

Telefon: 0 233-22885
Telefax: 0 23398922885

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Kulturreferat
Abteilung 1
Bildende Kunst, Darstellende
Kunst, Film, Literatur, Musik,
Stadtgeschichte, Wissenschaft
KULT-ABT1

**Konzept zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und
kreativwirtschaftlichen Flächen**

**Mietenstopp in städtischen Kunst- und Kulturräumen
Antrag Nr. 14-20 / A 06678 von der SPD-Fraktion vom 05.02.2020**

**Ein Herz für Kunst & Kultur
Antrag Nr. 14-20 / A 06655 von Frau StRin Dorothea Wiepcke, Herrn StR Richard Quaas,
Frau StRin Beatrix Burkhardt, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall,
Herrn StR Walter Zöllner vom 04.02.2020**

**Kommunale Mietpreisbremse für Kunst und soziale Einrichtungen
Antrag Nr. 14-20 / A 06658 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 04.02.2020**

**Mieterhöhungen für die Domagkateliers und andere städt. Kunst- und Kulturräume
stoppen
Antrag Nr. 14-20 / A 06498 von der SPD-Fraktion vom 13.01.2020**

**Das Angebot kleiner Kulturschaffender erhalten und stärken!
Antrag Nr. 14-20 / A 04417 von Herrn StR Klaus Peter Rupp, Frau StRin Julia Schönfeld-
Knor, Frau StRin Kathrin Abele, Herrn StR Horst Lischka, Frau StRin Dr. Constanze
Söllner-Schaar, Herrn StR Christian Vorländer vom 04.09.2018**

**Künstlerinnen und Künstler unterstützen - Kulturflächen billiger machen und nicht zu
Marktpreisen vermieten - Neues Verfahren zur Preisfindung entwickeln
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07487 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 -
Schwabing-Freimann vom 04.02.2020**

**Mietenstopp statt 40 % Mieterhöhung - Künstlerinnen und Künstler der Domagkateliers
unterstützen (Initiative: Lars Mentrup)
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07380 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 -
Schwabing-Freimann vom 14.01.2020**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02455

**Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021
Öffentliche Sitzung**

Anlass	Stadtratsanträge der Stadtratsfraktionen der SPD, CSU und DIE GRÜNEN/RL zur Stärkung und zum Erhalt der Kunst- und Kulturszene; Entwicklung eines neuen Verfahrens zur Mietpreisgestaltung bei der Überlassung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen
Inhalt	Darstellung eines neuen Verfahrens zur Mietpreisgestaltung bei der Überlassung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	- / -
Entscheidungsvorschlag	<p>1. Dem Konzept zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen wird zugestimmt.</p> <p>2. Das Kommunalreferat wird gemeinsam mit dem Kulturreferat und dem Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft beauftragt, das Konzept rückwirkend ab dem 01.01.2021 bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen umzusetzen.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Kreative Mietpreisbremse, Kunst- und Kulturflächen, Kulturförderung, Mietenstopp
Ortsangabe	Künstlerisch, kulturell und kreativwirtschaftlich genutzte Immobilien im gesamten Stadtgebiet der LHM

I. Vortrag der Referentin und des Referenten	
1. Anlass	2
2. Ausgangslage und kulturpolitische Zielsetzung	3
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Ziele	5
2.3 Auswirkungen auf die Förderpraxis des Kulturreferats	6
3. Verfahren zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen	6
3.1 Sachlicher Anwendungsbereich	7
3.2 Persönlicher Anwendungsbereich	7
3.3 Mietpreisgestaltung	8
3.3.1 Überlassung von Flächen, die künstlerisch bzw. kulturell genutzt werden	8
3.3.2 Überlassung von Flächen, die kultur- und kreativwirtschaftlich genutzt werden	9
3.4 Kriterien zur Beurteilung der unter Ziff. 3.3.1 ausgewiesenen Spanne	10
3.5 Bedingungen und Verfahren	11
4. Rechtfertigung der kulturellen, künstlerischen und kreativwirtschaftlichen Mietpreisgestaltung	11
4.1 Vergabe unter Wertermittlung	11
4.2 Europäisches Beihilferecht	12
5. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt	12
6. Zusammenfassung	13
7. Stadtrats- und Bezirksausschussanträge	13
8. Beteiligung anderer Referate	15
9. Beteiligung der Bezirksausschüsse	15
10. Unterrichtung der Korreferentinnen und der Verwaltungsbeirat_innen	16
11. Termine und Fristen	16
12. Beschlussvollzugskontrolle	16
II. Antrag der Referentin und des Referenten	17
III. Beschluss	18

Telefon: 0 233-22885
Telefax: 0 23398922885

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Kulturreferat
Abteilung 1
Bildende Kunst, Darstellende
Kunst, Film, Literatur, Musik,
Stadtgeschichte, Wissenschaft
KULT-ABT1

Konzept zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen

**Mietenstopp in städtischen Kunst- und Kulturräumen
Antrag Nr. 14-20 / A 06678 von der SPD-Fraktion vom 05.02.2020**

**Ein Herz für Kunst & Kultur
Antrag Nr. 14-20 / A 06655 von Frau StRin Dorothea Wiepcke, Herrn StR Richard Quaas, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Walter Zöllner vom 04.02.2020**

**Kommunale Mietpreisbremse für Kunst und soziale Einrichtungen
Antrag Nr. 14-20 / A 06658 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 04.02.2020**

**Mieterhöhungen für die Domagkateliers und andere städt. Kunst- und Kulturräume stoppen
Antrag Nr. 14-20 / A 06498 von der SPD-Fraktion vom 13.01.2020**

**Das Angebot kleiner Kulturschaffender erhalten und stärken!
Antrag Nr. 14-20 / A 04417 von Herrn StR Klaus Peter Rupp, Frau StRin Julia Schönfeld-Knor, Frau StRin Kathrin Abele, Herrn StR Horst Lischka, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Herrn StR Christian Vorländer vom 04.09.2018**

**Künstlerinnen und Künstler unterstützen - Kulturflächen billiger machen und nicht zu Marktpreisen vermieten - Neues Verfahren zur Preisfindung entwickeln
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07487 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 - Schwabing-Freimann vom 04.02.2020**

**Mietenstopp statt 40 % Mieterhöhung - Künstlerinnen und Künstler der Domagkateliers unterstützen (Initiative: Lars Mentrup)
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07380 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 - Schwabing-Freimann vom 14.01.2020**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02455

8 Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 04417 vom 04.09.2018
2. Antrag Nr. 14-20 / A 06498 vom 13.01.2020
3. Antrag Nr. 14-20 / B 07380 vom 14.01.2020
4. Antrag Nr. 14-20 / B 07487 vom 22.01.2020
5. Antrag Nr. 14-20 / A 06655 vom 04.02.2020
6. Antrag Nr. 14-20 / A 06658 vom 04.02.2020
7. Antrag Nr. 14-20 / A 06678 vom 05.02.2020
8. Klassifizierung der Künstlersozialkasse für Kunstschaffende

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin und des Referenten

Diese Vorlage wird wegen ihrer übergeordneten Bedeutung, insbesondere aber auch aufgrund der im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie vom Ältestenrat geäußerten Bitte zur Vermeidung von gemeinsamen Ausschüssen, unmittelbar in die Vollversammlung eingebracht.

1. Anlass

Insgesamt liegen sieben Anträge (Anlagen 1-7) zum Thema „Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen“ vor, die in dieser Vorlage behandelt werden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Anträge:

- 1.1 Herr StR Klaus Peter Rupp, Frau StR Julia Schönfeld-Knor, Frau StRin Kathrin Abele, Herr StR Horst Lischka, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar und Herr StR Christian Vorländer fordern mit Antrag Nr. 14-20 / A 04417 vom 04.09.2018 die Erarbeitung eines Konzepts zur Stärkung und zum Erhalt einer vielfältigen und kleinteiligen Kulturszene, das sich nach Möglichkeit an den Zielen des sog. „Innenstadtkonzepts“ orientiert, das der Stadtrat mit Beschluss der Vollversammlung vom 05.10.2006 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 08288) beschlossen und seitdem stetig fortgeschrieben hat.
- 1.2 Die SPD-Stadtratsfraktion fordert mit Antrag Nr. 14-20 / A 06498 vom 13.01.2020 die angedachte Mieterhöhung für das städtische Atelierhaus am Domagkpark sowie für alle weiteren Ateliers und Kunsträume der Stadt zu stoppen und weiterhin die bestehenden Mietpreise zu verlangen.
- 1.3 Der Bezirksausschuss 12 – Schwabing-Freimann fordert mit Antrag Nr. 14-20 / B 07380 vom 14.01.2020 die Mietkonditionen für das städtische Atelierhaus am Domagkpark bis zum Sommer 2024 in ihrer aktuellen Höhe beizubehalten und bis zu diesem Zeitpunkt keine Mietanpassung mehr vorzunehmen.

- 1.4 Der Bezirksausschuss 12 – Schwabing-Freimann fordert mit Antrag Nr. 14-20 / B 07487 vom 04.02.2020 das Verfahren zur Preisfindung für stadteigene Kulturflächen zu ändern und sich dabei nicht mehr an Marktpreisen zu orientieren sowie deutlich niedrigere Mieten zu verlangen, die den bereichernden Kulturcharakter honorieren.
- 1.5 Frau StRin Beatrix Burkhardt, Frau StRin Ulrike Grimm, Herr StR Sebastian Schall und Herr StR Walter Zöller fordern mit Antrag Nr. 14-20 / A 06655 vom 04.02.2020 das Verfahren zur Mietpreisfindung für stadteigene Kunst- und Kulturflächen dahingehend zu überarbeiten, dass die Vermietung nicht mehr auf der Grundlage von Marktpreisen erfolgt. Zudem soll ein Kriterienkatalog entwickelt werden, der gewährleistet, dass Mietwerte ermittelt werden, die den Verbleib und die Existenz der Künstlerinnen und Künstler in München nicht gefährden.
- 1.6 Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL fordert mit Antrag Nr. 14-20 / A 06658 vom 04.02.2020 einen Mietenstopp für Ateliers, andere kulturelle Nutzungen sowie für soziale Einrichtungen der Landeshauptstadt München (LHM) und der städtischen Beteiligungsgesellschaften in der Zeit vom 01.03.2020 bis zum 31.02.2025. Zudem soll dem Stadtrat der Landeshauptstadt München noch im Jahr 2020 ein Vergleich zwischen den Mieten und den Förderungen der Stadt mit dem Ziel vorgelegt werden, einzelne Mietpreise nach unten anzupassen.
- 1.7 Die SPD-Stadtratsfraktion fordert mit Antrag Nr. 14-20 / A 06678 vom 05.02.2020 die Mietpreise – analog zum Mietenstopp in städtischen Wohnungen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15518) – bei allen städtischen Ateliers und Kunst- und Kulturräumen in den nächsten Jahren nicht weiter zu erhöhen.

2. Ausgangslage und kulturpolitische Zielsetzung

2.1 Ausgangslage

Die demographische Entwicklung der LHM und die damit einhergehende bauliche und insbesondere auch preisliche Genese der vergangenen Jahre fordert neue Konzepte und Maßnahmen, um auch in Zukunft die Kunst-, Kultur- sowie die kultur- und kreativwirtschaftliche „Szene“ in der Stadt halten zu können bzw. anzusiedeln. Die Sicherung und Etablierung solcher Nutzungen ist ein wesentlicher Baustein für ein lebenswertes Wohnumfeld und attraktive städtische Quartiere im Besonderen, wie auch für die Kulturlandschaft und die Wirtschaftsstruktur Münchens im Allgemeinen.

Es ist daher im Sinne der Schaffung und des Erhalts von Urbanität in geeigneten Stadtquartieren, beispielsweise durch belebte Erdgeschossnutzungen, wie auch zur Sicherung der Attraktivität Münchens als Standort für Kunst, Kultur sowie kultur- und kreativwirtschaftliche Akteure erforderlich, das verfügbare Flächenportfolio insgesamt auszuweiten und insbesondere mehr bezahlbaren Raum für entsprechende Zielgruppen zu entwickeln. Dies erfordert die Sicherung vorhandener und die Schaffung neuer Raumkapazitäten, die sich für die heterogene Zielgruppe der Kunst- und Kulturschaffenden sowie der Kultur- und Kreativwirtschaft eignen.

Damit verbunden sind regelmäßig die Fragen der Dauerhaftigkeit und der Finanzierbarkeit solcher Nutzungen. Gerade angesichts der hohen Konkurrenz verschiedener Interessen, die sich auf Flächen der LHM richten, einerseits und dem Ziel der städtischen Referate, in der zunehmend dichter besiedelten Stadt bereits existierende und auch neue Qualitäten für die Bürgerschaft zu gewährleisten, ist der alltägliche „Mehrwert“ von Räumen für Kunst und Kultur und Kreativwirtschaft für Quartiere und Stadtteile ausdrücklich zu berücksichtigen.

Das Kommunalreferat (KR) ist gemäß Art. 75 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO) verpflichtet, in seinen Mietobjekten marktübliche Mieten zu fordern. Das Bewertungsamt ermittelt vor jeder Neuvermietung bzw. bei Bestandmietverhältnissen in turnusmäßigen Abständen den marktüblichen Mietpreis. Dieser wird beeinflusst von zahlungskräftigeren Gewerbetreibenden, die mit Gewinnerzielungsabsicht am Wettbewerbsmarkt teilnehmen. Für die Wertermittlung werden Bestandsmieten von Objekten verwendet, die nach Lage, Art, Größe sowie Ausstattung und Beschaffenheit vergleichbar sind. Die für die Mietwertgutachten verwendeten Mietvergleiche basieren dabei in der Regel auf den jeweils aktuell geforderten oder gezahlten Mieten des freien Mietmarktes in ähnlicher Lage. Kunst-, Kultur- und Kreativschaffende konkurrieren daher auch mit kommerziellen Gewerbetreibenden, die nicht zwangsläufig auf den Erhalt des kulturellen und sozialen Wohls der städtischen Gemeinschaft ausgerichtet sind.

In München besteht auf dem gesamten Immobilienmarkt seit geraumer Zeit ein knappes Angebot. Für Gewerbeflächen hat sich die Situation in letzter Zeit weiter zugespitzt. Getrieben durch den hohen Bedarf, aber auch das niedrige Zinsniveau und die stark gewachsene Geldmenge haben sich die Kauf- und Mietpreise von Immobilien weit von der Ertragsentwicklung der meisten Branchen abgesetzt.

Für die kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft und die Kunstschaffenden ist diese Entwicklung oft besonders bedrohlich, da diese mit den Mieten, die andere gewerbliche Flächennutzer in München zu zahlen bereit sind, nicht mithalten können. Daher ergibt sich bei Neuvermietung oder Anpassung der Miete auf das gestiegene Marktniveau häufig eine Ertragslücke, die existenzbedrohend wird oder zur Aufgabe der Fläche nötigt.

Erschwerend kommt hinzu, dass überproportional viele Bestandsmieter_innen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft und allen kulturellen Sparten aus Bestandmietverhältnissen gedrängt werden, da durch die immense Wertsteigerung von Immobilien gerade niedrigpreisige Gewerbeflächen und Ateliers sukzessive zu hochwertigeren Flächen umgewandelt werden. Dies ist besonders ausgeprägt in Quartieren, deren Aufwertung auf einer hohen Dichte von kleinteiliger Kultur- und Kreativwirtschaft und Kunstszenen beruht, die einerseits die wirtschaftliche Subsistenz von Kreativschaffenden, andererseits die Einbeziehung der Bürger_innen in eine vielfältige soziale, soziokulturelle und wirtschaftliche Entwicklung der Stadtgesellschaft gewährleistet. Gleichzeitig mit der Vielfalt der Nutzungsarten und Kunstszenen geht ein Großteil der kreativen Basis und zugleich das motivierende Umfeld für die klassische Industrie verloren, die die Grundlage für eine resiliente Stadt bilden.

Eine Studie der Europäische Kommission, der „Creative City Index“, belegt diese Zusammenhänge und weist nach: *„Kulturell und kultur- und kreativwirtschaftlich geprägte Städte bieten mehr Arbeit und binden mehr Fachkräfte.“*

2.2 Ziele

Um auch den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg der LHM sichern zu können, wird es daher zu einer zentralen Aufgabe kommunaler Flächenpolitik, Kunst-, Kultur- und Kreativschaffende in der Stadt zu halten und entsprechende Angebote zu machen, die der Bedeutung von kulturell sowie kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen und ihrem Mehrwert für die Stadtgesellschaft gerecht werden.

Zur Sicherung bereits vorhandener Raumkapazitäten sollen daher sowohl bei der Vergabe geeigneter Gewerbeflächen (Gewerberaum und unbebaute Grundstücke) als auch bei der Mietpreisgestaltung zukünftig die Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Kunstschaffende im besonderen Maße und mit den folgenden Zielsetzungen berücksichtigt werden:

Kurzfristig: Härtefälle abfedern

Auch städtische Bestandmieter_innen werden aufgrund von Bewertungsgutachten mit teilweise erheblichen Mieterhöhungen konfrontiert. Um den Erhalt der kleinteiligen Kunst- und Kulturszenen und der Kultur- und Kreativunternehmen zu sichern, bleibt die LHM für diese Nutzungen unter den marktüblichen Miethöhen. Dadurch kann der gesellschaftliche Charakter der Arbeit der Kunst- und Kulturschaffenden sowie das auf Subsistenz ausgerichtete Wirtschaften innerhalb der Kultur- und Kreativwirtschaft erhalten und der Verlust der Räume vermieden werden. Ein Aussetzen bzw. Begrenzen von Mieterhöhungen ist daher erforderlich.

Mittelfristig: Vielfältige Nutzungen sichern

Erhalt der vielfältigen Binnenstruktur der kulturellen, kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungsarten innerhalb der Stadt mit dem Ziel eines bunten, abwechslungsreichen und sozial nachhaltigen Lebensumfeldes für die Bürger_innen. Verdrängungsprozesse, die einerseits durch die Kultur- und Kreativwirtschaft in der Stadt beschleunigt werden, andererseits aber die Branche wieder zu verdrängen drohen, gilt es zu verlangsamen oder aufzuhalten. Die LHM bleibt daher auch bei Neuvermietungen für diese Nutzungen unterhalb der marktüblichen Miethöhen.

Langfristig: Urbanität entwickeln

Neben den mittelfristigen Effekten gilt es zeitgleich in Neubaugebieten die stadtplanerisch positiven Auswirkungen, z.B. Erdgeschossflächen durch künstlerische sowie kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen, für die langfristige Urbanität und Attraktivität zu öffnen und damit bereits in der Planung eine Lebendigkeit neuer Viertel sicherzustellen. Insbesondere im Bereich der Fachkräftesicherung aller Branchen ist die Sicherstellung und Entwicklung vielfältiger kultureller und kultur- und kreativwirtschaftlicher Szenen in allen Stadtteilen von essentieller Bedeutung für eine kulturell, gesellschaftlich und wirtschaftlich lebendige Stadt und damit eine nachhaltige Entwicklung der Stadtgesellschaft und der Kommune.

Das kann nur dann erfolgreich geschehen, wenn die städtische Mietpreisgestaltung an diesen Zielen ausgerichtet wird und dazu bewusst vom freien Mietmarkt abweicht.

2.3 Auswirkungen auf die Förderpraxis des Kulturreferats

Das Kulturreferat (KULT) bezuschusst einzelne Einrichtungen, die Räume in stadteigenen Immobilien nutzen. Dabei gibt es grundsätzlich – historisch bedingt – zwei Varianten:

1. Wenn die vertragliche Regelung der Raumüberlassung eine unentgeltliche Nutzung vorsieht, muss die Einrichtung keine Miete an die Stadt zahlen und erhält keinen Zuschussanteil.
2. Wenn die vertragliche Regelung der Raumüberlassung eine entgeltliche Nutzung vorsieht, erhält die Einrichtung – im Rahmen der institutionellen Zuwendung – einen zweckgebundenen Zuschussanteil für die entsprechende Miete (z.B. Münchner Marionettentheater). Dieser wird in der Regel vom KULT einbehalten und direkt an das KR gezahlt. Im Falle von Mieterhöhungen durch neue Bewertungsgutachten muss das KULT im Rahmen der Haushaltsverfahren (teilweise unterjährig) entsprechende Budgetausweitungen beantragen, um den in der Regel durch die Mieterhöhung gestiegenen Zuwendungsbedarf ausgleichen und den entsprechend erhöhten Zuschussanteil an das KR zahlen zu können.

Diese Regelung, die Förderungen über den Kulturretat darzustellen, entspricht den grundsätzlichen Prinzipien des Münchner Facility Managements (mfm). Da dies jedoch bei Haushaltsausweitungen, auch dann wenn sie an anderer Stelle wieder von der Stadt vereinnahmt werden, schwierig um- und durchzusetzen ist, soll künftig ein anderes Verfahren die Unterstützung der kulturellen Einrichtungen sicherstellen.

Durch das Konzept zur Mietpreisgestaltung sollen künftig budgetwirksame Zahlungen, die über den Umweg Zuschuss erfolgen, vermieden, das Verfahren vereinheitlicht und damit der Verwaltungsaufwand reduziert werden. Die jeweiligen Gebäudekosten sollen weiterhin im Rahmen der Kostenrechnung (nicht budgetwirksam) vom KR auf Kostenstellen des KULT verrechnet werden.

3. Verfahren zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen

Das KR hat gemeinsam mit dem KULT und dem Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK) das im Folgenden dargestellte Konzept zur Umsetzung der o.g. Ziele bei der Mietpreisgestaltung ausgearbeitet. Ziel ist dabei die aktuell kulturell, künstlerisch und kreativwirtschaftlich genutzten Flächen preislich so zu gestalten, dass trotz des stetig steigenden Mietniveaus in München diese Nutzungen weiterhin möglich bleiben.

3.1 Sachlicher Anwendungsbereich

Das Mietenkonzept bezieht sich auf die vom KR selbst sowie von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG mittels Verwaltervertrag für das KR verwalteten Vertragsverhältnisse über Gewerbeflächen mit einem künstlerischen, kulturellen sowie kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungszweck und schließt auch die vom KR in angemieteten Fremdanwesen entsprechend betreuten Untermietverhältnisse ein.

Folgende Nutzungsarten sind dabei insbesondere festzustellen (inkl. Mehrfachnutzungen/shared spaces): Büroflächen, Ateliers, Musikprobenräume, Werkstätten, Lagerflächen, Workshop-/Seminarräume, Veranstaltungsräume/-hallen, Ladenflächen (sofern sie nicht unter das Innenstadtkonzept fallen), unbebaute Grundstücke.

Kostenfreie Überlassungen, denen der Stadtrat im Rahmen eines Nutzerbedarfs zugestimmt hat (z.B. Überlassung von Stadtteilkulturzentren an einen örtlichen Kulturverein), sind nicht vom Anwendungsbereich erfasst, weil hierzu keine spezielle Mietpreisregelung notwendig ist.

3.2 Persönlicher Anwendungsbereich

Um die oben beschriebenen Effekte und den Mehrwert der künstlerischen, kulturellen und kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen trotz des stetig steigenden Mietniveaus in München weiterhin zu ermöglichen und zu stärken, ist die Stadt bereit, einen klar definierten Interessentenkreis bei der Vergabe von städtischen Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen und eine Reduzierung der vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Marktmiete zu ermöglichen.

Auf städtische Beteiligungsgesellschaften ist das Mietenkonzept nicht anwendbar.

Folgende Personengruppen und Vereinigungen sollen bei der Neuvermietung, bei anstehender neuer Mietpreisfestsetzung und bei kultur- und kreativwirtschaftlicher Nutzung auch in besonders existenzbedrohenden Situationen reduzierte Mietpreise in städtischen Immobilien erhalten, sofern sich die Hauptnutzungsart der Räume (=Mietzweck) den nachstehend bezeichneten Berufsgruppen/Institutionen oder Tätigkeitsbereichen zuordnen lässt:

1. Professionelle Künstler_innen nach der in der Anlage 8 beigefügten Definition der Künstlersozialkasse (KSK), die die Tätigkeit selbständig und erwerbsmäßig ausüben.
2. Kulturschaffende, juristische Personen und Personengesellschaften (insbesondere gemeinnützige Organisationen), die die Räume kulturell nutzen.
3. Durch das KULT institutionell geförderte Einrichtungen (z.B. Münchner Marionettentheater).
4. Künstler_innen und Musiker_innen in städtischen Ateliers oder Musikprobenräumen, deren Belegung durch ein vom Stadtrat beschlossenes Verfahren erfolgt.

5. Freiberufler und Kleinunternehmen¹ der Kultur- und Kreativwirtschaft, soweit mit der Tätigkeit ein örtlicher Bezug zur Kultur- und Kunstpflege oder zu anderen kommunalen Aufgaben besteht.

3.3 Mietpreisgestaltung

Damit die unter Ziff. 2.2 genannten Ziele erreicht werden können, müssen mit den Mieter_innen in vielen Fällen deutlich günstigere Mietpreise vereinbart werden, als bei einer freien Vermietung am Markt zu realisieren wäre. Zudem kann der unter Ziff. 3.2 beschriebene Personenkreis in den meisten Fällen die marktgängige Gewerbemiete nicht erwirtschaften. Daher ist die Stadt bereit, einen Mietpreis zu gewähren, der bei Einhaltung der oben genannten Zielsetzung angemessen ist.

3.3.1 Überlassung von Flächen, die künstlerisch bzw. kulturell genutzt werden

Nutzungsart der Räume nach Berufsgruppen / Tätigkeitsbereichen	Festsetzung des Mietpreises* auf Basis des Bewertungsgutachtens
1. a) Professionelle Künstler_innen nach der in der Anlage 8 beigefügten Definition der KSK, die die Tätigkeit selbständig und erwerbsmäßig ausüben b) Kulturschaffende, Juristische Personen, Personengesellschaften (insbesondere gemeinnützige Organisationen), die die Räume ausschließlich kulturell nutzen c) Künstler_innen in städtischen Ateliers oder Musikproberäumen, deren Belegung durch ein vom Stadtrat beschlossenes Verfahren erfolgt	Reduzierung um bis zu 70 % je nach Art und Lage der Mietsache
2. Durch das Kulturreferat institutionell geförderte Einrichtungen	Reduzierung um 100 %

* Kaltmiete, ohne Nebenkosten

1 Kleinunternehmen: Nach KMU-Definition der Europäischen Kommission unter 50 Mitarbeiter_innen und 10 Mio. € Jahresumsatz oder 10 Mio. € Bilanzsumme, die keine Unternehmen sind, die Teil einer größeren Gruppe sind und/oder in Abhängigkeiten zu einem anderen Unternehmen stehen. Mindestvoraussetzung ist ein Umsatz, der vergleichbar mit dem Umsatz von Freiberufler_innen ist, die ihren Lebensunterhalt oder den überwiegenden Teil ihres Lebensunterhalts in der Kultur- und Kreativwirtschaft verdienen.

3.3.2 Überlassung von Flächen, die kultur- und kreativwirtschaftlich genutzt werden

Kultur- und kreativschaffende Soloselbständige und Unternehmen (siehe Ziff. 3.2 Nr. 5) erwirtschaften ihre Umsätze auf dem freien Markt, ohne öffentliche Förderung. Die Branche ist in ihrer Grundstruktur heterogen und kleinteilig mit vielen Soloselbständigen und kleinen Unternehmensgrößen. Ergänzend zur kuratierenden Kulturförderung gilt es, diese Struktur der Kultur- und Kreativwirtschaft in ihrer Breite zu erhalten und zu stärken. Dabei sind die in München marktüblichen Mieten besonders für Existenzgründer_innen eine große Herausforderung, die sich auf Preisbildung, Wettbewerbsfähigkeit und nachhaltiges Wirtschaften negativ auswirkt.

Eine Reduzierung ist nur für Flächen möglich, die einem künstlerischen und kulturellen Geschäftsbetrieb dienen oder im unmittelbaren Zusammenhang mit Personengruppen und Vereinigungen aus dem Bereich der Kunst oder Kultur oder anderer kommunaler Aufgaben ausgeübt werden.

Hier ist eine zeitlich abnehmend gestaffelte Mietreduzierung sinnvoll, weil die Akteure aus der kultur- und kreativwirtschaftlichen Sphäre für eine Etablierungs- bzw. Übergangsphase eine Anschubfinanzierung erhalten sollen.

Festsetzung des Mietpreises* auf Basis des Bewertungsgutachtens		
Für die ersten 5 Jahre nach Existenz- oder Unternehmensgründung		Für alle anderen Unternehmen und Soloselbständigen
1. bis 6. Monat	Reduzierung um 100 %	Reduzierung um 30 % für 5 Jahre ab Mietbeginn
7. bis 36. Monat	Reduzierung um 50 %	
37. bis 60. Monat	Reduzierung um 30 %	

* Kaltmiete, ohne Nebenkosten

Existenzbedrohende Situation

Sollte es bei einem Mieter/einer Mieterin in einem bestehenden Mietverhältnis im Bereich der kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzung zu einer existenzbedrohenden Situation kommen, die durch äußere Faktoren, die nicht aus der Sphäre des Mieters/der Mieterin stammen, ausgelöst wurde und vom Mieter/von der Mieterin nicht direkt beeinflusst werden kann, wird die Miete im Einzelfall und kurzzeitig um bis zu 100 % reduziert. Existenzbedrohend bedeutet, dass der Mietpreis oder die Steigerung der Miete überproportional zur erzielbaren Ertragslage des/der betroffenen Mieters/Mieterin ist und objektiv dazu führt, dass der Mieter/die Mieterin die in den Mieträumen ausgeübte Tätigkeit sofort oder in absehbarer Zukunft nicht mehr fortsetzen kann. Die Reduzierung der Miete darf nur bis zur existenzsichernden Grenze und nur so lange erfolgen, wie dies zum Fortbestand des Mietverhältnisses unbedingt notwendig ist. Voraussetzung für diese Reduzierung ist au-

ßerdem, dass das Geschäftsergebnis ohne die „äußeren Faktoren“ tragfähig wäre und eine stabile, existenzsichernde Ertragslage in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Die Prüfung erfolgt durch KuK auf Antrag des Mieters/der Mieterin.

Für existenzbedrohende Situationen, die im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie stehen, gelten ausschließlich die vom Verwaltungs- und Personalausschuss als Feriensenat mit Beschluss vom 29.04.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18401), sowie mit Folgebeschluss des Kommunalausschusses vom 03.12.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02111) bereits beschlossenen städtischen Mieterleichterungen.

3.4 Kriterien zur Beurteilung der unter Ziff. 3.3.1 ausgewiesenen Spanne

Die prozentuale Spanne bei Ziff. 3.3.1 basiert auf Erfahrungswerten für Mieterhöhungen und ist erforderlich, um die bereits aktuell vorliegenden Mietwertgutachten sowie auch zukünftige Bewertungsgutachten über einen nachhaltigen Zeitraum von voraussichtlich zehn Jahren im Sinne eines Mietenstopps abzufedern bzw. auszugleichen. Die jeweilige Inanspruchnahme der prozentualen Spanne ergibt sich bei Mieterhöhungen für bestehende Mietverhältnisse grundsätzlich aus der durch das Gutachten bedingten Mieterhöhung.

Bei Neuvermietungen wird die jeweilige Inanspruchnahme der Spanne aufgrund von Vergleichsmieten bei bereits entsprechend genutzten Räumen gemeinsam durch das KR und das KULT festgelegt.

Damit künftig Vermietungsarten wie Ateliers, Werkstätten, Musikübungsräume, künstlerisch genutzte Ladenflächen u.a., die durch die unterschiedliche Lage, Beschaffenheit und Ausstattung zu unterschiedlichen Miethöhen bewertet sind, gleichbehandelt werden können, soll die Spanne „um bis zu 70 %“ eingesetzt werden.

Ziel ist es, mittelfristig für bestimmte Nutzungszwecke möglichst einheitliche Mietobergrenzen zu ermitteln.

3.5 Bedingungen und Verfahren

Die unter Ziff. 3.3 beschriebene Mietpreisgestaltung erfolgt unter folgenden Förderbedingungen:

1. Das Konzept zur Mietpreisgestaltung ist als ein freiwilliger Beitrag der LHM zu betrachten, mit dem Ziel – unabhängig von der Entwicklung des freien Mietmarkts – günstige städtische Mieten im Bereich der Kunst und Kultur sowie der Kultur- und Kreativwirtschaft zu ermöglichen und zu erhalten.
2. Um den Nutzer_innen ein Bewusstsein für den Wert der überlassenen Fläche und die jeweilige Mietreduzierung zu verschaffen, wird im Mietvertrag vom KR die Miete auf Grundlage der Mietbewertung festgelegt. Die vom Mietvertrag tatsächlich abweichende Mietpreisgestaltung wird von KULT und KuK gemeinsam mit dem KR auf Grundlage der Konzeption für die Mietpreisgestaltung gesondert festgelegt und vom KR dem Mie-

ter/der Mieterin mitgeteilt. Das KULT und KuK treffen die dazu erforderliche fachliche Entscheidung und führen die jeweiligen Dokumentationen.

3. Dem Stadtrat wird jährlich durch das KR über die auf Grundlage des Mietenkonzepts gewährten Mietnachteile berichtet.
4. Der Nachlass auf die Miete ist befristet. Er gilt solange, wie die Voraussetzungen des persönlichen Anwendungsbereichs erfüllt sind. Die Voraussetzungen werden auf Grundlage des Konzepts zur Mietpreisgestaltung erstmalig und danach regelmäßig vom KULT und KuK in Abstimmung mit dem KR überprüft.
5. Auf die unter Ziff. 3.3 beschriebene Mietpreisgestaltung besteht kein individueller Anspruch. Die Gewährung erfordert eine Antragstellung mit schriftlicher Beschreibung und Bestätigung über die Nutzungsart der Räume durch die Mieter_innen. Das KULT und KuK können fallbezogen auch von sich aus tätig werden.
6. Auf Mietverhältnisse, bei denen der aktuelle Mietpreis bereits seit mindestens einem Jahr unverändert ist, findet die dargestellte Mietpreisgestaltung keine Anwendung. Ein Mietpreinsnachlass kann erst aufgrund einer neuen Mietbewertung erfolgen, darf aber nicht zu einer Unterschreitung der aktuellen Miethöhe des Mietverhältnisses führen. Einzelfallentscheidungen auf Grund existenzbedrohender Situation (Ziff. 3.3.2) sind davon unberührt.

4. Rechtfertigung der kulturellen, künstlerischen und kreativwirtschaftlichen Mietpreisgestaltung

Die beschränkenden Regelungen zur Miete stehen, wie unter den Ziff. 4.1 und 4.2 ausgeführt, im Einklang mit Art. 75 BayGO und dem europäischen Beihilferecht (Art. 107 ff. AEUV). Bei einem Verstoß gegen diese Vorschriften wäre der jeweilige Mietvertrag nichtig. Außerdem entsprechen die Regelungen der Bekanntmachung des Bayerischen Innenministeriums zur Veräußerung kommunaler Vermögensgegenstände vom 15. Mai 1992 (Az.: IB3-3036-29/5).

4.1 Vergabe unter Wertermittlung

Gemäß Art. 75 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BayGO darf eine Gemeinde Vermögensgegenstände nur zum Verkehrswert überlassen. Gemäß Art. 75 Abs. 3 Satz 2 BayGO sind hiervon jedoch Ausnahmen möglich, soweit diese im Rahmen der kommunalen Aufgabenerfüllung erfolgen.

Die bisherigen Erfahrungen mit der Entwicklung der Münchner Mieten haben gezeigt, dass die unter Ziff. 3 beschriebenen Mietnachteile perspektivisch angemessen und erforderlich sind, um den angestrebten Zweck, für die Stadtgesellschaft eine lebendige kulturelle Vielfalt zu erhalten und zu fördern, zu erreichen.

4.2 Europäisches Beihilferecht

Die geplanten Erleichterungen stehen im Einklang mit dem europäischen Beihilferecht (Art. 107 ff. AEUV). Gemäß Art. 107 Abs. 1 AEUV sind aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten verfälschen.

Hierbei ist zu differenzieren nach den unterschiedlichen Mieter_innen. Bei einem Teil der Mieter_innen ist schon der Tatbestand einer Beihilfe nicht erfüllt, weil sie entweder kein Unternehmen im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV sind oder weil sie nur lokal tätig sind und der ihnen gewährte Vorteil daher keinen Einfluss auf den innergemeinschaftlichen Handel hat.

Bei den übrigen Mieter_innen kann eine beihilferechtskonforme Ausgestaltung aufgrund einer Freistellungsverordnung (de-minimis-Verordnung, Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung oder DAWI-Freistellungsbeschluss) erfolgen.

5. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Nachdem die Mietpreisgestaltung nur auf Mietverhältnisse Anwendung findet, bei denen die Miete neu festgesetzt wird oder die neu abgeschlossen werden, sind keine laufenden Einnahmeverluste zu befürchten. Nachdem Mietpreissteigerungen in der Zukunft gedämpft werden, ergeben sich jedoch Einnahmeverluste in der Weise, dass Einnahmen bei den potentiell in Frage kommenden aktuell rund 70 bestehenden Mietverhältnissen und bei neu zu begründenden Mietverhältnissen nicht in voller Höhe ausgeschöpft werden.

Mit den vorgenannten Vertragsverhältnissen erzielt die Stadt aktuell monatliche Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt rund 80.000 €. Unter der Annahme, dass die unter Ziff. 3.3.1 ausgewiesene Spanne bei allen Bestandsmietverhältnissen in den kommenden Jahren sukzessive Anwendung findet, indem bis dahin die Vergleichsmieten soweit angestiegen sind, dass eine Mietreduzierung von 70 % vollständig ausgeschöpft wird, ergäbe sich derzeit ein Betrag in Höhe von 56.000 €, den die Stadt voraussichtlich monatlich an Mietnächlässen gewähren würde (670.000 €/Jahr). Dieser Betrag wird allerdings nicht bereits innerhalb des ersten Kalenderjahrs haushaltsrelevant werden, sondern würde sich bei Anwendung des Konzepts erst im Laufe der Zeit unter Annahme einer entsprechenden Mietpreisentwicklung aufsummieren. Nachdem dem Stadtrat über die Anwendung des Mietenkonzepts und die finanziellen Auswirkungen jährlich berichtet wird, besteht für den Stadtrat eine ständige Steuerungsmöglichkeit durch eine finanzielle Begrenzung oder Aufhebung der Mietpreisgestaltung.

Das Konzept zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen bedingt zwar auf der einen Seite einen Verzicht auf eine mögliche und zum jetzigen Zeitpunkt nicht bezifferbare Einnahmensteigerung in der Zukunft. Der durch das dargestellte Konzept ausgelöste wirtschaftliche Effekt und der durch die

Sicherung vorhandener Raumkapazitäten für die Kunst,- Kultur- und Kreativschaffenden entstehende alltägliche Mehrwert für die Stadtgesellschaft auf der anderen Seite gleichen den Verzicht auf mögliche Mietsteigerungspotentiale allerdings wieder aus.

Die dem berechtigten und unter Ziff. 3.2 dargestellten Personenkreis von KULT bisher gewährten Zuschüsse entfallen für den Teil der Zuwendungen, der als Förderung bisher die Miete betroffen hat, sodass sich der Einnahmeverzicht bei der Mietpreisgestaltung für die künstlerisch und kulturell genutzten Flächen teilweise mit der daraus resultierenden Reduzierung des Kulturförderetats ausgleicht.

6. Zusammenfassung

Die mietpreislichen und kapazitären Entwicklungen auf dem Münchner Immobilienmarkt insbesondere der letzten Jahre machen es für künstlerische, kulturelle, kultur- und kreativwirtschaftliche Einrichtungen und Freischaffende immer schwerer, ihre Arbeit fortzusetzen, weil sie die marktgängigen Mietpreise nicht immer erwirtschaften können. Es ist ein wichtiges städtisches Anliegen, diese Einrichtungen und unterschiedliche kultur- und kreativwirtschaftlich Schaffende zu unterstützen, um die kulturelle Vielfalt zu fördern und für die Stadtgesellschaft essentielle Projekte zu erhalten bzw. neu zu generieren.

Zur dauerhaften Sicherung der künstlerischen, kulturellen, kultur- und kreativwirtschaftlichen Infrastruktur wird daher eine Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen nach den aufgezeigten Bedingungen und Kriterien vorgeschlagen.

Das KR wird gemeinsam mit dem KULT und KuK beauftragt, das Konzept rückwirkend ab dem 01.01.2021 bei der Vermietung von künstlerisch, kulturell, kultur- und kreativwirtschaftlich genutzten Flächen umzusetzen.

Mit der Entscheidung des Stadtrates über das Konzept zur Mietpreisgestaltung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen sind die nachfolgend genannten Stadtrats- und Bezirksausschussanträge zu dieser Thematik behandelt:

7. Stadtrats- und Bezirksausschussanträge

- 7.1 Antrag Nr. 14-20 / A 04417 von Herrn StR Klaus Peter Rupp, Frau StR Julia Schönfeld-Knor, Frau StRin Kathrin Abele, Herrn StR Horst Lischka, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Herrn StR Christian Vorländer vom 04.09.2018**
sowie
Antrag Nr. 14-20 / B 07487 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 - Schwabing-Freimann vom 04.02.2020 und
Antrag Nr. 14-20 / A 06655 von Frau StRin Beatrix Burkhardt, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Walter Zöller vom 04.02.2020

Nach diesen drei Anträgen soll ein neues Verfahren zur Mietpreisgestaltung bei der Überlassung von Kunst- und Kulturf Flächen entwickelt werden, das dem kulturellen Mehrwert für die Stadtgesellschaft Rechnung trägt und dazu geeignet ist, den Verbleib und die Existenz der Kunst- und Kulturschaffenden in der Stadt München sicherzustellen.

Mit dem Vorschlag der Referentin und des Referenten zur neuen Mietpreisgestaltung wird allen drei Anträgen entsprochen.

7.2 Antrag Nr. 14-20 / A 06658 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 04.02.2020

Der Antrag der Stadtratsfraktion Die Grünen/RL sieht – analog zum kommunalen Mietstopp bei städtischen Wohnungen – den generellen Verzicht auf Mieterhöhungen für alle kulturell oder sozial genutzten Mietflächen vor. Die ggf. anstehenden Preissteigerungen sollen antragsgemäß in der Zeit zwischen dem 01.03.2020 und dem 28.02.2025 ausgesetzt werden, sodass für die betroffenen Mietverhältnisse die jeweilige Bestandsmiete zum Zeitpunkt des 01.03.2020 gelten soll.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 25.07.2018 „Städtische Mietpreisbremse München“ hat die LHM Regularien im Rahmen der Mietendämpfung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11853). Durch die Mietpreisbremse wurde ab 01.08.2018 die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im frei finanzierten Bestand auf maximal 10 % in 5 Jahren begrenzt sowie bei Mieterhöhungen eine Mietobergrenze von max. 90 % des aktuellen Mietspiegels eingeführt. Ergänzend dazu wurden mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 24.07.2019 die anstehenden Mieterhöhungen für alle Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und des KR für die Dauer von insgesamt 5 Jahren ausgesetzt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15518).

Als Instrument zur Mietpreisregulierung entfaltet das Aussetzen der Mieterhöhungen vor allem in Kombination mit der gesetzlich normierten und beschlussmäßig abgesenkten Kappungsgrenze einen dauerhaften und nachhaltigen Effekt auf die Preisentwicklung bei den städtischen Wohnungsmieten. Eine derartige Mietpreisregulierung im Sinne des Verzichts auf Mieterhöhungen hätte aber nur mittelfristig Auswirkungen auf die freie Kunst- und Kulturszene, weil hier, im Gegensatz zu den gesetzlichen Vorgaben im Wohnungsmietrecht, keine Kappungsgrenze gilt und die Verwaltung daher nach Ablauf des Geltungszeitraums mangels anderslautender Gremienbeschlüsse rechtlich und betriebswirtschaftlich gehalten wäre, die Mieten bis zur Höhe des Verkehrswerts anzuheben. Um dem stetig steigenden Bedarf an preisgünstigen Kulturf Flächen auch in Zukunft gerecht zu werden und sowohl die Existenz als auch den Verbleib der freien Kunst- und Kulturszene als festen Bestandteil der Münchner Stadtgesellschaft dauerhaft sicherzustellen, geht das vorgeschlagene Konzept zur zukünftigen Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen über den Antragsinhalt hinaus und dämpft die steigenden Mietpreise nicht nur während des Geltungszeitraums der beantragten Mietpreisbremse, sondern wirkt sich vielmehr auch langfristig auf die Preisentwicklung der betroffenen Flächen aus.

Die in dieser Vorlage behandelten Stadtrats- und Bezirksausschussanträge beziehen sich hauptsächlich auf die zukünftige Mietpreisgestaltung bei der Überlassung von künst-

lerisch und kulturell genutzten Flächen. Da hier auch ein entsprechend hoher Anpassungsdruck an Mietveränderungen und eine hohe Dringlichkeit gegeben ist, wurden diese Flächen bei der Gestaltung und Umsetzung des Mietenkonzepts prioritär behandelt.

Die Förderbedingungen für sozial genutzte Flächen knüpfen an andere Sachverhalte an und unterscheiden sich daher auch hinsichtlich der Konzeption eines neuen Verfahrens zur Mietpreisfindung. Ob und inwiefern bei diesen Flächen ein vergleichbarer Anpassungsdruck an Mietveränderungen und damit einhergehend auch ein entsprechender Regelungsbedarf besteht, der die Entwicklung eines gesonderten Mietenkonzepts für die Überlassung von sozialen Flächen erfordert, wird durch das KR bei Zustimmung des Stadtrats hinsichtlich der hier dargestellten Vorgehensweise zu den Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen überprüft.

Dem Antrag wird aufgrund der vorstehenden Ausführungen daher nur teilweise entsprochen.

7.3 Antrag Nr. 14-20 / A 06498 von der SPD-Fraktion vom 13.01.2020 sowie Antrag Nr. 14-20 / B 07380 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann vom 14.01.2020 und Antrag Nr. 14-20 / A 06678 von der SPD-Fraktion vom 05.02.2020

Die SPD-Stadtratsfraktion fordert mit den beiden o.g. Anträgen einen (befristeten) Mietenstopp für alle städtischen Ateliers sowie alle weiteren zu künstlerischen oder kulturellen Zwecken überlassenen Flächen der LHM. Der Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann bezieht sich ausschließlich auf die Einführung eines Mietenstopps für die Künstlerateliers im städtischen Atelierhaus am Domagkpark.

Das dargestellte Konzept zur neuen Mietpreisgestaltung berücksichtigt die Forderungen aller drei Anträge und beinhaltet nicht nur einen zeitlich befristeten Verzicht auf anstehende Mieterhöhungen, sondern schafft eine dauerhafte Entlastung für die betroffenen Mieter_innen. Den drei Anträgen wird folglich vollumfänglich entsprochen.

8. Beteiligung anderer Referate

Das Direktorium-Gleichstellungsstelle für Frauen (D-GSt), die Stadtkämmerei (SKA) und das Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW) haben die Beschlussvorlage zur Stellungnahme erhalten.

Die Stellungnahmen lagen zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vor und werden ggf. zur Sitzung des Stadtrates nachgereicht.

9. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

Dem Bezirksausschuss des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann wurde ein Abdruck dieser Beschlussvorlage zugeleitet.

10. Unterrichtung der Korreferentinnen und der Verwaltungsbeirat_innen

Den Korreferentinnen des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und des Kulturreferats, Frau Stadträtin Julia Schönfeld-Knor, sowie dem Verwaltungsbeirat des Kommunalreferats, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, und allen Verwaltungsbeirat_innen des Kulturreferats wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

11. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, weil zu diesem Konzept bis zuletzt stadtintern Abstimmungen erforderlich waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil das KR und das KULT diese Festlegungen als gerade in dieser herausfordernden Zeit wichtiges Zeichen an die Kulturszenen und Kreativwirtschaft rückwirkend zum 01.01.2021 umsetzen möchten.

12. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil dem Stadtrat jährlich über die Mietpreisreduzierungen berichtet wird.

II. Antrag der Referentin und des Referenten

1. Dem Konzept zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- sowie kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen wird zugestimmt.
2. Das Kommunalreferat wird gemeinsam mit dem Kulturreferat und dem Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft beauftragt, das Konzept rückwirkend ab dem 01.01.2021 bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- sowie kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen umzusetzen.
3. Die für die jeweilige städtische Beteiligungsgesellschaft zuständigen Referate werden beauftragt, diese Entscheidung soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar, in geeigneter Weise auf die städtischen Gesellschaften zu übertragen.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, dem Stadtrat jährlich über die Mietpreisreduzierungen zu berichten.
5. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04417 von Herrn StR Klaus Peter Rupp, Frau StR Julia Schönfeld-Knor, Frau StRin Kathrin Abele, Herrn StR Horst Lischka, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Herrn StR Christian Vorländer vom 04.09.2018 wird hiermit entsprochen; dieser ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
6. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06498 der Stadtratsfraktion der SPD vom 13.01.2020 wird hiermit entsprochen; dieser ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
7. Dem Antrag Nr. 14-20 / B 07380 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 - Schwabing-Freimann vom 14.01.2020 wird hiermit entsprochen; dieser ist damit satzungsgemäß erledigt.
8. Dem Antrag Nr. 14-20 / B 07487 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 - Schwabing-Freimann vom 04.02.2020 wird hiermit entsprochen; dieser ist damit satzungsgemäß erledigt.
9. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06655 von Frau StRin Beatrix Burkhardt, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Walter Zöllner vom 04.02.2020 wird hiermit entsprochen; dieser ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
10. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06658 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 04.02.2020 wird hiermit teilweise entsprochen; dieser ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
11. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06678 der Stadtratsfraktion der SPD vom 05.02.2020 wird hiermit entsprochen; dieser ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
12. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

Anton Biebl
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - ZD-VS

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

Direktorium-Gst

Direktorium-HA II-BAG Mitte

Kulturreferat - ABT1

Kulturreferat - ABT2

Kulturreferat - ABT3

Referat für Arbeit und Wirtschaft – FB2-KuK

Referat für Arbeit und Wirtschaft – FB5

Kommunalreferat - Immobilienmanagement - GW

Kommunalreferat - Immobilienmanagement - ZD-IWA

Kommunalreferat – BewA

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III-03

z.K.

Am _____