

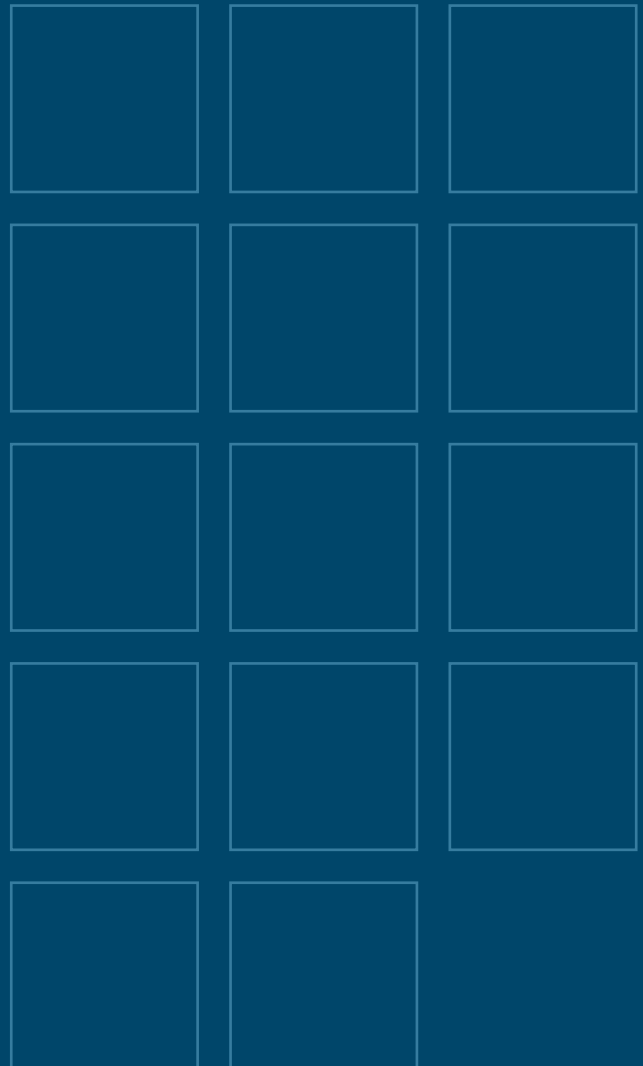


Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

ExWoSt-Informationen 35/1

# Stadtentwick- lungsfonds in Deutschland

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

# Start

Sehr geehrte Leserin,  
Sehr geehrter Leser,

Im November 2005 ist von der Europäischen Kommission die Initiative JESSICA gestartet worden. JESSICA steht für Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas und verfolgt allgemein das Ziel, neue Instrumente zur Förderung von Investitionen in eine nachhaltige Stadtentwicklung zu entwickeln, die die Vergabe von Darlehen, Garantien oder Eigenkapital beinhalten. Es sollen revolving Förderinstrumente erarbeitet werden, die nicht allein auf der Idee staatlicher Zuschüsse fußen, sondern den Rückfluss und den wiederholten Einsatz staatlicher Mittel über Stadtentwicklungsfonds ermöglichen. Im Sprachgebrauch der Europäischen Kommission sollen mit JESSICA die Möglichkeiten des Financial Engineering für zusätzliche und dauerhafte Investitionen in eine nachhaltige Stadtentwicklung genutzt werden. Diese Instrumente bieten auch für Deutschland eine interessante Perspektive.

Am Anfang der Initiative stand die Hoffnung auf eine enge Kooperation der Stadtentwicklung mit den finanzkräftigen Akteuren des Finanzsektors – von der Finanzkrise war noch keine Spur. Heute sieht sich die Initiative in einem völlig gewandelten Umfeld der Finanzmärkte und der entsprechenden Akteure. Gleichwohl bleiben viele Argumente für die Entwicklung von JESSICA-Instrumenten gültig. Gerade in der konkreten regional ausgerichteten Einführung von Stadtentwicklungsfonds steigern die neuen Rahmenbedingungen und die Anreize der Finanzmarktakteure vielleicht sogar die Erfolgsaussichten für

die Stadtentwicklung.

In Deutschland und Europa liegen bislang keine praxisorientierten Erfahrungen vor, die es erlauben, eine einfache Blaupause für dieses neue Instrument zu erstellen. Daher haben das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung das neue ExWoSt-Forschungsfeld „Stadtentwicklungsfonds in Deutschland“ gestartet, in dem in fünf Modellvorhaben Stadtentwicklungsfonds erarbeitet und erprobt werden sollen. Dabei fungieren die Grundideen der JESSICA-Initiative als Ausgangspunkt, aber nicht als zwingend vorgegebener Rechts- und Finanzierungsrahmen.

Wir stellen Ihnen in dieser ersten Ausgabe der ExWoSt-Informationen zum Forschungsfeld die fünf Modellvorhaben, in denen die Entwicklungsarbeiten geleistet werden, genauer vor:

- Implementierung eines Stadtentwicklungsfonds in Brandenburg,
- Stadtentwicklungsfonds in Hamburg Wilhelmsburg,
- KfW-Stadtentwicklungsfonds,
- Stadtentwicklungsfonds Nordrhein-Westfalen und
- Stadt- und Strukturentwicklungsfonds Rheinland-Pfalz.

Im Forschungsfeld stehen folgende Forschungsleitfragen im Mittelpunkt:

- In welchen Organisationsstrukturen kann die JESSICA-Philosophie in Deutschland umgesetzt werden?
- Welche Erfolg versprechenden Geschäftsfelder für Stadtentwicklungsfonds lassen sich auf Länderebene identifizieren? Welche Finanzierungsinstrumente werden jeweils entwickelt und eingesetzt?

- Wie können Bund, Länder und Gemeinden bei der Einführung von Stadtentwicklungsfonds zusammenarbeiten? Welche Kooperationsformen zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft stärken Stadtentwicklungsfonds?
- Welche Rolle können die Förderbanken der Länder und die KfW bei der Umsetzung von Stadtentwicklungsfonds übernehmen?
- Welche für den Bund handlungsrelevanten neuen Schnittstellenergebnisse ergeben sich im Bereich Stadtentwicklungsfonds zu den Bund-Länder-Aktivitäten rund um die Weiterentwicklung der Städtebauförderung?

Wir möchten Sie in den nächsten zwei Jahren möglichst breit und zugleich gezielt über das Thema „Stadtentwicklungsfonds“ informieren. Neben der Arbeit der Modellvorhaben und der Begleitforschung wird sich unser Blick immer wieder auch auf Neuigkeiten aus Europa zum Thema richten. Hierzu ist die enge Zusammenarbeit im Forschungsfeld mit der JESSICA-Task Force der Europäischen Investitionsbank (EIB) und der Informationsplattform der DG Regio der EU-Kommission ein großer Gewinn. Sie ermöglicht sowohl den Modellvorhaben als auch dem Bund die unmittelbare Einbindung der EIB-Expertise sowie internationaler Erfahrungen in die Instrumentenentwicklung. Ich hoffe, wir liefern Ihnen mit den ExWoSt-Informationen zu „Stadtentwicklungsfonds“ Hilfreiches wie Interessantes. Mehr erfahren Sie im Internet des BBSR oder direkt über die Projektbeteiligten.

Ihr

DR. PETER JAKUBOWSKI



Ausgabe  
35/1 04/2009

- 04 Vor Ort**  
*Die Modellvorhaben*
- 04** Brandenburg
- 06** Hamburg
- 07** Nordrhein-Westfalen
- 09** Rheinland-Pfalz
- 11** Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- 13 Aktuell**  
*Ergebnisse der ersten Projektwerkstatt in Leipzig*
- 15 Impuls**  
*Stadtentwicklungsfonds: Ist eine Kooperation mit Privaten möglich?*
- 17 Glossar**
- 18 Ex Libris**  
*Literaturempfehlungen und Links zum Forschungsfeld*
- 20 Impressum**

# Stadtentwicklungsfonds Brandenburg

**Ansprechpartner:**  
 Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB)  
 Unternehmenssteuerung  
 Tillmann Stenger, Pertti Hermannek  
 Steinstraße 104-106  
 14480 Potsdam  
 Tel.: (0331) 660-0  
 pertti.hermannek@ilb.de

*Pertti Hermannek, Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), Potsdam*

## Ziele und Grundmodell des Stadtentwicklungsfonds ab 2009

Das Land Brandenburg wird die JESSICA-Initiative der EU-Kommission aktiv aufgreifen und ab 2009 einen revolvingierenden Fonds für Projekte im Rahmen der Nachhaltigen Stadtentwicklung über das Ende der laufenden EFRE-Strukturfondsperiode hinaus einrichten. Dabei sollen die Wirtschaftlichkeit der geförderten Projekte verstärkt berücksichtigt und weitere öffentliche und private Mittel für Projekte der Nachhaltigen Stadtentwicklung mobilisiert werden.

Zur Umsetzung dieser Zielstellungen wird im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung ein EFRE-Stadtentwicklungsfonds bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) eingerichtet. Aus dem Fonds werden Darlehen an Kommunen für Projekte im Rahmen integrierter Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) ausgereicht.

## Umsetzung des Stadtentwicklungsfonds

### Projektauswahl

Der Stadtentwicklungsfonds Brandenburg wird Anfang 2009 anlaufen und die ersten Projekte finanzieren. Damit ist er der erste EFRE-Fonds für Projekte der Stadtentwicklung in Deutschland.

Finanziert werden ausschließlich risikolose kommunale Projekte aus den 15 Städten, die in das EFRE-kofinanzierte Förderprogramm Nachhaltige Stadtentwicklung mit ihren Inte-

grierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) aufgenommen wurden. Derzeit werden die in den INSEK für eine Förderung angemeldeten Vorhaben dahingehend geprüft, ob sie für eine Finanzierung aus dem Fonds in Frage kommen.

Folgende Kriterien werden für eine erste Filterung angewendet:

- Hat die Investition projektbezogene Einnahmen?
- Zieht die Investition Folgeinvestitionen (direkt oder indirekt) nach sich?
- Welche regionalwirtschaftlichen Effekte sind zu erwarten?
- Hat die Stadt die Leistungsfähigkeit zur Tilgung des Darlehens?

Im nächsten Schritt wird Anfang 2009 mit den Städten über die Eignung der Projekte diskutiert.

### Finanztechnische Abwicklung des Stadtentwicklungsfonds

Die ILB etabliert einen Stadtentwicklungsfonds und errichtet damit ein Finanzierungsinstrument gemäß Art. 43 Abs. 3 VO (EG) 1828/2006 als gesonderten Finanzierungsblock innerhalb einer Finanzinstitution.

Mit Einrichtung des Fonds werden 15 Mio. Euro EFRE-Mittel in den Fonds bei der ILB eingezahlt.

Die nationale Kofinanzierung der EFRE-Mittel wird auf der Ebene des Stadtentwicklungsfonds in Form einer Einlage der ILB in Höhe von 5 Mio. Euro erbracht.

Die Bank benötigt keine Risikoabsicherung für die Einlage in den Stadtentwicklungsfonds, da die Ausreichung der Darlehen aus dem Fonds ausschließlich in Form von sicheren Kommunalkrediten erfolgt.

Die Fondsmittel müssen wegen der förderrechtlichen Zweiteilung des Landes Brandenburg regional aufgeteilt werden. Für Stadtentwicklungsprojekte im Nordosten Brandenburgs stehen 13,07 Mio. Euro zur Verfügung, im Südwesten des Landes 6,93 Mio. Euro.

Das Guthaben des Fonds wird marktüblich verzinst. Die Zinserträge werden dem Fonds zugeschrieben, ebenso die Zinseinnahmen aus den ausgereichten Darlehen.

### Verwendung der Rückflüsse aus den Darlehen

Die Rückflüsse aus Tilgungen der ausgereichten Kommunalanleihen sowie die Guthabenzinsen des Fonds mehrten bis 2015 das Vermögen des Stadtentwicklungsfonds und stehen damit für eine erneute Zusage von Darlehen aus dem Fonds zur Verfügung.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass bis 2015 Neubewilligungen wieder in den Regionen erfolgen müssen, für die die ursprünglichen Darlehenszusagen erfolgt waren. Erst nach 2015 ist ein regional ungebundener Einsatz im ganzen Land Brandenburg möglich.

Ab 2015 werden die EFRE- und ILB-Anteile der Rückflüsse aus Tilgungen unterschiedlich behandelt. Die EFRE-Anteile der Tilgungen der ausgereichten Kommunalanleihen werden einem Sondervermögen zugeführt und revolvingierend erneut für die Förderung von Projekten der Nachhaltigen Stadtentwicklung im Rahmen von INSEK ausgereicht. Die Anteile der Tilgungen an der nationalen Kofinanzierung werden zur Rückführung der Einlage der ILB eingesetzt.

**Fördertechnische Aspekte**

Die ILB wird die Zuwendung eines Darlehens aus dem Stadtentwicklungsfonds in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zusagen.

Grundsätzlich sollen folgende Konditionen für die Darlehen gelten:

- Zins für Endkreditnehmer 1,5% p.a. auf die Restvaluta der ausgereichten Darlehen
- Ratendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren
- Vereinbarung von tilgungsfreien Anlaufjahren auf Wunsch der Kommunen möglich

**Modellprojekt zur Weiterentwicklung des EFRE-Stadtentwicklungsfonds**

Die ILB hat vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung eine Zuwendung für die Weiterentwicklung des in Brandenburg geplanten Stadtentwicklungsfonds erhalten.

Das Projekt dient dem Ziel, die Erfahrungen aus verschiedenen Bundesländern auszuwerten und Organisationsstrukturen für Stadtentwicklungsfonds insbesondere unter Einbeziehung privater Investoren zu entwickeln und Finanzierungsströme zu optimieren.

Das Projekt wird daher der Frage nachgehen, wie ein Stadtentwicklungsfonds der „zweiten Generation“ gestaltet werden muss, wenn private Dritte eingebunden werden und der Fonds damit nicht nur rein kommunale Projekte finanziert.

**Untersuchungsgegenstand**

Von besonderem Interesse sind die Bedingungen für den Einsatz eines Stadtentwicklungsfonds gemeinsam mit

privaten Investoren unter den spezifischen Voraussetzungen einer Vielzahl kleiner und mittlerer Städte im Land Brandenburg.

Untersucht werden sollen folgende Aspekte:

1. Ziele eines Fonds
2. Entscheidungskriterien für die Auswahl von Projekten
3. Ansätze und Bedingungen (EU-rechtlich, beihilferechtlich und zuwendungsrechtlich) für kombinierte Finanzierungen aus Förderung (z.B. unrentierlicher Teile eines Projekts) und einer Finanzierung aus einem Fonds
4. wirtschaftliche Effekte für Kommunen und die privaten Investoren
5. die Binnenabstimmung zwischen Fonds, privatem Investor und Kommune (interne Betrachtung)
6. stadtentwicklungs- und strukturpolitische Effekte
7. Abwicklung der Fondsbeteiligung (öffentlich-rechtlich oder privat-rechtlich)

Begleitend wird geprüft, ob in ein oder zwei Modellkommunen die Themen

vertieft diskutiert werden können und Modellvorhaben mit einer privaten Beteiligung ohne eine Förderung durchgeführt werden können.

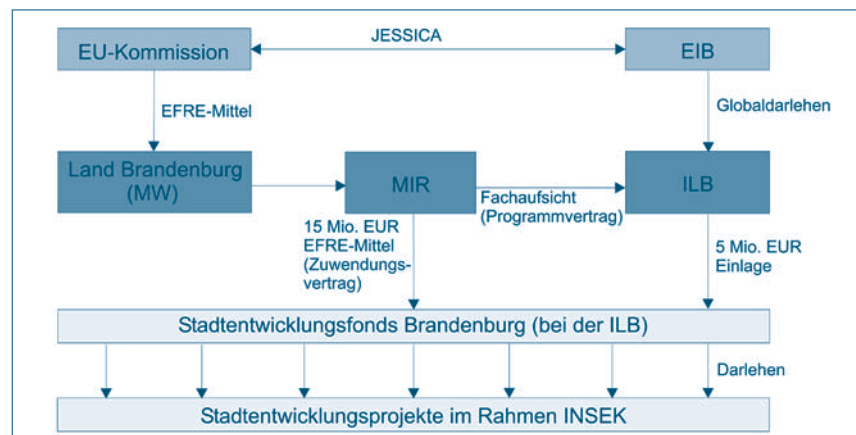
**Ablauf und Durchführung**

Dabei werden die Themen inhaltlich im Wesentlichen durch ein Projektteam der ILB, bestehend aus Mitarbeitern der Bereiche PPP, freie Projektfinanzierungen und Städtebauförderung, ausgearbeitet. Zur Klärung spezifischer Fragestellungen werden unterstützende Gutachten, wie Rechtsgutachten, ggf. Auswahl der Projekte u.ä. beauftragt, deren Bedarf sich aus der Arbeit ergibt

Der vom BBR beauftragte Gutachter FIRU/Prof. Nadler zusammen mit seinen Partnern unterstützt die Arbeit prozessbegleitend, gibt Input und Feedback und moderiert Workshops.

In einem zweiten Schritt können diese Überlegungen, wie im Projektantrag vorgesehen, auch auf die nationale Städtebauförderung ausgeweitet werden.

Abbildung 1: Grundmodell des Stadtentwicklungsfonds Brandenburg



Quelle: Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB)



# Stadtentwicklungsfonds Hamburg- Wilhelmsburg

**Ansprechpartner:**  
 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, Referat für Stadterneuerung – WSB 228  
 Karin Aval  
 Wexstraße 7  
 20355 Hamburg  
 Tel.: (040) 42840-0  
 karin.aval@bsu.hamburg.de

*Karin Aval, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg*

Mit dem Leitbild „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ und dem damit verbundenen Leitprojekt „Sprung über die Elbe“ verfolgt die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) eine städtebauliche Entwicklung der Elbinsel und damit des Stadtteils Wilhelmsburg. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden ein Rahmenkonzept erarbeitet und neue Projektstrukturen geschaffen. Die Förderangebote der Stadt werden für das Leitprojekt gebündelt eingesetzt. Diese Entwicklungsbestrebungen gehen einher mit der Tatsache, dass im Jahr 2013 in Hamburg die Internationale Bauausstellung (IBA) und die Internationale Gartenschau (IGS) stattfinden und somit die Ergebnisse der langfristigen Entwicklungsstrategie international zur Diskussion gestellt werden.

In diesem Kontext will Hamburg für den Zeitraum 2007 – 2013 auch 6,3 Mio. EURO EFRE-Fördermittel beirhalten. Mit der Einrichtung eines revolvierenden Stadtentwicklungsfonds für Wilhelmsburg sollen Hilfestellungen für diejenigen Vorhaben geschaffen werden, die einen rentierlichen Anteil haben. Es geht vorrangig um die Aktivierung von Flächenpotenzialen im Hafenrandbereich, um die Aufwertung zentraler Standorte und um Impulse für das vorhandene Quartiersgewerbe. Anhand einer Machbarkeitsstudie soll der Einsatz eines Stadtentwicklungsfonds für den Stadtteil Wilhelmsburg geprüft und ggf. eine Konzeption erarbeitet sowie über die tatsächliche Implementierung entschieden werden.

Es wurde eine entsprechende Arbeitsgruppe aus Vertretern der re-

levanten Akteure und der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK), die als möglicher Fondsverwalter in Frage kommt, gegründet.

### Untersuchungsgegenstand

In der Machbarkeitsstudie sollen anhand von ausgewählten Projekten die Rahmenbedingungen für die Implementierung eines Stadtentwicklungsfonds erarbeitet werden. Die Projekte werden anhand von Kategorien, die sich aus den Zielvorstellungen des Leitprojektes „Sprung über die Elbe“ ableiten lassen, ausgewählt:

- Investive Maßnahmen mit arbeitsmarkt- und beschäftigungspolitischem Bezug,
- Schaffung von notwendigen Infrastrukturen für die Entwicklung lokaler Ökonomien,
- Attraktivitätssteigerung der lokalen Stadtteilzentren.

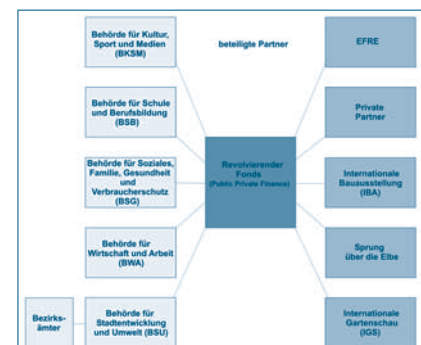
Für die Konstruktion des Stadtentwicklungsfonds kommt für die Stadt Hamburg auch ein Public-Private-Finance-Ansatz in Betracht. Dafür muss geklärt werden, wie die Kombination von mehr und weniger rentierlichen Projekten zu einer insgesamt ausgewogenen Risikostreuung führen kann und welche Laufzeiten der kreditwirtschaftlichen Mittel angesetzt werden müssen. Weiterhin müssen die kritische Masse des Stadtentwicklungsfonds benannt, die möglichen Arten der Fondseinlagen definiert und die Hebelwirkung in Bezug auf Dritte eingeschätzt werden.

### Sachstand und Ausblick

Das Leitprojekt „Sprung über die Elbe“ und die Aktivitäten zur Vorbereitung der IBA und der IGS 2013 beinhalten eine Reihe von Maßnahmen in Wil-

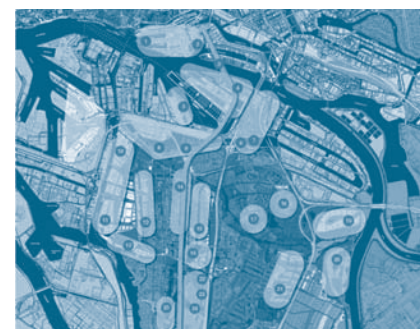
helmsburg, die auf Förderfähigkeit durch einen Stadtentwicklungsfonds zu überprüfen sind. Im Rahmen der Arbeitsgruppentreffen wurden bereits einige potenzielle Projekte vorgestellt. Im nächsten Schritt müssen detaillierte Informationen zu den Projekten gesammelt und ausgewertet, Gespräche mit den Projektverantwortlichen geführt und die Auswahlentscheidung getroffen werden. Erst auf Basis der dann ausgewählten Projekte können Überlegungen zur Ausgestaltung des Stadtentwicklungsfonds angestellt werden.

Abbildung 1: Denkmodell Stadtentwicklungsfonds Wilhelmsburg



Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg

Abbildung 2: Strategische Orte und Leuchtturmprojekte „Sprung über die Elbe“



Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg

# Stadtentwicklungsfonds Nordrhein-Westfalen

**Ansprechpartner:**

LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG  
 Alexandra Fehlhaber  
 Mozartstraße 2a  
 52064 Aachen  
 Tel.: (0211) 4568-0  
 alexandra.fehlhaber@leg-nrw.de

*Dr. Bernd Mielke, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf*

*Alexandra Fehlhaber, LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG, Aachen*

Revolvierende Stadtentwicklungsfonds bieten die Möglichkeit, Förderung und Finanzierung miteinander zu verknüpfen und gebündelt anzubieten. Sie könnten damit eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Instrumentariums sein. Es gibt allerdings eine kaum zu überblickende Zahl möglicher Konstruktionen und Anwendungsmöglichkeiten und eine Vielzahl offener Fragen. Daher hat sich Nordrhein-Westfalen für ein projektbezogenes Vorgehen entschieden: Die städtebaulichen, administrativen, finanztechnischen und förderrechtlichen Fragestellungen des Einsatzes eines JESSICA-Fonds in Nordrhein-Westfalen sollen anhand konkreter Projekte untersucht und diskutiert werden.

Aus Sicht einer Arbeitsgruppe mit Vertretern des Städtebau- und Wirtschaftsministeriums, der LEG Stadtentwicklung und der NRW-Bank, die durch die Europäische Investitionsbank (EIB) und die ExWoSt-Begleitforschung unterstützt wird, sind für eine revolvierende Finanzierung durch einen JESSICA-Fonds vor allem Projekte geeignet, die folgende Kriterien erfüllen: Sie

- leisten einen wesentlichen Beitrag zur integrierten Stadtentwicklung,
- lassen Mittelrückflüsse erwarten,
- tragen sich aber privatwirtschaftlich aufgrund des Rendite-Risiko-Profiles nicht, lassen also z.B. eine Rendite unterhalb des Marktniveaus erwarten

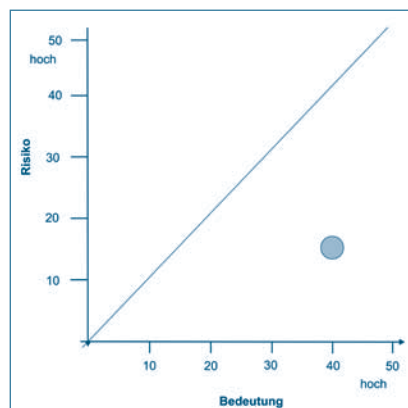
oder sind mit einem hohen Risiko verbunden.

Ferner ist zumindest bei der Erstvergabe der Mittel die Übereinstimmung mit der Gebietskulisse gemäß dem Operationellen Programm erforderlich. Außer im Ruhrgebiet und dem Bergischen Städtedreieck ist diese Voraussetzung in Nordrhein-Westfalen in städtischen Problemgebieten (Nachweis durch Indikatoren) gegeben.

Die Arbeitsgruppe hat weiterhin fünf Projekttypen identifiziert, für die Mittel aus einem JESSICA-Fonds sinnvoll eingesetzt werden könnten. Dabei handelt es sich um die Typen:

- A – Flächenentwicklung
- B1 – Finanzierung des Zwischenerwerbs von Flächen
- B2 – Finanzierung des Zwischenerwerbs von Gebäuden
- C1 – Hochbaumaßnahme: Sanierung/Neubau
- C2 – Hochbaumaßnahme: impulsgebende Einzelmaßnahme

*Abbildung 1: Beispielhafte Darstellung von Risiko und städtebaulicher Bedeutung eines Projekts*



Quelle: LEG Stadtentwicklung

Auf Basis der genannten Kriterien und der Projekttypen wurden aus zunächst über 20 Projekten fünf ausgewählt, anhand derer die o.g. Fragestellungen untersucht werden sollen. Ziel ist eine Einschätzung der Vor- und Nachteile eines JESSICA-Fonds für die verschiedenen Projekttypen und damit der Eignung eines revolvierenden Stadtentwicklungsfonds für Nordrhein-Westfalen. Ferner soll ein Vorschlag für eine konkrete Fondsstruktur erarbeitet werden.

Um welche Art von Projekten es sich handelt, soll nachstehend anhand der ausgewählten Beispiele dargestellt werden:

Die Flächenentwicklung (Projekttyp A) umfasst umso mehr Risiken, je mehr Arbeitsschritte abgedeckt werden und je länger die Projektlaufzeit ist. Bei dem ausgewählten Projektbeispiel handelt es sich um ein ehemaliges Industriegebiet an einem städtebaulich integrierten Standort an der Nahtstelle zwischen zwei Ortsteilen einer Großstadt. Der Ankauf ist bereits erfolgt, diverse Gutachten und Entwicklungskonzepte liegen vor, so dass ein minimiertes Planungs- und Kostenrisiko vorliegt. Die Gesamtlaufzeit des Projekts für Abbruch/Herrichtung, Instandsetzung eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes sowie Erschließung und Vermarktung der Gesamtfläche wurde mit rund sieben Jahren angesetzt.

Beim Projektbeispiel des Typs B1 geht es um den Zwischenerwerb einer Fläche eines ehemaligen Maschinenbauunternehmens. Das Grundstück liegt in einem Stadtumbaugebiet. Auf der Fläche befinden sich Industriehallen

und Bürogebäude, die in Teilen gewerblich bzw. zu Einzelhandels- und Dienstleistungszwecken genutzt werden. Aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Aufgrund der Heterogenität der vorhandenen baulichen Nutzung ist die Fläche als Gemengelage einzustufen. Die derzeitigen Eigentümer wollen die Fläche in Teilabschnitten verkaufen. Der Erwerb der Gesamtfläche mit Hilfe einer kreditwirtschaftlichen Finanzierung aus JESSICA-Mitteln könnte eine städtebaulich gewünschte integrierte Gesamtentwicklung des Areals sichern, die bei einer rein privatwirtschaftlichen Lösung voraussichtlich nicht zustande käme. Eine Flächenentwicklung wie beim Projekttyp A soll in der Phase des Zwischenerwerbs nicht erfolgen.

Das Projektbeispiel des Typs B2 zielt auf Wohnungs- und Ladenlokalleerstände ab, die auf vielfältigen baulichen und sozialen Problemen beruhen. Im Rahmen des Projekts sollen in einem Revitalisierungsgebiet einzelne Gebäude (z.B. aus Zwangsversteigerungen) erworben, modernisiert und anschließend wieder dem Markt zur Verfügung gestellt werden. Diese Impulse sollen private Investoren dazu bewegen, das Viertel durch weitere Investitionen aufzuwerten.

Der Projekttyp „Hochbaumaßnahmen“ wird aufgrund unterschiedlicher Ausprägung in zwei Kategorien unterteilt. Im Rahmen des Forschungsvorhabens wird für den Projekttyp C1 der Neubau eines Kulturbüros untersucht.

Das Projekt hat eine hohe kulturpolitische Bedeutung für die Stadt und ist sehr gewünscht. Vorgaben für die Projektuntersuchung sind der ermittelte Raumbedarf sowie die maximal mögliche monatliche Tilgungsrate. Eine gesicherte Laufzeit des Mietvertrags von 15 Jahren wird zugrunde gelegt. Da sich das Projekt zu marktüblichen Finanzierung nicht rechnet, ist zu untersuchen, ob es sich über ein geeignetes kreditwirtschaftliches Instrument darstellen lässt.

Im Projektbeispiel des Typs C2 handelt es sich um ein ehemaliges rd. 5 ha großes Industriegrundstück (regionaltypische Kleinindustrie) auf dem die aufstehenden Produktionsgebäude bereits abgebrochen wurden. Lediglich das Verwaltungsgebäude wurde als typisches Beispiel eines Bürohauses der fünfziger Jahre erhalten (s. Abbildung 2). Das Gebäude soll nach Sanierung bzw. Modernisierung für Dienstleistungszwecke vermarktet werden und damit Anstoß für die Reaktivierung einer strukturpolitisch wichtigen Fläche geben.

Abbildung 2: Impulsgebende Hochbaumaßnahme



Quelle: LEG Stadtentwicklung



# Stadt- und Strukturentwick- lungsfonds Rheinland-Pfalz

**Ansprechpartner:**

Ministerium des Innern und für Sport, Abteilung 3 – Referat 336  
 Städtebauliche Entwicklung und Konversion  
 Prof. Jürgen Hiller, Vera Krupinski  
 Schillerplatz 3-5  
 55118 Mainz  
 Tel.: (06131) 16-0  
 vera.krupinski@ism.rlp.de

*Jutta Stammwitz-Becker, Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V., Kaiserslautern*

Das Land Rheinland-Pfalz hat aus zwei Gründen ein großes Interesse an der Umsetzung von Fondsstrukturen. Zum einen soll hierdurch die partnerschaftlich getragene, integrierte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden im Sinne der Leipzig Charta unterstützt werden. Zum anderen werden bedeutende städtebauliche Einzelprojekte und Strukturmaßnahmen im regionalen Kontext gefördert. Hierzu sollen insbesondere die privaten und öffentlich-privaten Investitionen in den Städten und Gemeinden gestärkt und dauerhaft auf möglichst hohem Niveau gehalten werden.

Neben weiteren Initiativen zur Stärkung benachteiligter Stadtquartiere beabsichtigt das Land Rheinland-Pfalz gemeinsam mit seinen Projektpartnern revolvierende Fondsstrukturen für spezielle Vorhaben der Stadt- und Regionalentwicklung zu entwickeln und modellhaft in der Anwendung zu erproben. Hierdurch sollen kommunale Entwicklungspotentiale gesteigert sowie bedeutende strukturpolitische Ziele im regionalen Kontext umgesetzt werden. Diese im Rahmen des Modellvorhabens „Stadt- und Strukturrentwicklungsfonds Rheinland-Pfalz“ zu erarbeitenden Fondsstrukturen sollen dabei als Teil einer PPP-gerechten Öffnung herkömmlicher Finanzierungsstrukturen in der Stadtentwicklung wirken. Ziel ist dabei, eine zusätzliche und langfristige Unterstützungsmöglichkeit für privates Engagement in der Stadtentwicklung zu etablieren. Im

öffentlichen Interesse sollen privates Kapital (insbesondere Geldmittel, Grundstücke, Immobilien) und privates Know-how (finanzwirtschaftliche, städtebauliche und Marktkenntnisse) sowohl in Projektrichtung als auch in Fondsrichtung geleitet und dabei mit entsprechenden öffentlichen Ressourcen gebündelt werden.

Rheinland-Pfalz beabsichtigt keineswegs, bestehende Förderprogramme der städtebaulichen Entwicklung in Frage zu stellen, sondern möchte ihnen vielmehr weitere, revolvierende Finanzierungssäulen wie zinsverbilligte Darlehen, Garantien, Eigenkapitalersatz, etc. ergänzend zur Seite stellen. Nach Auffassung des Modellträgers besteht bei der Umsetzung von Fondsstrukturen eine gleichermaßen große Herausforderung wie auch Chance darin, ein langfristiges und von der öffentlichen Haushaltslage (möglichst) unabhängiges, verstärkt kreditorientiertes und revolvierendes Instrument zur Unterstützung von Stadt- und Strukturrentwicklungsprozessen zu erhalten.

Die bisherigen Überlegungen des Trägers des Modellvorhabens gehen dahin, einen rheinland-pfalz-weit wirkenden übergeordneten Fonds einzurichten, der sich aus öffentlichen Mitteln (auch JESSICA-Mitteln des EFRE-Strukturfonds), Einlagen institutioneller Anleger und ggf. privaten Einlagen zusammensetzt. Diesem „Stadt- und Strukturrentwicklungsfonds Rheinland-Pfalz“ werden im Sinne integrierter Stadtentwicklung einzusetzende und wirkende Fonds zu unterschiedlichen Themen nachgeschaltet. Es handelt sich dabei um einzelne Objektgesellschaften mit individuellem thematischen (Themenfonds) beziehungsweise regionalen Bezug (Regionalfonds). Durch die breite Anlage des landesweit wirkenden Fonds soll eine hohe Flexibilität und eine deutliche Begrenzung der Risiken erreicht werden.

In vorbereitenden Informationsgesprächen der projektragenden Kommunalabteilung im Ministerium des Innern und für Sport wurden bereits erste regional verankerte Akteure

Abbildung 1: Der „Werkzeugkasten“ - Finanzierungsinstrumente für die Stadtentwicklung in Rheinland-Pfalz

<p><b>I.</b>  <b>Klass. Werkzeuge:</b>  <b>(Städtebau-) Förderung</b></p> <p>Verlorene Zuschüsse, etc.</p> <p>Status Quo und aktuelle Herausforderungen</p>	<p><b>II.</b>  <b>Ergänz. Werkzeuge:</b>  <b>Finanzierungsprodukte</b></p> <p>Darlehen, Garantien, Bürgschaften</p> <p>RLP-Landesinitiativen als Einstiegsverfahren</p>	<p><b>III.</b>  <b>Neues Werkzeug:</b>  <b>Stadtentwicklungsfonds</b></p> <p>Modellvorhaben des Landes RLP</p> <p>Erprobung mit Bund und EU im ExWoSt-Forschungsfeld</p>
---	---	--

Quelle: Ministerium des Innern und für Sport

der Stadt- und Strukturentwicklung gefunden, die daran interessiert sind, aktiv an der Gestaltung und Implementierung von alternativen Finanzierungsformen für städtebauliche Projekte im Land Rheinland-Pfalz mitzuwirken. Es handelt sich dabei vor allem um Vertreter von Kommunen und kommunalen Gesellschaften sowie um private Unternehmer und Vertreter von Immobilien- und Entwicklungsgesellschaften ebenso wie von lokal und regional engagierten Bank- bzw. Kreditinstituten. Im Zuge der Umsetzung des Modellvorhabens sollen weitere Kooperationspartner für den Prozess gewonnen und externe Experten zur fachlichen Unterstützung der Fondsidee in Rheinland-Pfalz hinzugezogen werden. Dabei wird insbesondere auch eine ressortübergreifende Zusammenarbeit angestrebt, welche nicht allein auf die lokale Ebene begrenzt ist, sondern idealerweise alle Verwaltungsebenen im Land umfassen soll.

Es ist vorgesehen, innerhalb von Arbeitsgruppen praxisorientiertes Know-how unterschiedlicher Fachleute zu bündeln. Mit den Akteuren der Arbeitsgruppen soll zunächst deren jeweiliger Bedarf für und ihre individuellen Anforderungen an Stadtentwicklungsfonds diskutiert werden. Die vorskizzierte Struktur zur Umsetzung des Modellvorhabens wird mit den Teilnehmern erörtert, Leitlinien zur Umsetzung der Fondsidee werden verabredet und Grundlagen zur Beurteilung der „Fondstauglichkeit“ von Einzelprojekten werden entwickelt werden. Es sollen städtebauliche Projekte identifiziert werden, welche Ge-

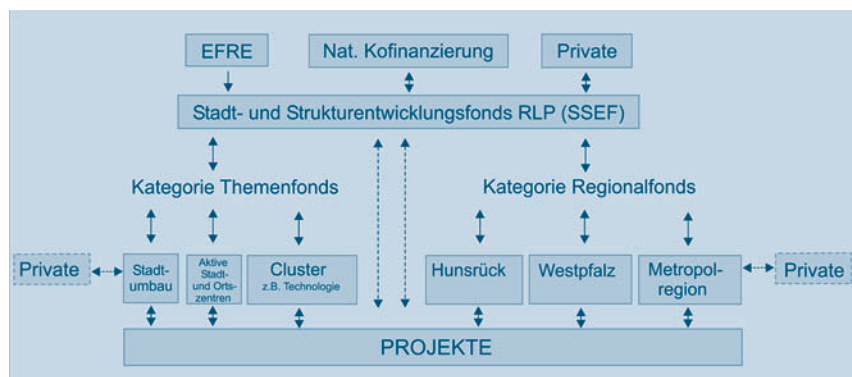
genstand integrierter Stadtentwicklungskonzepte sind und die potenziell geeignet sind, einen Beitrag zur Umsetzung der Kriterien der Leipzig Charta zu leisten.

Neben der gemeinsamen Entwicklung von Fondsmanagement und Projektmanagement mit den Partnern, erscheint es dem Träger des Modellvorhabens unerlässlich, die derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten und Grenzen zur Implementierung des „Stadt- und Strukturentwicklungsfonds Rheinland-Pfalz“ durch ausgewiesene Spezialisten Prozess begleitend näher prüfen zu lassen. Der fachliche Austausch und die Kooperation mit den Trägern der anderen Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes einerseits und die Zusammenarbeit auf nationaler wie auch europäischer Ebene andererseits sollen dabei zusätzliche Unterstützung gewährleisten und Synergien für alle Beteiligten erschließen.

Für die modellhafte Erprobung revolvierend wirkender Finanzierungsstrukturen im Sinne der JESSICA-Initiative sollen im rheinland-pfälzischen „Stadt- und Strukturentwicklungsfonds“ zunächst bis zu 1 Mio. Euro öffentlicher Mittel aus dem Zuständigkeitsbereich des Ministeriums des Innern und für Sport verwendet werden. Darüber hinaus ist zu klären, inwiefern weitere Mittel aus dem EFRE-Strukturprogramm auf der Grundlage des Operationellen Programms der EFRE-Förderperiode 2007–2013 in revolvierenden Fondsstrukturen eingesetzt werden können.

Nach Ablauf des Modellvorhabens in Rheinland-Pfalz sollte es dem Grunde nach möglich sein, im öffentlichen Interesse der Stadt- und Strukturentwicklung liegende Projekte privater oder öffentlich-privater Träger durch den Einsatz von Fondsmitteln auf städtischer und regionaler Ebene in ihrer Umsetzung zu beschleunigen bzw. diese überhaupt erst anzustoßen.

Abbildung 2: Das Modell „Stadt- und Strukturentwicklungsfonds Rheinland-Pfalz“



Quelle: Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V.

## KfW-Stadtentwicklungsfonds

**Ansprechpartner:**  
 KfW-Bankengruppe  
 Barbara Schnell  
 Palmengartenstraße 5–9  
 60325 Frankfurt/Main  
 Tel.: (069) 7431-0  
 barbara.schnell@kfw.de

*Dieter Spiekermann, KfW-Bankengruppe, Frankfurt am Main*

Angeregt durch die europäische „JESSICA“-Initiative und Vorarbeiten im nationalen und europäischen Kontext hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) verschiedene Modellvorhaben zur Einführung von Stadtentwicklungsfonds gestartet. Eines dieser Pilotprojekte ist der „KfW-Stadtentwicklungsfonds“.

Auf Länderebene werden Stadtentwicklungsfonds konzipiert, die mit Hilfe der Europäischen Regionalförderung (EFRE-Mittel) Eigen- oder Fremdkapitalförderungen für Stadtentwicklungsprojekte zur Verfügung stellen sollen. Der KfW-Stadtentwicklungsfonds ist als ergänzendes Angebot zu diesen Länderfonds konzipiert: Während sich die Länderfonds auf Projekte des jeweiligen Bundeslandes beschränken, soll sich das KfW-Angebot an das gesamte Bundesgebiet richten und ausschließlich Eigenkapital- bzw. Mezzaninfinanzierungen anbieten. Ferner würde das KfW-Angebot grundsätzlich nicht den Beschränkungen hinsichtlich des Verwendungszwecks unterliegen, die für die Förderung aus den EU-Strukturfonds gelten.

Zu Beginn der Produktentwicklungsphase wurden zahlreiche Interviews mit Kommunalvertretern, Projektentwicklern, Investoren und Vertretern wissenschaftlicher Institute geführt. Hieraus konnte der jeweilige Förderbedarf der Akteure ermittelt werden. Darüber hinaus flossen deren Anregungen in das Förderkonzept ein.

Über den bundesweit agierenden KfW-Stadtentwicklungsfonds plant die KfW, gemeinsam mit privaten Investoren Eigenkapital zu gleichen Bedingungen (pari-passu) in förderwürdige Stadtentwicklungsprojekte zu investieren. Grundlage für die Projektauswahl wird primär ein standortbezogener Kriterienkatalog sein, da insbesondere förderwürdige Quartiere Berücksichtigung finden sollen, in denen sich private Investoren aus Risikoerwägungen heraus nicht alleine engagieren möchten. Dabei müssen die Projekte das Potential für eine auch für private Investoren auskömmliche Rendite aufweisen. Darin wird eine zentrale Herausforderung des Fonds liegen.

Die förderwürdigen Zielprojekte werden in Grund- und Mittelzentren (je nach Lage im Bundesgebiet 20.000-40.000 Einwohner) bzw. Nebenzentren der Großstädte gesucht, die aufgrund ihrer Lage in strukturschwächeren Gebieten oder der Peripherie größerer Städte ihre grundlegenden Funktionen als Versorgungszentrum nicht mehr vollumfänglich erfüllen können, oder beispielsweise durch ein minder attraktives Wohnumfeld und durch Kaufkraftverlust gekennzeichnet sind.

Mit einer Investition aus dem Fonds soll das Ziel verfolgt werden, Nachfolgeinvestitionen für das umgebende Stadtquartier anzuziehen (Investition mit Signalwirkung). Das bereit gestellte Eigenkapital soll es privaten Investoren erlauben, ihr Risiko besser zu diversifizieren bzw. größere Projekte in Angriff zu nehmen. Darüber hinaus soll über die Stärkung der Eigenkapitalbasis die Fremdmittelfinanzierung erleichtert werden.

Geeignet sind beispielsweise Einzelhandels- und Wohnprojekte, Gesundheitszentren, Pflegeeinrichtungen, Freizeiteinrichtungen, Hotel- und Gastronomieprojekte, Investitionen in öffentliche Einrichtungen und deren Kombination mit Wohn- und/oder Handelsnutzungen oder die Umnutzung ehemaliger Bahnhofsgebäude. Eine besondere Bedeutung kommt der Revitalisierung von innerstädtischen Brachflächen zu, da private Investoren in diesem Bereich aufgrund besonderer Risiken (Altlasten) vielfach von Investitionen Abstand nehmen.

Eine wichtige Voraussetzung für ein Projektengagement ist die Einbindung des Projekts in eine integrierte städtebauliche Planung. Insofern kommt den Kommunen eine zentrale Rolle als Partner des KfW-Stadtentwicklungsfonds zu.

Die Projektmindestgröße ist eine Funktion aus

- a) der notwendigen Eigenkapitalquote des Projektes;
- b) der erforderlichen Mindestinvestition der KfW vor dem Hintergrund einer vertretbaren Cost-Benefit-Ratio, inklusive Due Diligence-Kosten und
- c) des KfW-Anteils am eingesetzten Eigenkapital.

Die unter a) aufgeführte erforderliche Projekteigenkapitalquote richtet sich u.a. nach der Entwicklungsphase eines Projekts und erstreckt sich i.d.R. von 20% (Spätphasenprojekte) bis 50% (Frühphasenprojekte). Legt man ein Mindestengagement von rd. 1 Mio. Euro pro Projekt aus dem KfW-Stadtentwicklungsfonds zu Grunde, so ergäbe sich beispielsweise eine Mindest-

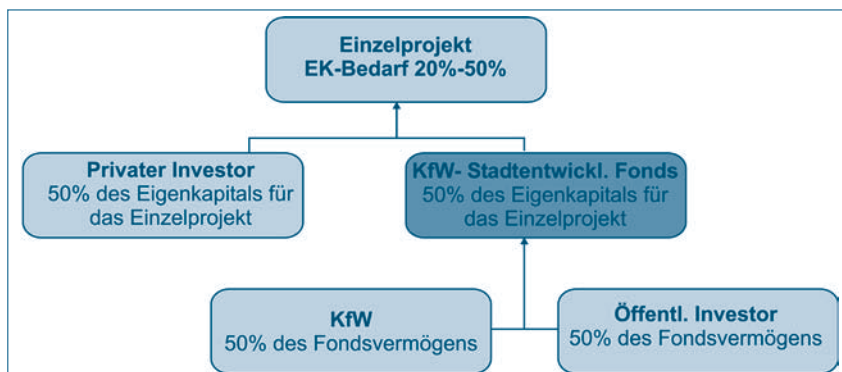
projektgröße bei Frühphasenprojekten von rund 4 Mio. Euro und bei Spätphasenprojekten von rund 10 Mio. Euro. Darüber hinaus ist gemäß b) zu beachten, dass für jedes Projekt Kosten für die detaillierte Projektbewertung und Risikoanalyse entstehen. Da diese Kosten weitgehend unabhängig von der Höhe der Investitionen und Rückflüsse des jeweiligen Projektes anfallen, kann mit steigender Projektgröße der Kostenanteil im Vergleich zu den erwarteten Rückflüssen gesenkt werden. Schließlich gilt gemäß c), dass die KfW (nur) eine 50%-ige Eigenkapitalbeteiligung an den jeweiligen Projekten anstrebt, bei Hinzunahme von privaten Eigenkapitalgebern mit einem Investitionsbetrag in identischer Höhe. Dies hat in Bezug auf a) zur Konsequenz, dass pro Projekt nur die Hälfte des Mindesteigenkapitals von Seiten der KfW bereitgestellt wird, wobei jedoch das unter b) genannte vertretbare Kosten-Nutzen-Verhältnis eingehalten werden sollte. Die genaue Spezifizierung derartiger Projektmindestgrößen sowie anderer Investitionskriterien sind Gegenstand der gegenwärtigen detaillierten Konzeptionsphase.

Der KfW-Stadtentwicklungsfonds soll von der KfW und einem weiteren öffentlichen Fondanteileigner mit einem Gesamtvolumen von bis zu 100 Mio. Euro ausgestattet werden. Durch kontinuierliche Rückläufe aus den Projekten (Exiterlösen) soll der revolving Charakter des Fonds gewährleistet werden, d.h. das Kapital kann für weitere Projekte eingesetzt werden.

Als private Investoren kommen in erster Linie solche Partner für die KfW in Frage, die neben dem Renditeziel ein Interesse am jeweiligen Standort haben, sei es aus regionalpolitischen, Marktstellungs-, sozialen oder Imagegründen. Ferner ist insbesondere für regional verwurzelte, mittelständische Investoren die positive Wirkung der Risikostreuung von besonderem Interesse. Bei Frühphasenprojekten kommen insbesondere Projektentwickler als Partner für den KfW-Stadtentwicklungsfonds in Betracht.

Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass der KfW-Stadtentwicklungsfonds vorbehaltlich einer positiven Gremienentscheidung im Jahr 2009 angeboten werden kann.

Abbildung 1 : Struktur der Eigenkapitalisierung des Einzelprojektes



Quelle: Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)



## Auftaktveranstaltung im Rahmen der EUREGIA in Leipzig

Das ExWoSt-Forschungsfeld „Stadtentwicklungsfonds in Deutschland“ wurde mit einer Auftaktveranstaltung im Rahmen der EUREGIA in Leipzig der Fachöffentlichkeit präsentiert. Die Veranstaltung im Congress Center Leipzig auf der Neuen Messe wurde vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und von der Europäischen Investitionsbank (EIB) gemeinsam organisiert. Sie stellte das erste Ergebnis der intensiven Zusammenarbeit von BBR und EIB dar, die auch in Zukunft weiter verfolgt werden soll.

Ziel der EUREGIA-Veranstaltung war die Information der Fachöffentlichkeit über die JESSICA-Initiative (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) und ihre Umsetzung in Deutschland. Die EU-Kommission möchte mit der JESSICA-Initiative die Idee von Stadtentwicklungsfonds zur Finanzierung von Investitionen für die europäischen Städte in den Vordergrund rücken. Dadurch soll die primär auf Zuschüssen basierende Förderung von Stadtentwicklung um neue, Fördermittel erhaltende Instrumente ergänzt werden. Die bisherigen Entwicklungsarbeiten zu Stadtentwicklungsfonds werden im ExWoSt-Forschungsfeld zusammengeführt. Im

*Vortrag von Herrn Dr. Jakubowski*



*Quelle: FIRU mbH*

Anschluss an die Veranstaltung erhielten Stadtentwicklungs- und Finanzierungspraktiker die Möglichkeit zum fachlichen Austausch. Gemeinsam mit den Vertreterinnen und Vertretern der Modellvorhaben wurde auch die erste Projektwerkstatt durchgeführt.

### Programm

Nach der Begrüßung durch Herrn Dr. Jakubowski (BBSR) und Herrn Gabriel (EIB) stellte letzterer Ziele und Umsetzungsstand der JESSICA-Initiative in Europa vor. Für die JESSICA-Förderung kämen hauptsächlich Projekte in Frage, die weder von rein öffentlichem noch von rein privatem Charakter seien. Sie wiesen typischerweise nur kleine Gewinne auf und benötigten Kapitalhilfe über einen langen Zeitraum. Voraussetzungen für die Förderung wären das Vorhandensein eines integrierten Stadtentwicklungsplans sowie die Vereinbarkeit mit den EFRE-Förderrichtlinien bzw. mit den Bestimmungen des jeweiligen Operationellen Programms. Herr Gabriel führte aus, dass die Hauptaufgaben der EIB im Bereich JESSICA in der Einführung der JESSICA-Initiative in den EU-Mitgliedsstaaten vielfältig seien. Neben dem Angebot von ergänzenden Krediten und der technischen Unterstützung bei der Einrichtung von Stadtentwicklungsfonds könnte die EIB auch die Geschäftsführung von JESSICA-Holdingfonds übernehmen. Dadurch könnten sich die Länder ganz auf die Einrichtung der nachgeschalteten Stadtentwicklungsfonds konzentrieren. Er stellte fest, dass es zurzeit in der EU noch keinen operativen JESSICA-Stadtentwicklungsfonds gäbe, das Interesse der Mitgliedsstaaten je-

doch sehr groß sei und Anfang 2009 die ersten Stadtentwicklungsfonds aufgelegt würden.

### Plenum



*Quelle: FIRU mbH*

Anschließend stellte Herr Dr. Jakubowski das ExWoSt-Forschungsfeld „Stadtentwicklungsfonds in Deutschland“ mit seinen Zielen und Strukturen vor. Mit dem Forschungsfeld sollten Hinweise für die Weiterentwicklung der Städtebau- und Wohnungspolitik erarbeitet werden. Detaillierte Informationen zum Forschungsfeld werden im Vorwort dieses Heftes gegeben.

In einer von Herrn Jacob, Geschäftsführer der FIRU mbH, geleiteten Podiumsdiskussion wurden Chancen und Grenzen von JESSICA in Deutschland mit Gesprächspartnern aus vier Modellvorhaben des ExWoSt-Forschungsfeldes (Brandenburg, Hamburg, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz) besprochen. Für Herrn Dr. Mielke (Nordrhein-Westfalen) rückte vor allem die Streckung der Fördermittel über den veranschlagten Zeitraum hinaus in den Mittelpunkt des Interesses. Gleichzeitig gäbe es auch bessere Möglichkeiten der Risikostreuung. Herr Prof. Hiller (Rheinland-Pfalz) hob die Bedeutung der neuen Instrumente bei der Bewältigung der Auswirkungen



### Podiumsdiskussion mit den Modellvorhaben



Quelle: FIRU mbH

des Strukturwandels hervor. Trotz der vergleichsweise geringeren verwaltungstechnischen Hürden „parke“ das Land Mittel in einem Fonds, die damit nicht mit direktem Bezug und vollständig verausgabt würden, während es gleichzeitig haushaltsbedingt weitere Schulden machen müsse. Dies sei politisch nicht einfach zu kommunizieren. Für Herrn Kuenzer (Brandenburg) gab die Finanzmarktkrise Anlass zum Nachdenken über die derzeitigen Förderinstrumente. Ein Fondsmittel erhaltender Ansatz wie JESSICA habe besondere Bedeutung, weil die Fördermittel in absehbarer Zukunft reduziert würden. Frau Aval (Hamburg) verdeutlichte, dass die JESSICA-Mittel auf den Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg konzentriert würden. Es sollten v.a. multifunktionelle Projekte im Zusammenhang mit der Internationalen Bauausstellung und der Internationalen Gartenschau 2013 gefördert werden, für die die bisherige Zuschussförderung nicht ausreiche.

Frau Schnell von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) präsentierte im Anschluss die Ideen und Ansatzpunkte des KfW-Stadtentwicklungsfonds, der ebenfalls ExWoSt-Modellvorhaben ist. Der Fonds werde

bundesweit tätig sein und verwende keine EU-Fördermittel, weshalb er auch nicht entsprechenden Richtlinien unterliege. Er sollte dadurch vor allem die Aktivitäten der anderen Modellvorhaben durch die Vergabe von zusätzlichem Eigenkapital ergänzen können. Als einzubeziehende private Projektpartner wolle der Fonds hauptsächlich mittelständische regionale Investoren gewinnen, um mit ihnen in Projekte in Nebenlagen von Grund- und Mittelzentren zu investieren.

In seinem abschließenden Vortrag erklärte Prof. Dr. Nadler von der Hochschule Albstadt-Sigmaringen verschiedene Geschäftsmodelle für Stadtentwicklungsfonds, die er anhand von ersten Erfahrungen aus Europa bewertete. In den ausgewerteten Projekten seien hauptsächlich Immobilienentwicklungen gefördert worden, wobei Beteiligungen dominierten. Als Ergebnis verblieben für ihn zwei Geschäftsmodelle, die sich für Stadtentwicklungsfonds in Deutschland anbieten würden:

- Der Stadtentwicklungsfonds als Förderkreditgeber: Der Fonds vergibt Förderkredite an Immobilien in der Nutzungsphase, die Rückflüsse an den Fonds werden über die Tilgung und Zinsen aus den Projekten geleistet.
- Der Stadtentwicklungsfonds als Finanzierer von Landentwicklern: Der Fonds vergibt Risikokapital an Landentwicklungen und gründet mit privaten Partnern eine Zweckgesellschaft. Die Rückflüsse werden durch die Erlöse aus dem Verkauf von entwickelten Flächen gesichert.

Herr Prof. Nadler machte deutlich, dass der erste Ansatz zwar weitaus einfacher

und unkomplizierter in der Umsetzung sei, der zweite Ansatz jedoch eine Reihe entscheidender Vorteile mit sich bringe: Bei einer Beteiligungsfinanzierung seien maximaler Projekteinfluss zugunsten öffentlicher Interessen, große Vertragsfreiheit und Flexibilität, enorme finanzielle Hebelwirkung, fundiertes privates Know-how und eine maximale Risikoreduktion für die privaten Partner möglich. Im Gegenzug

### Projektwerkstatt



Quelle: FIRU mbH

müssten die öffentlichen Partner allerdings auch Investitionsbereitschaft zeigen und Risiken übernehmen.

In der anschließenden ersten Projektwerkstatt hatten die Vertreter der Modellvorhaben Gelegenheit, sich einander vorzustellen und den derzeitigen Sachstand kurz zu erörtern. Für weitere Entwicklungsarbeiten im Rahmen des Forschungsfeldes wurden Kontakte geknüpft und das weitere Vorgehen gemeinsam abgestimmt.

### Vorstellung der Akteure



Quelle: FIRU mbH

## Stadtentwicklungsfonds: Ist eine Kooperation mit Privaten möglich?

*Dr. Frank Hanser, Geschäftsführer der DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH), Wiesbaden*

Die bis heute praktizierte Städtebauförderung basiert im Wesentlichen auf Zuschüssen. Obwohl diese Zuschussförderung erfolgreich ist, stellt sich die Frage, inwieweit sie durch Finanzierungsalternativen ergänzt werden kann. Insbesondere in Zeiten knapper öffentlicher Kassen ist es nachvollziehbar, dass Überlegungen angestellt werden, wie die zur Verfügung stehenden Ressourcen effizienter genutzt werden können. Genau hier setzt das Konzept der Stadtentwicklungsfonds an. Die Idee ist es, Mittel zu „konservieren“, indem sie in revolvierende Stadtentwicklungsfonds eingebracht werden. Mittel, die in ein Projekt investiert werden und nach dessen Abschluss wieder in den Fonds zurückfließen, stehen dann wieder für Investitionen in neue Projekte zur Verfügung. Grundsätzlich ist das Konzept revolvierender Mittel zwar im Rahmen der Städtebauförderung neu, es wird jedoch in anderen Bereichen, beispielsweise in der Förderung von Start-up-Unternehmen, schon jahrelang mit Erfolg angewandt. Die Übertragung des Konzepts in die Städtebauförderung ist daher begrüßenswert zumal die Hebelung der einsetzbaren Mittel die Folge wäre. Aus diesem Grunde hat auch die Europäische Kommission im Rahmen ihrer JESSICA-Initiative die Diskussion um Stadtentwicklungsfonds, die zumindest teilweise aus EFRE-Mitteln gespeist werden können, angestoßen, wengleich der Einsatz von EFRE-Mitteln nicht zwingend ist.

Neben dem Einsatz von EFRE-Mitteln ist die Zusammenarbeit mit privaten Partnern, beispielsweise als Investoren oder aber in anderen Bereichen bei der Etablierung von Stadtentwicklungsfonds, wünschenswert. Der derzeit vorliegende Rahmen für die Errichtung von Stadtentwicklungsfonds ist allerdings noch sehr vage. Die in der Etablierung befindlichen Fonds verfolgen recht unterschiedliche Ansätze. Nicht zuletzt deshalb hat das BBR verschiedene Forschungsaktivitäten gestartet, um dies zu kanalisieren. Die unklaren Rahmenbedingungen sowie die Unsicherheiten über die Ausgestaltung von Stadtentwicklungsfonds führen dazu, dass im augenblicklichen Stadium private Akteure noch sehr wenig Interesse an Stadtentwicklungsfonds zeigen. Dies zeigt nicht zuletzt die Tatsache, dass die in der Konzeptionsphase befindlichen Fonds zunächst ohne private Partner realisiert werden sollen.

Wie müssen Stadtentwicklungsfonds konzipiert sein und welche Voraussetzungen müssen sie erfüllen, damit sie für die Privatwirtschaft interessant sein können? Zunächst müssen Stadtentwicklungsfonds über eine für alle Beteiligten akzeptable Risiko- und Renditeverteilung verfügen. Insbesondere dürfen privaten Investoren nicht unzumutbare Risiken übertragen werden. Ein Stadtentwicklungsfonds sollte daher auch tatsächlich ein Fonds sein, d.h. in eine Reihe von Projekten und nicht nur in ein einziges Projekt investieren. Der Vorteil der Risikodiversifikation, eines der wesentlichen Kernelemente eines Fonds, ist ansonsten nicht gegeben. Die derzeit in der Realisierung befindlichen Fonds orientieren sich zwar auch oftmals nur an einem Projekt, dies ist jedoch der Tatsache geschuldet, dass mit diesen Fonds zunächst die Probleme in der Konzeption gelöst werden sollen. Künftig wird sich dies sicherlich ändern, sodass mehrere Projekte in die Fonds aufgenommen werden. Insbesondere für private Investoren ist der Aspekt der Risikodiversifikation sehr wichtig und eine wesentliche Voraussetzung für eine Investitionsentscheidung in einen Fonds.

Um das Risiko eines Stadtentwicklungsfonds in einem vertretbaren Rahmen zu halten, ist es wichtig zu klären, in welche Art von Projekten der Fonds investieren soll. Privates Kapital kann nur aktiviert werden, wenn eine gewisse positive Renditeerwartung an den Fonds vorhanden ist. Dies schließt die alleinige Investition in „klassische“ Städtebauförderprojekte, nämlich reine Zuschussprojekte, aus. Vielmehr ist eine Investition in rentable Projekte, zumindest jedoch eine Durchmischung von rentablen und weniger bzw. nicht rentablen Projekten notwendig, sodass in der Summe eine zu erwartende positive Rendite verbleibt. An dieser Stelle ist vermutlich ein Umdenken bei den jeweiligen Fondsiniziatoren notwendig, die in aller Regel ihre Wurzeln in der „klassischen“ Städtebauförderung haben.

Ist geklärt, in welche Projekte ein Stadtentwicklungsfonds grundsätzlich investieren soll, muss dies in klaren, nachvollziehbaren und allgemein bekannt gemachten Investitionskriterien niedergelegt werden. Einerseits ist dies für Investoren wichtig, da sie wissen

wollen, in welche Art von Projekten sie potentiell investieren, wenn sie in den Fonds investieren. Andererseits ist dies auch für Stadtentwicklungsgesellschaften relevant, damit bekannt ist, welche der vielen Projekte, die im Umfeld der Stadtentwicklungsgesellschaft zur Realisierung anstehen, grundsätzlich für den Fonds in Frage kommen. Gibt es keine klaren Investitionskriterien wird dies dazu führen, dass aus Unwissenheit über die eigentliche Zielsetzung des Fonds beispielsweise Projekte, die eigentlich für den Fonds in Frage kämen, diesem gar nicht zur Kenntnis gebracht werden. Umgekehrt würde möglicherweise eine Vielzahl vorgelegter Projekte abgelehnt werden, da die jeweilige Stadtentwicklungsgesellschaft nicht darüber im Bilde ist, was der Fonds eigentlich will. Mittelfristig würde so das Angebot, das der Fonds bietet, von den Privaten nur noch sporadisch oder gar nicht mehr nachgefragt werden. Klare Investitionskriterien haben außerdem den Vorteil, dass Projekte, die einzelne Interessengruppen gerne vom Fonds finanziert sehen möchten (zum Beispiel politisch motivierte Projekte), ausgeschlossen sind, sofern sie die Investitionskriterien nicht erfüllen. Dies ist notwendig, um den Gesamterfolg des Stadtentwicklungsfonds nicht zu gefährden und um private Investoren nicht abzuschrecken.

Zur Durch- und Umsetzung der niedergelegten Investitionskriterien sollte ein Stadtentwicklungsfonds über einen möglichst unabhängigen Fondsmanager verfügen. Der Fondsmanager sollte eine umfassende Expertise in der Realisierung von Stadtentwicklungsprojekten und über einen mög-

lichst guten Marktüberblick in der Region, in der der Fonds aktiv sein soll, verfügen. Hier bieten sich z.B. Kooperationen mit Stadtentwicklungsgesellschaften an. Der Fondsmanager prüft die dem Fonds angetragenen Projekte darauf, ob sie den von den Investoren vorgegebenen Anforderungen entsprechen und ob die notwendigen Erfolgchancen gegeben sind. Ist dies der Fall, so legt er dem Investitionskomitee die mögliche Investition zur Entscheidung vor. Das Investitionskomitee, in dem neben Vertretern der Investoren auch unabhängige Spezialisten vertreten sein sollten, trifft die Investitionsentscheidung. Projekte, die in den Fonds aufgenommen werden, werden vom Fondsmanager in seiner Entwicklung begleitet. Dabei agiert der Fondsmanager als Projektsteuerer und Moderator, nicht jedoch als Realisierer. Diese Trennung ist notwendig, um mögliche Interessenskonflikte zu vermeiden. Der Fondsmanager schlägt dem Investitionskomitee auch Desinvestitionen sowie die erneute (revolvierende) Verwendung der Mittel zur Entscheidung vor.

Es zeigt sich, dass eine Reihe von Voraussetzungen erfüllt sein muss, um Stadtentwicklungsfonds für private Marktteilnehmer interessant zu machen. Werden akzeptable Rahmenbedingungen geschaffen, so können Stadtentwicklungsfonds private Akteure aktivieren. Neben der Betätigung als Investor ist die Involvierung als Manager von Stadtentwicklungsfonds ein Kooperationsfeld zwischen Privatpersonen und Stadtentwicklungsfonds. Außerdem sind Stadtentwicklungsgesellschaften potenzielle Zuträger von interessanten Projekten für Stadtent-

wicklungsfonds. Dies setzt entsprechende Transparenz bei den Investitionskriterien voraus.

Es bleibt zu wünschen, dass Stadtentwicklungsfonds erfolgreich am Markt etabliert werden können. Sie haben das Potenzial dazu, ein weiterer Mosaikstein in der Finanzierung städtebaulicher Herausforderungen zu werden.

# Glossar

## Fonds

Ein Fonds ist ein Instrument zur Kapitalanlage und zur Finanzierung. Bei einem Investmentfonds sollen vielen Kleinanlegern die Investition in und die Erfolgsbeteiligung an solchen Vermögensgütern ermöglicht werden. Eine Partizipation als Einzelperson wäre aufgrund des beschränkten (Eigen-)Kapitals nicht möglich (Kapitalanlage). Bei einem Stadtentwicklungsfonds ist das Ziel des Fonds, Projekte zu finanzieren, die aufgrund ihres hohen Kapitalbedarfs und/oder ihres hohen Risikos nicht durch einen Einzelinvestor finanziert werden können (Finanzierungsfunktion). In einem Fonds wird daher das Kapital mehrerer Investoren gebündelt, um verschiedene Projekte finanzieren zu können. Durch die Investition in unterschiedliche Projekte erfolgt aus Sicht des einzelnen Investors darüber hinaus auch eine Verteilung der Ausfallrisiken (Risikodiversifizierung), da sich z.B. die Projekte des Stadtentwicklungsfonds hinsichtlich der Lage, des Entwicklungsstandes, der Immobilienart, der Laufzeit der Investition sowie der Investitionshöhe unterscheiden können.

Der Grundgedanke eines Fonds ist die mehrfache Kapitalnutzung und sein revolvierender Charakter, durch den er sich selbst trägt: Zu Beginn der Fondstätigkeit werden Finanzmittel eingelegt, aus denen

- Darlehen vergeben werden, die mit Zinsen zurückgezahlt werden müssen,
- Garantien geleistet werden, für die Gebühren zu entrichten sind sowie
- Eigenkapitalbeteiligungen vorgenommen werden, durch die den Investoren Gewinne aus regelmä-

ßigen Einnahmen oder Verkäufen zustehen.

Entscheidend für die Kapitalerhaltung sind dabei auch die Risikodiversifikation und das Fondsvolumen im Verhältnis zu Anzahl und Volumen der zu fördernden Projekte. Der Fonds kann also nicht sein gesamtes Kapital in viele langfristige Eigenkapitalbeteiligungen investieren, da er dann über Jahre nicht mehr handlungsfähig wäre.

## Eigenkapital

Die Vermögensgüter eines Unternehmens werden durch Eigenkapital und durch Fremdkapital finanziert. Während ein Fremdkapitalgeber eine feste Zinszahlung auf den einem Unternehmen zur Verfügung gestellten Kredit erhält, ist der Eigenkapitalgeber direkt an den Gewinnen und Verlusten eines Unternehmens beteiligt. Erwirtschaftet das Unternehmen einen hohen Gewinn, kann dieser an den Eigenkapitalgeber ausgeschüttet werden. Im Verlustfall kann der Eigenkapitalgeber jedoch (im schlechtesten Fall) sein gesamtes investiertes Kapital verlieren, da dieses zur Haftungsmasse des Unternehmens zählt. Insofern ist eine Eigenkapitalbeteiligung im Vergleich zu einer Fremdkapitalvergabe gleichzeitig mit einer höheren Chance und einem höheren Risiko verbunden. Da der Erfolg einer Eigenkapitalbeteiligung unmittelbar von der Geschäftsstrategie eines Unternehmens bestimmt wird, besitzt ein Eigenkapitalgeber immer auch ein Mitbestimmungsrecht im Unternehmen. Eigenkapital bildet sowohl in Unternehmens- und Projektfinanzierung den kritischen Engpassfaktor. Denn erst wenn eine Unternehmung bzw. ein Projekt über ein ausreichendes

Haftungskapital verfügt, werden Fremdkapitalgeber zu einer Kreditvergabe bereit sein. Darüber hinaus verzichten viele Eigenkapitalgeber oft auf eine jährliche Vergütung für ihr eingesetztes Kapital und streben stattdessen eine Gewinnrealisierung ihrer Eigenkapitalbeteiligung erst bei Verkauf der Unternehmensanteile bzw. bei Projektfertigstellung und Verkauf an. Dies hat z.B. bei einer Projektfinanzierung den Vorteil, dass während der Entwicklungsphase keine laufende Vergütung an den Eigenkapitalgeber gezahlt werden muss.

## Fondsmanager

Fondsmanager sind professionelle Vermögensverwalter, die das in einen Fonds investierte Kapital verwalten. Sie treffen die konkrete Entscheidung darüber, in welche Kapitalanlagen ein Fonds investiert. Der Erfolg eines Fondsmanagers wird daran gemessen, ob es ihm gelingt, das Fondsvermögen zu mehren und damit eine möglichst hohe Rendite für die Fondsinvestoren zu erreichen. Meist wird die Wertentwicklung eines Fonds im Vergleich zu einer Alternativenanlage beurteilt, so z.B. der Erfolg eines Aktienfonds im Vergleich zur Entwicklung des Aktienindex DAX. Fondsmanager werden i.d.R. erfolgsabhängig entlohnt, d.h. ihr Gehalt wird an die Wertentwicklung des Fonds gekoppelt. Bei Fonds mit hohem Risiko (wie z.B. Hedgefonds) wird vom Fondsmanager eine Eigeninvestition in den Fonds verlangt, um den Anreiz zur Erzielung einer guten Wertentwicklung noch zu steigern. Auch bei einem Stadtentwicklungsfonds bietet es sich an, dass Know-how eines privaten Fondsmanagers zu nutzen.



## Ex Libris

## Aktuelle Literatur zum Thema

- Bukowski, A., Opitz, Stephan. Innovativer Einsatz von Strukturfondsmitteln über Fondslösungen – Ein Instrument von Stadtentwicklungsvorhaben. In: Neue Wege zur Stärkung der lokalen Wirtschaft. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.). Werkstatt Praxis, Heft 45, S. 46, Bonn 2006.
- Eckart, Wolfgang; Reimold, Iris: Bundesbauministerium will Fördermittel der JESSICA-Initiative der EU nutzen. In: Die Wohnungswirtschaft, Schwerpunkt „Stadtentwicklungsfonds“ Nr. 11/2007, Hammonia Verlag, Hamburg, S. 10–12.
- Esser, Ingeborg; Große, Antje: Idee der Stadtentwicklungsfonds und der britische Fonds „blueprint“, in: Die Wohnungswirtschaft; Jg. 61, 2008, Heft: 4, S. 56–59.
- Jakubowski, Peter. Idee der Stadtentwicklungsfonds und der britische Fonds „blueprint“. In: Die Wohnungswirtschaft, Schwerpunkt „Stadtentwicklungsfonds“ Nr. 11/2007, Hammonia Verlag, Hamburg, S. 8–10.
- Jakubowski, Peter. JESSICA und Stadtentwicklungsfonds. In: Demokratische Gemeinde, Monatszeitschrift für Kommunalpolitik 9/2008, Berliner vorwärts Verlag, Berlin, S. 30–31.
- Jakubowski, Peter. Stadtentwicklungsfonds. In: BundesBauBlatt (BBB), Nr. 3/2007, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin, S. 14–18.
- Jakubowski, Peter. Stadtentwicklungsfonds im Sinne der JESSICA-Initiative – Idee und Organisation. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.). Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9, S. 579–589, Bonn 2007.
- Jakubowski, Peter. Wachsende Bedeutung der Europäischen Investitionsbank und der deutschen Förderbanken für eine nachhaltige Stadtentwicklung. In: Raumforschung und Raumordnung, Nr. 4/2007, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, S. 217–224.
- Kolivas, Georges. JESSICA: Developing New European Instruments for Sustainable Urban Development. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.). Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9, S. 563–571, Bonn 2007.
- Linne, Martin; Ferber, Uwe; Heyer, Rolf. Fondslösungen in der Flächenkreislaufwirtschaft. Vorbereitung des Kommunalen Grundstücksfonds Duisburg (Nord). In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.). Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9, S. 597–602, Bonn 2007.
- Marten de Vet, Jan. Financing Urban Development: What is the Role of the European Investment Bank? In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.). Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9, S. 553–561, Bonn 2007.
- Nadler, Michael: (Innen-)Stadtentwicklungsfonds - Public Private Partnerships im Spannungsfeld zwischen Immobilienbestandsentwicklung und Stadterneuerung, in: Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen (ZögU), Heft: 4, 2007, Vol. 30, S. 414–436.
- Nadler, Michael; Kreuz, Claudia, Jacob, Andreas, Ehrbeck, Hanno: Urban Development Funds in Europe – Ideas for implementing the JESSICA initiative. Report for the Marseille meeting of EU Urban Policy Ministers – 25.11.2008
- Puchta, Dieter; Dastig, Martin: Berliner Standortbedingungen im Wandel - von der zuschussbasierten zur revolvierenden Förderung, in: Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen, Nov. 2008, S. 1115.
- Scheuermann, Bernhard; Seidel, Jens. Der Sächsische Stadtentwicklungsfonds ein Konzept für die Zukunft? Überlegungen aus Sicht einer Förderbank. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.). Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9, S. 591–596, Bonn 2007.
- Turró, Mateu; Field, Brian; Carbonaro, Gianni. A Changing Scenario for European Support of Urban Renewal and Development. The first steps of JESSICA. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.). Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9, S. 573–577, Bonn 2007.





## ExWoSt-Informationen



31/1 bis 31/6

### Quartiers-Impulse Neue Wege zur Stärkung der lokalen Wirtschaft

Eine dauerhaft tragfähige Stadtentwicklung kann nicht mehr allein durch bauliche Erneuerung und soziale Akzente gesichert werden. Immer wichtiger wird neben diesen beiden Säulen die Stärkung der lokalen Wirtschaft. Im Forschungsfeld „Quartiers-Impulse“ werden Ansätze hierzu erprobt und auf ihre Tragfähigkeit hin untersucht. Die Zwischenergebnisse sind projektbegleitend in der Reihe ExWoSt-Informationen veröffentlicht.

Mit dem Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) fördert das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) innovative Planungen und Maßnahmen zu städtebaulichen und wohnungspolitischen Themen. Die kostenlosen Informationsbroschüren „ExWoSt-Informationen“ informieren über Ergebnisse aus laufenden Forschungsfeldern und Modellvorhaben.

Die Broschüren können kostenlos bezogen werden bei Gabriele Bohm [gabriele.bohm@bbr.bund.de](mailto:gabriele.bohm@bbr.bund.de). Stichwort: ExWoSt-Informationen 31/x

Download : [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) → Veröffentlichungen → ExWoSt-Informationen

#### **Begleitforschung**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Deichmanns Aue 31–37 53179 Bonn

Dr. Peter Jakobowski  
Tel.: (0228) 401-2243  
peter.jakubowski@bbr.bund.de

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ist eine Ressortforschungseinrichtung im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).

#### **Forschungsassistenz**

FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH Bahnhofstraße 22 67655 Kaiserslautern  
Andreas Jacob  
Tel.: (0631) 36245-0  
Fax: (0631) 36245-99  
a.jacob@firu-mbh.de  
www.firu-mbh.de

in Kooperation mit:  
Prof. Dr. Michael Nadler  
Hochschule Albstadt-Sigmaringen  
Postfach 1254  
72481 Sigmaringen  
Tel.: (07571) 732-242  
Fax: (07571) 732-255  
nadler@hs-albsig.de  
www.hs-albsig.de/fm

ISSN 0937 - 1664

#### **Herausgeber, Herstellung, Selbstverlag und Vertrieb**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

#### **Schriftleitung**

Dr. Hans-Peter Gatzweiler  
Dr. Robert Kaltenbrunner

#### **Bearbeitung**

Dr. Peter Jakobowski, BBSR  
Andreas Jacob, FIRU mbH  
Christian Plöhn  
Prof. Dr. Michael Nadler,  
Hochschule Albstadt-Sigmaringen  
Dr. Claudia Kreuz, RWTH Aachen

#### **Gestaltung und Satz**

FIRU mbH

#### **Druck**

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

#### **Bildnachweis**

Quelle FIRU mbH

#### **Zitierweise**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.),  
ExWoSt-Informationen  
„Stadtentwicklungsfonds  
in Deutschland“,  
35/1 - 04/2009

Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet. Es wird um Zusendung von zwei Belegexemplaren gebeten.

#### **Alle Rechte vorbehalten**

© Bonn 2009

Weitere Informationen

[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)