

**Errichtung eines Gewerbehofs in München Freiham
Realisierungsbeschluss**

**Das Handwerk in München erhalten I -
flächendeckend Gewerbehöfe realisieren**

Antrag Nr. 14-20 / A 06928 von Herrn Bürgermeister Manuel Pretzl, Frau Stadträtin Ulrike Grimm, Herrn Stadtrat Sebastian Schall und Herrn Stadtrat Thomas Schmid vom 06.03.2020

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01251

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 10.11.2020 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Beschluss des Stadtrates vom 19.12.2018; Antrag Nr. 14-20 / A 06928
Inhalt	Vorlage eines Realisierungskonzeptes zur Errichtung des Gewerbehofs Freiham als weiterer Baustein des Münchner Gewerbehofprogramms
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Entscheidungsvorschlag	Der Gewerbehof Freiham wird gemäß dem vorgelegten Realisierungskonzept errichtet. Das Gewerbehofprogramm wird fortgeführt.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Gewerbehöfe, Gewerbehof Freiham, Gewerbehofprogramm, MGH
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">• Stadtbezirk 22 (Centa-Hafenbrädl-Straße 50)• gesamtes Stadtgebiet

**Errichtung eines Gewerbehofs in München Freiam
Realisierungsbeschluss**

**Das Handwerk in München erhalten I -
flächendeckend Gewerbehöfe realisieren**

Antrag Nr. 14-20 / A 06928 von Herrn Bürgermeister Manuel Pretzl, Frau Stadträtin Ulrike Grimm, Herrn Stadtrat Sebastian Schall und Herrn Stadtrat Thomas Schmid vom 06.03.2020

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01251

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am
10.11.2020 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag des Referenten	3
1. Ausgangslage	3
2. Standortübersicht nach Stadtbezirken	4
3. Gewerbehof Freiam	8
3.1 Standortanalyse	9
3.2 Belegungsstruktur	11
3.3 Bauliches Konzept	11
3.4 Realisierungskonzept	12
3.5 Weitere Planung und Bauzeit	12
3.6 Wirtschaftlichkeit / Finanzierung	12
4. Weiteres Vorgehen	12
II. Antrag des Referenten	13
III. Beschluss	13

Errichtung eines Gewerbehofs in München Freiamt Realisierungsbeschluss

Das Handwerk in München erhalten I - flächendeckend Gewerbehöfe realisieren

Antrag Nr. 14-20 / A 06928 von Herrn Bürgermeister Manuel Pretzl, Frau Stadträtin Ulrike Grimm, Herrn Stadtrat Sebastian Schall und Herrn Stadtrat Thomas Schmid vom 06.03.2020

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01251

3 Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 10.11.2020 (VB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Am 18.11.1993 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt München ein Gewerbehofprogramm mit dem Ziel, ein flächendeckendes Netz von Gewerbehöfen im Stadtgebiet aufzubauen. Fortschreibungen dieses Beschlusses erfolgten in den Jahren 1997, 2000, 2007, 2018 und zuletzt im Beschluss zur Intensivierung des Münchner Gewerbehofprogramms vom 24.09.2019. Auch in der Koalitionsvereinbarung für die Stadtratsperiode 2020 – 2026 wird die deutliche Erhöhung der Zahl der Gewerbehöfe, auch an dezentral gelegenen Standorten, als wichtige Aufgabe definiert.

Das Gewerbehofkonzept erhält und sichert an geeigneten Standorten in der Stadt langfristig anforderungsgerechte Flächen für Gewerbebetriebe, um damit den Verlust von klassischen gewerblichen Flächen in der Stadt durch die Überplanung für höherrentierliche Nutzungen zumindest zu einem gewissen Teil auszugleichen. Um den betrieblichen Bedarfen der kleinen und mittleren Unternehmen insbesondere des Handwerks, der Industrie und des Großhandels bei gestapelter Bauweise entsprechen zu können (z.B. hohe Deckenbelastbarkeiten, Lastenaufzüge, breite Erschließungsflächen im Gebäude und Anlieferzonen), sind jedoch deutlich erhöhte Investitionen notwendig. Das bedeutet, dass eine Umsetzung des Konzepts nur dann möglich ist, wenn der nicht durch die Mieten zu erwirtschaftende Investitionsanteil anderweitig gedeckt wird. Nachdem durch die Einstellung der sog. „Gewerbe-SoBoN“ hieraus keine Mittel mehr zur Verfügung stehen, muss dies durch einen einmaligen Investitionszuschuss der Landeshauptstadt München erfolgen.

Die Münchner Gewerbehöfe und das Gewerbehofprogramm sind mit das erfolgreichste

Beispiel der Mittelstandspolitik der Landeshauptstadt München und haben Vorteile für die gesamte Stadtgesellschaft: Sie bieten Flächen für klassisches Gewerbe und somit Platz für neue Produkte, innovative, insbesondere auch handwerkliche Ideen und ermöglichen Existenzgründerinnen und -gründern mit diesen Standortanforderungen einen schnellen und unkomplizierten Start in die berufliche Selbständigkeit. Standorte innerhalb dicht bebauter Viertel erhalten bzw. schaffen gewerbliche Arbeitsplätze im urbanen Umfeld. Anwohner und Nachbarn haben weiterhin die Vorteile einer wohnortnahen Versorgung, ohne Auswirkungen wie Lärm, Stellplatzprobleme o.ä. in Kauf nehmen zu müssen. Gewerbehöfe helfen damit, lebendige und urbane Stadtteile langfristig zu erhalten und nutzen die zur Verfügung stehenden Dichten optimal aus. Ihre Mieter profitieren nicht nur von den Synergien mit anderen Mietern, sondern oftmals auch durch die Nähe zu größeren Gewerbebetrieben, die oftmals Bestandteile der Wertschöpfungskette auslagern. Die räumliche Nähe dieser Zulieferer zum gewerblichen Abnehmer der Waren und handwerklichen Dienstleistungen stellt für die Mieter einen klaren Standortvorteil dar und trägt darüber hinaus zu einer Reduzierung von Fahrbeziehungen bei. Durch eine Verlagerung der Gewerbeaktivitäten in Gewerbehöfe eröffnet sich zudem im Gegenzug an anderer Stelle in der Stadt die Option einer anderweitigen Siedlungsentwicklung.

2. Standortübersicht nach Stadtbezirken

Aktuell gibt es in München neun städtische Gewerbehöfe:

Objekt	Lage	Eröffnet	Vermietbare Fläche
GH Frankfurter Ring	BA 12	1983	ca. 4.000 m ²
GH Ostbahnhof	BA 14	1983 / 1986 / 2001	ca. 25.000 m ²
GH Westend	BA 08	1984 / 1988	ca. 26.000 m ²
GH Perlach	BA 16	1991	ca. 1.800 m ²
GH Sendling	BA 19	1997	ca. 10.000 m ²
GH Giesing	BA 16	2004	ca. 9.000 m ²
GH Am Westpark	BA 07	2008	ca. 7.100 m ²
GH Laim	BA 25	2011	ca. 11.000 m ²
GH Nord	BA 24	2020	ca. 11.000 m ²

(Tabelle 1)

Mit Beschluss des Stadtrats vom 23.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 16230) wurden im Rahmen der Auflösung des Treuhandvermögens der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) die Gewerbehöfe Ostbahnhof und Am Westpark an die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft – MGH übertragen.

Ca. 450 Betriebe auf 94.000 m² Fläche sind aktuell Mieter in den Münchner Gewerbehöfen. (Anlage 1). Mit der Eröffnung des Gewerbehofs Nord im Herbst 2020 wächst das Mietflächenangebot auf ca. 105.000 m². Mit diesem Angebot leistet die Stadt München einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der überaus erfolgreichen „Münchner Mischung“ aus kleinen Unternehmen und internationalen Konzernen, aus Dienstleistungsfirmen und alt-eingesessenen Handwerksbetrieben.

Mit dem Beschluss zur Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms am 06.02.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09951) und dem Beschluss zur Intensivierung des Münchner Gewerbehofprogramms vom 24.09.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15570) wurden folgende 11 potentielle Gewerbehofstandorte vorgestellt und hinsichtlich der Umsetzungserwartung eingeschätzt. Es handelt sich hierbei um:

Objekt	Lage	Umsetzungserwartung
Gewerbehof Freiham	BA 22	Kurzfristig
Gewerbehof Viehhof	BA 02	Kurzfristig
Gewerbehof Ostbahnhof	BA 14	Kurzfristig
Gewerbehof Zamdorf	BA 13	Mittelfristig
Gewerbehof HansasträÙe	BA 07	Mittelfristig
Gewerbehof Pasing	BA 21	Langfristig
Gewerbehof Moosach	BA 10	Langfristig
Gewerbehof Nordost	BA 12	Langfristig
Gewerbehof Perlach Erweiterung	BA 16	Langfristig
Gewerbehof Maxvorstadt	BA 03	Langfristig
Gewerbehof Allach	BA 23	Langfristig

(Tabelle 2)

Am 06.03.2020 stellten Herr Bürgermeister Manuel Pretzl, Frau Stadträtin Ulrike Grimm, Herr Stadtrat Sebastian Schall und Herr Stadtrat Thomas Schmid den Antrag Nr. 14-20 / A 06928 „Das Handwerk in München erhalten I – flächendeckend Gewerbehöfe realisieren“ (Anlage 2). Ziel des Antrags ist die Realisierung von mindestens einem Gewerbehofstandort pro Stadtbezirk.

Wie eingangs angeführt, ist das städtische Gewerbehofprogramm darauf angelegt, ein flächendeckendes Standortnetz zu knüpfen. Unter der Annahme, dass alle die in der vorstehenden Tabelle genannten Standorte umgesetzt werden könnten, blieben zu diesem Stand die folgenden 10 Stadtbezirke unberücksichtigt:

BA 1 Altstadt-Lehel, BA 4 Schwabing West, BA 5 Au-Haidhausen, BA 6 Sendling, BA 9 Neuhausen-Nymphenburg, BA 11 Milbertshofen - Am Hart, BA 15 Trudering – Riem, BA 17 Obergiesing- Fasangarten, BA 18 Untergiesing – Harlaching, BA 20 Hadern

Grundsätzlich könnten aus Sicht des Referats für Arbeit und Wirtschaft Gewerbehöfe in nahezu jedem Stadtbezirk sinnvoll platziert werden. Die Vorzüge des gestapelten Flächenangebots, die mit einem hohen Finanzaufwand verknüpft sind, können sich allerdings am besten in verdichteten Stadtteillagen oder an Standorten, bei denen in absehbarer Zeit eine intensivere Siedlungsentwicklung vorgezeichnet ist, entfalten. Bei der Standortwahl sind daher neben der Bedarfslage, den städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Lage zu anderen Gewerbehöfen aber auch immer die hohen Kosten zu berücksichtigen.

Der am stärksten limitierende Faktor bei der Standortwahl ist die Grundstücksverfügbarkeit. Ein Grundstückserwerb findet aufgrund der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt für Gewerbe in der Regel nicht mehr statt, so dass eine kurz- bis mittelfristige Realisierung von neuen Gewerbehöfen überwiegend auf heute bestehenden städtischen Flächen zu erwarten ist.

Die vorstehende Tabelle 2 ist nicht abschließend zu verstehen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft prüft laufend die Eignung weiterer Standorte für einen weiteren Gewerbehof. Auch Standorte in Stadtbezirken, die bislang noch keinen Gewerbehof haben, können dadurch hinzukommen.

Im Beschluss zur Intensivierung des Münchner Gewerbehofprogramms vom 24.09.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15570) wurden drei Standorte priorisiert. Hierbei handelt es sich um die Standorte Viehhof (BA 02) an der Zenettistraße, Ostbahnhof (BA 14) an der Haager Straße sowie den Standort Freiham (BA 22) an der Centa-Hafenbrädl-Straße.

Gewerbehof Viehhof

Zur stadtstrukturellen und stadtgestalterischen Neuordnung auf dem Gelände wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Masterplan erstellt, der am 03.07.2019 dem Stadtrat bekanntgegeben wurde. Der Masterplan sieht an der Ecke Zenettistr. / Thalkirchner Str. einen Standort für einen Gewerbehof mit ca. 15.000 m² Geschossfläche vor. Nach Einschätzung des Planungsreferats könnte nach Vorlage aller erforderlichen Be-

schlüsse und Sicherung der Finanzierung der Gewerbehof auf Grundlage des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB erfolgen.

Am 04.07.2019 hat der Stadtrat die Vorlage „Entwicklung Viehhofgelände“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15330) des Kommunalreferats, als Eigentümerin des Viehhofgeländes beschlossen. Dem Beschluss liegt ein Freimachungskonzept zu Grunde, in dem der Gewerbehof als alternatives Flächenangebot für die von der Absiedlung betroffener Betriebe eine wichtige Rolle spielt.

Das umrissene Baufeld mit ca. 3.500 m² ist allerdings sehr eng bemessen und grenzt an eine südlich vorgesehene Wohnbauentwicklung. Daher sind im Rahmen einer in 2021 geplanten Machbarkeitsuntersuchung durch die MGH zuerst wichtige Fragen insb. hinsichtlich Andienung und Lärmschutz zu klären.

Im Anschluss daran können die für einen Realisierungs- und Finanzierungsbeschluss erforderlichen Arbeiten in Angriff genommen werden (Wettbewerb, Entwurfsplanung, Kostenschätzung).

Gewerbehof Ostbahnhof

Der Gewerbehofstandort Ostbahnhof besteht aus drei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt wurde 1986 von der MGS eröffnet. Alle drei Bauabschnitte haben zusammen 25.900 m² vermietbare Fläche. Bei dem 2. Bauabschnitt handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude (E+1) mit insgesamt 4.200 m² Mietfläche. Dieses Gebäude liegt im Umgriff des Umlegungsgebiets Werksviertel und wurde, ebenso wie die anderen Bauabschnitte an der Frieden- bzw. Haager Str., zum 01.01.2020 an die MGH übertragen. Der Bebauungsplan Nr. 2061 setzt eine höhere GFZ für diesen Bauabschnitt fest. Der Gebäudebestand ist nach Einschätzung des Referats für Arbeit und Wirtschaft sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen des Gewerbes.

Es bietet sich an, Teile der alten Baustruktur abzurechen und sie durch einen entsprechenden Neubau zu ersetzen. Das zusätzliche Baurecht eröffnet die Möglichkeit der Erstellung eines modernen, zeitgemäßen Gewerbehofs mit einer zusätzlichen attraktiven Nutzungsmischung, die auch die neuen gewerblichen Strukturen im Werksviertel aufgreift.

Im Zuge der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) fielen im Rahmen des Ausgleichs für entfallende Gewerbeflächen von den Planungsbegünstigten Drittmittel an, die bei Realisierung für das Projekt eingesetzt werden.

Zur Klärung der Dringlichkeit der Maßnahme wird die MGH vor dem Hintergrund der Rentabilität eines Neubaufvorhabens prüfen, wie lange der Betrieb des Bestandes wirtschaft-

lich noch zu vertreten ist.

Im Anschluss an die genannten Punkte, können wiederum für den Gewerbehof Ostbahnhof die für einen Realisierungs- und Finanzierungsbeschluss erforderlichen Arbeiten in Angriff genommen werden (Wettbewerb, Entwurfsplanung, Kostenschätzung).

Die Vorarbeiten für den dritten Standort Freiham sind abgeschlossen, so dass unter nachfolgendem Punkt 3 die Entscheidungsgrundlagen für die Realisierung und Finanzierung dargestellt werden.

3. Gewerbehof Freiham

Mit dieser Beschlussfassung zur Realisierung des Gewerbehof Freiham an der Centa-Hafenbrädl-Straße 50, Flst. 3508/46-47 wird der aktuellen Koalitionsvereinbarung und dem Antrag Nr. 14-20 / A 06928 „Das Handwerk in München erhalten I – flächendeckend Gewerbehöfe realisieren“ Rechnung getragen und das Ziel des Beschlusses zur Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms vom 06.02.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09951), einen neuen Standort im Gewerbegebiet Freiham Süd zu schaffen, erreicht.

Nördlich der Bodenseestraße entsteht in den kommenden Jahren auf einer Fläche von rund 350 ha in mehreren Realisierungsabschnitten der neue Stadtteil Freiham. Am Ende des Entwicklungsprozesses soll der Stadtteil Platz für bis zu 27.000 Menschen und 15.000 neue Arbeitsplätze bieten. Der Baubeginn der Wohnquartiere und kleinerer gewerblicher und gastronomischer Einrichtungen erfolgte bereits zu Teilen in Freiham Nord. Der Gewerbestandort Freiham Süd mit seinen derzeit 7.500 Arbeitsplätzen liegt südlich der Bodenseestraße und wird seit 2005 realisiert. Der Bebauungsplan Nr. 1916 a gliedert den Gewerbestandort Freiham in die Teilbereiche Sondergebiet für Fachmarktnutzungen, klassisches Gewerbe für produzierende Nutzungen und ein Gewerbegebiet für höherwertige technologieorientierte Nutzungen.

Zwischen dem Wohn- und Gewerbestandort entsteht in exponierter Lage an der Bodenseestraße auf vier Baufeldern das Stadtteilzentrum ZAM. Der Bauantrag wurde Anfang August 2020 eingereicht. Die neue urbane Mitte von Freiham Nord wird neben Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten auf rund 25.000 m² Mietfläche auch Gastronomie, Büroflächen, Studentenappartements und ca. 500 Wohnungen umfassen. Zur Belebung des öffentlichen Raums liegen die Ladeneingänge an öffentlichen Straßen und Plätzen. Bauherren des gemischt genutzten Quartiers sind die Isaria Wohnbau AG (MK2(1) und MK2(2)) und eine Projektentwicklungsgesellschaft der Rosa Alscher Gruppe. Die Fertigstellung wird für das Ende 2023 anvisiert.

Am 24.09.2019 hat der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft mit der Intensivierung des Münchner Gewerbehofprogramms die Prüfung der Baufelder GE 5 (Flst. 3508/46-47) und

GE 9 (Flst. 3508/42) als potentielle Gewerbehofstandorte und im Anschluss daran die Aufnahme der für den Realisierungs- und Finanzierungsbeschluss erforderlichen Arbeiten beschlossen.



Aufgrund zwischenzeitlich allerdings verworfener Planungen für das GE 9, erfolgten die weiteren Prüfungsschritte ausschließlich für das GE 5. Dieses bietet aufgrund des höheren Baurechts zudem ein größeres Mietflächenangebot.

Der Zweckverband Freiham wird der bisher auf der Gewerbefläche befindlichen Flüchtlingsunterkunft, einen Alternativstandort nördlich des aktuellen Standorts zur Verfügung stellen. Die Mietvertragsverhandlungen sind abgeschlossen. Das Grundstück steht damit ab Mitte 2021 zur Bebauung zur Verfügung.

3.1 Standortanalyse

Aus Sicht des Referates für Arbeit und Wirtschaft kann mit einem zusätzlichen Standort im Münchner Westen das Netz der Gewerbehöfe an geeigneter Stelle ergänzt werden. Da es sich um eine bedeutende Investitionsleistung für die Stadt handelt, wurde vom Referat für Arbeit und Wirtschaft eine Standortanalyse durchgeführt.

Ziel dieser Untersuchung war eine gutachterlich gestützte Studie zur Eignung des Standorts für eine erfolgreiche Umsetzung eines städtischen Gewerbehofes. Als Ergebnis einer

Ausschreibung wurde damit am 14.04.2020 das unabhängige Beratungsunternehmen bulwiengesa beauftragt. Der Gutachter hat die bestehenden Bestandsobjekte Sendling, Giesing und Laim hinsichtlich Belegungsstruktur und Umfeldtypologie untersucht, Ansiedlungsparameter der Betriebe empirisch analysiert und das Nachfragepotential für den neuen Standort ermittelt. Das Ergebnis ist eine Potential-, Chancen- und Risikenanalyse für den neuen Standort, der einen Rückschluss auf den Vermietungserfolg des neuen Gewerbehofes erlaubt. Die MGH wurde in die Erarbeitung des Gutachtens einbezogen.

Da es sich bei Freiham um einen relativ jungen Stadtteil im Münchner Westen handelt, der sukzessive entwickelt wird, lassen sich die Ergebnisse der Mikrostandort- und Umfeldanalyse der bestehenden Gewerbehöfe in Giesing, Sendling und Laim, die in einem gewachsenen Umfeld in bestehenden Nutzungsstrukturen eingebunden sind, nur eingeschränkt auf den Projektstandort übertragen. Dies betrifft insbesondere die Untersuchungskriterien Einbindung in das Stadtgebiet, Nutzungsstrukturen im Umfeld, Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sowie die Nähe zu Kunden und Absatzmärkten. Durch die bereits beschriebenen Umfeldmaßnahmen in Freiham wird die perspektivische Standortqualität deutlich aufgewertet und das Kundenpotenzial könnte unter Annahme eines Vollausbaus auf bis zu 27.000 Anwohner im Jahr 2037 anwachsen. Dazu kommen noch bis zu 15.000 Arbeitsplätze als Nachfragepotenzial im Business-to-Business-Bereich.

Positiv hervorzuheben ist, dass der Standort die Ansiedlungskriterien Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz, die im Rahmen der Mieterbefragung als Schlüsselfaktoren artikuliert wurden, bereits vollumfänglich erfüllt. Die geplante Verlängerung der U-Bahnlinie 5 von Pasing nach Freiham wird die ÖPNV-Anbindung weiter optimieren. Der Baubeginn könnte im Optimalfall im Jahr 2027 erfolgen.

Ausgehend von der mittel- bis langfristigen Lagequalität lässt sich damit eine gute Eignung für einen Gewerbehof ableiten. Der Standort stellt eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Gewerbehofnetzes der MGH dar.

Aufgrund der (perspektivischen) Standortqualitäten und der Wettbewerbssituation, insbesondere für kleinteilige Gewerbeflächen mit Neubauqualität, wird die Marktfähigkeit von Flächenangeboten für klassisches Gewerbe am Standort als gut eingestuft. Ausschlaggebend für die Einschätzung ist, dass die Flächenkonkurrenz zwischen Wohnungsbau, Gewerbe und Infrastruktur deutlich zugenommen hat und die Grundstückspotenziale für die Entwicklung klassischer Gewerbeflächen für die Bedarfe kleiner und mittelständischer Unternehmen limitiert sind. Darüber hinaus hat die Mieterbefragung ergeben, dass sich der überwiegende Teil der Mieter/-innen bewusst für die Ansiedlung in einem Gewerbehof der MGH entschieden hat, was für die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Konzepts

und eine positive Vermietungsprognose für die geplanten 14.500 m² Geschossfläche spricht.

Die Realisierung eines Gewerbehofes am Standort Freiham wird daher vom Gutachter insgesamt befürwortet. Die Kurzfassung der Studie ist als Anlage 3 beigelegt.

3.2 Belegungsstruktur

Auch das Angebot des neuen Gewerbehofs wird sich an die mittelständischen Gewerbetreibenden und Existenzgründer wenden. Wie in der bereits oben angesprochenen Strukturanalyse dargestellt, hat sich in den übrigen Gewerbehöfen ein Branchenmix etabliert, der seinen ausgeprägten Schwerpunkt im Bereich Produktion und Handwerk findet. Aufgrund der Nähe zum Technologiepark Freiham, können zudem Firmen des Life-Sciences- und des Informations- und Kommunikationssektors zu den potentiellen Mietinteressenten gezählt werden, soweit diese entsprechende Anforderungen an das Gebäude haben.

Einschränkungen für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer ergeben sich aus der baulichen Struktur bzw. Funktionsweise eines Gewerbehofes. Zu nennen sind hier beispielsweise KFZ-Betriebe, die eine große Stellplatzanzahl für die Kundenfahrzeuge benötigen, sowie Betriebe, die einen großen Freiflächen- bzw. Freilagerbedarf haben.

Bei der Auswahl der Unternehmen ist auf deren Kompatibilität mit dem Betriebskonzept eines Gewerbehofes zu achten. Es kann sich daher nur um Gewerbebetriebe handeln, die eine nicht nur untergeordnete Produktions- bzw. Werkstattfunktion besitzen. Eine Vermietung an reine Verwaltungs- oder Dienstleistungsunternehmen, die nicht Zielgruppe der Gewerbehöfe sind, scheidet aus.

3.3 Bauliches Konzept

Für das Gewerbegebiet Freiham Süd wurde im Jahr 2008 ein Beratungsgremium zur Gestaltung der Bauprojekte eingerichtet. Dieses tagt seitdem in regelmäßigen Abständen und berät die vorgelegten Projekte u. a. hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes, zu den Grün- und Freiflächen und zu den Übergängen in den öffentlichen Raum.

Grundlage der Beratung ist die Geschäftsordnung und der entwickelte Gestaltungsleitfaden. In der Anlage 1 der Geschäftsordnung sind, abhängig nach Lage der Grundstücke, unterschiedliche Beratungsstufen definiert worden. Das GE 5 liegt in der Bauzone 1. Hier ist eine Beratung mit Gesamtkonzept und ggf. ein konkurrierendes Verfahren vorgesehen.

Zur Findung eines geeigneten Architekturbüros ist es daher denkbar, ein Verhandlungsverfahren gemäß VgV durchzuführen, in dem bereits planerische Lösungsvorschläge unterbreitet werden. Hierbei sollen bei der Auswahl des geeigneten Konzeptes Verwaltung,

Politik, Bezirksausschuss sowie freiberufliche Architekten / Architektinnen des Beratungsgremiums Süd beteiligt werden. Zudem soll das Beratungsgremium kurz vor Baueingabe-reife in einer regulären Sitzung mit dem Projekt befasst werden.

3.4 Realisierungskonzept

Es ist vorgesehen, dass die MGH als Bauherrin das Objekt erstellt und den Gewerbehof künftig betreibt. Damit folgt das Modell dem Konzept, das u.a. den Gewerbehöfen Laim und Nord zugrunde liegt.

3.5 Weitere Planung und Bauzeit

Nach der Entscheidung des Stadtrates wird die MGH beauftragt, die Eingabeplanung zu erstellen und die Baugenehmigung zu beantragen.

Nach dem derzeitigen Verfahrensstand kann mit der Baumaßnahme 2023 begonnen werden. Die ersten Mieter können dann nach rund zweijähriger Bauzeit einziehen.

3.6 Wirtschaftlichkeit / Finanzierung

Einzelheiten zur Wirtschaftlichkeit (Einnahmen, Anlaufverluste, Aufwendungen, Erträge, Darlehen) sowie zur Finanzierung des geplanten Gewerbehofs sind im nichtöffentlichen Teil des Beschlusses angeführt.

4. Weiteres Vorgehen

Nach einem positiven Beschluss des Stadtrates zur vorliegenden Stadtratsvorlage wird das Realisierungskonzept zur Verwirklichung des Gewerbehofs Freiham dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung der MGH in ihren Sitzungen im Dezember 2020 vorgelegt.

Nach Findung eines geeigneten Planungsbüros im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens mit Lösungsvorschlägen, wird die MGH die Eingabeplanung erstellen und die Genehmigung für die Errichtung des Objekts beantragen. Zur Qualitätssicherung und kontinuierlichen Begleitung der Bauprojekte in Freiham-Süd, soll die Jury des Verhandlungsverfahrens auch aus Mitgliedern des Beratungsgremiums Freiham-Süd bestehen.

Im Anschluss erfolgt die Vergabe der Bauaufträge.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Eine fristgerechte Verteilung war nicht möglich, da die erforderlichen stadtinternen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Die Behandlung in der heutigen Sitzung ist zwingend notwendig, um dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung der MGH in ihren Sitzungen im Dezember 2020 die Entscheidung des Stadtrats mitteilen zu können und Planungssicherheit zu erlangen.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Kommunalreferat, dem Planungsreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt. Das Revisionsamt und der Bezirksausschuss 22 haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, und die Verwaltungsbeirätin für Wirtschaftsförderung, Frau Stadträtin Gabriele Neff, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Auf dem Grundstück Centa-Hafenbrädl-Straße 50, Flst. 3508/46-47 wird gemäß dem vorgeschlagenen Konzept ein Gewerbehof errichtet. Die MGH wird beauftragt, den Gewerbehof entsprechend dem Beschluss zu realisieren. Die Details hierzu werden zeitgleich im nichtöffentlichen Beschluss festgelegt.
2. Mit der Übertragung des Grundstücks Centa-Hafenbrädl-Straße 50, Flst. 3508/46-47 an die MGH nach dem vorgeschlagenen Konzept besteht Einverständnis.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06928 von Herrn Bürgermeister Manuel Pretz, Frau Stadträtin Ulrike Grimm, Herrn Stadtrat Sebastian Schall und Herrn Stadtrat Thomas Schmid vom 06.03.2020 ist satzungsgemäß behandelt.
4. Das Gewerbehofprogramm wird fortgeführt. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft prüft laufend die Eignung weiterer potentieller Standorte für Gewerbehöfe im gesamten Stadtgebiet und wird den Stadtrat im Jahr 2021 mit den weiteren Entwicklungen der Gewerbehöfe Viehhof und Ostbahnhof befassen.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat/-rätin

Clemens Baumgärtner
Berufsm. StR

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

an die BA-Geschäftsstelle West

z.K.

V. Wv. RAW - FB 2-5

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Kommunalreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An die BA-Geschäftsstelle West

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft, FB 5

z.K.

Am

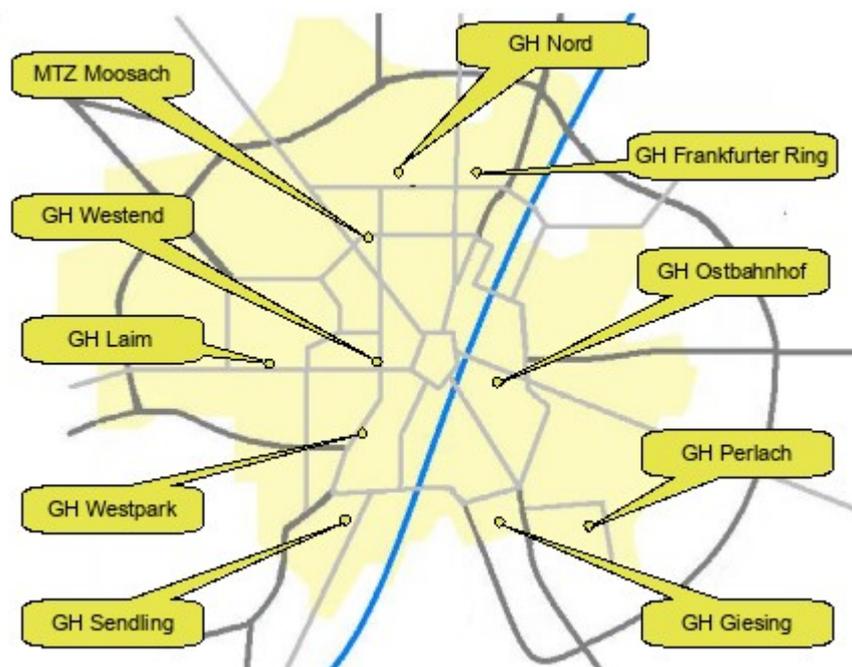
Flächeninfo

September 2020

Die Münchner Gewerbehöfe und das Münchner Technologiezentrum MTZ

**Motor für den Mittelstand und Nukleus für technologieorientierte
Unternehmensgründungen.**

- Das Münchner Gewerbehofprogramm -





September 2020

Das Münchner Gewerbehofprogramm ist seit fast 40 Jahren ein fester Bestandteil der Münchner Wirtschaftspolitik und ein Erfolgsbeispiel angewandter Mittelstandsförderung. Die Gewerbehöfe bieten Flächen für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe an. Langfristiges Ziel ist die Etablierung eines stadtweiten, flächendeckenden Gewerbehofnetzes.

Gewerbehöfe nutzen durch ihre verdichtete Bauweise die Grundstücksflächen besser aus und reduzieren dadurch die Kosten, erhalten die Mischung von Wohnen und Arbeiten in urbanen Verdichtungsräumen und verbessern die Entwicklungschancen der untergebrachten Betriebe. Langfristige Mietverträge zu dauerhaft günstigen Konditionen geben den Mietern Planungssicherheit.

Die Erstvermietung erfolgt im erweiterten Rohbau, um den Unternehmen den maximalen Spielraum für einen maßgeschneiderten Innenausbau zu bieten. Gleichzeitig werden die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit handwerklichen Dienstleistungen gesichert und lange Anfahrtswege verhindert.

Münchner Technologiezentrum (MTZ) und Technologiepark Moosach

Das MTZ ist eines der erfolgreichsten Technologiezentren in Deutschland und Teil des Technologieparks M-Campus der Stadtwerke München im Stadtteil Moosach.

Aufgrund der großen Nachfrage wurden bis heute mehrere Mietabschnitte angemietet, so dass derzeit auf ca. 9.300 m² rund 100 technologieorientierte Unternehmen in ihrer Gründungsphase unterstützt werden. Umfangreicher Büroservice, flexible Raumangebote und günstige Mietkonditionen erwarten junge technologieorientierte Gründerinnen und Gründer aus der High-Tech Branche im MTZ. Als weiteren Pluspunkt können sie aber auch auf eine kompetente Beratung vor Ort durch die BayStartUp GmbH vertrauen, die sie in der schwierigen Anlaufphase begleitet und unterstützt.



September 2020

In den bisher realisierten insgesamt acht Münchner Gewerbehöfen und dem Münchner Technologiezentrum sind heute auf knapp 105.000 m² vermietbarer Fläche ca. 670 Betriebe ansässig.

Gewerbehof	Adresse	Mietfläche
GH Frankfurter Ring	Frankfurter Ring 247 80807 München	4.000 m ²
GH Ostbahnhof	Friedenstraße 18 Haagerstr. 1-11 81671 München	25.000 m ²
GH Westend	Gollierstr. 70 Trappentreustr. 20 Westendstr. 123-125 80339 München	26.000 m ²
GH Perlach	Nailastr. 2 81737 München	1.800 m ²
MTZ Münchner Technologiezentrum	Agnes-Pockels-Bogen 1 80807 München	9.600 m ²
GH Sendling	Gmunder Str. 35-37 81379 München	10.000 m ²
GH Giesing	Ständlerstr. 35-37 Paulsdorferstr. 33-36 81549 München	9.000 m ²
GH Westpark	Adi-Maislinger-Str-7 81373 München	7.100 m ²
GH Laim	Landsberger Str. 234 80687 München	11.000 m ²
GH Nord (Fertigstellung Oktober 2020)	Wilhelmine-Reichard-Str. 80935 München	ca. 11.000 m ²



September 2020

Die Gewerbehöfe sowie das Münchner Technologiezentrum werden von der MGH - Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH betrieben.

Damit ist es der Stadt gelungen, gerade für kleine und mittlere Betriebe des Handwerks, der Industrie und des Großhandels, die besondere Flächenausstattungen benötigen, geeignete Flächen in verdichteten Stadtteilen zu erhalten und damit oftmals die Existenz der Betriebe zu sichern. In den vergangenen Jahren haben sich verstärkt auch Betriebe aus dem Bereich der Neuen Technologien, die Laborflächen benötigen, und Existenzgründer angesiedelt.

Mit der Fertigstellung des „Gewerbehofes Nord“ an der Wilhelmine-Reichard-Str. 7 werden ab Oktober 2020 ca. 11.000 m² zusätzliche Geschossfläche entstehen. Hier können sich ca. 50 kleine und mittelständische Betriebe ansiedeln.

Weitere Informationen zu den Gewerbehöfen und dem Münchner Gewerbehofprogramm finden Sie im Internet unter folgenden Links:

<http://www.muenchen.de/arbeitswirtschaft>

<http://www.mgh-muc.de>



September 2020

Kontakt:

Ansprechpartner für die Münchner Gewerbehöfe und das Münchner Technologie-zentrum MTZ sind:

Referat für Arbeit und Wirtschaft

Herr Andreas Götzendorfer

Tel. +49-89- 233 246 42

Email andreas.goetzendorfer@muenchen.de

MGH- Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH
(für die Gewerbehöfe, Mietanfragen)

Tel. +49-89- 540 925 0

Email vermietung@mgh-muc.de

MGH- Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH
Frau Cristina Mann (für das MTZ, Mietanfragen)

Tel. +49-89- 323 646 16

Email mann@mtz.de

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus
80331 München

Stadtrat Manuel Pretzl
Stadträtin Ulrike Grimm
Stadtrat Sebastian Schall
Stadtrat Thomas Schmid

ANTRAG

06.03.2020

Das Handwerk in München erhalten I – flächendeckend Gewerbehöfe realisieren

In München werden flächendeckend Handwerker- und Gewerbehöfe realisiert, mindestens ein Standort pro Stadtbezirk

Begründung:

Gewerbeflächen werden zunehmend knapp. Fast 300 Betriebe stehen derzeit auf der Warteliste des Referates für Arbeit und Wirtschaft.

Unter CSU-Leitung wurden erstmals wieder 35 ha Fläche ausgewiesen – auch als Ersatz für die rund 64 ha Flächen, die in den vergangenen Jahren verloren gingen, u.a. für Wohnungsbau. Damit ist der Bedarf jedoch nicht gedeckt.

Es handelt sich bei der Zielgruppe unseres Antrages wohlgerne nicht um internationale Konzerne. Es geht uns um kleine und mittelständische Unternehmen, die auch die täglichen Bedarfe der Münchner abdecken, zB Fliesenleger, Maler, Elektriker usw.. Diese Unternehmen wollen wir unbedingt in München halten.

Dies ist wichtig, um die Versorgung der Münchnerinnen und Münchner vor Ort zu gewährleisten, um sichere Arbeitsplätze vor Ort zu halten und um eine gute Balance zwischen Wohnen und Gewerbe zu erreichen. Dies alles spart nicht zuletzt Pendel-, Liefer- und Wirtschaftsverkehr, wenn der Elektriker nicht aus Rosenheim anreisen muss.

Manuel Pretzl, Stadtrat
Fraktionsvorsitzender
2. Bürgermeister

Ulrike Grimm
Stadträtin

Thomas Schmid
Stadtrat

Sebastian Schall
Stadtrat



Landeshauptstadt
München
**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**

Potenzialanalyse zur geplanten Gewerbehofansiedlung in München-Freiham

Executive Summary

Im Rahmen des **städtischen Gewerbehofprogramms** plant die Landeshauptstadt München die Ansiedlung eines Gewerbehofs in der Centa-Hafenbrädl-Straße 50 in München-Freiham. Die vorliegende Potenzialanalyse untersucht ausgehend von einer Analyse der Belegungsstrukturen der bereits bestehenden Gewerbehöfe in Sendling, Giesing und Laim und einer Mikrostandort- und Umfeldanalyse die Absorptionsfähigkeit der Gewerbeflächen am Untersuchungsstandort und den Umfang potenzieller Mietinteressenten.

Insgesamt zeichnet sich die Stadt München durch eine **diversifizierte Wirtschaftsstruktur** und sehr positive sozioökonomische Kennzahlen aus, die auf eine – zumindest mittel- und langfristig – gute Nachfragesituation für Gewerbeflächen schließen lassen. Aufgrund der Covid-19-Pandemie ist derzeit mit einer geringeren Nachfrage zu rechnen. Sofern Unternehmen keinen Anmietungsdruck haben, werden Anmietungsmaßnahmen vorerst eingestellt bzw. auf der Zeitachse deutlich nach hinten verschoben.

Zur Bestimmung der **Erfolgsfaktoren für die Etablierung eines Gewerbehofkonzeptes** wurde in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München und der Münchner Gewerbehof- und Technologiegesellschaft GmbH im Mai 2020 **eine Unternehmensbefragung der Bestandsmieter** der Gewerbehöfe in Sendling, Giesing und Laim durchgeführt. Die Rücklaufquote der standardisierten Fragebögen lag bei ca. 30 %. Die Kernaussagen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

– **Hohe Standorttreue der Mieter**

Die Firmenbefragung hat eine grundsätzlich hohe Standorttreue der MieterInnen ergeben, die das Leerstandsrisiko und den Managementaufwand für Nachvermietungen deutlich reduziert. Nach Aussagen der MGH besteht über alle Gewerbehöfe hinweg ein Auslastungsgrad von ca. 98 bis 99 %.

– **Gute Wettbewerbsposition im kommunalen Wettbewerb**

Auffällig ist auch der hohe Anteil von Zuzügen außerhalb Münchens (71 % der Befragten) in die bestehenden Gewerbehöfe der MGH. Dies ist ein Beleg für die gute Position der Gewerbehöfe im kommunalen Wettbewerb um Gewerbeansiedlungen.

– **Mieter entscheiden sich bewusst für die Gewerbehöfe der MGH**

Die Mehrzahl der MieterInnen hat sich aufgrund der Flächen- und Lagequalitäten der Gewerbehöfe bewusst für die Ansiedlung dort entschieden. Der Mangel an geeigneten Alternativen war für die meisten MieterInnen bei der Anmietung weniger entscheidend. Auch die attraktiven Mietkonditionen sind von hoher Relevanz. Das Konzept der Gewerbehöfe wird damit sehr gut angenommen.

– **Lage und Verkehrsanbindung sind die entscheidenden Standortfaktoren**

Als Schlüsselfaktoren für die rasche Absorption der Flächen in den Gewerbehöfen konnte im Rahmen der Firmenbefragung die Lage und die verkehrliche Anbindung über den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr identifiziert werden.

Die **Verkehrsanbindung des Projektstandortes** in München-Freiham kann als sehr gut bewertet werden. Die direkte Nähe zur B 2, zur A 96 und zum Autobahnring A 99 sichert eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit des geplanten Gewerbehofs. Zudem befindet sich die S-Bahnhaltestelle Freiham in fußläufiger Entfernung, die den Standort direkt an die S-Bahnstammstrecke anbindet. Der Hauptbahnhof ist in ca. 20 Minuten, der Flughafen München in ca. einer Stunde erreichbar. Weitere Buslinien ergänzen das ÖPNV-Angebot im Umfeld des Standorts. Darüber hinaus ist die Verlängerung der U-Bahnlinie 5 vom Laimer Platz nach Freiham bereits beschlossen, der Baubeginn ist für das Jahr 2027 vorgesehen. Perspektivisch wird sich die verkehrliche Anbindung somit weiter verbessern.

Die Planungen zum neuen Stadtgebiet Freiham sehen eine sukzessive Entwicklung des Gebietes vor, insgesamt sollen dort in Zukunft bis zu 25.000 Menschen leben und 15.000 Arbeitsplätze angesiedelt werden. Damit wird sich die Mikrostandort- und Umfeldstruktur perspektivisch deutlich verbessern.

Dies betrifft unter anderem die Einbindung in das Stadtgebiet bzw. den Bezirk. Durch die zentrale Lage innerhalb des Gewerbegebiets Freiham Süd können zudem potenziell Synergieeffekte genutzt werden. Bisher haben sich im direkten Umfeld mehrere Firmen unterschiedlicher Branchenzweige, u.a. mittelständische Softwareentwicklungsunternehmen, angesiedelt. Im Norden und Nordosten entsteht zudem der Technologiepark mit einem Schwerpunkt in den Bereichen Life Sciences und Forschung.

Gegenwärtig sind die **Versorgungsqualität und das Dienstleistungsangebot** im Umfeld des Standorts noch stark eingeschränkt. Insbesondere mit der Entwicklung des Stadtteilzentrums ZAM an der Bodenseestraße gegenüber des S-Bahnhaltepunktes wird das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die gastronomische Versorgung deutlich aufgewertet. Der Bauantrag für das neue Quartierszentrum wurde Anfang August 2020 eingereicht. Die Rosa-Alscher Gruppe, Investor und Projektentwickler des Stadtteilzentrums, rechnet mit einer Fertigstellung Ende 2023.

Das Einzugsgebiet des geplanten Gewerbehofes in München-Freiham wird durch die Verkehrsachsen bestimmt. Es erstreckt sich vor allem auf die westlichen Stadtteile der Landeshauptstadt und reicht bis in die Gemeinden Germering und Gräfelfing. Das momentan vergleichsweise geringe Einwohnerpotenzial wird sich durch die Planungen zum Stadtteil Freiham deutlich erhöhen, sodass auch dieses Kriterium längerfristig positiv bewertet werden kann.

Alles in allem wird sich der Standort in München-Freiham in den nächsten Jahren deutlich verändern. **Der Projektstandort weist (perspektivisch) sehr gute Grundvoraussetzungen** für die erfolgreiche Etablierung eines Gewerbehofes auf und stellt eine sinnvolle Ergänzung zum bestehenden Gewerbehofbestand der MGH dar.

Die Wettbewerbsanalyse des Münchner Westens und der umliegenden Gemeinden hat eine moderate Wettbewerbsintensität ergeben. Wichtigste Wettbewerber sind der Sirius Business Park München-Neuaußing mit kleinteiligem Flächenangebot und flexiblen Laufzeiten bzw. verschiedene Projektierungen in der Gemeinde Gauting. Aus Gauting ist damit eher mit einer geringen Nachfrage nach Gewerbeflächen zu rechnen, gleichzeitig stehen die dortigen Flächen Interessenten aus dem Stadtgebiet nur eingeschränkt zur Verfügung. Insgesamt ist das Angebot an kleinteiligen Gewerbeflächen im Wettbewerbsgebiet sehr limitiert. Zudem kann sich der potenzielle Gewerbehof durch die Neubauqualität vom Wettbewerb abheben.

Die Flächenkonkurrenz zwischen Wohnungsbau, Gewerbe und Infrastruktur hat deutlich zugenommen. In der Stadt München sind die Grundstückspotenziale für die Entwicklung klassischer Gewerbeflächen für die Bedarfe kleiner und mittelständischer Unternehmen stark limitiert. Aufgrund des Angebotsmangels, der (perspektivischen) Standortqualitäten und der Attraktivität des Gewerbehof-Konzeptes kann den geplanten Gewerbeflächen in München-Freiham eine **gute Vermarktbarkeit** bescheinigt werden.

Nach Einschätzung der bulwiengesa AG kann der gemäß Bebauungsplan genehmigungsfähigen Geschossfläche von 14.500 qm (ca. 13.000 qm Nutzfläche) eine **positive Absorptionsprognose** in Aussicht gestellt werden.

Das mögliche Zielgruppenspektrum ist breit. Abgeleitet von der Belegungsstruktur der bestehenden Gewerbehöfe, lassen sich insbesondere Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, des Handels und des Baugewerbes ansprechen. Durch die Nähe zum Technologiepark können zudem Firmen des Life-Sciences- und des Informations- bzw. Kommunikationssektors zu den potenziellen Mietinteressenten gezählt werden.

Die Mieten für Lager- und Serviceflächen in der Region München haben sich in jüngerer Vergangenheit positiv entwickelt. In Anbetracht der Wettbewerbssituation und in Abhängigkeit von der Lage im Objekt und der Flächengröße können marktseitig Mieten zwischen 11,00 Euro/qm und 14,00 Euro/qm abgeleitet werden. Bei sehr kleinteiliger Vermietung sind durchaus höhere Mieten erzielbar.

Herausgeber
Landeshauptstadt München
Referat für Arbeit und Wirtschaft
Herzog-Wilhelm-Straße 15
80331 München
www.muenchen.de/arbeitswirtschaft

07. August 2020

