

**HAGEN**Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Vorlagennummer: 1160/2024-1
Vorlageart: Stellungnahme
Status: öffentlich

Anfrage HagenAktiv

hier: Förderprogramm "Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren in NRW"

Datum: 29.01.2025
Freigabe durch:
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt:

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Kenntnisnahme)	13.02.2025	Ö

Sachverhalt

1. Welche Kriterien für einen gezielten Einsatz der aus dem Förderprogramm des Landes zur Verfügung stehenden Mittel legt die Hagener Wirtschaftsentwicklung an?

Die HAGEN.WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG (HA.WE) ist für den Fördergegenstand Verfügungsfonds Anmietung des Förderprogramms Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren in NRW mit der Projektleitung betraut. Die Zuwendungen werden von der Stadt Hagen an die HA.WE weitergeleitet und für die Anmietung von leerstehenden Ladenlokalen im Fördergebiet sowie für die Förderung von investiven Maßnahmen in diesen Ladenlokalen durch die Eigentümer verwendet.

Über den konkreten Einsatz der Mittel für den Verfügungsfonds Anmietung entscheidet die HA.WE in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung (Stadtentwicklung) sowie dem extern beauftragten Leerstandsmanagement (Schneider+Straten) und dem mit der Erstellung eines Gastronomiekonzepts für Hagen beauftragten Dienstleister Progacon.

Nach dem Förderaufruf des Landes stehen hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen besonders frequenzbringende Angebote im Blick:

Dies können insbesondere Einzelhandels- oder Gastronomie-Start-Ups, Dienstleister mit Publikumsverkehr, Direktverkauf landwirtschaftlicher Produkte zur Förderung der lokalen/regionalen Vermarktung, Angebote von Lieferservices/Verteilstationen, Showrooms des Handels, kulturwirtschaftliche Nutzungen, bürgerschaftliche und nachbarschaftliche Nutzungen, Bildungsangebote und/oder Kindertagesbetreuung oder auch Nutzungen zur Ermöglichung von neuen Mobilitätslösungen (zum Beispiel Fahrradabstellflächen mit E-Ladestationen) sein.

Zwischen den genannten Akteuren besteht Einigkeit, dass darüber hinaus folgende Kriterien mit in die Entscheidung einfließen sollten:

- Eine noch nicht vorhandene Nutzung im Innenstadtgebiet ist wünschenswert.

**HAGEN**Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

- Innovative Konzepte sind ausdrücklich gewünscht, das Projekt bietet Raum für Experimente.
- Regelmäßige und umfassende Öffnungszeiten sind erwünscht.
- Es sollte eine Perspektive zur nachhaltigen und langfristigen Etablierung am Standort bestehen.
- Ansiedlung im Niedrig-Preis-Segment Einzelhandel, Imbisse und Dienstleistungen ohne oder mit wenig Kundenverkehr haben keine Priorität.
- Ein inhabergeführtes Geschäftsmodell wird priorisiert. Die Ansiedlung von filialisierten Angeboten wird auch in Betracht gezogen.
- Eine Verlagerung von Nutzungen innerhalb des Stadtgebiets ist nicht ausgeschlossen, aber nicht priorisiert.
- Es werden nur Ladenlokale im EG gefördert.
- Shopping-Center sind ausgeschlossen.

Im Falle von ISSWAS! handelt es sich um ein Konzept, das auf die günstige Abgabe von noch verwertbaren Lebensmittel zielt und damit einen Beitrag zur Vermeidung von Lebensmittelabfällen leistet. In diesem Sinne wurde es nach Maßgabe der oben genannten Kriterien als besonders innovativ und neuartig für Hagen eingeschätzt. Der mehrjährige Bestehen der Hauptfiliale von ISSWAS! in Wetter untermauert diese positive Einschätzung.

2. Mit welchem Betrag wurde der Lebensmittel-Outlet ‚Iss was‘ gefördert?

Bis Ende Januar 2025 wurde die Ladenmiete von ISSWAS! mit einem Betrag von 19.561,60 € gefördert. Die Förderung für 24 Monate beläuft sich auf insgesamt 58.684,80 €.

3. Fallen bei vorzeitig beendeten Unternehmen weitere Mietzahlungen aus dem Förderprogramm an? Falls ja, für wie viele Monate?

Die Förderung setzt den Abschluss eines Hauptmietvertrages zwischen der HA.WE und dem Vermieter voraus, dessen Mietzins auf 70 % der Altmiete bemessen ist. Ferner muss ein Untermietvertrag zwischen der HA.WE und dem Nutzer der Immobilie geschlossen werden. Dabei beläuft sich der Mietzins auf 20 % der Altmiete. Die Förderung gleicht die Differenz zwischen der auf 70 % verringerten Altmiete und der Untermiete (20 % der Altmiete) aus. Der Fördersatz liegt hier bei 80 %, 20 % werden von der Stadt Hagen finanziert. Beide Verträge und auch die Förderung laufen im Falle von ISS WAS fort. Die Förderung des Mietzinses wird nicht direkt an die Untermieter ausgezahlt, sondern im Rahmen der um 80 % der Altmiete vergünstigten Untervermietung an die Unternehmen durch die HA.WE weitergegeben. Die HA.WE finanziert die vergünstigte Untervermietung direkt aus den von der Stadt Hagen weitergeleiteten Fördermitteln.

Es wird im Falle der zuvor durch ISS WAS genutzten Immobilie zurzeit intensiv daran gearbeitet, einen neuen Untermieter zu finden, der von der Förderung profitieren kann und den Leerstand beseitigt.

4. Welche weiteren Geschäfte in der Innenstadt aus welchen Branchen wurden seit Bestehen des Programms gefördert. Bitte um Darstellung in einer übersichtlichen Tabelle mit folgenden Feldern: Firma, Branche, Ladengröße, Förderzeitraum von bis, Förderbetrag/Monat, besteht das Unternehmen nach Ablauf der Förderung, Anzahl lohnsteuerpflichtiger Beschäftigter.

In der ersten Förderperiode des damals so genannten Sofortprogramms Innenstadt (bis Ende 2023) wurden in der Hagener Innenstadt elf Objekte gefördert, wovon fünf Mietverträge über das Förderende hinaus Bestand hatten. In Hohenlimburg und in Haspe wurden insgesamt vier Verträge gefördert, die allesamt über das Förderende hinaus Bestand hatten. (siehe tabellarische Auflistung im Anhang 1).

Seit Juni/Juli 2024 wird ein Bekleidungsgeschäft „ScoreShop“ mit einer Fläche von 257,00 m² und der Supermarkt „ISS WAS“ mit einer Fläche von 365,00 m² (davon sind 300 m² förderfähig) für einen Zeitraum von zwei Jahren durch die Förderkulisse gefördert. (siehe tabellarische Auflistung im Anhang 2).

5. Wird überprüft, ob Bewerber um eine Förderung die Mindestvoraussetzungen für eine kaufmännische Tätigkeit in der jeweiligen Branche mitbringen, und gibt es für diese in der Gründungsphase die Option eines Coachings durch die HA.WE?

Das Verfahren gestaltet sich aktuell wie folgt: Im Rahmen des Fördergegenstandes „Verfügungsfonds Anmietung“ ist bei den Bewerbungen ein ausführlicher Businessplan vorzulegen. Können Bewerber einen solchen Businessplan nicht vorlegen, wird auf die Unterstützungsangebote für Unternehmensgründungen von IHK und SIHK verwiesen (Online-Tool Unternehmenswerkstatt Deutschland, SIHK Startklar, persönliche Existenzgründungsberatung).

Neben den Bewerbungsunterlagen müssen die Bewerber u. a. Lebenslauf und Referenzen – sofern vorhanden, Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt und eine Selbstauskunft von der SCHUFA vorlegen. Das Förderprogramm ist u.a. auch dafür ausgelegt, dass insbesondere junge Menschen/Personen ihre Geschäfts-/Konzeptidee (Spielraum für Experimente) in der Innenstadtlagen mithilfe der Förderung ausprobieren können.

6. Ist den Inhabern der geförderten Unternehmen bei Vertragsabschluss klar, dass die Miete nach Beendigung der Förderung das 7-fache und mehr betragen kann und trägt das Geschäftsmodell das?

Der Fördermechanismus wird sowohl auf den Internetseiten des Landes und der Stadt als auch in der persönlichen Beratung der Interessenten durch die Mitarbeiter der HA.WE klar kommuniziert. Eine Versiebenfachung des Mietzinses mit Auslaufen der Förderung ist allerdings sehr unwahrscheinlich. Dazu müsste der Mietzins auf 140 % der Altmiete steigen. Dies wäre aber nicht marktgerecht, zumal bereits zu den Konditionen der Altmiete keine Vermietung mehr möglich war (vgl. Ziff. 3).

Die Förderung ist nicht für die langfristige Kalkulation der Fixkosten konzipiert, sondern zur finanziellen Entlastung der Unternehmen in der Ansiedlungs- bzw. Gründungsphase in den ersten zwei Jahren. Zwischen den Immobilieneigentümerinnen und Unternehmen wird in der Regel bereits bei Abschluss des Untermietvertrags eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Förderende vereinbart, die regelmäßig deutlich unter dem Niveau der Altmiete liegt. Die HA.WE unterstützt die Vertragsparteien dabei, Kompromisse zu finden.

7. Gibt es bei der HA.WE eine Analyse dazu, z. B. Bewohnerbefragung, welcher Bedarf an Geschäften und Dienstleistungen in der Hagener Innenstadt besteht?

Das Leerstandmanagement in der Hagener City wird seit April 2024 durch das renommierte



Büro Schneider+Straten betrieben. Es unterstützt die Stadt Hagen und die HA.WE mit maßgeschneiderten Beratungsdienstleistungen zum Thema Leerstands- und Ansiedlungsmanagement. Es werden fortlaufend die Standort- und Objktanforderungen detailliert recherchiert und die jeweiligen Ansprechpartner für den Bereich Expansion ermittelt. Aufgaben des Leerstandsmanagements sind u. a.

- Maßnahmen zur Erfassung und Vermittlung von Leerständen
- Beratungsleistungen und Hilfestellungen von Anmietungsinteressenten
- Unterstützung bei dem Aufbau eines digitalen Leerstands- und Ansiedlungsmanagements
- Aussagen zur Zukunftsfähigkeit von bestehenden Leerständen und deren Umnutzungspotenziale
- Koordinations- und Kommunikationsarbeit zwischen Akteuren der Innenstadtentwicklung, Moderation zwischen Immobilieneigentümerschaft und Kommune
- Beratungs- und Unterstützungsleistungen für den Aufbau von Immobilien- und Standortgemeinschaften
- Enge Zusammenarbeit und Unterstützung der HA.WE und der lokalen Akteure zur Pflege und zum Ausbau vorhandener und funktionierender Kooperationen (z.B. SIHK, Werbegemeinschaft, ISG Mittelstraße, etc.)
- Stärkung und Ausbau der vorhandenen Netzwerke und Austausch mit den einzelnen Akteursgruppen (Dienstleister, Handel, Eigentümer, etc.)
- Die Umsetzung beruht auf einer engen Zusammenarbeit zwischen der Stadt Hagen und der HA.WE.

Eine Bedarfsanalyse enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen aus 2023, das von BBE erarbeitet wurde. Hier wurden Analysen und Bedarfe sowie Potenziale, Empfehlungen und Zielkriterien zur Positionierungs- und Profilierungsstrategie für die City erarbeitet und ermittelt. Die Bearbeitung der wesentlichen Bausteine wurde intensiv mit dem begleitenden „AK Einzelhandel“ diskutiert und abgestimmt. Dort waren die zuständigen Fachbereiche, SIHK, HA.WE, Einzelhandelsverband, RVR und Bezirksregierung vertreten. Siehe auch öffentliche Beschlussvorlage DS 0107/2023 Bericht.

Im Rahmen der Vorbereitungen für das InSEK City und als Ergänzung zu dem Förderbaustein des Leerstandsmanagements aus dem oben genannten Förderprogramm konnte Ende Januar 2024 die Erarbeitung eines Gastronomiekonzeptes beauftragt werden. Als Auftragnehmer beschäftigt sich die Firma Progacon mit den gegebenen und potenziellen Gastronomieansiedlungen im Hagener Innenstadtbereich. In der Beauftragung ist neben der Erstellung des Konzeptes auch die Begleitung von Ansiedlungsanfragen vorgesehen. Als Gegenstück zum Leerstandsmanagement bieten die beiden Beauftragungen einen Mehrwert für die wirtschaftliche Entwicklung der Innenstadt hin zu einem nachhaltig und lebendig aufgestellten Kernbereich (s. DS 0240/2024). Im Juni 2024 ist der Baustein 1 mit der gastronomischen Ist-Analyse abgeschlossen worden.

Die gewonnenen Ergebnisse werden jetzt schon bei dem Fördergegenstand Verfügungsfonds Anmietung berücksichtigt. Progacon steht der Planungsverwaltung und der HA.WE mit professioneller Beratung für etwaige Ansiedlungsvorhaben zur Seite und sorgt bereits jetzt schon für eine nachhaltige Innenstadtentwicklung.

8. Wird im Vorfeld der Förderung von der HA.WE das Wettbewerbsumfeld berücksichtigt und ob eine Neugründung im Umfeld zahlreicher Geschäfte der gleichen Branche, z. B. Lebensmittel, Gastronomie, Kleidung, Accessoires, Haushaltswaren, Friseur, wirtschaftlich überhaupt tragfähig sein kann?



Entsprechend den oben dargestellten Kriterien der sich aus den genannten Gutachten ergebenden Datenlage werden noch nicht vorhandene Angebote oder in ihrer Form einzigartige Geschäftskonzepte bei der Entscheidung über eine Förderung bevorzugt behandelt und bei jedem Angebot auch das Wettbewerbsumfeld berücksichtigt. Es wird aber auch berücksichtigt, dass das Förderprogramm Raum für die Erprobung neuer Konzepte geben soll.

Bislang ist es allerdings keineswegs so, dass die Nachfrage nach geförderten Geschäftsräumen das Angebot überstiege. Vielmehr gestaltet sich die Suche nach geeigneten Mietern für die Leerstände trotz der Förderung als mühsam. Umso erfreulicher ist, dass die Leerstandsquote in der Innenstadt außerhalb der Galerien bei lediglich rund 5 % liegt. Der Bundesdurchschnitt liegt bei rund 10 %.

Anlage/n

1 - 2025_01_21_Anlagen (öffentlich)

Anhang 1 Förderprogramm Sofortprogramm "Verfügungsfonds Anmietung" Stadtmitte, Hohenlimburg und Haspe

(Durchführungszeitraum 13.11.2020 - 31.12.2023)

Welche weiteren Geschäfte in der Innenstadt aus welchen Branchen wurden seit Bestehen des Programms gefördert? Bitte um Darstellung in einer übersichtlichen Tabelle mit folgenden Feldern: Firma, Branche, Ladengröße, Förderzeitraum von bis, Förderbetrag/Monat, besteht das Unternehmen nach Ablauf der Förderung?, Anzahl lohnsteuerpflichtiger Beschäftigter.							
<u>Firma</u>	<u>Branche</u>	<u>Ladengröße (m²)</u>	<u>Förderzeitraum von</u>	<u>Förderzeitraum bis</u>	<u>Förderbetrag/Monat (€)</u>	<u>Besteht das Unternehmen nach Ablauf der Förderung?</u>	<u>Anzahl lohnsteuerpflichtiger Beschäftigter</u>
Stadtmitte							
Elektro W. Böhme GmbH (M12)	Open-Space / Co-Working-Space	382 (300 davon förderfähig)	01.05.2021	30.4.2023	1.962,57	Ja	*
Elektro W. Böhme GmbH (M2)	Einzelhandel	280	01.09.2021	31.08.2023	950,00	ja	*
Dream Lounge Brautgalerie (E11 Li)	Einzelhandel	200	01.10.2021	30.09.2023	4.057,00	nein	*
Voltayo GmbH (M9)	Showroom Photovoltaik	60,57	01.11.2021	31.10.2023	1.755,25	nein	*
Beezou UG / Voltayo GmbH (M11)	Gastronomie	58,95	01.01.2022	28.02.2023	1.814,75	nein	*
Privatperson* (E19)	Gastronomie (Pasta to go)	61,6	01.01.2022	31.12.2023	1.615,00	nein	*
Privatperson* (KS17/HS98)	Einzelhandel	120	01.05.2022	31.12.2023	1.487,50	ja	*

Privatperson* (M12 li)	Einzelhandel (Nachbarschafts- Manufaktur mit Showroom)	79,45	01.11.2022	31.12.2023	661,82		*
TH Import Export GmbH (E11 re)	Einzelhandel / "Cafe"	100	01.03.2023	31.12.2023	2.000,00	ja	*
C&S Bau GmbH (M8)	Gastronomie (türkische Spezialitäten)	95	01.03.2023	01.12.2023	1.249,50	nein	*
Sleek Concept (GBS 2a)	Einzelhandel	277,61	01.08.2023	31.12.2023	952,00	ja	*
Hohenlimburg							
Denim Elderflower Property GmbH (F25)	Dienstleistung (Fotostudio)	46,55	01.09.2022	31.12.2023	186,20	ja	*
Schröder Büro 2000 GmbH & Co. KG (L1)	Dienstleistung (Reisebüro)	89	01.11.2022	31.12.2023	450,00	ja	*
Privatperson* (S5)	Dienstleistung (Immobilienberatung)	75	01.11.2022	31.12.2023	310,00	Ja*	*
Haspe							
Privatperson* (T9)	Dienstleistung (Diakonie, Beratungsbüro)	225	01.03.2023	31.12.2023	862,50	Ja	*

Anhang 2 Zukunftsfähige Innenstadt “Verfügungsfonds Anmietung” Stadtmitte

(Durchführungszeitraum 07.11.2023 - 31.12.2027)

Welche weiteren Geschäfte in der Innenstadt aus welchen Branchen wurden seit Bestehen des Programms gefördert? Bitte um Darstellung in einer übersichtlichen Tabelle mit folgenden Feldern: Firma, Branche, Ladengröße, Förderzeitraum von bis, Förderbetrag/Monat, besteht das Unternehmen nach Ablauf der Förderung, Anzahl lohnsteuerpflichtiger Beschäftigter.							
Firma	Branche	Ladengröße (m²)	Förderzeitraum von	Förderzeitraum bis	Förderbetrag/Monat (€)	Besteht das Unternehmen nach Ablauf der Förderung?	Anzahl lohnsteuerpflichtiger Beschäftigter
Scoreshop	Bekleidungsgeschäft	257	01.06.2024	31.05.2026	1.712,37		-*
ISS WAS!	Einzelhandel	365	01.06.2022	31.05.2026	1.303,98	Nein	-*

*Alle weiteren geforderten Informationen fallen unter den Datenschutz