

I. Vorlage zur Beschlussfassung

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	21.11.2011	öffentlich - Beschluss	

Antrag/Anfrage von Herrn Stadtrat Schönweiß, DIE LINKE, vom 02.10.2011. Gewerbl. Mietenspiegel zum Schutz kleiner Läden, Gewerbe etc.

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: Anfrage von Herrn Stadtrat Schönweiß, DIE LINKE vom 2.10.2011	

Beschlussvorschlag:

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Auf die Erstellung eines gewerblichen Mietenspiegels für die Stadt Fürth wird im Hinblick auf den erheblichen, jährlich erforderlichen Zeit- und Kostenaufwand sowie die sonstigen im Wirtschaftsreferat bestehenden Informationsmöglichkeiten verzichtet..

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 02.10.2011 beantragt DIE LINKE im Fürther Stadtrat die Erstellung eines gewerblichen Mietenspiegels für die Stadt Fürth. Damit soll insbesondere kleinen, inhabergeführten Gewerbebetrieben die Möglichkeit geboten werden, auf eventuell überzogene Mietpreiserhöhungen der Vermieter zu reagieren.

Von den Nachbarstädten verfügt nur Nürnberg über einen aktuellen Mietenspiegel für Gewerbe. Für die Erstellung ihres Immobilienreports – der u. a. Mietpreise aufgeteilt in Einzelhandel, Büros und Produktions- und Lagerflächen beinhaltet – hat Nürnberg eine eigene Arbeitsgruppe gebildet, der neben dem Amt für Wirtschaft, das Amt für Geoinformation und Bodenordnung, das Amt für Stadtforschung und Statistik, die IHK Nürnberg für Mittelfranken, der Immobilienverband Deutschland IVD Süd e.V. und Vertreter von Banken angehören. Der Bereich Einzelhandel wird dabei durch Experten der GfK abgedeckt. Die Preise für Büro, Gewerbe, Produktion werden im Rahmen der Arbeitsgruppe von den Experten geschätzt. Die Ergebnisse werden in einer eigenen Broschüre „Nürnberg – Immobilienreport“ dargestellt, die sowohl von der Homepage der Stadt Nürnberg unter www.wirtschaft.nuernberg.de downgeloadet werden kann und zudem als Druckversion vorliegt. Nach einer vom Amt für Wirtschaft bei einer Fürther Werbeagentur angefragten Kostenschätzung für eine eigene Fürther Publikation würden sich die Kosten allein für Layout und Druck bei einer Auflagenstärke von 1.000 Exemplaren und gleichem Umfang bei grob 7.500 € bewegen. Darin nicht enthalten

sind Kosten für die Durchführung der Erhebung, die allerdings nicht annähernd eingeschätzt werden können.

Die Städte Erlangen und Schwabach bedienen sich ebenso wie Fürth unterschiedlicher Quellen zur Feststellung von gewerblichen Mietpreisen.

Erlangen orientiert sich hauptsächlich am vom IVD-Institut herausgegebenen Regionalreport Nürnberg-Fürth-Erlangen, der vom dortigen Stadtplanungsamt regelmäßig zum Preis von 55 € angekauft wird und halbjährlich erscheint. Als weitere Quelle dienen aktuelle Mietpreise für Objekte, die auf den Immobilienportalen immowelt.de bzw. immoscout24.de angeboten werden. Schwabach hatte vor einigen Jahren einen gewerblichen Mietpreisspiegel, der zum damaligen Zeitpunkt von einem ortsansässigen Immobilienmakler erstellt, aber nicht mehr fortgeschrieben wurde. Preisspannen werden auch in Schwabach nach aktuellen Angeboten benannt.

Außerhalb der Städteachse führt die Stadt Regensburg jährlich eine Abfrage bei allen Eigentümern und Maklern im Stadtgebiet durch und erarbeitet dadurch einen eigenen Mietenspiegel. Eklatante preisliche Ausreißer nach oben oder unten werden bei der Festlegung der Durchschnittsmieten herausgenommen. Die Auswertung der Zahlen erfolgt durch wissenschaftliche Mitarbeiter der Universität Regensburg im Rahmen eines Praktikums, womit der personelle und sächliche Aufwand in einem noch vertretbaren Rahmen gehalten werden kann.

In Fürth orientiert sich das Amt für Wirtschaft u. a. an den vom Plötz Immobilienführer Deutschland jährlich herausgegebenen Richtwerten für Büros und Ladenflächen, die vom Verlag in Zusammenarbeit mit regionalen Maklern und deren Verbänden, Banken und Bausparkassen oder dem Immobilienverband Deutschland (IVD) erhoben werden. Als weitere Richtschnur, wenn auch weniger differenziert, dient eine jährliche Veröffentlichung der Mietpreise für Handel, Gewerbe und Büros im kostenlos erscheinenden qm-Magazin der in Nürnberg ansässigen qm medien GmbH, in dem die Preisspannen für die genannten Bereiche für Städte und Landkreise in ganz Mittelfranken aufgelistet werden.

Für aktuelle Gewerbeflächen- und -objektangebote arbeitet das Amt für Wirtschaft seit Jahren eng mit ortsansässigen Immobilienanbietern (Makler, Privateigentümer) zusammen und fragt kontinuierlich freie Gewerbeimmobilien inkl. der jeweiligen Konditionen bzw. Ausstattung ab. Damit kann ansiedlungswilligen Unternehmen der besondere Service geboten werden, Angebote von mehreren Anbietern nach dem jeweiligen tatsächlichen Bedarf des Anfragers (Größe, Lage, Ausstattung etc.) für das gesamte Stadtgebiet „aus einer Hand“ zu erhalten. Dadurch erhält sich das Wirtschaftsreferat gleichzeitig eine gewisse Steuerungsfunktion, um „störendes“ Gewerbe oder Unternehmen mit hohem Lieferverkehr nicht auf Objekte bzw. Flächen in sensiblen Bereichen zu vermitteln. Für Einzelhandelsflächen in der zentralen Innenstadt hält auch die Projektbeauftragte für den innerstädtischen Einzelhandel entsprechende Informationen über Ladenleerstände und deren Mietkonditionen vor.

Aus Sicht der Verwaltung steht die Erstellung eines eigenen gewerblichen Mietenspiegels für die Stadt Fürth wegen des erheblichen zeitlichen und kostenmäßigen Aufwands (Anschreiben an alle Eigentümer/Besitzer von Gewerbeimmobilien, Nachfassaktionen, Auswertung der Ergebnisse, grafische Umsetzung, Drucklegung etc.) in einem deutlichen Missverhältnis zu dem damit verbundenen Nutzen. Die in den jeweiligen Mietenspiegeln genannten Preisspannen können auch bei genauester und umfangreicher Datenerhebung nur einen äußerst groben Rahmen für angesetzte Mietkonditionen in den jeweiligen Bereichen darstellen. Gerade im Bereich Einzelhandel, aber natürlich auch in den Bereichen Büros, Produktion, Lager sind die erzielbaren Mietpreise von einer Vielzahl unterschiedlichster Faktoren (Lage, Zuschnitt, Ausstattung, baulicher Zustand, Altbau/Neubau) abhängig, die mit Zugrundelegung von Querschnittsmieten nicht abbildbar sind, sondern je nach Projekt beurteilt werden müssen. Für eine grobe Kostenschätzung reichen aus Sicht der Verwaltung der Vergleich von aktuellen Mietkonditionen ähnlicher Objekte oder die von o. g. Immobilienverlagen herausgegebenen Preisspannen aus. Zudem wurde sowohl das Amt für Wirtschaft als auch die

Innenstadtbeauftragte bisher nur äußerst sporadisch mit Anfragen zu einem gewerblichen Mietenspiegel kontaktiert.

Selbstverständlich können sich alle Gewerbebetreibenden oder Existenzgründerinnen und –gründer in Fürth wie bisher an die täglich mit der Materie befassten, qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Amt für Wirtschaft bzw. an die Innenstadtbeauftragte wenden, die gerne beratend zur Verfügung stehen..

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.		im		
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.		<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **_Fachbereich Datenübernahme**

Fürth, 29.11.2011

Unterschrift des Referenten

_Fachbereich Datenübernahme Erich Eidenschink
--