

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

**Bericht über die in 2025 gewährten Mietpreisreduzierungen;
Bestätigung des Vollzugs des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021**

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01465

Beschluss des Kommunalausschusses vom 29.10.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

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	Vollzug und Weiterführung 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).
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Vom Bericht über die im Kalenderjahr 2025 auf Grundlage des Konzepts zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen gewährten Mietpreisreduzierungen wird Kenntnis genommen. Der Stadtrat stimmt einer unveränderten Weiterführung des Mietenkonzepts zu. Das Kommunalreferat bleibt weiterhin gemeinsam mit dem Kulturreferat und Kreativ München beauftragt, das Konzept bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen umzusetzen. Das Kommunalreferat wird beauftragt, den nächsten Bericht über die im Kalenderjahr 2026 gewährten Mietpreisreduzierungen im 2. Halbjahr 2027 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 in 2025 gewährten Mietpreisreduzierungen;
Bestätigung des Vollzugs des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom
27.01.2021**

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01465

Anlagen:

1. Stellungnahme des Kulturreferats vom 09.09.2026
2. Stellungnahme des Referats für Arbeit und Wirtschaft vom 03.09.2026

Beschluss des Kommunalausschusses vom 29.10.2026 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

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.

Im vergangenen Jahr konnte aufgrund fehlender personeller Ressourcen keine Berichterstattung über die im Kalenderjahr 2024 gewährten Preisnachlässe erfolgen.

Mit dieser Vorlage wird nunmehr über die gewährten Mietpreisnachlässe im Kalenderjahr 2025 berichtet.

2. Mietpreisreduzierungen im Kalenderjahr 2025

Im Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 erhielten insgesamt 42 Mietverhältnisse eine Reduzierung des Mietzinses mit einer Gesamtsumme von 1.559.047,61 €. Die durchschnittliche Reduzierung der Miete lag bei 64,46 % (Vorjahr: 64,05 %).

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Gesamtsumme der gewährten Mietnachlässe um einen Betrag in Höhe von 267.585,02 € und damit von 1.291.462,59 €/Jahr auf nunmehr insgesamt 1.559.047,61 €/Jahr.

Künstlerisch und kulturell genutzte Flächen

Bei allen 42 Mietverhältnissen handelt es sich um Flächen, die künstlerisch und kulturell genutzt werden. Hinsichtlich des persönlichen Anwendungsbereichs verteilen sich die gewährten Mietpreisreduzierungen auf folgende förderfähige Personengruppen und Vereinigungen:

Nutzungsart der Räume nach Berufsgruppen / Tätigkeitsbereichen	Anzahl Mietverträge	Mietreduzierung im Jahr 2025
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	8	470.205,45 €
Durch das Kulturreferat (KULT) institutionell geförderte Einrichtungen	9	951.068,96 €
Künstler*innen und Musiker*innen in städtischen Ateliers oder Musikproberäumen, deren Belegung durch ein vom Stadtrat beschlossenes Verfahren erfolgt	24	128.098,92 €
Gesamt	42	1.559.047,61 €*

* Aufgrund des ggf. unterjährigen Beginns der Mietverhältnisse/Mieterhöhungen ist die Jahresgesamtsumme nicht gleichmäßig auf alle Kalendermonate des Jahres 2025 verteilt.

Die größte Steigerung der Mietschlüsse erfolgt damit im Bereich der durch das KULT institutionell geförderten Einrichtungen.

3. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Bei den Mietverhältnissen, die im Kalenderjahr 2025 eine Mietreduzierung erhalten haben, handelt es sich ausschließlich um laufende und überwiegend befristete Mietverhältnisse. Neuvermietungen, deren Mietpreise auf Basis des Konzepts zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen festgelegt worden sind, wurden im vergangenen Kalenderjahr nicht vorgenommen.

Einnahmeverluste ergaben sich für das Jahr 2025 aus diesem Grund in der Weise, dass die vorhandenen Einnahmepotentiale beim Abschluss der vorgenannten Mietverhältnisse sowie bei der turnusmäßigen Überprüfung und Anpassung der Mietpreise nicht in voller Höhe ausgeschöpft worden sind bzw. ausgeschöpft werden konnten. Bei der Vereinbarung marktüblicher Mietpreise sowie der regelmäßigen Anpassung der Mieten auf Marktniveau hätten im Kalenderjahr 2025 bei den unter Ziffer 2 dargestellten 42 Vertragsverhältnissen andernfalls zusätzliche Mehreinnahmen in Höhe der angeführten Mietreduktion von insgesamt 1.559.047,61 € 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, schmälert somit das Gesamthaushaltsvolumen und die Erträge im KR aber entsprechend.

Im Ergebnis handelt es sich bei der Umsetzung dieses Mietenkonzepts und der darauf basierenden Gewährung der dargestellten Mietschlüsse um einen der preislimitierenden

Faktoren, die dem KR eine Mehreinnahmehbeschaffung für die betroffenen Mietverhältnisse und das Erreichen der städtischen Ziele zur Haushaltskonsolidierung im ausgeführten Umfang erschweren.

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

4. Entscheidungsvorschlag

Das Konzept bleibt in seiner bisherigen Form bestehen und wird unverändert fortgesetzt.

5. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein.

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 RKU ist nicht erforderlich.

6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

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

7. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Die Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Sibylle Stöhr, und die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Monika Schmid-Balzert, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Vom Bericht über die im Kalenderjahr 2025 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. Der Stadtrat stimmt einer unveränderten Weiterführung des Mietenkonzepts zu. Das Kommunalreferat bleibt weiterhin gemeinsam mit dem Kulturreferat und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft (Kreativ München) 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 2026 gewährten Mietpreisreduzierungen im zweiten Halbjahr 2027 dem Kommunalausschuss vorzulegen.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Mona Fuchs
2. Bürgermeisterin

Dr. Alexander Dietrich
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Kommunalreferat – Immobilienmanagement – Zentrale Dienste/VermietSERVICE

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

2. An

Kulturreferat – R

Referat für Arbeit und Wirtschaft - FB2-KuK

Kommunalreferat -Immobilienmanagement – GW

Kommunalreferat -Immobilienmanagement - ZD-IWA

Kommunalreferat -BewA

z. K.

Am