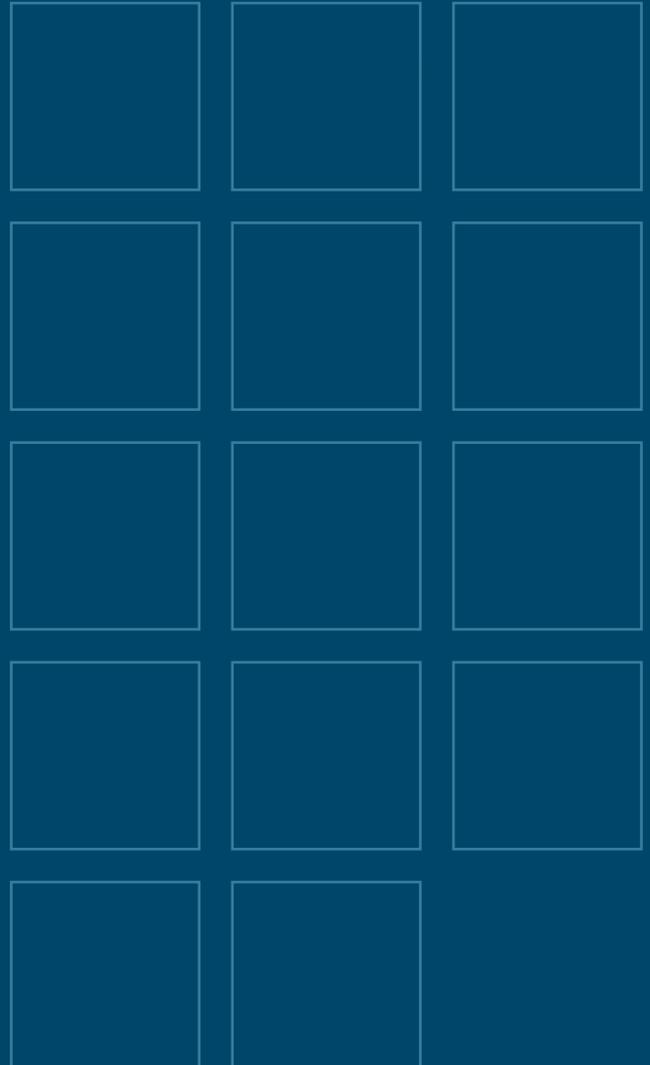




Stadtentwick- lungsfonds in Deutschland

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



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

Wissen

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

Wissen ist ein Rohstoff, der sich durch Nutzung vermehrt. Das beschreibt auch unser hehres Ziel, wenn wir Ihnen die 2. Ausgabe der ExWoSt-Informationen zum Forschungsfeld „Stadtentwicklungsfonds in Deutschland“ vorlegen. Mit dieser Ausgabe möchten wir Sie über den Stand der Entwicklungsarbeiten in den Modellvorhaben informieren und zeigen, wie viel Wissen in den Projekten liegt, wie die Begleitforschung die Modellvorhaben einschätzt und wie sich das JESSICA-Wissen in Europa verbreitet. Kombinieren Sie doch Ihr Know-how aus Praxis und Forschung mit unserem Wissen zu Stadtentwicklungsfonds – nutzen Sie es für Ihre Ansätze zur nachhaltigen Stärkung unserer Städte.

Bei aller Euphorie zum Thema „Wissen“ bleibt aber auch nach beinahe eineinhalb Jahren Entwicklungsarbeit in den Ländern und beim Bund die Erkenntnis haften, dass Schritte zur Umsetzung von Fonds im Sinne der JESSICA-Initiative oft genug auch neue rechtliche, ökonomische sowie administrative Hürden freilegen, die vor einer Umsetzung dieser neuen Instrumente genommen werden müssen. Während die Vorteile, die sich mit der Idee der Stadtentwicklungsfonds verbinden lassen, recht klar formuliert werden können – u.a.

- Wiederverwendung von EFRE-Mitteln für die Stadtentwicklung,
- Ermöglichen von Schlüsselinvestitionen in benachteiligten Stadtgebieten,
- Risikoaufteilung zwischen öffentlichen und privaten Investoren –

sind die zur Einrichtung der Fonds zu schließenden neuen Partnerschaften zwischen Stadtentwicklungsministerien, EFRE-Verwaltungsbehörden, Banken oder Landesförderinstituten aber auch mit den Kommunen als zentrale Partner vor Ort durchaus komplex. JESSICA ist insofern als Prozess zu sehen, der neue Partner und neue Denkweisen zusammenbringt, in dem aber auch die jeweiligen Steuerungsmuster und Handlungslogiken zusammengeführt werden müssen. Das ist oft mühsam, aber letztlich der Preis, der für ein integriertes Vorgehen in der Förderung von Stadtentwicklungsprojekten zu zahlen ist. In der Strukturierung und möglichen Auflösung dieser Komplexität liegt gerade ein Mehrwert unseres Projektes für Sie und der Grund dafür, dass sich der Bund intensiv in der Erarbeitung von gangbaren Wegen in Richtung JESSICA-Fonds in Deutschland engagiert: wir wollen zusammen mit den Modellvorhaben die Entwicklungskosten für weitere Fonds deutlich reduzieren, wollen zeigen, wie man die Vorteile der JESSICA-Idee tatsächlich – also in der Praxis – realisieren kann. Neben den Modellvorhaben des Forschungsfeldes zeigt sich in Deutschland ein reges Interesse an der Umsetzung der JESSICA-Idee. So hat die neue Landesregierung im Saarland in ihrem Koalitionsvertrag die Einrichtung eines Stadtentwicklungsfonds als Ziel formuliert, in Berlin wird an der konkreten Einrichtung eines JESSICA-Fonds gearbeitet und in Niedersachsen befasst sich die Region Hannover intensiv mit dem Thema. Auch in Sachsen und Thüringen besteht grundsätzlich Interesse, die Idee der Stadtentwicklungsfonds zur Stärkung der Städte zu nutzen.

Bei all diesen Bemühungen unterstützt uns die Europäische Investitionsbank (EIB) weiterhin sehr engagiert. Neben der Finanzierung von Machbarkeitsstudien für Stadtentwicklungsfonds in Deutschland hat die EIB eine Rechtsstudie in Auftrag gegeben, die in enger Kooperation mit der Europäischen Kommission sehr praxisnah Rechtsfragen bei der Nutzung von JESSICA klären will. Die Studie ist ab Frühjahr 2010 auf der JESSICA-Website der EIB zu finden. Zudem hat sich Herr Björn Gabriel von der JESSICA Task Force in der EIB bereit erklärt, in dieser Ausgabe im „Impuls von außen“, die Unterstützung von Stadtentwicklungsfonds in den EU-Mitgliedstaaten durch die EIB zu skizzieren.

Ich hoffe, wir können Sie auch mit dieser Ausgabe zielgerichtet über „Stadtentwicklungsfonds in Deutschland“ informieren. Unser Ziel ist es, dass Sie JESSICA-Fonds als Instrument zur Stärkung der Stadtentwicklung in Deutschland kritisch konstruktiv hinterfragen. Wir möchten Sie zudem zum Nachahmen verleiten, wenn es um den Einsatz revolvierender Förder- und Finanzierungsinstrumente für die Stadtentwicklung geht.

Mehr zum Thema erfahren Sie auch auf den Internetseiten des BBSR, der Europäischen Investitionsbank oder direkt über die Projektbeteiligten.



Ihr

DR. PETER JAKUBOWSKI

Ausgabe
35/2 04/2010

- 04 Vor Ort**
Die Modellvorhaben
- 04** Brandenburg
- 06** Hamburg
- 08** Nordrhein-Westfalen
- 10** Rheinland-Pfalz
- 12** Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- 13 Aktuell**
Projektwerkstätten in Potsdam und Düsseldorf
- 15 Forschung**
Finanzwirtschaftliche Konstruktion von Stadtentwicklungsfonds
- 19 Impuls**
Stadt – Entwicklung – Fonds: JESSICA und die Rolle der Europäischen Investitionsbank
- 22 Ex Libris**
- 24 Impressum**

Stadtentwick- lungsfonds 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

Etablierung des Stadtentwicklungsfonds in Brandenburg

Der Stadtentwicklungsfonds bei der ILB wurde im Sommer 2009 eingerichtet. Die EFRE-Mittel und die Kofinanzierung des Landes, die die ILB bereitstellt, wurden eingezahlt.

Seit Herbst finden Gespräche mit den Kommunen über erste Projekte statt, die mit dem Stadtentwicklungsfonds finanziert werden können. Eine erste Fondsfinanzierung ist für Mitte 2010 angestrebt.

Das Management der Projekte aus dem Stadtentwicklungsfonds findet in dem Referat statt, das auch die Richtlinie „Nachhaltige Stadtentwicklung“ betreut. Dies erleichtert die Projektakquisition, -prüfung und -abwicklung, da sowohl die Förderprojekte als auch die Fondsprojekte auf Grundlage derselben Richtlinie entschieden werden.

Die Richtlinie wird derzeit dahingehend geändert, dass zukünftig auch mehrheitlich kommunale Gesellschaften eine Finanzierung aus dem Fonds beantragen können. In Gesprächen mit den Kommunen hat sich gezeigt, dass Kommunen oftmals an die Grenzen der Kreditaufnahmefähigkeit gelangt sind. Viele städtebauliche Projekte in Brandenburg werden bereits vollständig von kommunalen Gesellschaften umgesetzt. Daher ist es sowohl aus städtebaulicher, als auch aus finanzwirtschaftlicher Sicht sinnvoll, den Fonds entsprechend zu öffnen. Erste Gespräche zeigen, dass die Akzeptanz des Fonds bei den Kommunen durch diese Flexibilisie-

rung wesentlich erhöht wird.

Auch international erfährt der Stadtentwicklungsfonds Brandenburg große Aufmerksamkeit. Die ILB hat das Konzept und geplante Projekte auf zwei internationalen Konferenzen präsentiert:

Auf Einladung der Europäischen Investitionsbank waren wir auf der Konferenz zu JESSICA und JEREMIE am 23. Oktober 2009 in Brüssel vertreten. Am 28. Oktober 2009 haben wir den Fonds auf dem Cities & Real Estate Summit des Urban Land Institute in Barcelona vorgestellt.

Marktanalyse für Stadtentwicklungsfonds der zweiten Generation

Parallel wird an der Weiterentwicklung des Stadtentwicklungsfonds im Rahmen des ExWoSt-Projekts gearbeitet.

Vor dem Hintergrund der gegenwärtig noch zu geringen Nachfrage nach dieser alternativen Finanzierungsform gilt es, in einer Marktanalyse neben den Rahmenbedingungen auf dem Kapitalmarkt insbesondere das Potenzial für eine Nachfrage in den einzelnen Kommunen einzuschätzen. Dabei soll insbesondere die zukünftige Rolle und Ausgestaltung eines Stadtentwicklungsfonds einer zweiten Generation in Brandenburg abgeschätzt werden, aber auch Ideen für eine Feinjustierung und bessere Vermarktung des bestehenden Fonds entwickelt werden.

Im Rahmen der Marktanalyse sollen hauptsächlich folgende Fragen geklärt werden:

- Bewertung des Marktes: Welche Bedeutung hat der SEF derzeit und mittelfristig für die Finanzierung von Stadtentwicklungsmaßnahmen

(Nachfrage seitens der Kommune und ggf. auch anderer Akteure der Stadtentwicklung)?

- Bestehen angesichts der angespannten Finanzlage der Kommunen unter Berücksichtigung zurückgehender Fördermittel perspektivisch haushaltsseitig Spielräume für die Nutzung von Krediten des Stadtentwicklungsfonds? Sind städtische Gesellschaften als Kreditnehmer eine Alternative, wenn die Kredite beihilfefrei sind? Dies ist dann der Fall, wenn sich die Zinshöhe am EU-Referenzzinssatz zuzüglich einem am Kreditnehmer ausgerichteten Risikoaufschlag orientiert.
- Welche Produkte (Kredit, Garantien, Beteiligung) sind für die Umsetzung von Stadtentwicklungsmaßnahmen in Kommunen am besten geeignet?
- Welche privaten Akteure könnten an einer Beteiligung an dem Stadtentwicklungsfonds unter welchen Konditionen interessiert sein, um einen Fonds um private Einlagen zu erweitern? Und unter welchen Bedingungen bestünde seitens Privater Interesse?
- Kann eine thematische Ausrichtung eines Fonds bspw. auf das Thema Energie und Energieeffizienz oder Anpassung an den Klimawandel zu einer höheren Nachfrage beitragen?

Entsprechend müssen für Brandenburg im Rahmen der Marktanalyse die Rahmenbedingungen eines JESSICA-Fonds überprüft, konkurrierende Finanzprodukte untersucht und entsprechende Projekte identifiziert werden.

Darüber hinaus sollen 30 bereits bestimmte Projekte sowie je Fallkommune maximal fünf weitere Projekte als Ergebnis der Vor-Ort-Interviews

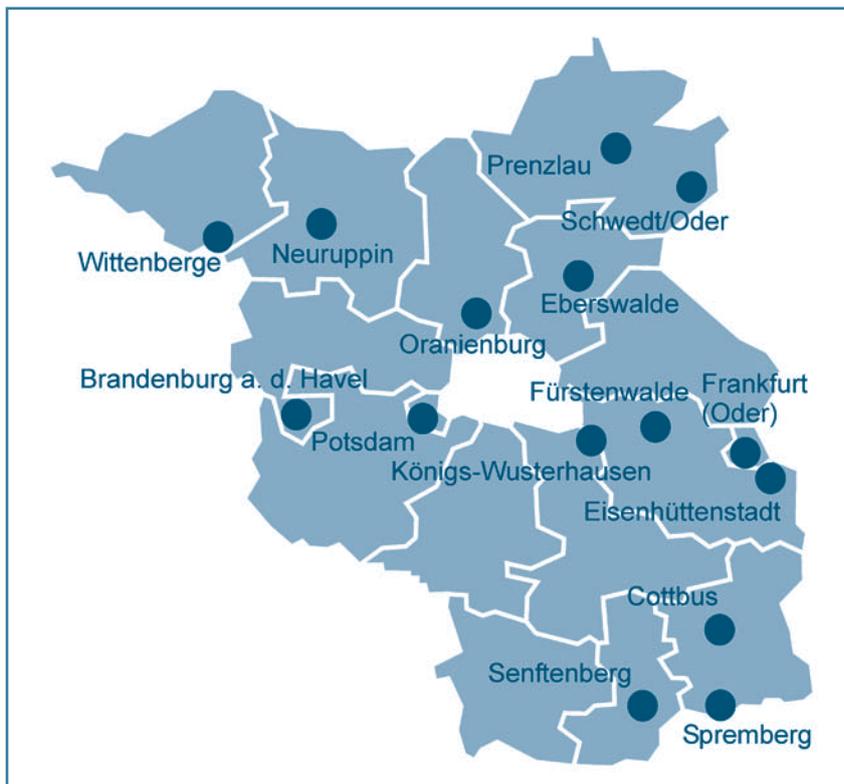
darauf geprüft werden, ob sie für eine Förderung durch den Fonds in Frage kommen. Hierfür gilt es, bereits vorliegende Filterkriterien zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten. Am Ende der Filterung sollen Projekte vorgestellt werden, die den Anforderungen für eine Finanzierung aus einem auch für Private erweiterten Stadtentwicklungsfonds genügen könnten.

Zur Durchführung der Marktanalyse werden strukturierte Interviews mit den 15 Städten geführt, die im Rahmen des Stadtentwicklungsfonds förderfähig sind. Zusätzlich sollen wesentliche Akteure der Stadtentwick-

lung in den jeweiligen Städten (kommunale Entwicklungsgesellschaften, öffentliche Wohnungsbaugesellschaften, Sanierungsträger, Bauträger, ggf. Banken und Sparkassen) nach ihrer Einschätzung befragt werden.

Auf diesen Untersuchungen basierend sollen insbesondere im Hinblick auf die Produkte, die thematische Ausrichtung, die Akteursaufweitung und auf die Organisationsstrukturen Empfehlungen für die Ausgestaltung eines Stadtentwicklungsfonds der „zweiten Generation“ abgeleitet werden. Die Ergebnisse werden im Frühjahr 2010 vorgestellt.

Abbildung 1: 15 INSEK-Städte in Brandenburg



Quelle: ILB

Stadtentwicklungsfonds Hamburg

Ansprechpartner:
 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
 Willi Rickert
 Wexstraße 7
 20355 Hamburg
 Tel.: (040) 42840-0
 willi.rickert@bsu.hamburg.de

Sieglinde Ritz, Johann Daniel Lawaetz-Stiftung, Hamburg

Reinhard Marschke, Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt

Im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens zum Stadtentwicklungsfonds Hamburg beschäftigen sich in Form einer Arbeitsgruppe verschiedene Akteure mit der Machbarkeit und den Umsetzungsmöglichkeiten eines Stadtentwicklungsfonds (SEF). Akteure der Arbeitsgruppe sind:

- die Behörde für Wirtschaft und Arbeit (BWA) als Verwaltungsbehörde des EFRE,
- die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) als zwischengeschaltete Stelle zuständig für Projekte der integrierten Stadtteilentwicklung,
- die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) als mögliche Stelle für das zukünftige Fondsmanagement
- die Europäische Investitionsbank (Klärung von Rechtsfragen)
- das Institut für Nachhaltiges Projektmanagement (Prozessmoderation),
- die Lawaetz-Stiftung (Entwicklung der Fördergrundsätze) und
- Vertreter der FIRU (Forschungssistenz).

Im Sommer ist die Machbarkeitsstudie seitens der FIRU vorgelegt und im September abschließend in der Arbeitsgruppe diskutiert worden. Die Arbeitsgruppe beschloss, die notwendigen Schritte zur Umsetzung weiter voranzutreiben. Dazu legte die BSU erste **Eckpunkte des zukünftigen Stadtentwicklungsfondsmodells** fest: Der SEF soll mit 10 Mio. Euro ausge-

Abbildung 1: Sandtorkai



Quelle: Elbe & Flut

stattet werden, davon bis zu 50 % aus EFRE-Mitteln sowie einer Komplementärfinanzierung aus städtischen Mitteln und u. U. auch aus Mitteln des Kreditmarktes. Der Fonds wird in erster Linie Darlehen vergeben. Der Fonds wäre nach derzeitigen Erwägungen bei der WK als Förderbank der Freien und Hansestadt Hamburg angesiedelt. Entscheidungen über Projektförderungen sollen durch einen Beirat, in dem die Stadt und die WK vertreten sind, erfolgen.

Eine politische Entscheidung für die Umsetzung des Fonds steht noch aus.

Die WK prüfte in einer Umsetzungsstudie die Parameter für das Hamburger SEF-Modell und modifizierte die Annahmen aus der Machbarkeitsstudie. Die Studie wurde der Arbeitsgruppe im November erstmals vorgestellt. Folgende Rahmenvorgaben sind dem Finanzierungsmodell zugrunde gelegt worden:

- Die Kapitalrücklaufquote wurde als zentraler Parameter für die Bewertung des SEF-Modells angesetzt. Im Betrachtungszeitraum von 20 Jahren sollte das durch den Fonds ausgegebene Kapital wieder komplett an den Fonds zurückgezahlt sein (100 % Kapitalrücklauf). Die angestrebte Kapitalrücklaufquote sollte jedoch

deutlich darüber liegen, damit unvorhersehbare Zahlungsstörungen ausgeglichen werden können (Pufferfunktion).

- Die förderprojektabhängigen Zahlungsströme wurden aus dem Zahlengerüst der Machbarkeitsstudie übernommen. Kennzeichnend für die drei hierbei verwendeten Modellprojekte war, dass sie aufgrund des vorgeschalteten Suchrasters allesamt nur als „teilrentierlich“ gelten können.
- Das derzeitige Finanzmodell geht von einem „Förderfonds“ aus, der weiterhin mit Förderkonditionen arbeitet (angenommener Zinssatz für Projektfinanzierungen: 2,75 %) und dabei auch einen Anteil an den Managementkosten erwirtschaften kann.
- Bei besonderen Konstellationen der „Teilrentierlichkeit“ muss neben der Förderung aus dem Stadtentwicklungsfonds ggf. ein Zuschuss für den unrentierlichen Aufwand treten. Die Zuschussvergabe sollte mit der Inanspruchnahme der Fondsfinanzierung in diesem Fall originär verbunden werden.

Abbildung 2: Internationales Maritimes Museum



Quelle: Elbe & Flut/Thomas Hampel

Abbildung 3: Hamburger Hafen



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU)

Das Finanzierungsmodell wird derzeit von den Hamburger Akteuren überprüft und weiterentwickelt. Die Aufgabenbereiche des Fondsmanagements sollen nach der derzeitigen Erkenntnis die Projektauswahl, Projektbegleitung, Auszahlungssteuerung und das Berichtswesen umfassen.

Abbildung 4: Aufgabenbereiche des Fondsmanagements

Projektauswahl	Projektbegleitung
Auszahlungssteuerung/ Nachweise	Berichtswesen

Quelle: Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt

Seitens der Lawaetz-Stiftung ist ein erster Entwurf der Fördergrundsätze für den Stadtentwicklungsfonds erstellt worden, welcher in Zusammenarbeit mit der BSU und der WK weiter ausgestaltet werden soll. Grundlage hierfür sind die bisherigen Fördergrundsätze, die für die Projektförderung aus dem EFRE gelten. Für den Fonds sollen diese Grundsätze erweitert werden und u.a. folgende Bestimmungen enthalten:

- Zweck der Förderung,
- Rechtsgrundlagen,
- Gegenstand der Förderung,
- Begünstigte,
- Fördervoraussetzungen,
- Art und Umfang der Förderung,
- Höhe der Förderung,
- Rückzahlung und Sicherheiten
- Antragsverfahren sowie
- Projektauswahlkriterien

Durch die Konkretisierung des Fondsmodells und durch die Überlegungen zur Ausgestaltung der Fördergrundsätze ergaben sich noch offene Rechts-

fragen, welche insbesondere mit der EIB und der Fondsverwaltenden Behörde BWA weiter erörtert werden. Dazu gehören die Frage der zulässigen Höhe und Bezugsgröße der Managementkosten, die Einzahlungsmodalitäten der EFRE-Mittel in den Fonds, die Berichtspflichten der Projekte, beihilferechtliche Fragen sowie Fragen hinsichtlich der möglichen Festlegung eines Referenzzinssatzes.

Da hinsichtlich des Hamburger Haushalts noch Entscheidungen ausstehen und einige Rechtsfragen voraussichtlich erst im Frühjahr 2010 geklärt sein werden, wird sich die Arbeitsgruppe erst Mitte 2010 treffen. Die Akteure werden jedoch die konkrete Ausgestaltung des SEF Hamburg weiter vorantreiben.

Abbildung 5: Schanzenflohmärkte



Quelle: Christian Spahrbieter

Stadtentwicklungs- fonds Nordrhein- Westfalen

Ansprechpartner:
 NRW.URBAN
 Alexandra Fehlhaber
 Mozartstraße 2a
 52064 Aachen
 Tel.: (0241) 47019-0
 alexandra.fehlhaber@nrw-urban.de

Michael Wucherpfennig, NRW.BANK

Stadtentwicklungsfonds sind eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Förderinstrumentariums: Durch die Verknüpfung von Förderung und Finanzierung können sie wichtige Impulse zur Umsetzung von Stadtentwicklungsprojekten geben. Die Arbeit im Modellvorhaben in Nordrhein-Westfalen ist auf einen projektorientierten Bottom-up-Ansatz ausgerichtet, um die vielfältigen Fragestellungen des Einsatzes eines Stadtentwicklungsfonds anhand konkreter Projekte zu untersuchen und zu diskutieren.

Die nordrhein-westfälische Arbeitsgruppe setzt sich aus Vertretern des Ministeriums für Bauen und Verkehr (MBV), des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (MWME), der NRW.URBAN (ehemals LEG Stadtentwicklung GmbH und Co. KG) und der NRW.BANK zusammen. Diese wird unterstützt durch die Eu-

ropäische Investitionsbank (EIB) und die ExWoSt-Begleitforschung. Die Arbeitsgruppe hat zunächst fünf Projekttypen identifiziert.

Zu den Projekten gehören folgende Typen (vgl. auch ExWoSt-Informationen 35/1):

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

Die Auswahl der Projekte wurde einem doppelten Praxistest unterzogen: Im Rahmen eines „Kommunalworkshops“ wurden die Projektbeispiele kommunalen Vertretern und Vertretern kommunaler Spitzenverbände vorgestellt und diskutiert. Im Workshop wurde die Repräsentativität der ausgewählten Projekte bestätigt. Ge-

meinsam mit Vertretern der Kreditwirtschaft wurde in einem „Bankenworkshop“ die Finanzierbarkeit und die Umsetzungsalternativen der Projekte diskutiert. Basierend auf unterschiedlichen Anforderungen der Projekte wie Umsetzungs- und Vermarktungszeiträume (von 4 bis 15 Jahren), den Fragen der Investitions- und Darlehensvolumina (von 0,5 bis 15 Mio. Euro) und einem unterschiedlichen Entwicklungsstand und Komplexitätsgrad der Projekte wurden Finanzierungsalternativen analysiert. Aus Bankensicht wurde auch die Frage der notwendigen beizubringenden Projektunterlagen und der ideale Vertriebsweg diskutiert. Der Workshop bestätigte die Repräsentativität der Auswahl der Projekttypen und zeigte die hohen Anforderungen, die an die Umsetzung der Projekte zu stellen sind.

Erste Modellrechnungen zeigen, dass abhängig von der Höhe des Investitionsvolumens, der Darlehens-

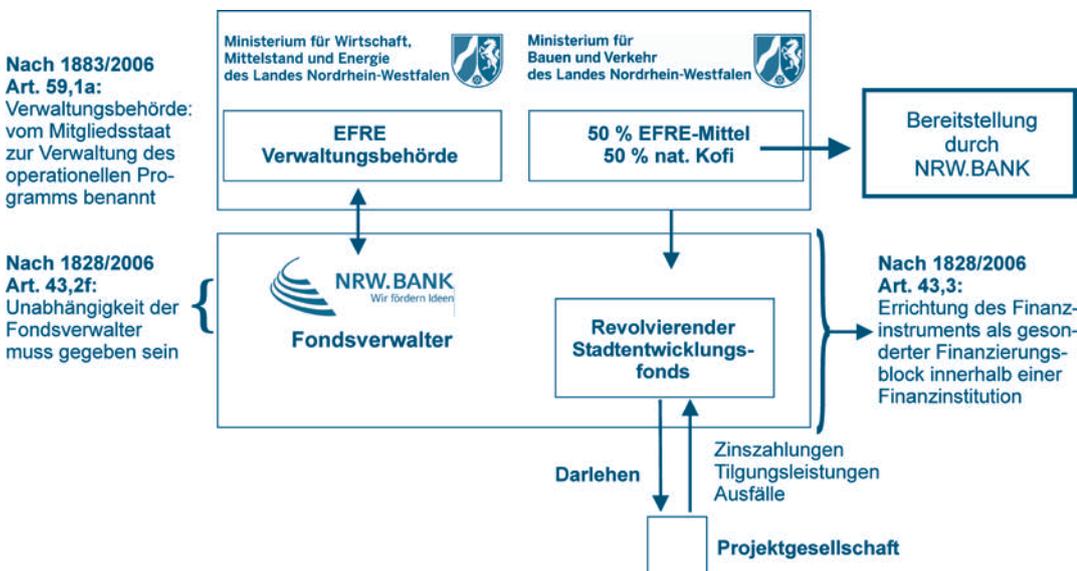


Abbildung 1: Grundsätzliche Fondsstruktur

Quelle: NRW.BANK

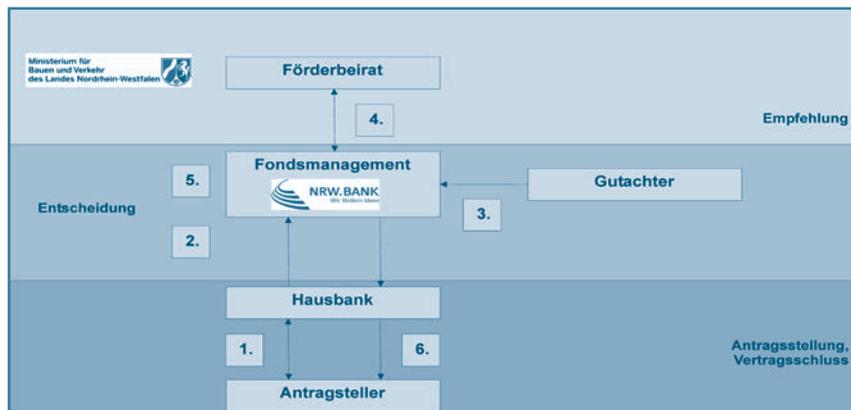


Abbildung 2: Grundsätzliche Entscheidungswege

Quelle: NRW.BANK

laufzeiten und Risikostrukturen und der zu erwartenden Rückflüsse der einzelnen Projekttypen mit einem gegebenen Fondsvolumen unterschiedliche Portfolien denkbar sind. Kapitalintensive Projekte blockieren einen hohen Teil der Fondsmittel und verhindern damit die Umsetzung „schnelldrehender“ Projekte. Daher sind Vorgaben aus der Risikostrategie und der Zielsetzung des Fonds notwendig, um das Portfolio und damit die Art der geförderten Projekte entsprechend steuern zu können.

Parallel zur Diskussion der Projektauswahl und der Finanzierung der Projekte wurden die vielfältigen rechtlichen Fragestellungen diskutiert: Rechtliche Beschränkungen ergaben sich u.a. in der Frage der Möglichkeit des Einsatzes von Finanzierungsinstrumenten und der Frage der Vorgaben durch den EU-Rechtsrahmen und nationales Recht.

Das bisher geplante Fondsvolumen beläuft sich auf 50 Mio. Euro: bestehend je zur Hälfte aus Mitteln des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) und aus Mitteln, die durch das Land kofinanziert werden sollen. Für die Finanzierung aus Städtebauförderungsmitteln – wie ursprünglich geplant – fehlt allerdings die rechtliche Grundlage. Daher soll die Kofinanzierung in Nordrhein-Westfalen durch den Einsatz von Mitteln der Landesförderbank – der NRW.BANK – gelöst werden. Die NRW.BANK wird, wenn alle rechtlichen und administrativen Fragen hinreichend geklärt sind, die Mittel für einen Stadtentwicklungsfonds zur Verfügung stellen.

Basierend auf den vielfältigen Fragestellungen und vor dem Hinter-

grund einer zügigen Implementierung eines funktionierenden Fondsmodells wird in Nordrhein-Westfalen die Umsetzung eines Darlehensfondsmodells vorangetrieben. Die Vergabe von Mitteln soll zunächst in Darlehensform, ggf. mit Haftungsfreistellungen erfolgen, da andere Instrumente (z.B. Bürgschaften, Eigenkapital) sehr komplexen rechtlichen Anforderungen unterliegen.

Fondskonstruktion - Entscheidungswege

Der Fonds wird aus Mitteln des EFRE und der NRW.BANK gespeist. Die NRW.BANK übernimmt das Fondsmanagement und verwaltet das Fondsvermögen. Der NRW.BANK obliegt die kreditwirtschaftliche Prüfung der Projekte. Zur Beratung der Fördernehmer und zur fachlichen Beurteilung (z.B. Angemessenheit der Kosten, Marktlage u.a.) soll ein unabhängiger Gutachter fungieren. Neben der kreditwirtschaftlichen und fachlichen Prüfung wird auch ein Förderbeirat ein Votum zur Förderwürdigkeit der Projekte abgeben. In dieses Gremium sollen Vertreter verschiedener Landesministerien und ggf. auch Vertreter kommunaler Spitzenverbände berufen werden. Eine Entscheidung über die Vergabe der Mittel aus dem Fonds kann nur das Fondsmanagement, hier die NRW.BANK, treffen. Nach EG-VO 1828/2006 ist das Fondsmanagement unabhängig.

Bisher ist der Vertrieb der Darlehen aus dem Stadtentwicklungsfonds im Hausbankenverfahren geplant: Die Vergabe von Darlehen an Kommunen kann im Rahmen der üblichen Praxis auch über die NRW.BANK abgewickelt

werden. Der Vertragsabschluss erfolgt in beiden Fällen mit der NRW.BANK.

Weiterer Fahrplan

Um die Voraussetzungen für die Auflage des Fonds zu schaffen, müssen die vertraglichen Voraussetzungen zur Struktur des Fonds zwischen NRW.BANK und MBV erarbeitet werden. Ziel ist es, die Fondskonstruktion im Laufe des ersten Quartals rechtlich endgültig zu klären.

Ausblick

Die Implementierung des Stadtentwicklungsfonds geht in eine entscheidende Phase: Eine wichtige offene Frage ist der Geltungsbereich der Begrenzung der Kosten des Grunderwerbs auf 10 % der Investitionssumme. Damit würden wesentliche Projekttypen nur in geringem Umfang bzw. gar nicht zu realisieren sein (Typ A, Typ B1 und Typ C1). Der Erwerb von Grund und Boden als Voraussetzung für eine städtebauliche Entwicklung ist in einigen Projekttypen essentiell. Die Implementierung eines Stadtentwicklungsfonds, wenn auch zunächst als Modellfall, bleibt eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des bestehenden Förderinstrumentariums: Die Verknüpfung von Förderung und Finanzierung leistet einen wichtigen Beitrag zur Realisierung herausragender Stadtentwicklungsprojekte.

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

*Dr. Bülent Tarkan, Entwicklungsagentur
Rheinland-Pfalz e.V., Kaiserslautern*

*Jutta Stammwitz-Becker, Entwicklungs-
agentur Rheinland-Pfalz e.V., Kaisers-
lautern*

Neue Finanzierungsformen für die Stadt- und Regionalentwicklung in Rheinland-Pfalz:

Die Entwicklung und Erprobung eines „Stadt- und Strukturentwicklungsfonds Rheinland-Pfalz“ ist eine Initiative des Ministeriums des Innern und für Sport in Zusammenarbeit mit der Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz. Dieser modellhafte Stadtentwicklungsfonds im Sinne der JESSICA-Initiative der Europäischen Union soll als revolvierendes Finanzierungsinstrument zukünftig die bisherigen Instrumente zur Förderung der städtebaulichen Entwicklung in Rheinland-Pfalz ergänzen. Investitionen im Bereich nachhaltiger kommunaler und regionaler Entwicklung sollen durch kreditwirtschaftlich orientierte Finanzierungsinstrumente, durch Garantien sowie durch Beteiligungen anstelle bzw. ergänzend zu verlorenen Zuschüssen der öffentlichen Hand unterstützt werden. Intention des Modellvorhabens ist die Bereitstellung eines zusätzlichen langfristig wirkenden, weil revolvierenden Finanzierungsinstruments für Vorhaben integrierter Stadt- und Regionalentwicklung in Rheinland-Pfalz. Dadurch soll zudem eine noch effektivere Fördermittelverwendung und ein stärkerer Einsatz von privatem Kapital für bedeutsame Stadt- und Strukturentwicklungsprojekte erreicht werden. Bei der Festlegung des Interventionspektrums des Rheinland-Pfalz-weit

wirkenden Modellfonds muss den vorhandenen regionaltypischen Entwicklungsbedürfnissen angemessen Rechnung getragen werden. Individuelle Entwicklungschancen der Städte und Gemeinden in unterschiedlichen Regionen sollen jeweils bedarfsorientiert und mit einer zweckdienlichen Fondsstruktur unterstützt werden. Hierfür und um zugleich auch eine Risikostreuung zu erreichen, erscheint es zweckmäßig, sowohl thematische als auch regionale Einsatzbereiche für den Stadt- und Strukturentwicklungsfonds Rheinland-Pfalz zu unterscheiden. Inwieweit sich dieser Ansatz in der Systematik eines übergeordneten Fonds mit nachgeschalteten „Themenfonds“ und „Regionalfonds“ oder aber mit unterschiedlichen Finanzströmen innerhalb eines einzigen Fonds sachdienlicher realisieren lässt, muss sich im weiteren Verlauf der Fondskonstruktion und nicht zuletzt auch im Betrieb des Modellfonds zeigen.

Der Stadt- und Strukturentwicklungsfonds soll so einfach wie möglich strukturiert sein, um einerseits die laufenden Management- und Verwaltungskosten gering zu halten und andererseits für alle damit arbeitenden Akteure leicht verständlich zu sein. Zugleich kommt eine einfache Fondsstruktur auch der angestrebten Entbürokratisierung der Prozesse im Rahmen der Förderung der kommunalen Entwicklung in Rheinland-Pfalz entgegen. Eine Einbindung privater Akteure ist zunächst nur auf der Projektebene beabsichtigt, auf der Fondsebene soll zunächst ausschließlich mit öffentlichem Kapital gearbeitet werden. Die Beteiligung von privaten bzw. institutionellen Partnern auf der Fondsebene ist innerhalb der zweiten

Entwicklungsstufe des Modellfonds vorgesehen. Als Vorteil wird erachtet, dass durch die Zusammenarbeit mit örtlichen Akteuren Geldmittel aus einer Region im Sinne eines regionalwirtschaftlichen Kreislaufs auch innerhalb der Region verbleiben werden. Investoren ist es auf diese Weise möglich, „ihr“ Projekt unmittelbar vor Ort in Augenschein zu nehmen, sich dadurch nachhaltig mit ihrer Investition zu identifizieren und möglicherweise weitere Investitionen zu tätigen.

Der Träger des Modellvorhabens hat das Grobkonzept des Fonds im Gegenstromverfahren zwischen Bottom-up- und Top-down-Ansatz, weitgehend jedoch vom Bedarf der Projekte ausgehend, entwickelt. Eine Kompatibilität des künftigen Modellfonds mit dem Einsatz von Fördermitteln auf der Projektebene ist ausdrücklich erwünscht. Die für einen Stadt- und Strukturentwicklungsfonds in Rheinland-Pfalz relevanten potenziellen Projekte sind generell strategisch bedeutsame, in integrierte städtische bzw. regionale Entwicklungskonzepte eingebundene und insofern gemeinsam mit den Kommunen entwickelte bzw. getragene Vorhaben. Hinter diesen Projekten stehen mehrheitlich



Quelle: Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz

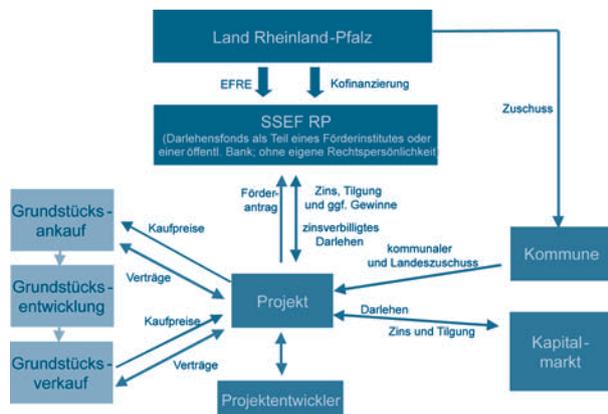


Abbildung 1: Struktur der JESSICA-Förderung in Rheinland-Pfalz

Quelle: Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz

regional verankerte Investoren, deren Vorhaben auf der einen Seite Konditionen des Marktes nicht ausreichend entsprechen, auf der anderen Seite jedoch auch keinen klassischen Tatbestand der Städtebauförderung erfüllen. Dieser Situation steht zugleich ein großes öffentliches Interesse an der – zügigen – Umsetzung des jeweiligen Projektes gegenüber. Durch den Fonds unterstützte Projekte sollen neben ihrer „internen Rendite“ im Sinne eines angemessenen Kapitalrückflusses auch eine „externe Rendite“ im Sinne eines positiven externen Effektes erbringen. Eine besondere Problematik der externen Rendite liegt vor allem darin, dass sie im Gegensatz zur internen Rendite eher qualitativ zu beschreiben denn objektiv zu messen ist. Der Entwicklungsstand der Projekte ist durchaus unterschiedlich und auch die jeweils veranschlagten Projektkosten weisen eine große Spannweite auf. Gleiches gilt für die jeweiligen voraussichtlichen Umsetzungszeiträume und den projektspezifischen Unterstützungsbedarf. Die Projekttypen reichen von reiner Flächenentwicklung über Hochbaumaßnahmen bis hin zu Nutzungsänderungen in denkmalgeschütztem Bestand. Die geplante Nutzung ist bei der Mehrzahl der Projekte gemischt, jedoch mit unterschiedlichen Schwerpunkten (Ausbildung, Forschung und Technologie, Wohnen, Dienstleistung und Versorgung, etc.). Derzeit werden mit Unterstützung einer finanztechnischen Projektassistenz, Expertengremien und Arbeitskreisen qualitative und quantitative Projektbewertungskriterien aufgestellt und projektbezogen detaillierte finanztechnische Analysen durchge-

führt. Ziel ist, Festlegungen zur Projektauswahl und Ausgestaltung eines ausgewogenen Projektportfolios für den Fondsbetrieb zu erhalten.

Die Konstruktion des modellhaften Stadt- und Strukturentwicklungsfonds erfolgt in mehreren Entwicklungsschritten, wobei jeweils auch die für Stadtentwicklungsfonds im Sinne der JESSICA-Initiative rahmensetzenden einschlägigen Rechtsbereiche beleuchtet werden. Eine durch die Europäische Investitionsbank initiierte begleitende Rechtsexpertise befasst sich beispielsweise mit der grundsätzlichen beihilferechtlichen Einordnung eines Stadtentwicklungsfonds. Weitere zentrale Rechtsfelder sind z.B. Fondsgestaltungsrecht, Landeshaushaltsrecht, kommunales Wirtschaftsrecht sowie Vergaberecht.

Der Träger des Modellvorhabens beabsichtigt, den Stadt- und Strukturentwicklungsfonds Rheinland-Pfalz zunächst in einer „In-House-Konstruktion“ als nicht-rechtsfähiges Sondervermögen mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung zu bilden. Die Verwaltung des Sondervermögens kann dabei grundsätzlich auch auf das Landesförderinstitut oder ein drittes Institut mit entsprechender Banklizenz übertragen werden. Das Sondervermögen wird als revolving-funder Fonds ausgestaltet und vergibt rückzahlbare Darlehen für Projekte, die den Fondsrichtlinien entsprechen. In einem zweiten Entwicklungsschritt ist vorgesehen, an geeignete Projekte auch Eigenkapital auszureichen. Hierzu wird die Aufstellung des Fonds in einer „externen Konstruktion“ als Sondervermögen mit eigener Rechtspersönlichkeit erforderlich sein. Eine eigene Rechtspersönlichkeit eröffnet

darüber hinaus die Möglichkeit, nun auch private bzw. institutionelle Partner auf der Fondsebene einzubinden und dadurch auch private Mittel auf der Fondsebene zu generieren.

Nach jetzigem Stand der Dinge ist beabsichtigt, im Laufe des Jahres 2010 einen modellhaften Stadtentwicklungsfonds auf Landesebene zu etablieren, mit welchem im Rahmen integrierter Stadtentwicklungskonzepte erste Einzelvorhaben realisiert werden.



Quelle: Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz

KfW-Stadtentwicklungsfonds

Ansprechpartner:

KfW Bankengruppe – Geschäftsbereich KfW Kommunalbank
 Steffen Seiffert
 Charlottenstraße 33/33a
 10117 Berlin
 Tel.: (030) 20264-0
 steffen.seiffert@kfw.de

Steffen Seiffert, KfW-Bankengruppe, Berlin

Im Rahmen der Überlegungen zur Schaffung eines „KfW-Stadtentwicklungsfonds“ spielt das Verfahren zur Identifizierung, Auswahl und Bewertung geeigneter Projekte eine zentrale Rolle. Die besonderen Anforderungen an die Projektauswahl resultieren insbesondere daraus, dass der KfW-Stadtentwicklungsfonds einerseits einen Fördercharakter haben soll, andererseits – durch die Einbeziehung privater Investoren zu gleichen Bedingungen – die Projekte eine auskömmliche Rendite aufweisen müssen. Gleichzeitig stellt auch die vorgesehene Konzentration des KfW-Produkts auf Eigenkapitalfinanzierungen hohe Ansprüche an die Auswahl und Bewertung geeigneter Projekte.

Aus den genannten Rahmenbedingungen ergeben sich auf den ersten Blick gegensätzliche Anforderungen an die infrage kommenden Projekte. Gerade in benachteiligten Stadtgebieten/Stadtquartieren ist es eher schwierig, Projekte mit einer auskömmlichen Rendite zu identifizieren. Auch sind die Risiken für Eigenkapitalfinanzierungen bei Projekten an diesen Standorten tendenziell höher. Es besteht somit die Gefahr, dass die Risikotragfähigkeit des KfW-Stadtentwicklungsfonds über Gebühr belastet wird und sich kaum private Investoren finden. Würde der Tätigkeitsschwerpunkt des Fonds jedoch anders gesetzt und eine Konzentration auf renditeorientierte Projekte vorgenommen, wäre es fraglich, ob die förderpolitischen Zielsetzungen adäquat verfolgt werden könnten. Zudem besteht bei rentierlichen Vor-

haben in 1a-Lagen mit geringen Risiken seitens der privaten Investoren grundsätzlich keine erhöhte Notwendigkeit, Mittel aus dem KfW-Stadtentwicklungsfonds in die Finanzierung einzubinden.

Die KfW hat ein externes Unternehmen damit beauftragt, eine Richtlinie für die Projektauswahl und Projektbewertung zu entwickeln. Auf dieser Grundlage wurden Überlegungen für ein mehrstufiges Antrags- und Auswahlverfahren angestellt. Dieses könnte z.B. wie folgt aussehen:

1. Internetgestützte Antragstellung bei der KfW

Internetbasiert werden zunächst grobe Eckdaten für das potenziell mitzufinanzierende Projekt erhoben. Für eine Vorauswahl besonders relevant sind dabei vor allem Angaben zum Projekt/zur Immobilie; zur Lagequalität und zur Art der Projektentwicklung. Auf Basis dieser Daten müssen sowohl die förderpolitische Relevanz als auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Projekts sichtbar werden.

2. Standardisierte Auswertung der Anträge in der KfW durch ein speziell entwickeltes Selektionstool

Auf Basis der internetgestützten Erstselektion erfolgt in einem zweiten Schritt eine standardisierte Prüfung der nach Durchlaufen der ersten Stufe infrage kommenden Projekte. Dabei werden für alle Anträge einheitliche Bewertungskriterien und ein einheitlicher Bewertungsmaßstab zu Grunde gelegt. Denkbar wäre es für eine Entscheidungsfindung vor dem Hintergrund von Rentabilitätsbetrachtungen, einzelne Kennziffern unterschiedlich zu gewichten. Auch die förderpolitischen Aspekte müssen angemessen in den Bewertungsmaßstab einfließen. Dies

könnte z. B. über verschiedene Instrumente (z.B. Höherbewertung integrierter Stadtentwicklungsprojekte, Bevorzugung oder Ausschluss von Standortarten, Ausgleichsfaktoren für bestimmte Standortbewertungen) erfolgen. Am Ende der 2. Prüfungsstufe steht eine (Kurz-)Bewertung des Vorhabens im Sinne einer Qualitätsnote (geringe, mittlere oder hohe Eignung). Sie kann dann die Entscheidungsgrundlage für eine Ablehnung oder vertiefte Prüfung des Projekts bilden.

3. Einzelfallprüfung geeigneter Projekte bis zur Entscheidungsreife
 Nachdem ein Projektantrag die 2. Prüfungsphase erfolgreich durchlaufen hat, werden vom Antragsteller die vollständigen Projektunterlagen (z.B. Grundbuchauszug, Lageplan, Baupläne, Massen-/Flächenbedarfsberechnungen, Residualbewertung, Wirtschaftlichkeitsberechnung, Unterlagen zur Prüfung der Bonität) angefordert. Auf Basis dieser Unterlagen wird ein Einzelgutachten erstellt. Durch die zuständigen Projektmanager erfolgt auf Basis des Gutachtens eine Vorlage für das KfW-interne Entscheidungsgremium.

Es ist davon auszugehen, dass mit dem beschriebenen und noch in der Entwicklung befindlichen Verfahren eine ausreichende Anzahl von Projekten akquiriert werden kann, die sowohl den förderpolitischen Zielen des Fonds entsprechen als auch angemessene Renditemöglichkeiten bieten. Nunmehr werden die grob dargestellten Entscheidungskriterien und -prozesse der Projektauswahl weiter zu vertiefen sein.

Projektwerkstätten in Potsdam und Düsseldorf

Projektwerkstätten im Forschungsfeld

Im Jahr 2009 wurden zwei Projektwerkstätten im ExWoSt-Forschungsfeld „Stadtentwicklungsfonds in Deutschland“ durchgeführt. Die erste Projektwerkstatt wurde von der Investitionsbank des Landes Brandenburg organisiert und fand am 10. Februar in Potsdam statt. Bei der zweiten Projektwerkstatt am 28. Oktober in Düsseldorf war die NRW.Bank Gastgeber.

1. Projektwerkstatt am 10. Februar 2009 in Potsdam

Im Mittelpunkt der Veranstaltung stand die Auswahl von Pilotprojekten für die Umsetzung von Stadtentwicklungsfonds in den verschiedenen Modellvorhaben. Nach der Begrüßung durch den Gastgeber Herrn Stenger (ILB) gab Herr Dr. Jakubowski (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR) eine inhaltliche Einführung in die Thematik und übernahm die Leitung der Werkstatt.

Anschließend stellte Herr Prof. Dr. Nadler die Rahmenbedingungen des Auswahlprozesses und der Projektanforderungen aus Sicht der Forschungsassistenz vor. Es gibt zwei verschiedene Herangehensweisen an die Umsetzung von Stadtentwicklungsfonds: im Top-down-Ansatz werden Fondsstruktur, -tätigkeit und -ausstattung vorab festgelegt und dazu passende Projekte gesucht. Allerdings sollte auch bei diesen sog. Blind-Fonds eine Konzeptphase vorgeschaltet werden, die erste Grundüberlegungen zu potenziell geeigneten Projekttypen beinhaltet. Im Bottom-up-Ansatz wird die Fondsstruktur dezidiert aus einem Portfolio an entwicklungspolitisch re-

levanten Projekten abgeleitet. Neutralgischer Punkt ist die Verfügbarkeit bzw. Auswahl geeigneter Projekte, da die genaue Ausgestaltung der ausgewählten Projekte (Projektportfolio) immer auch Auswirkungen auf die Fondsgestaltung hat (s. Abbildung 1).

Als erstes stellten Herr Dr. Heyer und Herr Wucherpennig den Sachstand des Modellvorhabens Nordrhein-Westfalen vor. Bei der Projekt-suche wurde nach abgeschlossenen und laufenden Projekten getrennt, die Gebietskulisse für den EFRE-Mitteinsatz geprüft, Rentierlichkeitsberechnungen durchgeführt, die verschiedenen Risiken geschätzt und bewertet und dagegen die stadtentwicklungspolitische Bedeutung gesetzt. Nordrhein-Westfalen hat sich nun auf fünf Projekte festgelegt. Eine Klärung der Risikoverteilung auch im direkten Bezug zu den Projekten wird mittels eines Workshops mit den auf der örtlichen Ebene einzubindenden Kreditinstituten verfolgt.

Frau Aval stellte fünf Hamburger Projekte vor, die zu diesem Zeitpunkt als mögliche Projekte für den Stadtentwicklungsfonds Hamburg-Wilhelmsburg in Betracht gezogen wurden. Es handelt sich dabei zum einen um die Umwandlung einer nicht genutzten Bunkeranlage in ein Kraftwerk. Ein ungeordnetes Gebiet mit Kleinstgewerbebetrieben und Garagen soll einer geordneten Nutzung durch lokale ethnische Ökonomien zugeführt werden. Ein Zentrum für lokale Ökonomie, Beratung und Qualifizierung soll nach Revitalisierung einer Brachfläche Raum für Aus- und Weiterbildung, Unternehmensgründungen und Produktion bieten. Im Bildungszentrum „Tor zur Welt“ werden Schulen und

weitere soziale Einrichtungen unter einem Dach vereint.

Herr Hermanek erläuterte das Vorgehen im Modellvorhaben Brandenburg, bei dem Stadtentwicklungprojekte, die im Rahmen von integrierten Stadtentwicklungskonzepten identifiziert wurden, mittels Kommunaldarlehen gefördert werden sollen. Es sind bereits drei für eine Förderung durch den Stadtentwicklungsfonds Brandenburg in Frage kommende Projekte in der Diskussion.

Herr Prof. Hiller präsentierte den Entwicklungsstand des Stadt- und Strukturentwicklungsfonds Rheinland-Pfalz anhand der in Frage kommenden Projekte. Die zehn in Betracht gezogenen Projekte lassen sich einerseits thematisch und andererseits räumlich unterscheiden. Für die weitere Entwicklung muss die Fondslösung auf die rheinland-pfälzischen Verhältnisse eingestellt werden.

Herr Spiekermann erläuterte die Grundzüge des KfW-Stadtentwicklungsfonds und den ersten Entwurf des für die Projektidentifikation entwickelten Scoringmodells. Das Modell soll nach Fertigstellung per Internet für die Projektantragsteller zur Verfügung gestellt werden.

In einer von Herrn Dr. Jakubowski geleiteten abschließenden Diskussion wurden die von den Modellvorhaben vorgestellten Projekttypen, -träger und -laufzeiten vor dem Hintergrund des Zusammenspiels von städtebaulichen und finanzwirtschaftlichen Zielsetzungen diskutiert.

2. Projektwerkstatt in Düsseldorf am 28. Oktober 2009

Im Mittelpunkt der Veranstaltung stan-

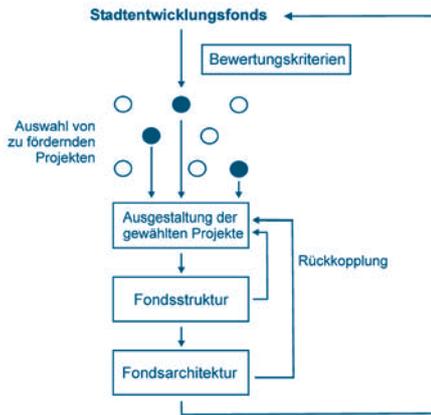


Abbildung 1: Entwicklungsprozess eines Stadtentwicklungsfonds

Quelle: FIRU mbh 2009

den unterschiedliche Möglichkeiten der konkreten Konstruktion von Stadtentwicklungsfonds zur Finanzierung und Förderung der identifizierten Projekttypen. Nach der Begrüßung durch den Gastgeber Herrn Kindsmüller (NRW.Bank) gab Herr Dr. Jakubowski eine kurze inhaltliche Einführung in die Thematik.

Anschließend stellten Frau Dr. Kreuz und Herr Prof. Dr. Nadler die allgemeinen Grundlagen des derzeit in den Modellvorhaben hauptsächlich diskutierten Fondsmodells dar. Die in den Modellvorhaben diskutierten Fondsmodelle sind neben der Beschränkung auf die Vergabe von Darlehen (nur der geplante Stadtentwicklungsfonds der KfW ist als Eigenkapitalfonds vorgesehen) v.a. auch durch die folgenden Punkte zu charakterisieren: der Stadtentwicklungsfonds ist Teil einer (Förder-)Bank, die auch das Fondsmanagement übernimmt; die Bewertung der potenziell zu fördernden Projekte übernimmt ein Beirat oder ein Gutachter; in den Fonds wird nur öffentliches Kapital eingelegt. Für die Zukunft sind aber auch Modelle für Stadtentwicklungsfonds denkbar, die eine breitere Palette von Finanzierungsinstrumenten einsetzen und auch Einlagen von privatem Kapital auf der Fondsebene zulassen. Sofern EFRE-Mittel einbezogen werden, sind natürlich die entsprechenden EFRE-Regularien zu beachten.

Herr Fuchs (ILB) stellte den aktuellen Stand der Aktivitäten in Brandenburg vor. Die ILB verwaltet den Stadtentwicklungsfonds Brandenburg treuhänderisch, es werden neben den Refinanzierungskosten für die Kapitaleinlage per Darlehen noch pauschal abzurechnende Personalkosten für die Fonds-

verwaltung aus dem Cashflow des Stadtentwicklungsfonds bedient. Der Aufwand der Programmbearbeitung wird auf Stundenbasis abgerechnet. Aufgrund der zurzeit sehr niedrigen Zinsen und der Konkurrenz mit anderen Förderangeboten konnte bislang noch kein Pilotprojekt identifiziert werden. Aus diesem Grund wird auch darüber nachgedacht, den Zinssatz eines Fondsdarlehens weiter abzusenken.

Herr Prof. Hiller und Herr Weiß (Deka Kommunal Consult) präsentierten aktuelle Informationen zum Stadt- und Strukturentwicklungsfonds Rheinland-Pfalz. Zunächst soll ein Fondskonzept entworfen werden, bevor man sich nach erfolgter politischer Willensbekundung der Projektebene zuwenden wird. Unabhängig von der Entwicklung der Fondskonstruktion sind aus Sicht von Prof. Hiller weitere Anpassungen im institutionellen und rechtlichen Rahmen sinnvoll, um den Stadtentwicklungsfonds zum Erfolg zu verhelfen.

Herr Marschke (Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt) erläuterte das Vorgehen im Modellvorhaben Hamburg. Bei der Suche nach Pilotprojekten ist zu Beginn des Jahres die räumliche Beschränkung auf den Stadtteil Wilhelmsburg aufgehoben worden. Die Wohnungsbaukreditanstalt erstellt derzeit eine Vorstudie zur Umsetzung des Stadtentwicklungsfonds Hamburg, in der einige Anpassungen an dem ursprünglichen Finanzmodell vorgenommen werden. Im weiteren Entwicklungsprozess wird die Vorstudie zu Ende geführt, eine Förderrichtlinie für den Fonds entwickelt und letztlich eine Entscheidung über eine tatsächliche Umsetzung des Stadtentwicklungsfonds Hamburg

herbeigeführt.

Herr Seiffert erläuterte den Ansatz des KfW-Stadtentwicklungsfonds und das für die Projektidentifikation entwickelte Bewertungsmodell. Der Fonds soll ohne privates Kapital auskommen und dessen Laufzeit begrenzt werden. In der Diskussion wurde angemerkt, dass eine Feinjustierung des Auswahlwerkzeugs sinnvoll sein könnte, da es bislang u.U. zu kommerziell ausgerichtet ist und bei einer Vielzahl stadtentwicklungspolitisch sinnvoller Projekte eine Förderung ausgeschlossen wird. Es werden jedoch große Potenziale in der Kombination der Aktivitäten des KfW-Stadtentwicklungsfonds mit denen der Länder-Modellvorhaben gesehen.

Herr Dr. Heyer (NRW.Urban) und Herr Kindsmüller stellten den Sachstand des Modellvorhabens Nordrhein-Westfalen vor. Die Darlehensvergabe durch den Fonds soll über die jeweiligen Hausbanken der zu fördernden Projekte im Rahmen der kreditrechtlichen Bewertung erfolgen. Zurückfließende Mittel sollen dann zur Kofinanzierung von weiteren in den Fonds einzulegenden EFRE-Mitteln genutzt werden, wodurch das Fondsvolumen sukzessive ausgeweitet wird.

Die dritte Projektwerkstatt wird am 21. April 2010 beim Modellvorhaben Rheinland-Pfalz in Mainz stattfinden.

Forschung

Finanzwirtschaftliche Konstruktion von Stadtentwicklungsfonds

Stadtentwicklungsfonds – Von den Fonds der ersten Generation zum Fonds mit privater Beteiligung

Gut ein Jahr nach Beginn des ExWoSt-Forschungsfeldes „Stadtentwicklungsfonds in Deutschland“ im Herbst 2008 zeichnet sich in den Modellvorhaben die Ausarbeitung konkreter Konzepte für Stadtentwicklungsfonds ab. Obwohl die Entwicklungen in den Modellvorhaben unterschiedlich weit gediehen sind, lassen sich schon jetzt bestimmte gemeinsame Charakteristika dieser „Fondsmodelle der ersten Generation“ ableiten, die im Folgenden beschrieben werden.

Geplante Stadtentwicklungsfonds der ersten Generation

Die erste Gemeinsamkeit der in den Modellvorhaben entwickelten Stadtentwicklungsfondsmodelle ist die Eingliederung der Fonds in eine Förderbank anstelle der Gewährung eines eigenständigen rechtlichen Status. Um trotzdem eine getrennte Bewertung und Kontrolle des Fonds Erfolgs vornehmen zu können, wird der Fonds innerhalb der Förderbank jedoch separat bilanziert und bewertet. Das Fondsmanagement liegt ebenfalls bei der Förderbank. Für die Bewertung von Projekten, die durch den Fonds finanziert werden sollen, werden zusätzlich ein Beirat bzw. externe Gutachter zur Prüfung der Projektanträge eingesetzt.

Ein derartiges Fondsmodell („Modell der ersten Generation“) bietet zwei Vorteile: Durch die Organisation innerhalb einer Förderbank ist es möglich, in relativ kurzer Zeit einen funktionsfähigen Stadtentwicklungsfonds ins Leben zu rufen. Darüber hinaus ist dies nicht nur eine schnelle, sondern

auch eine kostengünstige Lösung. Die Einrichtung eines Stadtentwicklungsfonds als eigenständige Projektgesellschaft wäre demgegenüber nicht nur wesentlich zeitaufwändiger, sondern auch teurer. In diesem Fall könnte z.B. nicht auf Sachmittel und Mitarbeiter und deren Fachwissen aus der Förderbank zurückgegriffen werden.

Das Kapital der Stadtentwicklungsfonds der ersten Generation, das in Projekte der integrierten Stadtentwicklung investiert werden soll, besteht momentan durchweg aus öffentlichen Mitteln: Die Hälfte des Fondskapitals stammt in der Regel aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), die andere Hälfte wird derzeit aus öffentlichen Mitteln der einzelnen Bundesländer finanziert. Einzig in Brandenburg liegt der EFRE-Anteil aufgrund spezieller Regelungen für die neuen Bundesländer bei 75 % des Fondskapitals, so dass nur 25 % aus Landesmitteln bereitgestellt werden müssen.

Ein weiteres gemeinsames Merkmal der geplanten Fondsmodelle ist das Finanzierungsinstrument, welches zur Förderung von Stadtentwicklungsprojekten eingesetzt werden soll: Bisher sehen alle Stadtentwicklungsfonds, die die Länder planen zur Finanzierung nur die Vergabe von Darlehen vor. Allein das Konzept der KfW umfasst einen Eigenkapitalfonds. In den Modellen der Länder soll eine Kreditbereitstellung zu vergünstigten Konditionen im Vergleich zu den normalen Marktzinssätzen von Banken erfolgen. Das Ausmaß der Zinsvergünstigung ist jedoch von Modellvorhaben zu Modellvorhaben verschieden.

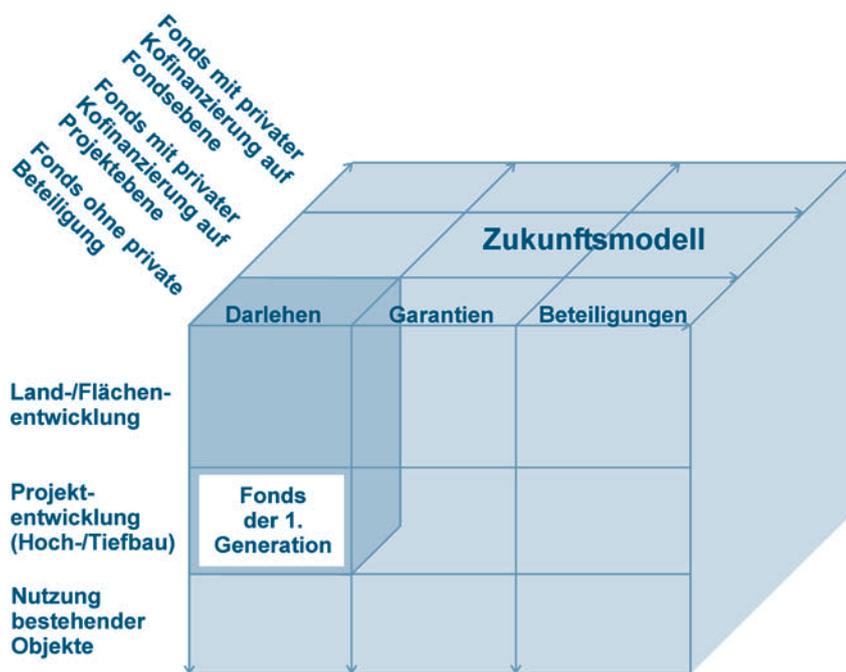
Hinsichtlich der Art der zu för-

dernden Stadtentwicklungsprojekte konzentrieren sich die Fonds derzeit auf Immobilienentwicklungsprojekte. Hierbei sollen einerseits reine Baulandentwicklungen finanziert werden, die (nur) die Bereitstellung von baureifen, erschlossenen Flächen durch den Fonds zum Ziel haben. Andererseits werden auch klassische Hochbauprojekte unterstützt, bei denen (auch oder nur) die Bauphase finanziert wird. Förderungen von Investitionen in bereits bestehende Immobilien sind momentan noch nicht geplant. Dies betrifft z.B. auch Maßnahmen der energetischen Sanierung von Gebäuden. Hier bildet jedoch das umfangreiche Zuschuss- und (vergünstigte) Darlehensangebot der KfW eine große Konkurrenz. Dies kann als ein möglicher Grund dafür angesehen werden, dass momentan keine Projektanträge für die Finanzierung von Investitionen in bestehende Gebäude vorliegen.

Fasst man nun die drei beschriebenen Kriterien Kapitalherkunft des Fonds, eingesetztes Finanzierungsinstrument und Art der zu fördernden Projekte im Lebenszyklus einer Immobilie zusammen, ergeben sich aus der Kombination dieser Kriterien verschiedene potenzielle Fondsmodelle für Stadtentwicklungsfonds, die in Abbildung 1 dargestellt sind.

Der dunkel markierte Bereich verdeutlicht die geplante Ausgestaltung der Fondsmodelle der ersten Generation in den Modellvorhaben. Wie bereits ausgeführt, liegt der klare Vorteil dieser Modelle in der schnellen und kostengünstigen Umsetzung. Gleichzeitig sollten jedoch schon bei der Gründung eines Stadtentwicklungsfonds die Weichen für eine Erweite-

Abbildung 1: Spektrum möglicher Ausgestaltungsformen von Stadtentwicklungsfonds



Quelle: Nadler 2009

zung zu einem Fondsmodell mit privater Beteiligung und einem breiteren Mix an Finanzierungsinstrumenten gestellt werden. Dieses denkbare Zukunftsmodell (in Abbildung 1 hellgrau unterlegt) ist durch folgende Eigenschaften gekennzeichnet:

- Das Kapital des Fonds besteht zusätzlich zu öffentlichen Mitteln auch aus Kapital privater Investoren, die sowohl in einzelne Stadtentwicklungsprojekte als auch in den Fonds selbst investieren können.
- Das langfristig angelegte Fondsmodell finanziert darüber hinaus integrierte Stadtentwicklungsprojekte nicht nur mit vergünstigten Darlehen, sondern ebenfalls über weitere mögliche Finanzierungs-

instrumente wie Eigenkapitalbeteiligungen und Garantien.

- Schließlich sollte das Zukunftsmodell eine ausgewogene Mischung aus Stadtentwicklungsprojekten fördern, die jede Phase des Lebenszyklus einer Immobilie umfassen. Dieser beginnt bei der Baulandentwicklung, setzt sich fort in der eigentlichen Bautätigkeit und mündet in die Modernisierung oder Umnutzung bestehender Immobilien.

Die langfristige Ausgestaltung von Stadtentwicklungsfonds – ein mögliches Zukunftsmodell

Das in Abbildung 1 gekennzeichnete Zukunftsmodell für einen Stadtentwicklungsfonds ist im Vergleich zu

den Fondsmodellen der ersten Generation anspruchsvoller. Es ist darüber hinaus mit dem in der Finanzwirtschaft gängigen Konzept eines Investmentfonds vergleichbar.

Die höheren Ansprüche des Zukunftsmodells richten sich zunächst an die Organisation des Fonds: Ein fortgeschrittenes Fondsmodell mit öffentlichem und privatem Kapital, welches neben Darlehen insbesondere auch Eigenkapitalbeteiligungen an Projekte vergibt, kann nicht mehr Teil einer Förderbank sein. Vielmehr muss eine unabhängige Gesellschaft gegründet werden. Hierfür bietet sich eine eigene Kapitalanlagegesellschaft in Form einer AG oder GmbH an. Gründet man den Stadtentwicklungsfonds in einer separaten Gesellschaft, so muss zur Leitung dieser Gesellschaft ein Fondsmanagement eingesetzt werden, das von der Förderbank bzw. anderen Banken unabhängig ist. Dieses wird per Ausschreibung gesucht.

Darüber hinaus muss eine eigene Fondssatzung aufgestellt werden, die (zumindest) konkrete Regelungen zu den folgenden drei Punkten enthält: Es müssen die Laufzeit des Fonds, die Dauer der Finanzierung einzelner Projekte und die Gewinn- und Verlustverteilung von Fondsrückflüssen festgelegt werden. Zudem ist bei Rückgriff auf EFRE-Mittel die Einhaltung entsprechender technischer Vorgaben sicherzustellen und, dass der Fonds in Projekte der integrierten Stadtentwicklung investiert.

Es besteht die grundsätzliche Möglichkeit, einen Fonds mit begrenzter oder unbegrenzter Laufzeit zu gründen. Bei einer begrenzten Fondslaufzeit ist der Zeitpunkt, an dem die Pro-

jektfinanzierungen auslaufen, bereits zu Beginn der Fondstätigkeit festgelegt. Dies kann dazu führen, dass die Auswahl von Stadtentwicklungsprojekten beim Fonds bereits von vornherein eingeschränkt ist. Bestimmte Projekte, die erst nach vielen Jahren Rückflüsse erzeugen, können so z.B. nicht finanziert werden. Ein weiterer Unterschied liegt in der Verwendung der Projektrückflüsse. Bei unbegrenzter Fondslaufzeit fließen diese in den Fonds zurück und können wiederum in integrierte Stadtentwicklungsprojekte investiert werden. Bei einer begrenzten Fondslaufzeit erfolgen die Rückflüsse hingegen direkt an die Stadt oder die Kommune. Diese investiert die Mittel dann außerhalb des beendeten Fonds in Projekte einer integrierten Stadtentwicklung.

Bei einem Fonds mit begrenzter Laufzeit ist die größte mögliche Dauer der Finanzierung von Stadtentwicklungsprojekten automatisch festgelegt. Bei einem Fonds mit unbegrenzter Laufzeit muss hingegen für jedes Projekt ein Ende der Finanzierung festgelegt werden. Zu diesem Zeitpunkt muss dann das komplette Kapital an den Fonds zurückgezahlt sein. Die Dauer der Finanzierung muss dabei auf die Art des Projektes ausgerichtet sein. So wird z.B. bei der Finanzierung von Bauland- oder Hochbauentwicklungen und späterem Verkauf der Immobilien eine frühere Rückzahlung an den Fonds möglich sein als bei der Finanzierung bestehenden Immobilien. Bei einer energetischen Modernisierung müssen z.B. zunächst die Investitionskosten in eine verbesserte Dämmung, ein alternatives Heizsystem o. Ä. durch den Fonds finanziert werden. Erst durch

die laufenden Energieeinsparungen kann dann allmählich eine Rückzahlung der Investitionssumme erfolgen. Je nach Höhe der Investitionssumme kann dies durchaus bis zu 20 Jahre in Anspruch nehmen. Bei der Finanzierung von Immobilienentwicklungen ist hingegen eine frühere Rückzahlung möglich, die aus dem Verkaufspreis der Immobilien erfolgt.

Darüber hinaus ist in der Fondssatzung die Gewinn- und Verlustverteilung aus Fondsrückflüssen an die unterschiedlichen Investorengruppen zu regeln. Die Fondssatzung kann in dieser Hinsicht flexibel ausgestaltet werden. So ist es möglich, private Fondsinvestoren bei der Gewinn- und Verlustverteilung anders zu behandeln als öffentliche Kapitalgeber. Als private Kapitalgeber kommen für Stadtentwicklungsfondsinsbesondere sogenannte nachhaltige Investoren in Frage. Diese Investorengruppe strebt an, ihr Kapital in Projekte zu investieren, die auch unter sozialen und/oder ökologischen Aspekten sinnvoll erscheinen und erwartet dafür eine begrenzte Rendite. Dies ist z.B. bei integrierten Stadtentwicklungsprojekten eindeutig der Fall. Trotzdem können derartige private Fondsinvestoren nur gewonnen werden, wenn sie zumindest Aussicht darauf haben, eine positive reale (d.h. inflationsbereinigte) Rendite zu erzielen.

Die Interessen öffentlicher Kapitalgeber unterscheiden sich meist von den genannten Zielen privater Investoren. Die Ziele öffentlicher Investoren sind vorrangig auf die Realisierung von stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Projekten gerichtet. Erbringen die durch den Fonds geförderten Projekte somit eine hohe „so-

ziale Rendite“, verzichten öffentliche Kapitalgeber oft komplett oder zumindest teilweise auf eine „ökonomische Rendite“ ihres investierten Kapitals. Dies hat zur Folge, dass Gewinne und Verluste ungleichmäßig auf private und öffentliche Kapitalgeber verteilt werden (können): Private Investoren bekommen per Fondssatzung einen höheren Anteil am Gewinn des Fonds zugesprochen. Gleichzeitig ist es möglich, auch die Verlustverteilung unterschiedlich zu regeln, indem ein gewisser Verlustanteil direkt dem öffentlichen Kapital angerechnet wird. Auf diese Weise verringert sich das Verlustrisiko für private Investoren. Damit wird eine Investition in Stadtentwicklungsfonds aus ihrer Sicht attraktiver.

Vorzüge des vorgeschlagenen Konzeptes

Welche Vorzüge bietet nun ein derartiges Fondsmodell? Zunächst ist als generelles Problem die Kapitalknappheit der öffentlichen Hand anzuführen. Dies wirkt sich auch auf die momentan entstehenden Stadtentwicklungsfonds der ersten Generation aus, die nur öffentliche Mittel enthalten. Für sie kann meist nur ein begrenztes Fondsvolumen von rund 10 Mio. bereitgestellt werden. Insofern wäre es vorteilhaft, zusätzlich private Investoren für den Fonds gewinnen zu können, da so langfristig wesentlich mehr Kapital für Investitionen in nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte bereit stehen würde.

In Ergänzung dazu wäre das Zukunftsfondsmodell jedoch nicht nur in der Lage mehr Kapital zur Verfügung zu stellen, sondern darüber hi-

naus auch solche Projekte zu fördern, die momentan gar nicht finanziert werden. Dies gilt insbesondere für Eigenkapitalvergaben aus Fonds in Stadtentwicklungsprojekte. Mit der Erhöhung des Eigenkapitalanteils steigt auch das Haftungskapital eines Projektes oder einer Projektgesellschaft. Im Verlustfall kann dieses dann zur Bedienung der Ansprüche der Kreditgeber herangezogen werden. Diese sind auch nur dann zu einer Projektfinanzierung bereit, wenn ein ausreichendes Haftungskapital vorhanden ist. Daher stellt Eigenkapital in der Projektfinanzierung immer eine begrenzte Größe dar. Erst durch ein ausreichendes Maß an Eigenkapital können weitere (Fremd-)Kapitalgeber zur Projektfinanzierung bewegt werden. Deshalb könnten durch eine Eigenkapitalvergabe aus Stadtentwicklungsfonds auch solche Projekte gefördert werden, die momentan gar keine Finanzierung erhalten.

Eine Eigenkapitalvergabe geht jedoch im Vergleich zu einer Finanzierung über Darlehen immer mit einem erhöhten Risiko einher, da im Verlustfall das eingesetzte Eigenkapital (komplett) verloren ist. Damit derartige Projekte zukünftig ebenfalls von Stadtentwicklungsfonds gefördert werden können, müssen sie im Vorhinein einer ausführlichen Bewertung unterzogen werden. Hierfür ist eine aus der Projektentwicklung bekannte umfassende Machbarkeitsstudie eines jeden Projektes erforderlich. In einer Machbarkeitsstudie erfolgt eine Standort- und Marktanalyse sowie eine Wirtschaftlichkeits- und Risikoanalyse des Projektes. Nur auf Basis der aus den Machbarkeitsstudien abgeleiteten zukünftigen Einnahmen,

Ausgaben und Risiken der Projekte kann dann ein Geschäftsplan für den Stadtentwicklungsfonds abgeleitet werden. Eine derartige Geschäftsplanung stellt zwar eine große Herausforderung für einen Stadtentwicklungsfonds der Zukunft dar. Jedoch ist auf diesem Gebiet schon ein reichhaltiges Wissen in den einzelnen Bundesländern wie auch bei der KfW vorhanden. Dieses resultiert daraus, dass bereits sowohl auf Länderebene als auch bei der KfW ähnliche Fondsprojekte realisiert wurden. Diese bewegten sich zwar nicht auf dem Gebiet der integrierten Stadtentwicklung. Jedoch sind Parallelen erkennbar, wenn man z.B. den Aufbau von sogenannten Risikokapitalfonds zur Unterstützung von Klein- und Mittelunternehmen heranzieht. Obwohl für eine Eigenkapitalvergabe an (Klein-)Unternehmer aus Mitteln eines Fonds im Einzelnen andere Bewertungskriterien für eine Finanzierung herangezogen werden, könnten die daraus gewonnenen allgemeinen Erkenntnisse auch für Stadtentwicklungsfonds genutzt werden. Für die Bewertung von Projektanträgen an den Stadtentwicklungsfonds könnten darüber hinaus auch externe Gutachter eingesetzt werden. Es ist aber auch darauf hinzuweisen, dass die Einbeziehung von Privatkapital über die legitimen Rentabilitätsansprüche der Privaten dazu führt, dass die Förderkomponente des Instrumentes „Stadtentwicklungsfonds“ reduziert wird, weil sich die darstellbaren Finanzierungsbedingungen stärker an den Marktbedingungen orientieren müssen.

Kooperation von KfW- und Länderfonds?

Unabhängig von der Entwicklung ambitionierter Stadtentwicklungsfonds in der Zukunft ist schon heute die Frage von Bedeutung: Wie könnte eine sinnvolle Zusammenarbeit der Fondsmodelle der ersten Generation auf Bundes- und Länderebene aussehen? Eine Kombination von Bundes- und Länderfonds erscheint anspruchsvoll aber umsetzbar: Der von der KfW geplante Bundesfonds zur (Eigenkapital-)Finanzierung integrierter Stadtentwicklungsprojekte könnte dabei als Kooperationspartner der diversen Länderfonds auftreten. Auf diese Weise könnte das Angebot zinsvergünstigter Darlehen der Stadtentwicklungsfonds auf Länderebene mit einer Eigenkapitalbeteiligung des KfW-Fonds auf Bundesebene kombiniert werden. Die Voraussetzung für eine derartige Zusammenführung verschiedener Fondsmodelle auf Bundes- und Länderebene wäre eine frühzeitige Abstimmung bezüglich der finanzwirtschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Anforderungen an konkrete Projekte. Diese Anforderungskriterien müssten einheitlich gestaltet sein, damit eine reibungslose Projektfinanzierung aus beiden Fondsmodellen Wirklichkeit werden könnte. Dies stellt zwar eine große Herausforderung dar, bietet aber gleichzeitig auch eine vielversprechende Perspektive zur Zusammenführung von Fondsmodellen der ersten Generation.

Stadt – Entwicklung – Fonds: JESSICA und die Rolle der Europäischen Investitionsbank

Ansprechpartner:

Europäische Investitionsbank (EIB)

Björn Gabriel,

Urban Development Specialist - JESSICA Task Force

100, Boulevard Konrad Adenauer

L-2950 Luxembourg, Luxemburg,

Tel.: (+352) 4379-1

b.gabriel@eib.org

www.eib.org/jessica

Europas langweiligste Bank¹? The EU's neglected institution²? Keineswegs. Im Laufe des vergangenen Jahres bezugte eine Vielzahl von Artikeln mit obigen oder ähnlich lautenden Titeln ein aufkeimendes Interesse an einer Institution, die in der öffentlichen Wahrnehmung zwar zuweilen ein Schattendasein führt, als weltweit größtes multinationales Finanzinstitut und europäische Einrichtung jedoch von hoher Bedeutung für die Finanzierung tragfähiger Investitionen zur Förderung europäischer Ziele ist - auch im Bereich der Regional- und Stadtentwicklung. Doch welche Aspekte umfasst das Tätigkeitsfeld der EIB zum Thema Stadt? Welchen Mehrwert kann die EIB insbesondere bei der Entwicklung von innovativen Finanzierungsinstrumenten und Fondsstrukturen für die Stadtentwicklung bieten? Zeit also für eine erläuternde Bestandsaufnahme.

Die Europäische Investitionsbank (EIB) wurde 1958 durch den Vertrag von Rom als die Bank der Europäischen Union für langfristige Finanzierungen gegründet, um zu einer ausgewogenen Entwicklung und zum wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalt der EU-Mitgliedstaaten beizutragen. Zur Erreichung der politischen Ziele der EU passt sie ihre Tätigkeit kontinuierlich an die Entwicklung der EU-Strategien an.

Gegenwärtig stellt das Thema der nachhaltigen Stadt in der Europäischen Kohäsionspolitik, ausgehend von den Erfahrungen der Gemeinschaftsinitiative URBAN und kontinuierlich gestärkt durch die Verabschiedung von Bristol Accord (2005) und Leipzig Charta (2007), einen wichtigen Baustein dar. Der Bedeutungsgewinn

der städtischen Dimension zeigt sich zudem in den europäischen Strukturfonds und den Operationellen Programmen des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), die für den Zeitraum 2007-2013 Mittel für die Umsetzung konkreter Maßnahmen der integrierten Stadtentwicklung vorsehen.

Aus Sicht der EIB wird das Thema der integrierten Stadtentwicklung aufgrund seiner Manifestierung in der europäischen Kohäsionspolitik somit ebenfalls zu einem elementaren Bestandteil ihrer operativen Strategie – sowohl im Rahmen der Finanzierungstätigkeiten der EIB, als auch in der darüber hinaus gehenden Kooperation mit der Europäischen Kommission sowie den nationalen, regionalen und kommunalen Akteuren der EU-Mitgliedstaaten. Zwischen 2004 und 2008 wuchsen die Finanzierungsaktivitäten der EIB im Sektor Stadtentwicklung unter stetigem Jahreszuwachs auf ein Gesamtvolumen von ca. 30 Milliarden Euro. In enger Zusammenarbeit mit der Europäischen Kommission (GD Regio) unterstützt die EIB zudem die Entwicklung und Umsetzung der JESSICA-Initiative in den EU-Mitgliedstaaten. Im Kontext des EFRE (2007-2013) sieht JESSICA die Anwendung zuschusskomplementärer, revolvingender Finanzierungsmechanismen für die Stadtentwicklung vor, in deren Zentrum das Instrument des Stadtentwicklungsfonds steht. Vor allem im Jahr 2009 entfaltete die Initiative große Dynamik. Derzeit arbeiten 18 EU-Mitgliedstaaten am Einsatz von JESSICA und Strukturfondsmittel in Höhe von 1 Milliarde Euro sind bereits verbindlich in entsprechenden Instrumenten gebunden.

Beitrag der EIB zur Entwicklung und Umsetzung von Stadtentwicklungsfonds

Mit der europaweiten Einführung der JESSICA-Initiative und der Gründung einer hausinternen JESSICA Task Force (JTF) bündelt die EIB die Bandbreite ihrer institutionellen Kapazitäten und verstärkt somit zusätzlich ihr sektorales Engagement. Die katalytische Rolle der EIB lässt sich grundsätzlich in vier Bereiche differenzieren, die je nach operativem Umfeld einer Region oder eines Mitgliedstaates maßgeschneiderte Anwendung finden.

Die EIB als Initiator und Berater

Zur Entwicklung und Umsetzung maßgeschneiderter JESSICA-Fondsstrukturen offerieren EIB und EU Kommission den EFRE-Verwaltungsbehörden unter Verwendung eines gemeinsamen Budgets Konzept- und Machbarkeitsstudien, die den politischen Entscheidungsprozess zur Anwendung revolvingender Instrumente befördern sollen. Im Detail analysieren diese Studien die gegenwärtigen Marktverhältnisse und -teilnehmer, identifizieren mögliche Projekttypologien, bewerten exemplarische Projekte und führen diese Betrachtungen in einem Fondsmodell zusammen, um den kontextbasierten Mehrwert der JESSICA Instrumente zu bestimmen. Grundvoraussetzung für die Durchführung solcher Studien ist eine enge Zusammenarbeit mit relevanten Akteuren vor Ort, die sich im Rahmen einer sachbezogenen Arbeitsgruppe an der Vorbereitung und Durchführung der Studie beteiligen.

Europaweit hat die EIB bisher 46 Machbarkeitsstudien in 18 Mitglied-

staaten eingeleitet, von denen bisher 22 abgeschlossen und auf der Website der EIB einsehbar sind. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die Wirkung dieser Studien weit über die pure Berichterstattung hinausgeht: Die über mehrere Monate andauernde Zusammenarbeit zwischen öffentlichen Stellen (mit oftmals unterschiedlichen Interessenlagen) und relevanten Experten im Rahmen der Arbeitsgruppe hat vielmehr eine verständnis- und konsensbildende Funktion bezüglich des Instrumentariums und festigt so den weiteren Weg für eine mögliche Implementierung.

In Deutschland startete die EIB in enger Zusammenarbeit mit den Ländern bisher fünf Studien in Berlin³, Hamburg, Nordrhein-Westfalen und im Saarland, die in ihrem Verlauf bereits vielerorts die landespolitische Diskussion begleitet haben und bis spätestens zum Ende des ersten Quartals 2010 abgeschlossen sein werden. Darüber hinaus dienen die Machbarkeitsstudien in den Ländern als Generator von Sachwissen und Erkenntnissen, die im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes in die Forschung und den Informationsaustausch auf Bundesebene einfließen und so die Fachdiskussion befördern.

Zusätzlich startete die EIB in Zusammenarbeit mit DLA Piper Mitte 2009 eine begleitende Rechtsstudie mit dem Ziel, eine solide Basis für die gemeinsame Arbeit der deutschen Bundesländer bei der Einrichtung und Umsetzung von Stadtentwicklungsfonds im Rahmen des EFRE und der Vorgaben der Strukturfondsverordnung zu schaffen. Um das Spannungsfeld zwischen europäischen Verordnungen, nationalen Rechts-

gegebenheiten, landesspezifischen Erfahrungen in der Verwaltung von EFRE-Mitteln und real existierenden Umsetzungsbedingungen für die Anwendung von JESSICA in den Ländern auszuleuchten, folgte die Studie einem konsultativen Prozess unter Einbindung von Verwaltungsbehörden, relevanten Bundesministerien, ExWoSt Forschungsassistenten und EU-Kommission. Die Rechtsstudie wird im ersten Quartal 2010 in Form eines umfassenden Themenpapiers einschließlich eines beantworteten Fragenkatalogs zur Verfügung stehen.

Auch außerhalb dieser Studien pflegt die EIB konstruktive Arbeitskontakte mit Schlüsselakteuren in Brandenburg, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Thüringen und Niedersachsen und steht Ländervertretern, Städten sowie Kommunen als beratender Ansprechpartner zur Verfügung.

Die EIB als Holdingfonds-Verwalter

Gemäß EU-Verordnungen und je nach Bedarf eines Mitgliedstaates oder einer Region offeriert die EIB ihre Dienste zur Errichtung und Verwaltung von JESSICA-Holdingfonds. Auf Kostendeckungsbasis übernimmt die EIB die Verantwortung für das Management von EFRE-Mitteln in einem Dachfonds, der als temporäres Instrument Auswahlverfahren zur Identifikation von Stadtentwicklungsfonds (bzw. geeigneten Vehikeln) organisiert, die EFRE-Mittel nach eingehender Prüfung in diese investiert und die ordnungsgemäße Berichterstattung gegenüber der Verwaltungsbehörde sicherstellt. Bis Ende 2009 erhielt die EIB bereits acht Holdingfondsmandate in sechs Mitgliedstaaten mit einem Gesamtvolumen von ca. 900 Mio. Euro. Wäh-

rend sich diese Tendenz europaweit fortsetzen wird, spielen Holdingfondsmodelle im deutschen Markt bisher keine Rolle, da den Ländern mit ihren Förderbanken ein erfahrener Partner in der Verwaltung von Fördermitteln zur Verfügung steht, der sich mit seinem finanztechnischen Know-how vielerorts zur direkten Einrichtung von landesweit agierenden Stadtentwicklungsfonds ohne Holdingfondsstruktur anbietet. Die Implementierung von JESSICA ist nicht an eine Beauftragung der EIB gebunden.

Die EIB als Finanzierungspartner

Als Teil ihres Hauptaufgabenbereichs bietet die EIB Finanzierungsmöglichkeiten, die in JESSICA-Modellen sowohl auf Fonds- als auch auf Projektebene weitere Hebelwirkungen erzeugen können. Da sich die JESSICA-Fondsstrukturen in ganz Europa derzeit noch im frühen Aufbaustadium befinden und somit auch noch keine konkreten Projektfinanzierungen vorgesehen sind, ist auch die Finanzierungsrolle der EIB zu diesem Zeitpunkt noch wenig ausgeprägt.

Gleichwohl spielt sie auf dem deutschen Markt, wie im Falle Brandenburgs, eine ergänzende Rolle als Finanzierungspartner der landeseigenen Förderbanken. Diese stellen aufgrund der derzeitigen Einschränkungen in der Verwendbarkeit der klassischen Städtebaufördermittel den nationalen EFRE-Kofinanzierungsanteil auf Fondsebene im Großteil der deutschen JESSICA-Modelle bereit und refinanzieren entsprechende Mittel im Rahmen ihrer Globaldarlehen mit der EIB.

Auch auf nationaler Ebene agiert die EIB als enger Finanzierungspart-

ner von Ministerien und Finanzinstituten im Bereich der Stadtentwicklung, was u.a. am Beispiel der Kooperation zwischen der französischen Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) und der EIB im Rahmen eines landesweit agierenden Fonds für die französischen Banlieues deutlich wird. Vor diesem Hintergrund steht die EIB auch in Deutschland einer vertieften Zusammenarbeit mit Akteuren und Instituten des Bundes offen gegenüber.

Mit der Evolution der Stadtentwicklungsfonds in Europa könnte sich auch das Selbstverständnis der EIB als Finanzierungspartner weiterentwickeln, da sowohl eine breitere Adressantenlandschaft als auch das verstärkte Angebot von Risikoinstrumenten in der Bandbreite der EIB-Produkte zur Unterstützung revolvierender Instrumente für Regionen, Städte und Kommunen sinnvoll erscheint.

Die EIB als Multiplikator

Die EIB nimmt auf Grundlage ihrer Erfahrungen aus JESSICA-Entwicklung und Projektfinanzierungen in ganz Europa auch die Rolle eines Multiplikators von Best Practices ein und bringt diese in der Zusammenarbeit mit Netzwerken und institutionellen Partnern zum Tragen.

Auf europäischer Ebene unterstützte die JTF in der Vergangenheit die Arbeit der JESSICA-Arbeitsgruppe der Europäischen Mitgliedstaaten und entwickelt derzeit in enger Zusammenarbeit mit der EU-Kommission die Europäische JESSICA-Netzwerk-Plattform, um relevante Entwicklungserkenntnisse zu möglichen Fondsmodellen in die Breite zu tragen und Rahmenbedingungen für die An-

wendung von JESSICA kontinuierlich weiterzuentwickeln.

In der Vorbereitung und Umsetzung von JESSICA in Deutschland pflegt die EIB über die enge Kooperation im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfelds hinaus eine konstruktive Zusammenarbeit mit dem BMVBS sowie den Netzwerken des Deutschen Städtetags und des Deutschen Verbands.

2010 – ein wichtiges Jahr für JESSICA und das Instrument der Stadtentwicklungsfonds

Der Mehrwert revolvierender Finanzierungsinstrumente für die Stadtentwicklung scheint europaweit von Regionen und Städten bestätigt und kann durch die Umwandlung von einmaligen Zuschüssen in revolvierende dauerhafte Instrumente einen Wandel und eine Weiterentwicklung der Stadtentwicklungspolitik auslösen. Das Jahr 2010 markiert für die JESSICA-Initiative dabei den Übergang von der Entwicklungsphase in die Umsetzung. Die bereits in Holdingfonds gebündelten EFRE-Mittel werden in projektfinanzierende Stadtentwicklungsfonds investiert. Studienerkenntnisse werden zunehmend ihre Anwendung in weiteren Fondsstrukturen finden und auch die Entwicklung standardisierter Fondsprodukte rückt in den Fokus.

Auch in Deutschland scheint zusätzlich zur Einrichtung des SEF Brandenburg ein breiter Einstieg in die Umsetzung bevorzustehen. Während in einem weiteren Flächenland bereits eine gefestigte Absicht erkennbar ist, steht die politische Entscheidung zur Einführung von JESSICA-Instrumenten in drei weiteren Bundesländern

unmittelbar bevor.

Aus Sicht der EIB könnte eine bessere Verzahnung von dynamischen Finanzierungsinstrumenten und klassischer Städtebauförderung in Deutschland die Bandbreite der Anwendbarkeit der Stadtentwicklungsfonds zusätzlich erweitern, da die Philosophie der Stadtentwicklungsfonds für Städte und Kommunen auch abseits des EFRE erhebliche Potenziale bietet. Die Ergebnisse der gegenwärtig geführten Diskussion zur „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2010“ und deren möglicher Flexibilisierung im Zusammenhang mit revolvierenden Förderinstrumenten können hier von großer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung von Stadtentwicklungsfonds in Deutschland sein.

Die EIB steht in ihren vielfältigen Rollen auch in Zukunft allen Akteuren als unterstützender Partner zur Verfügung. Oder anders gesagt: „Europas langweiligste Bank“ wird im Bereich der Stadtentwicklungsfonds weiterhin für Bewegung sorgen.

- 1 Capital, Ausgabe 04/2009.
- 2 Journal of Common Market Studies, 2009, Volume 47, Number 3, Seiten 651-673.
- 3 Eine erste Projektstudie wurde bereits im Jahr 2008 abgeschlossen.

Ex Libris

Aktuelle Literatur zum Thema

Literatur

- Dastig, Martin: Berlin setzt erstmals EU-Strukturfondsmittel in revolvierenden Fonds ein. In: Die Wohnungswirtschaft, Schwerpunkt „Stadtentwicklungsfonds“, Heft 11, S. 14–15, Hamburg 2007.
 - Dastig, Martin: Auflage und Management von Fonds mit EU-Strukturfondsmitteln. In: Keuper, Frank; Puchta, Dieter (Hrsg.): Strategisches Management in Förderbanken – Geschäftsmodelle, Konzepte, Instrumente, S. 199–217, Wiesbaden 2008.
 - Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (Hrsg.): Förderung der integrierten Stadtentwicklung durch die deutschen und österreichischen EU-Strukturfondsprogramme, Berlin 2008.
 - Held, Tobias; Jakubowski, Peter: JESSICA und Stadtentwicklungsfonds – Neue Aufgaben für alte Landesentwicklungsgesellschaften? In: Raumforschung und Raumordnung, Heft 1, S. 69–78, 2009.
 - Jakubowski, Peter; Kreuz, Claudia; Nadler, Michael: JESSICA und Stadtentwicklungsfonds in Europa – neue Impulse für das Flächenrecycling? In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1, S. 61–75, Bonn 2010.
 - Jakubowski, Peter: Potenziale der JESSICA-Initiative für deutsche Stadtentwicklungsfonds – Neue Finanzierungsinstrumente für eine nachhaltige Stadtentwicklung. In: RaumPlanung (142), Heft 2, S. 21–26, 2009.
 - Jakubowski, Peter: JESSICA und die Erprobung von Stadtentwicklungsfonds in Deutschland. In: Taschenbuch für den Wohnungswirt, S. 311–327, 2009.
 - Lessmann, C.; Ragnitz, J.; Thum, M.: Revolvierende Fonds als Instrument zur Neuausrichtung der Förderpolitik. In: ifo Dresden, Studien 44, Dresden 2008.
 - Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) (Hrsg.): Potenzialanalyse zur Einrichtung eines Stadtentwicklungsfonds für die Region Hannover im Rahmen der JESSICA-Initiative. Hannover 2009.
- Internet**
- Schlussfolgerungen und Empfehlungen der Expertengruppe über die Kreditfinanzierung der Entwicklung von nachhaltigen Städten und Gemeinden durch die Europäische Investitionsbank (EIB) http://www.bmvbs.de/Anlage/original_998210/EIB-Anhang-zu-den-Schlussfolgerungen-barrierefrei.pdf
 - KfW-Papier zur Stadtentwicklung mit Vorschlägen für Stadtentwicklungsfonds: Diagnose, Bewertung und Vorschläge für neue Förderansätze von KfW-research http://www.kfw.de/DE_Home/Service/Download_Center/Allgemeine_Publikationen/Research/PDF-Dokumente_WirtschaftsObserver_online/2006/WirtschaftsObserver_online_18.pdf
 - Europäische Investitionsbank (EIB) (Hrsg.): JESSICA-Evaluierungsstudien in verschiedenen EU-Mitgliedstaaten http://www.eib.org/products/technical_assistance/jessica/studies/index.htm
 - ARUP Int. Ltd. Sp.z.o.o.: JESSICA Evaluation Study South Poland, 2009.
 - ARUP Int. Ltd. Sp.z.o.o.: JESSICA Evaluation Study West Poland, 2009.
 - Deloitte: Scoping the use of JESSICA in London, 2008.
 - Deloitte: JESSICA Evaluation Study Portugal, 2009.
 - Deloitte (2009): JESSICA Preliminary Study for Bulgaria
 - DTZ Greece S.A.: JESSICA Evaluation Study for Greece, 2009.
 - Ecosfera S.p.A; Sercam s.r.l.; EIB: Implementing JESSICA in Italy – Follow-up Study, 2008.
 - Ernst & Young Oy: JESSICA in Western Finland – Evaluation Study, 2009.
 - ESTEP: Evaluation Study Lithuania, 2009.
 - ESTEP: JESSICA Instruments for Energy Efficiency in Lithuania, 2009.
 - Eversheds; King Sturge LLP: JESSICA Preliminary Study for Wales, 2008.
 - IDEA Consult: JESSICA Evaluation Study Flanders, 2009.
 - King Sturge LLP: JESSICA Evaluation Study for the North West Region (UK), 2009.
 - Picco, Cristina; Prometeia S.p.A; EIB: Evaluation Study – Implementation of JESSICA in the Liguria Region – Synthesis Final Report, 2009.
 - PriceWaterhouseCoopers: Implementation of the JESSICA Financial Instrument in Moravia-Silesia (Czech Republic), 2009.
 - PriceWaterhouseCoopers: JESSICA Evaluation Study for Sweden, 2009.

ExWoSt-Informationen



36/1

Modellvorhaben zur energetischen Stadterneuerung in Städten der Bundesländer Brandenburg und Sachsen-Anhalt

Im Rahmen des Forschungsprojekts „Energetische Stadterneuerung“ sollen beispielhafte Maßnahmen der energetischen Stadterneuerung in Modellkommunen initiiert und untersucht werden, um Erfahrungen für übertragbare Ideen und Konzepte zu sammeln. In den Modellstädten werden Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Anwendung erneuerbarer Energien bearbeitet.

Mit dem Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) fördert das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) innovative Planungen und Maßnahmen zu städtebaulichen und wohnungspolitischen Themen.

Die kostenlosen Informationsbroschüren „ExWoSt-Informationen“ informieren über Ergebnisse aus laufenden Forschungsfeldern und Modellvorhaben. Sie werden vom BMVBS herausgegeben. Bis 2009 war das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung Mitherausgeber.

Die Broschüren können kostenlos bezogen werden bei Gabriele Bohm
gabriele.bohm@bbr.bund.de. Stichwort: ExWoSt-Informationen 36/x

Download : www.bbr.bund.de → Veröffentlichungen des BMVBS → ExWoSt-Informationen

Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung
(BMVBS), Berlin

Wissenschaftliche Begleitung

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

Bearbeitung

FIRU – Forschungs- und
Informations-Gesellschaft für
Fach- und Rechtsfragen der
Raum- und Umweltplanung mbH,
Kaiserslautern (Auftragnehmer)

Andreas Jacob (Leitung)
Tel.: (0631) 36245-0
firu-kl1@firu-mbh.de

Christian Plöhn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung, Bonn

Dr. Peter Jakubowski
Tel.: (0228) 99401-0
peter.jakubowski@bbr.bund.de

in Kooperation mit:

Hochschule für Technik, Wirtschaft
und Gestaltung Konstanz

Prof. Dr. Michael Nadler

Rheinisch-Westfälische Technische
Hochschule Aachen

Dr. Claudia Kreuz

Redaktion

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung, Bonn
Friederike Vogel

Bildnachweis

siehe Quellenangaben

Gestaltung und Satz

FIRU mbH, Kaiserslautern

Druck

Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

gabriele.bohm@bbr.bund.de
Stichwort: Stadtentwicklungsfonds
in Deutschland

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer
Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Beleg-
exemplare zu.



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung