

Stadtentwicklungsfonds – ein innovatives europäisches Finanzierungsinstrument zur Entwicklung integrierter Immobilien

Michael Nadler

(Univ.-Prof. Dr. Michael Nadler, Lehrstuhl Immobilienentwicklung, Fakultät Raumplanung, TU Dortmund, August-Schmidt-Strasse 6; 44227 Dortmund, Michael.Nadler@TU-Dortmund.de)

1 ABSTRACT

Integrierte Stadt- und Immobilienentwicklungen weisen zwar hohe externe Effekte für die urbanen Stadtakteure auf. Gleichzeitig ist ihre Rentabilität oftmals unterhalb der Vorgaben privatwirtschaftlicher Immobilieninvestoren, weswegen es in vielen europäischen Mitgliedsstaaten bei derartig komplexen Projekten außerhalb von Wachstumsregionen zu einem Marktversagen. Genau hieran setzt seit 2007 die Europäische Kommission mit ihrer JESSICA-Initiative an, in deren Mittelpunkt das innovative revidierende Finanzierungsinstrument, der Stadtentwicklungsfonds, steht. Die Idee, rechtlichen Rahmenbedingungen und Anwendungsgebiete zur Förderung integrierter Immobilienentwicklungen in Europa werden im Rahmen dieses Beitrages vorgestellt.

2 STADTENTWICKLUNGSFONDS

2.1 Rechtlicher Hintergrund

In der aktuellen EFRE-Förderperiode (2007-2013) wurde im Rahmen der sog. JESSICA (= Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas)-Initiative den europäischen Mitgliedsstaaten die Möglichkeit eingeräumt einen Teil der Strukturfonds-Ressourcen im Rahmen ihrer Operationalen Programme zur Unterstützung von Finanzinstrumenten in der nachhaltigen Stadtentwicklung zu nutzen. Im Mittelpunkt der Initiative stehen dabei die Stadtentwicklungsfonds (sog. Urban development Funds, UDF), welche sich nachfolgend beschrieben werden.

2.2 Idealtypische Fondsstruktur

Immobilienentwicklungsprojekte, die Teil einer integrierten Stadtplanung sind, sollen im Rahmen von Stadtentwicklungsfonds über günstige Fondfinanzierungen (Eigenkapitalbeteiligungen, Investitionskredite und/oder Garantien) unterstützt werden:

