Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit

21.05.2025

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 3

Vorlagendokumente

TOP Ö 2 Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2024 - Entwicklung des Nürnberger Immobilienmarkts

Berichtvorlage Geo/001/2025 4

Sachverhalt Geo/001/2025 7

TOP Ö 3 Satzung zur Änderung der Marktgebührensatzung (MarktGebS – MGebS)

Sitzungsvorlage ML/001/2025 9

Entscheidungsvorlage ML/001/2025 12

Änderungssatzung MarktGebS ML/001/2025 16

Fallbeispiele zu den Auswirkungen der Gebührenanpassung ab 01.07.2025 ML/001/2025 19

Gegenüberstellung der Gebühren ML/001/2025 20

Diversity Relevanz ML/001/2025 25

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit

Sitzungszeit
Mittwoch, 21.05.2025, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1.	**Fortführung AI HUB Nürnberg** Heilmaier, Andrea, Dr. (Unterlagen werden nachgereicht)	Beschluss WiF/004/2025
2.	**Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2024 - Entwicklung des Nürnberger Immobilienmarkts** Heilmaier, Andrea, Dr.	Bericht Geo/001/2025
3.	**Satzung zur Änderung der Marktgebührensatzung (MarktGebS – MGebS)** Heilmaier, Andrea, Dr.	Gutachten ML/001/2025
4.	**Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 26.03.2025 öffentlicher Teil**	

Berichtsvorlage
Geo/001/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	21.05.2025	öffentlich	Bericht

Betreff:
Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2024 - Entwicklung des Nürnberger Immobilienmarkts

Bericht:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Nürnberg hat den Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht. Er bietet eine fundierte Datengrundlage für die Bewertung von Immobilien, Investitionen und Planungsentscheidungen und sorgt für mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt.
Die Vorlage gibt einen Überblick über die Entwicklung des Nürnberger Immobilienmarkts im Jahr 2024 und die Preisentwicklungen bei bebauten und unbebauten Grundstücken.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Durch die Erstellung des Grunstücksmarktberichts werden keine Personengruppen aufgrund von Geschlecht, Herkunft, Religion oder anderer personenbezogener Merkmale benachteiligt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Grundstücksmarktbericht 2024 – Entwicklung des Nürnberger Immobilienmarkts

Sachverhaltsdarstellung:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein auf Grundlage des Baugesetzbuchs (§§ 192 ff) eingerichtetes, selbständiges und unabhängiges Gremium, das aus Fachleuten verschiedener Disziplinen besteht. Die Hauptaufgabe des Gutachterausschusses ist es, den Grundstücks- und Immobilienmarkt transparent zu machen, insbesondere durch die Veröffentlichung

- der Bodenrichtwertkarte (alle 2 Jahre) und
- des Grundstücksmarktberichts (jährlich).

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten, insbesondere zur Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Grundstücksmarktbericht

Aktuell hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Nürnberg den Grundstücksmarktbericht 2024 vorgelegt.

Er enthält Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze sowie Orientierungswerte und Vergleichsfaktoren für verschiedene Wohnimmobilien – von Reihenhäusern und Doppelhaushälften bis hin zu Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen – differenziert nach Bodenrichtwertzonen und Wertermittlungsbezirken.

Ziel des Grundstücksmarktberichts ist es, die Marktsituation mit ihren verschiedenen Teilmärkten den Sachverständigen der Immobilienbewertung, den Investoren und Bauherren, aber auch allen anderen am Grundstücksmarkt Interessierten und Beteiligten darzulegen.

Da ausschließlich der Gutachterausschuss von den Notaren alle Kaufverträge über Immobilien sowie Tauschverträge und Verträge über Erbbaurechtsbegründungen und -veräußerungen erhält, hat er einen vollständigen Überblick über die Entwicklung des Nürnberger Immobilienmarkts. Der Grundstücksmarktbericht hat damit ein Alleinstellungsmerkmal hinsichtlich der allgemeinen Transparenz auf dem Nürnberger Immobilienmarkt.

Grundlage für die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Zahlen, Daten und Entwicklungen bilden die von den Experten der Geschäftsstelle erarbeiteten Modelle und fundierten mathematisch-statistischen Analysen. Hierfür werden jährlich ca. 5.000 Kaufverträge von der Geschäftsstelle erfasst und ausgewertet.

Entwicklung des Nürnberger Immobilienmarkts im Jahr 2024

Die Auswertung zeigt, dass sich der Immobilienmarkt im Vergleich zum Vorjahr erholt hat. Im Jahr 2024 wurden 4.610 Kauffälle von Grundstücken, Häusern und Wohnungen registriert. Dies entspricht einem deutlichen Anstieg gegenüber den 3.575 Transaktionen im Jahr 2023. Der Geldumsatz stieg entsprechend von 1,7 Milliarden Euro auf rund 2,3 Milliarden Euro. Damit liegt das Marktgeschehen zwar weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt, zeigt jedoch eine klare Belebung.

Rund zwei Drittel des Gesamtumsatzes (ca. 1,5 Milliarden Euro) entfielen auf Wohnimmobilien. Eigentumswohnungen stellten das größte Teilsegment dar, wobei

insbesondere der Verkauf von Bestandsobjekten dominierte. Die Zahl der Verkäufe neu errichteter Wohnungen stieg zwar leicht, blieb jedoch im historischen Vergleich weiterhin sehr niedrig. Der Anteil von Neubauwohnungen am Gesamtvolumen im Wohnungseigentumsbereich lag bei etwa zehn Prozent.

Preislich blieb das Niveau bei Neubauwohnungen weitgehend stabil. Im Bestand stiegen die Preise leicht: Wohnungen ab Baujahr 1946 verteuerten sich um rund zwei Prozent, ältere Bestände um ein Prozent. Die Preisspanne reichte von 4.500 bis 8.800 Euro pro Quadratmeter für Neubauten und von 1.400 bis 6.500 Euro pro Quadratmeter für Bestandsobjekte, abhängig von Lage, Zustand und Modernisierungsgrad.

Preisentwicklung bei unbebauten Grundstücken

Im Bereich unbebauter Grundstücke ergaben sich folgende Entwicklungen:

- Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser: Rückgang um 11 %
- Bauland für mehrgeschossigen Wohnungsbau: Rückgang um 5 %
- Gewerbebauland: Anstieg um 5 %

Preisentwicklung bei bebauten Grundstücken

Die Preise entwickelten sich je nach Objektart unterschiedlich:

- Freistehende Einfamilienhäuser: nahezu stabile Preise (–2 %), mit Kaufpreisen zwischen 400.000 und 1.200.000 Euro
- Doppel- und Reihenhäuser: leichter Rückgang (–4 %), Kaufpreise zwischen 350.000 und 730.000 Euro
- Mehrfamilienhäuser: leicht steigende Preise (+5 %), Preisspanne zwischen 780.000 und 2.100.000 Euro

Ausblick

Der Grundstücksmarktbericht 2024 bietet eine fundierte Datengrundlage für die Bewertung von Immobilien, Investitionen und Planungsentscheidungen und sorgt für mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Die aktuellen Entwicklungen zeigen eine vorsichtige Marktbelebung, jedoch auch strukturelle Herausforderungen – etwa beim Neubau und der Preisentwicklung für Bauland.

Ergänzende Information

Der Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2024 kann beim Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Bauhof 5, 90402 Nürnberg für 60 Euro als PDF oder als Druck bestellt und erworben werden - vorzugsweise online unter www.gutachterausschuss.nuernberg.de.

Anmerkung zur Diversity-Relevanz
Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erstellung des Grundstücksmarktberichts bestimmte Personengruppen, beispielsweise unterschiedlichen Geschlechts, verschiedener ethnischer Herkunft, mit Behinderungen, unterschiedlichen Alters, sozialer Lage bevorteilt oder benachteiligt. Das Vorhaben ist damit nicht Diversity-relevant. Die Maßnahme hat weder diskriminierende Auswirkungen noch erschließt sie Potenziale für Gleichberechtigung bzw. Gleichstellung und Chancengleichheit.

Referat VII

Beschlussvorlage
ML/001/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	21.05.2025	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	04.06.2025	öffentlich	Beschluss-Auflage

Betreff:

Satzung zur Änderung der Marktgebührensatzung (MarktGebS – MGebS)

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Änderungssatzung MarktGebS
Fallbeispiele zu den Auswirkungen der Gebührenanpassung ab 01.07.2025
Gegenüberstellung der Gebühren
Diversity Relevanz

Sachverhalt (kurz):

Steigende Kosten, vor allem in den Bereichen Sicherheitspersonal und Energie, sowie der Stadtratsbeschluss zur Haushaltskonsolidierung, der für ML eine Einsparung in Höhe von 500.000 EUR vorsieht, machen eine Anhebung der Marktgebührensatzung unumgänglich. Des Weiteren erfordern die laufenden Unterhaltsmaßnahmen am Großmarkt ebenfalls eine Anpassung der Marktgebühren. Die Erhöhung erfolgt zum 01.07.2025.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Aufgrund der im Sachverhalt dargestellten Annahmen können bis zum Jahr 2026 Mehreinnahmen bei den Marktgebühren in Höhe von rund 196.000 EUR prognostiziert werden.

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Gebührenerhöhungen erfolgen einheitlich und unabhängig von Geschlecht, ethnischer, sozialer oder anderen Gruppenzugehörigkeiten der Nutzenden.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☒ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **Stk**

☐

☐

Gutachtenvorschlag:

Der Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit begutachtet die beiliegende Satzung zur Änderung der Marktgebührensatzung (MarktGebS – MGebS) und empfiehlt dem Stadtrat, diese Satzung zu erlassen.

Beschlussvorschlag:

Entsprechend dem Gutachten des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit vom 21.05.2025 wird der Erlass der beiliegenden Satzung zur Änderung der Marktgebührensatzung (MarktGebS – MGebS) beschlossen

Entscheidungsvorlage

Satzung zur Änderung der Marktgebührensatzung (MarktGebS – MGebS)
hier: Neufassung des Gebührentarifs

1 Allgemein

Die letzte Fassung der Marktgebührensatzung (MarktGebS) mit Anlage (Marktgebührentarif) wurde vom Stadtrat am 29.09.2021 beschlossen und trat zum 01.01.2022 in Kraft. Betriebswirtschaftlich notwendige Erhöhungen der Marktgebühren (Kalkulationsgrundlage sind die ansatzfähigen Kosten des Jahres 2023) machen Anpassungen im Marktgebührentarif erforderlich.

Die Vorgesehene Gebührenerhöhung wurde bereits mit den Vertreterinnen und Vertretern des Bayerischen Bauernverbands, den Erzeugerinnen und Erzeugern am Großmarkt, dem Fruchthandelsverband (als Nutzer des Großmarktes), den Marktsprechern Wochenmarkt Hauptmarkt, dem Bayerischen Landesverband der Marktkaufleute und Schausteller (BLV) sowie mit dem Süddeutschen Schausstellerverband (SSV) (als Nutzer der Märkte) besprochen.

2 Situation der Nürnberger Märkte

Die Nürnberger Märkte (ML) müssen bis 2026 einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung in Höhe von 500.000 EUR leisten. Zusätzlich ist eine einmalige Sondereinsparung von 22.300 EUR im Jahr 2025 erforderlich. Dieser Beitrag kann nicht allein durch eine Reduzierung der Aufwendungen erzielt werden, da der Spielraum hier sehr begrenzt ist. So entfällt beispielsweise ein Großteil der Aufwendungen am Großmarkt auf Investitionen in die veraltete Infrastruktur (z.B. Stromtrassen, Kanalisation) und den eigenen Fuhrpark.

Steigende Gebühren können jedoch negative Folgen nach sich ziehen, insbesondere da die Marktgebühren der Stadt Nürnberg im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden in der Region im oberen Bereich liegen. Dies bedeutet, dass Marktkaufleute in der Region dazu tendieren, Märkte mit niedrigeren Gebühren zu bevorzugen.

3 Gebührenkalkulation - Grundsätzliches

In der Gebührenkalkulation müssen auch Kosten berücksichtigt werden, auf die ML keinen Einfluss hat. Hierzu gehören insbesondere die sog. marktnahen Toilettenanlagen. So wurden im Finanzplan 2000/2003 bestimmte städtische öffentliche Toilettenanlagen in Nürnberg als „marktnah“ definiert und dem Kostendecker ML zugeordnet. Demgemäß hat ML für die Märkte am Hauptmarkt und am Schillerplatz einen Anteil an den Unterhaltskosten der vom Servicebetrieb Öffentlicher Raum betriebenen städtischen Toilettenanlagen zu tragen. Die jährlichen Beträge, die ML allein für die marktnahen Toilettenanlagen zu zahlen hatte, beliefen sich im Jahr 2021 auf 157.667 €, in 2022 auf 135.560 € und in 2023 auf 121.000 €. ML empfiehlt daher, die Gebühr von 0,50 € auf 1 € zu erhöhen.

Inflations- und tarifbedingte Erhöhungen

Für die neue Gebührenkalkulation wurden die Aufwendungen des Jahres 2023 als Basis herangezogen und mit einer jährlichen Steigerung in Höhe von 3% für die Jahre 2025 und 2026 hochgerechnet. Die erwartenden Kostensteigerungen, insbesondere die tarifbedingten Erhöhungen im Bereich Personal, werden so in der Kalkulation der neuen Gebühren angemessen berücksichtigt (die Besoldungserhöhung wurde mit StK abgestimmt).

4 Gebührenkalkulation - Konkret

4.1 Großmarkt

Die Infrastruktur des Großmarktes ist nach über 60 Jahren marode, die Bausubstanz in vielen Bereichen veraltet. Sanierungsmaßnahmen, die in den letzten 20 Jahren aufgrund von Kosten nicht umgesetzt wurden, erfordern nun hohe finanzielle Aufwendungen. Zusätzlich zu den allgemeinen Betriebskostensteigerungen (z.B. Abfallbeseitigung, Reinigung, Sicherheitsdienste) ist eine Anpassung der Großmarktgebühren unumgänglich, um die langfristige Funktionsfähigkeit des Marktes zu sichern.

Dabei wurden 2 Tarifziffern neu eingeführt:

Tarifziffer 1.1.3 „Überdachte und umzäunte Lagerfläche je m² und Monat“:

In letzter Zeit erhalten die Nürnberger Märkte vermehrt Anfragen von den Händlerinnen und Händler nach überdachten Lagerflächen, da die Lagerkapazitäten in den gemieteten Boxen nicht mehr ausreichen. Um den Bedarf decken zu können, werden ungenutzte überdachte Parkflächen auf dem Großmarkt eingezäunt, als Lagerplatz ausgewiesen und vermietet.

Tarifziffer 1.7.3 für die Einfahrt externer LKWs bzw. Speditionen in den Großmarkt Nürnberg:

Am Großmarkt ansässige Unternehmen sind von dieser Gebühr nicht betroffen. Damit soll eine Inanspruchnahme der Infrastruktur am Großmarkt verursachergerecht umgelegt werden.

4.2 Wochenmärkte

Für die Wochenmärkte ist eine Anpassung der Gebühren erforderlich, um die gestiegenen Betriebs- und Personalkosten zu decken.

Konkret werden die Gebühren für Verkaufsstände auf dem Wochenmarkt am Hauptmarkt und in den Stadtteilmärkten um 3 % erhöht. Diese moderate Anpassung wird dazu beitragen, die gestiegenen Kosten zu kompensieren, die durch Inflation, höhere Löhne und allgemeine Preiserhöhungen bedingt sind.

Für den Bereich der Kulinarik, in dem zubereitete Speisen und Getränke angeboten werden, wird eine Erhöhung der Gebühren um 15 % vorgenommen.

Um die Betriebssicherheit und die Qualität der Stromversorgung auf dem Wochenmarkt am Hauptmarkt sowie auf den Stadtteilmärkten aufrechtzuerhalten, ist eine Erhöhung der Stromanschlussgebühr um 5 % unerlässlich.

