

Antrag

der Abgeordneten Hanna Steinmüller, Dr. Till Steffen, Katharina Beck, Kassem Taher Saleh, Dr. Julia Verlinden, Dr. Alaa Alhamwi, Michael Kellner, Sandra Stein und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Belebte Nachbarschaften sichern, Gewerbetreibende schützen – Für ein faires Gewerbemietrecht

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Zu lebenswerten Städten und Dörfern gehören nicht nur bezahlbare Wohnungen, sondern auch die Versorgung drumherum. Bäcker, Ärzte und Therapeuten, Geschäfte und Beratungsstellen. Doch in vielen Städten Deutschlands verlieren Gewerbetreibende ihre angestammten Räume. Besonders betroffen sind inhabergeführte Läden, Handwerksbetriebe, kleine Betriebe und gemeinnützige Einrichtungen, die für die soziale Infrastruktur unverzichtbar sind. Immer wieder berichten Medien über Fälle, in denen Beratungsstellen, Physiotherapiepraxen oder Kitas verdrängt werden, weil Vermieterinnen höhere Renditen erzielen wollen oder Gewerbeflächen in lukrativere Nutzungen umgewandelt werden. So drohte etwa der einer Ergotherapie-Praxis aus Berlin-Mitte der Verlust ihrer Räume, weil das Gebäude an einen Investor verkauft wurde. Der bestehende Mietvertrag wurde zum Jahresende gekündigt. Ein neues Mietangebot wäre zwar möglich gewesen, hätte jedoch eine Verdrei- bis Vervierfachung der Gewerbemiete bedeutet, was für die Praxis wirtschaftlich nicht tragbar ist (vgl. Zwei Frauen in Mitte kämpfen um ihre Geschäfte: „Wir bleiben, bis sie uns raustragen“, [berliner-zeitung.de](https://www.berliner-zeitung.de/aufgerufen) aufgerufen am 3.9.2026).

Diese Entwicklungen haben nicht nur gravierende Folgen für die betroffenen Gewerbetreibenden, die ihre wirtschaftliche Existenz verlieren, sondern die Verdrängung dieser Einrichtungen führt zu Versorgungslücken, längeren Wartezeiten und dem Verlust niedrigschwelliger Angebote für die Menschen vor Ort. Die Struktur ganzer Quartiere wird geschwächt, wenn zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge wegfallen.

Die Bundesregierung ist über diese Problemlagen informiert. Die Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen aus dem Jahr 2026 zu den Herausforderungen im Gewerbemietmarkt hat deutlich gemacht, dass die Bundesregierung die strukturellen Risiken für Kleingewerbetreibende, soziale Infrastruktur und Kultur und die möglichen negativen Auswirkungen auf Anwohnerinnen kennt, bislang

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

jedoch keine wirksamen Maßnahmen ergriffen hat (vgl. Drucksache 21/5214). Auch umfangreiche Recherchen des Tagesspiegels zeigen, dass in Berlin und anderen Großstädten lokale Geschäfte, Beratungsstellen und Kulturorte zunehmend verdrängt werden (vgl. Berlin teurer als Hamburg: Wie steigende Mieten für Einzelhandel und Gastro deutsche Städte neu sortieren, tagesspiegel.de aufgerufen am 3.9.2026).

Die Gewerbemietmärkte unterscheiden sich grundlegend von den Wohnungsmärkten: Es gibt keine Mietpreisbremse, keinen Kündigungsschutz und keine Instrumente, die soziale Infrastruktur schützen. Zugleich besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an funktionierenden Gewerbestrukturen, etwa für Gesundheitsversorgung, Nahversorgung, soziale Beratung und lebendige Innenstädte. Die Märkte sind hochgradig heterogen, und es fehlen belastbare Daten zu Mieten, Leerständen, Vertragslaufzeiten und Marktstrukturen. Während Gewerberäume in Städten wie Berlin, Hamburg, Düsseldorf oder München stark nachgefragt sind, kämpfen Innenstädte im Ruhrgebiet und in vielen Mittelstädten mit Leerstand und Funktionsverlust. Gleichzeitig gibt es bundesweit Fälle, in denen Gewerbeflächen trotz hoher Nachfrage leer stehen, weil Eigentümerinnen auf höhere Mieten, andere Nutzungen oder einen späteren Verkauf spekulieren.

Besonders schwer wiegen die strukturellen Nachteile für kleine und inhabergeführte Betriebe, die ihre Interessen gegenüber großen Vermieterinnen oder Filialketten kaum durchsetzen können. Viele dieser Betriebe bestehen seit Generationen und haben sich eine wirtschaftliche Grundlage aufgebaut, deren Fortführung jedoch häufig daran scheitert, dass Vermieterinnen die Übertragung von Gewerbemietverträgen verweigern. Auch im Rahmen der Novelle des Gebäudemodernisierungsgesetzes werden Gewerbetreibende benachteiligt, da die geplante Kostenaufteilung beim Einbau neuer Öl- und Gasheizungen nicht für Gewerbemieterrinnen gelten soll.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. umgehend einen Gesetzentwurf für ein Gewerbemietrecht vorzulegen, der folgende Punkte beinhaltet:
 - a. Regelungen im Gewerbemietrecht zu schaffen, die Betriebsübergänge in inhabergeführten Betrieben erleichtern, und dabei insbesondere:
 - i. die berechtigten Interessen der Mieterinnen anzuerkennen und gleichzeitig die berechtigten Interessen der Vermieterinnen zu wahren;
 - ii. indem ein gesetzlicher Anspruch auf Zustimmung der Vermieterinnen zur Übertragung des Gewerbemietvertrags auf eine Rechtsnachfolgerinnen der Betriebsinhaberin geschaffen wird, wobei die berechtigten Interessen der Vermieterin umfassend berücksichtigt werden;
 - iii. und diesen Anspruch durch einen gesetzlichen Schadensersatzanspruch zugunsten der Mieterinnen zu ergänzen, für den Fall, dass die Übertragung des

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

- Mietvertrags abgelehnt wird, obwohl alle berechtigten Interessen der Vermieterinnen gewahrt wurden;
- b. den Schutz der lokalen Gewerbestrukturen - und der Sozialinfrastruktur durch ein gewerbliches Pendant zum Milieuschutz zu stärken, insbesondere:
- i. das Baugesetzbuch zu erweitern, damit Milieuschutzinstrumente auch auf gewerbliche Nutzungen angewendet werden können,
 - ii. kommunale Vorkaufsrechte für gefährdete Gewerbeimmobilien zu stärken,
 - iii. Rechtssicherheit im Gebäudetyp E zu schaffen, damit Mieterinnen und Vermieterinnen im Gewerbebereich einvernehmlich von reinen Komfortnormen abweichen können,
 - iv. den Gewerbemieterschutz so auszugestalten, dass er den bundesrechtlich vorgesehenen „Umbau-Turbo“ unterstützt und nicht behindert,
 - v. das Leitbild der „Produktiven Stadt“ im Gewerbemietrecht zu verankern, um die in der Neuen Leipzig-Charta geforderte Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe, Kultur) zivilrechtlich abzusichern,
 - vi. den mietrechtlichen Schutz für Kulturräume weiterzuentwickeln und die neue bauplanungsrechtliche Anerkennung von Musikclubs als kulturelle Nutzung im Gewerbemietrecht zu berücksichtigen;
- c. steuerliche und bundesrechtliche Maßnahmen gegen spekulativen Leerstand sowie Förderung gemeinwohlorientierter Vermieterinnen zu ergreifen, insbesondere:
- i. zu prüfen, wie rechtssicher ausgeschlossen werden kann, dass spekulativer Leerstand gewerblicher Immobilien steuerlich absetzbar ist, z.B. indem entsprechende Anpassungen im Einkommensteuer- und Gewerbesteuerrecht vorgenommen werden,
 - ii. Schaffung einer bundesrechtlichen Grundlage für ein verpflichtendes Leerstandsregister für gewerbliche Flächen,
 - iii. Möglichkeiten zu prüfen, darauf hinzuwirken, dass in Ländern und Kommunen Abgaben auf dauerhaft leerstehende Gewerbeeinheiten erhoben werden,
 - iv. Erleichterung rechtssichere Zwischennutzungen, indem klare zivil- und steuerrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden,
 - v. steuerliche Anreize für Vermieterinnen, die Flächen an gemeinwohlorientierte Nutzungen vergeben, zu prüfen.
2. zu den Regelungen des GEG zurückzukehren und den Einbau neuer fossiler Heizungen zu verbieten, um Gewerbemietende vor explodierenden fossilen Heizkosten zu schützen.

Berlin, den 7. September 2026

Katharina Dröge, Britta Haßelmann und Fraktion

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.