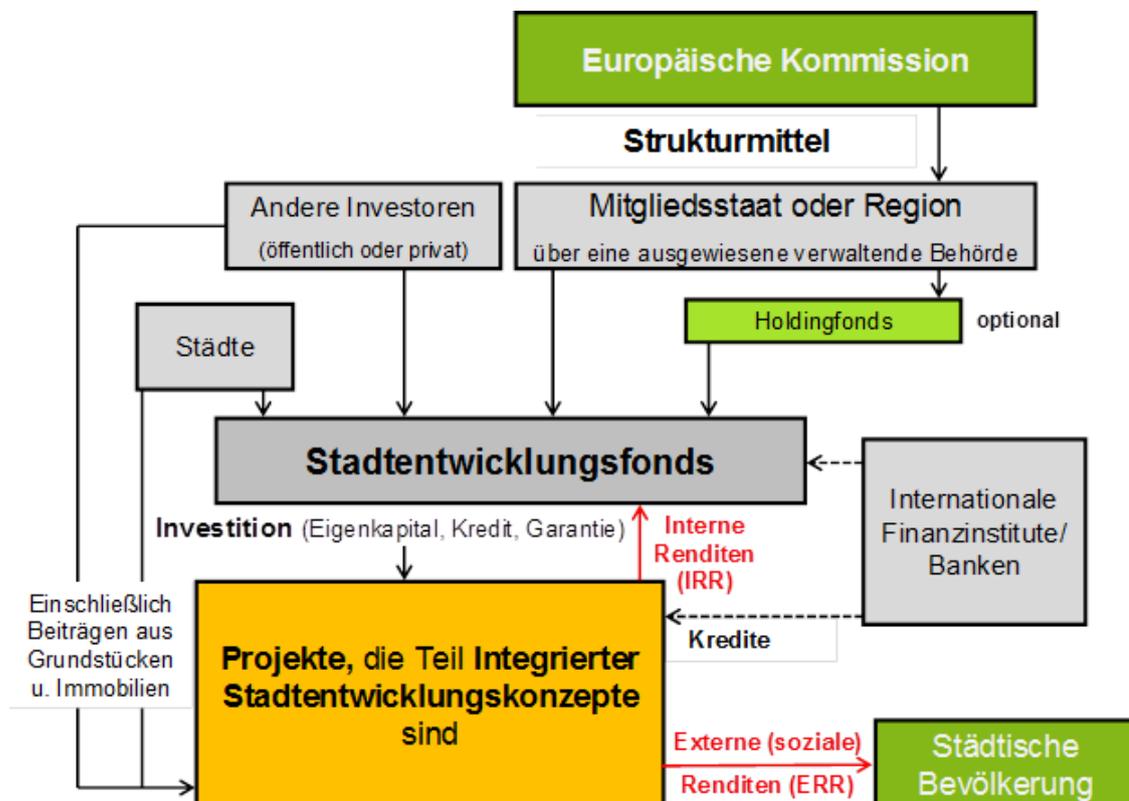


Fig. 1: Struktur eines Stadtentwicklungsfonds.

Die Stadtentwicklungsfonds selbst werden hierbei durch Mittel aus dem Europäischen Strukturfonds für regionale Entwicklung (EFRE), die durch die mittel-ver-wal-ten-de Be-hörde ggf. unter Einschaltung eines nationalen oder regionalen Holdingsfonds eingespeist wird, sowie möglicher kommunaler und/oder privater Finanzmittel refinanziert. Die Rück-flüsse aus den Projektfinanzie-run-gen sollen in der Folge wiederum in nachhaltige Stadt-ent-wick-lungsprojekte eingesetzt werden und so einen Finanzie-rungskreislauf erzeugen. In diesem Sinne bilden Stadt-ent-wick-lungsfonds ein neues Förderinstrumentarium, welches ange-sichts öffentlicher Kassen, die immer stärker in ihrem finanziellen Handlungsspielraum eingeschränkt werden, die nötigen nach-haltigen Förderwirkungen im Bereich der Stadtentwicklung sichern kann.

2.3 Umsetzung in der aktuellen EU-Förderperiode 2007-2013

Die JESSICA-Initiative ist in dieser Förderperiode ein experimentaler, innovativer Ansatz, weshalb die EU Kommission (DG Regio) und die Europäische Investitionsbank (EIB) diese Pilotphase durch technische Hilfen unterstützen, um einen Informationsaustausch der erforderlichen Akteure auf allen räumlichen Ebenen zu bewirken.

In Deutschland erfolgte die Diskussion und Einführung von Stadtentwicklungsfonds im Rahmen zweier Forschungsprojekte (u.a. eines ExWost-Forschungsprojektes für fünf Modellvorhaben), welche vom Lehrstuhl Immobilienentwicklung federführend für das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung betreut wurden. Parallel dazu wurden durch den Lehrstuhl Immobilienentwicklung für die EU Kommission und die EIB fünf mögliche Geschäftsmodelle („Prototypen“) für Stadtentwicklungsfonds in Europa entwickelt, welche zwischenzeitlich in 51 Fonds (mit einem Gesamtdotierung von 1,8 Mrd. Euro, Stand Januar 2012) auch bereits umgesetzt wurden:

