

per E-Mail: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

Assistenz des Ausschusses  
für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung  
und Verkehr

Stichwort:  
„Immobilien- und Standortgemeinschaften –  
Anhörung A02-10.03.2014“

LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN 16. WAHLPERIODE  <b>STELLUNGNAHME</b> <b>16/1451</b>  A02, A11, A18, A07
---

Düsseldorf, 27. Februar 2014  
VD/AL-A

**„Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und  
Standortgemeinschaften“**

Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 16/4232

**Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und  
Verkehr des Landtags NRW am 10. März 2014**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Anlage übersende ich die für die o.a. Anhörung erbetene Stellungnahme des  
VdW Rheinland Westfalen.

Mit freundlichen Grüßen



Alexander Rychter



**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.**

**Stellungnahme**

**zum**

**Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über  
Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISSG-NRW)**

im Rahmen der

**Öffentlichen Anhörung**

**des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr  
am 10. März 2014**

Gegenstand der Stellungnahme ist der Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISSG NRW) sowie der Fragenkatalog.

Zurückliegend hatte der Verband bereits im Rahmen der Verbändeanhörungen am 17. Oktober 2006 und 10. November 2006 im damaligen Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen sowie im Rahmen der Verbändebeteiligung nach § 84 GGO nach damaligem Kabinettsbeschluss vom 15. Mai 2007 jeweils mit schriftlichen wie mündlichen Stellungnahmen eindringlich für eine Erweiterung des Anwendungsbereiches auch auf wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften plädiert. Ebenfalls hat der Verband im Rahmen der Verbändebeteiligung nach § 84 GGO im März 2013 den Gesetzentwurf begrüßt.

## Zum Fragenkatalog

1. *In Nordrhein-Westfalen ist der Anwendungsbereich der gesetzlichen Regelung für Immobilien- und Standortgemeinschaften bisher auf „Bereiche der Innenstadt oder der Stadtteilzentren begrenzt (§ 1 Abs. 1 ISSG NRW). Wie beurteilen Sie grundsätzlich die Ausweitung des Anwendungsbereiches auch auf wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften sowie Immobilien- und Standortgemeinschaften in Gewerbegebieten und für touristische Bereiche?*
2. *Wie bewerten Sie diese Ausweitung im Zusammenhang mit der von der Landesregierung verfolgten ganzheitlichen Entwicklung von Wohnquartieren?*

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt es außerordentlich, dass die Landesregierung mit dem Gesetzentwurf den Anwendungsbereich des Gesetzes auch auf wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften erweitert.

Mitgliedsunternehmen des Verbandes machen immer wieder die Erfahrungen, dass es auch in vom Wohnen dominierten Quartieren benachbarte Eigentümer davon zu überzeugen gilt, sich mit der Bestands- und Quartiersentwicklung zu befassen, auseinanderzusetzen und Investitionen aus wohlverstandener Eigeninteresse zu mobilisieren. Zu häufig erfahren die Mitgliedsunternehmen, dass weitere mit Wohnungsbeständen im Quartier ansässige Eigentümer notwendige Investitionen in den Bestand unterlassen und damit die Investitionen der aktiven Unternehmen nicht zum Tragen kommen lassen und/oder von diesen einseitig profitieren wollen.

Von dem neuen erweiterten ISSG-NRW erhofft sich der Verband eine unterstützende Wirkung. Auch wenn von der bisher gesetzlichen Regelung in der Praxis (noch) wenig Gebrauch gemacht wird, so kann die landesgesetzliche Regelung doch zu einer Mobilisierung von Akteuren im Quartier im Sinne von freiwilligen Lösungen beitragen, wie es auch der von der Landesregierung beschlossene Bericht über die Erfahrungen mit dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISSG NRW) vom 11. Januar 2012 aufzeigt. Auch der Sachstandsbericht zum Modellverfahren "wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften" des damaligen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 27. Januar 2012 äußert die begründete Erwartung, „dass auch in den Wohnquartieren die Bereitschaft wächst, sich freiwillig und vorausschauend mit der Bestands- und Quartiersentwicklung zu befassen“.

Schließlich könnte eine gesetzliche Regelung als letztes Mittel auch als ein „Drohinstrument“ wirken, wenn einzelne Eigentümer jegliche Mitwirkung auch auf freiwilliger Basis ausschließen. Dabei haben die Mitgliedsunternehmen mit konkreten Erfahrungen weniger private Einzeleigentümer als vielmehr „Großeigentümer“ in verschiedenen Rechtsformen im Blick.

Damit das neue Gesetz jedoch diese unterstützenden Wirkung entfalten kann, hält es der Verband für notwendig, dass das Land in den ersten drei bis fünf Jahren Anreize z.B. durch Moderation und Förderung setzt, wie es auch bei den bisherigen Immobilien- und Standortgemeinschaften in den anerkannten Programmgebieten der Städtebauförderung oder bei den Modellvorhaben geschehen ist. Nicht zuletzt beruhen die positiven Erfahrungen, wie es der o.a. Sachstandsbericht sowie der Bericht der Landesregierung über die Erfahrungen über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) vom 11. Januar 2012 schildern, auf der vom Land geförderten Moderation des Prozesses zur Bildung von Quartiersgemeinschaften.

In diesem Sinne dürfte das neue ISSG NRW auch für den allgemeinen Quartiersansatz der Landesregierung förderlich wirken.

*3. Wie bewerten Sie die operative Lösung, Anwendungsgebiete im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung durch Erlass von Satzungen zu definieren?*

In seinem 5. Forum Wohnungswirtschaft im Mai 2006 in Bochum stellte der VdW Rheinland Westfalen das Thema „Mit Housing Improvement Districts (HIDs) zur Aufwertung von Wohnungsbeständen?“ zur intensiven Diskussion mit ausgewählten Experten.

Wilhelm Schulte, Erster Baudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg, bekanntlich das Land mit dem ersten BID-Gesetz in Deutschland, beschrieb dort die Anwendung des BID-/HID-Gesetzes zutreffend als die Umkehrung eines Prozesses der Sanierung und Erneuerung nach Städtebauförderung. Beiden ist gemein, dass sie zur rechtssicheren Erhebung von Abgaben ein von der Kommune bestimmtes Erhebungs- bzw. Satzungsgebiet benötigen.

*(Zitat Wilhelm Schulte aus der VdW-Dokumentation des 5. Forums Wohnungswirtschaft: Es gibt viele Gemeinsamkeiten mit dem städtebaulichen Sanierungsrecht. Der Unterschied besteht darin, dass in Sanierungsgebieten in der Regel öffentliche Maßnahmen durch*

*öffentliche Gelder finanziert werden, die durch private Maßnahmen ergänzt werden. Die Kassen sind aber relativ getrennt. In BIDs werden die Prozesse umgekehrt: Am Anfang steht die Erhebung der so genannten „Ausgleichsbeträge“, und die Einigung auf eine gemeinsame Zielsetzung ist Grundlage der Abstimmung konkreter Maßnahmen mit allen Betroffenen sowie die Durchführung in einem bestimmten Zeitraum. Wenn vorher bezahlt wird, ist egal, wie hoch die Wertzuwächse einzelner Grundstücke sind.“)*

4. *Wie beurteilen Sie das für die Gründung einer ISG notwendige Quorum von 75% aller Beteiligten im Hinblick auf die landesseitig beabsichtigte Beförderung solcher stadtentwicklungspolitisch konstruktiven Kooperationsformen. Wäre eine – im Gesetzentwurf bisher nicht enthaltende – Anhebung des „Verhinderungsquorums“ von 25 % auf 33% Ihrer Ansicht nach zielführend?*

Bereits in seiner frühen Stellungnahme zum BID-Gesetzgebungsverfahren NRW von November 2006 hat sich der Verband für ein Ablehnungsquorum von 1/3 der Grundstückseigentümer einschließlich Erbbauberechtigte ausgesprochen.

Der Verband bevorzugt das Vorgehen freiwilliger Zusammenschlüsse und Regelungen in Quartieren. Dieser Weg dürfte in der Praxis auch am ehesten zur Anwendung kommen. Es dürften aber auch Quartierskonstellationen vorkommen, in denen sich eine Mehrheit der Eigentümer für gemeinsam getragene Aufwertungsmaßnahmen ausspricht und eine Minderheit darauf setzt, von diesen Maßnahmen - ohne eigenes Engagement – profitieren zu wollen.

In der breit angelegten öffentlichen Anhörung zum Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) am 11. Dezember 2007 im Landtag hat Stephan Keller als damaliger Sachverständiger für die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW laut Protokoll ausgeführt:

*„Der fünfte Punkt, den ich erwähnen möchte, nämlich die Höhe des Widerspruchsquorums, war auch in unseren Reihen lange Zeit Gegenstand von Diskussionen. Dieses Thema hat in unserer Diskussion eine ganz herausgehobene Bedeutung eingenommen. Nach intensiven Debatten und insbesondere nach eindringlichen Hinweisen der Praktiker vor Ort schlagen wir aber vor, das Widerspruchsquorum nicht auf 25%, wie im Gesetzentwurf vorgesehen, sondern auf 33 % festzusetzen. Ein geringeres Quorum birgt aus unserer Sicht die Gefahr, dass sich das neue Instrumentarium in der Praxis kaum entfalten wird. Und auch bei einem Quorum von 33 % handelt es sich immer noch um eine Sperrminorität. Das heißt: Eine ISG*

*kann von einer Minderheit der Betroffenen im Quartier verhindert werden. Es steht nicht zu befürchten, dass mit der Gründung einer ISG eine schweigende Mehrheit von einer aktiven Minderheit dominiert werden würde.*

*Wir würden sogar noch einen Schritt weiter gehen und plädieren dafür, für das Erreichen des Widerspruchsquorums den Widerspruch von 33 % der Widerspruchsberechtigten sowohl nach Köpfen als auch nach der im ISG-Gebiet gelegenen Fläche zu verlangen. Die derzeitige Formulierung sieht hier eine Alternative vor.“*

Der Verband unterstützt die damals geäußerte Positionierung der kommunalen Spitzenverbände weiterhin. Sie käme ohnehin nur dort zum Tragen, wo eine gesetzliche Regelung von einer Mehrheit angestrebt wird. Eine wesentliche Triebfeder für das Anstreben einer gesetzlichen Regelung dürfte sein, dass sog. erkennbare „Trittbrettfahrer“ nur auf diesem Wege einzubinden sind. Wo solche Absichten und Motive nicht erkennbar sind, werden freiwillige Lösungen stets der pragmatischere Weg sein.

Düsseldorf, 25. Februar 2014