

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Elif Eralp (LINKE)

vom 19. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Juli 2024)

zum Thema:

Inhabergeführte Kleingewerbe erhalten – Sozialstruktur in Kreuzberg schützen

und **Antwort** vom 5. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. August 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

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. 19/19783

vom 19. Juli 2024

über Inhabergeführte Kleingewerbe erhalten – Sozialstruktur in Kreuzberg schützen

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), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) sowie die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Ist dem Senat bekannt, dass der private Vermieter Bluerock Value Kreuzberg 1 Limited Partnership dem Plattengeschäft und Begegnungs- und Kult(ur)ort im Kiez „Groove Records“ in der Pücklerstraße 36 in 10997 Berlin in Kreuzberg zum 1. September 2024 gekündigt hat und dann auf Nachfrage einen neuen Mietvertrag zu einem über drei Mal so hohen Mietpreis von monatlich 2.444 Euro statt 708 Euro anbot, den der Inhaber nicht leisten kann?

- a) Wie steht der Senat zu der angesichts der drohenden Verdrängung von „Groove Records“ und vieler anderer kiezprägender Kleingewerbe zu der von Mieter*innen- und Anwohner*innen-Organisationen erhobene Forderung nach einem Berliner Kultur- und Sozialraumschutzgesetz?
- b) Plant der Senat ein solches Gesetz zu entwickeln oder wie wird er den Schutz vor Verdrängung solcher für Berliner Kieze bedeutende Kleingewerbe sichern?
- c) Gab es hierzu bereits Gespräche mit Mieter*innen- und oder Anwohner*innen-Initiativen, wenn Nein, warum nicht, wenn ja, was waren die Ergebnisse?

Antwort zu 1, 1a bis 1c:

Dem Senat liegen hierzu keine Informationen vor.

Frage 2:

Welche Auswirkungen haben nach Einschätzung des Senats steigende Gewerbemieten auf andere Gewerbemieten und Wohnmieten im Umfeld? Welche Maßnahmen ergreift der Senat, um eine Wohn- und Gewerbemietsteigerung im Umfeld zu verhindern oder einzudämmen?

Antwort zu 2:

Im Gegensatz zum Wohnungsmarkt unterliegen Gewerbemieten keiner gesetzlichen Regulierung. Sie werden im privaten Bereich durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Deshalb sind die Märkte für Gewerbe- und Wohnraum nur schwer vergleichbar. Der Senat verfügt nicht über regelmäßige Erhebungen oder Untersuchungen des Gewerbemietenmarkts, die Rückschlüsse auf lokale Wechselwirkungen zwischen Gewerbemieten oder deren Einfluss auf die Entwicklung von Wohnraummieten zulassen.

Zur Entwicklung des Gewerbemietenmarkts können die stark aggregierten Erhebungen des Bundesamts für Statistik (Indexentwicklung Gewerbemieten) und die Zahlen der Bundesbank (Indikatorensystem zum deutschen Gewerbeimmobilienmarkt) herangezogen werden, die den Gewerbemietenmarkt insgesamt erfassen. Eine regelmäßige Erhebung durch den Senat über die Entwicklung der Gewerbemieten in Berlin erfolgt nicht.

Zuletzt hat der Senat im Auftrag des Parlaments im Jahr 2022 ein Gutachten zu räumlichen Gewerbestrukturveränderungen in Berlin vorgelegt (vgl. Rote Nummer 0405). Dieses stellte fest, dass die Gewerbemieten in den betrachteten Branchen im Zeitraum 2012-2020 teilweise stark gestiegen sind. Zugleich konnte das Gutachten jedoch keinen statistischen Zusammenhang zwischen der Mietpreisentwicklung im Gewerbebereich und einer daraus resultierenden Verdrängung von Gewerbe oder bestimmter Branchen aufzeigen. Wechselwirkungen mit dem Markt der Wohnraummieten wurden in der Studie nicht untersucht.

Im Bereich der Wohnraummieten hat der Berliner Senat in den letzten Jahren und Monaten alle bestehenden Möglichkeiten ergriffen, um Mietsteigerungen zu mildern und bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

Mit dem Neuerlass der Mietenbegrenzungsverordnung sind bis Ende Mai 2025 in ganz Berlin Mietpreisbindungsvorschriften einzuhalten, die es Mieterinnen und Mietern erleichtern, zu Beginn ihres Mietverhältnisses die Einhaltung der zulässigen Miete durchzusetzen. Im Jahr 2024 wurden die Mittel für die Beratung der Mieterinnen und Mieter in den Bezirken nochmals aufgestockt, und für 2025 wurden bereits weitere Mittel zugesagt. Der Erlass der neuen Kappungsgrenzenverordnung im letzten Jahr sichert bis Mai 2028 die Geltung der niedrigeren Kappungsgrenze von 15 Prozent für alle Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Mit der Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels am 30. Mai 2024 besteht erneut eine verlässliche Grundlage für die Ablehnung ungerechtfertigter Mieterhöhungen durch Vermieter.

Frage 3:

Wie haben sich die Gewerbemieten bei privaten Vermieter*innen in Kreuzberg in den letzten 5 Jahren entwickelt?

a) Falls die Gewerbemieten nicht erfasst werden, warum nicht und plant der Senat eine solche Erfassung?

Antwort zu 3:

Dem Senat liegen hierzu keine Informationen vor.

Frage 4:

Wie haben sich die Gewerbemieten bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen in Kreuzberg in den letzten 5 Jahren entwickelt (wenn möglich Liegenschaftsgenau auflisten)?

Antwort zu 4:

Die Entwicklung der Gewerbemieten bei den LWU in Kreuzberg in den letzten fünf Jahren kann nachfolgender Übersicht entnommen werden:

degewo:

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024*
Durchschnittliche Nettokaltmiete €/m ² in EUR	13,63	13,80	14,17	14,60	15,30

*Stand 30.06.2024

Gewobag*

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Durchschnittliche Nettokaltmiete €/m ² in EUR	12,06	12,32	12,71	13,69	14,08

*Die Steigerungen der Gewerbemieten entsprechen durchschnittlich 4% per anno, was unterhalb der Steigerungsrate auf den gesamten gewerblichen Gewobag-Bestand von ca. 6,2 % liegt.

HOWOGE**

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024*
Durchschnittliche Nettokaltmiete €/m ² in EUR	9,57	10,45	13,91	14,06	13,97

*Stand 30.06.2024

** Der Rückgang der NKM in 2024 steht im Zusammenhang mit dem KITA-Vertrag im Neubau Ohlauer Straße. Zudem gibt es Abstimmungen rund um den Ausbau und die Höhe der Kita-Eigenleistung, die von den endgültigen Kosten des Ausbaus abhängt. Darüber hinaus erfolgte eine Flächenanpassung, die ebenfalls zu einem geringeren NKM in €/m² führte.

WBM**

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024*
Durchschnittliche Nettokaltmiete €/m ² in EUR	7,87	8,09	8,51	8,84	8,95

*Stand 30.06.2024

** Die Jahre 2020 bis 2022 waren im gewerblichen Bereich stark von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Seit mehreren Jahren unterstützt die WBM erfolgreich soziale und kulturelle Einrichtungen in Berlin. Im Jahr 2023 betrug der Anteil dieser Zwecke an der Gewerbefläche durchschnittlich 15 Prozent. Diese Flächen werden zu Mietpreisen unterhalb des Marktwertes vermietet. Derzeit leistet die WBM mit einem Beitrag von rund 2,8 Millionen Euro pro Jahr einen wichtigen Beitrag zum Wohl der Stadt, was etwa 6 Prozent ihrer gesamten Gewerbeeinnahmen entspricht. Aufgrund datenschutzrechtlicher Bestimmungen wird auf eine liegenschaftsspezifische Ausweisung der Mieten verzichtet.

Frage 5

Setzt sich der Senat auf Bundesebene und im Bundesrat für einen dringend nötigen Gewerbemietendeckel für soziale Einrichtungen und Kleingewerbe ein? Wenn Nein warum nicht? Wenn Ja, auf welche Weise konkret, durch welche Initiativen und Gespräche mit welchen Entscheidungsträger*innen?

a) Welche anderweitigen in der Gesetzgebungskompetenz Berlins liegenden Maßnahmen könnte der Senat ergreifen, um eine Verdrängung zu verhindern und welche sind geplant?

Antwort zu 5:

In Bezug auf einen sogenannten „Gewerbemietendeckel“ wird auf die Bundesratsinitiative zur „Einführung einer Gewerbemietpreisbremse in angespannten Gewerberaummärkten“ (vgl. Bundesratsdrucksache 404/19) verwiesen. Der Antrag wurde nach erster Lesung im Bundesratsplenium zur weiteren Beratung in die Ausschüsse überwiesen. Die Beratungen sind noch nicht abgeschlossen. Zur Komplexität der Regulierung des Gewerbemietrechts wird ergänzend auf das Bundestagsgutachten WD7-3000-194/17 vom 27.11.2017 verwiesen, welches sich der Thematik ausführlich annimmt.

Berlin, den 05.08.2024

In Vertretung

Prof. Petra Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen