

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

**Bericht über die im Kalenderjahr 2023 gewährten Mietpreisreduzierungen;
Vollzug des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13912

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 19.09.2024 (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 jährlich berichtet.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben.
Entscheidungsvorschlag	<p>Vom Bericht über die im Kalenderjahr 2023 auf Grundlage des Konzepts zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen gewährten Mietpreisreduzierungen wird Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>

	Das Kommunalreferat wird beauftragt, den nächsten Bericht über die im Kalenderjahr 2024 gewährten Mietpreisreduzierungen im 2. Halbjahr 2025 dem Kommunalausschuss vorzulegen.
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 2023 gewährten Mietpreisreduzierungen;
Vollzug des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13912

Beschluss des Kommunalausschusses vom 19.09.2024 (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 Mietpreinsnachlässe im Kalenderjahr 2023 berichtet.

2. Mietpreisreduzierungen im Kalenderjahr 2023

Im Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 erhielten insgesamt **40 Mietverhältnisse** eine Reduzierung des Mietzinses mit einer Gesamtsumme von **987.771,34 €**. Die **durchschnittliche Reduzierung** der Miete lag bei 62,26 % (Vorjahr: 60,34 %).

Im Vergleich zum Vorjahr **erhöhte** sich die Gesamtsumme der gewährten Mietnachlässe um einen Betrag in Höhe von **377.957,48 €** (von 609.813,86 € auf 987.771,34 €).

Künstlerisch und kulturell genutzte Flächen

Bei allen 40 Mietverhältnissen handelt 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 2023
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	7	361.405,96 €
Durch das KULT institutionell geförderte Einrichtungen	8	488.592,18 €
Künstler_innen und Musiker_innen in städtischen Ateliers oder Musikproberäumen, deren Belegung durch ein vom Stadtrat beschlossenes Verfahren erfolgt	24	128.098,92 €
Gesamt	40	987.771,34 €*

* Aufgrund des ggf. unterjährigen Beginns der Mietverhältnisse ist die Jahresgesamtsomme nicht gleichmäßig auf alle Kalendermonate des Jahres 2023 verteilt.

Der **Anstieg der gewährten Mietnachlässe** im Vergleich zum Kalenderjahr 2022 ist ein positives Signal an die Münchner Kunst- und Kulturschaffenden.

Die größte Steigerung der Mietnachlässe erfolgt dabei im Bereich der Kulturschaffenden, juristischen Personen und Personengesellschaften, die die vermieteten Räume kulturell nutzen.

3. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Bei den Mietverhältnissen, die im Kalenderjahr 2023 eine Mietreduzierung erhalten haben, handelt 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 2023 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 2023 bei den unter Ziffer 2 dargestellten 40 Vertragsverhältnissen andernfalls Mehreinnahmen in Höhe von insgesamt 987.771,34 € bei üblicher regulärer Vermietung erzielt werden können.

Bei den durch das Kulturreferat (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. Klimaprüfung

Der Bericht über die auf Grundlage des Konzepts zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen gewährten Mietpreisreduzierungen ist nicht klimarelevant. Eine Einbindung des Referates für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

5. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem KULT sowie dem Referat für Arbeit und Wirtschaft abgestimmt. Die Stadtkämmerei hat vorab einen Abdruck dieser Beschlussvorlage erhalten.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

7. 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.

8. 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 2023 auf Grundlage des Konzepts zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen gewährten Mietpreisreduzierungen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02455 der Vollversammlung des Stadtrates am 27.01.2021) 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 2024 gewährten Mietpreisreduzierungen im zweiten Halbjahr 2025 dem Kommunalausschuss vorzulegen.
4. Diese Beschlussvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Jacqueline Charlier
Berufsmäßige Stadträtin

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

V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - 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 _____