

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/1483

A02, A11, A18, A07

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.



Landesverband
Nordrhein-Westfalen e.V.

STELLUNGNAHME

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 10.03.2014

„Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften“, Drucksache 16/4232

Zu Frage 1 und 2:

Der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen begrüßt es grundsätzlich, wenn das Instrumentarium einer Immobilien- und Standortgemeinschaft nicht nur auf Einzelhandels- bzw. gewerblich geprägte Standorte, sondern auch auf Wohngebiete ausgeweitet wird.

Auch wenn in Nordrhein-Westfalen bisher nur wenige Erfahrungen aus einzelnen Modell-Projekten vorliegen, ist es sicherlich ein weiteres Instrument für die ganzheitliche Entwicklung von Wohnquartieren.

Zu Frage 3:

Aufgrund des stark lokalen Ansatzes einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist die Festlegung rechtlicher Rahmenbedingungen durch kommunale Satzung sicherlich geeignet und hinsichtlich einer angestrebten Abgabenverpflichtung für betroffene Eigentümer auch erforderlich.

Zu Frage 4:

Von entscheidender Bedeutung ist aus Sicht des BFW, dass ein effizienter Schutz von Grundstückseigentümern gewährleistet wird, die sich gegen den Einbezug ihrer Immobilie in eine solche Immobilien- und Standortgemeinschaft aussprechen. Dieser Schutz ist bereits durch ein Quorum von 25 Prozent nur mäßig gesichert. Eine Anhebung auf 33 Prozent wird strikt abgelehnt.

Die Errichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft zieht Kosten nach sich, an denen ausschließlich die Grundstückseigentümer beteiligt sind. Betrachtet man die drei möglichen Formen von Grundstückseigentümern in Wohngebieten (große Wohnungsunternehmen, kleinere Bestandshalter und selbstnutzende Einzeleigentümer) dürfte absehbar sein, dass insbesondere große Bestandshalter die Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung des Wohnquartiers und die damit verbundene Kostenbeteiligung aller Anlieger begrüßen. Für kleine Bestandshalter und erst recht für Einzeleigentümer dürften derlei Kostenumlagen jedoch schnell zu einer finanziellen Belastung werden, der keinerlei wirtschaftlicher Nutzen gegenübersteht.

Deshalb ist es aus Verbandssicht von entscheidender Bedeutung, dass „Gegenstimmen“ entsprechend gewürdigt werden. Dies gilt umso mehr, da es sich nicht um Infrastrukturmaßnahmen der Kommune handelt, die über das kommunale Abgabengesetz finanziert werden, sondern um Maßnahmen, die in einem demokratischen Entscheidungsprozess entwickelt und beschlossen werden sollen.

Wenn dies zukünftig erst ab einem Drittel der betroffenen Grundstückseigentümer der Fall sein soll, kommt die Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft und die daraus folgende Abgabenverpflichtung einem enteignungsgleichen Eingriff nahe und wahrt nicht in genügender Weise den Schutz des Eigentums. Dies wird auch nicht dadurch aufgehoben, dass landesseitig Fördermittel in Aussicht gestellt werden. Erfahrungsgemäß kann sich die Verfügbarkeit öffentlicher Fördermittel sehr schnell gegen Null reduzieren.

Der unveränderte Fortbestand eines Quorums von 25 Prozent ist daher aus Sicht des BFW unabdingbar und sollte auch bei der Erweiterung des Anwendungsbereiches des ISGG beibehalten werden.