

Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Bearbeiter: Herr Dr. Müller
maximilian.mueller@senjustva.berlin.de

Bearbeiterin: Frau Lohmann
dietlind.lohmann@senweb.berlin.de

Abfrage zum Handlungsbedarf auf rechtlicher Ebene bei der Gestaltung der Rahmenbedingungen für Mieterinnen und Mieter von Gewerberaum

These: „Derzeit sieht das Gewerbemietrecht keine Schutzklauseln vergleichbar zum Wohnungsmietrecht vor. Gesetzliche Vorschriften zur Miethöhe fehlen. Um die kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen sowie bezahlbare Gewerberäume – z.B. für soziale Infrastruktur oder Handwerksbetriebe – zu sichern und die Lebensqualität unserer Stadtteile attraktiv zu halten, ist die Einführung von Schutzregelungen für angespannte Gewerbemietmärkte daher dringend geboten. Eine weitere Verdrängung kleinerer oder mittlerer Unternehmen und sozialer Einrichtungen aus den betroffenen Stadtteilen soll verhindert werden.“

Vor diesem Hintergrund haben die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (Sen WEB) und die Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung (Sen JustVA) gemeinsam diesen Fragenbogen entwickelt.

Bitte tragen Sie mit Ihrem **Wissen, d. h. Ihren Kenntnissen der Situation vor Ort**, zur Ermittlung des **rechtlichen Handlungsbedarfs** bei.

Name der Bearbeiterin/des Bearbeiters
E-Mail-Adresse
Institution/Funktion

Bitte beziehen Sie alle Ihnen bekannten **Wissensträger** (z. B. Quartiersmanager) in die Fragebogenaktion ein. Ich habe den Fragebogen folgenden Institutionen zugeleitet und um Übermittlung der Antworten an Sen WEB per E-Mail gebeten:

<u>1. Institution</u>	Ansprechpartner/in	E-Mail-Adresse
<u>2. Institution</u>	Ansprechpartner/in	E-Mail-Adresse
<u>3. Institution</u>	Ansprechpartner/in	E-Mail-Adresse

Sofern Sie sich bei der Beantwortung einer einzelnen Frage auf die Information einer anderen Institution stützen, machen Sie dies bitte durch einen kurzen Hinweis auf die Quelle kenntlich.

Sollten Sie für mehrere Bezirke zuständig sein, beantworten Sie bitte den Fragebogen für jeden Bezirk gesondert.

A) Liegen Erkenntnisse darüber vor, dass kleinere oder mittlere Unternehmen und/oder soziale Einrichtungen Schwierigkeiten dabei haben, ihre bisherigen Mietverträge zu verlängern?

ja

nein

Wenn Sie A. mit „**ja**“ beantwortet haben:

B) Die Probleme bestehen im gesamten Gebiet des Bezirks

ja

nein

Wenn Sie B. mit „**nein**“ beantwortet haben:

C) Die Probleme bestehen in folgenden Stadtgebieten („Kiezen“):

1.

2.

3.

usw.

Bitte nennen Sie gemeinsame Merkmale dieser Kieze.

- Mischgebiet
- Erhaltungsgebiet gem. § 172 BauGB
- Industriebezirk
- Wohngebiet
- sonstige Faktoren

- D) Bitte skizzieren Sie im Folgenden für alle bei Frage C genannten Problemgebiete die besonderen Rahmenbedingungen für soziale Einrichtungen und Gewerbemieter*innen. Bitte berücksichtigen Sie dabei insbesondere Einzelhandel und Handwerk sowie Existenzgründer*innen.

Name des Problemgebiets 1:

1) Fragen zur vertragsrechtlichen Situation

- a) Liegen Erkenntnisse darüber vor, auf welchen Zeitraum die Mietverträge befristet waren, die nicht verlängert wurden?

ja nein

Falls **ja**, wie lang war dieser Zeitraum im Durchschnitt?

Jahre

- b) Liegen Erkenntnisse darüber vor, aus welchen Gründen es nicht zu einer Verlängerung der Mietverträge gekommen ist? (z.B.: Wurden zu hohe Mieten gefordert? Wurden zu kurze oder zu lange Befristungen gefordert?)

ja nein

Falls **ja**:

- Erhöhung der Miete
- zu lange Befristungen
- zu kurze Befristungen
- vom Vermieter erwünschte Änderung der Nutzung
- sonstige Gründe

- c) Liegen Erkenntnisse darüber vor, ob in den Fällen, in denen es nicht zu einer Verlängerung mit dem bisherigen Mieter kam, der neue Mieter einer anderen Branche angehört?

ja nein

Falls **ja**, um welche Branchenwechsel hat es sich gehandelt?

Branche alt

Branche neu

1.

2.

3.

usw.

2) regionale wirtschaftliche Faktoren des genannten Problemgebiets

- gute Verkehrsanbindung
- Grünanlagen
- Industriebrachen
- Ansiedlung von Ketten“ (Franchise-Unternehmen etc.)
- Attraktionen für Touristen
- „Gentrifizierung“
- (bitte ergänzen):

3) Prägen die von Problemen im Bereich der Gewerbemiete betroffenen Unternehmen die Lebensqualität im „Problemgebiet“?

- ja nein

Falls Sie mit „**ja**“ geantwortet haben

- Begegnungsort für Anwohner
- Attraktion für Touristen
- Dienstleister für Anwohner
- Angebot von Waren des täglichen Bedarfs
- (bitte ergänzen):

Name des Problemgebiets 2:

1) Fragen zur vertragsrechtlichen Situation

- a) Liegen Erkenntnisse darüber vor, auf welchen Zeitraum die Mietverträge befristet waren, die nicht verlängert wurden?

ja nein

Falls **ja**, wie lang war dieser Zeitraum im Durchschnitt?

Jahre

- b) Liegen Erkenntnisse darüber vor, aus welchen Gründen es nicht zu einer Verlängerung der Mietverträge gekommen ist? (z.B.: Wurden zu hohe Mieten gefordert? Wurden zu kurze oder zu lange Befristungen gefordert?)

ja nein

Falls **ja**:

- Erhöhung der Miete
- zu lange Befristungen
- zu kurze Befristungen
- vom Vermieter erwünschte Änderung der Nutzung
- sonstige Gründe

- c) Liegen Erkenntnisse darüber vor, ob in den Fällen, in denen es nicht zu einer Verlängerung mit dem bisherigen Mieter kam, der neue Mieter einer anderen Branche angehört?

ja nein

Falls **ja**, um welche Branchenwechsel hat es sich gehandelt?

Branche alt

Branche neu

1.

2.

3.

usw.

2) regionale wirtschaftliche Faktoren des genannten Problemgebiets

- gute Verkehrsanbindung
- Grünanlagen
- Industriebrachen
- Ansiedlung von Ketten“ (Franchise-Unternehmen etc.)
- Attraktionen für Touristen
- „Gentrifizierung“
- (bitte ergänzen):

3) Prägen die von Problemen im Bereich der Gewerbemiete betroffenen Unternehmen die Lebensqualität im „Problemgebiet“?

- ja nein

Falls Sie mit „**ja**“ geantwortet haben

- Begegnungsort für Anwohner
- Attraktion für Touristen
- Dienstleister für Anwohner
- Angebot von Waren des täglichen Bedarfs
- (bitte ergänzen):

Name des Problemgebiets 3:

1) Fragen zur vertragsrechtlichen Situation

- a) Liegen Erkenntnisse darüber vor, auf welchen Zeitraum die Mietverträge befristet waren, die nicht verlängert wurden?

ja nein

Falls **ja**, wie lang war dieser Zeitraum im Durchschnitt?

Jahre

- b) Liegen Erkenntnisse darüber vor, aus welchen Gründen es nicht zu einer Verlängerung der Mietverträge gekommen ist? (z.B.: Wurden zu hohe Mieten gefordert? Wurden zu kurze oder zu lange Befristungen gefordert?)

ja nein

Falls **ja**:

- Erhöhung der Miete
- zu lange Befristungen
- zu kurze Befristungen
- vom Vermieter erwünschte Änderung der Nutzung
- sonstige Gründe

- c) Liegen Erkenntnisse darüber vor, ob in den Fällen, in denen es nicht zu einer Verlängerung mit dem bisherigen Mieter kam, der neue Mieter einer anderen Branche angehört?

ja nein

Falls **ja**, um welche Branchenwechsel hat es sich gehandelt?

Branche alt

Branche neu

1.

2.

3.

usw.

2) regionale wirtschaftliche Faktoren des genannten Problemgebiets

- gute Verkehrsanbindung
- Grünanlagen
- Industriebrachen
- Ansiedlung von Ketten“ (Franchise-Unternehmen etc.)
- Attraktionen für Touristen
- „Gentrifizierung“
- (bitte ergänzen):

3) Prägen die von Problemen im Bereich der Gewerbemiete betroffenen Unternehmen die Lebensqualität im „Problemgebiet“?

- ja nein

Falls Sie mit „**ja**“ geantwortet haben

- Begegnungsort für Anwohner
- Attraktion für Touristen
- Dienstleister für Anwohner
- Angebot von Waren des täglichen Bedarfs
- (bitte ergänzen):

E) Bitte nennen Sie (ohne Bezug zu einem bestimmten Bezirk/Problemgebiet) **charakteristische Merkmale der von einer Verdrängung betroffenen oder gefährdeten Unternehmen/Gewerbetriebe**

1. Art des Gewerbes oder der Einrichtung

- emittierendes Gewerbe (Handwerk?),
- Handel,
- Existenzgründer*innen
- Gastronomie
- „Kunst“
- Hostels
- Soziale Einrichtungen (z.B. Kita)
- (bitte ergänzen):

2. Struktur des Gewerbes

- Kleingewerbe,
- Bedarf für Anwohner,
- Gemüsehandel
- Kunstgewerbe,
- „Späti“
- Kleinstgastronomie
- (bitte ergänzen):

F) Halten Sie Anpassungen des Gewerbemietrechts für erforderlich, um die von Ihnen durch die Beantwortung dieses Fragebogens aufgezeigten Probleme von Gewerbemietern zu reduzieren?

- ja nein weiß nicht

G) Halten Sie Anpassungen des öffentlichen Rechts (z.B.: öffentliches Baurecht) für erforderlich, um die von Ihnen durch die Beantwortung dieses Fragebogens aufgezeigten Probleme von Gewerbemietern zu reduzieren?

- ja nein weiß nicht

Vielen Dank für Ihre Mühe!