



Das NRW-Gesetz zu Immobilien- und Standortgemeinschaften

Was ist eine Immobilien- und Standortgemeinschaft?

Eine Immobilien- und Standortgemeinschaft, kurz ISG genannt, ist im Sinne des ISG-Gesetzes in NRW ein räumlich begrenzter, innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, ihr unmittelbares geschäftliches und städtisches Umfeld zu verbessern. Immobilien- und Standortgemeinschaften wurden in Nordamerika in Form so genannter Business Improvement Districts (BID) entwickelt und dort erfolgreich sowohl für gewerbliche Flächen wie auch in Wohngebieten angewendet.

Wer gründet eine ISG?

Eine ISG wird ausschließlich auf Initiative der vor Ort aktiven Grundeigentümer und Gewerbebetreibenden gegründet. Die Mehrheit der Betroffenen muss sich für die ISG aussprechen. Gegenstand der Abstimmung ist ein zeitlich beschränkter so genannter "Maßnahmen-Finanzierungsplan", der darstellt, welche konkreten Maßnahmen in welchen finanziellen Umfang durchgeführt werden sollen.

Beitragspflicht als verlässliche Grundlage der ISG

Fällt die Abstimmung positiv aus, so sind alle betroffenen Grundeigentümer – also auch die Minderheit, die sich gegen das Konzept ausgesprochen hat – zur Zahlung eines Beitrags verpflichtet, der von der Gemeinde eingezogen und an den die Maßnahmen ausführenden so genannten "Aufgabenträger" ausgeschüttet wird. Das Engagement anderer für sich nutzen und selbst keinen Beitrag leisten, mithin „Trittbrettfahren“ ist damit nicht mehr möglich. In NRW sind ISGs zeitlich auf maximal fünf Jahre befristet. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass durch die Gründung keine Institution geschaffen wird, die sich verselbständigt und von den ursprünglichen Aufgaben entfernt. Die Mitglieder können sich aber für eine Verlängerung entscheiden.

Planungshorizont von fünf Jahren

Die Beitragspflicht bedeutet eine verlässliche finanzielle Grundlage für die ISG. Durch den sicheren Planungshorizont von bis zu fünf Jahren können auch größere Investitionsmaßnahmen gleich im ersten Jahr angegangen werden. Das hat zusätzlich den Vorteil, dass in vielen Fällen noch vor Ablauf der fünf Jahre nachhaltige Erfolge feststellbar sein werden.

Gesetzesgrundlage von BIDs und ISGs

Der Bundesgesetzgeber hat im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches klargestellt, dass die Länder für den Erlass von BID Gesetzen zuständig sind. Mehrere Bundesländer haben das Modell der BIDs bereits aufgegriffen. Für die Standortentwicklung ist die Einbeziehung von Grundstücks- und Immobilieneigentümern von besonderer Bedeutung. Die Gründung einer ISG bietet nun diese Möglichkeit.

Landesrechtliche Regelungen

Als erstes Bundesland hat die Hansestadt Hamburg eine gesetzliche Grundlage für BIDs geschaffen. Am 31. Dezember 2004 wurde das "Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren" beschlossen. Es sieht die Gründung von Innovationsbereichen vor, in denen in eigener Organisation und Finanzverantwortung Verbesserungsmaßnahmen für einen Bereich ergriffen werden können. Ausdrückliches Ziel ist die Steigerung der Attraktivität eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums für Kunden, Besucher und Bewohner und die Verbesserung der Rahmenbedingungen für die in diesem Bereich ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Das bekannteste BID ist die Hamburger Nobeleinkaufsmeile „Neuer Wall“.

Flächenländer mit BID-Gesetzen

Als erstes Flächenland hat Hessen ein BID-Gesetz ("INGE") verabschiedet, das am 1. Januar 2006 in Kraft getreten ist. Ebenfalls 2006 folgten Bremen und Schleswig-Holstein („PACT“). Dadurch gibt es bereits einige übertragbare Beispiele von BIDs unterschiedlicher Größenordnung.

ISG-Gesetz in NRW

In Nordrhein-Westfalen wurde im Juni 2008 mit dem Gesetz zur Bildung von Immobilien- und Standortgemeinschaften die Gründung von BIDs ermöglicht. Der Landtag NRW hat sich mit dem ISG-Gesetz an den bestehenden Ländergesetzen orientiert.

NRW-Testphase mit freiwilligen, aber geförderten ISGs

Vor der Zeit der gesetzlichen Verankerung von ISGs wurde die Bildung von ebenfalls ISG genannten Interessengemeinschaften mit freiwilliger Mitgliedschaft gefördert. Auch hier konnten sich Grund- und Immobilienbesitzer mit öffentlichen Planungsträgern zusammenschließen, um das städtische Umfeld aufzuwerten. Die Förderung erfolgt nach den "Förderrichtlinien Stadterneuerung – Förderung von Stadt- und Regionalmarketingkonzepten" im Rahmen des "Stadtmarketings der 2. Generation".

Mögliche Maßnahmen geförderter Interessengemeinschaften

Förderfähig waren Bestandsaufnahme, Organisations- und Konzeptentwicklung, Moderation und Mediation. Voraussetzung für eine solche Förderung war die Eigeninitiative und das freiwillige Engagement der Grundeigentümer und Gewerbebetreibenden einer bestimmten Straße oder eines bestimmten Stadtviertels. Sie müssen einen Maßnahmenkatalog zur Verbesserung oder Gestaltung ihres Standortes entwickeln. Den Antrag auf Fördermittel stellt die Kommune.

Gründung einer ISG

Die auf bis zu fünf Jahre angelegte ISG führt zu einer Abgabepflicht für alle betroffenen Grundeigentümer. Zur Gründung einer ISG bedarf es eines Satzungsvorschlags, in der zuvorderst die Gebietsabgrenzung, die ISG-Abgabe und der Maßnahmen und Finanzierungsplan festgelegt werden. Bei der Kommune ist dann ein Antrag auf Erlass der Satzung zu stellen. Hierauf besteht kein Rechtsanspruch, weshalb zu Vorgesprächen mit der Kommune geraten wird.

ISG-Beteiligungsverfahren

Die Kommune führt dann das Verfahren zur Beteiligung der Grundeigentümer, Erbbauberechtigten, Gewerbebetreibenden und Dritten in dem abgegrenzten Gebiet durch. Die ISG kommt nur zustande, wenn nicht mehr als 25 % der widerspruchsberechtigten Grundeigentümer oder Erbbauberechtigten Einspruch erheben oder wenn unter diesen nicht die Repräsentanten von mehr als 25% der einbezogenen Grundstücksflächen widersprechen. Erfahrungsgemäß sollte die Widerspruchsquote für eine funktionsfähige ISG jedoch deutlich unter 25 % liegen.

Finanzierung der ISG

Die ISG-Finanzierung erfolgt über eine Abgabe, die aus rechtlichen Gründen von der Kommune eingezogen, und dann – optional nach Abzug einer Verwaltungspauschale von höchstens drei Prozent – an die ISG zweckgebunden weitergeleitet wird.

Höhe der ISG-Abgabe

Die ISG-Abgabe kann nach dem Einheitswert der Grundstücke, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks, der Grundstücksfläche oder der Länge der gewerblich genutzten Grundstücksseite bestimmt werden. Dabei sind die genannten Kriterien auch miteinander kombinierbar. Die Obergrenze der ISG-Abgabe liegt bei einer Dauer von fünf Jahre bei insgesamt 10 vom Hundert des Einheitswerts eines Grundstücks.

Besonderheiten des ISG-Gesetzes

Das nordrhein-westfälische ISG-Gesetz weist u.a. die Besonderheit auf, dass die Immobilien- und Standortgemeinschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet werden kann (§ 2 Abs. 1 ISG-G). In der Durchführung der BID-Maßnahme kann sich die ISG eines Aufgabenträgers bedienen, der die vorgesehenen Maßnahmen für sie durchführt. Sie kann dies aber auch selbst übernehmen. Neben den Grundeigentümern können auch Gewerbetreibende, Freiberufler und Dritte Mitglieder in der ISG werden, wobei die ISG selbst deren Beiträge und die damit verbundenen Stimmrechte regelt.

Stand: November 2017

Hinweis: Dieses Merkblatt soll – als Service der IHK Köln – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es wird keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernommen.

Dieses Merkblatt wurde zur Verfügung gestellt von der IHK Mittlerer Niederrhein.

Ihr Ansprechpartner für weitere Auskünfte:

Philip Reichardt
Geschäftsbereich Innovation und Umwelt
Tel. +49 221 1640-1506
E-Mail: philip.reichardt@koeln.ihk.de

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln
www.ihk-koeln.de