

19. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Gewerbetreibende und soziale Infrastruktur schützen – Berliner Kieze für alle erhalten

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Steigende, ungebremste Gewerbemieten gefährden die gewachsenen Kiez- und Sozialstrukturen Berlins. Kleine Gewerbetreibende, Handwerksbetriebe, lokaler Einzelhandel, Kitas, soziale Träger und Kulturorte werden zunehmend aus den Innenstadtlagen verdrängt – während Monostrukturen aus Ladenketten, Spielotheken und Tourismusgewerbe entstehen.

Seit 2010 haben sich die Gewerbemieten in Berlin nahezu verdoppelt. Das bestehende Gewerbemietrecht bietet keinen ausreichenden Schutz vor spekulativen Mieterhöhungen, missbräuchlichen Kündigungen oder der Verdrängung systemrelevanter Nahversorgung.

Der Senat wird aufgefordert, folgende Maßnahmen zu ergreifen:

I. Bundesratsinitiative für ein soziales Gewerbemietrecht

Das Land Berlin initiiert eine Bundesratsinitiative für ein faires, soziales und wirtschaftlich nachhaltiges Gewerbemietrecht. Ziel ist eine Reform der gewerbemietrechtlichen Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), die mindestens folgende Schutzinstrumente umfasst:

- **Gewerbemietpreisbremse und Gewerbemietpiegel:** Für angespannte Gewerbemietmärkte ist eine Mietpreisbremse nach dem Vorbild des Wohnraummietrechts einzuführen. Kommunen sollen zukünftig und regelmäßig qualifizierte Gewerbemietpiegel erstellen, auf deren Basis kiezgenaue Mietobergrenzen festgesetzt werden können.
- **Kündigungsschutz:** Vermieter*innen dürfen Gewerbemietverträge nicht mehr grundlos oder allein aus wirtschaftlichem Interesse kündigen. Die Kündigungsschutzregelungen sind am Wohnraummietrecht zu orientieren; ein

gesetzlicher Anspruch auf Vertragsverlängerung bis zu einer Mindestlaufzeit von zehn Jahren ist zu verankern.

- **Kappungsgrenze für Indexmieten:** Für gewerbliche Mietverhältnisse ist analog zu § 557b BGB eine gesetzliche Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bei Indexmieten einzuführen, um exzessive Kostensteigerungen infolge von Inflation abzufedern.
- **Schutz vor Umwandlung und Zweckentfremdung:** Gewerbeflächen in Milieuschutzgebieten und Gebieten mit angespanntem Gewerbemietmarkt sind vor Umwandlung in höherwertige Nutzungen zu schützen.

II. Berliner Schutzmaßnahmen im Rahmen der Landeskompetenz

Ergänzend zur Bundesratsinitiative ergreift der Senat auf Landesebene folgende Maßnahmen:

- Einführung eines Berliner Gewerbeatlas: Systematische, bezirksscharfe Erfassung von Gewerbeflächen, Mietpreisentwicklungen, Leerständen und Versorgungsbedarfen. Auf dieser Grundlage werden besonders gefährdete Gewerbestrukturen identifiziert und gezielt geschützt.
- Stärkung des Vorkaufsrechts für Gewerbeflächen: Der Senat prüft Instrumente, mit denen Berlin oder die Bezirke Vorkaufsrechte für Gewerbeimmobilien in schutzwürdigen Lagen ausüben können, um spekulativem Aufkauf entgegenzuwirken.
- Erweiterung der kooperativen Baulandentwicklung auf Gewerbe, damit zukünftig auch bezahlbare, neue Gewerbeflächen bei Bauprojekten sichergestellt werden können.
- Ausbau und Weiterentwicklung der Gewerbehöfe 2.0: Das Programm für bezahlbare Gewerbeflächen wird ausgebaut. Die landeseigene Wohnungsunternehmen und die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) werden verpflichtet, beim Neubau jeweils einen festgelegten Anteil an Gewerbeflächen dauerhaft zu sozialverträglichen Konditionen anzubieten.
- Auch im Bestand muss sichergestellt werden, dass eine faire, kiez- und bedarfsgerechte Vermietung von Gewerberäumen sichergestellt ist. Dies wird zwischen dem Senat und den landeseigenen Wohnungsunternehmen in der Kooperationsvereinbarung sowie ggf. im Wohnraumversorgungsgesetz verankert.
- Prüfung einer Leerstandsabgabe für spekulativ leerstehende Gewerberäume als ordnungsrechtliche Lenkungsabgabe über das Raumordnungsrecht oder als Aufwandsteuer nach Art. 105 Abs. 2a GG.
- Milieuschutz für Gewerbe in Quartieren: In Gebieten mit sozialen und städtebaulichen Erhaltungsverordnungen wird geprüft, wie die Schutzwirkung auf bestehende kleinteilige Gewerbenutzungen ausgedehnt werden kann, um Verdrängung durch Umwandlung oder Luxussanierung zu verhindern.
- Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung legt so schnell wie möglich ein erstes Berliner Gewerbemietenmonitoring vor, das die Entwicklung der Gewerbemieten in allen Bezirken dokumentiert und Handlungsempfehlungen für besonders belastete Kieze enthält.

Dem Abgeordnetenhaus ist zum 31. Dezember 2026 zu berichten.

Begründung

Dramatische Preisentwicklung seit 2010. Die Berliner Gewerbemieten haben sich in den vergangenen anderthalb Jahrzehnten grundlegend verändert. Laut einer Auswertung des Tagesspiegel auf Basis von RWI/Immoscout24-Daten ist die durchschnittliche Gewerbemiete in Berlin seit 2010 von rund 10 Euro pro Quadratmeter auf nahezu 20 Euro gestiegen – eine Verdoppelung. In besonders begehrten Lagen wie dem Graefekiez, dem Reuterkiez oder Prenzlauer Berg sind die Steigerungen noch drastischer: Wer dort im Jahr 2010 für 1.000 Euro monatlich noch 119 Quadratmeter Ladenfläche anmieten konnte, bekommt heute für denselben Betrag gerade noch rund 48 Quadratmeter. Für viele kleinteilige Betriebe – ein Café, ein Handwerksbetrieb, ein Kinderladen – ist das schlicht nicht mehr finanzierbar.

Verdrängung hat Gesicht und Namen. Die Verdrängung zeigt sich nicht nur in Statistiken, sondern in konkreten Schicksalen. In Prenzlauer Berg, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg sind innerhalb weniger Jahre Dutzende unabhängige Buchläden, Schuster, Fahrradwerkstätten, künstlerische Arbeitsräume bzw. Kulturorte und kleine Restaurants verschwunden – ersetzt durch Franchiseketten, die sich die gestiegenen Quadratmeterpreise leisten können. Langjährige soziale Träger und Beratungsstellen werden aus ihren Räumen verdrängt, weil Eigentümer*innen nach Vertragslaufzeit auf deutlich höhere Renditen setzen. Auch Kitas und Kinderläden berichten regelmäßig von drohenden Schließungen, weil Mieterhöhungen beim Auslaufen des Mietvertrags die Kosten in nicht mehr tragbare Höhen treiben.

Marktversagen sichtbar: Leerstand trotz Nachfrage. Besonders paradox ist die Situation beim Leerstand: Rund 1,8 Millionen Quadratmeter Bürofläche stehen in Berlin aktuell leer – und trotzdem werden weiter neue, oft überbeuerte Büroflächen gebaut. Gleichzeitig fehlen dringend benötigte kleinere Werkstätten, günstige Ladenflächen und Räume für soziale wie kulturelle Infrastruktur. Häufig spekulieren Eigentümer*innen auf höhere zukünftige Renditen und lassen Flächen lieber leer stehen, als sie zu moderaten Konditionen zu vermieten. Dieses Marktversagen trifft direkt die Grundversorgung der Berliner*innen.

Gewerbemietter*innen sind nahezu schutzlos. Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht gibt es für Gewerbemieten in Deutschland bislang keinerlei gesetzliche Schutzinstrumente. Gewerbemieten sind frei verhandelbar, Mietspiegel oder Kappungsgrenzen existieren nicht. Viele Betriebe leben deshalb von kurzfristiger Vertragsverlängerung zu Vertragsverlängerung – in ständiger Angst vor dem Ende. Ein Handwerksbetrieb, der über Jahrzehnte seinen Kundenstamm aufgebaut hat, kann nicht einfach in eine günstigere Randlage ausweichen, ohne sein Geschäftsmodell zu gefährden. Für Kitas, Arztpraxen und soziale Beratungsstellen gilt dasselbe: Sie sind standortgebunden und können Mieterhöhungen nicht durch Verlegung in eine andere Stadtlage ausweichen.

Frühere Initiativen scheiterten – jetzt braucht es einen neuen Anlauf. Bereits 2019 hat Berlin im Bundesrat eine Initiative zur Einführung einer Gewerbemietbremse gestartet. Obwohl eine Mehrheit der Bundesländer zustimmte, scheiterte die Initiative an der Bundesregierung aus CDU und SPD. Seitdem hat sich die Lage weiter verschärft: Der Tagesspiegel dokumentiert, dass Gewerbemieten für Läden und Cafés in Berlin seit 2010 um bis zu 90 Prozent gestiegen sind. Ein funktionierender Marktausgleich findet nicht mehr statt. Die neue Bundesregierung muss jetzt handeln – und Berlin muss erneut den Druck über den Bundesrat erhöhen.

Andere Länder machen es vor. Frankreich und Österreich verfügen über ein gesetzlich verankertes Gewerbemietrecht, das vielfältige Kiez- und Gewerbestrukturen wirksam vor Verdrängung schützt. In Frankreich können Eigentümer*innen Gewerbemietverträge nicht ohne Entschädigungszahlung aus wirtschaftlichen Gründen kündigen. Diese Beispiele

belegen, dass ein soziales Gewerbemietrecht machbar ist und funktioniert – ohne den Immobilienmarkt insgesamt zu lähmen.

Berlin muss Landesspielräume konsequent nutzen. Neben der Bundesratsinitiative muss Berlin auch alle verfügbaren Landesinstrumente einsetzen. Bisläng fehlt eine systematische Erfassung der Gewerbemietentwicklung auf Bezirksebene, die eine gezielte politische Steuerung überhaupt erst ermöglichen würde. Auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen werden ihrer sozialen Verantwortung im Bereich Gewerbe nicht ausreichend gerecht. Die Berliner Mischung – das historisch gewachsene Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Handwerk und sozialer Infrastruktur – entsteht nicht von selbst. Sie muss politisch gewollt und aktiv geschützt werden.

Berlin, den 23. Juni 2026

Jarasch Graf Schmidberger Schwarze
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen