

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 19. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Juni 2024)

zum Thema:

Verkennt der Senat das Potenzial des zunehmenden Leerstands von Shoppingcentern?

und **Antwort** vom 5. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Juli 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (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 / 19 472

vom 19. Juni 2024

über Verkennt der Senat das Potenzial des zunehmenden Leerstands von Shoppingcentern?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher den Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V., die IHK Berlin und die Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH um Stellungnahmen gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt sind.

Frage 1:

Welche Einkaufszentren, bzw. Shoppingcenter gibt es in Berlin (bitte nach Standort, Geschossfläche, Eigentümer, Gebäudealter aufschlüsseln)?

- a. In welchen dieser Gebäude gibt es leerstehende Ladenflächen?
- b. Mit welchen dieser Eigentümer, steht der Senat in Kontakt?
- c. Bei welchen Einkaufszentren gibt es Umbau- oder Abrissabsichten?
- d. Bei welchen Objekten besteht ein Kaufinteresse des Senats? Wenn ja, gibt es bereits Verhandlungen und wie ist jeweils der Stand? (Preis?)

Antwort zu 1 a. - d.:

Diese Informationen liegen dem Senat nicht in der gewünschten Aufschlüsselung vor bzw. unterliegen datenschutzrechtlichen Beschränkungen. 2021 wies ca. ein Drittel der Center in Berlin erhöhte Leerstände auf. Grundsätzlich wird von Seiten der Eigentümer auf Leerstand reagiert. In zahlreichen Centern wurden bzw. werden Umbauten vorgenommen und die Gelegenheit für eine stärkere Nutzungsmischung z.B. mit Büros und Dienstleistungen genutzt. Projektbezogen ist der Senat mit einzelnen Eigentümern von Handelsimmobilien im Kontakt. Dies

betrifft beispielsweise Gespräche mit den Eigentümern der Galeria Karstadt Kaufhof im Zuge der beabsichtigten Schließung von Häusern in Berliner Zentren. Eine Übersicht zu Umbau- oder Abrissabsichten liegt dem Senat nicht vor. Ein Kaufinteresse besteht nicht.

Frage 2:

Nach einer Studie (<https://www.pwc.de/de/real-estate/pwc-studie-einzelhandel-im-wandel.pdf>) ist der durchschnittliche Leerstand der Shoppingcenter bundesweit bei 11% (2023) und jedes dritte Shoppingcenter ist mit dem bestehenden Konzept nicht zukunftsfähig. Der Antwort auf die schriftliche Anfrage 19/13826 zufolge, lagen dem Senat keine Angaben zum prozentualen Anteil des Leerstands von Einkaufszentren in Berlin vor. Sind dem Senat diese Daten mittlerweile bekannt?

- a. Welche Daten über Leerstandquoten liegen seitens des Handelsverbands vor?
- b. Welche Daten über Leerstandquoten liegen seitens der Bezirksämter vor?
- c. Welche Daten über Leerstandquoten liegen seitens der IHK vor?
- d. Welche Daten über Leerstandquoten liegen seitens Berlin Partner vor?

Antwort zu 2:

Eine vergleichbare Auswertung steht dem Senat nicht zur Verfügung.

Antwort zu 2a.:

Nach Schätzungen des Handelsverbands Berlin-Brandenburg e.V. liegt der Leerstand in Shoppingcentern in Berlin im Durchschnitt bei unter zehn Prozent und damit unter dem Bundesdurchschnitt, der in der genannten Studie ermittelt wurde. Demnach ist die Verteilung sehr unterschiedlich. In guten Lagen liegt der Leerstand deutlich darunter, in Einzelfällen spürbar höher.

Antwort zu 2b.:

Siehe Antwort zu 2 zur berlinweiten Datenlage.

Antwort zu 2c.:

Der IHK Berlin liegen keine aktuellen Daten über Leerstandsquoten vor. Sie erhebt diese nicht.

Antwort zu 2d.:

Der Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH liegen keine belastbaren Daten zu Leerständen in Shoppingcentern vor.

Frage 3:

Der Antwort auf die schriftliche Anfrage 19/13826 zufolge, waren die Faktoren, die für die Leerstandsentsstehung in Einkaufszentren maßgeblich sind, dem Senat nicht bekannt. Sind diese mittlerweile bekannt?

Antwort zu 3:

Der Senat beobachtet, dass Einkaufszentren überörtlich wirksamen Einflüssen wie beispielsweise veränderten Nachfragemustern, Wettbewerbseffekten, Online-Handel und in den letzten Monaten nochmals verstärkter Kaufzurückhaltung vor dem Hintergrund allgemeiner

Preissteigerungen ausgesetzt sind. Einen Anteil dürften auch temporäre Leerstände im Zuge von Erneuerungen und Modernisierungen der Konzepte der Zentren haben.

Frage 4:

Welche Maßnahmen verfolgt der Senat um den Gebäudeabriss von leergefallenen Einkaufszentren zu verhindern? Hat der Senat ein Konzept und was beinhaltet es bzw. bis wann wird es erstellt?

Antwort zu 4:

Der Senat verfolgt im Rahmen erprobter Instrumente zur Sicherung und Stärkung der Zentren wie beispielsweise der Städtebauförderung auch das Ziel, für einzelne Zentren relevante öffentliche Schlüsselimmobilien im Zusammenhang mit ihrem Umfeld in ihrer Funktion zu stärken. Die Erarbeitung eines übergreifenden Konzeptes ist nicht vorgesehen.

Frage 5:

Welche konkreten Maßnahmen, Pläne, Konzepte verfolgt der Senat zur Umsetzung folgender Formulierung aus den Richtlinien der Regierungspolitik: „Für die Stärkung der Berliner Zentren, eine robuste Nutzungsmischung und einen qualitativvollen öffentlichen Raum wird der Senat ein Zentren- und Ortskernprogramm sowie Konzepte für eine neue Nutzungsmischung für Einkaufszentren und Einkaufsstraßen entwickeln.“? (Bitte konkret mit beteiligten Verwaltungsgliederungen und weiteren Organisationen, Haushaltsansätzen, Zeitplänen, Umsetzungsstand, avisierte Standorte, etc. aufführen)?

Antwort zu 5:

Berlin verfügt seit 15 Jahren im Rahmen der Städtebauförderung über ein gut funktionierendes Förderprogramm zur Zentrenentwicklung, das Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“. Im Berliner Haushalt stehen in Kapitel 1240, Titel 89374 derzeit jährlich 45 Millionen € zur Verfügung. Bei rund der Hälfte der derzeit geförderten Gebiete handelt es sich um Zentren im Sinne des Stadtentwicklungsplans Zentren. Diese gilt es weiterhin - ausgerichtet auf die Anforderungen der Zentrenentwicklung - zu unterstützen. Zugleich wurde den Bezirken auch die Möglichkeit eröffnet, neue Gebiete vorzuschlagen.

Bis März 2023 haben acht Bezirke insgesamt 14 Vorschläge eingereicht. Diese wurden durch ein Fachgremium bewertet und schließlich folgende Gebiete ausgewählt:

1. Brunnenstraße Nord (Mitte)
2. Helle Mitte (Marzahn-Hellersdorf)
3. Potsdamer Straße (Mitte + Tempelhof-Schöneberg)
4. Wilmsdorfer Straße (Charlottenburg-Wilmersdorf)
5. Zehlendorf Mitte (Steglitz-Zehlendorf)

Aktuell erfolgt aus Mitteln der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Kapitel 1240, Titel 89379) im Auftrag der Bezirke die Erstellung Integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (ISEK). Nach Vorlage des ISEK ist dieses vom Bezirk zu beschließen. Mit ersten Beschlüssen ist bis Ende dieses Jahres zu rechnen. Auf dieser Grundlage kann dann ein Senatsbeschluss als Stadtumbau-Gebiet erfolgen, der Voraussetzung ist, um das jeweilige Gebiet in die Städtebauförderung (hier Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“) aufzunehmen. Der Senat geht aktuell davon aus, dass Senatsbeschlüsse für eine erste Tranche von Gebieten bis Ostern 2025 erfolgen können.

Im Rahmen des Programms wird auch regelmäßig ein Geschäftsstraßenmanagement implementiert, das auf die Nutzungsmischung in der jeweiligen Geschäftsstraße Einfluss zu nehmen versucht.

Bei einer neuen Nutzungsmischung für Einzelobjekte sind zunächst die Bezirke gefragt, da diese Umnutzungen üblicherweise planungs- und baurechtliche sowie in Sanierungsgebieten sanierungsrechtliche Genehmigungen erfordern. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat den Bezirken ergänzend Bereitschaft zur Unterstützung signalisiert. So wurden Mittel für eine Zwischennutzung des ehemaligen Karstadtgebäudes am Leopoldplatz zur Verfügung gestellt.

Frage 6:

Welches Potenzial sieht der Senat für Umnutzungen der Einkaufszentren für den Gesundheits-, Pflege-, Bildungs- und sozialen Bereich sowie die Vergesellschaftung gesellschaftlicher Care-Arbeit?

- a. Gibt es von Seiten des Senats ein Konzept oder Machbarkeitsstudien zu Umnutzungspotentialen im Gesundheits-, Pflege-, Bildungs- und sozialen Bereich?
- b. Inwiefern werden durch die Taskforce Zentren der Frage nach Umnutzungspotentialen im Gesundheits-, Pflege-, Bildungs- und sozialen Bereich aufgegriffen?

Antwort zu 6:

Für die Umnutzung von Einkaufszentren sind vielfältige zentrenergänzende Nutzungsformen denkbar, auch im Gesundheits-, Pflege-, Bildungs- und sozialen Bereich. Das Potenzial dieser Umnutzungen ist von zahlreichen Faktoren wie der Bestandsstruktur und ihrer Anpassungsfähigkeit oder auch den Anforderungen der zukünftigen Nutzung abhängig. Folglich kann das Potenzial nur projektbezogen eingeschätzt werden.

Antwort zu 6 a.:

Der Senat verfolgt das Ziel, die Berliner Zentren so zu entwickeln, dass sie zukunftsfest sind und eine hohe Aufenthaltsqualität und Attraktivität aufweisen. Die Zukunftsfähigkeit eines Standorts ist maßgeblich von seiner Umgebung (Kaufkraft, Aufenthaltsqualität, Dichte an weiteren Nahversorgungsstrukturen sowie Orte der Begegnung) abhängig und darf nicht monokausal betrachtet werden. Für eine Metropole wie Berlin, die sich durch eine polyzentrale Struktur auszeichnet, müssen die Zentrenlagen einzeln betrachtet werden. Nach Einschätzung des Senats haben hierbei Konzepte der Nutzungsmischung die größten Erfolgsaussichten. Konzepte der Nutzungsmischung sprechen dabei unterschiedliche Gruppen an, woraus sich vielfältige Anlässe für soziale und wirtschaftliche Interaktion und Nutzung ergeben und diese letztlich zu einer Belebung der Zentren beitragen. Hierzu können auch Nutzungen aus dem Gesundheits-, Pflege-, Bildungs- und sozialen Bereich zählen. Dies sind Entscheidungen und Ideen, die seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer entwickelt werden sollten und mit den betroffenen Bezirken abgestimmt werden müssen.

Antwort zu 6 b.:

Die Taskforce Zentren wird sich gemeinsam mit den Bezirken, wenn anwendbar und gewünscht auch mit der Frage der Umnutzungspotenziale beschäftigen.

Die Taskforce Zentren der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe legt ihren Fokus auf die Weiterentwicklung der Handelsstandorte und dockt dabei an die bereits bestehenden Formate des „Zentrendialogs“ und der „Zentrenwerkstätten“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen an. Nach Einschätzung des Senats bleibt der Handel eine der wesentlichen Akteure in den Zentren. Bürgernahe Dienstleistungen, Pflege-, Bildungs- und Gesundheitsleistungen sowie soziale Einrichtungen stehen dabei nicht in Konkurrenz zum Einzelhandel, sondern werden vom Senat als selbstverständlicher und wünschenswerter Bestandteil der Nutzungsmischung in den Zentren verstanden.

Frage 7:

Inwiefern prüft oder plant der Senat die Entwicklung von in Frage 6 genannten Nutzungskonzepten im Zuge der Aufstellung des neuen StEP Zentren?

- a. Inwieweit sind o.g. Prüfungen und Planungen Teil der Ergebnisse des Zentren Gipfels?
- b. Inwieweit sind o.g. Prüfungen und Planungen Teil der Aufgabe der Taskforce?
- c. Welche Fördermaßnahmen in welchem Umfang ergeben sich im Zuge der Aufstellung des neuen StEP Zentren und durch die Taskforce Zentren? (Bitte aufschlüsseln nach Haushaltstitel, beteiligte Verwaltungen bzw. Organisationen)
- d. Welche Fördermaßnahmen stehen aktuell oder in Zukunft durch die Taskforce Zentren für den Fokusstandort "Bezirk Treptow-Köpenick: Treptower Park Center" zu Verfügung?

Antwort zu 7:

Der StEP Zentren ist ein städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Er enthält gesamtstädtische Ziele, Leitlinien und Steuerungsgrundsätze sowie ein gesamtstädtisches Zentrenkonzept. Daneben adressiert er auch Themen, die nicht auf der Ebene eines StEP gesteuert werden können.

Antwort zu 7 a. und b.:

Aufgabe des diesjährigen Zentren Gipfels war es, aufzuzeigen, in welchen Bereichen die Bezirke und die Akteurinnen und Akteure vor Ort in den Zentren Handlungsbedarfe sehen und die Bereiche zu identifizieren, in denen die zahlreichen und umfassenden Instrumentarien des Berliner Senats noch besser greifen könnten. Der Austausch und Dialog stehen hierbei im Mittelpunkt. Zielstellung der Taskforce Zentren ist es nun, sich in mehreren einzelnen Gesprächen mit allen zwölf Berliner Bezirken auf die jeweiligen Zentren anhand der Zwischenergebnisse aus dem Zentren Gipfel zu fokussieren. Sowohl der Zentren Gipfel als auch die Taskforce ersetzen dabei nicht die bereits vorhandenen Strukturen wie sie beispielsweise mit der Wirtschaftsförderung in den Bezirken und den Instrumenten in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bestehen.

Antwort zu 7 c.:

Der StEP Zentren ist Grundlage für weitere Aktivitäten mit Zentrenbezug. Hierzu zählt beispielsweise das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“.

Eigene bzw. neue Förderinstrumente im Kontext des Zentren Gipfels und der Taskforce Zentren sind nach derzeitiger Einschätzung des Senats nicht notwendig und im aktuellen Haushalt nicht etatisiert. Es existieren im Haushalt 24/25 dreißig unterschiedliche Fördermaßnahmen in einer

Höhe von knapp über 500 Mio. Euro. Für die Durchführung des Zentren Gipfels (Veranstaltungsorganisation und Räumlichkeiten) sind Mittel in den Maßnahmen zum Neustartprogramm (Epl. 13, Titel 68307, Erl. Nr. 10) vorgesehen.

Antwort zu 7d.:

Die Einzelgespräche mit den Bezirken starten im Juli 2024. Insofern kann der Senat zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Auskunft zum genannten Standort geben.

Berlin, den 05.07.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen