

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

**Bericht über die im Kalenderjahr 2021 gewährten Mietpreisreduzierungen;
Vollzug des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06605

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 07.07.2022 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Vollzug des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021 "Konzept zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen" (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02455).
Inhalt	Gemäß Auftrag der Vollversammlung des Stadtrats vom 27.01.2021 wird über die auf Grundlage des Konzepts zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen gewährten Mietpreisreduzierungen erstmalig (und b.a.w. künftig jährlich) berichtet.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	Vom Bericht über die im Kalenderjahr 2021 auf Grundlage des Konzepts zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen gewährten Mietpreisreduzierungen wird Kenntnis genommen. Das Kommunalreferat bleibt weiterhin gemeinsam mit dem Kulturreferat und dem Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft beauftragt, das Konzept bei der Vermietung von Kunst-, Kultur-

	<p>und kreativwirtschaftlichen Flächen umzusetzen.</p> <p>Das Kommunalreferat wird beauftragt, den nächsten Bericht über die im Kalenderjahr 2022 gewährten Mietpreisreduzierungen im zweiten Halbjahr 2023 dem Kommunalausschuss vorzulegen.</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

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

**Bericht über die im Kalenderjahr 2021 gewährten Mietpreisreduzierungen;
Vollzug des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06605

Beschluss des Kommunalausschusses vom 07.07.2022 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Die Vollversammlung des Stadtrates hat das Kommunalreferat mit der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02455 am 27.01.2021 beauftragt, jährlich über die Mietpreisreduzierungen zu berichten, die im jeweils vergangenen Kalenderjahr auf Grundlage des Konzepts zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen gewährt worden sind.

Mit dieser Vorlage wird vor diesem Hintergrund erstmals über die zur Unterstützung der Münchner Künstler_innen sowie kunst- und kreativwirtschaftlich Schaffenden und deren gewährten Mietpreisnachlässe für das Kalenderjahr 2021 berichtet.

2. Mietpreisreduzierungen im Kalenderjahr 2021

Im Zeitraum vom 01.01. bis zum 31.12.2021 erhielten insgesamt **27 Mietverhältnisse** eine Reduzierung auf die ansonsten ohne Anwendung des Mietkonzepts regulär anzusetzende Marktmiete mit einer Gesamtsumme von **82.354,60 €**. Die **durchschnittliche Reduzierung** der Miete lag dabei bei **57,07 %**.

Künstlerisch und kulturell genutzte Flächen

Bei allen 27 Mietverhältnissen, für die ein Mietnachlass gewährt worden ist, handelt es sich um Flächen, die künstlerisch und kulturell genutzt wurden bzw. werden. Hinsichtlich des persönlichen Anwendungsbereichs verteilen sich die gewährten Mietpreisreduzierungen im Einzelnen wie folgt auf die im Rahmen des Mietkonzepts förderfähigen Personengruppen und Vereinigungen:

Nutzungsart der Räume nach Berufsgruppen / Tätigkeitsbereichen	Anzahl Mietverträge	Mietreduzierung im Jahr 2021
Professionelle Künstler_innen nach der Definition der Künstlersozialkasse, die die Tätigkeit selbstständig und erwerbsmäßig ausüben	1	1.612,38 €
Kulturschaffende, juristische Personen und Personengesellschaften (insbesondere gemeinnützige Organisationen), die die Räume kulturell nutzen	1	6.246,00 €
Durch das KULT institutionell geförderte Einrichtungen	1	27.320,00 €
Künstler_innen und Musiker_innen in städtischen Ateliers oder Musikproberäumen, deren Belegung durch ein vom Stadtrat beschlossenes Verfahren erfolgt	24	47.176,22 €
Gesamt	27	82.354,60 €*

* Aufgrund des unterjährigen Beginns der Mietverhältnisse ist die Jahresgesamtsumme nicht gleichmäßig auf alle Kalendermonate des Jahres 2021 verteilt.

Bei den durch das Kulturreferat (KULT) institutionell geförderten Einrichtungen erhalten die betroffenen Mieter_innen im Rahmen einer institutionellen Zuwendung bisher in der Regel einen zweckgebundenen Zuschussanteil für die vertraglich entsprechend vereinbarte Miete. Im Regelfall wird der Zuschuss dabei vom KULT einbehalten und für die/den Mieter_in in schuldbefreiender Weise direkt an das Kommunalreferat (KR) gezahlt.

Das vom Stadtrat beschlossene Mietkonzept sieht vor, zukünftig budgetwirksame Zahlungen, die über den Umweg Zuschuss erfolgen, zu vermeiden, um das Verfahren zu vereinheitlichen und den zugrundeliegenden Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Die vom KULT bei den institutionell geförderten Einrichtungen bisher gewährten Zuschüsse entfallen daher zukünftig im Zuge des Vollzugs des Mietkonzepts für den Teil der Zuwendungen, der als Förderung bisher die Miete betroffen hat, während die Miete entsprechend reduziert werden kann.

Hinsichtlich der im Zusammenhang mit der Überlassung von institutionell geförderten Einrichtungen bereits bestehenden Mietverträge ergibt sich dadurch entsprechender Änderungsbedarf am Mietvertrag, sofern in dem jeweils betroffenen Mietverhältnis bisher eine entgeltliche Raumüberlassung vorgesehen war. Nachdem die institutionellen Zuwendungen im Zeitpunkt der Beschlussfassung am 27.01.2021 für das Jahr 2021 bereits vom Stadtrat beschlossen waren und die erforderliche Umstellung der Mietverträge aufgrund fehlender personeller Kapazitäten noch nicht erfolgen konnte, ist im Kalenderjahr 2021 nur eine Mietreduzierung im Bereich der institutionell geförderten Einrichtungen erfolgt.

3. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Bei den Mietverhältnissen, die im Kalenderjahr 2021 eine Mietreduzierung erhalten haben, handelt es sich überwiegend um Neuvermietungen, bei denen der Mietpreis im Vergleich zum vorangegangenen Mietvertragsverhältnis nicht unterschritten worden ist.

Einnahmeverluste ergaben sich für das Jahr 2021 aus diesem Grund nur in der Weise, dass die vorhandenen Einnahmepotentiale bei den vorgenannten neu begründeten Mietverhältnissen nicht in voller Höhe ausgeschöpft worden sind. Bei der Vereinbarung marktüblicher Mietpreise hätten im Kalenderjahr 2021 bei den unter Ziffer 2 dargestellten 27 Vertragsverhältnissen andernfalls Mehreinnahmen in Höhe von insgesamt 82.354,60 € bei üblicher regulärer Vermietung erzielt werden können.

Durch die jährliche Berichtspflicht besteht für den Stadtrat eine laufende Steuerungsoption durch eine finanzielle Begrenzung oder Aufhebung der Mietpreisgestaltung.

4. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Kulturreferat sowie dem Referat für Arbeit und Wirtschaft abgestimmt.

5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

6. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat des KR, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

7. Beschlussvollzugskontrolle

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

II. Antrag der Referentin

1. Vom Bericht über die im Kalenderjahr 2021 auf Grundlage des Konzepts zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen gewährten Mietpreisreduzierungen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02455) wird Kenntnis genommen.
2. Das Kommunalreferat bleibt weiterhin gemeinsam mit dem Kulturreferat und dem Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft beauftragt, das Konzept bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen umzusetzen.

3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, den nächsten Bericht über die im Kalenderjahr 2022 gewährten Mietpreisreduzierungen im zweiten Halbjahr 2023 dem Kommunal-ausschuss vorzulegen.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- 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
Kulturreferat - R
Referat für Arbeit und Wirtschaft - FB2-KuK
Kommunalreferat -Immobilienmanagement -GW
Kommunalreferat -Immobilienmanagement - ZD-IWA
Kommunalreferat -BewA
z.K.

Am _____