Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 24 877
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Turgut Altug (GRÜNE)

vom 10. September 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. September 2020)

zum Thema:
Geschäftsmodell der plattformbasierten Gewerbewirtschaft

und **Antwort** vom 22. September 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Sep. 2020)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe

Herrn Abgeordneten Dr. Turgut Altug (Bündnis 90/Die Grünen)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/24877
vom 10.09.2020
über Geschäftsmodell der plattformbasierten Gewerbewirtschaft

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Wie bewertet der Senat das Geschäftsmodell der Firma „Spacebase“ und andere Firmen, welche Gewerberäume stundenweise vermieten?

Zu 1.: Spacebase ist eine Plattform für eine temporäre Vermietung von Meeting- und Workshop-Räumen. In erster Linie bieten bestehende Co-Working Spaces über Spacebase temporär frei stehende Meeting-Räume für Suchende vor allem in gemischten innerstädtischen Lagen an. Über Spacebase werden damit vorhandene Kapazitäten in den einzelnen Co-Working Spaces transparent gemacht und effizienter genutzt. Dies ist in Zeiten verstärkter Flächenbedarfe und Flächenkonkurrenzen grundsätzlich zu begrüßen.

Das Geschäftsmodell, in dem Gewerberäume stundenweise vermietet werden, kann einen großen Nutzen entfalten, gerade für den Wirtschaftsstandort Berlin. Insbesondere Berliner Startup-Unternehmen sind auf flexible Angebote angewiesen Gewerberäume entsprechend ihren gegenwärtigen Bedürfnissen nutzen zu können. Der hohe Grad an Digitalisierung in Startup-Unternehmen führt häufig zu einem geringeren Bedarf an Büro- und Gewerberäumen als bei anderen Unternehmen. So sind dauerhaft weniger Gewerberäume vorzuhalten, weil bspw. über Homeofficelösungen sowie Videokonferenzsysteme der individuelle Raumbedarf sinkt. Dennoch kann es Situationen geben, wo ein zusätzlicher Bedarf entstehen kann, um mit Kundinnen und Kunden sowie Mitarbeitenden in den persönlichen Austausch kommen zu können, um Synergien durch Networking fachlichen Austausch zu heben.

Der zusätzliche Nutzen des Geschäftsmodells kann sich entfalten durch:

- Optimale Gewerberäumeauslastung: Anbieter von Gewerberäumen wollen ihre Flächen mit hoher Effizienz auslasten. Gleichzeitig streben Nutzende an, Gewerberäume möglichst ohne Leerlauf zu nutzen. Nutzende sparen so Ressourcen im Vergleich zu dauerhaft angemieteten Räumen. Anbietern entstehen zwar höhere

Transaktionskosten, in der Gesamtbetrachtung können sie aber höhere Gewinne erwarten, weil sie eine höhere Auslastung der Fläche organisieren.

- Einsparung von Gewerberäumen: wenn Gewerberäume wie oben dargestellt, effizienter genutzt werden, werden weniger Gewerberäume benötigt. Gewerberäume werden nur dann genutzt, wenn sie wirklich benötigt werden.
- Stärkung des Wirtschaftsstandorts Berlin: großflächig flexibel verfügbare Gewerberäume können ein Argument für Startups und anderen Unternehmen sein, sich in Berlin niederzulassen.

2. Wie bewertet der Senat, dass solche Geschäftsmodelle und generell Start-Ups als Preistreiber im Bereich der Gewerbemieten wirken?

Zu 2.: Die Wirkung von Plattformen wie Spacebase, von Co-Working Space Betreibern und von Startups als Preistreiber auf Gewerbemieten ist nach Ansicht des Senates differenziert zu betrachten. Dem Senat von Berlin liegen keine Hinweise vor, wonach Gewerbemieten durch stundenweise Vermietung freistehender Räume durch Plattformen wie Spacebase steigen würden.
Allerdings können auch kleine Co-Working Spaces als Anfänge einer Attraktivierung eines Quartiers und auch einer Gentrifizierung dessen interpretiert werden, was mittelfristig zu einer Veränderung auch der Gewerbemieten führen kann. Große Co-Working Spaces wie WeWork oder MindSpace sind mit ihrer Wirkung auf die Quartiere gesondert zu betrachten, da diese Spaces oft bereits teurere Quartiere als Standort wählen (z.B. Potsdamer Platz, Friedrichstrasse).
In die differenzierte Betrachtung mit ebenfalls einzubeziehen ist die Möglichkeit von CoWorking Spaces, den vorhandenen Raum mit mehr Arbeitsplätzen pro Raum zu nutzen als herkömmliche Gewerbe.
Startups treten in Berlin als Nachfragende für Gewerbeeinheiten verschiedenster Größen auf und treiben damit eine Quartiersentwicklung voran. Hier ist der Senat von Berlin daran interessiert, durch geeignete Maßnahmen eine Quartiersentwicklung im Sinne des Ausgleiches der Interessen aller Beteiligten herbeizuführen.

3. Wie bewertet der Senat die Entwicklung der Gewerbemieten in Friedrichshain-Kreuzberg und generell in Berlin?

4. Wie kann der Senat auf die steigenden Gewerbemieten, ähnlich wie Wohnmieten, Einfluss nehmen?

Zu 3. und 4.: Der Senat betrachtet die Entwicklung der Gewerbemieten in Friedrichshain-Kreuzberg und generell in Berlin mit Sorge, sieht aber seine Handlungsmöglichkeiten angesichts der geltenden Rechtslage als stark eingeschränkt an, da das Gewerbemietrecht anders als das Wohnungsmietrecht ausschließlich durch das Prinzip der Vertragsfreiheit geprägt ist. Daher hat er in den Jahren 2018 und 2019 zwei Bundesratsinitiativen initiiert, in denen sich Berlin dafür einsetzt, Gewerbemieterinnen und Gewerbemieter vor unkalkulierbaren Mieterhöhungen zu schützen. Mit einer ersten eher allgemein gehaltenen Bundesratsinitiative vom 29.08.2018 wurde ein Teilerfolg erzielt. Eine Mehrheit der Länder teilt die Sichtweise Berlins, das angesichts der Entwicklung der Gewerbemieten in den deutschen Ballungsräumen ein hoher Handlungsbedarf besteht. Die Bundesregierung hat jedoch erkennen lassen, dass sie keinen Handlungsbedarf sieht. Deshalb hat der Senat in Umsetzung eines Beschlusses des Abgeordnetenhauses vom 06.06.2019 am 13.08.2019 eine neuerliche Initiative beschlossen, die am 20.09.2019 im Plenum des Bundesrats erörtert und in die Aus-

schüsse überwiesen wurde. Mit dem Entschließungsantrag soll die Bundesregierung gebeten werden, die Einführung einer Gewerbemietpreisbremse in angespannten Gewerberaummärkten zu prüfen.

Insbesondere in den Fachausschüssen des Bundesrats, aber auch bei einer ersten Erörterung des Themas in der Wirtschaftsministerkonferenz und der Justizministerkonferenz hat sich gezeigt, dass bei einigen Ländern sowie Bundesregierung noch Überzeugungsarbeit erforderlich ist. Erforderlich ist es daher, für die weitere fachliche Diskussion die Faktenlage besser aufzuarbeiten. Daher bereitet der Senat die Ausschreibung eines Gutachtens zur Analyse der Gewerbestruktur und den Gewerbemieten Berlins seit 2012 vor. Dieses soll eine statistische Bestandsaufnahme der Berliner Gewerbestruktur sowie eine Untersuchung von Gewerbemiethöhen und mögliche Verdrängungserscheinungen seit 2012 enthalten, die eine Differenzierung zwischen Innenstadt und Außenbezirken einschließt und darüber hinaus die Entwicklung seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie erfasst.

Berlin, den 22.09.2020

In Vertretung

Christian R i c k e r t s
.....
Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe