

17. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Für bezahlbare Gewerbemieten in Berlin: Vielfältige Gewerbestrukturen und soziale Infrastruktur in den Stadtteilen und Kiezen schützen

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Die steigenden Gewerbemieten stellen zunehmend kleine Gewerbetreibende und lokalen Einzelhandel vor große Probleme. Aber auch immer mehr soziale Träger, Vereine Kitas oder Kinderläden haben Schwierigkeiten, noch bezahlbare Flächen zu finden oder ihre bestehenden Räume weiter zu finanzieren. Zu einer wachsenden Stadt gehört aber nicht nur neuer Wohnraum, sondern auch eine entsprechende Infrastruktur.

Aus diesem Grund wird der Senat aufgefordert, folgende Maßnahmen zu ergreifen:

1. Das Land Berlin erstellt in Zusammenarbeit mit den Bezirken zukünftig einen Gewerberaumbericht. Darin soll u.a. ausführlich untersucht werden, wie sich das Angebot an Flächen für kleinteiliges Gewerbe, Einzelhandel sowie soziale Träger in der Stadt entwickelt. Insbesondere die Entwicklung der aufgerufenen Gewerbemiethöhen sowie Veränderungen in der Zusammensetzung der Gewerbestrukturen in den Kiezen sollen berücksichtigt werden. Ebenso ist eine Prognose zu erstellen, welche Bedarfe derzeit und in den kommenden Jahren gedeckt werden müssen oder zu erwarten sind.
2. Zusammen mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und auch privaten Eigentümern soll ein Bündnis für bezahlbare Gewerbemieten gegründet werden. Bei Vermietung der Gewerberäume soll der Schwerpunkt auf Nahversorgung, inhabergeführter Einzelhandel, soziale Träger sowie soziale Infrastruktur liegen.
3. Bei Neubauvorhaben, besonders der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, soll die Erdgeschossetage auch für Gewerbe und soziale Infrastruktur sowie kulturelle Zwecke vorgehalten werden. Diese Vereinbarungen sollen durch städtebauliche Verträge und Bebauungsplanverfahren so weit wie möglich getroffen werden, denn ge-

werblich genutzten Erdgeschosse sind die Voraussetzung für die lebendigen Berliner Kieze.

4. Um längerfristige und somit zumeist günstigere Mietkonditionen zu erreichen – insbesondere für soziale Träger und Projekte, Kinderläden oder Kitas – wird geprüft, inwiefern eine Gewerbevermittlungagentur aufgebaut werden kann. Diese könnte die sozialräumlich koordinierte Anmietung von geeigneten Räumen übernehmen und diese anschließend als Generalmieter für das Bereitstellen von sozialer Infrastruktur weitervermieten.
5. Das Land Berlin setzt sich auf Bundesebene für die Erweiterung des Milieuschutzes auch für Gewerbe und soziale Infrastruktur ein. Denn zum Schutz der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gehört auch eine funktionierende, soziale Infrastruktur und Grundversorgung. Denkbar sind auf den jeweiligen Gebietscharakter abgestimmte Nutzungsmischungen, die bei Neuvermietungen eingehalten werden müssen, sowie Mietobergrenzen. Zudem soll die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnräume genehmigungspflichtig werden. In diesem Sinne wird eine Bundesratsinitiative vorbereitet.
6. Der Kündigungsschutz für Gewerbemieter/-innen soll deutlich ausgebaut werden. Dazu bereitet das Land Berlin eine weitere Bundesratsinitiative vor. In Zukunft sollen Vermieter/-innen nicht ohne Kündigungsgrund und nicht allein aufgrund von wirtschaftlichen Interessen kündigen können. In Gebieten mit angespanntem Gewerbemietmarkt soll es daher den Bundesländern in Zukunft möglich sein, Rechtsverordnungen zu erlassen, um vielfältige Gewerbestrukturen und die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Angeboten der Grundversorgung und sozialer Infrastruktur sicherzustellen. Analog zum Mietspiegel setzt sich das Land Berlin ebenfalls für eine Änderung des Baugesetzbuches ein, um in Kommunen mit angespanntem Gewerbemietmarkt einen Gewerbemietpiegel einführen zu können, mit dem kiezgenau bzw. nach Lage alle zwei Jahre Mietobergrenzen festgelegt werden. Auch bei Wiedervermietung soll eine Gewerbemietpreisbremse für einen moderaten Gewerbemietpreis sorgen.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 30. Juni 2016 zu berichten.

Begründung:

Seit Jahren werden in vielen beliebten und gut besuchten Kiezen Berlins die Gewerbeflächen immer lukrativer. Eine Entwicklung, die insbesondere in innerstädtischer Lage zu beobachten ist. Häufig versuchen Immobilieneigentümer/-innen aus der gestiegenen Attraktivität der Kieze Kapital zu schlagen. Immer öfter bestimmen Renditeerwartungen das Handeln. In der Folge kommt es zu steigenden Gewerbemieten und einem Verdrängungswettbewerb. Erfahrungsgemäß gewinnen meist nicht die kleinen seit langem im Kiez verwurzelten Geschäfte oder Kultureinrichtungen, sondern neue zahlungskräftigere Gewerbemieter/-innen. Besonders in stark von Besuchern und Besucherinnen frequentierten Kiezen droht die Herausbildung von Monostrukturen, die sich nicht mehr am Alltagsbedarf der Bewohner/-innen, sondern an der kurzfristigen Nachfrage der Besucher/-innen ausrichten. Derzeit ist das Schlagwort der wachsenden Stadt in aller Munde. Dazu gehört aber nicht nur neuer Wohnraum. Eine wachsende Stadt braucht auch eine entsprechende Infrastruktur.

Besonders negativ ist die Entwicklung für soziale Träger, Vereine, Kinderläden und Kitas. In immer mehr Kiezen müssen sie ihre oft seit Jahrzehnten genutzten Räume aufgrund immer weiter steigender Mieten verlassen. Insbesondere für soziale Träger und Projekte kommt das Problem hinzu, dass sie aufgrund der Abhängigkeit von Projektfinanzierungen mit oft kurzer Laufzeit keine langfristigen Mietverträge abschließen können und so bei steigender Konkurrenz auf dem Gewerbemietmarkt weiter ins Hintertreffen geraten. Vor diesem Hintergrund soll geprüft werden, inwiefern eine neu zu schaffende Gewerbevermittlungagentur eingerichtet werden kann, die als Generalmieter längerfristige Konditionen aushandeln kann und koordiniert für das Bereitstellen sozialer Infrastruktur weitervermietet.

In immer mehr Kiezen ist eine Erosion der sprichwörtlichen „Berliner Mischung“ zu beobachten – eine Funktionsmischung, die nicht nur für Urbanität, sondern auch für städtische Lebensqualität steht. So besteht die Gefahr, dass ganze Stadtteile nicht mehr oder zumindest nicht mehr ausreichend mit verbrauchernahen Waren und Dienstleistungen, sozialen und kulturellen Einrichtungen versorgt werden. Die über viele Jahre gewachsene Mischung sowie die oft kleinteiligen Gewerbestrukturen gehen verloren. Hinzu kommt, dass das Gewerbemietrecht keine Schutzklauseln vergleichbar zum Mietrecht für Wohnraum vorsieht. So gibt es z. B. keine gesetzlichen Vorschriften zur Miethöhe, und die Kündigung ist ohne Angabe von Gründen oft innerhalb kürzester Zeiträume möglich. Aus grüner Sicht ist die Einführung von Gewerbeschutzregelungen und stadtentwicklungspolitischen Instrumenten für Ballungsgebiete wie Berlin längst überfällig. Dabei wollen wir „soziale Einrichtungen“ im Bau- und Mietrecht besonders schützen, weshalb auch angeregt wird, dafür eine Kategorie (neben Gewerbe und Wohnen) einzuführen. Mit diesen Maßnahmen können vielfältige Kiezstrukturen und die Grundversorgung zumindest etwas geschützt werden, um die Lebensqualität unserer Stadtteile attraktiv zu halten.

Berlin, den 19. April 2016

Pop Kapek Schmidberger
und die übrigen Mitglieder der
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen