

## Inhaltsverzeichnis

Ausgangssituation: .....	2
Lösungsansätze: .....	3
Agenda „Vitale Innenstadt FW“ .....	3
Textentwurf für Beschlussvorlage zu Vorgehen und Zeitplan für die weitere Verhandlung zwischen Vermieterin und Moses Fürstenwalde GmbH .....	5
Fragen vom 2.6.21 an den BM und alle SV.....	7
Anlage 1 Einschätzung des Handelsverbandes Deutschland (HDE) vom 1.6.2021 .....	9

Link zum (Inhalte dieses Dokuments werden ab Minute 25 der Videoaufzeichnung vorgetragen. Per Klick und Halten der linken Maustaste kann der Punkt unter dem Video dorthin verschoben werden)

[Mitschnitt SV FW 210604](#)

## Ausgangssituation:

Bildhaft: Die Patientin Fürstenwalder Innenstadt leidet in Folge der Pandemie unter Atemnot und schwachem Puls, mehrere versorgende Teilfunktionen werden vom Körper aktuell nicht erbracht, sie zeigt deutliche Abwehrreaktion gegen den weiteren Verfall, zahlreiche Immunzellen versammeln sich schützend um die wichtigsten noch intakten Organe, Die Patientin ist zudem belastet durch die Folgen einer schwierigen Geburt, die bereits länger zurückliegt und leidet seit mehreren Jahren unter hohem Stresslevel

Ohne zeitnahe Intervention droht ein Multiorganversagen und das Risiko zum einem Langzeitpflegefall zu werden:

Behandlungsempfehlung:

- Kurzfristig:
  - o Behandlung einzelner Symptome stoppen und durch ganzheitliche Therapie ersetzen
  - o Stress reduzieren, Leistungserwartungen temporär reduzieren, bei Bedarf vorübergehend gering dosierte Atemluftunterstützung
  - o Konzentration auf den Erhalt der intakten Organe als zentrale Elemente der Rehabilitationsplanung
- Mittelfristig:
  - o Revitalisierungsmaßnahmen im Umfeld intakter Organe,
  - o Reha-Programm zum Aufbau einer robusten und belastbaren Gesamtverfassung
- Langfristig: Schrittweiser Abbau der Belastungen aus länger zurückliegenden Episoden

Konkret:

Fürstengalerie zeigte vor Krise für kontinuierlich für schwarze Zahlen, krisenbedingt kann das 2020 bis 2022 ggf. nicht erreicht werden. Aus der Start- und Aufbauphase resultiert eine Bürgerschaft der Stadt, für welche seit vielen Jahren Haushaltsmittel der Stadt FW planmäßig aufgewendet werden. Vom Lockdown und Pandemiefolgen sind vor allen die ansässigen Einzelhändler wirtschaftlich betroffen. So auch das Modekaufhaus MOSES Fürstenwalde, mit Abstand flächengrößte Einzelhändler in der Stadtmitte, welcher seit 15 Jahren ein robustes Geschäft aufweist und darüber hinaus als Frequenzbringer der Innenstadt fungiert. Durch eine drastische Mieterhöhung am 2022 sollen u.a. die Aufwendungen der o.g. Bürgerschaft der Stadt FW finanziert werden. Die seit Herbst 2020 geführten Verhandlungen haben gezeigt, dass die seitens der Wowi angestrebte Mieterhöhung in der aktuellen Situation durch MOSES etwa zur Hälfte getragen werden kann. Findet hierzu keine Lösung wird sich MOSES zum Ende 2021 aus Fürstenwalde zurückziehen.

**Der Handelsverband Deutschland hat zur Situation in Fürstenwalde eine qualifizierte Einschätzung erstellt (s. Anlage 1)**

## Lösungsansätze:

### Agenda „Vitale Innenstadt FW“

1. Die Stadt FW erarbeitet ausgehend vom Integrierten Stadtentwicklungskonzept kurzfristig eine Agenda „Vitale Innenstadt FW“ als operativen Handlungsleitfaden um den Herausforderungen infolge der Pandemie zu begegnen und setzt diesen spätestens zum 1.7.2021 in Kraft.

#### Ziele:

- a. Bestandssicherung von frequenzbringenden Einzelhändlern im Stadtkern
  - b. Ansiedlung von Anbietern mit Ausrichtung auf Bedarfsschwerpunkte und Synergiepotentiale
  - c. Zielgruppenbezogene Attraktivierung im Stadtkern
  - d. Nutzung von Fördermitteln
  - e. Partizipative Koordination von unterstützenden Vitalisierungsmaßnahmen (Verwaltung+Unternehmen+Bürger)
2. In Fürstengalerie und Rathauscenter werden Modellprojekte des Aktionsplans „Vitale Innenstadt FW“ durchgeführt
    - a. Beispiel: Stadt gewährt geeigneten Mietern in zentralen Lagen eine temporäre und abgestufte Überbrückungshilfe zur Krisenbewältigung bzw. zur Erleichterung der Anlaufphase nach Neuansiedlung durch Teilstundung von Mieten in stadteigenen bzw. rückzahlungspflichtigen Zuschüssen für Fremdimmobilien

3. Weitere Maßnahmen:

#### Zu b)

Bedarfsschwerpunkte: Folgende Trends und Entwicklungen sind mind. hinsichtlich künftiger Bedarfsschwerpunkte im Stadtkern zu untersuchen:

- Abwanderung von Familien aus Großstädten ins Umland verstärkt durch Pandemieerfahrung
- Weniger Pendelintensität durch stärkere Homeoffice-Nutzung
- Zunehmende Wertschätzung des stationären und regionalen Handels nach pandemiebedingter Zwangsabstinenz

#### Ansiedlungen mit Synergiepotentialen

- Frequenzbringer und Verweilangebote räumlich in Beziehung bringen
- Schließen von Angebotslücken gezielt fördern (z.B. Kinderkleidung, Geschenk- und Genussartikel)
- Ladeinfrastruktur E-Bikes und e-Cars

## Vorschlag an die Stadtverordneten der Stadt Fürstenwalde (Spree), Sondersitzung 4.6.21

- Zu c) Marktplatzareal attraktivieren, z.B.:
  - o Kleiner Kinderspielplatz
  - o Tages-Gastronomie
  - o Ladeinfrastruktur E-Bikes und e-Cars
- Zu d) Zum Beispiel Bündnisvereinbarung Innenstädte, FW soll sich zeitnah für diesen Aktionsplan und/oder Maßnahmen daraus bewerben ([Microsoft Word - 2021-04-20-Bündnisvereinbarung Innenstädte.docx](#)) ([brandenburg.de](#))

## Textentwurf für Beschlussvorlage zu Vorgehen und Zeitplan für die weitere Verhandlung zwischen Vermieterin und Moses Fürstenwalde GmbH

1. Die Einladung zur Weiterführung der Verhandlung in physischer Anwesenheit der Vertreterinnen der Verhandlungspartner wird durch Wowi GmbH Frau Teichert bis spätestens yxx an Fa. Moses Fürstenwalde GmbH gesendet. Der Erhalt der Einladung ist von Empfänger zu quittieren
2. Die Vermieterin fordert Moses auf, die Prognose der Umsatzentwicklung am Standort Fürstenwalde für die Jahre 2022 bis 2024 (Szenarien „Bestenfalls“ und „Schlechtestenfalls“ am Verhandlungstag 1 als vertrauliche Information den Verhandlungspartner\*innen der Stadt FW vorzustellen und bezieht dieses Prognose in die Verhandlung ein.
3. Mit der Einladung wird der Moses Fürstenwalde GmbH folgender Zeitrahmen- und Terminplan vorgeschlagen, der nach Prüfung und ggf. Abstimmung über Abweichungen davon von beiden Verhandlungspartnern bis spätestens Datum zu bestätigen ist (Bestätigung erfolgt per E-Mail mit Lesebestätigung):

Verhandlungstag 1: 22.6.2021

Gespräch 1: 9:30-12:00, Teilnehmer\*innen:

Ziel A) Eine konstruktive Verhandlungsatmosphäre zwischen den VP ist hergestellt

Ziel B) Darlegen der Interessenslagen und deren Hintergründe beider Verhandlungspartner, Identifizieren der Übereinstimmungen sowie der abweichenden Punkte, Sortieren: in welchen Punkten liegen wir am weitesten auseinander, in welchen Punkten sind wir näher beieinander.

Reflektion beider VP inwieweit die Ziele erreicht wurden, Falls o.g. Ziele von einem VP als nicht erreicht reflektiert werden:

- Verabreden des weiteren Vorgehens ggf. Einbeziehen weiterer Vertreter in das / die Folgegespräche

Gespräch 2: Beginn 13:30

Ziel A) Falls notwendig werden nicht Erreichte Ziele aus Gespräch 1 nachbereitet

Ziel B) Einbringen von Vorschlägen, denkbaren Szenarien durch beide Verhandlungspartner

Ziel C) Erörterung der Vorschläge und ggf. abweichenden Verhandlungspositionen, gemeinsames ausloten von möglichen Kompromissen und Voraussetzungen für die Einigung in diesen Punkten

- Reflektion beider VP inwieweit die Ziele erreicht wurden, Falls o.g. Ziele von beiden VP als nicht erreicht reflektiert werden: Verabreden des weiteren Vorgehens und Hinzuziehen eines Mediators in das / die Folgegespräche

Reflektion des Verhandlungstages durch beide Partner, erzielte Ergebnisse im Verhandlungsprotokoll dokumentieren

## Vorschlag an die Stadtverordneten der Stadt Fürstenwalde (Spree), Sondersitzung 4.6.21

Verhandlungstag 2: 23.6.2021

Gespräch 1:

Ziel A) Falls notwendig werden nicht Erreichte Ziel aus Tag 1 nachbereitet

Ziel B Einbringen von Vorschlägen, denkbaren Szenarien durch beide Verhandlungspartner

Ziel C) Erörterung der Vorschläge und ggf. abweichenden Verhandlungspositionen, gemeinsames ausloten von möglichen Kompromissen

Gespräch 2: Beginn 13:30

Ziel A) Falls notwendig werden nicht Erreichte Ziele aus Gespräch 1 nachbereitet

Ziel B Einbringen von Vorschlägen, denkbaren Szenarien durch beide Verhandlungspartner

Ziel C) Erörterung der Vorschläge und ggf. abweichenden Verhandlungspositionen, gemeinsames ausloten von möglichen Kompromissen und Voraussetzungen für die Einigung in diesen Punkten

Reflektion beider VP inwieweit die Ziele erreicht wurden, Falls o.g. Ziele von beiden VP als nicht erreicht reflektiert werden: Verabreden des weiteren Vorgehens

Verhandlungstag 3: 24.6.2021

Gespräch 1:

Ziel A) Falls notwendig werden nicht Erreichte Ziel aus Tag 1 nachbereitet

Ziel B Einbringen von Vorschlägen, denkbaren Szenarien durch beide Verhandlungspartner

Ziel C) Erörterung der Vorschläge und ggf. abweichenden Verhandlungspositionen, gemeinsames ausloten von möglichen Kompromissen

Gespräch 2: Beginn 13:30

Ziel A) Falls notwendig werden nicht Erreichte Ziele aus Gespräch 1 nachbereitet

Ziel B Einbringen von Vorschlägen, denkbaren Szenarien durch beide Verhandlungspartner

Ziel C) Erörterung der Vorschläge und ggf. abweichenden Verhandlungspositionen, gemeinsames ausloten von möglichen Kompromissen und Voraussetzungen für die Einigung in diesen Punkten

Reflektion beider VP inwieweit die Ziele erreicht wurden, Falls o.g. Ziele von beiden VP als nicht erreicht reflektiert werden: Verabreden des weiteren Vorgehens

## Fragen vom 2.6.21 an den BM und alle SV

zur Information der Teilnehmenden

Die Petition mit ca. 2000 Unterschriften innerhalb von 10 Tagen macht die Bedeutung des Traditionshauses Moses für viele Bürger in der Stadt und Umgebung klar. Diese Situation wirft 5 Fragen auf, die ich im Sinne des Miteinanders von Bürgern, Mandatsträgern und Verwaltung zur Beantwortung durch Sie Herr Rudolph und durch alle Stadtverordneten stelle:

Frage 1: Im am 7.6.2018 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept, welches für alle kommunalen Institutionen maßgeblich und verbindlich ist, ist formuliert:

a. „Einzelhandel:

Besonders die Hauptlage „Am Markt“ verfügt über einen stabilen Einzelhandelsbesatz. Dort gibt es mit der Fürstengalerie (einschl. Kaufhaus) und dem Rathaus Center zwei Shoppingcenter als Frequenzbringer

b. Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Fürstenwalder Wirtschafts- und Gewerbestandort, umfassende Bestandspflege.

c. Unter Aktive Stadtzentren I und II: Der Aufbau eines funktionierenden Händlernetzwerks und gemeinsamer Aktivitäten zur Attraktivierung der Innenstadt sind sichtbare Erfolge, die auch baulich-investiv ergänzt werden konnten. Für die Stadt stellt das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadtzentren“ eine wichtige Säule dar. Die Mittel aus diesem Programm sollen genutzt werden, um den im Rahmen der Programme „Stadtumbau Ost“ und „Nachhaltige Stadtentwicklung“ erfolgreich eingeschlagenen Weg fortzuführen und die positiven Entwicklungen zu verstetigen“.

...Zitatende.

Frage 1: wie passt die aktuelle Verhandlungsführung und das Agieren der 100%igen Tochtergesellschaft Wowi GmbH zu diesem von Ihnen Hr. Bürgermeister und den Stadtverordneten beschlossenen Konzept?

Frage 2: Im in Frage 1 zitierten Konzept ist formuliert:

„Für die Stadt Fürstenwalde trifft der LEP B-B folgende Festlegungen bzw. Aussagen: ▪ Im System Zentraler Orte ist der Stadt Fürstenwalde eine zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum zugewiesen. Damit übernimmt die Stadt Fürstenwalde eine gehobene Funktion für die Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung (Ziel 2.10). Dazu zählen v.a.: - Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, - Einzelhandelsfunktionen, usw..., Zitatende“

Vorschlag an die Stadtverordneten der Stadt Fürstenwalde (Spree), Sondersitzung 4.6.21

Frage 2: Wie werden Sie Hr. Rudolph und Sie verehrte Stadtverordnete ihrer politischen Verantwortung gerecht, die mit dieser gehobenen Daseinsfunktion der Stadt Fürstenwalde verbundenen ist, wenn der Hauptfokus des Agierens der Stadt weiterhin auf die Mieteinnahmen einer Handelsfläche der Fürstengalerie gelegt wird. Geht es nicht um viel mehr, was zu berücksichtigen ist?

Frage 3: Seit Herbst 2020 laufen die Verhandlungen über die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit MOSES.

Wurden die Auswirkungen und Folgen einer möglichen Abwanderung eines langjährig etablierten Textilkaufhauses für die Innenstadt und die Bürger\*innen der Stadt und des Umlandes seitdem ausreichend und systematisch untersucht?

Falls nicht, wäre eine Folgenabschätzung nicht im Eigeninteresse durch die Stadtverwaltung zu beauftragen, bevor eine Abwanderung riskiert wird?

Ggf. welches Bild würden wir abgeben, wenn eine solche Folgenabschätzung der Stadt von den Bürgern abgerungen werden muss?

Frage 4: Welche Alternativen zur Vermietung an die Moses Fürstenwalde GmbH mit vergleichbarer Versorgungsfunktion und Innenstadtwirkung wurden seit 2020 durch die Stadt nach welchen Kriterien und mit welchen Ergebnissen geprüft?

Frage 5: Wie werden Eigentümerin und Aufsichtsrat sicherstellen, dass zuvor benannte Bürgerinteressen sowie die aufgeführte Beschlusslage bei der Verhandlung und Vertragsgestaltung mit Moses maßgeblich und nachvollziehbar berücksichtigt werden.

## Anlage 1 Einschätzung des Handelsverbandes Deutschland (HDE) vom 1.6.2021

„Die Situation in Fürstenwalde ist bemerkenswert, da in diesem Fall der Vermieter eine kommunale Einrichtung ist.

Die Frage, die sich die WOWI stellen muss, ist: Werde ich auf der Fläche rasch einen anderen Mieter finden, der bereit ist, sich zu den bisherigen Konditionen dort einzumieten. Zudem muss sich die Kommune fragen, welche positiven Ausstrahlungseffekte das Modegeschäft allgemein auf der Umfeld hat. Sprich: Selbst, wenn eine Bank mehr bezahlen würde, wären die Effekte auf den Mikrostandort tendenziell negativ, da **eine Bank weniger Frequenzen produziert sowie keine Schaufenstergestaltung besitzt**. Das Umfeld würde demnach tendenziell leiden. Möglicherweise werden durch die geringeren Frequenzen die Umsätze in den umliegenden Geschäften und gastronomischen Betrieben auf ein Niveau sinken, so dass diese Betriebe auch in Schieflage geraten.

Daher ist es gerade für eine Kommune schön, dass sie über die eigene Wohnungsbaugesellschaft auch weitere Parameter besitzt, als nur die durchschnittliche Gewerbemiete. Hier geht es auch um die Erhaltung eines Frequenzbringers und somit um die Stabilisierung des Umfeldes.

Ich habe vor einiger Zeit Informationen zum Thema Handelsmiete auf unsere Webseiten eingestellt:

[https://einzelhandel.de/?option=com\\_content&view=article&id=12415](https://einzelhandel.de/?option=com_content&view=article&id=12415)

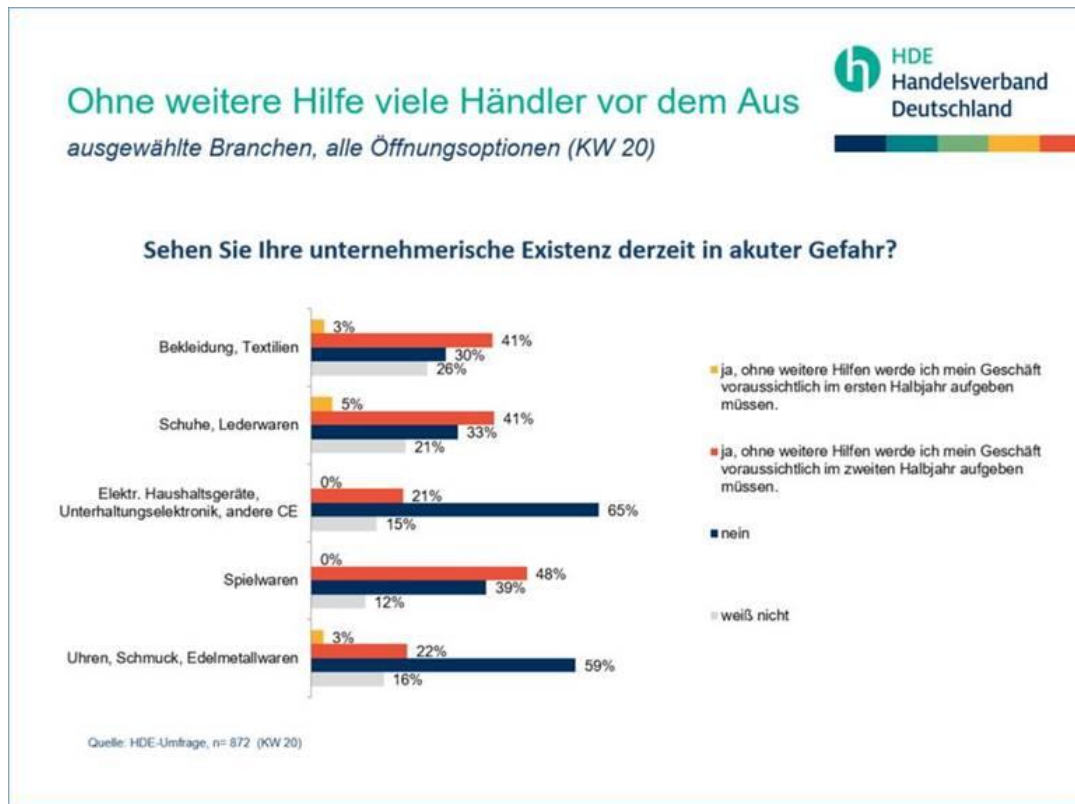
Wir fordern hier u.a.: „Die Immobilienbranche hat darauf mit „Mietanpassungen“ (sinkende Mieten) sowie einer neuen „Mietpartnerschaft“ (Verstärkte Umsetzung des Modells der umsatzbezogenen bzw. frequenzbezogene Mieten) zu reagieren.“

Dieses neue Mietmodell haben wir vor einigen Jahren erstmalig auf dem Handelsimmobilienkongress vorgestellt. Danach habe ich darauf geachtet, dass das Thema in den einschlägigen Publikationen Berücksichtigung findet:

- Unsere Studie „Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren“ (2017)  
[https://www.staedtebund.gv.at/fileadmin/USERDATA/staedtetag/2017/Tagungsunterlagen/AK1\\_DIFU-Studie\\_Online%20Handel\\_Optimized.pdf](https://www.staedtebund.gv.at/fileadmin/USERDATA/staedtetag/2017/Tagungsunterlagen/AK1_DIFU-Studie_Online%20Handel_Optimized.pdf) (Seite 47)
- Abschlussbericht der Workshop-Reihe „Perspektiven für eine lebendige Stadt“ der Dialogplattform Einzelhandel (2017)  
[https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Mittelstand/dialogplattform-einzelhandel-kompendium-3.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=8](https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Mittelstand/dialogplattform-einzelhandel-kompendium-3.pdf?__blob=publicationFile&v=8) (Seite 17)

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Mieten in den nächsten Jahren sinken werden:

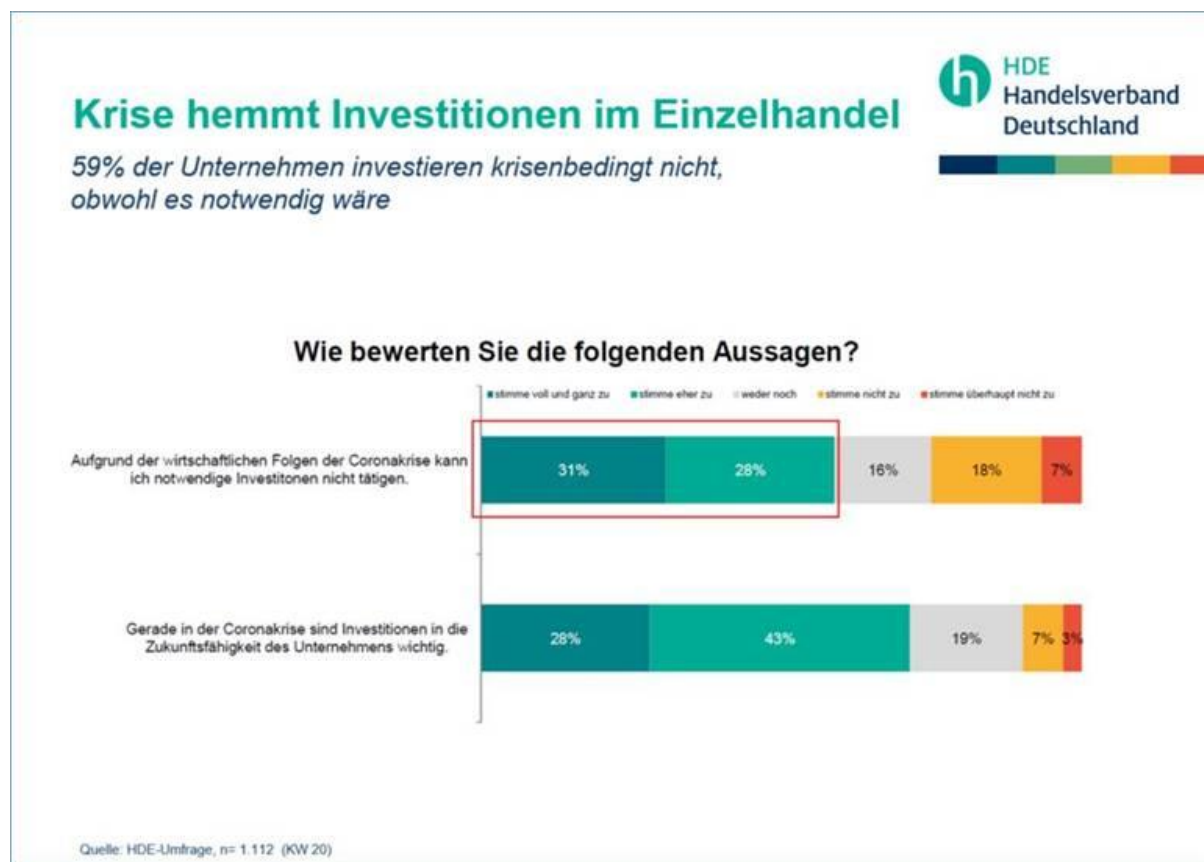
- unsere Unternehmen „konsolidieren zurzeit Ihre Filialnetze“, was nichts anderes heißt, als dass die Unternehmen Handelsflächen dauerhaft schließen
- unsere Unternehmen suchen in der Tendenz kleinere Flächen als zuvor. Das wird dazu führen, dass Handelsflächen insgesamt freigesetzt werden – sprich nicht mehr an den Handel vermietbar sind
- wir werden vermehrt erleben, dass der Generationenwechsel in den Handelsunternehmen nicht funktionieren wird. Das wird zur Abwicklung von Unternehmen führen – Flächen werden freigesetzt
- über 40% unserer Innenstadthändler rechnet damit, dass sie ohne weitere staatliche Hilfen im zweiten Quartal 2021 aufgeben müssen. Es droht daher eine Insolvenzwelle, die auch zur Freisetzung von Flächen führen wird:



## Vorschlag an die Stadtverordneten der Stadt Fürstenwalde (Spree), Sondersitzung 4.6.21

- die Umsatzeinbußen im Bereich Bekleidung/Schuhe belief sich im Jahr 2020 auf minus 23%. Das ist betriebswirtschaftlich für ein Unternehmen nicht darstellbar. Die Umsatzverschiebungen in den Onlinehandel haben dazu geführt, dass im Bereich Textilien bereits 39,8% aller Umsätze online getätigt werden

Unsere Unternehmen wissen, dass sie daher in den Bereich „Multichannel“ investieren müssen. Sie können es aber derzeit nicht, da alle Rücklagen aufgebraucht sind:



## Vorschlag an die Stadtverordneten der Stadt Fürstenwalde (Spree), Sondersitzung 4.6.21

Jetzt mal ganz klar und auf den Punkt:

Die Stadt Fürstenwalde sollte froh sein, dass sie einen Ankermieter aus dem Bereich der Textilien in zentralen Lage hat, der seit Jahren einen guten Kundenstamm aufgebaut hat. Voraussichtlich wird die Kommune keine adäquaten Ersatz finden (adäquat: nicht nur die Gewerbemiete ist entscheidend, auch die Wirkung auf die Innenstadt muss für eine Kommune eine große Rolle spielen).

Die Stadt Fürstenwalde muss seine Strategie komplett ändern und mit der Frage auf das Unternehmen zugehen: Wie können wir zusammen die Zukunft der Innenstadt von Fürstenwalde gestalten und wie kann ich dafür sorgen, dass ein stationäres Textilgeschäft weiterhin die Innenstadt von Fürstenwalde prägen wird?

Die Stadt Fürstenwalde hat mit der WOWI eine Chance, um die die Stadt viele andere Städte beneiden. Sie kann selbst Einfluss auf den Erhalt eines prägenden Unternehmens nehmen und den Branchenmix der Innenstadt mit gestalten.

Zudem: Nach kurzer Recherche findet man u.a. folgende Städte, die Mietreduzierungen anbieten:

- Neubrandenburg:

<https://kommunal.de/kommune-vermieterin-ladensterben>

Regensburg:

<https://www.regensburg.de/rathaus/aemteruebersicht/wirtschafts-wissenschafts-u-finanzreferat/stadtkaemmerei/mieterlass>

- Mannheim:

[https://www.wochenblatt-reporter.de/mannheim/c-lokales/steuer-mieten-und-pachten-stunden\\_a185068](https://www.wochenblatt-reporter.de/mannheim/c-lokales/steuer-mieten-und-pachten-stunden_a185068)

Penzberg:

<https://www.dasgelbeblatt.de/lokales/penzberg/penzberg-stadt-will-handel-in-corona-zeiten-unterstuetzen-gutscheine-fuer-mitarbeiter-90094796.html>

- Bonn:

[https://ga.de/bonn/stadt-bonn/stadt-bonn-erlaesst-kneipen-in-der-corona-krise-die-miete\\_aid-51340961](https://ga.de/bonn/stadt-bonn/stadt-bonn-erlaesst-kneipen-in-der-corona-krise-die-miete_aid-51340961)

**Michael Reink, Bereichsleiter, Standort- und Verkehrspolitik Handelsverband Deutschland - HDE - e.V.**

Vorschlag an die Stadtverordneten der Stadt Fürstenwalde (Spree), Sondersitzung 4.6.21

- Land Baden-Württemberg:  
<https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/land-stundet-ab-sofort-mieten-bei-finanziellen-problemen/>
- Initiative der FDP Baden-Württemberg:  
<https://www.limbw.de/kommunale-vermieter-helfen-sie-handel-gastronomie-fuer-lebenswerte-staedte-und-kommunen-fuer-lokale-unternehmer/>