

Antrag 25/II/2021 KDV Mitte
Die angespannte Lage der kieznahen Gewerbetreibenden verbessern!

Beschluss: Annahme mit Änderungen

1. Wir fordern zur Schaffung von mehr Transparenz die Entwicklung und Einführung eines Gewerbemietspiegels. **Dafür brauchen wir eine Rechtsreform auf Bundes- und Landesebene, die von folgenden Punkten geleitet sein sollen:**

- Der Gewerbemietspiegel soll neben der Höhe der Gewerbemieten auch Auskunft über den Leerstand von Gewerberäumen geben. Leerstehende Gewerbeeinheiten sind derzeit überall sichtbar.
- Die Festlegung angemessener Gewerbemieten muss durch bezirks- und quartiersbezogenen Kriterien, die durch Beschlusslagen gesteuert werden können, erfolgen. Entsprechende Kriterien sind durch breite und repräsentative Beteiligungsprozesse zu definieren. Als leitende Kriterien sind Faktoren der Daseinsvorsorge und Angespanntheit der Gewerbemietentwicklung analog zur Ausweisung von Milieuschutzgebieten zu verfolgen.
- Es soll eine inhaltliche Bestimmung von Gewerbequalität im Interesse der Wohnenden geben. Hierzu soll zusammen mit der Wohnbevölkerung Kriterien entwickelt werden, welche Gewerbeeinheiten bevorzugt zu schützen sind. Die Auflagen gegen Wettbüros und Spielhallen sind zu verschärfen.

2. Darüber hinaus fordern wir:

- Bei Gewerbemietenden sollen in Analogie zur Debatte des Nettoeinkommens für Wohnungsmietende geprüft werden, inwiefern der erwirtschaftete Umsatz und das Einkommen der Beschäftigten und Selbständigen in ein angemessenes Verhältnis zur Miethöhe gesetzt werden kann. Es bedarf einer Berücksichtigung der individuellen ökonomischen Situation des Gewerbetreibenden bei Miethöhe und Mieterhöhungen.
- Bei bereits länger leerstehenden Gewerbeimmobilien soll es klare zeitliche und inhaltliche Kriterien für eine neue Nutzungen geben. Priorisiert werden sollen Neuvermietungen an Träger mit sozialen Funktionen (z.B. Kitas).

Überweisen an

AH Fraktion, Bundesparteitag 2023, Senat

Stellungnahme(n)

Stellungnahme der AH-Fraktion 2022:

Der direkte landesrechtliche Einfluss auf Gewerbeimmobilien ist zunächst auf die landeseigenen Wohnungsunternehmen begrenzt. Hierzu steht im Koalitionsvertrag: „Kleingewerbe soll stärker im Gebäudebestand und im Neubau der LWU gefördert werden. Bei Gewerbeflächen wird durch die Kooperationsvereinbarung ein deutlicher Anteil an gemeinnützige Träger und kulturelle Einrichtungen zu leistbaren Konditionen vergeben.“ Darüber hinaus ist das Anliegen des Antrags aufgrund der begrenzten rechtlichen Landeskompetenz in seiner Umsetzbarkeit durch die SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus limitiert.

Stellungnahme des Senats 2022:

Für einen amtlichen Gewerbemietspiegel - vergleichbar dem Wohnungsmietrecht - gibt es leider keine Rechtsgrundlage.

In den Richtlinien der Regierungspolitik 2021-2016 heißt es dazu:

„Der Senat prüft schnellstmöglich, wie ein Mietkataster für Wohnen und Gewerbe rechtssicher, effektiv und digital umgesetzt werden kann. Ziel ist die Vorlage eines Gesetzesentwurfs. Das Mietkataster soll Leerstand erfassen, zur Erstellung des Mietspiegels dienen, Steuerhinterziehung besser bekämpfbar machen und für mehr Markttransparenz sorgen, indem Informationen zur Eigentümerstruktur inklusive der wirtschaftlich Berechtigten erfasst werden. Eigentümerinnen und Eigentümer sollen verpflichtet werden, ihre Mieterinnen und Mieter über Status-Änderungen ihrer Wohnung zu informieren.“

Der Senat wird sich für einen konsequenten Schutz von Gewerbemieterrinnen und Gewerbemieterern sowie von soziokulturellen Projekten einsetzen. Gewerbeflächenentwicklungskonzepte werden dezentral entwickelt und umgesetzt. Durch den Neubau von gemischt genutzten Gewerbehöfen soll der Bestand vergrößert und um zielgruppengerechte und bezahlbare Gewerbmietereinheiten erweitert werden. Die kostenfreien Beratungsangebote für Gewerbemieterrinnen und Gewerbemieter werden weitergeführt. Der Senat wirkt bei der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) und dem Berliner Großmarkt auf transparente Vermietungsregelungen, Bedarfsgerechtigkeit und soziale Staffelung hin. Der Senat setzt sich gegenüber dem Bund für eine Gewerbemietpreisbremse und einen Gewerbemietespiegel, einen angemessenen Kündigungsschutz sowie die Prüfung der Ausdehnung des Milieuschutzes ein, um Gewerbetreibende, Kulturbetriebe und soziale Einrichtungen vor Verdrängung zu schützen. Die sinngemäße Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung auf das Gewerbe wird geprüft.“

Beschluss des Bundesparteitag 2023:

nicht befasst