

Antrag der Fraktionen DIE LINKE,

Gewerbemieten begrenzen – integrierte Stadtentwicklung sichern

Viele kleine und mittlere Gewerbetreibende aus Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk, Kulturwirtschaft usw. stehen weiterhin unter einem hohen wirtschaftlichen Druck. Energiepreise, Inflation, verändertes Kund*innen-Verhalten, Unsicherheiten in Lieferketten und Inputpreisen tragen dazu bei.

Ein starker Belastungsfaktor, dessen Folgen bereits vor Pandemie und Energiepreiskrise deutlich sichtbar waren, ist die Entwicklung der Gewerbemieten. Während Wohnmieten verschiedenen Regulierungen unterliegen (von der Mietpreisbremse bis zum Kündigungsschutz), existieren für Gewerbemieten praktisch keine regulatorischen Begrenzungen. Verdopplungen des Mietpreises bei Vertragsverlängerung oder durch Änderungskündigung sind keine Seltenheit. Daraus resultieren Geschäftsaufgaben ebenso wie der Verlust attraktiver Angebote in Innenstädten und Nebenzentren.

Bereits 2018 verlieh der Bundesrat seiner Besorgnis Ausdruck und forderte die damalige Bundesregierung auf, "Maßnahmen im Dreiklang aus Gewerbemietrecht, Wirtschaftsförderung und Städtebaurecht zu prüfen, die geeignet sind, einer Verdrängung von kleinen und mittleren Unternehmen, von Einzelhandels- und Handwerksbetrieben und sozialen Einrichtungen in solchen Lagen entgegenzuwirken". (Drs. 414/18 vom 9.10.2018) Konkrete Initiativen für eine gewerbliche Mietpreisbremse konnten sich danach aber weder im Bundestag noch im Bundesrat durchsetzen.

Gesetzliche Regulierungen für Gewerbemieten müssen die Besonderheiten von Gewerbemieten gegenüber Wohnmieten berücksichtigen. Neuvermietungen sind häufig mit erheblichen Investitionskosten verbunden, so dass Mietverträgen eine Mischkalkulation aus Investitionszusagen und Miethöhe zugrunde liegt. Eine pauschale Begrenzung der Miethöhe könnte investitionsintensive Entwicklungsprojekte, die für attraktive Lagen benötigt werden, verhindern. Die Gerichte gehen ferner davon aus, dass Gewerbetreibende nicht automatisch in der gleichen Weise eine schutzbedürftige Gruppe darstellen, die sich auf angespannten Mietmärkten in einer systematisch ungünstigen Verhandlungsposition befinden. Auf der anderen Seite bedürfen gerade kleine und mittlere Gewerbetreibende sehr wohl eines regulatorischen Schutzes, und für den Erhalt gewachsener, kleinteiliger Gewerbelagen ist der Verzicht auf ein verdrängendes Refurbishment die richtige Orientierung.

Es bietet sich daher an, den Kommunen gesetzlich die Möglichkeit zu geben, konkrete Gebiete, Blöcke, Straßenzüge, Ladenzeilen zu definieren, für die sie Vorgaben zur Mietpreisbegrenzung machen dürfen, um eine vorhandene kleinteilige, attraktive Angebotsmischung zu erhalten oder im Zuge der Stadtentwicklung vorzusehen. In anderen Bereichen würden dagegen die Anreize zu aufwändigen Entwicklungsprojekten nicht beeinträchtigt.

Unabhängig von der Initiative für eine entsprechende bundesgesetzliche Regelung kann Bremen bereits jetzt bestimmte Maßnahmen ergreifen, um das Angebot an Gewerbeimmobilien zu verbessern und zu schützen, die bezahlbare Gewerbemieten auch für kleine und mittlere Gewerbetreibende bieten. Ein gängiges Instrument der Steuerung sind hierfür städtebauliche Verträge, die bei den meisten Entwicklungsprojekten zum Einsatz kommen, sofern neues Baurecht benötigt wird. Hier besteht die Möglichkeit, einen Anteil von preisgedämpften Gewerbemietobjekten verbindlich zu vereinbaren und einen entsprechenden grundsätzlichen Anspruch im „Bremer Standard“ zu verankern.

Im Gewerbeentwicklungsprogramm 2030 ist bereits vorgesehen, gewachsene, im Stadtteil integrierte Gewerbelagen als „Gewerbeschutzgebiete“ zu erhalten und dafür Maßnahmen zu ergreifen. Das zentrale Instrument ist die Festsetzung eines baurechtlichen Rahmens, der die vorhandene Nutzung verbindlich macht – indem Bebauungspläne entsprechend geändert werden oder erstmals aufgestellt werden. Viele innerstädtische Lagen, die eine gewachsene Geschichte haben, haben bislang gar keine Bebauungspläne.

Die Bürgerschaft (Landtag) möge beschließen:

Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf,

1. Eine Bundesratsinitiative zu formulieren und nach Abstimmung mit anderen Ländern einzureichen, die eine bundesgesetzliche Regelung fordert, wonach die Kommunen für konkret zu bezeichnende Gebiete Vorgaben zur Begrenzung von Gewerbemieten und zum Schutz von Gewerbemietern machen können, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Höhe von Mietsteigerungen und dem Schutz vor Kündigung, Änderungskündigung und unbegründeter Nichtverlängerung;
2. Den „Bremer Standard“, der die in städtebaulichen Verträgen festzulegenden Anforderungen an bauliche Entwicklungsprojekte auflistet, um Anforderungen zu ergänzen die der Sicherung einer vielfältigen Gewerbenutzung dienen, insbesondere indem ein Anteil von Gewerbeflächen mit Mietpreisdämpfung und kleinteiliger Vermietung festgesetzt wird;
3. Einen nach Dringlichkeit gestaffelten Zeitplan vorzulegen, in welcher Reihenfolge und bis wann die im Gewerbeentwicklungsprogramm 2030 vorgesehene Sicherung von Gewerbeschutzgebieten im Bestand erfolgt, insbesondere durch den Erlass eines bestandsangepassten Baurechts;
4. Der Deputation für Wirtschaft und Häfen und der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung binnen sechs Monaten über die ergriffenen Maßnahmen Bericht zu erstatten.

Klaus-Rainer Rupp, Sofia Leonidakis, Nelson Janßen und Fraktion DIE LINKE