4.3 Oster- und Herbstmarkt

Die traditionsreichen Krämer- und Häferlesmärkte erfreuen sich aufgrund ihres vielfältigen und abwechslungsreichen Warenangebots großer Beliebtheit. Besonders erfreulich ist die wieder gestiegene Nachfrage seitens interessierter Marktkaufleute. Diese positive Entwicklung kann unter anderem darauf zurückgeführt werden, dass die Märkte durch gezielte Marketingmaßnahmen und spezielle Veranstaltungen attraktiver geworden sind. Speziell das Jubiläum des Ostermarktes wurde von einer beeindruckenden Zahl von Besucherinnen und Besuchern wahrgenommen, die das Event zu einem großen Erfolg machten. Die Händlerinnen und Händler äußerten sich durchweg positiv über die Veranstaltung und die rege Teilnahme. Ein Höhepunkt war der eigens ins Leben gerufene Pop-up-Stand von ML, der zahlreiche Mitmach-Aktionen anbot. Diese interaktiven Angebote fanden großen Anklang und trugen maßgeblich zur Begeisterung der Besucherinnen und Besucher bei. Insgesamt lässt sich sagen, dass die Kombination aus gezielter Werbung und innovativen Aktivitäten nicht nur die Besucherzahlen steigerte, sondern auch die positive Stimmung unter den Händlerinnen und Händlern förderte.

Trotz der positiven Resonanz und der steigenden Nachfrage bei den Oster- und Herbstmärkten ist der damit verbundene Aufwand erheblich. Die Kostendeckung liegt jeweils bei ca. 60 %. Besonders die Personalkosten, die Ausgaben für Betriebsstrom sowie die Kosten für Bewachung und Sicherheit stellen einen signifikanten finanziellen Faktor dar.

Die geplante Erhöhung der Gebühren für Oster- und Herbstmarkt beträgt im Non-Food-Bereich 5 %. Im Bereich Food beträgt die Erhöhung 12 % (Süßwaren), bzw. 15 % bei frisch zubereiteten Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle (z.B. Bratwürste, sonstiger Imbiss). Diese Erhöhungen sind unerlässlich, um die finanzielle Stabilität und Zukunftsfähigkeit der beiden Spezialmärkte zu gewährleisten.

4.4 Christkindlesmarkt

Der Christkindlesmarkt ist weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und zieht jedes Jahr Millionen von Besuchern aus aller Welt an. Dieses Renommee basiert nicht nur auf der Tradition des Marktes, sondern auch auf der optischen und atmosphärischen Gestaltung, die eine unverwechselbare Marke prägt.

Um das historische und festliche Ambiente des Marktes zu bewahren, müssen kontinuierlich Investitionen in die Infrastruktur, die Dekoration und die Gestaltung der Stände und Marktplätze getätigt werden. Dazu gehören beispielsweise die hochwertigen, handgefertigten Holzstände, die festliche Beleuchtung und die sichere, aber einladende Gestaltung der gesamten Fläche. Diese Aufwände sind nicht nur notwendig, um eine ansprechende und stimmungsvolle Atmosphäre zu schaffen, sondern auch, um die Marke „Christkindlesmarkt“ als einzigartig und hochwertig zu positionieren.

Zudem müssen regelmäßige Modernisierungen und Anpassungen an aktuelle Sicherheits- und Umweltstandards vorgenommen werden, um den Markt auch in Zukunft sowohl für Besucher als auch für die Standbetreiber attraktiv und sicher zu gestalten. Ohne diese kontinuierlichen Investitionen in das Erscheinungsbild und die Infrastruktur könnte der Markt seinen hohen internationalen Standard und seine hohe Besucherzahl nicht aufrechterhalten.

Die Erhöhung der Gebühren ist somit eine notwendige Maßnahme, um die langfristige Qualität und das Ansehen des Nürnberger Christkindlesmarktes zu sichern. Nur durch ausreichende finanzielle Mittel können die Anforderungen an ein solches Event erfüllt und gleichzeitig die Marke "Christkindlesmarkt" weiterhin als herausragendes Erlebnis für alle Besucher gewährleistet werden.

Die Gebühr wird je nach Warengruppe unterschiedlich erhöht: Kulinarik und alkoholische Getränke um 17%, Süßwaren um 12%, und alkoholfreie Heißgetränke um 10%. Die übrigen Warengruppen werden um 5% erhöht.

Die detaillierte Darstellung befindet sich in der beigefügten Anlage.

4.5 Christbaummärkte

Eine Erhöhung um 10 % ist aufgrund der hochwertigen, über das Stadtgebiet verteilten Verkaufsflächen gerechtfertigt. Der kostendeckende Betrieb dieser Märkte wird damit verbessert.

4.6 Trempelmarkt

Die Plätze für den Trempelmarkt sind jedes Jahr nach wenigen Tagen restlos ausverkauft. Baustellen in der Innenstadt verringern jedoch die Anzahl der zur Verfügung stehenden Trempelflächen. Durch den geplanten Umbau des Lorenzer Platzes werden ca. 20% der Trempelflächen wegfallen. Durch den Umbau des Obstmarktes ab Juni 2025 fallen weitere Plätze weg. Jeder Wegfall von Trempelflächen in der Innenstadt hat negative Auswirkungen auf den Kostendeckungsgrad.

