



STADT WUPPERTAL



FAQ FÜR EIGENTÜMER*INNEN

ANMIETUNGSFOND DES SOFORTPROGRAMMS INNENSTADT IN DER BARMEN CITY

Wer ist am Projekt beteiligt?

Das Projekt wird federführend durch das **Ressort Stadtentwicklung und Städtebau der Stadt Wuppertal** betreut. Die Stadt Wuppertal schließt die Mietverträge mit den Eigentümer*innen ab. Das Innenstadtmanagement **BarmenUrban** übernimmt die Darstellung der Ladenlokale, die Geschäftsführung des Auswahlgremiums, die Betreuung der potentiellen neuen Nutzer*innen und die Öffentlichkeitsarbeit. Das Auswahlgremium besteht, neben der Stadtverwaltung und dem Büro BarmenUrban aus Vertreter*innen **der Bezirkspolitik, der ISG Barmen Werth, der Wirtschaftsförderung Wuppertal und der Wuppertal Marketing GmbH, sowie Expert*innen aus der Praxis.**

Was ist das Projektgebiet?

Projektgebiet ist der Werth. Dabei liegt ein Schwerpunkt auf dem oberen bzw. östlichen Werth zwischen Werther Brücke und Geschwister-Scholl-Platz. Ladenlokale an Nebenstraßen des Werths und dem Alter Markt können ggf. nach Rücksprache einbezogen werden.

Wie soll das Programm ablaufen?

In einer Leerstandsborse werden die von Ihnen eingebrachten Ladenlokale virtuell „ausgestellt“. Dazu benötigen wir einige Informationen von Ihnen. Über verschiedene Kommunikationskanäle ist bereits ein Aufruf an Nutzungsinteressierte Anfang Mai 2020 erfolgt. Seitdem wird über verschiedene Kanäle auf das Programm aufmerksam gemacht. Interessierte können sich mit einem Konzept für ein konkretes Ladenlokal oder nur mit einer guten Idee bewerben. Bis zu einer gewissen Anzahl werden die Bewerbungen gesammelt und vorgeprüft. Neben BarmenUrban steht die Wirtschaftsförderung für Gründer*innen als Beraterin zur Verfügung. Liegen ausreichende Bewerbungen vor wird das Auswahlgremium einberufen, bzw. in einem Umlaufverfahren zu den vorliegenden Konzepten befragt. Das fachlich besetzte Gremium wählt geeignete Konzepte aus und gibt eine Empfehlung ab, in welche der angemeldeten Ladenlokale (z.B. auch in Hinblick auf baurechtliche Belange) diese am besten passen könnte. Danach bringen wir Sie mit den Nutzungsinteressierten zusammen, organisieren eine Begehung des Ladenlokals und setzen uns für einen schnellen Abschluss der Mietverträge ein.

Wie lange läuft das Mietverhältnis?

Das Mietverhältnis läuft grundsätzlich ab Vertragsschluss max. zwei Jahre. Allerdings hat der Fördergeber mittlerweile die Regelungen in der Weise angepasst, dass die Vermietung nur bis zum 31.12.2023 gefördert wird. Daher erhalten alle Mietverträge die nach dem 31.12.2021 geschlossen werden eine Begrenzung auf den 31.12.2023.

Wie sieht das Mietverhältnis aus?

Der Anmietungsfond sieht eine Konstellation aus drei Partner*innen vor: Sie als Eigentümer*innen treten in ein Mietverhältnis mit der Stadt Wuppertal als Hauptmieterin. Die Stadt Wuppertal schließt wiederum einen Untermietvertrag mit einer oder einem Untermieter*in ab.



Welche Vertragskonstellation wird angestrebt?

Die Stadt Wuppertal hat Mustermietverträge vorbereitet, die auf der Projektwebsite im Downloadbereich zur Ansicht eingestellt sind (<https://www.barmen-urban.de/teilnehmen/>). Die Vertragsmuster sind durch die Stadt Wuppertal rechtlich geprüft. Es handelt sich dabei um Muster, die –sobald sich ein Nachmieter gefunden hat – in Absprache mit den Eigentümer*innen, den Untermieter*innen und der Stadt Wuppertal (Ressort Stadtentwicklung und Städtebau/ Rechtsamt) auf die spezifischen Belange des angestrebten Mietverhältnisses angepasst werden können.

Dabei ist eine Konstellation aus **drei Verträgen** vorgesehen:

Einen **Hauptmietvertrag** zwischen der Stadt Wuppertal und den Eigentümer*innen, einen **Untermietervertrag** zwischen der Stadt Wuppertal und den Nutzer*innen und einen **Sondervertrag** zwischen den Eigentümer*innen und den Nutzer*innen.

Warum gibt es einen Sondervertrag und wozu dient er?

Der Sondervertrag wird zwischen Vermieter*in und Untermieter*in bzw. Nutzer*in geschlossen. Es gibt viele Aspekte eines Mietverhältnisses, die besser direkt zwischen Eigentümer*in und Nutzendem geregelt werden. Die Stadt Wuppertal ist als Vermittler und zur Abwicklung der Förderung notwendiger Weise als Hauptmieterin vertraglich einzubeziehen. Fragen der Nebenkosten, der Übergabe der Räumlichkeiten, von Winterdiensten und Schlüsselübergaben sollten aber nicht über einen dritten geklärt werden. Durch den Sondervertrag soll so auch der bürokratische Aufwand während der Mietzeit reduziert werden und unnötige Bürokratie wird vermieden. Der Sondervertrag wird Gegenstand der beiden anderen Verträge.

Wer zahlt jetzt was?

Das Sofortprogramm sieht ein gegenseitiges Entgegenkommen aller Seiten vor, um Mietverträge für leerstehende Ladenlokale mit innovativen Nutzungen zu ermöglichen. Dabei verzichten die Eigentümer*innen in Bezug auf die letzte Vermietung auf einen Teil Ihrer Mieteinnahmen. Die Untermieter*innen zahlen einen Anteil von 20% dieser Altmiete. Die öffentliche Hand übernimmt die Differenz, wobei das Land Nordrhein-Westfalen 90% und die Kommune 10% der Differenz trägt. Ausgangspunkt ist immer die im letzten Mietvertrag enthaltene Mietsumme). Das Finanzierungsmodell möchten wir im Folgenden anhand eines Beispiels nochmals verdeutlicht:

Die **Netto-Kaltmiete** eines Ladenlokals betrug im zuletzt abgeschlossenen Mietvertrag 10 Euro je Quadratmeter. Die Stadt mietet zu max. 70% dieser Altmiete an, also für 7 Euro je Quadratmeter. Die Stadt vermietet an eine(n) Untermieter*in zu max. 20% der Altmiete, also für 2 Euro je Quadratmeter. Es entsteht ein Defizit von 5 Euro je Quadratmeter. Dieses wird zu 90% vom Land übernommen, der Eigenanteil der Stadt Wuppertal beträgt 10%. Dieses System wird im Förderprogramm vorgegeben.

Bitte beachten Sie, dass die Stadt lediglich Anteile der **Kaltmiete** finanziert. Der Anteil der Netto-Kaltmiete des letzten Mietvertrags liegt dabei im Bereich zwischen 50% und 70%.

Die Neben- und Betriebskosten werden zwischen Ihnen und dem/der Untermieter*in direkt (und nicht gefördert) abgerechnet.

Wovon hängt ab, ob Vermieter*innen 50% oder 70% der Altmiete erhalten?

Die Stadt Wuppertal hat im Spätsommer des letzten Jahres vor allem den von strukturellem Leerstand betroffenen oberen¹ Teil des Werths (Ost-Werth zwischen Kugelbrunnen und dem Bereich Geschwister-Scholl-Platz) bei der Beantragung der Fördermittel in den Fokus gesetzt.

In der Folge der Pandemie drohen aber auch in den übrigen Bereichen der Barmer City² vermehrte Leerstände. Das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau hat sich erfolgreich dafür eingesetzt, auch diese Leerstände außerhalb des eigentlichen Fokusraumes in die Förderung aufzunehmen. Dieser Bereich, der als Einzelhandelsstandort vor der Pandemie im Grundsatz funktioniert hat und für den

¹ Oberer Werth: Richtung Oberbarmen; Unterer Werth: Richtung Unterbarmen

² Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Barmen nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal – 1. Fortschreibung 2020.



auch in Zukunft eine Handelsnutzung als prägende Nutzungsform realistisch erscheint, weist auch ein höheres Mietniveau als der ohnehin schon von strukturellem Leerstand betroffene Fokusraum auf. Um dennoch den frequenzstärkeren Teil des Werths im Förderprogramm abzubilden und auch mit den zur Verfügung stehenden Fördermitteln auszukommen, können hier nicht die Förderhöchstsätze angewendet werden.

Förderfähig ist eine Anmietung durch die Kommune „in Höhe **von bis zu 70%** der Altmiete“³. Die Stadt Wuppertal wird für Ladenlokale außerhalb des Fokusraumes daher nur Mietverträge zu einem Anteil kleiner als 70% der Altmiete abschließen. Die Förderhöhe ist noch nicht abschließend definiert.

Wie groß darf mein Ladenlokal maximal sein?

Förderfähig ist die Anmietung von Ladenlokalen mit einer Mietfläche von max. 300m². Allerdings ist es mit Abschlüssen auch möglich ein größeres Ladenlokal einzubringen, soweit dies abgestimmt wird. Dabei gelten die folgenden Grundsätze:

- Der Fördergeber beschränkt die anmietbare Fläche auf max. 300 m². Dies bezieht sich auf die gesamte Mietfläche. Eine Unterscheidung zwischen Verkaufs-, Lager und Sozialflächen erfolgt nicht.
- Entscheidend ist dabei grundsätzlich die Angabe im letzten abgeschlossenen Mietvertrag (Altmietvertrag). Sollte hier eine Angabe zur Mietfläche enthalten sein, so ist das Ladenlokal grundsätzlich auch für das Sofortprogramm mit dieser Mietfläche einzubringen. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung schreibt dazu, dass die „auf max. 70 % reduzierte Miete [...] sich auf die gesamte im letzten Mietvertrag angegebene Fläche des Ladenlokals beziehen [muss], auch wenn diese über die förderfähige Mietfläche von 300 qm hinaus geht“⁴.
- Sollte ein Ladenlokal mit mehr als 300 m² gesamter Mietfläche eingebracht werden, und diese Flächenangabe im Altmietvertrag entsprechend angegeben sein, bleibt dies grundsätzlich möglich. Der Fördergeber gibt an, dass in diesem Fall die gesamte Fläche (über 300 m²) zum Preis für 300 m² von dem/der Vermieter*in zur Verfügung gestellt werden muss. Die Kaltmiete je Quadratmeter ist zu ermitteln und auf 300 m² hochzurechnen. Eine enge, fallbezogene Absprache zwischen Stadt Wuppertal, Vermieter*in und ggf. Fördermittelgeber ist notwendig.
- Sollte die letzte Vermietung des Ladenlokals weit zurückreichen und im Altmietvertrag eine andere (geringere) Fläche angegeben sein, als sie es tatsächlich ist, wird ebenso der Quadratmeterpreis der letzten Kaltmiete zu Grunde gelegt und auf die neue Mietfläche angewandt.

Was muss ich tun um am Sofortprogramm teilzunehmen?

Die Eigentümer*innen werden gebeten im Vorfeld eine Teilnahmeerklärung abzugeben.

Für das Sofortprogramm wird dabei von den Eigentümer*innen erwartet, dass sie:

- mit dem Auswahlverfahren einverstanden sind,
- Offen den potentiellen Nutzungskonzepten und Untermieter*innen gegenüberstehen,
- einige notwendige Informationen zu den Ladenlokalen zur Verfügung stellen,
- gestatten die Ladenlokale in einem Exposé auf der Projektwebsite auszustellen,
- für Marketingmaßnahmen z.B. Aufhängen von Plakaten im Ladenlokal zur Verfügung stehen,
- soweit bekannt, ist die letzte genehmigte Nutzung des Ladenlokals anzugeben, und – sofern vorliegend - durch die entsprechende Baugenehmigung nachzuweisen,

³ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen: Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen – Programmaufruf 2020; Stand Juli 2020: S. 8.

⁴ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen: Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen – Programmaufruf 2020; Stand Juli 2020: S. 8.



- eine Kopie des letzten für das Ladenlokal abgeschlossenen Mietvertrags der Stadt Wuppertal zusenden, aus dem insb. die zuletzt verlangte Netto-Kaltmiete und die Mietfläche hervorgeht und
- vor Auslaufen des Mietvertrags im Sofortprogramm, mit dem/der zu diesem Zeitpunkt die Räumlichkeiten nutzenden Untermieter*in des Ladenlokals Gespräche zur Überführung in ein reguläres Mietverhältnis führen.

Falls Sie noch weitere Fragen haben oder sich für die Teilnahme interessieren, sprechen Sie uns gerne an:

vom Innenstadtmanagement BarmenUrban:

Frau Anna Lerch
Werth 94, 42275 Wuppertal
Tel.: 0202/94795023
Anna.lerch@barmen-urban.de

Von der Stadtverwaltung Wuppertal:

Herrn Tobias Ringel
Tel.: 0202/ 5636482
Tobias.ringel@stadt.wuppertal.de

