Telefon: *+49 (89) 233-726805*

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Umsetzung Konsolidierung Miet-/Pachtverträge
Teilhaushalt des Kommunalreferates Konsolidierungsmaßnahme ÜB_10 „Prüfung und Erhöhung laufender Miet- und Pachtverträge“

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01436

Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.12.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Umsetzung des Auftrags aus dem Eckdatenbeschluss 2027 (Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00539) zu Maßnahmenvorschlägen aus dem PD-Ergebnisbericht: Haushaltskonsolidierungsmaßnahme ÜB_10 „Prüfung und Erhöhung laufender Miet- und Pachtverträge“ sowie Information über die Ergebnisse der laufenden Vertragsprüfung.
Inhalt	Darstellung der Umsetzung der Konsolidierungsmaßnahme ÜB_10, des aktuellen Bearbeitungsstands der Überprüfung externer Miet- und Pachtverträge, der bislang erzielten Mehreinnahmen sowie der Einschätzung zur nachhaltigen Entwicklung der Miet- und Pachteinnahmen bis 2030.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Mehreinnahmen: Für 2027 wird eine Jahreswirkung von 6 Mio. € angestrebt.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein Die Sitzungsvorlage betrifft die Umsetzung von Miet- und Pachtanpassungen sowie die Erzielung zusätzlicher Einnahmen. Unmittelbare Auswirkungen auf Klimaschutz oder Klimaanpassung bestehen nicht.
Entscheidungsvorschlag	Der Stadtrat nimmt den Vortrag des Referenten zur Kenntnis und beauftragt das Kommunalreferat, für das Haushaltsjahr 2027 Mehreinnahmen aus Mieten und Pachten in Höhe von 6 Mio. € bei der Stadtkämmerei anzumelden.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Haushaltskonsolidierung; Partnerschaft Deutschland; Mietverträge; Pachtverträge; Immobilienmanagement; Mietanpassung; Pachtanpassung.
Ortsangabe	-/-

Telefon: *+49 (89) 233-726805*

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Umsetzung Konsolidierung Miet-/Pachtverträge
Teilhaushalt des Kommunalreferates Konsolidierungsmaßnahme ÜB_10 „Prüfung und Erhöhung laufender Miet- und Pachtverträge“

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01436

1 Anlage:

1. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 15.09.2026

Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.12.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

I. Vortrag des Referenten ... 3
1. Ausgangslage ... 3
2. Umsetzung der PD-Konsolidierungsmaßnahme ÜB_10 „Prüfung und Erhöhung laufender Miet- und Pachtverträge“ ... 3
2.1 Zielsetzung der Maßnahme ... 3
2.2 Vorgehensweise zur Umsetzung der Maßnahmen ... 4
2.3 Erreichbarkeit des Konsolidierungsziels und finanzielle Auswirkung ... 4
2.3.1 Gewerbe ... 4
2.3.2 Wohnen ... 5
2.3.3 Sonstige Mietverhältnisse ... 6
2.4 Berücksichtigung bestehender Stadtratsbeschlüsse und Rahmenbedingungen vor dem Hintergrund des PD-Vorschlags ... 7
2.4.1 Innenstadtkonzept (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11409) ... 7
2.4.2 Gewerbemieten im Ruffinihaus (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07996) und anstehende Mietanpassungen im Neuen Rathaus Marienplatz 8 ... 7
2.4.3 Städtische Mietpreisbremse und Mieten-Stopp München ... 8
2.4.4 Konzept zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02455) ... 9
2.5 Weitere Herausforderungen bei der Umsetzung der Maßnahme ... 9
3. Ausblick für die Jahre 2027 bis 2030 ... 10
4. Klimaprüfung ... 11
5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten ... 11
6. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin ... 11
II. Antrag des Referenten ... 11
III. Beschluss ... 11

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Vor dem Hintergrund der angespannten Haushalts- und Finanzlage der Landeshauptstadt München (LHM) wurde die Stadtkämmerei (SKA) beauftragt, geeignete Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung zu identifizieren. Hierzu wurde Partnerschaft Deutschland (PD) - Berater der öffentlichen Hand GmbH mit der Analyse möglicher Potenziale zur Reduzierung von Ausgaben sowie zur Steigerung von Einnahmen beauftragt. Mit Stadtratsbeschluss vom 29.07.2026 „Haushaltsplan 2027, Eckdatenbeschluss“, Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00539 wurde unter anderem das Kommunalreferat (KR) beauftragt, den Maßnahmenvorschlag ÜB_10 „Prüfung und Erhöhung laufender Miet- und Pachtverträge“ zu konkretisieren und die Ergebnisse dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Im Umgriff der Maßnahme befinden sich grundsätzlich sämtliche externen Miet- und Pachtverträge der LHM, einschließlich solcher Vertragsverhältnisse, die Immobilien betreffen, die vermögensrechtlich anderen Referaten zugeordnet sind, insbesondere dem Baureferat (BAU) und dem Referat für Bildung und Sport (RBS). Für diese Mietverhältnisse ist das KR mietvertragsdienstleistend tätig. Die Mieteinnahmen dieser Miet- und Pachtverhältnisse sind in den Teilhaushalten des BAU und RBS veranschlagt.

Zum Stand 31.07.2026 verwaltet das KR insgesamt 1.505 externe Miet- und Pachtverträge für Gewerbeobjekte, Stellplätze und Grundstücke im eigenen Buchungskreis. Darüber hinaus verwaltet das KR rund 402 externe Verträge als Vertragsdienstleister für das BAU sowie rund 290 externe Verträge für das RBS.

Gegenstand der vorliegenden Beschlussvorlage sind jedoch ausschließlich die externen Miet- und Pachtverträge mit eigener Objektverantwortung im KR. Eine Bewertung oder Entscheidung zu Vertragsverhältnissen anderer Referate ist nicht Bestandteil dieser Sitzungsvorlage. Erbbaurechtsverträge bleiben hiervon ebenfalls unberührt.

Im Ergebnisbericht der PD (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00456) wurde für die Konsolidierungsmaßnahme ÜB_10 „Prüfung und Erhöhung laufender Miet- und Pachtverträge“ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Umsetzbarkeit, der bestehenden rechtlichen und vertraglichen Rahmenbedingungen sowie der erforderlichen zeitlichen Vorläufe ein Konsolidierungsbeitrag für den Zeitraum bis 2030 in Höhe von 20 Mio. € festgelegt. Für das Haushaltsjahr 2027 wird daraus eine konkrete Jahreswirkung in Höhe von 6 Mio. € angestrebt.

2. Umsetzung der PD-Konsolidierungsmaßnahme ÜB_10 „Prüfung und Erhöhung laufender Miet- und Pachtverträge“

2.1 Zielsetzung der Maßnahme

Vor diesem Hintergrund richtet sich der Fokus der weiteren Betrachtung auf die von PD im Rahmen der Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00456 vorgeschlagene Maßnahme zur Steigerung der Einnahmen. Ziel der Maßnahme ist es, bestehende Einnahmepotenziale aus dem städtischen Miet- und Pachtbestand konsequent auszuschöpfen und dadurch einen nachhaltigen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung zu leisten. Hierzu werden die bestehenden Prozesse zur Überprüfung laufender externer Miet- und Pachtverträge weiterentwickelt, intensiviert und systematisiert. Sämtliche Vertragsverhältnisse werden hinsichtlich bestehender vertraglicher, gesetzlicher und wirtschaftlicher Anpassungsmöglichkeiten bewertet. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, sollen diese Möglichkeiten zeitnah und konsequent genutzt werden. Auf diese Weise sollen bestehende Einnahmepotenziale best-

möglich ausgeschöpft und ein weiterer Beitrag zur Haushaltskonsolidierung geleistet werden.

2.2 Vorgehensweise zur Umsetzung der Maßnahmen

Die Erreichung dieser Zielwerte setzt zunächst eine konsequente und einheitliche Prüfung sowie in der Folge eine möglichst umfassende Umsetzung der bestehenden Miet- und Pachtanpassungsmöglichkeiten voraus. Ein Großteil der Miet- und Pachtverhältnisse verfügt bereits über festgelegte Anpassungsmechanismen, beispielsweise über Indexierungen, turnusmäßige Mietanpassungen, umsatzabhängige Pachtregelungen oder vertraglich beziehungsweise gesetzlich vorgegebene Verfahren. Darüber hinaus werden anstehende Anpassungen auf Grundlage aktueller Bewertungsgrundlagen und einschlägiger Stadtratsbeschlüsse umgesetzt (z.B. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02455 „Konzept zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen“, vgl. Ziffer 2.4.4).

Zur Umsetzung der Konsolidierungsmaßnahme wurde in den letzten Jahren verstärkt der gesamte Bestand der externen Miet- und Pachtverträge aktualisiert erfasst und nach einheitlichen Prüfkriterien bewertet. Vorrangig werden zunächst Vertragsverhältnisse mit einem hohen Einnahmepotenzial sowie Verträge geprüft, bei denen eine Miet- oder Pachtanpassung kurzfristig möglich ist. Parallel hierzu werden standardisierte Prüf- und Bearbeitungsprozesse im Zyklus von 3 Jahren etabliert, um eine einheitliche und nachhaltige Vorgehensweise sicherzustellen. Ziel ist es, künftig vertraglich oder gesetzlich mögliche Anpassungen regelmäßig und fristgerecht umzusetzen und damit dauerhaft zusätzliche Einnahmen für den städtischen Haushalt nachhaltig entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung zu generieren.

2.3 Erreichbarkeit des Konsolidierungsziels und finanzielle Auswirkung

Die Maßnahme befindet sich bereits in Umsetzung. Die Erreichung der für das Haushaltsjahr 2027 vorgegebenen Jahreswirkung im Umfang einer Einnahmeerweiterung von 6 Mio. € kann nach derzeitiger Einschätzung erreicht werden. Grundlage hierfür ist die Annahme, dass bei bestehenden Miet- und Pachtverträgen bislang bestehende Anpassungsmöglichkeiten nicht umfassend genutzt wurden und deshalb ein entsprechendes Einnahmepotenzial im angestrebten Volumen vorhanden ist.

Die bislang nicht in vollem Umfang erfolgte Ausschöpfung bestehender Anpassungspotenziale ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen.

2.3.1 Gewerbe

Im Bereich der gewerblichen Miet- und Pachtverhältnisse umfasst der vom KR verwaltete Immobilienbestand unterschiedliche Nutzungsarten und Vertragsverhältnisse. Hierzu zählen insbesondere die Vermietung und Verpachtung von Laden-, Gewerbe- und sonstigen gewerblich genutzten Flächen. Im Unterschied zu den Wohnraummietverhältnissen bestehen bei den gewerblichen Vertragsverhältnissen vielfach individuelle, auf die jeweilige Nutzung und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Vertragspartner*innen zugeschnittene Vereinbarungen. Entsprechend unterscheiden sich auch die Möglichkeiten und Voraussetzungen für eine Anpassung der vereinbarten Entgelte.

Mieterhöhungen stellen, sofern es sich nicht um reine Vertragsvollzüge (Index- oder Staffelmietanpassungen) handelt, ein langwieriges und konfliktträchtiges Verfahren über die Änderungskündigung mit inkludierter Neufestsetzung auf Basis des einzuholenden Gut-

achtens beim Bewertungsamt gem. § 22 Abs. 1 Ziffer 29 der GeschO des Stadtrates dar. Hinzu kam eine veränderte Marktsituation insbesondere während der Corona-Pandemie. Im Zeitraum zwischen Januar 2020 und April 2023 stand die Stabilisierung bestehender Miet- und Pachtverhältnisse sowie der Erhalt bestehender Nutzungsverhältnisse im Vordergrund. Mit der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02111 „Corona-Virus SARS-CoV-2; Erleichterungen für städtische Mieter II; Verlängerung der vom Stadtrat am 29.04.2020 beschlossenen Maßnahmen“ und der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03575 „Corona-Virus SARS-CoV-2; Erleichterungen für städtische Mieter_innen III Verlängerung der vom Stadtrat am 29.04.2020 beschlossenen und am 03.12.2020 verlängerten Maßnahmen“ wurden Maßnahmen zur Unterstützung der durch die Pandemie wirtschaftlich betroffenen Miet- und Pachtparteien beschlossen. Ziel war es, mieter-/pächterseitige pandemiebedingte Belastungen abzufedern, um bestehende Vertragsverhältnisse zu sichern und zusätzliche wirtschaftliche Belastungen durch Anpassungen der Entgelte in begründeten Fällen zu vermeiden.

Ferner sind allgemeine marktwirtschaftliche Entwicklungen (Rezession, Stagnation, Umbrüche) mit Auswirkungen auch auf die Immobilienbranche eingetreten, bspw. die zunehmende Kundenfokussierung auf den Online-Handel zu Lasten des Einzelhandels, hohe Standortkosten, internationale Konkurrenz/Abwanderung, Kaufkraftverlust durch Inflation, Energiepreiskrise, etc.

Zusätzliche Erträge aus dem vom KR verwalteten städtischen Immobilienbestand und dessen bestehenden Vertragsverhältnissen können erzielt werden, sofern Vertragspartner*innen diese Anpassungen wirtschaftlich auferlegt werden können, andernfalls im Zuge von Neuvergaben. Dieser Situation muss sich jeder Vermieter stellen, insbesondere gegenüber der Kommune als Vermieterin wird mieter-/pächterseits meist der Aspekt Leistbarkeit der Immobilie versus Geschäftsaufgabe/Arbeitsplatzverluste angeführt.

2.3.2 Wohnen

Ein Großteil des städtischen Wohnungsbestandes wird durch die Münchner Wohnen GmbH verwaltet. Das KR verwaltet selbst noch rund 750 Wohneinheiten, davon handelt es sich bei rund 420 Wohneinheiten um Dienstwohnungen.

Darüber hinaus wurde mit den Stadtratsbeschlüssen Nr. 14-20 / V 11853 „Städtische Wohnungsbaugesellschaften; Städtische Mietpreisbremse München“, Nr. 14-20 / V 15518 „Städtische Wohnungsbaugesellschaften; Städtischer Mieten-Stopp München“ sowie Nr. 20-26 / V 11300 „Städtische Wohnungsbaugesellschaften; Fortsetzung des Städtischen Mieten-Stopps“ eine bewusste politische Entscheidung getroffen, die Mietentwicklung in den städtischen Wohnungsbeständen sozialverträglich zu gestalten. Hierdurch wurden bestehende Möglichkeiten zur Mietanpassung seit 2018 befristet bis Ende 2026 nicht vollständig oder gar nicht ausgeschöpft, um die Belastung der Mieter*innen zu begrenzen und bezahlbaren Wohnraum in München zu sichern.

Sollte sich an dieser Ausgangslage etwas ändern, werden Mietanpassungen entsprechend auch im Wohnungsbereich durchgeführt.

Dienstwohnungen stellen einen Teil des jeweiligen Arbeitsverhältnisses dar und sind von diesen Mietanpassungen ausgenommen, da die seitens der Beschäftigten zu leistenden Dienstwohnungsvergütungen im Rahmen von Tariferhöhungen, Höhergruppierungen und Beförderungen angepasst werden.

2.3.3 Sonstige Mietverhältnisse

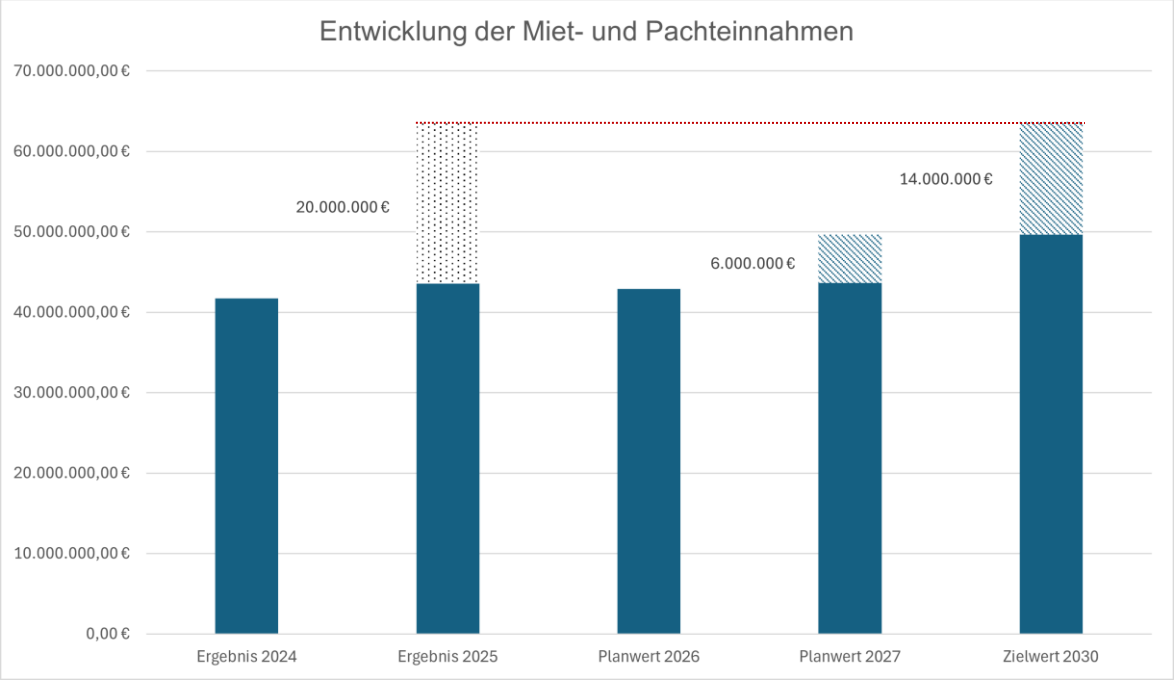
Neben den klassischen Geschäftsraum- und Wohnraummietverhältnissen bestehen weitere Miet- und Nutzungsverhältnisse, insbesondere Stellplatz- und Garagenmietverträge, Mobilfunkverträge sowie Grundstücks- und Gestattungsverträge. Hinzu kommen unbebaute Flächen, die beispielsweise von Hundeschulen und für Pferdekoppeln sowie als Baustelleneinrichtungsflächen genutzt werden und teilweise relevante Einnahmen erzielen. Die Nutzungen erfolgen dabei häufig nur temporär oder für einen befristeten Zeitraum, weil diese Flächen i.d.R. für einen städtischen Zweck vorgehalten werden.

Die Entgelte werden grundsätzlich anhand der jeweils geltenden Rahmenliste für Grundbenutzungsentgelte, eines aktuellen Gutachtens des Bewertungsamtes, des Münchner Mietspiegels oder - bei Fremdanwesen - des jeweiligen Hauptmietvertrags festgelegt. Die Rahmenliste enthält vom Bewertungsamt ermittelte Orientierungswerte für Grundstücke der LHM und berücksichtigt insbesondere Lage, Größe und Qualität der jeweiligen Fläche. Bei besonderen Sachverhalten wird eine gesonderte Bewertung durch das Bewertungsamt vorgenommen.

Eine einheitliche Erhöhung der Entgelte ist aufgrund der unterschiedlichen Vertragsarten und rechtlichen Grundlagen nicht möglich. So richten sich beispielsweise Entgelte für Sportflächen nach den Sportförderrichtlinien des RBS, und für Kleingärten nach den gesetzlichen Vorgaben (§5 BKleingG) und Stadtratsbeschlüssen. Miet- und Pachtanpassungen erfolgen daher jeweils nach den für die konkrete Nutzung geltenden Regelungen.

2.3.4 Entwicklung der Ansätze für Miet- und Pachteinnahmen

Die Entwicklung der Miet- und Pachteinnahmen der externen Miet- und Pachtverträge mit eigener Objektverantwortung beim KR kann anhand der nachfolgenden Übersicht nachvollzogen werden:



Im Rahmen der Konsolidierungsmaßnahme werden die Verträge, bei denen sich die Pacht-/Mietkonditionierung länger als 3 Jahre nicht verändert hat, überprüft. Aus den bislang abgeschlossenen Anpassungen ergeben sich voraussichtliche jährliche Mehreinnahmen in Höhe von rund 4,8 Mio. €. Bis zum Jahresende 2026 wird angestrebt, sämtliche Verträge mit kurzfristig realisierbarem Anpassungspotenzial zu überprüfen. Nach der-

zeitiger Einschätzung kann dadurch die für das Haushaltsjahr 2027 vorgesehene Jahreswirkung von 6 Mio. € erreicht werden.

Die nachfolgende Finanztransparenztabelle stellt die im Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeit erwarteten Mehreinnahmen aus der Anpassung von Miet- und Pachtkonditionen sowie deren Beitrag zur Erreichung der für das Haushaltsjahr 2027 vorgesehenen Jahreswirkung von bis zu 6 Mio. € dar:

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der zahlungswirksamen Erlöse	6.000.000 € ab 2027		
davon:			
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)			
• Erträge aus Mieteinnahmen (422102)	5.300.000 €		
• Erträge aus Pachten (422132)	700.000 €		

2.4 Berücksichtigung bestehender Stadtratsbeschlüsse und Rahmenbedingungen vor dem Hintergrund des PD-Vorschlags

2.4.1 Innenstadtkonzept (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11409)

Mit Stadtratsbeschluss vom 08.05.2018 hat der Münchner Stadtrat ein Konzept zur Vermietung städtischer Ladenflächen in der Innenstadt beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11409). Das Konzept sieht die Stärkung einer vielfältigen und kleinteiligen Struktur im Einzelhandel, u.a. durch die Vermietung stadteigener Immobilien an traditionelle, kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte und innovative Angebotsformen mit besonderer Erlebnisqualität, vor.

Das Konzept wird somit angewendet, sofern es sich um eine Einzelhandelsfläche im 01. Stadtbezirk mit einer maximalen Fläche von 250 m² handelt. Die Mieterauswahl ist auf die folgenden Nutzergruppen beschränkt: inhaber-/familiengeführte Münchner Traditionsgeschäfte und Start-Ups.

Im Hinblick auf die Tatsache, dass die im Innenstadtkonzept angesprochene Zielgruppe in der Regel nicht dazu in der Lage ist, marktgängige Gewerbemieten zu erwirtschaften, gewährt die Stadt diesen Betrieben einen Mietpreis unterhalb des marktüblichen Mietwerts, der bei erfolgtem Nachweis vorstehender Kriterien angemessen erscheint.

2.4.2 Gewerbemieten im Ruffinihaus (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07996) und anstehende Mietanpassungen im Neuen Rathaus Marienplatz 8

Mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07996 hat der Kommunalausschuss in nichtöffentlicher Sitzung am 26.01.2017 die Gewerbemieten im städtischen Ruffinihaus nach der erfolgten Sanierung neu festgelegt.

Die Mieten für die damaligen Bestandsmieter wurden zur Sicherung einer kleinteiligen und vielfältigen Einzelhandelsstruktur gegenüber den vom Bewertungsamt ermittelten Werten reduziert. Für die Zeit nach der Sanierung im Jahr 2019 wurden die Mietkonditionen auf Grundlage der im Beschluss festgelegten Rahmenbedingungen festgesetzt.

Die Mietpreise sollten im Anschluss künftig kontinuierlich im Rahmen des Leistbaren ge-

steigert werden. Zur erstmaligen Anpassung nach Wiedereinzug sollte rechtzeitig ein Bewertungsgutachten angefordert werden. Dieses Gutachten wurde zum 13.12.2022 unter Berücksichtigung des o.g. Beschlusses erstellt und ergab keine Änderungen bei den erzielbaren Marktmieten.

Mit Gutachten vom 18.06.2024 wurden die Mieten für die Ladeneinheiten im Neuen Rathaus neu bewertet. Mit der Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01534 vom 29.10.2026 soll für die Gewerbemieten vor dem Hintergrund des Innenstadtkonzeptes sowie der geplanten Generalsanierung ab 2032 ein entsprechendes Konzept zum Erhalt der Bestandsmietverhältnisse mit Preisdeckelung für die Einhalter*innen des Innenstadtkonzepts beschlossen werden. Die bei einer entsprechenden Entscheidung des Stadtrats daraus resultierenden Mieteinnahmen bleiben im Haushaltsplanansatz für das Haushaltsjahr 2027 jedoch noch unberücksichtigt.

2.4.3 Städtische Mietpreisbremse und Mieten-Stopp München

Mit dem o.g. Stadtratsbeschluss vom 25.07.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11853) hat die Vollversammlung des Stadtrates mit der „Städtischen Mietpreisbremse München“ erstmals eine über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Regelung für die damaligen beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften (GEWOFAG und GWG) sowie für die im Eigentum der LHM verbliebenen Wohnungen des KR beschlossen. Ziel war es, angesichts der angespannten Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt die Belastung der Mieter*innen zu begrenzen und bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern. Hierzu sollten die gesetzlichen Möglichkeiten für Mieterhöhungen bei den städtischen Wohnungsbeständen nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die städtische Mietpreisbremse mit einer Mietanpassungsoption von max. 10% innerhalb von 5 Jahren stellte damit eine freiwillige kommunale Maßnahme dar, mit der eine sozialverträgliche Mietentwicklung unterstützt werden sollte.

Aufbauend darauf wurde mit dem o.g. Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15518) zum Mieten-Stopp eine weitergehende Begrenzung der Mietentwicklung beschlossen. Ziel des Mieten-Stopps war es, die Mietbelastung der Bestandsbewohner*innen der städtischen Wohnungsbestände angesichts des weiterhin steigenden Mietniveaus in München für 5 Jahre stabil zu halten und damit einen zusätzlichen Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums zu leisten. Dieser Beschluss führte dazu, dass bei den betroffenen städtischen Wohnungen mögliche Mietsteigerungspotenziale nach dem Münchner Mietspiegel bei Bestandsmietverhältnissen auf dem ursprünglichen Niveau verharrten und somit bewusst nicht ausgeschöpft wurden.

Mit dem o.g. Stadtratsbeschluss vom 20.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11300) wurde der vorstehende Mieten-Stopp verlängert. Damit wurde die bisherige Zielsetzung, eine sozialverträgliche und stabile Mietentwicklung sicherzustellen, fortgeführt und die Stadtverwaltung gebeten bis Ende 2026 eine Evaluierung vorzulegen. Auf Basis dieser Evaluierung und Berücksichtigung der vorliegenden Haushaltssituation wird der Stadtrat über eine hinausgehende Fortsetzung des Mietenstopps entscheiden. Bei Wegfall dieser freiwilligen städtischen Begrenzung entfällt grundsätzlich eine politisch bisher gewollte Einschränkung von Mietanpassungen. Mögliche Erhöhungen bleiben jedoch weiterhin an die gesetzlichen mietrechtlichen Vorgaben sowie an etwaige weitere städtische Regelungen gebunden. Für die Konsolidierungsmaßnahme ÜB_10 eröffnet dies perspektivisch zusätzliche Prüfungsmöglichkeiten, die jedoch weiterhin unter Berücksichtigung sozialer, rechtlicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen bewertet werden müssen.

2.4.4 Konzept zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02455)

Mit Stadtratsbeschluss vom 27.01.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02455) hat der Münchner Stadtrat ein neues Verfahren zur Mietpreisgestaltung bei Flächen mit künstlerischer, kultureller sowie kultur- und kreativwirtschaftlicher Nutzung beschlossen. Hintergrund war die angespannte Situation auf dem Münchner Immobilienmarkt und die daraus resultierenden Schwierigkeiten für Kunst-, Kultur- und Kreativschaffende, geeignete und dauerhaft bezahlbare Arbeits- und Produktionsräume zu finden.

Der Beschluss bietet, bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen, die Möglichkeit, die vom städtischen Bewertungsamt im Rahmen der Mietbewertung ermittelte Marktmiete um einen bestimmten Prozentsatz (zwischen 30 - 70%) abzusenken, um den betroffenen Mieter*innen so, innerhalb dieses Spektrums weitestgehend unabhängig von der Entwicklung des freien Mietmarktes, einen Mietnachlass gewähren zu können. Hierfür wurde ein einheitliches Verfahren mit entsprechenden Kriterien eingeführt, die eine differenzierte Betrachtung der jeweiligen Nutzung sowie der wirtschaftlichen Situation der Mieter*innen ermöglichen. Ziel ist es, Verdrängungseffekte zu vermeiden, die kulturelle Infrastruktur Münchens langfristig zu sichern und gleichzeitig eine transparente sowie nachvollziehbare Mietpreisgestaltung für städtische Immobilien zu schaffen.

Der Beschluss gilt ausschließlich für städtische Flächen mit einer künstlerischen, kulturellen oder kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzung. Ein allgemeiner Verzicht auf marktgerechte Miet- und Pachterträge wurde damit ausdrücklich nicht beschlossen. Vielmehr handelt es sich um eine bewusst definierte Ausnahme zur Erfüllung kulturpolitischer Ziele der LHM.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01465 vom 29.10.2026 hingewiesen, mit der über die im Jahr 2025 gewährten entsprechenden Mietpreisreduzierungen berichtet wird.

Ob an der dargestellten Regelung vor dem Hintergrund des ÜB_10 festgehalten werden kann, ist im Zuge der Beschlussfassung zu bewerten, weshalb die Vorlage (26-32 / V 01465) nicht wie üblich als Bekanntgabe, sondern als Beschluss eingebracht wird.

2.5 Weitere Herausforderungen bei der Umsetzung der Maßnahme

Bei der Umsetzung der Maßnahme bestehen verschiedene Risiken, die Einfluss auf den Umfang und den Zeitpunkt der erzielbaren Mehreinnahmen haben können.

Ein wesentlicher Faktor ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Miet- und Pachtanpassungen für die jeweiligen Vertragspartner*innen. Insbesondere bei langjährig bestehenden Vertragsverhältnissen oder Nutzungen mit begrenzten finanziellen Spielräumen kann eine Erhöhung der Entgelte zu außergewöhnlichen Belastungen als ohnehin üblich führen. In einzelnen Fällen besteht daher das Risiko, dass Anpassungen nicht vollständig umgesetzt werden können oder gemeinsam mit den Vertragspartner*innen individuelle Lösungen gefunden werden müssen, sofern Vertragsauflösungen nicht als Teil der geforderten Mehreinnahmengenerierung akzeptiert werden.

Darüber hinaus können einzelne Anpassungen zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand führen. Sollte keine Einigung über eine Anpassung erzielt werden, können weitergehende Maßnahmen wie Vertragsbeendigungen, Neuvermietungen oder gegebenenfalls erforderliche Ausschreibungs- und Vergabeverfahren notwendig werden.

Nach Beendigung eines Mietverhältnisses ist grundsätzlich ein transparentes und diskriminierungsfreies Mieterauswahlverfahren anhand sachlicher Kriterien durchzuführen. Hierfür sind zunächst die Ausschreibungsart und Auswahlkriterien festzulegen sowie die Ausschreibungsunterlagen zu erstellen. Nach Veröffentlichung und Ablauf der Ausschrei-

bungsfrist werden die Bewerbungen anhand der festgelegten Kriterien geprüft und der Mietvertrag mit der/m ausgewählten Bewerber*in geschlossen. Der damit verbundene zeitliche Aufwand kann zu vorübergehenden Leerständen und entsprechenden Einnahmeausfällen führen.

Bei bestehenden Vertragsbeziehungen ist zudem zu berücksichtigen, dass eine Änderung der bisherigen Entgeltgestaltung Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit den Vertragspartner*innen haben kann. Insbesondere bei langjährigen Nutzungsverhältnissen kann eine Anpassung der Konditionen das Vertragsverhältnis belasten, die bestehende Vertrauensbasis beeinflussen und im Nachgang einen erhöhten Abstimmungsbedarf auslösen.

Weitere Einschränkungen ergeben sich aus den rechtlichen und organisatorischen Vorgaben zur Festsetzung von Miet- und Pachtentgelten. Gemäß § 22 Abs. 1 Ziffer 29 der GeschO des Stadtrates erfolgt die Festsetzung von Mieten und Pachten grundsätzlich im Rahmen der Berechnungen des Bewertungsamtes und des Münchner Mietspiegels. Die Ermittlung angemessener Entgelte ist damit an qualifizierte Bewertungsgrundlagen gebunden. Verzögerungen bei der Erstellung oder Aktualisierung erforderlicher Bewertungen können sich daher auf den zeitlichen Ablauf einzelner Anpassungen auswirken. Dies kann beispielsweise durch begrenzte personelle Kapazitäten oder sonstige Belastungssituationen beim Bewertungsamt entstehen. Um dem entgegenzuwirken, wird standardmäßig nach abgeschlossener Neuvermietung das Bewertungsamt mit einer Überprüfung der Mietkonditionen turnusmäßig alle 3 Jahre parallel mit einer aktualisierten Gutachtenerstellung innerhalb dieses Zeitraums beauftragt, um etwaige Verzögerungen bei der Mietanpassung künftig zu vermeiden.

Darüber hinaus können gesetzliche Vorgaben, individuelle Vertragsregelungen oder besondere Bindungen einzelner Miet- und Pachtverhältnisse dazu führen, dass Anpassungen nicht unmittelbar oder nur in eingeschränktem Umfang umgesetzt werden können.

Die genannten Risiken werden bei der Umsetzung berücksichtigt. Nach derzeitiger Einschätzung ist absehbar, dass sie die Erreichbarkeit des Konsolidierungsziels für 2027 nicht gefährden.

3. Ausblick für die Jahre 2027 bis 2030

Die für das Haushaltsjahr 2027 vorgesehene Jahreswirkung beruht im Wesentlichen auf der eingeleiteten systematischen Überprüfung des gesamten Bestands der geführten externen Miet- und Pachtverhältnisse mit eigener Objektverantwortung sowie auf der konsequenten Umsetzung bislang nicht oder nicht vollständig ausgeschöpfter vertraglicher und gesetzlicher Anpassungsmöglichkeiten. Dieser Konsolidierungseffekt ist jedoch einmalig. Mit Abschluss der flächendeckenden Vertragsprüfung werden die derzeit bestehenden Anpassungspotenziale bei vollständiger Umsetzung weitgehend ausgeschöpft sein, d.h. diese stehen in den Folgejahren nicht weiter in vergleichbarem Umfang zur Verfügung. Weitere Möglichkeiten könnten sich nur dadurch ergeben, falls in den unter Ziffer 2.4 angeführten Stadtratsbeschlüssen einnahmesteigernde Anpassungen vorgenommen werden.

Bereits heute erfolgt ein erheblicher Teil der Miet- und Pachtanpassungen nach festen vertraglichen, gesetzlichen oder durch Stadtratsbeschlüsse vorgegebenen Regelungen. Die Konsolidierungsmaßnahme erschließt daher keine neuen Erhöhungsmöglichkeiten, sondern stellt sicher, dass die bereits bestehenden Anpassungsrechte künftig vollständig und einheitlich wahrgenommen werden.

Der im Rahmen der Haushaltskonsolidierung festgelegte Gesamtkonsolidierungsbeitrag von 20 Mio. € setzt voraus, dass auch nach Abschluss der dargestellten Vertragsprüfung samt Nachholung von Miet- und Pachtoptionen dauerhaft zusätzliche Einnahmepotenziale

in erheblichem Umfang erschlossen werden können. Gegenüber der für das Haushaltsjahr 2027 angestrebten Jahreswirkung von 6 Mio. € wäre hierfür eine zusätzliche Einnahmensteigerung in Höhe von 14 Mio. € erforderlich. Mit Abschluss der flächendeckenden Vertragsprüfung sind die Potenziale nach vollständiger Ausschöpfung bereits bestehender vertraglicher und gesetzlicher Anpassungsrechte weitgehend ausgereizt. Künftige Mehreinnahmen würden sich somit ausschließlich aus neu entstehenden Anpassungsansprüchen, Veränderungen des Vertragsbestandes oder geänderten Herangehensweisen zu verbliebenen Potentialen ergeben. Ob die allgemeine Marktentwicklung dieses Potential (+45,8 % Mehreinnahmen gegenüber Ansatz 2027) zulässt, ist spekulativ und kann erst bei den Haushaltplanungen der nächsten Jahre festgestellt werden.

4. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht unmittelbar gegeben, da die Sitzungsvorlage die Umsetzung von Miet- und Pachtanpassungen sowie die Erzielung zusätzlicher Einnahmen betrifft. Unmittelbare Auswirkungen auf Klimaschutz oder Klimaanpassung bestehen nicht.

5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Stadtkämmerei hat die Beschlussvorlage zur Stellungnahme erhalten. Die Stellungnahme der SKA ist als Anlage dieser Beschlussvorlage beigefügt.

6. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

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 Vortrag des Referenten zur Umsetzung der Konsolidierungsmaßnahme ÜB_10 „Prüfung und Erhöhung laufender Miet- und Pachtverträge“ wird Kenntnis genommen.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, nach Änderung der Konditionen in den betroffenen Miet- und Pachtverträgen die entsprechenden Planwerte im SAP-System anzupassen und die daraus resultierenden Mehreinnahmen im Teilhaushaltsplan des Kommunalreferates für das Haushaltsjahr 2027 zu berücksichtigen.

III. Beschluss

nach Antrag.

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

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
an die Stadtkämmerei
z. K.

V. Wv. Kommunalreferat – Immobilienmanagement – ZD – LOA

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

2. An
   das Kommunalreferat – IM-ZD-VS
   das Kommunalreferat – IM-GW
   das Kommunalreferat – GL2
   z. K.

   Am