

# MEHR FACH NUTZ UNG!

**ÜBER DIE POTENZIALE IN  
DER GEWERBLICHEN  
FLÄCHENNUTZUNG**

Auszüge aus der Studie „Mehrfachnutzung - Potenziale in der gewerblichen Flächennutzung“ 2020-2021

*Initiator der Studie, die dieser Broschüre zugrunde liegt, ist die **SHQUARED GmbH**, unterstützt durch das **Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft der Landeshauptstadt München**.*

*Die Durchführung erfolgte ebenfalls durch die **SHQUARED GmbH**, mit Hilfe der folgenden Partnerorganisationen:*

**Immobilienmakler-Büro Blumenauer-Philippe, Jestaed  
+ Partner Büro für Raum und Umweltplanung,  
Teamwerk Architekten.**

 TEAMWERK  
ARCHITEKTEN

J E S T A E D T  
+ P A R T N E R

SHQUARED

  
BLUMENAUER  
PHILIPPE

Mit Unterstützung von



Landeshauptstadt  
München

Kompetenzteam  
Kultur-● Kreativwirtschaft  
München

# MEHRFACHNUTZUNG

Potenziale in der gewerblichen Flächennutzung

# WIE STEHT ES UM UNSERE GEWERBLICHEN FLÄCHEN?

Lokale Ökonomie, Startups sowie die Kultur- und Kreativwirtschaft haben eine große Bedeutung für das Innovationspotenzial und die Qualität von Standorten, aber auch für wirtschaftliche Resilienz und ökonomische sowie soziale Teilhabe. Eine Grundvoraussetzung dafür ist aber die Verfügbarkeit von gewerblich nutzbaren Flächen. Sind diese sowohl knapp, als auch teuer, überwiegen oft bekannte überregionale Marken und junge oder weniger umsatzstarke Unternehmen finden kaum Flächen. Wie aber steht es um deren Verfügbarkeit?

## EINZELHANDEL (& ANDERE)

Teure Mietverträge und der Onlinehandel setzen den Einzelhandel v.a. in Deutschen Großstädten unter Druck. Große Filialen dominieren das innerstädtische Bild, geraten aber ebenfalls immer mehr unter Bedrängnis.

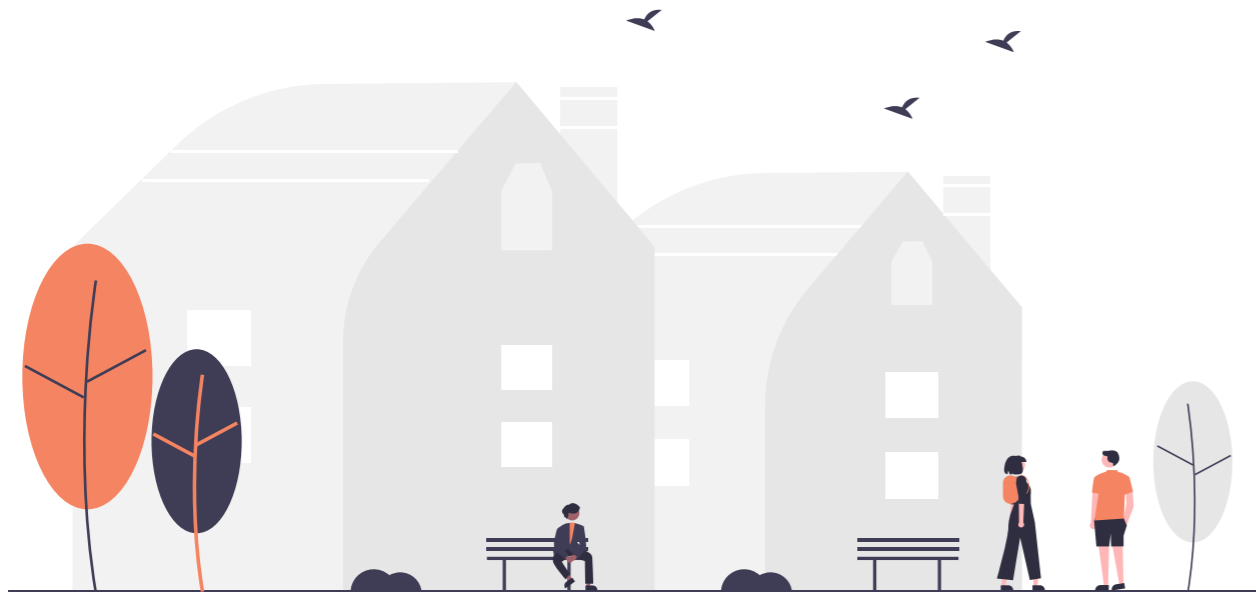
## BÜROFLÄCHEN

Die Mieten für Büros steigen stetig. Auch von der Corona Pandemie zeigen sie sich bislang unbeeindruckt. In München haben die durchschnittlichen Mieten vor der Krise erstmals die Marke von 20€ pro qm überschritten.

