



FM UND BID: PERSPEKTIVEN FÜR EIN AKTIVES UMFELDMANAGEMENT

Gemeinsam statt einsam

Aus Amerika kommt der Trend zu so genannten Business Improvement Districts. Der Zusammenschluss von Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden zur gemeinsamen Aufwertung der entsprechenden Stadtviertel bietet auch für das Facility Management zahlreiche Ansatzpunkte.

Der Trend kommt aus Amerika. Bereits seit über 30 Jahren schließen sich in Kanada und den USA, aber auch in Südafrika, Australien und Neuseeland, Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende zusammen, um gemeinsam den öffentlichen Raum

zu gestalten. Seit vergangenen Jahr kommt das Konzept auch in Europa zum Zuge: In Großbritannien laufen bereits 22 Pilotprojekte, in Deutschland treibt die Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e. V. (BCSD) die Entwicklung voran.

Entscheidend bezüglich der Durchsetzung ist, dass die BID-Idee nicht etwa eine staatlich initiierte neuerliche und zusätzliche Abgabe darstellt, sondern vielmehr von den Haus- und Grundstückseigentümern und Gewerbetreibenden selbst eingefordert wird – anders wäre es kaum denkbar ge-

wesen, dass sich Kammern überhaupt für das Thema erwärmen. Besondere Unterstützung erfährt der Ansatz bei Haus- und Grundeigentümern und Unternehmern, die sich bereits heute im Einkaufsstraßen-, City- und Stadtmarketing engagieren. Bei ihnen wird der BID-Ansatz nicht als zusätzliche Abgabe angesehen, sondern als Erleichterung.

Hintergrund ist die Erfahrung aus den USA, dass die Höhe der Abgabe in vielen amerikanischen BIDs weitaus geringer ist, als ein typischer (freiwilliger) Beitrag zu einer Werbegemeinschaft oder ei-

nem City-Management hierzulande, was durch die größere Anzahl der Zahlungsverpflichteten leicht zu erklären ist. Der durchschnittliche Organisationsgrad im bundesdeutschen Quartiers-, City- und Stadtmarketing beträgt selten mehr als 20 Prozent. Das bedeutet umgekehrt, dass 80 Prozent der in dem jeweiligen Quartier ansässigen Eigentümer und Gewerbetreibenden die Aktivitäten nicht mitfinanzieren, von den Aufwertungsmaßnahmen, die in ihrem Charakter ganz überwiegend öffentliche Güter sind, aber dennoch profitieren können.

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat – auch außerhalb des Stadtgebietes – viel Resonanz gefunden, als sie als erstes Bundesland die Einführung einer BID-Gesetzgebung angekündigt hat, die sich in wesentlichen Grundzügen am amerikanischen Beispiel orientiert. Dazu zählt das Negativquorum, nach dem eine von einer Initiativgruppe nach bestimmten Verfahrensregeln erstellte und publizierte BID-Konzeption dann in einem Quartier umgesetzt wird, wenn nicht mehr als 30 Prozent der Immobilieneigentümer, die zugleich 30 Prozent der Einheitswerte repräsentieren müssen, dagegen stimmen.

An amerikanischen Vorbildern orientiert sich auch die zeitlich befristete Laufzeit eines BIDs („sunset clause“), die auf fünf Jahre begrenzt sein soll. Der Hamburger Gesetzentwurf geht derzeit in die Verbändehörung und könnte schon im Frühherbst in die Hamburger Bürgerschaft eingebracht werden. Unter besten Voraussetzungen könnte für einige Pilotquartiere, neben dem Neuen Wall zeigen sich derzeit Wandsbek, Bergedorf oder etwa die Collonaden interessiert, bereits ab Anfang 2005 der Start möglich sein.

Auch in anderen Bundesländern ist man aktiv. Für das vom Bundeswirtschaftsministerium geförderte Projekt „Einbindung von Immobilieneigentümern“ hat das Deutsche Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) Halle, Weimar, Schwerin und Chemnitz ausgewählt. Die vier Modellstädte sollten dabei stellvertretend für die

Entwicklung von Einzelhandel und Dienstleistungen in vielen schrumpfenden Innenstädten der neuen Bundesländer stehen.

Natürlich müssen bei der Diskussion um BIDs viele Fragen der Handhabung eines neuen Instruments und der Einbindung in den bestehenden Rechts- und Handlungsrahmen in Deutschland geklärt werden. Vielerorts wird etwa darauf hingewiesen, dass das Leistungsniveau der öffentlichen Hand und der Zustand der Städte solche scheinbar „drastischen“ Instrumente (noch) nicht erfordern – ohne dass eine Alternative für die Finanzierung von Maßnahmen vorweisen zu können, die aus Sicht der Immobilieneigentümer wünschenswert sind.

Ökonomische Basis

Immobilienwirtschaft zielt ab auf das Grundstück und seine immobilienwirtschaftliche Aufwertung bzw. Entwicklung zu Immobilienwerten. Mit dem beschleunigten Wandel wird, weil spekulatives Handeln immer weniger funktioniert, auch in der Branche ein Bedürfnis nach Sicherheit und Nachhaltigkeit spürbar, das die Parameter der Immobilienwirtschaft

schon heute verändert und zunehmend verändern könnte. Mit dieser langfristigen Betrachtung könnte es ökonomisch immer mehr Sinn machen, die Frage der Umfeldentwicklung in alle Wertschöpfungsketten mit einbeziehen:

- in Gestalt einer ständigen Beobachtung und aktiven Begleitung der Umfeldaspekte auch in der Nutzungsphase;
- bei der Gestaltung der Dienstleistungen im Bereich der Straßencleaning oder Graffiti-Bekämpfung, der Catering-Konzepte oder der Bürodienste oder auch die immobilienübergreifende Bündelung von Service-Leistungen für die laufende Bewirtschaftung;
- bei der Vermietungspolitik, in der die Frage nach Pools zur Branchenoptimierung beispielsweise bei Einzelhandelsimmobilien bundesweit nirgends funktioniert, obwohl der wirtschaftliche Gesamterfolg großer Einheiten eine Bündelung nahe legt.

Facility Management steht damit vor der Notwendigkeit, sich in Abhängigkeit von den konkreten Wertschöpfungsmöglichkeiten am Objekt weiter definieren zu müssen: gegebenenfalls über die Grundstücksgrenze hinaus und auch in ein neues Verständnis von

Kundenbindung für die Immobilie hinein, mit Veranstaltungsmanagement, Flächenmanagement, technischem Management, kaufmännischem Management und Kommunikationsmanagement.

Eine bisher nicht aufgeworfene Frage ist dabei die aktive Beeinflussung des Umfeldes. Das aus den USA und Kanada bekannte Modell der BIDs könnte dabei eine wichtige Bedeutung erhalten, weil es durch das Ausschalten von Trittbrettfahrern eine effektive und gerechte Planung und Finanzierung von standortübergreifenden Maßnahmen ermöglicht. Damit erhalten Kooperationen zwischen den Immobilieneigentümern, Gewerbetreibenden und Kommune eine ökonomisch verargumentierbare Basis für eine aktive Beeinflussung des Standortumfeldes. Mithin ist eine Basis geschaffen, dass sich auch und gerade Immobilieneigentümer in die aktive Gestaltung der Rahmenbedingungen einklinken können. Damit muss das Standortumfeld und sein Einfluss auf den Wert der Immobilie im Transaktions- oder Vermietungsgeschäft während der Nutzungsphase nicht mehr eine schicksalhafte Komponente bleiben.

Fazit fürs Facility Management: Die Branche sollte sich mit der Frage befassen, welche Leistungen neben den technischen und sonstigen Services wie etwa Reinigung, Instandhaltung und Energie auch grundstücksübergreifend in das Angebotsportfolio aufgenommen werden können. Denn sobald BIDs eingerichtet sein werden, könnte sich die Nachfrage von Grundstückseigentümern auch auf wertsteigernde oder erhaltende Services über die Grundstücksgrenzen hinaus erstrecken. Damit könnte es für Facility-Management-Firmen auch interessant sein, mit Quartiers- oder Lagenmanagements zu kooperieren und dabei auch das eigene Produktportfolio gegebenenfalls zu erweitern.

*Dr. Florian Birk, Vorsitzender der BCSD und Geschäftsführer der Wirtschaftsagentur Artland GmbH;
Rainer Korn, Abteilungsleiter Objektmanagement bei der Vivico Real Estate GmbH,
Niederlassung Berlin*

NEUER ANSATZ

Business Improvement District

Grundstückseigentümer und Gewerbetreibende, die sich für ihr Umfeld engagieren wollen, betreiben eine demokratische Mehrheitsfindung unter den jeweils Betroffenen. Kommt eine Mehrheit zustande, sind alle Betroffenen zu einer Abgabe verpflichtet, um Maßnahmen zur Aufwertung des jeweiligen räumlichen Bereiches zu finanzieren. Neben „klassischen“ City-Management-Aufgaben („maintenance“, Marketing) werden in den Ursprungsländern der Business Improvement Districts (BIDs) durch die gesicherte Finanzierungsbasis auch investive Projekte („capital improvements“) angegangen.

Konkret können nach den bisherigen Erfahrungen der US-amerikanischen BIDs für die Immobilieneigentümer folgende Maßnahmenbereiche von Bedeutung sein:

- Sauberkeit, Graffiti-Entfernung
- Sicherheit
- Ereignisse, Veranstaltungen
- Straßenbelag, Straßenmöblierung, Grünpflege, Beleuchtung
- Parkangebot, Beschilderung
- Dienstleistungen, etwa Eskortservice
- Ladenflächen- bzw. Leerstandsmanagement
- Gemeinsame Positionierung, Vermarktung
- Infrastrukturinvestitionen wie Parken