367	45.389	361	44.772	376	49.330	387	48.873
Reinickendorf	2	450	2	450	9	736	8	735
Spandau	16	1.501	15	1.501	24	1.835	55	1.953
Tempelhof-Schöneberg	118	13.860	150	19.814	217	26.554	226	28.434
Neukölln	109	14.466	116	14.468	131	14.468	134	15.683
Lichtenberg	3	122	3	122	3	122	3	122

GESOBAU

Entwicklung der Gewerbeeinheiten (GE) und Gewerbeflächen seit 2020 insgesamt und je Bezirk

Bezirk	31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		30.11.2023	
	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm
Mitte	194	32.670,31	199	32.949,70	200	32.987,68	200	33.083,28
Friedrichsheim-Kreuzberg	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Pankow	331	45.419,71	328	45.382,48	328	45.426,33	354	47.485,59
Charlottenburg-Wilmersdorf	53	6.806,52	52	6.541,55	52	6.541,55	51	6.490,55
Steglitz-Zehlendorf	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Treptow-Köpenick	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Marzahn-Hellersdorf	53	5.506,81	54	9.496,78	60	9.171,81	60	9.171,81
Reinickendorf	127	27.268,70	128	28.384,76	128	28.418,43	124	23.370,27
Spandau	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Tempelhof-Schöneberg	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Neukölln	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Lichtenberg	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Gewobag

Entwicklung der Gewerbeeinheiten (GE) und Gewerbeflächen seit 2020 insgesamt und je Bezirk

Bezirk	31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		30.11.2023	
	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm
Mitte	94	12.341	97	13.421	98	13.411	98	13.285
Friedrichsheim-Kreuzberg	369	45.314	376	45.924	377	46.057	376	45.908
Pankow	442	54.466	442	54.239	450	54.534	448	54.294
Charlottenburg-Wilmersdorf	206	22.653	208	22.783	213	23.138	221	24.227
Steglitz-Zehlendorf	22	3.321	22	3.321	22	3.321	22	3.321

Treptow-Köpenick	35	7.986	35	7.986	34	7.869	34	7.869
Marzahn-Hellersdorf	409	15.916	474	16.550	474	16.550	508	25.928
Reinickendorf	77	9.276	77	9.276	76	9.097	77	9.159
Spandau	301	56.586	432	30.886	441	33.634	441	33.634
Tempelhof-Schöneberg	284	38.373	284	38.373	292	39.030	311	44.933
Neukölln	130	12.876	131	13.598	130	13.638	135	14.592
Lichtenberg	100	28.039	111	30.436	113	31.572	115	31.580

HOWOGE

Entwicklung der Gewerbeeinheiten (GE) und Gewerbeflächen seit 2020 insgesamt und je Bezirk

	31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		30.11.2023	
Bezirk	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm
Mitte	8	1.214,48	8	1.214,48	24	2.262,21	24	2.262,21
Friedrichshagen-Kreuzberg	6	1.821,25	29	5.326,70	86	12.964,61	88	13.797,11
Pankow	11	2.282,83	11	2.282,83	29	4.951,07	28	4.888,07
Charlottenburg-Wilmersdorf	3	223,04	3	223,04	10	1.871,34	10	1.871,34
Steglitz-Zehlendorf	0	0,00	0	0,00	35	4.251,74	35	4.251,74
Treptow-Köpenick	23	2.074,37	24	2.555,37	68	7.639,62	68	7.689,67
Marzahn-Hellersdorf	11	1.242,04	12	1.240,03	12	1.240,03	12	1.240,03
Reinickendorf	0	0,00	0	0,00	16	1.715,05	16	1.715,05
Spandau	4	422,00	4	422,00	4	422,00	4	422,00
Tempelhof-Schöneberg	7	596,10	8	1.664,10	11	2.611,14	11	2.611,14
Neukölln	0	0,00	0	0,00	27	3.838,88	26	3.838,88
Lichtenberg	725	99.752,56	775	117.299,37	819	136.160,68	827	138.374,20

SUL

Entwicklung der Gewerbeeinheiten (GE) und Gewerbeflächen seit 2020 insgesamt und je Bezirk

	31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		30.11.2023	
Bezirk	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm
Mitte	7	804	7	813	7	813	5	651
Friedrichsheim- Kreuzberg	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Pankow	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Charlottenburg- Wilmersdorf	5	763	5	763	5	763	5	763
Steglitz- Zehlendorf	7	1.063	7	1.063	7	1.063	7	1.063
Treptow- Köpenick	236	28.674	238	28.725	239	29.005	241	29.121
Marzahn- Hellensdorf	153	20.149	151	19.972	151	19.972	152	20.180
Reinickendorf	1	91	1	91	1	91	1	91
Spandau	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Tempelhof- Schöneberg	207	32.932	207	32.932	210	33.580	212	33.448
Neukölln	211	47.441	216	48.003	216	47.891	219	47.856
Lichtenberg	1	70	1	70	1	70	1	70

WBM

Entwicklung der Gewerbeeinheiten (GE) und Gewerbeflächen seit 2020 insgesamt und je Bezirk

	31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		30.11.2023	
Bezirk	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm	Anzahl GE	Fläche in qm
Mitte	1.053	223.332,13	1.042	223.889,87	1.051	223.259,36	1.053	223.907,26
Friedrichsheim- Kreuzberg	359	59.119,10	358	59.055,75	364	59.903,25	366	60.409,85
Pankow	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Charlottenburg- Wilmersdorf	12	895,02	12	895,02	11	877,02	11	877,02
Steglitz- Zehlendorf	3	262,26	3	262,26	3	262,26	3	262,26
Treptow- Köpenick	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Marzahn-Hellersdorf	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Reinickendorf	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Spandau	31	12.394,23	32	12.971,18	31	12.971,18	32	13.677,18
Tempelhof-Schöneberg	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Neukölln	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Lichtenberg	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Frage 4:

Wie stellt sich die Mieterstruktur im Gewerbebereich bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dar – z.B. Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk, soziale Träger, Kultureinrichtungen etc. (bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)?

Antwort zu 4:

Eine Übersicht über die Mieterstrukturen im Gewerbebereich hinsichtlich der Nutzungsformen (Einzelhandel, Gastronomie Handwerk, soziale Träger, Kultureinrichtungen, etc.) bei den landeseigenen Gesellschaften per 30.11.2023 kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

degewo

Bezirk	Antennen	Büro/Praxis	Gastronomie	Gew. Freifläche	Kultur/Freizeit	Laden	Lager	Werbefläche	Werkstatt/Atelier	Davon soz. Nutzung
Mitte	3	45	15	12	5	200	4	3	54	10
Friedrichshain-Kreuzberg	2	3	1			21				
Pankow		1			1	11	3	1		
Charlottenburg-Wilmersdorf	6	38	9	11		79	8			6
Steglitz-Zehlendorf	5	30	7	16	1	45				1
Treptow-Köpenick	20	75	10	24	8	125	17		13	12
Marzahn-Hellersdorf	27	145	14	8	10	136	40		7	26
Reinickendorf	1	2		4	1					1
Spandau	7	6	1	38		2		1		1
Tempelhof-Schöneberg	14	61	10	28	7	97	6	3		7
Neukölln	10	35	2	21	4	54	4	4		1
Lichtenberg		1				2				

GESOBAU

Bezirk	Kultur	Büro	Handwerk	Dienstleistung	Einzelhandel	Medizinische Einrichtung	Sonstiges (z.B. Gastronomie)	Soziale Nutzung
Mitte	26	24	17	21	24	16	35	36
Friedrichshain-Kreuzberg	0	0	0	0	0	0	0	0
Pankow	22	71	12	50	73	36	37	31
Charlottenburg-Wilmersdorf	1	17	0	6	4	3	12	11
Steglitz-Zehlendorf	0	0	0	0	0	0	0	0
Treptow-Köpenick	0	0	0	0	0	0	0	0

Marzahn-Hellersdorf	0	2	0	6	1	2	1	11
Reinickendorf	1	16	3	26	5	16	7	26
Spandau								
Tempelhof-Schöneberg	0	0	0	0	0	0	0	0
Neukölln	0	0	0	0	0	0	0	0
Lichtenberg	0	0	0	0	0	0	0	0

Gewobag

Bezirk	Büro/Praxis	Einzelhandel/Supermärkte/andere Ladenflächen	Gastronomie/Hotels/Kongres	Produktionsflächen/Werkstätten/Lager	Sonstiges	Soz. Nutzung
Mitte	0	0	0	0	0	0
Friedrichsheim-Kreuzberg	174	77	65	11	35	14
Pankow	200	100	41	29	47	31
Charlottenburg-Wilmersdorf	84	59	30	13	18	17
Steglitz-Zehlendorf	13	6	2	0	0	1
Treptow-Köpenick	8	10	4	2	7	3
Marzahn-Hellersdorf	425	41	1	2	33	6
Reinickendorf	28	25	9	2	6	7
Spandau	327	39	22	10	15	28
Tempelhof-Schöneberg	140	55	33	10	44	29
Neukölln	34	40	30	3	14	14
Lichtenberg	49	25	13	5	10	13

