

Telefon: 0 233-22885
Telefax: 0 233-20358

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

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

**Bericht über die im Kalenderjahr 2022 gewährten Mietpreisreduzierungen;
Vollzug des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10593

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 21.09.2023 (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 Stadtrates vom 27.01.2021 wird über die auf Grundlage des Konzepts zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen gewährten Mietpreisreduzierungen jährlich berichtet.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	Vom Bericht über die im Kalenderjahr 2022 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

	<p>beauftragt, das Konzept bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen umzusetzen.</p> <p>Das Kommunalreferat wird beauftragt, den nächsten Bericht über die im Kalenderjahr 2023 gewährten Mietpreisreduzierungen im 2. Halbjahr 2024 dem Kommunalausschuss vorzulegen.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	städtische 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 2022 gewährten Mietpreisreduzierungen;
Vollzug des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10593

Beschluss des Kommunalausschusses vom 21.09.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Die Vollversammlung des Stadtrates hat das Kommunalreferat (KR) mit der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02455 am 27.01.2021 beauftragt, jährlich über die Mietpreisreduzierungen zu berichten, die im vergangenen Kalenderjahr auf Grundlage des Konzepts zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen gewährt worden sind. Mit der Mietpreisreduzierung werden Münchner Künstler_innen sowie kunst- und kreativwirtschaftlich Schaffende unterstützt.

Mit dieser Vorlage wird über die gewährten Mietpreisnachlässe im Kalenderjahr 2022 berichtet.

2. Mietpreisreduzierungen im Kalenderjahr 2022

Im Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 erhielten insgesamt **34 Mietverhältnisse** eine Reduzierung des Mietzinses mit einer Gesamtsumme von **609.813,86 €**. Die **durchschnittliche Reduzierung** der Miete lag bei 60,34 % (Vorjahr: 57,07 %).

Im Vergleich zum Vorjahr **erhöhte** sich die Gesamtsumme der gewährten Mietnachlässe um einen Betrag in Höhe von **527.459,26 €** (von 82.354,60 € auf 609.813,86 €).

Künstlerisch und kulturell genutzte Flächen

Bei allen 34 Mietverhältnissen handeln es sich um Flächen, die künstlerisch und kulturell genutzt wurden bzw. werden. Hinsichtlich des persönlichen Anwendungsbereichs verteilen sich die gewährten Mietpreisreduzierungen auf folgende förderfähigen Personengruppen und Vereinigungen:

Nutzungsart der Räume nach Berufsgruppen / Tätigkeitsbereichen	Anzahl Mietverträge	Mietreduzierung im Jahr 2022
Professionelle Künstler_innen nach der Definition der Künstlersozialkasse, die die Tätigkeit selbstständig und erwerbsmäßig ausüben	1	9.674,28 €
Kulturschaffende, juristische Personen und Personengesellschaften (insbesondere gemeinnützige Organisationen), die die Räume kulturell nutzen	4	71.577,16 €
Durch das KULT institutionell geförderte Einrichtungen	5	400.463,50 €
Künstler_innen und Musiker_innen in städtischen Ateliers oder Musikproberäumen, deren Belegung durch ein vom Stadtrat beschlossenes Verfahren erfolgt	24	128.098,92 €
Gesamt	34	609.813,86 €*

* Aufgrund des ggf. unterjährigen Beginns der Mietverhältnisse ist die Jahresgesamtsumme nicht gleichmäßig auf alle Kalendermonate des Jahres 2022 verteilt.

Der **Anstieg der gewährten Mietnachlässe um mehr als das Siebenfache** im Vergleich zum Kalenderjahr 2021 ist ein positives Signal an die Münchner Kunst- und Kulturschaffenden. Der Anstieg ist u.a. auf Mietverhältnisse zurückzuführen, die unterjährig im Kalenderjahr 2021 begonnen haben und erstmalig im Kalenderjahr 2022 mit der vollen Jahresmiete bei der Auswertung berücksichtigt werden konnten.

Die größte Steigerung der Mietnachlässe erfolgt im Bereich der durch das KULT institutionell geförderten Einrichtungen. Bei diesen wird gemäß dem vorliegenden Konzept die Miete um 100 % reduziert; gleichzeitig werden für diese Einrichtungen die Zuschüsse um den bisherigen die Miete betreffenden Anteil verringert und entsprechend das Ausgabenbudget des KULT zugunsten des städtischen Gesamthaushaltes gekürzt.

3. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Bei den Mietverhältnissen, die im Kalenderjahr 2022 eine Mietreduzierung erhalten haben, handeln es sich um

- laufende, überwiegend befristete Mietverhältnisse oder
- um Neuvermietungen, bei denen der Mietpreis im Vergleich zum vorangegangenen Mietvertragsverhältnis nicht unterschritten worden ist.

Einnahmeverluste ergaben sich für das Jahr 2022 aus diesem Grund in der Weise, dass die vorhandenen Einnahmepotentiale beim Abschluss der vorgenannten Mietverhältnisse nicht in voller Höhe ausgeschöpft worden sind. Bei der Vereinbarung marktüblicher Mietpreise hätten im Kalenderjahr 2022 bei den unter Ziffer 2 dargestellten 34 Vertragsver-

hältnissen andernfalls Mehreinnahmen in Höhe von insgesamt 609.813,86 € bei üblicher regulärer Vermietung erzielt werden können.

Bei den durch das KULT institutionell geförderten Einrichtungen entfallen gleichzeitig die bisher gewährten Zuschüsse für den Teil der Zuwendungen, der als Förderung bisher die Miete betroffen hat. So gleicht sich der Einnahmeverzicht bei der Mietpreisgestaltung für die künstlerisch und kulturell genutzten Flächen teilweise mit der daraus resultierenden Reduzierung des Kulturförderetats aus.

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, 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 2022 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 2023 gewährten Mietpreisreduzierungen im zweiten Halbjahr 2024 dem Kommunalausschuss 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 _____