



Haus & Grund NRW - Aachener Straße 172 - 40223 Düsseldorf

Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtages 1
40221 Düsseldorf

per E-Mail
anhoerung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/1461

A02, A11, A18, A07

Haus & Grund NRW
Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 41 63 17-60
Telefax (0211) 41 63 17-89
E-Mail: info@haus-und-grund-nrw.de
Internet: www.haus-und-grund-nrw.de

Durchwahl
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum 5. März 2014

**Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften
Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 16/4232
Immobilien- und Standortgemeinschaften – Anhörung A02 – 10.03.2014**

Sehr geehrte Frau Gödecke,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Dachverband Haus & Grund NRW vertritt mit seinen fünf Landesverbänden die Interessen von 200.000 Haus- und Wohnungseigentümern in Nordrhein-Westfalen.

Zu Ihrer mit Schreiben vom 7. Februar 2014 übersandten und oben näher bezeichneten Drucksache nehmen wir wie folgt Stellung:

Frage 1:

In Nordrhein-Westfalen ist der Anwendungsbereich der gesetzlichen Regelung für Immobilien- und Standortgemeinschaften bisher auf „Bereiche der Innenstadt oder Stadtteilzentren“ begrenzt (§ 1 Abs. 1 ISGG 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?

Haus & Grund NRW lehnt als Eigentümerschutz-Gemeinschaft jegliche verpflichtenden Maßnahmen ab, die Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer belasten. Solange § 3 Abs. 6 ISGG NRW in Kraft ist,

wonach sich die Immobilien- und Standortgemeinschaft in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde verpflichten muss, die sich aus dem ISGG NRW, der Satzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen, lehnen wir das gesamte Gesetz und insbesondere eine Ausweitung der Gebietskulisse ab. Vor allem aber § 4 ISGG NRW zur Abgabefestsetzung-, erhebung- und verwendung findet unsere Zustimmung nicht.

Die Erweiterung der Gebietskulisse mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2007 begründen zu wollen, geht fehl. Der nordrhein-westfälische Landesgesetzgeber hat mit dem ISGG NRW vom 10. Juni 2008 bewusst darauf verzichtet, die umfassende Gebietskulisse aus § 171 f. BauGB in das ISGG NRW zu übernehmen.

Aus Sicht von Haus & Grund NRW ist die Quartiersentwicklung durch bauliche und nicht-bauliche Maßnahmen auch zur Aufwertung der eigenen Immobilie zwingend notwendig. Eine Eigentümerstandortgemeinschaft ähnelt in ihrer Konzeption dem Business bzw. Housing Improvement District, BID bzw. HID (§ 171f BauGB). Bedingt durch ihre Konzeption ersetzen BIDs und HIDs kommunale Leistungen und belasten Eigentümer, die eine geplante Maßnahme nicht mittragen wollen, gegen ihren Willen mit einer neben den kommunalen Abgaben zu entrichtenden Zwangsabgabe. Daher lehnt Haus & Grund NRW diese beiden Instrumente seit jeher als unzulässigen Eingriff in das Eigentum ab. Erweiterungen im ISGG NRW zu Lasten der Eigentümer können auch wegen den unter Frage 2 vorgestellten Alternativen folglich durch Haus & Grund NRW keine Unterstützung finden.

Frage 2: Wie bewerten Sie diese Ausweitung im Zusammenhang mit der von der Landesregierung verfolgten ganzheitlichen Entwicklung von Wohnquartieren?

In Nordrhein-Westfalen gibt es mit den Projekten IdEE und KiQ Alternativen zu den Immobilien- und Standortgemeinschaften im Sinne des ISGG NRW. Beide Modellvorhaben haben gemeinsam, dass sie tatsächlich auf der freien Entscheidung der betroffenen Eigentümer eines Quartiers beruhen und nicht hierzu verpflichtet werden.

Das „Beratungsnetzwerk IdEE – Innovation durch EinzelEigentümer“ ist eine gemeinsame Initiative des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW sowie von Haus & Grund NRW. Ziel ist es, private Eigentümer in NRW über die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten, über Bewirtschaftungsfragen und Modernisierungserfordernisse zu informieren und ihnen Verbesserungsmöglichkeiten nahe zu bringen. Das Beratungsnetzwerk wird von der Architektenkammer, der

NRW.Bank, der EnergieAgentur NRW, dem Westdeutschen Handwerkskammertag, der Ingenieurkammer-Bau NRW, dem Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen sowie den kommunalen Spitzenverbänden gebildet. Um private Eigentümer für Aufwertungsmaßnahmen im Quartier zu gewinnen, strebt IdEE die Bildung örtlicher Beraternetze an, die von Kommunen und Haus & Grund-Vereinen in ausgewählten Quartieren initiiert und von örtlichen Vertretern der Netzwerkpartner mitgetragen werden. Das wurde in den Jahren 2010 und 2011 zunächst an vier Standorten modellhaft erprobt.

Im März 2011 startete das damalige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) auf der von Haus & Grund Deutschland organisierten gleichnamigen Konferenz das Forschungsfeld „KiQ - Kooperation im Quartier“. IdEE diente hierbei als Vorbild. KiQ gilt als „inoffizielle“ Fortsetzung des Forschungsfeldes ESG. Im Gegensatz zum Forschungsfeld ESG wird mit KiQ explizit das Ziel verfolgt, insbesondere private Immobilieneigentümer besser in Projekte der Stadtentwicklung einzubeziehen. Das Forschungsvorhaben wird voraussichtlich bis zum Herbst 2014 laufen. Eine bedeutende Rolle kommt in diesem Forschungsvorhaben Haus & Grund-Vereinen zu. Im BMVBS wurde somit erkannt, dass unter den in Deutschland existierenden Vertretungen privater Immobilieneigentümer nur Haus & Grund in der Lage ist, deutschlandweit flächendeckend die Rolle als Partner der Politik und bei der Umsetzung vor Ort im Bereich Stadtentwicklung auszufüllen.

Anhand von Modellvorhaben sollen verschiedene Formen der Kooperation von privaten Eigentümern und Kommunen praktisch erprobt werden, die eine Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere und zukunftsgerichte Anpassung der Wohnungsbestände zum Ziel haben. Ebenfalls im Mittelpunkt steht dabei die Wertsicherung innerstädtischer Immobilien. Die Modellvorhaben sollen Impulse für private, gemeinschaftlich getragene Initiativen in Kooperation mit den Kommunen vermitteln und beispielhafte, bezahlbare und alltagstaugliche Lösungen finden helfen.

Gegenstand der Modellvorhaben dieses ExWoSt-Forschungsvorhabens sind verschiedene Kooperationsformen von Haus & Grund-Vereinen und Kommunen. Es ist stets das Ziel, Aufwertungsmaßnahmen im Quartier, an Gebäuden und Wohnungen zu entwickeln und vorzubereiten. Die örtlichen Haus & Grund-Vereine aktivieren, koordinieren und beraten die einzelnen Eigentümer dabei federführend. Sofern diese nur über geringe Personalressourcen und beschränkte Erfahrungen in der Stadtentwicklung verfügen, wurde bereits bei der Konzeption des Forschungsfeldes darauf geachtet, dass durch die Vereine geeignete Institutionen und Agenturen mit dieser Aufgabe betraut werden können. Diese Kosten sind im Rahmen des Forschungsfeldes förderfähig.

Die Kommune ist vor allen Dingen dafür verantwortlich, den öffentlichen Raum aufzuwerten. Die Projekte der Hauseigentümer sollen so flankiert werden. Nach einer erfolgreichen Bewerbungsphase mit mehr als 50 Bewerbungen – darunter 36 Haus & Grund-Vereine aus 15 Landesverbänden – wurden im BMVBS, elf anstatt wie zuerst vorgesehen zehn Modellvorhaben ausgewählt. Bei zehn der elf Modellvorhaben ist der Haus & Grund-Verein hauptverantwortlicher Akteur bei der Umsetzung der Maßnahmen im Gebäudebereich. Bei dem elften Vorhaben, dem so genannten Referenzprojekt außerhalb der Haus & Grund-Organisation, das in Felsberg in Hessen angesiedelt ist, wird der örtliche Haus & Grund-Verein beratend zur Seite stehen.

Oftmals geraten Quartiere auf Grund von suboptimaler Stadtentwicklungspolitik der Kommunen in schwierige Situationen. Die Haus- und Grundstückseigentümer eines betroffenen Quartiers können aber nicht für diese politischen Fehler die Verantwortung übernehmen.

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

Die Ermächtigung für Kommunen, Regelungen in Satzungen zu treffen, kann sich für betroffene Eigentümer positiver darstellen, als landesweit verbindliche Festlegungen in Gesetzen und Verordnungen.

Frage 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?

Eine Anhebung des Quorums von 25 % auf 33 % ist aus Sicht von Haus & Grund NRW nicht zielführend. Haus & Grund NRW hat großes Vertrauen in die Selbstverantwortung der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer, denn die Aufwertung des Quartiers dient auch der Zukunftsfähigkeit der eigenen Immobilie. Verpflichtende Maßnahmen sind mangels zweckdienlicher Alternativen wie IdEE und KiQ zudem nicht erforderlich. Der Sachstandsbericht zum Modellvorhaben „Wohnungsbezogene Immobilien und Standortgemeinschaften“ vom Januar 2012 kommt daher zutreffend zu dem Ergebnis, dass private Einzeleigentümer in innerstädtischen Wohnquartieren Vorbehalte gegen gesetzliche ISGs haben, wie die Modellfälle gezeigt haben (Seite 5 von 6). Hier bietet das Beratungsnetzwerk IdEE einen guten Ansatz,

indem es durch Information und Beratung freiwilliges Engagement der privaten Einzeleigentümer generieren will.

Erfolgreiche Quartiersentwicklung steht und fällt mit den handelnden Persönlichkeiten vor Ort. Insofern sind Zwangsmaßnahmen der falsche Weg. Wir setzen daher auf freiwilliges Mitwirken im Quartier.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund NRW

gez.

Klaus-Dieter Stallmann
Präsident



Ass. jur Erik Uwe Amaya
Geschäftsführer