



Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

An die
FDP/BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion
Rathaus

15.11.2022

Zwischennutzung in den Ladenzeilen rund um das Rathaus

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 00476 von der **FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion** vom
24.05.2022, eingegangen am 24.05.2022

Sehr geehrter Herr Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann,
sehr geehrte Frau Stadträtin Neff,
sehr geehrter Herr Stadtrat Progl
sehr geehrter Herr Stadtrat Roth,

in Ihrer Anfrage teilten Sie uns mit, *„das Leben in den Innenstädten wird in den letzten Jahren immer mehr Thema politischer Kontroversen. Zuletzt berichteten tz als auch Münchner Merkur in ihren Ausgaben vom 24. Mai 2022 über einen Ideenaustausch, der die Stadt weiter lebendig halten soll.“* Sie bitten in diesem Zusammenhang um die Beantwortung der folgenden Fragen.

Zunächst möchte ich mich für die gewährten Fristverlängerungen zu Ihrer betreffenden Anfrage bedanken.

Frage 1:

Welches übergeordnete Konzept gilt derzeit bei der Vermietung von innerstädtischen Ladenflächen in der Landschaft-, Wein- und der Dienerstraße?

Denisstraße 2
80335 München
Telefon: 089 233-22871
Telefax: 089 233-26057
kristina.frank@muenchen.de

Antwort:

Generell ist die Landeshauptstadt München (LHM) bei der Neuvergabe von städtischen Ladengeschäften zur öffentlichen Ausschreibung derselben verpflichtet. Eine Direktvergabe ist grundsätzlich nicht möglich. Für die Ladengeschäfte in der Innenstadt (1. Stadtbezirk) besteht zudem die Besonderheit, dass diese nach dem vom Stadtrat beschlossenen Konzept zur Vermietung städtischer Ladenflächen in der Innenstadt (Innenstadtkonzept KR)

(<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/innenstadtkonzept.html>) vergeben werden müssen.

Frage 2:

Welche konkreten Maßnahmen werden ergriffen, um den Bereich rund ums Rathaus attraktiver zu gestalten?

Antwort:

U.a. zu diesem Zweck wurde seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) ein Arbeitskreis der Münchner Handlungsräume zum Thema Innenstadt, an dem das Kommunalreferat (KR) teilnimmt, eingerichtet. Es geht hierbei um die Fortschreibung des Innenstadtkonzepts als integriertes Handlungsraumkonzept. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Altstadt, weil hier die größten Herausforderungen im Hinblick auf beispielsweise Strukturwandel und Aufgaben des öffentlichen Raums bestehen. Für die Fortschreibung erhält München Städtebaufördermittel aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm-Sonderfonds „Innenstädte beleben“. Im Handlungsraum werden umfassende Beteiligungsprozesse Bestandteil der Konzepterstellung sein. Eingebunden werden neben der Stadtverwaltung auch externe Fachleute, Akteur_innen aus Handel, Gewerbe, Kultur, Bildung und weiteren Themenfeldern sowie die Bezirksausschüsse und die Bevölkerung.

Frage 3:

Wie viele Betreiber von Geschäften haben sich seit 2020 bei der Stadt gemeldet, um freistehende Ladenflächen in der Landschafts-, Wein- und der Dienerstraße zu beziehen?

Antwort:

Interessenten melden sich in der Regel entweder initiativ per Telefon oder E-Mail oder auf ein konkretes Ausschreibungsverfahren. Über eingehende Anfragen wird keine Statistik oder Aufzeichnung geführt. Bei Ausschreibungsverfahren melden sich im Durchschnitt pro Ladeneinheit zwischen 20 - 40 Interessent_innen.

Frage 4:

Mit welchen Kosten müssen Gewerbetreibende an diesen Standorten für die Miete eines Quadratmeters rechnen?

Antwort:

Grundsätzlich handelt es sich bei den erhobenen Ladenmieten ganz überwiegend um Umsatzmieten. Dies bedeutet, dass eine monatliche Mindestmiete (Nettokaltmiete) gekoppelt mit einer branchenabhängigen Umsatzmiete verlangt wird. Das städtische Bewertungsamt (BewA) ermittelt auf Basis des o.g. Innenstadtkonzeptes die Mindestmiete für den jeweiligen Laden. Darüber hinaus werden die Bewerber_innen im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens zur Abgabe eines Mietpreisangebots, bestehend aus einer monatlichen Mindestmiete (Nettokaltmiete) sowie einer prozentualen Umsatzmiete, aufgefordert. Dies ist im städtischen Mieterauswahlverfahren mit 40 % berücksichtigt. Die LHM als Vermieterin darf das Mietobjekt aufgrund kommunal- und ggf. auch europarechtlicher Besonderheiten nicht unter Wert überlassen, weshalb dazu ggf. Nachbesserungen zum Angebot erforderlich sind.

Frage 5:

*Wie viel Geld hat die Landeshauptstadt vormals durch die Vermietung dieser Flächen eingenommen?
Wie viel Geld ging ihr durch die nichtwirtschaftliche Nutzung einiger Flächen verloren?*

Antwort:

Die LHM erzielt mindestens die Einnahmen in Höhe der vom BewA ermittelten Mindestmieten. Wie bereits zu Frage 1 beantwortet, erfolgt die Vergabe der Läden im Münchener Rathaus nach Maßgabe des Innenstadtkonzeptes des KR. Insofern wird der wirtschaftliche Aspekt bei der Ladenvergabe nachrangig berücksichtigt. Maßgeblich sind mehrheitliche Kriterien wie kleine, individuelle Einzelhändler_innen, traditionelle, inhabergeführte Geschäfte (keine Filialisten), innovative Angebote, weniger als 50 Beschäftigte und ein Jahresumsatz von bis zu 10 Mio. Euro sowie temporäre Nutzungen durch Start-Ups aus der Kultur- und Kreativszene (z.B. Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK)). Eine „nichtwirtschaftliche Nutzung“ von Flächen ist nicht gegeben.

Die Gesamtsumme aller in der Vergangenheit mit über 80 Innenstadtläden vereinnahmten Mieten kann nicht mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden.

Frage 6:

Wie viele Mietverträge sind in den letzten zwei Jahren ausgelaufen und wie viele sind gekündigt worden?

Antwort:

Die Mietverträge werden in der Regel auf unbestimmte Zeit mit einer entsprechenden Kündigungsfrist (6 – 12 Monate) abgeschlossen. Insofern laufen die Verträge nicht aus. In Einzelfällen bestehen Verträge mit einer festen Laufzeit, da die Mietparteien entsprechend hohe Investitionen getätigt haben, die eine feste Laufzeit rechtfertigen, wobei die Vertragslaufzeit dann als Sicherheit gegenüber der jeweiligen finanzierenden Bank dient.

In den vergangenen zwei Jahren gab es lediglich eine Vertragsbeendigung auf Mieterwunsch. Auslöser waren altersbedingte Gründe auf Seiten der Vertragspartnerin.

Kündigungen wurden seitens der LHM nicht ausgesprochen.

Frage 7:

Wie viele Quadratmeter der Fläche werden nicht für den kleinteiligen stationären Einzelhandel genutzt, obwohl es möglich wäre?

Antwort:

Es werden sämtliche zur Verfügung stehenden Flächen für den Einzelhandel genutzt, sofern sich einzelne Ladeneinheiten nicht gerade in einer baulichen Maßnahme befinden bzw. der Münchener Stadtinformation oder dem Tourismusamt zugehörig sind, die jedoch sinnvollerweise als erste Anlaufstation für die Münchner Bürger_innen und Tourist_innen an zentraler Stelle verortet sein sollten. Selbst temporäre Zwischennutzungen durch KuK erfüllen oftmals die Vorgabe eines kleinteiligen stationären Einzelhandels. Essentiell ist es bei letzterem aber auch, keine Flächen in solch guten Lagen ungenutzt zu lassen.

Mit besten Grüßen

gez.

Kristina Frank
Kommunalreferentin