

Bernd Haggemüller

## Mietpreisbremse für Gewerbeimmobilien

**Neben der Knappheit von Wohnraum ist ganz aktuell auch der Mangel an Gewerbeflächen in deutschen Metropolen in der politischen Diskussion angekommen. So plant der Berliner Senat eine Initiative zur Einführung einer Mietpreisbremse für Gewerbeimmobilien in den Bundesrat einzubringen.**

Mitte August 2019 kündigte der Berliner Justizsenator, Dirk Behrend, einen Antrag zur Begrenzung der Gewerberaummieten an, in Analogie zur Mietpreisbremse für Wohnraum, die seit 2015 im Gesetz verankert ist und seither mehrfach nachjustiert und verschärft wurde.

In der Begründung des Antrags heißt es, in vielen Ballungsgebieten seien die Gewerbemieten "gleichsam explodiert". Die "exorbitanten Preissteigerungen" hätten angeblich insbesondere dazu geführt, dass kleinere und mittlere Unternehmen in den betroffenen Lagen nicht mehr Fuß fassen könnten oder verdrängt würden. Deshalb sollten "in das Bürgerliche Gesetzbuch geeignete Regelungen aufgenommen werden, die bei entsprechendem Handlungsbedarf eine Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn ermöglichen".

Die Regelung soll sich auf „angespannten Gewerberaum“ erstrecken und dabei für Regionen gelten, in denen "die besondere Gefahr besteht, dass es kleinen und mittleren Unternehmen nicht mehr möglich ist, einen Gewerbemietvertrag zu angemessenen Bedingungen zu schließen".

Wie schon bei der Regelung für Wohnimmobilien, die immerhin mit dem besonderen Schutzbedürfnis des privaten Wohnraums begründet werden kann, zielt die Beschränkung für gewerbliche Mieten am eigentlichen Problem vorbei.

Anders als in Planwirtschaften, entstehen Preise in (sozialen) Marktwirtschaften durch Angebot und Nachfrage. Auch die jüngst zum Teil deutlich gestiegenen Mietpreise sind ein Zeichen dafür, dass das Angebot an Mietflächen mit der Nachfrage nicht Schritt halten kann und immer mehr Mietinteressenten im Wettbewerb um immer knapper werdende Mietflächen stehen.

Während die Nachfrage nach Mietflächen im Gewerbebereich sehr stark von der nationalen und lokalen konjunkturellen Situation abhängt – und eine starke Nachfrage somit als Zeichen einer günstigen wirtschaftlichen Entwicklung gewertet werden darf – lässt sich das Angebot durch verschiedene Faktoren beeinflussen. Als wesentliche Faktoren seien hier genannt:



- Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke und Verfahren zur Vergabe des Baulandes
- Komplexität der zu beachtenden Bauvorschriften
- Geschwindigkeit von Baugenehmigungsverfahren
- Entwicklung der Baukosten und ihre absolute Höhe
- Zu erwartende Miete, sprich Rendite für den geeigneten Investor

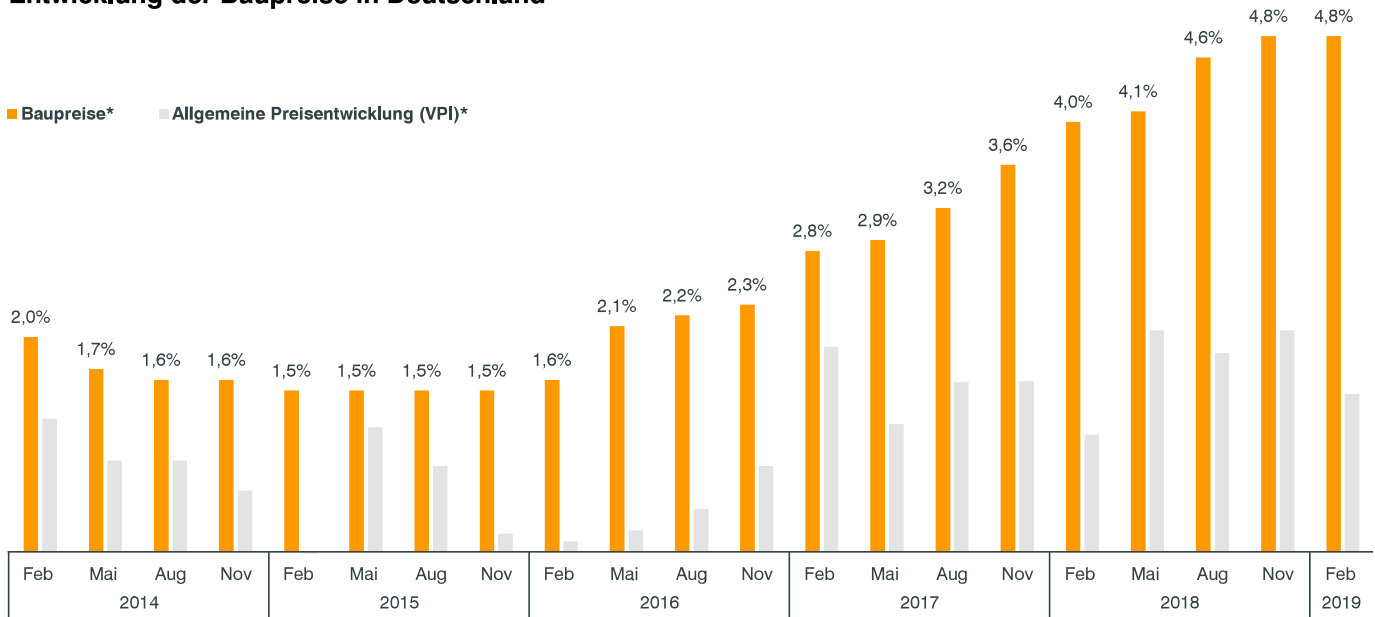
Die öffentliche Hand hat einige dieser zentralen Stell-schrauben fest in der Hand.

Die Ausweisung und Vergabe von Bauflächen ist in der Regel Sache der Städte und Gemeinden. Diese handeln oft nach dem privatwirtschaftlichen Ziel der Gewinnmaximierung. Sie achten also eher auf die eigenen Einnahmen, denn auf die Bereitstellung günstigen Baulandes, um bezahlbaren Wohn- oder Gewerberaum zu schaffen.

Über die (zunehmende) Komplexität deutscher Bauvorschriften bedarf es einer separaten Diskussion. Klar ist, die Regelungsfreudigkeit der deutschen Politik kennt keine Grenzen. Auswirkungen auf Baukosten und damit Mietpreise scheinen hier keine Rolle zu spielen.

Ähnliches gilt für Baugenehmigungsverfahren, die sich gerade in Berlin aufgrund der angespannten Personalsituation in den Bauämtern – so die Klagen zahlreicher

## Entwicklung der Baupreise in Deutschland



\* Gegenüber dem Vorjahr

Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Immobilienentwickler – deutlich in die Länge ziehen und damit einer schnelleren Ausweitung des Angebotes an Mietflächen zuwiderlaufen.

Einen weiteren dämpfenden Effekt auf die Ausweitung des Mietflächenangebotes haben die aktuellen Baukapazitäten, die nach den Kapazitätsanpassungen nach Abklingen des Baubooms in Folge der deutschen Wiedervereinigung und später im Zuge der Finanzkrise bis heute noch deutlich unter den Höchstständen von Mitte der 1990er Jahre liegen. In Verbindung mit der hohen Flächennachfrage resultiert daraus eine dynamische Aufwärtsentwicklung der Baupreise, die aktuell mit einer Rate von rund vier Prozent pro Jahr steigen.

Investoren stellen Kapital für neue Bauvorhaben, und damit für die Ausweitung der Kapazitäten, nur zur Verfügung, wenn sie dafür eine auskömmliche Rendite in Aussicht gestellt bekommen. Eine per Gesetz verordnete Kappung der Miete wird folglich mittel- bis langfristig das Flächenangebot beschneiden. Vermieter werden versuchen, andere Kosten, beispielsweise für den Ausbau der Fläche, auf Mieter zu übertragen und die knappen Flächen nur den solventesten Mietern anbieten. Der gewünschte Schutz kleiner, lokaler Mieter dürfte somit komplett ins Leere laufen.

Welche Fehlentwicklungen durch übereifrigen, politisch motivierten Schutz gewerblicher Mieter eintreten können, ließ sich in Portugal schon vor 20 Jahren beobachten. Ähnlich motiviert wie heute der Berliner Senat, wollte der

portugiesische Gesetzgeber kleine Ladenmieter besonders schützen. Zu diesem Zwecke wurde per Gesetz geregelt, dass Ladenmietverträge durch den Vermieter nicht kündbar waren und Mieten nicht (wesentlich) angepasst werden durften. So mancher Ladenmietvertrag wurde von den Eltern auf die Kinder „vererbt“. Der Attraktivität des Einzelhandelsangebotes in den Innenstädten von Lissabon und Porto kam diese Regelung nicht zu Gute. Um diese Hemmnisse zu umgehen entstanden vor den Toren der großen Städte riesige Einkaufszentren, in denen sich moderne nationale und internationale Einzelhändler ansiedelten – mit verheerenden Folgen für die Innenstädte. Die Kaufkraft verlagerte sich in die Peripherie, die Innenstädte wurden zu angestaubten Museen veralteter Handelsformen.

Es bleibt somit zu hoffen, dass sich der Berliner Senat nach Ende der Sommerpause den Stellschrauben widmet, mit denen er positive Effekte im Sinne der Ausweitung von günstigen Mietflächen erzielen könnte.



**Bernd Haggemüller**

Managing Director Real Estate  
ARDIAN Germany GmbH

Weitere Angaben zum Autor S. 81

Weitere Angaben zum Unternehmen S. 136