

WARUM EIN BID?

BIDs wurden entwickelt für Standorte mit großen Problemen. Das Viertel ist eines der attraktivsten Standorte in Bremen. Warum soll also gerade hier ein BID eingerichtet werden?

Der Status des Viertels ist eine Momentaufnahme. Ohne permanente Investition in die Attraktivität eines Standorts verliert er an Attraktivität und wird ganz schnell zum Problemfall. Die Attraktivität kommt allen im Viertel zugute, daher müssen sich auch alle daran beteiligen. Dies kann nur ein BID sicherstellen.

Bisher wurde eine steigende Attraktivität des Viertels doch auch ohne ein BID erreicht. Warum ist jetzt ein BID nötig?

Das Viertel hat sich in der Vergangenheit gut behauptet, trotz schlechter Konjunktur und starkem Zuwachs an Einzelhandels- Und Gastronomieangeboten an anderen Standorten. Dieser Erfolg ist insbesondere der IGV zu verdanken, die in den vergangenen 20 Jahren Beachtliches erreicht hat.

Der Standort soll jedoch auch zukünftig gegen die Konkurrenz bestehen können: Einkaufszentren, Baustellen im Viertel und Wachstum der Einzelhandelsflächen an anderen Standorten. Dafür sollten sich alle Unternehmen und Eigentümer der Straße zusammentun. Denn manches kann man mit einer persönlichen (unternehmerischen) Initiative bewegen. Manches gelingt aber nur, indem man sich gemeinsam und öffentlich engagiert und für manches braucht man Geld und gute Konzepte.

Handel und Gastronomie profitieren von einem lebendigen Viertel. Zahlen sollen aber Immobilienbesitzer oder Wohnungseigentümer.

Der Händler oder Gastronom kann problemlos den Standort wechseln, wenn er schlechter wird. Eine Immobilie verliert dann jedoch an Wert und lässt sich, wenn überhaupt, nur noch mit Verlust vermarkten. Daher hat ein Immobilienbesitzer ein hohes Interesse an einem prosperierenden Standort. Ein attraktiver Standort garantiert die Vermietbarkeit und Wertbeständigkeit. Ähnliches gilt für die Wohnungseigentümer. Wer möchte schon in einer Gegend wohnen, in denen leere Läden und ein trostloses Ambiente das Bild prägen?

Ist eine gesetzliche Abgabepflicht nötig? Reichen die aufgeführten Argumente nicht aus, um eine ausreichende Beteiligung für einen, auch finanziellen Einsatz, für den Standort zu erreichen?

Es wurde die Erfahrung gemacht, dass sich bei freiwilligen Regelungen zu viele ihrem Beitrag entziehen, obwohl ihnen die Wichtigkeit der Leistungen bekannt sind. Es gibt immer sogenannte „Trittbrettfahrer“. Effektiv ist nur eine verpflichtende Abgabe, genauso ist es bei der Standortarbeit.

UMSETZUNG DES BID

Welche sind die wesentlichen Ziele der Standortgemeinschaft Viertel?

Ziel ist es, die Vorteile und Angebote des Viertels sichtbar zu machen und weiterzuentwickeln. Näheres finden Sie in unserem Papier „Zukunft gemeinsam gestalten – Ein BID fürs Viertel“. Es ist im Internet unter www.dasviertel.de unter dem Menüpunkt „SG_Viertel“ zu finden und kann dort heruntergeladen werden.

Wer bestimmt, welche Maßnahmen im BID umgesetzt werden?

Voraussetzung ist, dass sich vor Ort eine Initiativgruppe aus Immobilienbesitzern zusammenfindet, die ein überzeugendes Konzept erarbeitet. Das Gesetz sieht vor, dass dieses Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zur Abstimmung gestellt wird. Sind die gesetzlichen Anforderungen an eine Zustimmung für dieses Konzept erfüllt, wird dieses stringent vom Aufgabenträger umgesetzt. Die Regeln dafür werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Aufgabenträger und Wirtschaftsbehörde genau festgelegt. Überwacht wird der Aufgabenträger von der Wirtschaftsbehörde und der Handelskammer. Im Falle der Standortgemeinschaft Viertel ist die IGV Aufgabenträger und hat die Pflicht, das vorgelegte Konzept genau so umzusetzen, wie es von der Initiativgruppe erarbeitet wurde.

Wurden die betroffenen Immobilienbesitzer ausreichend über das Vorhaben informiert?

Das Bremische Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren legt in § 5 die Informationsnotwendigkeiten fest. Danach war der Initiativkreis dazu verpflichtet, die Grundstückseigentümer, deren Adressen der Aufsichtsbehörde (in diesem Fall der Senator für Wirtschaft und Häfen) bekannt waren, schriftlich über den Antrag auf Einrichtung des BID, die öffentliche Auslegung und die Möglichkeit zum Widerspruch zu informieren. Außerdem mussten die Antragsunterlagen im Internet zur Verfügung gestellt werden.

Diese gesetzlichen Vorgaben wurden vom Initiativkreis genauestens erfüllt. Außerdem haben sich die Beiräte Mitte und Östliche Vorstadt mit dem Vorhaben befasst und sich in öffentlichen Sitzungen ausführlich informieren lassen und positiv Stellung genommen.

Zusätzlich wurde intensive Öffentlichkeitsarbeit betrieben und alle Anlieger umfassend über die BID-Zusammenhänge informiert.

Es ist davon auszugehen, dass nahezu alle Immobilienbesitzer ausreichend informiert wurden, bzw. ihnen die Möglichkeit der Information gegeben wurde

Die Daten der Immobilienbesitzer wurden dem Initiativkreis vom Senator für Wirtschaft und Häfen, soweit sie diesem bekannt waren, zur Verfügung gestellt. Diese durften nur einmalig zur Information über den Antrag verwendet werden. Anschließend mussten sie umgehend wieder vernichtet werden. Dem Initiativkreis wird es somit erschwert, die Immobilienbesitzer auch zukünftig über die Fortschritte des Projekts auf dem Laufenden zu halten.

Fand die öffentliche Auslegung bewusst in den Sommerferien statt, damit möglichst wenige etwas davon mitbekommen?

Es besteht kein Grund zu der Annahme, dass sich die Mehrheit der Immobilienbesitzer in der Auslegungsphase für mindestens 4 Wochen im Urlaub befindet. Dennoch sollte der Antrag bereits im Mai 2009 in die Auslegung kommen und wurde vom Initiativkreis auch rechtzeitig fertiggestellt und eingereicht. Im Mai fand allerdings eine kurzfristige Änderung des Gesetzes statt. Durch diesen Umstand, der von der Initiativgruppe nicht verschuldet war, verzögerte sich die Auslegung.

Ist Bremen Vorreiter in der Einrichtung von BIDs?

Nein. Hamburg und Hessen haben um einiges früher ein entsprechendes Gesetz beschlossen. In beiden Ländern gibt es bereits seit einigen Jahren erfolgreich umgesetzte BIDs. Hamburg ist führend

auf diesem Gebiet. Standortgemeinschaften wurden dort u.a. in Bergedorf, am Neuen Wall und in Wandsbeck umgesetzt. Aufgrund der positiven Erfahrungen sind einige weitere Standorte, z.B. in Harburg und Bergedorf in Planung.

Ist die Umsetzung der BIDs immer konfliktfrei gewesen?

Nein, es gab Personen, die BIDs aus grundsätzlichen Erwägungen ablehnen und die Rechtmäßigkeit der BID-Abgaben anzweifeln. In Hamburg ist ein erstes Gerichtsurteil in dieser Frage gefällt worden mit dem Ergebnis, dass die Klage in allen Punkten als unbegründet abgewiesen wurde. Das bedeutet, dass bei erfolgreicher Einrichtung eines BIDs alle Eigentümerrechte gewahrt sind.

FINANZIERUNG

Nach welchen Kriterien wird die BID-Abgabe berechnet?

Gesetzliche Grundlage ist der Einheitswert eines Grundstücks. Er ist nicht mit dem Verkehrswert, d.h. Marktwert einer Immobilie zu verwechseln. Der Einheitswert ist i.d.R. deutlich niedriger als der Marktwert und ist auch die Grundlage der Grundsteuer. Lt. Gesetz darf die Belastung durch eine Standortgemeinschaft 10% des Einheitswertes über die Gesamtlaufzeit nicht überschreiten. Die Abgabe für die Standortgemeinschaft Viertel beträgt 7,3% vom Einheitswert, verteilt über 5 Jahre, d.h. jährlich 1,46% vom Einheitswert. Bei der Entwicklung der Maßnahmen zur Standortförderung und –sicherung wurden sowohl die Notwendigkeiten als auch die Leistungsfähigkeit der Grundeigentümer berücksichtigt. So hat sich dieser sehr moderate Wert ergeben.

Ist der Beitrag, den jeder Immobilienbesitzer leisten muss, nicht ein undemokratischer Zwangsbeitrag, quasi eine Enteignung?

Jeder Immobilienbesitzer im BID Gebiet wird intensiv über alle, das BID betreffende Aktivitäten, informiert und hat während der öffentlichen Auslegung – das sind 4 Wochen – jederzeit die Möglichkeit, sich weiter zu informieren und gegen die Einrichtung Widerspruch einzulegen. Auch die zuständigen Ortsbeiräte haben sich damit befasst und positiv dazu Stellung genommen.

Grundlage für das BID ist ein Gesetz, das in der Bürgerschaft beschlossen wurde und somit auf einer durch und durch demokratischen Abwicklung beruht.

Werden durch die BID Mittel auch Aufgaben finanziert, die eigentlich vom Staat bezahlt werden müssten und für die wir bereits Steuern zahlen?

Durch die Einrichtung eines BID wird die Stadt nicht aus ihrer Verantwortung entlassen. Gesetzlich verankerte hoheitliche Aufgaben wie z.B. die gebührenpflichtige Reinigung der Gehwege, der Papierkorbdienst und die Säuberung der Fahrbahnen durch die Stadtreinigung bleiben auch in BIDs bestehen. Die Stadt Bremen hat auch weiterhin ihre Pflichten zu erfüllen und Maßnahmen der Daseinsvorsorge, wie beispielsweise die erforderliche Grundausstattung des öffentlichen Raums, zu finanzieren. Mit einem BID werden daher nur zusätzliche Maßnahmen finanziert, die über die hoheitlichen Aufgaben hinausgehen.

Was passiert mit zu viel erhobenen Beiträgen und nicht benötigten Reserven?

§ 8.5 des BGSED bestimmt, dass nicht verwendete Mittel nach Ende der Laufzeit eines BID an die Grundeigentümer zurückerstattet werden müssen.

RECHTE DER GRUNDBESITZER

Muss der Grundbesitzer nur zahlen oder hat er auch eine Mitsprachemöglichkeit bei der Verwendung der Mittel?

Im Gesetz ist die Möglichkeit vorgesehen, einen sogenannten Standortausschuss einzurichten, in dem Vertreter der betroffenen Grundstückseigentümer vertreten sind und der den Aufgabenträger d.h. die IGV unterstützt. Hiervon hat die Bürgerschaft Gebrauch gemacht. Die IGV ist aber noch weiter gegangen und hat freiwillig in einer Satzungsänderung die Möglichkeit geschaffen, Immobilienbesitzern eine Mitgliedschaft in ihrem Verein anzubieten. Jedes Mitglied der IGV hat die Möglichkeit, sich in den Lenkungsausschuss, der die Umsetzung der BID Maßnahmen steuert, wählen zu lassen. Somit hat jeder Grundbesitzer im Viertel die Möglichkeit, bei der Verwendung der Mittel mitzubestimmen.

Warum können Immobilienbesitzer nicht zum Nulltarif Mitglied der IGV werden?

Die Mitgliedschaft in der IGV kann nicht kostenfrei erfolgen, da sich der Verein auch weiterhin tragen und seine Pflichten erfüllen muss. Um zu berücksichtigen, dass die Immobilienbesitzer bereits für das BID zahlen, wurde der Mitgliedsbeitrag für diese Gruppe daher auf ein wesentlich geringeres Niveau als das der kaufmännischen Mitglieder festgesetzt.

Viele Hausbesitzer haben die Möglichkeit, die Mehrwertsteuer für geleistete Zahlungen von ihrer Mehrwertsteuerschuld abzuziehen – Vorsteuerabzug. Ist dies auch bei der BID Abgabe möglich?

Dies ist möglich. In diesem Fall sendet der Grundeigentümer, sofern er vorsteuerabzugsberechtigt ist, dem Aufgabenträger (der IGV) eine Kopie seines Abgabenbescheids. Daraufhin erstellt der Aufgabenträger dem Eigentümer eine Rechnung für seine Leistungen, auf denen die Mehrwertsteuer ausgewiesen ist.

Grundlage:

Mit Einrichtung eines BIDs beauftragt die Gemeinschaft der Grundeigentümer den Aufgabenträger, Leistungen für die Gemeinschaft zu erbringen.

Beispiel: Die Eigentümerversammlung eines Hauses, bestehend aus 10 Eigentumswohnungen, beauftragt ein Serviceunternehmen mit der Hausverwaltung.

Damit kommt es zwischen der Gemeinschaft der Grundeigentümer und dem Aufgabenträger zum einem Leistungsaustausch, der Umsatzsteuerpflichtig ist.

Die Bezahlung des Aufgabenträgers erfolgt pauschal durch die Stadtgemeinde Bremen, die den Betrag bei den einzelnen Grundeigentümern einzieht und in einer Summe an den Aufgabenträger weiterleitet.

Der Aufgabenträger ist berechtigt, den Grundeigentümern über den erbrachten Vorteil eine Rechnung mit offen ausgewiesener Mehrwertsteuer zu erstellen. Bemessungsgrundlage ist der

jeweilige Betrag, den die Stadtgemeinde bei dem einzelnen Grundeigentümer eingezogen hat. Dieser Betrag beinhaltet die MWSt.

Auf welche Mieter kann der Grundbesitzer den BID-Beitrag umlegen?

Eine Umlage auf Wohnmieter ist nicht mit dem deutschen Mietrecht vereinbar und damit nicht möglich.

Die Umlage auf bestehende Gewerbemieten ist, wenn im lfd. Vertrag nicht ausdrücklich vorgesehen, ebenfalls nicht möglich.

In neuen Gewerbemietverträgen kann die Abgabe, so die gängige Rechtsauffassung, einbezogen werden. Die notwendige Klausel muss explizit in den Mietvertrag aufgenommen werden.

Gibt es auch Immobilienbesitzer, die keine zusätzlichen Kosten tragen können und was geschieht in diesem Fall?

Das Konzept zur Standortfestigung und –aufwertung ist so dimensioniert, dass der Beitrag unter normalen Bedingungen keine übermäßig große Belastung für den Immobilienbesitzer darstellt.

Härtefälle sind im § 7.4 BSGED geregelt. Hiernach kann in bestimmten Ausnahmefällen von der Abgabe ganz oder teilweise abgesehen werden. Die Möglichkeit der Befreiung wird restriktiv und für den individuellen Fall geprüft und erfolgt nur auf Antrag des jeweiligen Grundstückseigentümers.