



Ergebnisniederschrift

Sitzung des Ausschusses Immobilienwirtschaft der IHK für München und Oberbayern
am Montag, 25.04.2022, 16:00 – 18:30 Uhr, Hybridsitzung (digital/Börsensaal, Max-
Joseph-Str. 2, 80333 München)

Tagesordnung

	Seite
TOP 1 Begrüßung Andreas Eisele Vorsitzender	2
TOP 2 Aktueller Überblick über Business Improvement Districts (BIDs) Tine Fuchs Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.	2
Best-Practice-Beispiele in der Hansestadt Hamburg Dr. Sebastian Binger OTTO WULFF BID Gesellschaft mbH	
Chancen & Risiken in der Praxis - ein Erfahrungsbericht aus Wuppertal Oliver Alberts Vorsitzender der ISG Barmen-Werth e.V.	
Diskussion und Positionierung	
TOP 3 Aktuelles aus der IHK Dr. Tina Emslander IHK für München und Oberbayern	4
TOP 4 Verschiedenes Andreas Eisele Vorsitzender	5

Beginn der Sitzung: 16:05 Uhr
Ende der Sitzung: 18:40 Uhr

Anlagen:

1. Gesamtpräsentation IHK
2. Präsentation Tine Fuchs (ZIA e.V.)
3. Präsentation Dr. Sebastian Binger (OTTO WULFF BID Gesellschaft mbH)

TOP 1 Begrüßung

Andreas Eisele, Vorsitzender des IHK Ausschusses Immobilienwirtschaft, begrüßt alle persönlich und auch im virtuellen Raum anwesenden Mitglieder und Gäste und stellt die Programmpunkte der Tagesordnung vor.

TOP 2 Aktueller Überblick über Business Improvement Districts (BIDs) (Anlage 2)

Frau Fuchs gibt einen Überblick über die aktuelle Situation in Innenstädten und welchen Beitrag BIDs als städtebauliches Instrument zur Attraktivitätssteigerung und Revitalisierung der Innenstadt und Stadtteilzentren leisten können. Sie geht dabei insbesondere auf den Gründungsprozess (rechtliche Rahmenbedingungen), deutschlandweit laufende Projektbeispiele und die Erfolgsfaktoren von BIDs ein.

In den anschließenden Wortbeiträgen wird die Chance von BIDs hervorgehoben, Budgets in einer Größenordnung mobilisieren zu können, die wirklich etwas in Innenstädten bewegen. Die Maßnahmen, die in einem BID umgesetzt werden, gehen über die Leistungen der Kommune bzw. des Staates deutlich hinaus. Zwar wird nur der Grundstückseigentümer im Rahmen der Umsetzung der BID Maßnahmen finanziell belastet (mit Einzug der Abgaben über den Grundsteuerbescheid), d. h. aber nicht unbedingt, dass der Eigentümer diese Mehrbelastung nicht an seinen Mieter weiterreichen kann; entscheidend ist hier die Konstellation des gewerblichen Mietvertrages (bei laufenden Gewerbemietverträgen meist nicht möglich (Verhandlungssache), jedoch bei neu abzuschließenden Verträgen).

Best-Practice-Beispiele in der Hansestadt Hamburg (Anlage 3)

Dr. Sebastian Binger stellt unterschiedliche BID-Initiativen in der Hansestadt Hamburg vor, welche Rolle diese in der Stadt(gestaltung) spielen, wie der Steuerungsprozess gestaltet werden kann und welche Herausforderungen mit dem BID-Modell verbunden sind (z. B. Abgrenzung zu kommunalen Aufgaben, räumlicher Zuschnitt, Höhe der Abgabe). Herr Binger erläutert den positiven Beitrag, den BIDs in Hamburg bei der Gestaltung öffentlicher und privater Räume, bei Veranstaltungen und beim Inszenieren von Quartieren leisten.

In der Diskussion wird die Rolle der Mieter erläutert. Auch wenn nur der Grundstückseigentümer über ein Stimmrecht verfügt, erfolgt meist eine enge Abstimmung zwischen Vermieter und Mieter (Interessensymbiose), um zu verhindern, dass mit



Maßnahmen am Bedarf der Mieter vorbeigeplant wird. Zu staatlichen Förderprogrammen (z. B. der Städtebauförderung) bestehen Berührungspunkte (wenn auch in HH eher auf einer Art Joint-Venture-Ebene). BID-Initiativen wurden in HH in fast allen Fällen nach Ende der Laufzeit erfolgreich verlängert. BIDs dürfen aus Sicht von Herrn Binger nicht als reine Mittel zur Krisenintervention in Innenstädten verstanden werden. Für die Geschäftsführungstätigkeit/Projektmanagement wird ein „Aufgabenträger“ (beauftragte Unternehmen oder ein zu diesem Zweck eingerichteter Verein) eingesetzt.

Chancen & Risiken in der Praxis - ein Erfahrungsbericht aus Wuppertal

Herr Alberts gibt einen kurzen Erfahrungsbericht zu den Immobilien-Standortgemeinschaften (ISG) in Wuppertal. Die Bezeichnung entspricht einem BID. Er geht dabei insbesondere auf Chancen, Risiken und die Rolle der Kommunen ein. Der Gründungsprozess ist zeitaufwendig und setzt intensives unternehmerisches Engagement voraus. Zu Beginn stehen häufig Maßnahmen der Stadtmöblierung, im Laufe der Zeit wurde der Fokus in Wuppertal stärker auf Veranstaltungen gelenkt. Einige Maßnahmen in einem BID stellen zwar Überschneidungspunkte zu kommunalen Aufgaben dar, jedoch kommen Kommunen vielerorts Ihren Aufgaben gar nicht oder nur unzureichend nach. In Wuppertal hat sich die ISG zu einem Partner auf Augenhöhe für die Kommune bei Innenstadtentwicklungsmaßnahmen entwickelt. So wurde ein ISEK, die Neugestaltung von Straßenbelägen und Leitungen erst auf Initiative der ISG von der Stadt Wuppertal umgesetzt. Die Chancen eines BIDs überwiegen deutlich die vorhandenen Risiken. Sie stellen ein geeignetes Instrument dar, die Revitalisierung eines Quartiers in die eigene Hand zu nehmen, durch verpflichtendes Engagement Planungssicherheit (festes Finanzierungskonzept) zu gewährleisten sowie ein starkes, nachhaltiges unternehmerisches Netzwerk aufzubauen (häufig werden hierüber auch potenzielle Mieter gefunden).

Diskussion und Positionierung (s. Anlage 1)

Frau Hilpert stellt die wesentlichen Inhalte des vorab versandten Positionierungsentwurf „Business Improvement Districts (BIDs): ein Baustein für attraktive Innenstädte“ vor. Sie erläutert mit welcher Begründung BIDs in Bayern bislang nicht umgesetzt bzw. die (keine?) landesgesetzliche Grundlage geschaffen wurde (z. B. Vorhandensein Innenstadt-spezifischer Förderprogramme, prosperierende Innenstädte) und mit welcher Begründung die IHK München sich in der Vergangenheit dagegen ausge-

neu entfacht, weshalb eine erneute Positionierung notwendig wird. Aus der Diskussion geht hervor, dass BIDs auch für kleinere Kommunen (z. B. Starnberg) als sinnvolles Instrument zur Attraktivitätssteigerung erachtet werden.

Folgende Ergänzungen/Änderungen sollen in die Position aufgenommen werden:

- Ergänzung Risiken: BIDs stellen kein Instrument zur reinen Krisenbewältigung dar, wodurch u. U. eine falsche Erwartungshaltung erzeugt wird („kein Allheilmittel“)
- Ob und wo sich BIDs sinnvoll umsetzen lassen bleibt eine Einzelfallentscheidung der Grundstückseigentümer
- BIDs dürfen nicht zu einer Übertragung originär hoheitlicher Aufgaben (statt staatlicher) Aufgaben auf Private führen
- Klare Schnittstellenabgrenzung zur Kommune erforderlich (Schnittstellen-Management v. a. nach Anlaufphase erforderlich, damit sich die Aufgaben nicht dauerhaft auf Private verlagern)

Die Mitglieder verabschieden den Positionsentwurf einstimmig. Die redaktionellen Änderungswünsche werden aufgenommen und im Nachgang zu Sitzung per E-Mail an die Ausschussmitglieder mit einer Rückmeldefrist versandt (ist erfolgt am 26.04.). Im Anschluss wird der IHK-Ausschuss Handel beteiligt. Die Position wird im Juni dem Präsidium und im Juli der Vollversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

TOP 3 Aktuelles aus der IHK (Anlage 1)

Frau Dr. Emslander geht auf die aktuelle Lage des Russland-Ukraine Krieges ein und berichtet über die gesamtwirtschaftlichen Probleme. Es werden wesentlich gravierendere Einschnitte als bei der Corona Pandemie erwartet. 80 % der Unternehmen sind mittelbar oder unmittelbar von der Krise betroffen. Als allgemeine Problemfelder werden die Energieversorgung, die Logistikketten, Engpässe in der Rohstoffversorgung und die Abhängigkeit Deutschlands zu Russland und China aufgeführt.

Frau Dr. Emslander stellt zudem die aktuellen Schwerpunkthemen und Positionen der IHK für München und Oberbayern vor:

- Corona-Wirtschaftshilfen
- Aktueller Stand Corona-Beschränkungen
- Aktuelle IHK-Positionen aus der Vollversammlung vom 16.03.2022
- Kooperationsprojekt BIHK/StMB: Digitales Leerstandsmanagement



München und
Oberbayern

TOP 4 **Verschiedenes**

Die Mitglieder schildern die Auswirkungen der aktuellen politischen Lage auf die Immobilienbranche (Engpässe bei der Baustoffbeschaffung, geänderte Risikoanforderungen/Margen bei der Immobilienfinanzierung, Vermarktung gewerbl. Objekte schwieriger aufgrund schwer einschätzbarer konjunktureller Auswirkungen).

Herr Eisele bedankt sich bei den Mitgliedern und Gästen für die präsen- und virtuelle Teilnahme. Das DIHK-Planungsbeschleunigungspapier „Bereit zur Transformation – Planungs- und Genehmigungsverfahren zukunftsfähig gestalten“ wurde auf der Ehrenamtsplattform eingestellt. Der nächste Sitzungstermin findet am 17. Oktober 2022 in hybrider Form statt. Themenwünsche können vorab gerne per E-Mail an Frau Hilpert zugesandt werden.

Anschließend beendet Herr Eisele die Sitzung um 18:40 Uhr.

Im Anschluss an die Sitzung findet ein gemeinsames „Get-together“ statt.

Annette Hilpert
(Protokollführerin)

Andreas Eisele
(Vorsitzender Ausschuss Immobilienwirtschaft)

6. Mai 2022