Deutscher Bundestag **Drucksache 21/7896**

21. Wahlperiode 08.09.2026

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 gehört 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 weil Gewerbeflächen in lukrativere Nutzungen umgewandelt werden. So drohte etwa 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, 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 zum 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 Antwort der Bundesregierung auf 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 jedoch keine wirksamen Maßnahmen ergriffen hat (vgl. Drucksache 21/5214). Auch umfangreiche Recherchen des „TAGESSPIEGEL" 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 Gewerbemieterinnen 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. einen gesetzlichen Anspruch auf Zustimmung der Vermieterinnen zur Übertragung des Gewerbemietvertrags auf eine Rechtsnachfolgerin der Betriebsinhaberin zu schaffen, wobei die berechtigten Interessen der Vermieterin umfassend berücksichtigt werden,
      iii. diesen Anspruch durch einen gesetzlichen Schadensersatzanspruch zugunsten der Mieterinnen zu ergänzen für den Fall, dass die Übertragung des 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 zur 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. eine bundesrechtliche Grundlage für ein verpflichtendes Leerstandsregister für gewerbliche Flächen zu schaffen,

iii. Möglichkeiten zu prüfen, darauf hinzuwirken, dass in Ländern und Kommunen Abgaben auf dauerhaft leerstehende Gewerbeeinheiten erhoben werden,

iv. rechtssichere Zwischennutzungen zu erleichtern, 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

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co. KG, Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.bundesanzeiger-verlag.de
ISSN 0722-8333