

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 4. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. Dezember 2024)

zum Thema:

Gewerbemieten in Berlin: Entwicklung der Miethöhen, Leerstandsquote und Vermietungspraxis durch die Landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie auf dem privaten Markt

und **Antwort** vom 17. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Dez. 2024)

Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Bündnis 90/ Die Grünen)
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21071
vom 04.12.2024

über Gewerbemieten in Berlin: Entwicklung der Miethöhen, Leerstandsquote und
Vermietungspraxis durch die Landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie auf dem
privaten Markt

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

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Der Fragestellerin ist bewusst, dass die Bearbeitung der folgenden Fragen für die betroffenen Bezirksverwaltungen mit erheblichem Arbeitsaufwand und einer überschaubaren Bearbeitungsfrist verbunden ist. Hinzu kommt, dass Senatskanzlei und Senatsverwaltungen den Bezirken mitunter noch knappere Antwortfristen setzen, in einigen Fällen nur wenige Tage. Leider lässt der Senat jede Bereitschaft vermissen, dieses Verfahren zugunsten der Bezirke und Fragesteller*innen zu optimieren (vgl. Drucksache 18/11 917). Vor diesem Hintergrund erklärt sich die Fragestellerin mit Verzögerungen gemäß § 50 GO Abghs einverstanden, wenn dies für eine vollständige und adäquate Beantwortung der Anfrage notwendig ist.

1. Welche Erkenntnisse haben der Senat und/oder die Bezirke über die Entwicklung der Gewerbemieten seit 2021 in Berlin (bitte einzeln aufschlüsseln nach Bezirk)?

Zu 1.: Zu den Gewerbemieten in Berlin liegen keine von der amtlichen Statistik veröffentlichten Daten vor. Um ein Bild über die Entwicklung der Gewerbemieten zu erhalten, können Veröffentlichungen von gewerblichen Datenanbietern herangezogen werden, deren Validität jedoch durch den Senat nicht beurteilt werden kann. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat beispielsweise unter dem Link [Gewerbemieten im Bezirk - Berlin.de](https://www.gewerbemieten-im-bezirk-berlin.de) Daten zu Gewerbemieten in Berlin und den Berliner Bezirken veröffentlicht; ein weiteres Beispiel für veröffentlichte Daten ist unter <https://ivd-plus.de/gewerbemietenpreisservice-berlin-2024/> zu finden.

2. Inwiefern werden negative Entwicklungen beobachtet, wie die Herausbildung von Monostrukturen und die Verdrängung von kleinen Gewerbebetrieben und Gewerbe, das für die Nahversorgung der Bevölkerung zentral ist (bitte einzeln aufschlüsseln nach Bezirk)?

Zu 2.: In einem von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe) im Auftrag des Abgeordnetenhaus beauftragten und 2021 vorgelegten Gutachten wurden die räumliche Dimension der Berliner Gewerbestruktur und der Gewerbemieten sowie die jeweiligen Veränderungen zwischen 2011 und 2020 analysiert, um empirisch gesicherte Erkenntnisse über die tatsächliche Entwicklung der Gewerbemieten und ihre möglichen Folgewirkungen auf die räumliche Struktur der gewerblichen Wirtschaft zu gewinnen. Das Gutachten liegt dem Abgeordnetenhaus vor. Im o.g. Zeitraum sind räumliche Branchensmuster i.d.R. unverändert geblieben. Dieser Befund schließt jedoch nicht aus, dass es zu einem Wandel der Betriebe innerhalb der betreffenden Wirtschaftszweige in Räumen mit hoher Preisdynamik bei den gewerblichen Mieten kommen kann, wenn „höherwertige“ Anbieter „einfachere“ ersetzen und es zu einer Art Gentrifizierung des lokalen Gewerbes kommt, die sich in höheren Preisen der Dienstleistungen für die lokale Bevölkerung ausdrückt. Die Betriebe überwälzen dann die höheren Kosten der Gewerbemieten an die Kunden. Knappheiten an Gewerbeflächen und steigende Gewerbemieten im lokalen Gewerbe führen so zu höheren Lebenshaltungskosten für die Bevölkerung und zum Austausch von Betrieben, aber nicht zu einer veränderten räumlichen Branchenstruktur.

3. Welche Kenntnisse hat der Senat über seit 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)?

Zu 3.: Hierzu liegen dem Senat keine systematisch erfassten Erkenntnisse vor.

4. Welche Erkenntnisse haben Senat und Bezirke über den Leerstand gerade in beliebten Kiezen? Inwiefern wurde die Zunahme von leerstehenden kleinen Läden in den Kiezen und/oder großer Shoppingcenter beobachtet (bitte einzeln aufschlüsseln nach Bezirk)?

Zu 4.: Gemäß der bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen geführten Einzelhandelserhebung 2021 beträgt die Leerstandsquote 20%. Im Jahr 2015 lag die Leerstandsquote bei gut 10%.

Einer der Hauptgründe für den vermehrten Leerstand im Berliner Einzelhandel liegt in einem sich ändernden Einkaufsverhalten. Insbesondere in Folge der Corona-Pandemie, gestiegener Energiekosten, die zunehmende Konkurrenz durch den Onlinehandel sowie Auswirkungen des Krieges in der Ukraine gerieten zuletzt vermehrt

Einzelhandelsgeschäfte in Geschäftsstraßen oder Shoppingcentern unter starken Druck, der auch zu Schließungen führte.

Als Reaktion auf diese Entwicklungen bedarf es aus Sicht des Senats innovativer und zukunftsfähiger Nutzungskonzepte mit einer attraktiven und abwechslungsreichen Mischung, damit lebenswerte, kommunikationsbasierte Räume für Bürgerinnen und Bürger erhalten und gezielt weiterentwickelt werden. Wichtig dabei ist ein Mix aus Wohnen, Arbeiten, Handel, Wirtschaften und Erleben. Gute Wohn-, Arbeits- und Entlohnungsbedingungen, aber auch Kunst und Kultur locken die Menschen in die Innenstädte. Dabei sieht es der Senat als seine Aufgabe, dafür zu sorgen, möglichst optimale Rahmenbedingungen für eine gute Entwicklung zu garantieren. Die konkrete Umsetzung und Durchführung entsprechender Konzepte obliegt selbstverständlich der jeweiligen Branche.

5. Wie hoch wird der Gewerbeleerstand von Büroimmobilien jeweils eingeschätzt bzw. welche Erkenntnisse gibt es hierzu (bitte einzeln aufschlüsseln nach Bezirk)?

Zu 5.: Der Senat hat keine eigenen Erkenntnisse zu Leerstandsquoten im Büroimmobilienbestand. In aktuellen Berichten zum Büromarkt Berlin nennen Maklerunternehmen und Analysehäuser in weitgehender Übereinstimmung eine berlinweite Leerstandsquote zwischen 6 und 7 Prozent. Veröffentlichungen mit bezirksspezifischen Zahlen sind dem Senat nicht bekannt.

6. Wie hoch waren seit 2021 bzw. wie hoch sind die aktuellen durchschnittlichen Gewerbemieten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen, bei der Berlinovo und bei der BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) (bitte jeweils nach Jahr, Gesellschaft, und Bezirk aufschlüsseln)?

7. Wie hoch waren die durchschnittlichen Gewerbemieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, bei der Berlinovo und bei der BIM in 2022 und 2023 (bitte jeweils nach Gesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)?

8. Wie stellt sich die Mieterstruktur im Gewerbebereich bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und bei der Berlinovo dar - z.B. Einzelhandel, Gastronomie Handwerk, soziale Träger, Kultureinrichtungen etc. (bitte jeweils nach Gesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)?

9. An wie viele und welche Mitglieder des Berliner Abgeordnetenhauses werden Büroräume zur Nutzung als Wahlkreis-/Bürger*innenbüro durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen und durch die Berlinovo vermietet (bitte einzeln auflisten nach Landeseigenes Wohnungsunternehmen)?

10. Nach welchen Kriterien werden diese ausgewählt bzw. inwiefern gibt es jeweils eine Regelung, wie mit der Bewerbung von Wahlkreisabgeordneten für ihre Wahlkreis-/Bürger*innenbüros, umgegangen wird?

11. Seit wann laufen die Verträge mit den MdA jeweils und wie hoch sind die Gewerbemieten jeweils (bitte jeweils einzeln auflisten nach Landeseigenes Wohnungsunternehmen und Mitglied des Berliner Abgeordnetenhauses)?

12. Wie hat sich der Bestand an Gewerbeflächen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und bei der Berlinovo seit 2021 entwickelt (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten, bitte jeweils nach Jahr, Gesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)?

13. Welche Neubauvorhaben für die Schaffung von Gewerbeflächen planen oder bauen die landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie die Berlinovo derzeit bzw. an welchen sind sie beteiligt (bitte einzeln nach Projekt auflisten)?

14. Wie viele zuvor für Gewerbe genutzte Flächen wurden seit 2021 bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und bei der Berlinovo in Wohnraum umgewandelt (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten, bitte jeweils nach Jahr, Gesellschaft und Bezirk aufschlüsseln)?

15. Wie hoch ist der aktuelle Leerstand von Gewerbeflächen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und bei der Berlinovo (bitte jeweils nach Gesellschaft und Bezirk sowie Anzahl der Gewerbeeinheiten aufschlüsseln)?

16. Wie viele zuvor für Gewerbe genutzte Flächen wurden seit 2021 durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen und durch die Berlinovo veräußert (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten, bitte jeweils einzeln nach Gesellschaft Bezirk aufschlüsseln)?

Zu 6 .bis 16.: Die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) sowie die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) haben gemäß ihrer Satzung den gesellschaftlichen Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten (Wohnungsmarktaufgabe) sowie Hilfestellungen zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung zu leisten (Versorgungsaufgabe). Die LWU setzen sich für eine sozial ausgewogene Wohnungsvergabe ein und achten dabei auf eine diskriminierungsfreie Vermietung im Sinne der Berliner Mischung. Zudem stellen sie Wohnraum über die Vermietung an soziale Träger, Organisationen und gemeinwohlorientierte Vereine für unterschiedliche Bedarfsgruppen, aber auch direkt für durch soziale Träger betreute Menschen zur Verfügung.

In der aktuellen Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin haben sich die LWU auch verpflichtet, Flächen für Kleingewerbe, Kulturbetriebe und soziale Einrichtungen zu bezahlbaren Mieten bereitzustellen. Bei Neubauvorhaben prüfen die LWU Bedarfe und Möglichkeiten im Rahmen ihrer Bauvorhaben, um eine bedarfsgerechte Versorgung sowie eine ausgewogene soziale Infrastruktur zu gewährleisten. In Abhängigkeit von den Bedarfen vor Ort, der Standorteignung und der Quartiersentwicklung werden Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen bei der Planung von Neubauobjekten der LWU geprüft und berücksichtigt.

Mit Stand Ende 2023 haben die LWU insgesamt 8.921 Gewerbeeinheiten im Bestand, die zum großen Teil für kleine Gewerbe zur Verfügung stehen. Die LWU entwickeln keine separaten Bauwerke oder Flächen für Gewerbe oder Industrie. Vielmehr werden einzelne Gewerberäume im Rahmen von Wohnungsbauvorhaben mit errichtet.

In dem Bericht Wohnungswirtschaftliches Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins, 2023, Band 2 wird über den Eigenbestand der Gewerbeeinheiten nach Nutzungskategorien und über die Leerstandsquote der Gewerbeeinheiten berichtet. Dieser Bericht wird jährlich erstellt und liegt dem Abgeordnetenhaus von Berlin vor. Aus den vorangegangenen Berichten ist die Quantitätsentwicklung der Gewerbeeinheiten im Bestand der LWU ableitbar.

Zu einzelnen Mietverhältnissen können im Rahmen der Beantwortung einer Schriftlichen Anfrage aus Datenschutzgründen keine Angaben gemacht werden.

17. Gibt es eine finanzielle Förderung auf Landesebene, in den Bezirken oder Zuführungen der Landesebene an die Bezirke für die Beratung und Betreuung von Gewerbetreibenden und Gewerbebetrieben bei Problemen mit ihren Vermieter*innen, z.B. aufgrund von Kündigung oder hoher Mieterhöhungen?

Zu 17.: Die SenWiEnBe unterstützt die auf die Beratung von Kleinunternehmen spezialisierte Schuldner- und Insolvenzberatung bei der Berliner Stadtmission e.V. über eine Zuwendung. Im Rahmen der Schuldnerberatung wird auch zu Problemstellungen mit gewerblichen Vermieterinnen und Vermietern beraten.

18. Welche Maßnahmen ergreift der Senat, um insbesondere soziale Träger (Kitas, Kinderläden, soziale Projekte etc.) und gesundheitliche Einrichtungen wie Arztpraxen vor Verdrängung durch Mieterhöhungen zu schützen?

19. Inwiefern versucht er, ihnen auch Ersatzräume zur Verfügung zu stellen, z.B. durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen?

20. Inwiefern setzt sich Berlin im Bundesrat dafür ein, dass Gewerbenmieter*innen besser vor Kündigungen geschützt werden?

Zu 18. bis 20.: Der Senat hat über vielfältige Maßnahmen das Problem der Verdrängung von Gewerbe in Angriff genommen:

- Die SenWiEnBe unterstützt die Bezirke über GRW- und WdM-Mittel bei der Umsetzung bezirklicher Gewerbeflächenentwicklungskonzepte.
- Der Senat hat den überarbeiteten Stadtentwicklungsplan Wirtschaft vorgelegt, welcher ein wichtiges Instrument zur Sicherung und Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen in Berlin darstellt.
- Mit dem Programm Gewerbehöfe 2.0 entwickelt der Senat mit der WISTA neue Gewerbeflächen, insbesondere für das Handwerk.
- Die Sicherung und Schaffung auch kleinteiliger Gewerbeflächen mit günstigen Mietkonditionen wird über die Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU) und die Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und LWU sichergestellt (siehe Antwort zu den Fragen 6. bis 16.).

In Bereichen, in welchen die LWU aktiv sind (bauen, vermieten), als auch im Bereich der groß-flächigeren Ansiedlung(en) mit dem Gewerbehofkonzept verfolgt der Senat bereits nachhaltige Konzepte zur Sicherung und Ansiedlung von Gewerbe in der Stadt.

Auf der regulatorischen Ebene könnte der Schutz von Gewerbemieterrinnen und Gewerbemietern nur über eine Änderung des Bundesgesetzbuches BGB erreicht werden. Diese läge in Zuständigkeit und Verantwortung des Bundes. Berlin ist hierzu über den Bundesrat mehrfach über Bundesratsinitiativen aktiv geworden (2018 zum Kündigungsschutz/ zu Vertragslaufzeiten und 2019 zur Einführung einer Gewerbemietpreisbremse). Die Ausschussberatungen im Bundesrat haben bislang nicht zum Erfolg des Antrags geführt.

Mit Blick auf eine in den Richtlinien der Regierungspolitik vereinbarte erneute Bundesratsinitiative zur Einführung eines Gewerbemietpreises prüft der Senat derzeit.

Berlin, den 17.12.2024

In Vertretung

Micheal B i e l

.....

Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe