

Gewerbehöfe für kleine und mittlere Betriebe sowie Handwerk Zwischenbericht

hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 02.12.2013

Das Münchner Gewerbehofmodell

- 1. Historische Entwicklung der Münchner Gewerbehöfe**
- 2. Konzeption und Zielsetzungen**
- 3. Finanzierung**

Das Münchner Gewerbehofmodell

1. Historische Entwicklung der Münchner Gewerbehöfe

Im November 1981 wurde auf Initiative der Landeshauptstadt München, der IHK für München und Oberbayern sowie der Handwerkskammer für München und Oberbayern die Münchner Gewerbehofgesellschaft mbH gegründet. Bau, Verwaltung und Vermarktung von Gewerbehöfen sollten damit ausschließlich in Händen einer städtischen Gesellschaft liegen.¹ Hauptanteilseignerin der Gesellschaft ist die Landeshauptstadt München mit einem Anteil von 99,2%; die IHK für München und Oberbayern und die Handwerkskammer für München und Oberbayern sind mit jeweils 0,4% beteiligt.

Die Eröffnung des ersten Gewerbehofes erfolgte 1983. Bereits 1984 wurde mit dem Gewerbehof Westend der bis heute größte der Münchner Gewerbehöfe eröffnet; nach einer Erweiterung im Jahr 1988 umfasst dieser aktuell eine vermietbare Fläche von 28.000 m². Für den Gewerbehof Westend wurde auch das Konzept des stapelbaren Gewerbes entwickelt: Besondere infrastrukturelle Maßnahmen (s.u. Punkt 2.) erlauben eine Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes mit schweren Maschinen auch in den oberen Stockwerken. Aufgrund der großen Nachfrage nach Flächen in einem Gewerbehof entstanden in der Folgezeit weitere Gewerbehöfe, der jüngste Gewerbehof wurde 2011 eröffnet (Gewerbehof Laim). Gegenwärtig (05/2014) bestehen in München acht Gewerbehöfe mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt etwa 98.000 m². In den Gewerbehöfen sind aktuell rd. 400 Betriebe ansässig. Ein weiterer Gewerbehof ist in Planung; die endgültige Stadtratsentscheidung über dessen Realisierung ist für Mitte 2014 vorgesehen.

Der Auslastungsgrad der Münchner Gewerbehöfe liegt - mit Ausnahme des jüngsten Gewerbehofes - aktuell bei 96-97%. Unter Berücksichtigung der natürlichen Fluktuation innerhalb der Höfe können die Gewerbehöfe somit als voll vermietet bezeichnet werden. In Bezug auf neu errichtete Gewerbehöfe ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Akquise von Mietern vor Fertigstellung des jeweiligen Gewerbehofes regelmäßig als sehr schwierig erweist. Entsprechend erreicht die Vermietungsquote zum Zeitpunkt der Eröffnung i.d.R. nur 10-15%. Speziell bei Konzentration eines Gewerbehofes auf Mieter mit kleinen Betriebsgrößen ist anschließend von einer „Befüllungszeit“ von drei bis dreieinhalb Jahren bis zum Erreichen der angestrebten Auslastungsquote auszugehen. Bemerkenswert ist, dass sich die Auslastungsquoten in allen Münchner Gewerbehöfen in der Vergangenheit als konjunktur-unabhängig erwiesen.

¹ Zwei im Rahmen der Stadtsanierung geplante und errichtete Gewerbehöfe (Gewerbehof Ostbahnhof und Westpark) werden von der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) betrieben; sie dienen der Unterbringung standortbedrohter Betriebe aus ausgewiesenen Sanierungsgebieten.

1984 wurde die Münchner Technologiezentrum Betriebsgesellschaft gegründet. 1998 erfolgte der Zusammenschluss mit der MGH-Münchner Gewerbehofgesellschaft mbH zur MGH-Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH. Das Angebot des Münchner Technologiezentrums (MTZ) richtet sich an technologieorientierte Unternehmen aller Branchen in ihrer Gründungsphase. Auf rd. 8.600 m² vermietbarer Fläche werden gegenwärtig (05/2014) 94 Unternehmen unterstützt. Ein weiterer Ausbau auf 10.000 m² ist vorgesehen. Die Konzeption des Münchner Technologiezentrums entspricht jedoch nicht der eines Gewerbehofes im Sinne der in der Sachverhaltsdarstellung genannten Definition, vielmehr handelt es sich um ein im High-Tech-Bereich operierendes Gründerzentrum. Ähnliche Konzepte sind in Nürnberg mit dem Innovations- und Gründerzentrum Nürnberg-Fürth-Erlangen (IGZ) sowie dem Energie-Technologischen Zentrum Nürnberg (etz) bereits vorhanden. Das Münchner Technologiezentrum findet daher im Folgenden keine weitere Berücksichtigung.

1993 beschloss der Münchner Stadtrat die Etablierung eines Gewerbehofprogramms. Das Programm wird seitdem laufend fortgeschrieben. Ziel des Programmes ist der Aufbau eines flächendeckenden Netzes an Gewerbehöfen im Stadtgebiet.

Grundsätzlich wird die Verwirklichung eines neuen Gewerbehofprojektes seitens der Landeshauptstadt München sowie der MGH-Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH an die Erfüllung mehrerer Kriterien geknüpft. Zentrale Anforderungen an einen neuen Gewerbehof sind demnach:

- Vorhandensein einer hinreichenden Nachfrage sowohl nach Gewerbeflächen als auch nach Gewerbeleistungen
- Schließen von Lücken im Gewerbehofnetz
- Qualität bzw. Eignung des konkreten Standortes
- Vorhandensein ausreichender finanzieller Drittmittel (SoBoN-Mittel) für eine zügige Projektrealisierung

2. Konzeption und Zielsetzungen

Ziel des Münchner Gewerbehofprogramms ist es, für kleine und mittlere Betriebe aus Handwerk und produzierendem Gewerbe ein Angebot an geeigneten innerstädtischen Standorten zu schaffen. Dabei bieten Gewerbehöfe den Betrieben eine Reihe von Ansiedlungsvorteilen; von Seiten der Betreiber werden insbesondere folgende Aspekte angeführt:

- Angebot geeigneter, auch kleinparzelliger Mietflächen (ab 42 m²), die im Münchner Immobilienmarkt anderweitig kaum zu finden sind,
- langfristige Mietverträge zu dauerhaft günstigen Konditionen und damit Planungssicherheit für die Betriebe, gleichzeitig kurzfristige Kündigungsmöglichkeit für die Mieter,
- für Existenzgründer in den ersten drei Jahren gestaffelter Mietpreinsnachlass (0,50 Euro/m² pro Monat bis 1,50 Euro/m² pro Monat),
- Angebot einer gut ausgebauten technischen Infrastruktur (z.B. Sanitärräume, Industriebodenbelag, Lastenaufzüge mit hohem Volumen und hoher Tragkraft, hohe Deckenbelastbarkeiten bis zu 1.500 kg/m², Elektrovorinstallationen),
- Möglichkeit zu maßgeschneidertem Innenausbau der Räume (Erstvermietung im erweiterten Rohbau), dadurch Gelegenheit zu kostenreduzierenden Eigenleistungen,
- Möglichkeit zur Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen im Gewerbehof,
- hoher Bekanntheitsgrad des Standortes,
- integrierte Lage des Standortes im Stadtgebiet,
- Angebot von Serviceleistungen, z.B. zentrale Müllentsorgung, Verfügbarkeit von Konferenzräumen, eingeschränkter Hausmeisterservice.

Aus stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischer Perspektive werden mit dem Gewerbehofprogramm vor allem nachstehende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines breiten Angebots an geeigneten Flächen für kleine und mittlere Gewerbebetriebe und Großhandelsbetriebe im verdichteten städtischen Umfeld,
- bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen durch verdichtete, mehrgeschossige Bauweise; dadurch auch Realisierung von Kosteneinsparungen,
- Erhalt der Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten in urbanen Verdichtungsräumen,
- gleichzeitig weitgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Gewerbeimmissionen,
- Schaffung von Ersatzstandorten für sanierungsbedürftige Gewerbestandorte,
- Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen im gewerblichen und handwerklichen Bereich,
- Förderung von Existenzgründungen (Anteil der Existenzgründer an Neuvermietungen: rd. 30%),
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit handwerklichen Dienstleistungen, dadurch auch Vermeidung langer Anfahrtswege,
- Generierung von Steuereinnahmen.

Das Münchner Gewerbehofmodell wurde inzwischen von mehreren in- und ausländischen Städten übernommen.

Hinsichtlich der Trägerschaft findet sich bei den Gewerbehöfen der MGH ein breites Spektrum an unterschiedlichen Konzeptionen und Modellen: Der jüngste Gewerbehof befindet sich direkt im Besitz der Betreibergesellschaft MGH, für andere Höfe bestehen Erbbaurechtsverträge oder sie stehen im Besitz der Stadt München oder einer externen Objektgesellschaft, die die Höfe ihrerseits an die MGH vermieten.

3. Finanzierung

Hinsichtlich der Finanzierung der Gewerbehöfe ist zu differenzieren zwischen den Investitionskosten einerseits und den laufenden Kosten für den Betrieb der Gewerbehöfe andererseits.

Die Investitionskosten setzen sich aus verschiedenen Kostenbestandteilen zusammen. Zu berücksichtigen sind diesbezüglich die Kosten für den Erwerb des Grundstücks und/oder des Gebäudes, die Nebenkosten für Steuern, Notarleistungen etc., die Erschließungskosten, die Bau- bzw. Umbaukosten, die Baunebenkosten (z.B. für Architektenwettbewerbe, Architektenhonorare) sowie die Zwischenfinanzierungskosten (Zinsaufwand zwischen Kreditaufnahme und Tilgungsbeginn).

Die Deckung der Investitionskosten für einen Gewerbehof basiert zu einem erheblichen Teil auf Mittelbereitstellungen aus dem städtischen Haushalt. Die Realisierung von Gewerbehöfen ist aufgrund der angespannten Haushaltslage in jüngerer Zeit allerdings nur auf Basis einer langjährigen Mittelansparung möglich. Jährlich werden in das Budget des Referates für Arbeit und Wirtschaft Haushaltsmittel für investive Maßnahmen in Höhe von 2,5 Mio. Euro eingestellt, die größtenteils für die Realisierung neuer Gewerbehofprojekte eingesetzt werden.

Darüber hinaus kommt der Komplementärfinanzierung von Gewerbehöfen aus Mitteln für gewerbliche Ersatzlösungen im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) eine wesentliche Bedeutung bei der Realisierung neuer Gewerbehofprojekte zu. Bei Umwidmung von Gewerbe- oder Industrieflächen zugunsten höherwertiger Nutzungsformen wird auf Basis dieses Instrumentes für ca. 30% der verlorengehenden Geschossfläche des klassischen Gewerbes eine gewerbliche Ausgleichsforderung erhoben. Diese kann durch Schaffung von neuem klassischem gewerblichem Baurecht in räumlicher Nähe zu dem

umgewidmeten Standort oder durch finanzielle Beteiligung an Ersatzmaßnahmen für klassisches Gewerbe geleistet werden. Aufgrund der sehr eingeschränkten Möglichkeiten zur Schaffung neuer Gewerbeflächen in München wird der Ausgleichsforderung mehrheitlich durch finanzielle Beteiligung entsprochen. Diese Ausgleichszahlungen fließen weit überwiegend in eines der Gewerbehofprojekte; damit wird auch der Forderung, dass für die finanziellen Ersatzleistungen stets ein konkreter Projektbezug festgeschrieben werden muss, entsprochen.

Insgesamt ergeben sich somit drei zentrale Finanzierungsbausteine zur Deckung der Investitionskosten eines Gewerbehofes, auf die jeweils rund ein Drittel der Investitionssumme entfällt:

- Mieteinnahmen²
- Kommunale Haushaltsmittel
- Drittmittel: SoBoN-Mittel

Für den Gewerbehof Laim erreicht das Investitionsvolumen insbesondere aufgrund der anspruchsvollen technischen Infrastruktur eine Höhe von etwa 27 Mio. Euro; davon können etwa 8 bis 8,5 Mio. Euro durch Mieteinnahmen erwirtschaftet werden. Die Investitionskosten für den 2003 eröffneten Gewerbehof Giesing beliefen sich auf 16,3 Mio. Euro, beim 1991 eröffneten Gewerbehof Sendling betrugen sie rd. 17 Mio. Euro (alle Angaben jeweils ohne Grundstück). Die Kredite haben i.d.R. eine Laufzeit von 30 Jahren.

Die Unterhaltskosten addieren sich v.a. aus den Verwaltungskosten der Betreibergesellschaft, nicht umlegbaren Personalkosten, nicht umlegbaren Betriebskosten (z.B. Betriebshaftpflichtversicherung), Instandhaltungskosten (zwischen 0,3% der Herstellungskosten in den ersten beiden Jahren und 1,2% ab dem sechsten Jahr nach Fertigstellung des Gewerbehofes) sowie Kosten durch Mietausfälle, die für die Münchner Gewerbehöfe auf 1% der kalkulierten Mieteinnahmen veranschlagt werden.

Trotz der hohen Investitionskosten sind die Mietpreise maximal an der Grenze der lokalen Marktsituation orientiert, da ein darüber hinausgehendes Mietpreinsniveau nachhaltige Vermarktungsprobleme zur Folge hätte. Im Gewerbehof Laim reicht die Mietpreisspanne³ von 9,30 bis 9,80 Euro/m², in älteren Gewerbehöfen liegen die Mieten etwas niedriger (z.B. Gewerbehof Frankfurter Ring: 7,00 bis 7,50 Euro/m²; Gewerbehof Sendling: 8,30 bis 8,80 Euro/m²). Es wird angestrebt, zumindest die laufenden Betriebskosten durch die Mieteinnahmen zu decken. Allerdings müssen in den ersten Jahren nach Eröffnung eines Gewerbehofes Anlaufverluste in nicht unerheblichem Umfang einkalkuliert werden: Zum einen kann, wie in Punkt 1. dargelegt, von einer Dauer von bis zu drei Jahren ausgegangen werden, bis die angenommene Auslastungsquote des Gewerbehofes erreicht wird. Zum anderen gewährt die MGH neuen Mietern in den ersten Monaten Mietfreiheit, um die im Zuge des Innenausbaus entstehenden finanziellen Belastungen für die Unternehmen abzufedern.

² Der konkrete Anteil der Mieteinnahmen an den Investitionskosten kann nur einzelfallspezifisch in Abhängigkeit von der jeweiligen Auslastungsquote sowie der Höhe der Instandhaltungskosten festgelegt werden.

³ Bei den Angaben zur Mietpreisspanne finden die deutlich preiswerteren Kellergeschosslagen keine Berücksichtigung, da deren Einbeziehung eine verzerrte Darstellung der zu generierenden Mieteinnahmen begründen würde.