Um die Einnahmeverluste auszugleichen hat ML eine dauerhafte Erweiterung der Trempelmarktflächen ab Mai 2025 im Bereich Südliche Königstraße/Königstor und Sebalduskirche. umgesetzt. Weitere Ausweichflächen in der Innenstadt werden derzeit geprüft.

Eine Erhöhung der Platzgebühr um 25% ist daher notwendig.

5 Ausblick

Die vorgeschlagenen Erhöhungen sind erforderlich und berücksichtigen die Leistungsfähigkeit der einzelnen Märkte. Mit diesen Anpassungen sollen die Vielfalt und die Qualität des Warenangebots sowie die individuellen Produkte, die unsere Märkte auszeichnen, langfristig gesichert werden. Diese Erhöhungen sind notwendig, um die Finanzierung der Aufgaben des externen Kostendeckers „Märkte“ (Produkt 573010) auch in Zukunft zu gewährleisten. Durch die Anpassung der Gebühren sind für 2025 und 2026 insgesamt zusätzliche Einnahmen in Höhe von etwa 196.000 € aus den Marktgebühren zu erwarten.

Satzung zur Änderung der Marktgebührensatzung (MarktGebS – MGebS) vom 15. Oktober 2010 (Amtsblatt S. 318), zuletzt geändert durch Satzung vom 6. Oktober 2021 (Amtsblatt S. 497)

Vom …….

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von Art. 2 Abs. 1 und Art. 8 des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), folgende Satzung:

Art. 1

Die Anlage zur Marktgebührensatzung (Gebührentarif) wird wie folgt gefasst:

„**Anlage zur Marktgebührensatzung (Gebührentarif)**

Tarif-nummer	Bezeichnung der Gebühren	Nettogebühr ab 01.07.2025 Euro
1.	**Großmarkt**	
1.1	**Verkaufsstände (Boxen) in den Markthallen mit Verkaufs-, Lade- und Abstellflächen**	
1.1.1	Verkaufsstände (Boxen zu 50 m²) mit überdachter Verkaufsfläche zu 45 m², Ladefläche und Abstellfläche zu 65 m² je Monat bei Jahreszuweisung	681,25
1.1.2	Leergutaufbewahrung/Abstellfläche (nicht überdachte Plätze) je m² und Monat	1,85
1.1.3	Überdachte und umzäunte Abstellfläche je m² und Monat	4,50
1.2	**Freiflächen nicht überdacht (ca. 51 m²)**	
1.2.1	Verkaufsplatz/Warensammelstellen je Monat bei Jahreszuweisung	124,09
1.2.2	Verkaufsplatz/Tagesplatz	50,00
1.3	**Freiflächen überdacht (Verkaufsplatz zu 51 m²)**	
1.3.1	je Monat bei Jahreszuweisung	155,22
1.3.2	je Tag (Tagesplatz)	70,00
1.3.3	Freifläche für selbstvermarktende Erzeugerinnen und Erzeuger je Monat bei Jahreszuweisung	67,16
1.4	**Allgemeine Benutzung durch Personen**	
1.4.1	Jahresausweis	90,00
1.4.2	Halbjahresausweis (ab 01.07. des jeweiligen Kalenderjahres)	60,00
1.4.3	Zweitausweis	60,00
1.4.4	Tagesausweis	15,00
1.5	**Benutzung der Garage je Monat**	70,00

1

Tarif-nummer	Bezeichnung der Gebühren	Nettogebühr ab 01.07.2025 Euro
1.6	**Benutzung von Parkplätzen**	
1.6.1	je Fahrzeug und Tag (für großmarktansässige Nutzende) Lkw	2,00
1.6.2	je Fahrzeug und Tag (für externe Nutzende)	10,00
1.6.3	je Fahrzeug/Anhänger pro Monat ohne Stromanschluss (für Wochenmarkthändlerinnen und -händler)	96,00
1.6.4	je Fahrzeug/Anhänger pro Monat mit Stromanschluss (für Wochenmarkthändlerinnen und -händler)	130,24
1.6.5	je Fahrzeug (Pkw)/Jahr (großmarktinterne Nutzende und Mitarbeitende von Firmen des Großmarktes)	99,00
1.7	**Benutzung durch Anlieferfahrzeuge**	
1.7.1	ohne Rücksicht, ob Standinhaberin bzw. Standinhaber oder nicht - je angefangene Tonne eingebrachter Ware	2,00
1.7.2	Befreit sind selbstvermarktende Erzeugerinnen und Erzeuger, soweit sie ihre selbstgewonnenen Erzeugnisse zum Markt bringen.	
1.7.3	nicht am Großmarkt ansässige Unternehmen, externe Speditionen - je Einfahrt	5,00
2.	**Wochenmärkte**	
2.1	**Hauptmarkt**	
2.1.1	Plätze für selbstvermarktende Erzeugerinnen und Erzeuger je m² und Monat (Platzgröße 1 m Breite x 4 m Tiefe	7,96
2.1.2	Plätze für Händlerinnen und Händler je m² und Monat (Platzgröße 1 m Breite x 4 m Tiefe)	11,22
2.1.3	Plätze für Händlerinnen und Händler zum Verkauf von zubereiteten Speisen und Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle (Kulinarik) je m² und Monat (Platzgröße 1 m Breite x 4 m Tiefe)	21,78
2.1.4	Strombereitstellungsgebühr für Plätze mit Stromanschluss je Monat Der Stromverbrauch wird gesondert abgerechnet.	29,80
2.1.5	Tagesplätze je angefangenem Meter Verkaufsfront und Tag	11,35
2.1.6	Lagerhalle Schulgäßchen 4 Box/Monat	160,00
2.1.7	Tagesplatz für Kunsthandwerkerinnen und Kunsthandwerker je angefangenem Meter Verkaufsfront und Tag	12,60
2.1.8	Die Tarifnummern 2.1.1, 2.1.2 und 2.1.3 (einschließlich der dort jeweils genannten Platzgröße) bleiben während der Verlegung des Wochenmarktes auf andere Plätze mit abweichenden Platzgrößen aufgrund anderweitiger Nutzung des Hauptmarktes unberührt.	
2.2	**Stadtteilmärkte**	
2.2.1	Verkaufsplätze (alle zugelassenen Waren) je m² und Monat	8,76
2.2.2	Strombereitstellungsgebühr für Plätze mit Stromanschluss je Monat Der Stromverbrauch wird gesondert abgerechnet.	29,80
2.2.3	Tagesplätze je angefangenem Meter Verkaufsfront und Tag	11,35

2

Tarif-nummer	Bezeichnung der Gebühren	Nettogebühr ab 01.07.2025 Euro
3.	**Spezialmärkte**	
3.1	**Oster- und Herbstmarkt**	
3.1.1	Platz zum Verkauf von Bratwürsten, Heißwürsten, Schaschlik, belegten Broten, sonstigem Imbiss und alkoholfreien Getränken je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	240,21
3.1.2	Platz zum Verkauf von Süßwaren und Werbeverkauf je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	127,50
3.1.3	Verkaufsplatz für Geschirr- und Haushaltswaren je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	67,58
3.1.4	Verkaufsplatz für alle übrigen Waren je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	81,61
3.2	**Christkindlesmarkt**	
3.2.1	Platz zum Verkauf von Bratwürsten, Heißwürsten, Schaschlik, belegten Broten, sonstigem Imbiss und alkoholfreien Kaltgetränken je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	1.243,47
3.2.2	Platz zum Verkauf von Glühwein und Spirituosen (einschließlich alkoholfreier Heißgetränke) je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	1.380,52
3.2.3	Platz zum Verkauf von Süßwaren und Backwaren je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	720,81
3.2.4	Platz zum Verkauf aller übrigen Waren je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	236,97
3.2.5	Platz zum Verkauf von ausschließlich alkoholfreien Heißgetränken (z. B. Tee und Kaffee) einschließlich der entsprechenden Waren je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	485,68
3.2.6	Überlassung einer städtischen Bude einschließlich Transport, Auf- und Abbau je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	290,85
3.2.7	Überlassung eines städtischen Standes mit Plane einschließlich Transport, Auf- und Abbau je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	133,35
3.3	**Christbaummärkte**	
	Verkaufsplatz je m² auf Marktdauer	4,90
3.4	**Trempelmarkt**	
3.4.1	Für Kinder und Jugendliche bis zum vollendeten 15. Lebensjahr sind Verkaufsplätze bis 1 m² gebührenfrei, sofern typische Kinderartikel verkauft werden.	
3.4.2	Für reservierte Plätze (Kartenvorverkauf) in bestimmten festgelegten Bereichen je m² (für beide Markttage)	12,61“

Art. 2

Diese Satzung tritt am 01.07.2025 in Kraft.

Fallbeispiele zu den Auswirkungen der Gebührenanpassungen ab 01.07.2025

Markt		Nettogebühren - aktuell -	Nettogebühren - ab 07/2025 -	Erhöhung in €	Erhöhung in %
Großmarkt					
Händlerbox 50 m² mit Lade- und Abstellflächen/pro Monat		661,41 €	681,25 €	19,84 €	3%
Freifläche überdacht 51 m²/ pro Monat		150,70 €	155,22 €	4,52 €	3%
Einkäufer mit Jahresausweis		78,15 €	90,00 €	11,85 €	15%
Wochenmarkt					
Dauerzulassung für Händler, 40 m²		435,60 €	448,80 €	13,20 €	3%
Dauerzulassung für Kulinarik, 28 m²		530,32 €	609,84 €	79,52 €	15%
Tagesplätze je angefangenem Meter Verkaufsfront und Tag, 5 m		56,75 €	56,75 €	0,00 €	0%
Oster-/Herbstmarkt					
Bratwurstbude	10,40 m Verkaufsfront auf Marktdauer	2.172,35 €	2.498,18 €	325,83 €	15%
Süßwaren	6 m Verkaufsfront auf Marktdauer	683,04 €	765,00 €	81,96 €	12%
alle übrigen Waren	12 m Verkaufsfront auf Marktdauer	932,64 €	979,32 €	46,68 €	5%
Christkindlesmarkt					
Bratwurstbude	10,40 m Verkaufsfront auf Marktdauer	11.053,12 €	12.932,09 €	1.878,97 €	17%
Glühwein	3,85 m Verkaufsfront auf Marktdauer	4.542,73 €	5.315,00 €	772,27 €	17%
Christbaumschmuck	5,00 m Verkaufsfront auf Marktdauer	1.128,40 €	1.184,85 €	56,45 €	5%
Trempelmarkt					
reservierte Plätze mit einer Fläche von 10 m²/ 2Tage		100,80 €	126,10 €	25,30 €	25%

Gegenüberstellung der aktuellen Gebühren und der Gebühren ab 01.07.2025

Alle Gebührenangaben sind in Euro und netto!

Tarif-Nr.	Bezeichnung der Gebühren	2022	2025	Erhöhung	
1.	**Großmarkt**				
1.1	**Verkaufsstände (Boxen) in den Markthallen mit Verkaufs-, Laden- und Abstellflächen**				
1.1.1	Verkaufsstände (Boxen zu 50 m²) mit überdachter Verkaufsfläche zu 45 m², Ladefläche u. Abstellfläche zu 65 m² je Monat bei Jahreszuweisung	661,41 €	**681,25 €**	19,84 €	3%
1.1.2	Leergutaufbewahrung/ Abstellflächen (nicht überdachte Plätze) je m² und Monat	1,61 €	**1,85 €**	0,24 €	15%
1.1.3	Überdachte und umzäunte Abstellfläche je m² und Monat		**4,50 €**		
1.2	**Freiflächen nicht überdacht (ca.51 m²)**				
1.2.1	Verkaufsplatz/Warensammelstellen je Monat bei Jahreszuweisung	120,48 €	**124,09 €**	3,61 €	3%
1.2.2	Verkaufsplatz/ Tagesplatz	22,27 €	**50,00 €**	27,73 €	125%
1.3	**Freifläche überdacht (Verkaufsplatz zu 51 m²)**				
1.3.1	je Monat bei Jahreszuweisung	150,70 €	**155,22 €**	4,52 €	3%
1.3.2	je Tag (Tagesplatz)	40,54 €	**70,00 €**	29,46 €	73%
1.3.3	Freifläche für selbstvermarktende Erzeuger/ -innen je Monat bei Jahreszuweisung	65,20 €	**67,16 €**	1,96 €	3%
1.4	**Allgemeine Benutzung durch Personen**				
1.4.1	Jahresausweis	78,15 €	**90,00 €**	11,85 €	15%
1.4.2	Halbjahresausweis (ab 01.07.des jeweiligen Kalenderjahres)	39,16 €	**60,00 €**	20,84 €	53%
1.4.3	Zweitausweis	39,16 €	**60,00 €**	20,84 €	53%
1.4.4	Tagesausweis	5,46 €	**15,00 €**	9,54 €	175%
1.5	**Benutzung der Garage je Monat**	60,00 €	**70,00 €**	10,00 €	17%

Gegenüberstellung der aktuellen Gebühren und der Gebühren ab 01.07.2025

Alle Gebührenangaben sind in Euro und netto!

Tarif-Nr.	Bezeichnung der Gebühren	2022	2025	Erhöhung	
1.6	**Benutzung von Parkplätzen**				
1.6.1	je Fahrzeug und Tag (für großmarktansässige Nutzer) LKW	2,00 €	**2,00 €**	- €	0%
1.6.2	je Fahrzeug und Tag (für externe Nutzer)	10,00 €	**10,00 €**	- €	- €
1.6.3	je Fahrzeug/Anhänger pro Monat ohne Stromanschluss (für Wochenmarkthändlerinnen und -händler)	90,00 €	**96,00 €**	6,00 €	7%
1.6.4	je Fahrzeug/Anhänger pro Monat mit Stromanschluss (für Wochenmarkthändlerinnen und -händler)	118,40 €	**130,24 €**	11,84 €	10%
1.6.5	je Fahrzeug (PKW)/Jahr (großmarktinterne Nutzer und Mitarbeiter von Firmen des Großmarktes)	90,00 €	**99,00 €**	9,00 €	10%
1.7	**Benutzung durch Anlieferfahrzeuge**				
1.7.1	ohne Rücksicht, ob Standinhaber oder nicht - je angefangene Tonne eingebrach-ter Ware	2,00 €	**2,00 €**		0%
1.7.2.	Befreit sind selbstvermarktende Erzeuger, soweit sie ihre selbstgewonnenen Erzeugnisse zum Markt bringen		**- €**		
1.7.3	nicht am Großmarkt ansässige Unternehmen, externe Speditionen - je Einfahrt		**5,00 €**		

Gegenüberstellung der aktuellen Gebühren und der Gebühren ab 01.07.2025

Alle Gebührenangaben sind in Euro und netto!

Tarif-Nr.	Bezeichnung der Gebühren	2022	2025	Erhöhung	
2.	**Wochenmärkte**				
2.1	**Hauptmarkt**				
2.1.1	Plätze für selbstvermarktende Erzeugerinnen und Erzeuger je m² und Monat (Platzgröße 1m Breite x 4m Tiefe)	7,73 €	**7,96 €**	0,23 €	3%
2.1.2	Plätze für Händlerinnen und Händler je m² und Monat (Platzgröße 1m Breite x 4m Tiefe)	10,89 €	**11,22 €**	0,33 €	3%
2.1.3	Plätze für Händlerinnen und Händler zum Verkauf von zubereiteten Speisen und Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle (Kulinarik) je m² und Monat (Platzgröße 1m Breite x 4m Tiefe)	18,94 €	**21,78 €**	2,84 €	15%
2.1.4	Strombereitstellungsgebühr für Plätze mit Stromanschluss je Monat Der Stromverbrauch wird gesondert abgerechnet	28,40 €	**29,80 €**	1,40 €	5%
2.1.5	Tagesplätze je angefangenem Meter Verkaufsfront und Tag	11,35 €	**11,35 €**	- €	0%
2.1.6	Lagerhalle Schulgäßchen 4 Box/ Monat	155,00 €	**160,00 €**	5,00 €	3%
2.1.7	Tagesplatz für Kunsthandwerker je angefangendem Meter Verkaufsfront und Tag	11,35 €	**12,60 €**	1,25 €	11%
2.2	**Stadtteilmärkte**				
2.2.1	Verkaufsplätze (alle zugelassenen Waren) je m² und Monat	8,50 €	**8,76 €**	0,26 €	3%
2.2.2	Strombereitstellungsgebühr für Plätze mit Stromanschluss je Monat Der Stromverbrauch wird gesondert abgerechnet	28,40 €	**29,80 €**	1,40 €	5%
2.2.3	Tagesplätze je angefangenem Meter Verkaufsfront und Tag	11,35 €	**11,35 €**	- €	0%

Gegenüberstellung der aktuellen Gebühren und der Gebühren ab 01.07.2025

Alle Gebührenangaben sind in Euro und netto!

Tarif-Nr.	Bezeichnung der Gebühren	2022	2025	Erhöhung	
3.	**Spezialmärkte**				
3.1	**Oster- und Herbstmarkt**				
3.1.1	Platz zum Verkauf von Bratwürsten, Heißwürsten, Schaschlik, belegten Broten, sonstigem Imbiss und alkoholfreien Getränken je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	208,88 €	**240,21 €**	31,33 €	15%
3.1.2	Platz zum Verkauf von Süßwaren und zum Werbeverkauf je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	113,84 €	**127,50 €**	13,66 €	12%
3.1.3	Verkaufsplatz für Geschirr- und Haushaltswaren je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	64,36 €	**67,58 €**	3,22 €	5%
3.1.4	Verkaufsplatz für alle übrigen Waren je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	77,72 €	**81,61 €**	3,89 €	5%
3.2	**Christkindlesmarkt**				
3.2.1	Platz zum Verkauf von Bratwürsten, Heißwürsten, Schaschlik, belegten Broten, sonstigem Imbiss und alkoholfreien Kaltgetränken je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	1.062,80 €	**1.243,47 €**	180,67 €	17%
3.2.2	Platz zum Verkauf von Glühwein und Spirituosen (einschl. alkoholfreien Heißgetränke) je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	1.179,93 €	**1.380,52 €**	200,59 €	17%
3.2.3	Platz zum Verkauf von Süßwaren und Backwaren je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	643,58 €	**720,81 €**	77,23 €	12%
3.2.4	Verkaufsplatz für alle übrigen Waren je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	225,68 €	**236,97 €**	11,29 €	5%
3.2.5	Platz zum Verkauf außschließlich alkoholfreier Heißgetränke (z. B. Tee und Kaffee) einschließlich der entsprechenden Waren je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	441,53 €	**485,68 €**	44,15 €	10%

Gegenüberstellung der aktuellen Gebühren und der Gebühren ab 01.07.2025

Alle Gebührenangaben sind in Euro und netto!

Tarif-Nr.	Bezeichnung der Gebühren	2022	2025	Erhöhung	
3.2.6	Überlassung einer städtischen Bude einschließlich Transport, Auf- und Abbau je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	277,00 €	**290,85 €**	13,85 €	5%
3.2.7	Überlassung eines städtischen Standes mit Plane einschließlich Transport, Auf- und Abbau je lfd. Meter Verkaufsfront auf Marktdauer	127,00 €	**133,35 €**	6,35 €	5%
3.3	**Christbaummärkte**				
	Verkaufsplatz je m² auf Marktdauer	4,45 €	**4,90 €**	0,45 €	10%
3.4	**Trempelmarkt**				
3.4.1	Für Kinder und Jugendliche bis zum vollendeten 15. Lebensjahr sind Verkaufsplätze bis 1 m² gebührenfrei, sofern typische Kinderartikel verkauft werden	- €	- €		
3.4.2	Für reservierte Plätze (Kartenvorverkauf) in bestimmten festgelegten Bereichen je m² (für beide Markttage)	10,08 €	**12,61 €**	2,53 €	25%

Diversity-Check Stadt Nürnberg

Nr.	Prüffragen	Begründung / Bemerkungen	Bewertung
1.	In welcher Weise wirkt sich **das Vorhaben** nach Einschätzung der Verwaltung auf unterschiedliche Personengruppen aus?	Es gibt keine Anhaltspunkte, dass unterschiedliche Personengruppen unterschiedlich betroffen sind.	☐ relevant ☐ teilweise relevant ☒ nicht relevant
2.	Auf welchen nach den Diversity-Dimensionen differenzierten Daten, Informationen oder Schätzungen basiert **das Vorhaben?**	Das Vorhaben basiert nicht auf Daten oder Informationen zu bestimmten Personengruppen	☐ relevant ☐ teilweise relevant ☒ nicht relevant
3.	Kann **das Vorhaben** zur Gleichberechtigung / Gleichstellung und Chancengleichheit beitragen?	Das Vorhaben behandelt alle Personengruppen gleich.	☐ relevant ☐ teilweise relevant ☒ nicht relevant
4.	Welche Auswirkungen auf bestimmte Personengruppen sind mit dem **Einsatz öffentlicher Mittel** zu erwarten?	Die Auswirkungen des Vorhabens sind auf alle Personengruppen gleich.	☐ relevant ☐ teilweise relevant ☒ nicht relevant
Gesamtrelevanz		Keine Diversity-Relevanz	☐ relevant ☐ teilweise relevant ☒ nicht relevant