

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

**Stellungnahme
zum
BID-Gesetzgebungsverfahren in NRW**

Gegenstand der Stellungnahme ist das BID-Gesetzgebungsverfahren in NRW, zu dem im Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen am 17. Oktober 2006 und 10. November 2006 Verbändeanhörungen stattgefunden haben.

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt, dass die Landesregierung Nordrhein-Westfalen ein BID-Gesetzgebungsverfahren eingeleitet hat. Der Verband legt dem Ministerium jedoch dringend nahe, dieses Verfahren als ein kombiniertes BID/HID – Gesetzgebungsverfahren zu betreiben.

Dafür sprechen aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen eine Reihe von Gründen.

1. Der VdW Rheinland Westfalen hat sich intensiv mit dem Thema „Mit Housing Improvement Districts (HIDs) zur Aufwertung von Wohnungsbeständen?“ in dem 5. Forum Wohnungswirtschaft „Zukunftssicheres WohnLeben – Neue Wege zur Vitalisierung der Städte“ am 23./24. Mai 2006 in Bochum befasst und auseinandergesetzt. Vor diesem Hintergrund haben die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen in ihrer Mitgliederversammlung im Rahmen des VdW-Verbandstages 2006 am 19. September 2006 einstimmig „Wohnungspolitische Thesen 2006“ verabschiedet. Sie empfahl mit der nachfolgenden These 6 folgende gesetzliche Regelung.

Initiierung einer gesetzlichen Regelung zur beschleunigten Realisierung von Standortgemeinschaften

Die Aufwertung von Wohnquartieren, von Mischgebieten wie von vom Handel dominierter Quartiere setzt koordinierte Strategien voraus. Dies gilt insbesondere, wenn Überkapazitäten abgebaut bzw. neue Qualitäten geschaffen werden müssen. Dabei werden die Akteure, die Initiative und Engagement ergreifen, häufig mit dem Problem der so genannten „Trittbrettfahrer“ konfrontiert. Die in Nordrhein-Westfalen auf freiwilliger Basis agierenden „Immobilien- und Standortgemeinschaften“ lösen dieses Problem nicht.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft befürwortet daher eine gesetzliche Regelung zur Bildung von Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen. Ein solches rechtliches Angebot für Initiativen vor Ort würde die Verbindlichkeit der Akteure untereinander sowie die dazugehörige Maßnahmen- und Finanzierungsplanung stärken und damit die Bildung von Standortgemeinschaften beschleunigen.

Business Improvement Districts (BIDs) und Housing Improvement Districts (HIDs) sind Modelle, die vor allem im Ausland mit Erfolg betrieben werden.

Eine landesgesetzliche Regelung, die BIDs und HIDs miteinander kombiniert, sollte sich auf Vorgaben der wesentlichen Eckpunkte wie Rechtsform der Organisation, erforderliche Zustimmungsregelung u. a. beschränken, wobei diese einfach und flexibel handhabbar sein müssen. Orientierung und erste Erfahrungshinweise geben vergleichbare gesetzliche Regelungen in anderen Bundesländern. Um eine breite Akzeptanz eines kombinierten BID-/HID-Gesetzes zu erreichen, sollte es unter Mitwirkung der betroffenen Zielgruppen erarbeitet werden.

2. Eine Reihe von Wohnungs- und Immobilienunternehmen des VdW Rheinland Westfalen gehen seit Jahren den Weg der freiwilligen Kooperation untereinander und mit Dritten, um so gemeinsam Wohnquartiere aufzuwerten. Solche informellen oder mittels Kooperationsvertrag formalisierten Vorgehensweisen sind beispielhaft in Dortmund, Essen, Gelsenkirchen, Hamm, Herne, Lünen, Münster und Wuppertal anzutreffen. Sie beschreiten den Weg in die richtige Richtung, können aber bestimmte Hemmnisse nicht überwinden.

Diese sind insbesondere:

- Fehlende Handhabung zum Einbezug aller im Aufwertungsgebiet ansässiger Eigentümer von Wohnimmobilien, insbesondere derjenigen, die von der Aufwertung ohne jegliche Gegenleistung und Mitwirkung profitieren.
- Dies hat zur Folge bzw. kann dazu führen, dass die engagierten Wohnungsunternehmen im Rahmen ihrer Portfolio-Analysen nur solche Gebiete für gemeinsame Aufwertungsaktivitäten auswählen, in denen sie gemeinsam über die Mehrheit der Wohnungsbestände verfügen. Diese Auswahl muss nicht immer mit der Prioritätensetzung der Kommune gemäß ihren städtebaulichen Entwicklungszielen übereinstimmen und kann so zu abträglichen Konflikten zwischen der Wohnungswirtschaft und der Stadt führen (wie zum Beispiel in Essen geschehen). Das Ziel der Abstimmung und Bündelung von privatem und öffentlichem Engagement, als ein weiteres entscheidendes Ziel von BID-/HID-Engagements läuft somit ins Leere.
- Aufwertungsgemeinschaften auf freiwilliger Basis entstehen nur dort, wo bereits ein erhebliches Engagement seitens der Unternehmen vorliegt. Die Zwischenevaluation von ISGs in NRW hat gezeigt, dass selbst dort, wo Moderatoren/spezialisierte Büros zur Initiierung von Gemeinschaften, gefördert durch das Land NRW, eingesetzt werden, ein hoher Beratungsaufwand benötigt und ein nicht unerheblicher Anteil des gemeinsam finanzierten Budgets für Mitgliederwerbung und –gewinnung verwendet wird.
- BIDs und HIDs zielen darauf ab, das private Engagement mit dem öffentlichen zum Wohle des Quartiers zu verbinden. Das kann von der konzeptionellen Abstimmung von Plänen und Maßnahmen bis hin zur gemeinsamen Durchführung von Projekten im Quartier führen. Das finanzielle Engagement der Kommunen kann von der Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben (z.B. Satzungsbeschluss) bis hin zur Beteiligung am Finanzierungsplan (Budget) reichen. Diese Formen einer verbindlichen Beteiligung der Kommune als Stellvertreter des öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls sind häufig für freiwillige Kooperationen von Wohnungsunternehmen oder anderen privaten Dritten schwer erreichbar.

3. Der VdW Rheinland Westfalen verbindet eine gesetzliche Regelung mit einer Reihe von Vorteilen.

Zunächst versteht der Verband eine solche gesetzliche Regelung ausdrücklich als ein optionales **Angebot** an Kommunen und private Akteure, das genutzt werden kann und nicht genutzt werden muss. Sie bietet lediglich einen Rahmen für so genannte bottom-up Aktivitäten. Die Inanspruchnahme des Gesetzes erfolgt nur dann, wenn mit bestimmten Voten ausgestattete Gemeinschaftsbildungen dies wünschen.

So verstanden erwartet der Verband

- einen „heilsamen“ Druck auf die Mitwirkung von Kommunen und deren verbindlichen Einbindung,
 - ein stärkeres Engagement von Finanzierungsinstituten wie Sparkassen und Banken; die formalisierte Struktur eines BID und HID vermittelt mehr Verbindlichkeit für denkbare Engagements von Banken und Sparkassen im Sinne von möglichen Vorfinanzierungen, Darlehensgewährungen, Sponsoring von einzelnen Aktivitäten bis hin zur direkten Beteiligung am gemeinsamen Finanzierungsplan,
 - eine breitere Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und damit auch der Mieter oder Mitglieder eines Wohnungsunternehmens bzw. einer Genossenschaft.
4. Der VdW Rheinland Westfalen empfiehlt, das Gesetz im Sinne einer Rahmensetzung für die Kommunen mit wenigen Regelungen auszugestalten. Deren Konkretisierung sollte den Kommunen zur zielgerichteten Anpassung an die örtliche Problemlage und die jeweiligen passenden Problemlösungsstrategien überlassen werden. Die bisher gemachten Erfahrungen mit den vergleichbaren Gesetzen in Hamburg, Hessen, Schleswig-Holstein und Bremen sollten dazu genutzt und ausgewertet werden.

Der Verband empfiehlt die Regelung insbesondere folgender Eckpunkte:

- Anwendungsbereich: Inner- und teilstädtischen Geschäfts-, Misch- und Wohnquartiere mit dem Ziel der Aufwertung auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts

- Initiative/Antragstellung durch Aufgabenträger
 - Festlegung der Bereiche durch Satzungsbeschluss der Gemeinden
 - Beteiligte: Grundstückseigentümer einschließlich Erbbauberechtigte, Freiberufler, Gewerbetreibende sowie Dritte
 - Zustimmungsquorum (keines wie in Schleswig-Holstein oder ein geringes von 15%) und Ablehnungsquorum (1/3 der Grundstückseigentümer einschließlich Erbbauberechtigte)
 - Finanzierung durch Abgabe mit Härtefallregelung
 - Umsetzung durch Maßnahmen- und Finanzierungspläne; jährliche Kontrolle durch die Kommunen (bei deren finanzieller oder personeller Beteiligung) bzw. Anzeige bei der Kommune (bei ausschließlich privater Finanzierung)
 - Laufzeit von 5 Jahren als Empfehlung an die Kommunen; längere Laufzeiten oder ausdrückliche Optionen zur Verlängerung sollen möglich sein.
5. Die Einführung eines kombinierten BID-/HID-Gesetzes sollte das Land mit einer öffentlichkeitswirksamen Kampagne (evtl. im Verbund mit Verbänden und Kammern) sowie als Anreiz in den ersten drei Jahren mit einer begleitenden Förderung der Moderation und Animation zur Bildung von Quartiersgemeinschaften fördern. Die Gesetzgebung allein wird zunächst keine Motivationen zu Gemeinschaftsbildungen hervorrufen.

Auch sollte die Einrichtung einer Task Force zur begleitenden Beratung und zum Wissens- und Erfahrungstransfer, angesiedelt beim oder tätig im Auftrag des MBV, vorgenommen werden.

6. Wird ein kombiniertes BID-/HID Gesetz derart schlank ausgestattet und bei seiner Einführung in der Praxis ausreichend unterstützt, erkennt der VdW Rheinland Westfalen die Chancen, dass
- Aufwertungsstrategien in städtischen Quartieren auch außerhalb von förmlichen Gebieten des Stadtumbaus und der Sozialen Stadt initiiert und durchgeführt werden können,
 - privates Engagement mobilisiert, sinnvoll und effizient mit öffentlichem Engagement abgestimmt und gebündelt werden kann,
 - Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Wohnen und weitere stadtwichtige Funktionen vernetzt werden und eine integrative Vorgehensweise beschritten werden kann.

Düsseldorf, 28. November 2006