Land	Holdingsfonds	EK in Euro	Stadtentwicklungsfonds	EK in Euro	Prototyp
Bulgaria	HF Bulgaria	33,0	Regional Urban Development Fund AD	18,9	Stadterneuerung
Czech Republic	HF Moravia-Silesi	19,7			Stadterneuerung
Estonia	KredEx	57,0	Swedbank AB	33,0	Energieeffizienz
			SEB Bank	16,0	Energieeffizienz
Germany			SEF Brandenburg	20,0	Stadterneuerung
			SEF Hessen	10,0	Stadterneuerung
			SEF Thüringen	20,0	Stadterneuerung
			Wohnungsbaufonds Thüringen	120,0	Stadterneuerung
Greece	HF Greece	258,0	Pancretan Cooperative Bank and TT Hellenic Po	14,7	Stadterneuerung
			National Bank of Greece S.A.	83,3	Stadterneuerung
Italy	HF Campania	100,0			
	HF Sardinia	70,0			
	HF Sicily	148,1	Fondo di Rigenerazione Urbana Sicilia SRL	90,3	Smart City
Lithuania	HF Lithuania	227,0	Siaulių Bankas AB	6,0	Energieeffizienz
			Swedbank AB	6,0	Energieeffizienz
			Siaulių Bankas AB	15,0	Energieeffizienz
			SEB Bank	6,0	Energieeffizienz
Poland	HF Mazovia	35,9			
	HF Pomerania	53,0	Bank Gospodarstwa Krajowego	34,5	Stadterneuerung
			Bank Ochrony Srodowiska S.A.	14,8	Stadterneuerung
	HF Silesia	56,0	Bank Ochrony Srodowiska S.A.	54,4	Stadterneuerung
	HF Westpomeran	33,4	Bank Ochrony Srodowiska S.A.	14,2	Stadterneuerung
			Bank Zachodni WBK SA	17,4	Stadterneuerung
	HF Wielkopolska	70,2	Bank Gospodarstwa Krajowego	65,9	Stadterneuerung
Portugal	HF Portugal	130,0	Banco BPI S.A.	61,4	Stadterneuerung
			Caixa Geral de Depositos S.A.	49,0	Energieeffizienz
			Turismo de Portugal IP	14,6	Smart City
Spain	HF Andalucía	85,7	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA	40,3	Stadterneuerung
			AC JESSICA Andalucía, S.A.	40,0	Stadterneuerung
	HF FIDAE Spain	127,7			
United Kingdom	HF London	119,7	Foresight Environmental Fund LP	41,9	Umwelttechnologie
			Amber Green LEEF LP	12,0	Energieeffizienz
			Amber Green LEEF 2 LLP	47,9	Energieeffizienz
			EMUDF	18,0	Stadterneuerung
			JESSICA Wales UDF	65,9	Stadterneuerung
	HF Northwest Eng	120,9	North West Evergreen LP	35,9	Stadterneuerung
	HF Scotland	59,9	Amber Green SPRUCE LP	9,6	Stadterneuerung
			Amber Green SPRUCE 2 LLP	47,9	Energieeffizienz
11	19	1.805,1	32	1144,5	

Fig. 2: Umsetzung der Stadtentwicklungsfonds in der aktuellen EU-Förderperiode 2007-2013

3 CONCLUSION

In der kommenden EFRE-Förderperiode (ab 2014) sollen Stadtentwicklungsfonds zu einem Standardinstrument in der Förderung nachhaltiger Stadt- und Regionalentwicklungen von den Mitgliedsstaaten genutzt werden. Die Erkenntnisse aus den aktuellen Pilotfonds in Europa aber auch die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen für die kommende Förderperiode stehen im Mittelpunkt eines aktuellen europäischen Forschungsprogramms des Lehrstuhls Immobilienentwicklung der TU Dortmund, welches unter WWW.IMMO.TU-DORTMUND.DE/EIBURS eingesehen werden kann. Sie zeigen recht deutlich, dass Stadtentwicklungsfonds keine Konkurrenz zu nationalen rein zuschussorientierten Förderprogrammen zur nachhaltigen Stadtentwicklung, wie sie in Deutschland die Städtebauförderung zum Inhalt hat, sind, sondern ein komplementäres Finanzierungsinstrument mit abweichenden Voraussetzungen und Anwendungsgebieten.

4 REFERENCES

- Nadler/FIRU (2011): Stadtentwicklungsfonds in Deutschland, Hrsg. BMVBS, BBSR, BBR, Berlin, Bonn 2011.
- Nadler (2010): Evaluation study Urban Development Fund North Rhine-Westphalia, Brussels, Luxembourg 2010 (on behalf of the EIB and DG Regio).
- Nadler (2010): Evaluation study Urban Development Fund Saarland, Brussels, Luxembourg 2010: Financial structure of the UDF Hamburg, pp. 51-66, (on behalf of the EIB and DG Regio).
- Nadler (2010): Evaluation study Urban Development Fund Berlin, Brussels, Luxembourg 2010: Financial structure of the UDF Berlin, pp. 52-66, (on behalf of the EIB and DG Regio).
- Kreuz/Nadler (2010): JESSICA – UDF Typologies and Governance Structures in the context of JESSICA implementation, Brussels, Luxembourg, 2010 (on behalf of the EIB and DG Regio).
- Nadler/FIRU/Kreuz (2009): Stadtentwicklungsfonds in Europa – Ideen zur Umsetzung der JESSICA-Initiative, Hrsg. BMVBS, BBSR, BBR, Berlin, Bonn 2009.
- Nadler (2009): Evaluation study Urban Development Fund Hamburg, Brussels, Luxembourg 2009 (on behalf of the EIB and DG Regio).
- Nadler/FIRU/Kreuz (2008): Urban Development Funds in Europe – Ideas for implementing the JESSICA Initiative – Report for the Marseille meeting of EU Urban Policy Ministers – 25.11.2008.