HOWOGE

Bezirk	Büro	Einzelhandel	Gastronomie	Praxis	Werkstatt, Halle, Produktion	Dienstleistung	Sonstige	Soziale Nutzung
Mitte	2	7	2	0	0	6	5	2
Friedrichsheim-Kreuzberg	10	21	16	10	4	17	6	4
Pankow	3	7	4	4	1	8	0	1
Charlottenburg-Wilmersdorf	4	2	1	0	1	2	0	0
Steglitz-Zehlendorf	14	5	4	5	2	5	0	0
Treptow-Köpenick	12	16	8	5	5	21	0	1
Marzahn-Hellersdorf	6	2	0	4	0	0	0	0
Reinickendorf	3	2	3	3	3	1	0	1
Spandau	1	1	1	0	0	1	0	0
Tempelhof-Schöneberg	0	4	1	0	0	5	0	1
Neukölln	9	8	5	0	0	3	0	1
Lichtenberg	235	177	64	103	28	189	14	17

SUL

Bezirk	Einzelhandel	Gastronomie	Handwerk	Soziale Nutzung+ Kultureinrichtungen der soz. Nutzung	Kultureinrichtungen (Clubs, Kinos, Theater, Sport) ohne Vermietung an soz. Nutzung
Mitte	4	1	0	0	0
Friedrichsheim-Kreuzberg	0	0	0	0	0
Pankow	0	0	0	0	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	3	1	0	1	0

Steglitz-Zehlendorf	6	1	0	0	0
Treptow-Köpenick	174	18	0	46	3
Marzahn-Hellersdorf	98	8	1	45	0
Reinickendorf	1	0	0	0	0
Spandau	0	0	0	0	0
Tempelhof-Schöneberg	160	21	7	14	10
Neukölln	163	9	13	29	5
Lichtenberg	1	0	0	0	0

WBM

Bezirk	Büro	Dienstleistung	Gastronomie	Einzelhandel/Apotheken	Hotel/Pension	Lager/Keller	Sonstiges	Davon soz. Nutzung
Mitte	432	120	77	201	4	209	10	85
Friedrichsheim-Kreuzberg	116	119	36	54	8	25	7	75
Pankow								
Charlottenburg-Wilmersdorf	3	4	2	2	0	0	0	0
Steglitz-Zehlendorf	0	2	0	1	0	0	0	0
Treptow-Köpenick	0	0	0	0	0	0	0	0
Marzahn-Hellersdorf	0	0	0	0	0	0	0	0
Reinickendorf	0	0	0	0	0	0	0	0
Spandau	11	5	2	7	0	5	3	3
Tempelhof-Schöneberg	0	0	0	0	0	0	0	0
Neukölln	0	0	0	0	0	0	0	0
Lichtenberg	0	0	0	0	0	0	0	0

Frage 5:

Wie hoch ist der aktuelle Leerstand von Gewerbeflächen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk sowie Anzahl der Gewerbeeinheiten aufschlüsseln)?

Antwort zu 5:

Eine Übersicht hinsichtlich des aktuellen Leerstands per 30.11.2023 von Gewerbeflächen bei den LWU kann den nachfolgenden Tabellen entnommen werden:

degewo

Bezirk	Anzahl leerstehender GE
Mitte	8
Friedrichsheim-Kreuzberg	3
Pankow	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	4
Steglitz-Zehlendorf	3
Treptow-Köpenick	1
Marzahn-Hellersdorf	6
Reinickendorf	0

Spandau	0
Tempelhof-Schöneberg	5
Neukölln	1
Lichtenberg	0
Gesamt	31

GESOBAU

Bezirk	Anzahl leerstehender GE
Mitte	14
Friedrichshein-Kreuzberg	k.A.
Pankow	7
Charlottenburg-Wilmersdorf	3
Steglitz-Zehlendorf	k.A.
Treptow-Köpenick	k.A.
Marzahn-Hellersdorf	26
Reinickendorf	5
Spandau	k.A.
Tempelhof-Schöneberg	k.A.
Neukölln	k.A.
Lichtenberg	k.A.
Gesamt*	55

* davon strategischer (modernisierungsbedingt) Leerstand: 43 GE

Gewobag

Bezirk	Anzahl leerstehender GE
Mitte	10
Friedrichshein-Kreuzberg	14
Pankow	22
Charlottenburg-Wilmersdorf	9
Steglitz-Zehlendorf	0
Treptow-Köpenick	6
Marzahn-Hellersdorf	104
Reinickendorf	5
Spandau	218
Tempelhof-Schöneberg	21
Neukölln	13
Lichtenberg	8
Gesamt	430

* Die hohe Leerstandquote in Spandau und Marzahn-Hellersdorf resultieren aus Objekten, die sich in der Neuprojektierung befinden und somit einen Sonderfall abbilden.

HOWOGE

Bezirk	Anzahl leerstehender GE
Mitte	5
Friedrichshein-Kreuzberg	11
Pankow	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	0
Steglitz-Zehlendorf	4
Treptow-Köpenick	5
Marzahn-Hellersdorf	0
Reinickendorf	0
Spandau	1
Tempelhof-Schöneberg	0
Neukölln	6
Lichtenberg	52
Gesamt*	84

* Bei den leer stehenden Gewerbeeinheiten handelt es sich i.d.R. um Flächen, die sich derzeit im Umbau/Ausbau befinden oder für die derzeit aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit keine Nachfrage besteht.

SUL

Bezirk	Anzahl leerstehender GE
Mitte	3
Friedrichshein-Kreuzberg	0
Pankow	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	0
Steglitz-Zehlendorf	1
Treptow-Köpenick	7
Marzahn-Hellersdorf	4
Reinickendorf	1
Spandau	0
Tempelhof-Schöneberg	13
Neukölln	17
Lichtenberg	1
Gesamt*	47

* Bei dem aktuellen Leerstand handelt es sich zum großen Teil um fluktuationsbedingten Leerstand mit Bedarfen an Umbaumaßnahmen. Die Vermietungsprozesse finden parallel zu den Instandsetzungsarbeiten statt. Bei der SUL besteht kein struktureller Leerstand bei den Gewerben.

WBM

Bezirk	Anzahl leerstehender GE
Mitte	72
Friedrichshein-Kreuzberg	3
Pankow	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	0

Steglitz-Zehlendorf	1
Treptow-Köpenick	0
Marzahn-Hellersdorf	0
Reinickendorf	0
Spandau	3
Tempelhof-Schöneberg	0
Neukölln	0
Lichtenberg	0
Gesamt	79

Frage 6:

Wie viele zuvor für Gewerbe genutzte Flächen wurden seit 2020 durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften veräußert (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten, bitte jeweils nach Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)?

Antwort zu 6:

Seit 2020 wurden bei der degewo, der Gewobag, der SUL und der WBM keine Gewerbeeinheiten veräußert.

Im Jahr 2021 wurde bei der GESOBAU eine Gewerbeeinheit mit 281,38 qm im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf veräußert. Die HOWOGE hat in 2023 ihren ehemaligen Firmensitz in der Ferdinand-Schulze-Str. 71 an das Land Berlin verkauft. Der Nutzen/Lasten-Wechsel findet im Januar 2024 statt. Es handelt sich dabei um ein leerstehendes Bürogebäude mit 4.588m² Nutzfläche.

Frage 7:

Welche Kriterien werden seitens der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bei der Auswahl der Gewerbenmieter*innen und der Art der Nutzung zugrunde gelegt und nach welchem Verfahren erfolgt die Vergabe landeseigener Gewerbeflächen an soziale und kulturelle Träger?

Antwort zu 7:

Vorzugsweise vermieten die LWU an Gewerbenutzerinnen und Gewerbenutzer, deren Konzepte eine Bereicherung für das jeweilige Quartier darstellen und wirtschaftlich tragfähig sind. Grundsätzlich wird im Rahmen der Vergabe für jede Gewerbeeinheit das Nutzungskonzept des Interessenten geprüft und mit der lokalen Wettbewerbssituation, Nachfragen nach bestimmten Nutzungen und Bonitätskriterien abgeglichen.

Bei den LWU werden im Rahmen einer sorgfältigen Abwägung bei der Vermietung und Bewirtschaftung ihrer Gewerbeflächenbestände insbesondere die folgenden Parameter berücksichtigt:

- Wirtschaftlichkeit
- rechtliche Rahmenbedingungen/Nutzungseinschränkungen
- Wahrnehmung von Versorgungsfunktionen von sozialen Einrichtungen und der Bildung durch die Gewerbeflächen in den Quartieren
- angemessene Berücksichtigung von kleinen und lokalen Gewerbetreibenden
- angemessene Berücksichtigung von Kunst- und Kulturschaffenden

Frage 8:

Warum findet in der neuen Kooperationsvereinbarung die Integration von sozialen Trägern in Neubauprojekte im Vergleich zu der alten KoopV keine Erwähnung - gerade vor dem Hintergrund, dass der Paritätische Wohlfahrtsverband LV Berlin e.V. (Mitglied des Fachbeirats der WVG) in seinen Handlungsempfehlungen fordert, dass bezahlbare Gewerbemietflächen gemeinnützigen Organisationen vorbehalten sein sollten - „insbesondere bei Neubauten“ (S.4)?

Antwort zu 8:

Die Kooperationsvereinbarung 2024 wurde zur wohnungspolitischen Kooperation und partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen dem Land Berlin und den LWU abgeschlossen. Sie gilt für die Mietwohnungsbestände der LWU in Berlin. Gleichwohl wurde unter Punkt II. 11 auch die Bereitstellung von Flächen für Kleingewerbe, Kulturbetriebe und sozialen Einrichtungen zu bezahlbaren Mieten vereinbart.

Berlin, den 03.01.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen