

Gewerbe: Wo Mieten auch in B-Lagen explodieren

VON MICHAEL FIEDLER

Immobilien: Explodierende Mieten betreffen nicht nur den Wohnraum. Auch Gewerbetreibende müssen immer tiefer in die Tasche greifen. In Berlin ist die Entwicklung besonders drastisch. Dort stiegen die Gewerbemieten auch in den B-Lagen.

Wird über Gentrifizierung gesprochen, ist meist die Verdrängung von Mietern aus Innenstädten gemeint. Doch auch kleine inhabergeführte Einzelhändler, Handwerksbetriebe und Einrichtungen sozialer Träger (wie Kindertagesstätten, betreutes Wohnen und Ähnlichem) sind von dieser Entwicklung betroffen.

Abgeordnete der Bundesfraktion Bündnis 90/Die Grünen befürchten deshalb „ausgestorbene“ Innenstädte, die eher als Kulisse für Touristen und deren Bedürfnisse dienen oder einseitig von wohlhabenden Haushalten bewohnt werden. Mit einer kleinen Anfrage wollten die Grünen in Erfahrung bringen, welche Gegenmaßnahmen die Bundesregierung plant, um nutzungsgemischte Innenstädte sicherzustellen.

Gewerbemieten: In Berlin explodieren auch die Preise in B-Lagen

Wie drängend das Problem ist, zeigt der Gewerbe-Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD). Er zeigt, wie sich die Mieten im Einzelhandel seit 2009 entwickelt haben. Besonders heftig ist die Entwicklung in der Bundeshauptstadt Berlin (siehe Tabelle). Dort stiegen die Gewerbemieten auch in den sogenannten B-Lagen um über 200 Prozent.

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

Schutz für Gewerbemieten?

Zwar forderte der Bundesrat bereits 1994 die Einführung von Schutzinstrumenten für Gewerbe im Mietrecht. Doch die Bundesregierung will vorerst weiter die Lage sondieren. Wie es in der Antwort der Regierung heißt, würden keine verlässlichen und belastbaren Daten vorliegen, die auf ein strukturelles und erhebliches Ungleichgewicht zwischen Vermietern und Mietern auf den Mietmärkten über Gewerberaum schließen lassen.

Welche Maßnahmen geeignet, erforderlich und verhältnismäßig sein könnten, um ein solches Ungleichgewicht zu verhindern, könne erst geprüft werden, wenn die zu Grunde liegenden Probleme und ihre Ursachen ermittelt sind, so die Bundesregierung.