## GASTRONOMIE

Gastronomiebetriebe sind oft weniger renditestark als viele andere Betriebe. Im Rennen um eine Fläche haben gastronomische Einzelunternehmer:innen deshalb zunehmend geringere Chancen gegenüber der Systemgastronomie.

# WELCHE ANTWORTEN VERSPRICHT MEHRFACH- NUTZUNG?



Aus Sicht vieler Expert:innen bietet Mehrfachnutzung (Space Sharing) sowohl ökonomische, als auch soziale und ökologische Vorteile.

Durch geteilte Kosten und Infrastrukturen ergeben sich finanzielle Ersparnisse für Flächenbetreiber:innen.

Aber auch wirtschaftliche Teilhabe, Resilienz und eine Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit durch die Bildung lokaler Cluster werden durch Mehrfachnutzung gefördert.

Die Nutzungsmaximierung bestehender Ressourcen führt zu einem geringeren Flächenverbrauch, weniger Emissionen und einer höheren Energieeffizienz.

Darüber hinaus ermöglicht Mehrfachnutzung eine stärkere Vernetzung der Gesellschaft, fördert Diversität in der Stadtgestaltung, soziale Teilhabe und dadurch auch eine zunehmenden Identifikation der Menschen mit der gebauten Umwelt.

# WELCHE MOTIVATION STECKT HINTER DIESER STUDIE?

Trotz der unterschiedlichen Potenziale, die Mehrfachnutzung verspricht, gibt es noch offene Fragen.

Wie werden bestehende Flächen genutzt und welches Potenzial für Space Sharing ergibt sich daraus?

Wie stehen Flächenbetreiber:innen zu Mehrfachnutzung und wie hoch ist ihre Bereitschaft Flächen zu teilen?

Auf diese Fragen werden im Folgenden erste Antworten gegeben.

## BEFRAGUNG IN MÜNCHEN

Es wurden über 50 Flächenbetreiber:innen befragt, die zusammengenommen eine Fläche von rund **2650 qm** für gewerbliche Zwecke nutzen. Einen Großteil davon machen **Büros** und **Gastronomieflächen** aus. Der Rest setzen sich u.a. aus **Einzelhandel, Studios, Ausstellungsräumen und Praxen** zusammen.



# AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE DER BEFRAGUNG

*„So lange die Behörden in Schubladen und Stellplatzab-  
lösen denken, sind gemischte Nutzungen sehr schwierig,“*

*„Wir finden die Idee toll. Wünschen uns über die Platt-  
form Partner zu finden und dabei auch rechtlich begleitet  
zu werden, danke,“*

## AKZEPTANZ

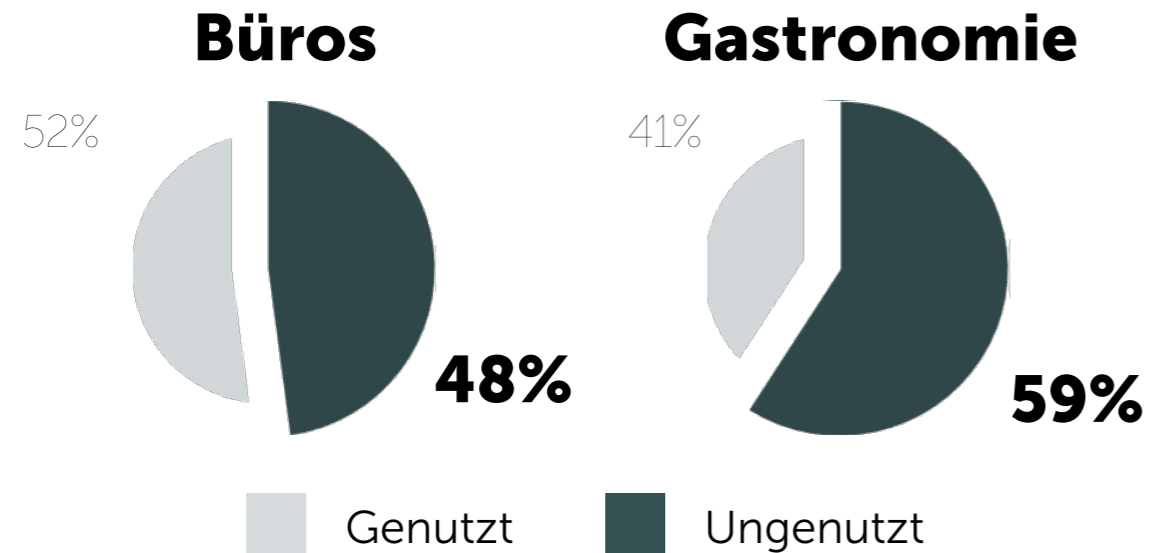
Die Befragung zeigt, dass besonders im Bereich der Wechsellnutzung, einer Form der Mehrfachnutzung bei der Flächen im Wechsel durch mehrere Parteien genutzt werden, großes Potenzial durch ungenutzte Flächen besteht. Das gilt v.a. für Büros und Gastronomieflächen. Gleichzeitig sieht der Großteil der Befragten sowohl ökonomische, als auch ökologische und soziale Vorteile in Mehrfachnutzung. Auch herrscht große Zustimmung, dass das Teilen von Kosten eine finanzielle Entlastung für den eigenen Betrieb darstellt. Lediglich bei Büroflächen fällt hier die Zustimmung etwas geringer aus.

Doch während die meisten Befragten sich vorstellen können, dass Mehrfachnutzung generell funktioniert, zeigen sie sich bezüglich ihrer eigenen Fläche weniger optimistisch. Die Gründe dafür müssen noch genauer untersucht werden, die Ergebnisse der Befragung lassen aber vermuten, dass unter anderem die fehlende Erlaubnis bzw. Unsicherheiten bezüglich der Untervermietung entsprechender Flächen eine bedeutende Rolle spielen; insbesondere bei kleineren Flächen.

Aber auch rechtliche Bedenken stellen für viele der Befragten eine Hürde für die Mehrfachnutzung ihrer Flächen dar.

## BÜRO- UND GASTRONOMIEFLÄCHEN RUND DIE HÄLFTE DER ZEIT UNGENUTZT

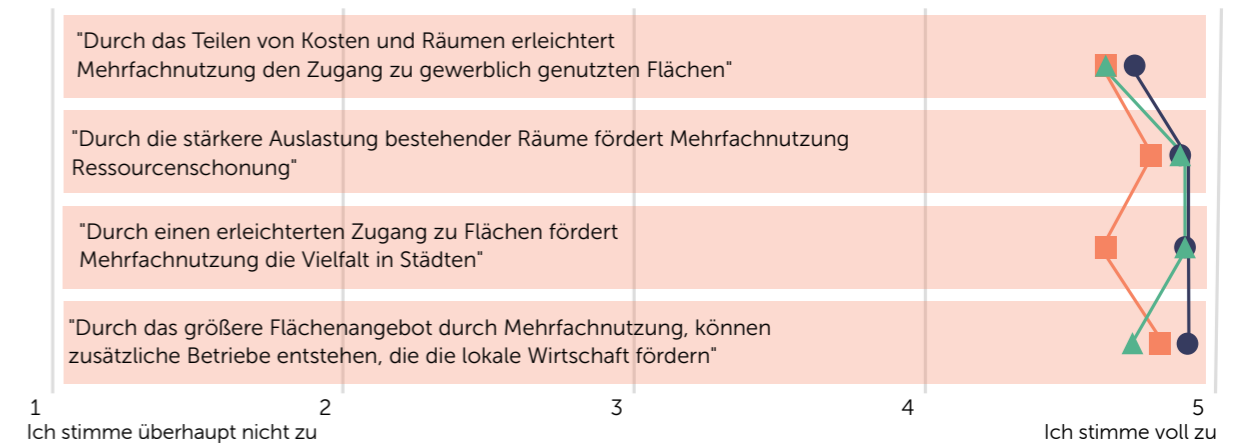
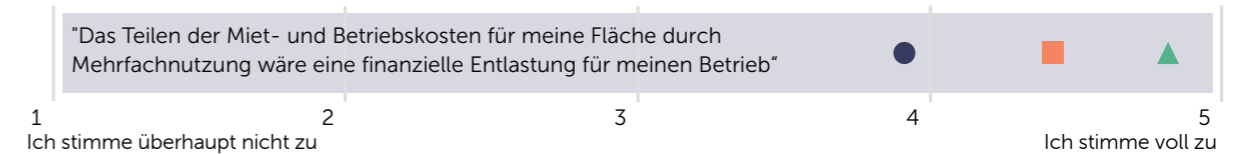
Ausgehend von einer täglichen Nutzungsdauer von 15h für Büros und 18h für Gastronomieflächen, sind erstere **knapp die Hälfte der Zeit ungenutzt** während Gastronomieflächen **deutlich über die Hälfte der Zeit nicht in Anspruch genommen werden**. Im Laufe einer Woche könnten diese Flächen insgesamt 122 zusätzliche Stunden durch andere Parteien mitgenutzt werden.



Stichprobe n = 52 Befragte

## ÜBER DIE VORTEILE VON MEHRFACHNUTZUNG HERRSCHT EINIGKEIT

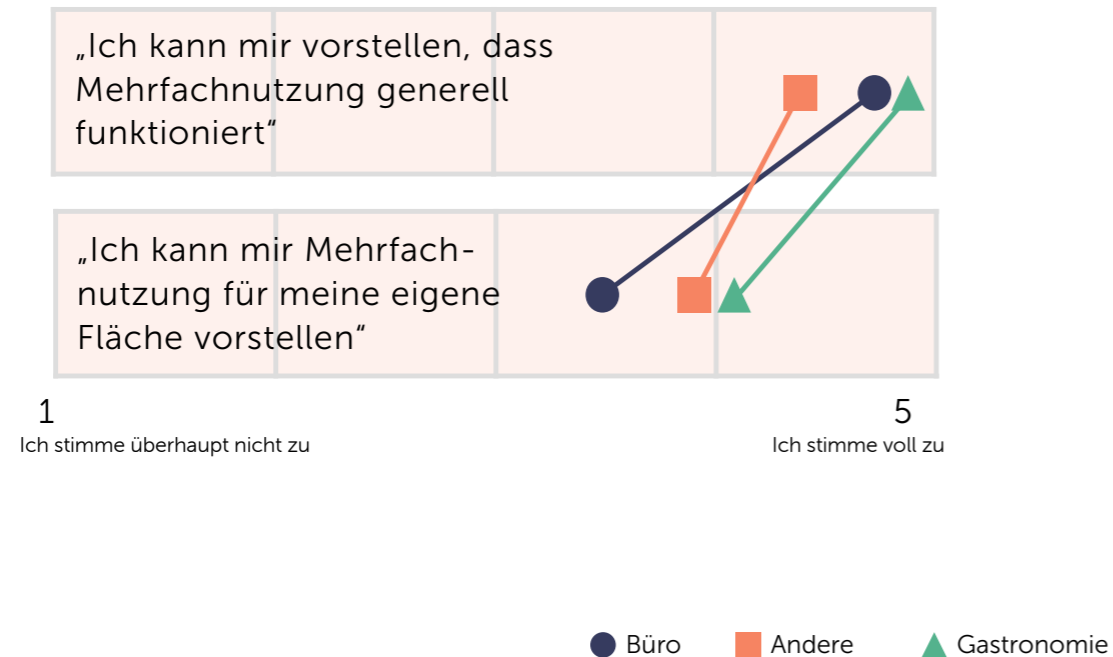
Insgesamt herrscht unter den Befragten eine große Zustimmung hinsichtlich der Vorteile, die Mehrfachnutzung verspricht. Nicht nur ökonomische, sondern insbesondere auch ökologische und soziale Potenziale werden von den Teilnehmer:innen wahrgenommen.



● Büro    ■ Andere    ▲ Gastronomie

## MEHRFACHNUTZUNG JA, ABER AUCH FÜR DIE EIGENE FLÄCHE?

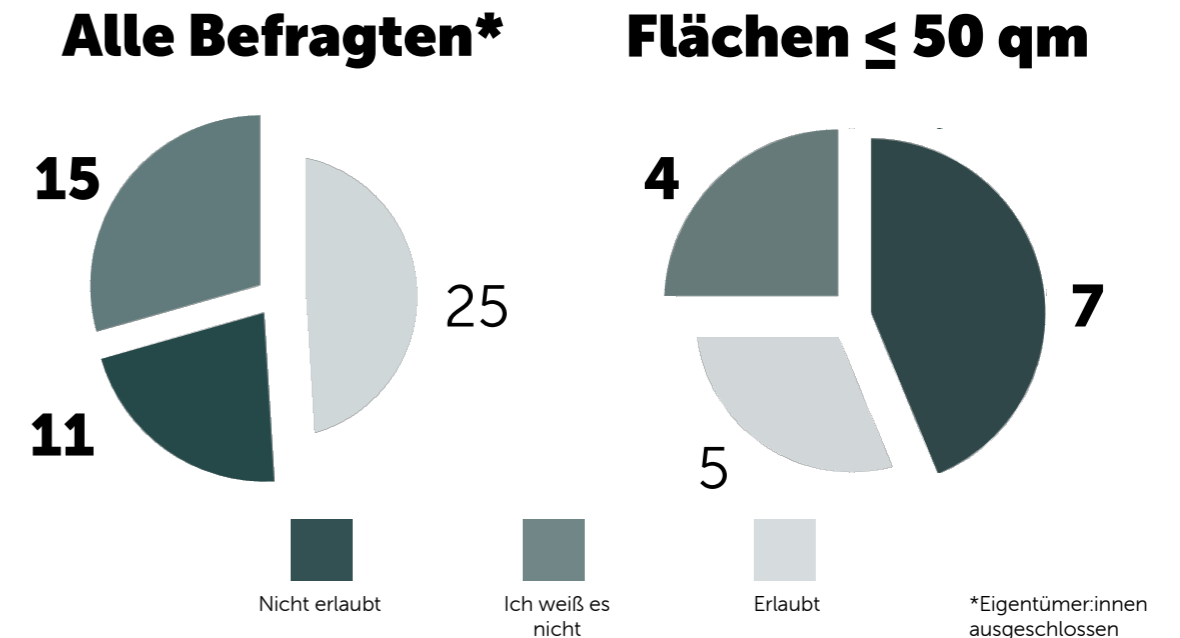
Nicht nur die Potenziale von Mehrfachnutzung werden von den Befragten wahrgenommen. Auch ist der Großteil von ihnen der Meinung, dass Mehrfachnutzung funktioniert. Diese Einstellung trifft jedoch nicht im gleichen Maße auf die eigene Fläche zu. Das lässt vermuten, dass auf individueller Ebene noch Hindernisse bestehen. Diese Probleme müssen verstanden und nachhaltig gelöst werden.



## ERLAUBNIS ZUR UNTERVERMIETUNG STELLT EIN ZENTRALES HINDERNIS DAR

Da viele Flächen nicht im Eigentum der Betreiber:innen sind, sondern gemietet oder gepachtet werden, ist die Erlaubnis zu Untervermietung eine zentrale Voraussetzung, um diese zu teilen. Die Hälfte der Befragten besitzt so eine Erlaubnis jedoch nicht oder weiß nicht, ob eine solche vorliegt. Bei kleineren Flächen bis zu 50 qm ist die Situation sogar noch gravierender.

Über zwei Drittel der Befragten in dieser Gruppe dürfen ihre Fläche nicht vermieten oder wissen nicht, ob sie die Erlaubnis dazu haben.





# ZUSAMMEN- FASSUNG UND EMPFEHLUNGEN

Die Ergebnisse der Befragung zeigen eine klare Tendenz auf. **Die aktuelle Flächennutzung in München bietet noch großes Potenzial hinsichtlich einer höheren Auslastung bestehender Flächen.** Durch Mehrfachnutzung könnte dieses Potenzial realisiert und mehr Raum für gewerbliche Aktivitäten unterschiedlichster Art geschaffen werden. So ließe sich das Problem hoher Mietpreise und urbaner Platznot vergleichsweise schnell und kostengünstig lösen, während existierende Betriebe finanziell entlastet werden könnten.



## FOKUS AUF SYSTEMATISCHE MEHRFACHNUTZUNG

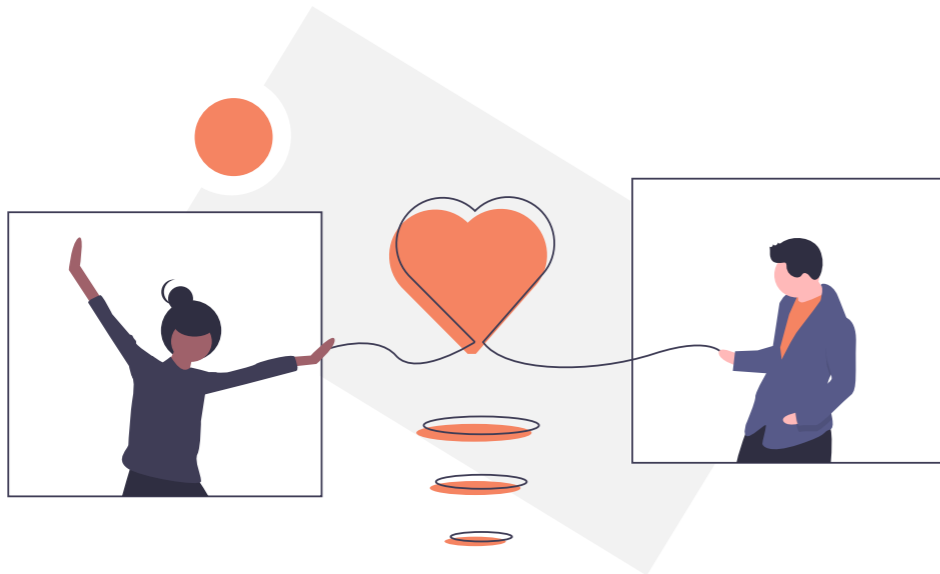
Die Befragung zeigt auch, dass die Haltung der Teilnehmer:innen gegenüber Mehrfachnutzung durchweg positiv ist. Nicht nur die finanzielle Entlastung für Flächensuchende und bestehende Betriebe wird wahrgenommen, sondern auch ökologische und soziale Potenziale.

Doch muss zunächst die systematische Mehrfachnutzung von Flächen ermöglicht werden, z.B. durch digitale Plattformen. Diese ermöglichen ein dynamisches Matching von Angebot und Nachfrage und schaffen eine konsumfreundliche Angebotsstruktur. Auch durch speziell auf Mehrfachnutzung ausgerichtete Musterverträge, Versicherungen und Beratung kann die Umsetzung von Space Sharing unterstützt werden. Generell muss das Ziel sein, den Aufwand für die Nutzung von Sharing-Angeboten möglichst gering zu halten.

Gleichzeitig sollten gezielte Anreize geschaffen und eine positive Haltung gegenüber Mehrfachnutzung gefördert werden, um diese sowohl für Betreiber:innen als auch Eigentümer:innen attraktiv zu machen. Dazu gehört sowohl die Aufklärung über Potenziale und Risiken, als auch die Förderung der Zusammenarbeit zwischen unterschiedlichen Interessengruppen wie Eigentümer:innen und Betreiber:innen, aber auch Vertreter:innen digitaler Plattformen und Kommunen sowie Städten. Subventionen oder Steuergutschriften wiederum können dazu ermutigen, notwendige Investitionen für die Umsetzung von Mehrfachnutzung zu tätigen. Auch die Erlaubnis zur Untervermietung könnte auf diese Weise attraktiver werden.

## WIR MÜSSEN KLARE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR MEHRFACHNUTZUNG SCHAFFEN

Vor allem aber die Erarbeitung und Kommunikation klarer rechtlicher Rahmenbedingungen ist ein wichtiger Grundbaustein für Mehrfachnutzung. Diese reichen von Konzessionen und Vorgaben der Lebensmittelhygiene für Mehrfachnutzung im Gaststättengewerbe bis hin zu Anforderungen, die sich aus einer möglichen Nutzungserweiterung durch Space Sharing ergeben können (z.B. Brandschutz oder Lärmbelästigung). Auch gibt es viele neue Nutzungsformen, zu welchen bislang keine klaren Auslegungen existieren. Ob für eine hinzukommende Nutzung durch Space Sharing zusätzliche baurechtliche Anforderungen gelten als für die bisherige, liegt deshalb oft im Ermessen der jeweiligen Sachbearbeiter:in. Klare Definitionen zu Nutzungsarten sowie die Lockerung und Überarbeitung geltender Anforderungen wie der Stellplatzsatzung, würden hier Abhilfe schaffen.



## FAZIT

***Die intelligente Nutzung und das Teilen von Ressourcen ist ein zentraler Baustein einer nachhaltigen Zukunft und Mehrfachnutzung wird langfristig eine große Rolle dabei spielen. Eine attraktiven Angebotsstruktur, gezielte Anreize sowie klare rechtliche Rahmenbedingungen wiederum spielen eine zentrale Rolle hinsichtlich der Frage, wie schnell die Realisierung der Potenziale durch Space Sharing möglich sein wird.***

