

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Canan Bayram,
Christian Kühn (Tübingen), Daniela Wagner, weiterer Abgeordneter und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/6957 –**

Stärkung und Schutz von Gewerbemietern

Vorbemerkung der Fragesteller

In den letzten Monaten konzentriert sich die Debatte um die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus den Innenstädten (Gentrifizierung) im Wesentlichen auf Wohnraum. Doch auch bei den Gewerbemietern gibt es seit vielen Jahren vergleichbare Prozesse, die zur Verdrängung von kleinem inhabergeführten Einzelhandel, Handwerksbetrieben und Einrichtungen sozialer Träger (wie Kindertagesstätten, betreutes Wohnen und Ähnlichem) führen. Es droht eine Entwicklung hin zu „aussterbenden Innenstädten“, die eher als Kulisse für Touristen und deren Bedürfnisse dienen und kaum noch bewohnt werden oder einseitig von wohlhabenden Haushalten. Diese Dynamiken werden von Stadtsoziologen insbesondere in anderen westeuropäischen Metropolen als wesentlich weiter fortgeschritten als in den deutschen Metropolen beobachtet. Die Stichworte „Paris und London“ stehen beispielhaft für solche Innenstädte (vgl. www.zeit.de/2018/07/gentrifizierung-kreuzberg-luxushotel-linke-szene/komplettansicht; Häußermann, Hartmut, 2011: Was bleibt von der europäischen Stadt? In: Oliver Frey und Florian Koch, Hrsg.: Die Zukunft der europäischen Stadt. Stadtpolitik, Stadtplanung und Stadtgesellschaft im Wandel, Wiesbaden, S. 23 bis 35.).

Als Beispiel für diese oben skizzierte Entwicklung hat es die Kreuzberger Oranienstraße in Berlin dank des wehrhaften Zusammenschlusses von vielen Inhabern von kleinen Läden und lokalen sozialen Trägern inzwischen in die Schlagzeilen vieler Medien geschafft. Von diesen Akteuren werden nicht nur die Probleme von Gewerbemietern benannt, sondern auch Vorschläge unterbreitet, was gesetzlich geändert werden müsste, um die Verdrängung Gewerbetreibender zu stoppen.

Auch die Landesregierung in Berlin hat eine Bundesratsinitiative für ein soziales „Gewerbemietrecht“ gestartet (Drucksache 414/18), in der notwendige Reformschritte benannt werden.

Bereits 1994 forderte der Bundesrat gegenüber der Bundesregierung in einem Gesetzentwurf die Einführung von Schutzinstrumenten für Gewerbe im Mietrecht. Die Entwicklungen der letzten Jahre lassen wesentliche Forderungen

daraus wieder aktuell werden. Sollen nutzungsgemischte Innenstädte auch zukünftig das Bild prägen und kurze Wege zur Nahversorgung mit Waren und Diensten des täglichen Bedarfs, Kulturangeboten und sozialer Infrastruktur gesichert werden, besteht aus Sicht der Fragesteller dringender gesetzgeberischer Handlungsbedarf auf Bundesebene zur Einführung von Regelungen zum Schutz der Gewerbemieten.

Nach Auffassung der Fragestellenden bedarf das seit dem Jahr 1900 nicht mehr wesentlich überarbeitete Gewerbemietrecht einer dringenden Reform.

1. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung über die Entwicklung der Gewerbemieten in den letzten zehn Jahren in der Bundesrepublik Deutschland (bitte nach Bundesländern und den 40 größten Städten aufschlüsseln)?

Die Mieten im Einzelhandel haben sich in den 40 größten Städten in Deutschland im Zeitraum 2009 bis 2018 nach den Gewerbe-Preisspiegeln des Immobilienverbands Deutschland (IVD) wie folgt entwickelt:

Entwicklung der Einzelhandelsmieten 2009 bis 2018

in den 40 größten Städten (gemessen am Bevölkerungsstand 31. Dezember 2016)

Quelle: IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2009/2010 und 2018/2019

Stadt	Mieten Geschäftskern 1A-Lage		Mieten Geschäftskern 1B-Lage	
	Ladenfläche groß (ca. 150 m ²)	Ladenfläche klein (ca. 60 m ²)	Ladenfläche groß (ca. 150 m ²)	Ladenfläche klein (ca. 60 m ²)
	Entwicklung 2009 bis 2018 in %			
Berlin	45,0	55,7	266,7	200,0
Hamburg	42,9	52,6	31,6	42,9
München	10,3	0,0	50,0	20,0
Köln	8,3	30,0	20,0	28,6
Frankfurt am Main	66,7	61,1	33,3	33,3
Stuttgart	33,3	50,0	-16,7	6,3
Düsseldorf	-8,8	31,8	33,3	23,3
Dortmund	20,0	37,5	-6,3	-33,3
Essen	8,9	19,2	-8,3	-8,3
Leipzig	66,7	9,1	20,0	-11,1
Bremen	0,0	4,2	25,0	-14,3
Dresden	50,0	5,3	100,0	k.A.
Hannover	-16,7	6,9	-27,5	-16,7
Nürnberg	45,3	24,0	16,6	-2,7
Duisburg	7,1	-5,6	20,0	13,3
Bochum	-12,5	-5,0	26,7	25,0
Wuppertal	0,0	12,5	0,0	20,0
Bielefeld	50,0	57,1	33,3	50,0
Bonn	5,0	9,1	66,7	191,7
Münster	30,0	41,7	66,7	30,0
Karlsruhe	13,3	-10,0	68,6	-26,4

Stadt	Mieten Geschäftskern 1A-Lage		Mieten Geschäftskern 1B-Lage	
	Ladenfläche groß (ca.150 m ²)	Ladenfläche klein (ca. 60 m ²)	Ladenfläche groß (ca. 150 m ²)	Ladenfläche klein (ca. 60 m ²)
	Entwicklung 2009 bis 2018 in %			
Mannheim	106,3	91,0	22,7	42,4
Augsburg	80,0	37,2	18,8	46,7
Wiesbaden	16,7	0,0	0,0	-20,5
Gelsenkirchen	0,0	7,7	-28,3	-37,5
Mönchengladbach	8,6	15,4	-33,3	0,0
Braunschweig	27,3	11,8	-5,6	40,0
Kiel	-33,3	-20,0	-12,0	0,0
Chemnitz	20,0	100,0	66,7	100,0
Aachen	-2,5	30,9	-16,7	-30,3
Magdeburg	150,0	85,7	-22,7	-16,7
Halle (Saale)	0,0	0,0	-20,0	-20,0
Freiburg im Breisgau	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Krefeld	80,0	16,7	75,0	38,9
Lübeck	-12,5	-11,1	-33,3	-20,0
Mainz	-20,0	-14,3	-11,5	-21,1
Oberhausen	-33,3	-22,2	6,7	13,3
Erfurt	216,7	120,0	127,3	212,5
Rostock	-20,0	25,0	0,0	20,0
Kassel	66,7	40,0	25,0	-5,9

k.A.: keine Angabe

Die Daten basieren auf Einschätzungen von im IVD organisierten Maklerinnen und Maklern sowie Immobilienexpertinnen und Immobilienexperten. Für Bundesländer liegen keine entsprechenden Gewerbemietdaten vor.

2. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung zur Zahl der bundesweit vermieteten beziehungsweise vermietbaren Gewerberäume und Gewerbeflächen (bitte nach Bundesländern und den 40 größten Städten aufschlüsseln)?
3. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung über die Verteilung dieser Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Gastronomie und Hotels, Handwerk, soziale Träger, Kultureinrichtungen, Dienstleistungen bzw. Büro und andere) nach Gewerbeart?
4. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung über die Verteilung dieser Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Gastronomie und Hotels, Handwerk, soziale Träger, Kultureinrichtungen, Dienstleistungen bzw. Büro und andere) nach Größe?

6. Sind der Bundesregierung die Kritiken von Stadtsoziologen und anderen Wissenschaftlern unter dem Stichwort von „aussterbenden Innenstädten“ bekannt?

Falls ja, welche Meinung vertritt die Bundesregierung dazu?

Zu den Fragen 2 bis 4 sowie 6 liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

5. Sind der Bundesregierung Kritiken am aktuell geltenden Gewerbemietrecht bekannt?

Wenn ja, welche?

Nach Kenntnis der Bundesregierung wurden Kritiken am geltenden Gewerbemietrecht in folgenden Dokumenten geäußert:

- Antrag des Landes Berlin vom 29. August 2018 auf Entschließung des Bundesrates zur Anpassung des Gewerbemietrechts (Bundratsdrucksache 414/18),
- Antrag der Abgeordneten Caren Lay u. a. und der Fraktion DIE LINKE. vom 10. Oktober 2018 „Mietenanstieg stoppen, Mieterinnen und Mieter schützen, Verdrängung verhindern“ (Bundestagsdrucksache 19/4885).

7. Sieht die Bundesregierung Änderungsbedarf im geltenden Gewerbemietrecht, und wenn nein, warum nicht?

Die Bundesregierung beobachtet die Lage auf dem Gewerbemietmarkt.

Derzeit liegen ihr keine verlässlichen und belastbaren Daten vor, die auf ein strukturelles und erhebliches Ungleichgewicht zwischen Vermietern und Mietern auf den Mietmärkten über Gewerberaum schließen lassen. Ob und wenn ja, welche Maßnahmen geeignet, erforderlich und verhältnismäßig sind, um einem solchen etwaigen Ungleichgewicht abzuhelpfen, kann erst geprüft werden, wenn die zu Grunde liegenden Probleme und ihre Ursachen ermittelt sind. Dies betrifft auch etwaige Maßnahmen aus dem Bereich des Gewerbemietrechts.

8. Wie möchte die Bundesregierung eine vergleichbare Entwicklung der Gewerbemieten in bundesdeutschen Großstädten wie in den Innenstädten von Paris und London verhindern?

Welche konkreten Maßnahmen ergreift sie?

Es wird auf die Antwort zu den Fragen 11 und 12 verwiesen.

9. Wie bewertet die Bundesregierung die derzeitige rechtliche Regelung, die Miethöhe bei Gewerbemietverträgen ungebremst erhöhen zu können?

Das Gesetz regelt die Möglichkeit von Mieterhöhungen grundsätzlich nur im Hinblick auf Wohnraummietverhältnisse. Dies betrifft zum einen die Möglichkeit des Vermieters, die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen, und zum anderen das einseitige Recht des Vermieters zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Diese Regelungen erlauben Mieterhöhungen jedoch nur bis zu einem bestimmten Maße und nicht ungebremst. Die für Wohnraummietverträge geltenden Regelungen über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und über die Mieterhöhung nach einer Modernisierung finden seit dem 1. Januar 2019 entsprechende Anwendung auf neu begrün-

dete Gewerbemietverhältnisse über die Anmietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege, die geschlossen werden, um die Räume Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen.

Für andere Gewerbemietverhältnisse sind Möglichkeiten der Mieterhöhung gesetzlich nicht geregelt. Während der Vertragslaufzeit verbleibt es bei diesen Mietverhältnissen damit grundsätzlich bei der Höhe der vereinbarten Miete; eine Änderung der Miethöhe ist jedoch einvernehmlich durch Parteivereinbarung möglich.

10. Wie bewertet die Bundesregierung die derzeitige rechtliche Regelung, dass Gewerbemietverträge zum Teil jährlich ohne Angabe von Gründen gekündigt werden können?

Das Gewerbemietrecht schränkt die Möglichkeit zur Kündigung eines unbefristeten Mietvertrags nicht ein, sondern überlässt eine solche Regelung den Parteien des Mietvertrags. Gewerbemietverträge werden jedoch häufig befristet geschlossen. Bei befristeten Mietverhältnissen ist eine ordentliche Kündigung nicht möglich. Diese Verträge enden gemäß § 542 Absatz 2 BGB mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit oder durch außerordentliche Kündigung, sofern sie nicht verlängert werden. Der Bundesregierung liegen keine belastbaren Daten dazu vor, dass diese Regelungen zu strukturellen Problemen auf den Mietmärkten über Gewerberäume führen.

11. Welche Schlussfolgerungen zieht die Bundesregierung aus der „Entschließung des Bundesrates zur Anpassung des Gewerbemietrechts“ vom 19. Oktober 2018 (Drucksache 414/18)?
12. Falls die Bundesregierung der Problembeschreibung in der in Frage 11 genannten Bundesratsinitiative zustimmt, welche der vom Bundesrat vorgeschlagenen Maßnahmen „im Dreiklang aus Gewerbemietrecht, Wirtschaftsförderung und Städtebaurecht“ hat die Bundesregierung bereits ergriffen beziehungsweise bereitet diese vor?

Die Fragen 11 und 12 werden gemeinsam beantwortet.

In seiner Entschließung vom 19. Oktober 2018 bittet der Bundesrat die Bundesregierung, 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 innerstädtischen Lagen entgegenzuwirken. Gemäß der Entschließung prüft die Bundesregierung derzeit, ob ein Bedarf für entsprechende Maßnahmen besteht. Erst nach Abschluss der Prüfung und der Feststellung von etwaigen Regelungsdefiziten bzw. Marktungleichgewichten kann eine Aussage darüber getroffen werden, inwiefern in konkreten Bereichen gegebenenfalls Maßnahmen zweckmäßig sein könnten.

Gegenstand der Prüfung ist dabei insbesondere auch, ob die von den Fragestellern beschriebenen Phänomene auf Ballungsräume begrenzt sind und inwieweit diese eine dauerhafte Entwicklung widerspiegeln. Diese Aspekte sind mitentscheidend dafür, ob ein Tätigwerden auf Bundesebene erforderlich ist oder gegebenenfalls primär der Zuständig- und Wirkungskreis der (jeweiligen) Länder betroffen ist.

13. Stimmt die Bundesregierung der Beschreibung in der oben genannten Entschließung des Bundesrates zu, dass „das Gewerbemietrecht seit dem Inkrafttreten des BGB im Jahre 1900 kaum angepasst“ worden ist und „daher den heutigen Gegebenheiten nicht mehr gerecht wird“, und wenn nein, warum nicht?

Das Gewerbemietrecht hat seit dem Jahr 1900 mehrere Anpassungen erfahren. Zur Antwort auf die Frage, ob das geltende Gewerbemietrecht den heutigen Gegebenheiten gerecht wird, wird auf die Antworten zu den Fragen 11 und 12 verwiesen.

14. Wie bewertet die Bundesregierung Vorschläge, eine generelle Anpassung des Gewerbemietrechts an das geltende Wohnungsmietrecht vorzunehmen, insbesondere bei den Punkten Kündigungsschutz und Begrenzung von Mieterhöhungen?

Vorschläge, die eine generelle Anpassung des Gewerbemietrechts an das geltende Wohnraummietrecht vorsehen, sind der Bundesregierung nicht bekannt.

Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen Wohnraummietverhältnissen und sonstigen Mietverhältnissen, da Mieter von Wohnraum regelmäßig in höherem Maße schutzbedürftig sind. Eine generelle Gleichstellung von Gewerbemietverhältnissen mit Wohnraummietverhältnissen erscheint vor dem Hintergrund regelmäßig unterschiedlicher Schutzbedürfnisse nicht angezeigt.

15. Wie bewertet die Bundesregierung Vorschläge, einen gesonderten Bereich im Gewerbemietrecht für soziale Träger (zum Beispiel Kindertagesstätten, Nachbarschaftstreffpunkte etc.) einzuführen?

Nach dem Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18. Dezember 2018, das am 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist, finden wesentliche Vorschriften des Wohnraummietrechts, insbesondere zur Mieterhöhung und zum Kündigungsschutz, entsprechende Anwendung auf Gewerbemietverträge über die Anmietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege, die geschlossen werden, um die Räume Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen. Eine entsprechende Anwendung dieser Vorschriften des Wohnraummietrechts auf die genannten gewerblichen Mietverträge hat der Gesetzgeber als notwendig angesehen, da die in diesen Räumen wohnenden Personen regelmäßig in vergleichbarer Weise schutzbedürftig sind.

Aus Sicht der Bundesregierung sollten die Auswirkungen dieser neuen Regelung zunächst beobachtet und überprüft werden. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 7 verwiesen.

16. Wie bewertet die Bundesregierung Vorschläge, einzelnen Kommunen Rechte einzuräumen, die Gewerbemieten zu begrenzen und die Vergabe an einzelne Branchen zu steuern, wie zum Beispiel nicht nur für Gaststättenbetriebe für Touristen, sondern auch an anderer Stelle, um eine Nahversorgung für die Bevölkerung sicherzustellen?

Die konkreten Vorschläge, auf die in der Frage Bezug genommen wird, sind der Bundesregierung nicht bekannt. Soweit es sich um Vorschläge handeln sollte, die den Bereich des Mietrechts betreffen, wird auf die Antwort zu Frage 7 verwiesen.

Im Übrigen verweist die Bundesregierung auf die Regelungen des Bauplanungsrechts zur Steuerung der Zulässigkeit auch von Gaststättenbetrieben und darauf, dass Festsetzungen in Bebauungsplänen aus städtebaulichen und nicht aus wettbewerbsrechtlichen Gründen zu treffen sind.

