

Konzept zur Vermietung städtischer Ladenflächen in der Innenstadt

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11409

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.05.2018 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Erhalt von Traditionsgeschäften, Verhinderung von Filialisierung, Anstehende Generationswechsel bei Traditionsgeschäften, Stärkung innovativer Angebotsformen
Inhalt	Festschreibung der bisherigen Praxis und Ergänzungen zum Verfahren bei der Vermietung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-----
Entscheidungs- vorschlag	1. Der Kommunalausschuss stimmt dem im Vortrag dargestellten Konzept für die Vermietung städtischer Ladenflächen in der Innenstadt zu. 2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, das Konzept ab sofort bei der Vermietung städtischer Ladenflächen im 1. Stadtbezirk umzusetzen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel, Innenstadtkonzept, gewerbliche Vermietung
Ortsangabe	1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage und städtebauliche Zielsetzung	1
2. Geltungsbereich	3
3. Auswahl der Mieter	3
3.1 Grundsatz	3
3.2 Abweichung von der Ausschreibungspflicht	5
4. Dauer der Vertragslaufzeit	6
5. Mietzins	6
5.1 Bindungsfreier Mietzins	6
5.2 Angemessener Mietzins	6
5.3 Umsatzmiete	7
5.4 Wertsicherungsklausel	7
5.5 Überprüfung	7
5.6 Rechtliche Zulässigkeit der Mietpreisgestaltung	7
6. Sicherung der Inhaberschaft	9
6.1 Untervermietung	9
6.2 Gesellschafter- und Rechtsformänderung	10
7. Entscheidungsvorschlag	10
8. Beteiligung der Bezirksausschüsse	10
9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	10
10. Termine, Fristen	10
11. Beschlussvollzugskontrolle	10

II. Antrag des Referenten 11**III. Beschluss** 11

Konzept zur Vermietung städtischer Ladenflächen in der Innenstadt

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11409

Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.05.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage und städtebauliche Zielsetzung

Die Landeshauptstadt München ist Eigentümerin verschiedener gemischt genutzter Immobilien in der Innenstadt (1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel). An zentralster Stelle wird das Rathaus überwiegend als Verwaltungsgebäude, aber im Erdgeschoss und Keller auch gewerblich von zahlreichen Ladengeschäften und Gastronomiebetrieben genutzt. Westlich vom Rathaus befindet sich der Komplex Marienplatz 1, mit einem Mix aus Wohnungen, Büros, Praxen und Läden. Weitere teilgewerblich genutzte stadteigene Gebäude liegen z.B. in der Burgstraße, Müllerstraße, Blumenstraße oder am Rindermarkt (Ruffinhaus).

Das Kommunalreferat orientiert sich, soweit dies möglich ist, mit der Vermietung seiner Ladengeschäfte an den Zielen des sog. „Innenstadtkonzeptes“, das der Stadtrat mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.10.2006 für die Stadtbezirke 1, 2, 3 und 5 festgeschrieben hat. Es sieht die Stärkung der vielfältigen und kleinteiligen Struktur im Einzelhandel u.a. durch Vermietung stadteigener Anwesen an traditionelle, kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte und innovative Angebotsformen mit besonderer Erlebnisqualität vor.

Das Kommunalreferat unterstützt diese Ziele durch die Vermietung seiner Objekte an traditionelle, inhabergeführte Läden einerseits und die temporäre Nutzung durch Start-Ups aus der Kultur- und Kreativszene andererseits, beispielsweise in den Läden des Ruffinhauses vor Beginn der Gebäudesanierung.

Die vom Kommunalreferat verfolgten Ziele im Rahmen des Innenstadtkonzeptes sind folgende:

- vielfältiges Angebot (das auch Geschäfte der örtlichen Nahversorgung einschließt) durch kleine, individuelle Einzelhändler
- Mischung aus traditionellen Einzelhandelsgeschäften und innovativen Angeboten
- hochwertige Erlebnisqualität für die Münchener Bürgerinnen und Bürger
- Erhalt der Unverwechselbarkeit der Münchener Innenstadt
- hohe Aufenthaltsqualität in der Münchener Innenstadt

Die Münchener Innenstadt ist zunehmend geprägt von Filialisten, die bereit sind, extrem hohe Mieten zu bezahlen, selbst wenn die Umsätze in den höchstpreisigen Lagen nicht erwirtschaftet werden können („Flagship-Store“). In den stadteigenen Gebäuden befinden sich dagegen noch zahlreiche Traditionsgeschäfte, die manchmal über Generationen in der Familie oder an Geschäftspartner weitergegeben wurden. Aufgrund der Altersstruktur mancher Geschäftsinhaber stehen in nächster Zeit einige „Generationenwechsel“ an, die das Kommunalreferat vor die Frage stellen, ob und zu welchen Konditionen ein Vertragsverhältnis mit der Stadt als Vermieterin weitergeführt werden kann. Hier gilt es, zu regeln, unter welchen Voraussetzungen bei traditionellen und bewährten Geschäften auch bei Nachfolgeregelungen der Fortbestand gesichert werden kann und / oder zum anderen, ob eine Abweichung von der Verkehrswertmiete zugestanden werden kann. Die ortsüblichen Marktmieten können gemessen an den Umsätzen in vielen Fällen bei Weitem nicht erzielt werden.

Der Kommunalausschuss hat sich anlässlich der Sanierung des Ruffinihauses in der Sendlinger Straße am 26.01.2017 mit vergleichbaren Fragestellungen auseinandergesetzt und ein Verfahren bzw. Konzept beschlossen, auf das im Folgenden Bezug genommen wird (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07996).

Mit diesem Konzept zur Vermietung städtischer Ladenflächen in der Innenstadt will das Kommunalreferat zum einen die seit Jahrzehnten gelebte Praxis dokumentieren und dort, wo nötig, neue Wege festlegen, um die dargestellten Ziele zu erreichen bzw. zu erhalten.

Die Bedeutung dieser Konzeption lässt sich an der aktuellen Diskussion um die „gewerbliche Gentrifizierung“ in den zentrumsnah gelegenen Stadtgebieten ablesen. Die Freiheit des Standortwettbewerbs im Gewerbe bietet der Kommune keine landes- oder bundesrechtlichen Vorgaben, die einen besonderen gebietsbezogenen Schutz begründen und das Aktivwerden der Kommune ermöglichen. Der Filialisierungsgrad in der Kauingerstraße beträgt bereits 97 %, in der Weinstraße 92 % (Quelle BNP Paribas Real Estate Services, 31.12.2017). In ihren eigenen Flächen kann die Stadt dieser Entwicklung entgegensteuern, was mit diesen konzeptionellen Festlegungen erreicht werden soll.

2. Geltungsbereich

Dieses Konzept bezieht sich auf die vom Kommunalreferat selbst sowie von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und Gewofag mittels Verwaltervertrag für das Kommunalreferat verwalteten Vertragsverhältnisse mit Einzelhändlern im **1. Stadtbezirk**.

Die oben genannten Zielsetzungen werden durch kleine inhabergeführte Geschäfte erreicht. Diese betreiben meist nur eine Ladeneinheit und können mit einer geringen Personaldecke weniger flexibel z.B. auf Ladenöffnungszeiten reagieren und Gewinneinbußen auf Grund regelmäßiger Baustellen oder Veranstaltungen in der Innenstadt nicht problemlos auffangen. So verdeckt gerade der Christkindlmarkt während der für Einzelhändler wichtigsten Zeit im Jahr manche Läden nahezu komplett.

Die konzeptionellen Überlegungen nehmen Bezug auf Ladeneinheiten mit einer Richtgröße **bis zu 250 m²** inklusive Lager, Werkstätten etc.. Durch diese Begrenzung wird erreicht, dass weiterhin kleine Einzelhändler mit einer großen Angebotsvielfalt das Stadtbild der Münchener Innenstadt prägen.

Hinsichtlich der Unternehmensgröße findet eine Begrenzung auf kleine Unternehmen statt, die weniger als 50 Personen beschäftigen und deren Jahresumsatz 10 Mio. Euro nicht übersteigt (Richtgrößen).

Von Vorteil ist es demnach auch, wenn Betriebe sich z.B. durch individuelle Anfertigungen in eigenen Werkstätten auszeichnen und sich dadurch von vergleichbaren Branchen in der Innenstadtlage abheben. Durch die Erlebbarkeit des Handwerks wird die Erlebnisqualität der Münchener Innenstadt gesteigert. Auch Läden, die im weitesten Sinne der Deckung des täglichen Bedarfs dienen, wie Floristen und Metzger und damit nicht in erster Linie oder allein Touristen als Kunden ansprechen, oder ein sehr spezialisiertes „nostalgisches“ Sortiment führen, prägen das traditionelle Bild Münchens.

3. Auswahl der Mieter

3.1 Grundsatz

Im Sinne des Transparenzgebotes und der Chancengleichheit schreibt das Kommunalreferat freie Gewerbeflächen grundsätzlich anhand vorher festgelegter transparenter Kriterien aus und veröffentlicht die Bekanntmachungen neben der städtischen Internetseite zusätzlich in geeigneter Weise. Die Vielfalt in der Innenstadt wird meist auch gewahrt, indem in der Nachbarschaft vorhandene Branchen, schon allein aufgrund der vertraglichen **Konkurrenzschutzklauseln**, ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der anstehenden Sanierung des Ruffinihauses hat der Stadtrat mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 26.01.2017 Kriterien für die künftige Mieterauswahl in stadteigenen Objekten festgeschrieben, die sich auch an der bisherigen langjährigen Praxis orientieren:

1. keine Handelsketten bzw. Filialen
2. inhabergeführtes/familiengeführtes Unternehmen
3. Angebot regionaler und/oder spezieller, hochwertiger Produkte des spezialisierten Facheinzelhandels
4. wirtschaftlich umsetzbares Betriebskonzept
5. Mischung aus jungen, aufstrebenden, sowie traditionellen Betrieben.

Im Rahmen dieses Konzeptes ist es nicht möglich, eine allgemeingültige Liste von Kriterien und deren Gewichtung bei der Ausschreibung vorzunehmen. Diese Kriterien werden gemäß den Bedürfnissen des Einzelfalls aufgestellt, orientieren sich jedoch an den oben beschriebenen städtebaulichen Zielen.

Bewerber haben der Stadt ein Betriebskonzept und einen „Businessplan“ vorzulegen, aus dem das Geschäftsmodell (Warenart, Herkunft, erwartete Umsätze etc.) abgeleitet werden können.

Innerhalb des Ausschreibungsverfahrens sind zwei Fallgruppen zu unterscheiden:

a) Läden, bei denen die Stadt primär eine einzigartige Nutzung (aber keine bestimmte Branche) anstrebt

Hier wird die Nutzung bestimmter Branchen, die in der näheren Umgebung vorhanden sind, ausgeschlossen (Radius von ca. 150 Metern als Richtwert).

Die Bewertung der Angebote erfolgt anhand vorab bekanntgemachter Kriterien wie

- Originalität
- Anknüpfung an traditionelles Handwerk oder Sortiment
- Fehlen vergleichbarer Angebote in der Altstadt.

Bei Punktgleichheit entscheidet das Preisangebot.

b) Läden, bei denen eine bestimmte Nutzung seitens der Stadt angestrebt wird

Hier erfolgt eine branchenbezogene Ausschreibung mit folgenden Kriterien: Die Originalität des Ladengeschäftes wird mit 60 %, der Preis mit 40 % bewertet.

Eine reine Preisausschreibung wird in keinem der beiden Fälle erfolgen. Um der städtebaulichen Zielsetzung nahe zu kommen, werden die unter Ziff. 3 Nr. 1 – 5 beschriebenen Bewerbungen bevorzugt ausgewählt. Diese können jedoch in den meisten Fällen die ortsübliche Miete nicht erwirtschaften. Daher ist die Stadt bereit, einen Mietzins zu gewähren, der bei Einhaltung der oben genannten Kriterien angemessen ist.

Um „**junge, aufstrebende Unternehmen**“ zu fördern, ist es als Pilotprojekt denkbar, für die nächsten beiden geeigneten freien Ladeneinheiten im Rathaus in Zusammenarbeit mit dem Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK) - zunächst zeitlich begrenzt-

Kriterien für die Vergabe über eine Ausschreibung zu entwickeln.

Hier kann auf Erfahrungen bei der temporären Nutzung vor der Renovierung des Ruffiniahauses zurückgegriffen werden, wo unter Koordination des KuK-Teams kurzzeitig erfolgreiche Zwischennutzungen in zentraler Lage möglich waren.

3.2 Abweichung von der Ausschreibungspflicht

Inhaberwechsel

Eine Verpflichtung zur Ausschreibung birgt auch unter Berücksichtigung dieser Auswahlkriterien für viele Traditionsunternehmen das Risiko der Geschäftsaufgabe, wenn eine Betriebsnachfolge ansteht. Diese Geschäfte, die häufig seit vielen Jahrzehnten und Generationen die Altstadt prägen, tragen zum Flair der Innenstadt bei. Ihnen soll die Fortführung des Ladens ohne Ausschreibung ermöglicht werden, auch wenn eine gesellschaftsrechtliche Umwandlung beim Mieter erfolgt. Entscheidend ist, dass die Identität fortgeführt wird und nach außen hin die gleiche Art und Weise im Auftritt zu erwarten ist. Ein Indiz für die Kontinuität ist die Übernahme eines Großteils der bisherigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und/oder dass der bisherige Geschäftsinhaber eine maßgebliche Position im Unternehmen einnimmt; denn Ziel der Stadt ist nicht allein das optische Erscheinungsbild, sondern auch die Funktion des Ladens mit seinen sozialen Interaktionen und seinen Wirkungen auf das Umfeld. Kein Ziel, das mit dem Innenstadtkonzept verfolgt werden kann, ist die Unterstützung eines einzelnen Unternehmers oder die alleinige Absicherung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eines Ladens.

Eine allgemeingültige Definition eines „Traditionsgeschäftes“ im rechtlichen Sinne gibt es nicht, so dass die Kriterien unter Berücksichtigung der städtischen Mieterstruktur und Strukturen in der Münchener Innenstadt betrachtet werden müssen. Ein Ladengeschäft hat eine Tradition entwickelt, wenn es i.d.R. nach mindestens 10 Jahren (als Richtwert) an die nächste Generation übergehen soll oder 20 Jahre und länger in der Innenstadt verwurzelt ist. Ein Traditionsgeschäft kann sich aber auch über den Verkauf von Produkten definieren, die mit besonderer, überlieferter, also „übernommener“ handwerklicher Fähigkeit hergestellt wurden oder diese Handwerke weiterentwickelt haben.

Der dargestellte Verzicht auf eine Ausschreibung ist in diesen Fällen nur möglich, wenn zudem die Voraussetzungen des Geltungsbereichs (**s.o. Ziff. 2**) erfüllt sind.

Alleinstellungsmerkmal

Auf eine Ausschreibung kann in Ausnahmefällen auch dann verzichtet werden, wenn ein sogenanntes **Alleinstellungsmerkmal** vorliegt. Dies ist in Anlehnung an vergaberechtliche Vorschriften dann der Fall, wenn in dem Laden eine ungewöhnliche und originelle Geschäftsidee präsentiert werden soll, für deren Realisierung kein Wettbewerb zu erwarten ist. Diese Fallgruppe ist eng auszulegen.

Ein Alleinstellungsmerkmal in dem für die Mieterauswahl ausreichenden Sinn kann auch

dann gegeben sein, wenn ein bewährter Geschäftsbetrieb eine **Betriebserweiterung** in der unmittelbaren Nachbarschaft plant und diese aus konzeptionellen Überlegungen geboten ist.

4. Dauer der Vertragslaufzeit

Eine Dauer der Vertragslaufzeit kann nicht allgemeingültig vorab im Konzept festgelegt werden, da eine angemessene Mietzeit abhängig ist u.a. von der Branche und von den in das Ladengeschäft zu tätigen Investitionen.

Im konkreten Einzelfall ist bei der Festlegung der Vertragsdauer jedoch darauf zu achten, dass einerseits die oben genannten städtebaulichen Ziele bezüglich der inhabergeführten Läden dauerhaft ermöglicht werden und sich ggf. notwendige Investitionen des Mieters amortisieren. Muss der Mieter zur Finanzierung einer Investition ein Darlehen aufnehmen, so verlangen Banken in der Regel eine bestimmte Vertragslaufzeit zur Absicherung.

5. Mietzins

Damit die o. in Ziffer 1 genannten Ziele der Stadt erreicht werden können, müssen mit den Mietern in vielen Fällen deutlich günstigere Mietpreise vereinbart werden, als bei einer völlig ungebundenen Vermietung am Markt (z.B. an einen Filialisten) zu realisieren wäre.

Auf die Erstellung eines Gutachtens kann jedoch in Ausnahmefällen verzichtet werden, wenn eine Einschätzung der Marktmiete aus anderen Umständen möglich ist.

5.1 Bindungsfreier Mietzins

Das Bewertungsamt ermittelt vor jedem Auswahlverfahren den marktüblichen Mietzins. Dieser wird auch beeinflusst von zahlungskräftigen Großkonzernen, die Innenstadtlagen aus strategischen Gründen anmieten, aber mit dem Verkauf vor Ort nicht die relevanten Umsätze erzielen. Inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte, aber auch kleine Jungunternehmer können damit nicht konkurrieren. Da diese Geschäfte die unter Ziffer 1 genannten städtebaulichen Ziele in besonderem Umfang erfüllen, ist der teilweise Verzicht auf eine potentiell mögliche Marktmiete angemessen.

5.2 Angemessener Mietzins

Der angemessene Mietzins wird vom städtischen Bewertungsamt wie folgt ermittelt (Mindestmiete):

Läden, bei denen die Stadt primär eine einzigartige Nutzung (aber keine bestimmte Branche) anstrebt

In diesen Fällen kann der Mietzins nicht im Vorhinein ermittelt werden, da die Branche

erst im Ausschreibungsverfahren ermittelt wird. Das Bewertungsamt wird daher, wenn die Auswahl für eine bestimmte Nutzungsart getroffen ist, den für eine bestimmte Branche angemessenen bzw. einem Geschäftscluster entsprechenden angemessenen Mietzins unter Berücksichtigung der sonstigen oben in Ziff. 1 und 3 genannten Kriterien ermitteln, der dann in dem jeweiligen Mietvertrag vereinbart wird.

Läden, bei denen eine bestimmte Nutzung seitens der Stadt angestrebt wird

In diesen Fällen ermittelt das Bewertungsamt **vor** der Ausschreibung den Mietzins, der für die bestimmte Branche unter Berücksichtigung der Auswahlkriterien (siehe Ziffer 3.1) für die bestimmte Branche angemessen ist bzw. dem Geschäftscluster entspricht. Dieser angemessene Mietzins wird als Mindestmietzins in der Ausschreibung zugrunde gelegt.

5.3 Umsatzmiete

Zusätzlich zur Mindestmiete wird eine branchenspezifische **Umsatzmiete** vereinbart, die je nach Branche zwischen 3,5 und 10 % liegt.

In jedem Fall muss sich der Mieter verpflichten, der Stadt jährlich seine Umsatzzahlen vorzulegen.

5.4 Wertsicherungsklausel

Bei Verträgen mit einer Festlaufzeit von mindestens zehn Jahren wird eine automatische **Wertsicherungsklausel** nach dem „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ vereinbart, ggf. kombinierbar mit einer Staffelmiete.

5.5 Überprüfung

Ob es sich dauerhaft um ein nur lokal tätiges Geschäft handelt, das dem von der Stadt ausgewählten Ladentypus entspricht, wird laufend überprüft und im Mietvertrag so vereinbart. Für den Fall, dass eine rein lokale Geschäftstätigkeit in der Zukunft verneint werden muss, wird ein Sonderkündigungsrecht der Stadt vereinbart.

5.6 Rechtliche Zulässigkeit der Mietpreisgestaltung

Die Regelungen zum **Mietzins** stehen im Einklang mit Artikel 75 BayGO und dem europäischen Beihilferecht (Art. 107 ff. AEUV). Bei einem Verstoß gegen diese Vorschriften wäre der Vertrag nichtig. Außerdem entsprechen die Regelungen der Bekanntmachung des Bayerischen Innenministeriums zur Veräußerung kommunaler Vermögensgegenstände vom 15. Mai 1992 (Az.: IB3-3036-29/5).

Artikel 75 Bayerische Gemeindeordnung

Gemäß Artikel 75 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BayGO darf eine Gemeinde Vermögensgegenstän-

de nur zum Verkehrswert überlassen. Gemäß Art. 75 Abs. 2 Satz 2 BayGO sind jedoch Ausnahmen möglich. Als Rechtfertigung für eine Überlassung der Ladenflächen unter einem theoretisch möglichen, hohen Verkehrswert können die oben beschriebenen städtebaulichen Erwägungen herangezogen werden (siehe Masson/Samper, Bayerische Kommunalgesetze, Kommentar, Art. 75 BayGO, Rn. 18), da die Stadtgestaltung in Form der Bewahrung der Lebensqualität in der Münchner Innenstadt zur kommunalen Aufgabe gehört.

Artikel 75 Absatz 2 BayGO sieht auch Ausnahmen zur Sicherung der Existenz kleiner und ertragsschwacher Gewerbebetriebe vor. Dies trifft jedoch nur auf einen Teil der potentiellen und aktuellen städtischen Mieter zu.

Europäisches Beihilferecht

Gemäß Artikel 107 Abs. 1 AEUV sind aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen den Wettbewerb verfälschen, mit dem Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen.

Eine Beeinträchtigung des innergemeinschaftlichen Handels (und damit der Tatbestand einer Beihilfe) kann jedoch ausgeschlossen werden, soweit es sich bei der Vermietung im konkreten Einzelfall um ein **rein lokales Vorhaben** handelt. In diesen Fällen liegt keine Beihilfe im Sinne des Artikel 107 Abs. 1 AEUV vor.

In einer sog. Orientierungshilfe vom 29.04.2015 hat die europäische Kommission in sieben unterschiedlichen Fällen entschieden, dass es sich um ein rein lokales Vorhaben handelt und damit der innergemeinschaftliche Handel nicht beeinträchtigt ist. Sie hat dabei ausgeführt, dass diese Fälle für die Mitgliedstaaten als Orientierungshilfe bei vergleichbaren Fällen dienen sollen und hat deren Anwendung ausdrücklich empfohlen.

Sie hat ihren Ansatz durch eine weitere Orientierungshilfe vom September 2016 ergänzt und in der Mitteilung zum Beihilfebegriff (2016/C 262/01) vom 19.07.2016 bestätigt. Das rechtliche Risiko in der Anwendung der Orientierungshilfe besteht darin, dass es sich eben um keine allgemein formulierten Grundsätze handelt, sondern um konkrete Fälle mit ganz unterschiedlichen Sachverhalten, deren Vergleichbarkeit jeweils im Einzelfall zu prüfen ist. Außerdem fehlt es dazu noch an einer Entscheidung der europäischen Gerichte.

Dennoch lassen sich einige allgemeingültige Prüfungsschritte aus der Orientierungshilfe herauslesen. Ein rein lokales Vorhaben ist somit unter den folgenden Voraussetzungen zu bejahen:

- Der Beihilfeempfänger bietet Güter oder Dienstleistungen nur in einem bestimmten Bereich innerhalb eines Mitgliedstaates an (lokal begrenztes Tätigkeitsgebiet des Anbieters).
- Es werden wahrscheinlich keine Kunden aus anderen Mitgliedstaaten angezogen (lokal begrenzter Kundenkreis).

- Die Auswirkungen auf Bedingungen für grenzüberschreitende Investitionen oder Niederlassungen sind marginal (keine weiteren, grenzüberschreitenden Aktivitäten des Unternehmens; Konkurrenten lokal angesiedelt)

Für eine Anwendung der Orientierungshilfe auf die Vermietung der städtischen Ladenflächen in der Innenstadt spricht, dass viele der dortigen städtischen Mieter ihre Dienstleistung geografisch begrenzt erbringen, da sie in der Regel nur in der Münchner Innenstadt tätig sind und dass ihre Kunden im wesentlichen aus der Münchner Bevölkerung stammen. Dies schließt aber aus, dass die Geschäfte nebenbei einen umsatzstarken Onlinehandel betreiben. Nur wenn die obengenannten Voraussetzungen im Einzelfall überprüft und bejaht werden können, handelt es sich um ein rein lokales Vorhaben und damit um keine Beihilfe.

Ob es sich dauerhaft um ein nur lokal tätiges Geschäft, das dem von der Stadt ausgewählten Ladentypus entspricht, handelt, wird laufend überprüft und im Mietvertrag so vereinbart. Für den Fall, dass eine rein lokale Geschäftstätigkeit in der Zukunft verneint werden muss, wird ein Sonderkündigungsrecht der Stadt vereinbart.

Sollten die oben genannten Voraussetzungen im Einzelfall zu verneinen sein, liegt eine Beihilfe vor. Diese kann dann nur unter den Voraussetzungen der sog. De-minimis-Verordnung gewährt werden, insbesondere darf ein Schwellenwert von 200.000 € an ein Unternehmen in drei Steuerjahren nicht überschritten werden.

6. Sicherung der Inhaberschaft

Das Kommunalreferat sichert über vertragliche Regelungen das Mitspracherecht an der künftigen Entwicklung des Betriebes mit dem Ziel der Verhinderung von Filialisierungen.

6.1 Untervermietung

Untervermietungen oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte sind nur mit vorheriger Zustimmung des Kommunalreferates zulässig und setzen voraus, dass keine Zweifel an der Bonität des Untermieters bestehen, die Untervermietung nicht mit einer Änderung des Mietzwecks verbunden ist und nicht im Widerspruch zu Konkurrenzschutzvereinbarungen steht. Ferner behält sich das Kommunalreferat vor, sofern die Miete im Untermietverhältnis höher ist als im Hauptmietverhältnis, den gesamten Prozentsatz des Differenzbetrages zu verlangen, um zu verhindern, dass Betriebe über Untermietverhältnisse finanziert werden. Abhängig von der Branche oder auch vom Zuschnitt der städtischen Gewerbeeinheiten kann die Untervermietung einer Teilfläche durchaus sinnvoll sein, um den Bestand eines Geschäftes zu sichern oder die Startbedingungen für junge Unternehmen zu erleichtern.

6.2 Gesellschafter- und Rechtsformänderungen

Regelungen zu Gesellschafter- und Rechtsformänderungen werden im Mietvertrag so gestaltet, dass das Ziel der Vermietung an einen inhabergeführten Geschäftsbetrieb dauerhaft gesichert wird.

7. Entscheidungsvorschlag

Der Kommunalausschuss stimmt dem im Vortrag dargestellten Konzept für die Vermietung städtischer Ladenflächen in der Innenstadt zu und beauftragt das Kommunalreferat, das Konzept ab sofort bei der Vermietung städtischer Ladenflächen im 1. Stadtbezirk umzusetzen.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 1 Altstadt-Lehel. Dem Bezirksausschuss 1 wurde kurzfristig mit E-Mail vom 13.04.2018 bzw. 24.04.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Eine Stellungnahme liegt bislang nicht vor, diese wird gegebenenfalls nachgereicht.

9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

10. Termine, Fristen

Die Zuleitung konnte leider nicht fristgerecht erfolgen, da die Konzeption mit dem Innenministerium und der Regierung von Oberbayern abgestimmt und rechtsaufsichtlich am 25.04.2018 genehmigt wurde. Aktuell anstehende Vermietungen im 1. Stadtbezirk machen die Beschlussfassung noch im Mai 2018 unbedingt notwendig.

11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil unter Berücksichtigung der o.g. Vorgaben für jedes Vertragsverhältnis eine Einzelentscheidung gemäß der Geschäftsordnung des Stadtrates zu treffen ist.

II. Antrag des Referenten

1. Der Kommunalausschuss stimmt dem im Vortrag dargestellten Konzept für die Vermietung städtischer Ladenflächen in der Innenstadt zu.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, das Konzept ab sofort bei der Vermietung städtischer Ladenflächen im 1. Stadtbezirk umzusetzen.
3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HA II/V-Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle

z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement GW-O

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Kommunalreferat - RV
das Kommunalreferat - IM-ZD
das Kommunalreferat-BewA
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
das Referat für Arbeit und Wirtschaft

z.K.

Am _____