

Verfügungsfonds Anmietung

Mit dem „Verfügungsfonds Anmietung“ will die Stadt Remscheid bis 2027 leerstehende Erdgeschoss-Ladenlokale in der Innenstadt Mieter*innen zu einer vergünstigten Miete zugänglich machen, um die Innenstadt zu beleben. Zum besseren Verständnis wurden die wichtigsten Fragen und Antworten im Folgenden zusammengestellt.

Was ist der „Verfügungsfonds Anmietung“ und wie funktioniert er?

Die Stadt Remscheid kann mit Fördermitteln leerstehende Erdgeschoss-Ladenlokale in einem festgelegten Programmgebiet der Remscheider Innenstadt [s. Anhang] für maximal zwei Jahre zu 70 % der letzten Kalt- bzw. Altmiete anmieten. Diese Miete müssen die Eigentümer*innen mit Hilfe des letzten Mietvertrages nachweisen. Ist der letzte Mietvertrag nicht bekannt, zu alt oder nicht plausibel, wird der gewerbliche Mietspiegel als Bezugs- miete genutzt. Das von der Stadt angemietete Ladenlokal wird dann für 20 % der Altmiete für dieselbe Laufzeit an neue Nutzer*innen weiterver- mietet. Die Auswahl der entsprechenden Nutzer*innen erfolgt gemeinsam mit den Eigentümer*innen. Die Differenz der Mietsumme tragen die Stadt Remscheid und das Land NRW mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung [MHKBD], das dieses Landesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren“ aufgelegt hat.

Förderfähig sind Anmietungen bis zu einer Mietfläche von 300 qm für maximal zwei Jahre. Sind Ladenlokale größer als 300 qm, mietet die Stadt Remscheid sie ebenfalls an, allerdings müssen die übrigen Quadratmeter separat zwischen Eigentümer*innen und Nutzer*innen abgerechnet werden. Dasselbe gilt generell für die anfallenden Neben- bzw. Betriebskosten.

Übergeordnetes Ziel ist die langfristige Vermietung eines Ladenlokals!

Welche Vorteile entstehen für mich als Eigentümer*in?

- Mieteinnahmen durch die [Zwischen-]Vermietung und die daraus entstehende Option auf eine langfristige Vermietung
- Bis zu 24 Monate die Stadt Remscheid als Hauptmieterin
- Aktiver Beitrag zur Stärkung / Aufwertung der Remscheider Innenstadt
- Nutzung des Ladenlokals statt weiterer Trading-Down-Effekte
- Ermöglichung von Neuansiedlungen bspw. neuer Chancen für Gründer*innen

Welche Vorteile entstehen für mich als Mieter*in?

- Im geförderten Zeitraum müssen nur 20% der Kaltmiete gezahlt werden [zzgl. Neben- und Betriebskosten]
- Dadurch wird Kapital frei, das für die Einrichtung und Ausstattung des Ladens genutzt werden kann
- Die dadurch deutlich gesenkten Kosten machen es einfacher, am neuen Standort nach und nach einen Kundenstamm aufzubauen

Wie sieht ein konkretes Beispiel mit Zahlen aus?

Angenommen Ihr Ladenlokal ist 100 qm groß und die letzte Kaltmiete betrug 10 € / qm. Bei diesen Werten mietet die Stadt Remscheid das Ladenlokal zu einem Quadratmeterpreis von 7 € an, was insgesamt 700 € entspricht. Diese Summe erhalten Sie als Vermietende von der Stadt Remscheid. Die Mieter*innen hingegen zahlen nur 20 % der letzten Kaltmiete, also 2 € / qm. Damit würde die Stadt eine Mietzahlung von 200 € erhalten. Die Differenz von 500 € übernehmen das MHKBD und die Stadt Remscheid als Förderung.

Welche möglichen Nutzungen werden unterstützt?

Alle Nutzungen, die Frequenz versprechen und damit die Remscheider Innenstadt beleben, sind prinzipiell möglich. Da in einem Teil des Fördergebietes – der Alleestraße – eine Sanierungssatzung gilt, wird hier versucht, zur vorgesehenen Dreiteilung der Alleestraße passende Nutzungen zu finden.

Mögliche Branchen und Unternehmen sind:

- Gastronomie
- Dienstleistungsgewerbe mit Publikumsverkehr
- Kultur- und Kreativwirtschaft mit Publikumsverkehr
- Facheinzelhandel inkl. Pop-up-Stores
- Showrooms des regionalen [Online-]Handels
- Urbane Produktionen
- Angebote für Bildung und Betreuung
- Nachbarschaftliche und bürgerschaftliche Nutzungen [bspw. Räume für Initiativen oder Repair-Cafés]
- Nutzungen zur Ermöglichung von neuen Mobilitätslösungen [bspw. Fahrradabstellflächen mit E-Ladestationen].

Keine Förderung erhalten bspw. Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Angebote!

Werden auch Umbaumaßnahmen gefördert?

Kurze Antwort: Ja!

Lange Antwort: Es gelten für die Unterstützung von baulichen Maßnahmen ebenfalls konkrete Bedingungen. Hier können Eigentümer*innen je nach Höhe der Umbaukosten zwischen 2.500 € und 7.500 € erstattet bekommen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Rechnungen bzw. der eigene Materialeinsatz mindestens doppelt so hoch ist/sind – sprich zwischen 5.000 € und 15.000 € liegen – und ein Mietvertrag mit der Stadt Remscheid geschlossen wurde. Für genauere Informationen stehen die unten genannten Kontaktpersonen zur Verfügung.

Gibt es spezielle Richtlinien im Sanierungsgebiet?

Wie erwähnt, haben der Zukunftsmanager und die Stadt Remscheid das Ziel, im Rahmen der Dreiteilung im Rahmenplan zur Sanierung der Alleestraße passende Nutzungen zu etablieren. Entgegen der Bestimmungen im BauGB müssen Mietverträge, die durch die Stadt Remscheid selbst abgeschlossen werden, nicht sanierungsrechtlich genehmigt werden. Wird allerdings ein Folgevertrag zwischen Eigentümer*innen und Nutzer*innen geschlossen, der länger als ein Jahr, aber nicht unbefristet läuft, muss dieser sanierungsrechtlich gemäß § 144 BauGB von der Stadt Remscheid genehmigt werden.

Ergänzende Hinweise:

- Existiert bereits ein Mietvertrag, ist eine Förderung ausgeschlossen.
In begründeten Einzelfällen [bspw. bei finanziellen Schieflagen] kann die Stadt Remscheid allerdings unterstützen.
- Die notwendigen Mietverträge werden von der Stadt Remscheid vorbereitet.
Die Beteiligten müssen verschiedene Unterlagen zusteuern, die im Rahmen der Vertragsvorbereitung genauer mitgeteilt werden

Mit wem trete ich bei Interesse oder Rückfragen in Kontakt?

Zukunftsmanagement Remscheid-Innenstadt

Herr David R. Froessler

Alleestraße 49

42853 Remscheid

0171 86 96 1 86

Zukunftsmanagement-rs@urbano.de

Stadt Remscheid

Fachdienst Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung

Herr Lukas Giacinto

Ludwigstr. 14

42853 Remscheid

02191 – 16 2554

Lukas.Giacinto@remscheid.de

Stadt Remscheid

Fachdienst Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Herr Joachim Karp

Steinweg 1

42853 Remscheid

02191 – 16 3650

Joachim.Karp@remscheid.de

Unterstützt durch:

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Landesinitiative
Zukunft.
in!nenstadt.
Nordrhein-Westfalen.


STADT
REMSCHIED

UNSER
REMSCHIED
INNENSTADTNETZWERK

