

Nischwitz, Guido

**Book Part**

## Stadtentwicklungsfonds in Deutschland - Hemmnisse und Erfolgsfaktoren

**Provided in Cooperation with:**

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

*Suggested Citation:* Nischwitz, Guido (2019) : Stadtentwicklungsfonds in Deutschland - Hemmnisse und Erfolgsfaktoren, In: Nischwitz, Guido Andreas, Verena (Ed.): Stadtentwicklungsfonds: Ein neues Instrument zur Unterstützung nachhaltiger Stadtentwicklung?, ISBN 978-3-88838-421-9, Verlag der ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover, pp. 85-111, <https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-4219053>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/197773>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



<http://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0/de/>

*Nischwitz, Guido:*

## **Stadtentwicklungsfonds in Deutschland – Hemmnisse und Erfolgsfaktoren**

urn:nbn:de:0156-4219053



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

S. 85 bis 111

Aus:

*Nischwitz, Guido; Andreas, Verena (Hrsg.):*

### **Stadtentwicklungsfonds. Ein neues Instrument zur Unterstützung nachhaltiger Stadtentwicklung?**

Hannover 2019

Arbeitsberichte der ARL 26

Guido Nischwitz

## STADTENTWICKLUNGSFONDS IN DEUTSCHLAND – HEMNMISSE UND ERFOLGSFAKTOREN

### Gliederung

- 1 Einleitung
  - 2 Umsetzung von Stadtentwicklungsfonds in den Bundesländern
    - 2.1 2007 bis 2014/15
    - 2.2 2015 bis 2020
  - 3 Umsetzung von Stadtentwicklungsfonds in Kommunen
  - 4 Schlussfolgerungen und Ausblick
- Literatur

### Kurzfassung

Seit 2007 ist es möglich, mit Unterstützung der europäischen Strukturfonds auch in der Stadtentwicklungspolitik revolvierende Finanzinstrumente einzusetzen. In Deutschland hat im europäischen Vergleich die Entwicklung und Umsetzung von Stadtentwicklungsfonds (SEF) allerdings keine große Dynamik entfaltet. Nur wenige Bundesländer und Kommunen haben den Versuch unternommen, einen Stadtentwicklungsfonds konzeptionell zu entwickeln und ihn auch umzusetzen. Insofern gibt es aktuell in Deutschland kaum vergleichbare und erfolgreiche Beispiele für einen SEF. Zudem ist es versäumt worden, die bisherigen Erfahrungen mit dem SEF in den Bundesländern und Kommunen vergleichend und übertragbar kritisch aufzubereiten und zu evaluieren. Der Artikel bereitet die wesentlichen Umsetzungsaktivitäten und Erfahrungen mit SEF in Deutschland auf. Die herausgefilterten Hemmnisse und Erfolgsfaktoren bieten eine Chance, den Diskurs über einen Neustart von Stadtentwicklungsfonds und über adäquate Rahmenseetzungen für Finanzinstrumente in Deutschland zu eröffnen.

### Schlüsselwörter

Stadtentwicklungsfonds (SEF) – nachhaltige Stadtentwicklung – Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) – Europäische Struktur- und Investitionsfonds (ESI-Fonds) – revolvierende Finanzierungsinstrumente – JESSICA – Finanzierung von Stadtentwicklungsaufgaben

### Urban Development Funds in Germany – Obstacles and success factors

#### Abstract

Since 2007 the European Structural and Investment Funds (ESIF) have supported the use of revolving financing instruments in the field of urban development policies. Compared to the rest of Europe, the development and implementation of urban development funds (UDFs) has not gained much momentum in Germany. Only in a few

federal states and municipalities has attention been devoted to developing an UDF concept. Comparable and successful case studies for urban development funds in Germany are correspondingly hard to find. Moreover, there has been a lack of critical and transferable evaluations of experiences with UDFs in German federal states and municipalities. This article presents experiences with significant implementations of urban development funds in Germany. The highlighting of obstacles and success factors provides an opportunity to reopen the discourse about a relaunch of urban development funds and appropriate frameworks for financing instruments in Germany.

### Keywords

Urban Development Fund (UDF) – sustainable urban development – European Regional Development Fund (ERDF) – European Structural and Investment Fund (ESIF) – revolving financial instruments – JESSICA – financing of urban development

## 1 Einleitung

Mit Beginn der europäischen Programmplanungsperiode 2007 – 2013/14 wurde die städtische Dimension und damit die Förderung von städtischen Maßnahmen von der Gemeinschaftsinitiative URBAN in die Strukturfonds der EU überführt.<sup>1</sup> Die Förderung einer nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung war so nun in Deutschland aufgrund dieses „Mainstreamings“ u. a. im Rahmen von EFRE-kofinanzierten Operationellen Programmen (OP) in den einzelnen Bundesländern flächendeckend möglich. Alle Bundesländer nahmen das strategische Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung in ihren OPs<sup>2</sup> auf und unterfütterten diese mit spezifischen Förderbereichen und -programmen. In erster Linie handelte es sich bei den Unterstützungsleistungen um Zuwendungen, die als Zuschüsse vergeben wurden.

Mit der JESSICA-Initiative (siehe hierzu die Beiträge von Andreas und Beyer in diesem Band) unterbreiteten die EU-Kommission und die Europäische Investitionsbank (EIB 2008) Ende 2006 den Mitgliedstaaten und Bundesländern gleichzeitig ein Angebot, neue revolvingende Finanzinstrumente einzusetzen und zu erproben. Den operativen Rahmen hierfür bildeten die neuen Verordnungen zur Umsetzung der europäischen Strukturfonds.<sup>3</sup> Damit konnten EFRE-Mittel in Stadtentwicklungsfonds

- 
- 1 Siehe hierzu die EFRE-Verordnung (VO) 1080/2006, Art. 8: Nachhaltige Stadtentwicklung (Verordnung (EG) Nr. 1080/2006) und die Allgemeine Verordnung 1083/2006 Abs. (9) sowie Art. 3 Ziele, Abs. 3 (Verordnung (EG) Nr. 1083/2006).
  - 2 Niedersachsen: Strategieziel 4: Umwelt und nachhaltige Stadtentwicklung; Schleswig-Holstein: Strategisches Ziel 5: Stärkung der Städte als Träger des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels und als Wachstumskerne regionaler Entwicklungen; Freie Hansestadt Bremen: Prioritätsachse 2: Städtische Lebens- und Wirtschaftsräume aktivieren; Freie und Hansestadt Hamburg: Prioritätsachse 2: Integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung (ARL 2012).
  - 3 Siehe hierzu die Allgemeine VO 1083/2006, Abschnitt 4 Finanzierungstechnik, Artikel 44 Finanzierungsinstrumente (Verordnung (EG) Nr. 1083/2006) und die Durchführungs-VO 1828/2006: Abschnitt 8 Finanzierungsinstrumente Artikel 43 Allgemeine Bestimmungen für sämtliche Finanzierungsinstrumente (Verordnung (EG) Nr. 1828/2006).

als Darlehen, Eigenkapital oder Garantien eingesetzt werden. Eine zentrale Voraussetzung war die Einbettung der geförderten Projekte in Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (INSEK).

Als Initiator und Berater von SEF fungierte die EIB, die neben technischer Hilfe oder Bereitstellung der Kofinanzierung auch Machbarkeits- und Evaluationsstudien u. a. für die deutschen Bundesländer Hamburg (EIB 2009), Berlin (EIB 2010a), Saarland (EIB 2010b) und Nordrhein-Westfalen (EIB 2010c) erstellen ließ.

In Deutschland hat der Bund über das BMBVS und das BBSR die JESSICA-Initiative im Rahmen eines eigenen ExWoSt-Forschungsfelds aufgegriffen (BBR 2007; BBR 2009; BMVBS/BBSR 2009; BMVBS/BBSR 2011). Zwischen 2008 und 2011 wurden insgesamt fünf geplante Stadtentwicklungsfonds als Modellvorhaben bei ihrem Gründungsprozess begleitet, von diesen wurde aber nur ein SEF realisiert.

Trotz der verschiedenen Aktivitäten sind in Deutschland die Erfahrungswerte mit umgesetzten SEF im europäischen Vergleich gering. Diese anhaltende Zurückhaltung hat verschiedene Gründe. Für die Bundesländer war eine rechtssichere Implementierung erst ab 2010 durch verschiedene Veröffentlichungen seitens der EU-Kommission und der EIB (2010d) gegeben (BTU/DV 2014). Parallel hatten sich aber die „Umfeldbedingungen“ (BMVBS/BBSR 2011) für die SEF tiefgreifend verändert. Die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise haben die Auflegung von SEF nachhaltig stark gehemmt. Die beiden Konjunkturprogramme der Bundesregierung und die bis heute anhaltenden niedrigen Marktzinsen verringerten zusätzlich die Wettbewerbsfähigkeit von revolvingierenden Finanzinstrumenten.

Vor diesem Hintergrund sind in Deutschland bis 2015 nur vier SEF auf Landesebene mit einer unterschiedlichen Intensität und Ausrichtung umgesetzt worden. Bis auf Brandenburg wurden alle SEF erst nach 2011 initiiert (siehe Kap. 2). Verfügbare Bilanzierungen, Vergleichsstudien und Evaluationen zu SEF beziehen sich allerdings vorrangig auf ein frühes Entwicklungsstadium von Implementierungsbemühungen und -prozessen in der EU und in Deutschland (vgl. BBR 2009; BMVBS/BBSR 2009; BMVBS/BBSR 2011; EIB 2009; Entwicklungsagentur RP 2011). Von daher liegen zu den Erfahrungen in Deutschland kaum aktuelle Analysen und Auswertungen vor. Stattdessen ist sowohl in der Stadtentwicklungspolitik als auch in der Wissenschaft das Interesse und die Aufmerksamkeit für Stadtentwicklungsfonds und neue Finanzinstrumente und damit auch die Entwicklungsdynamik verloren gegangen. Hierfür spricht auch, dass in Deutschland in der neuen EU-Programmplanungsperiode nur noch NRW 2015 einen neuen Vorstoß zur Implementation eines SEF vollzogen hat (siehe Kap. 2.2). Die anderen Bundesländer haben ihre SEF zum 31.12.2015 auslaufen lassen.

Noch zögerlicher oder problembehafteter erscheint eine Umsetzung von eigenständigen SEF auf der kommunalen Ebene in Deutschland zu sein (siehe Kap. 3). In der Regel handelt es sich bei den wenigen kommunalen Programmen mit dem Begriff „Fonds“ im Titel nicht um ein revolvingierendes Finanzinstrument.

## 2 Umsetzung von Stadtentwicklungsfonds in den Bundesländern

### 2.1 2007 bis 2014/15

In Deutschland haben insgesamt acht Bundesländer den Impuls der JESSICA-Initiative aufgegriffen und verschiedene Fondsmodelle und -konzepte entwickelt. Dies geschah entweder innerhalb des ExWoSt-Forschungsfelds „Stadtentwicklungsfonds in Deutschland“ (Brandenburg, Hamburg, NRW, Rheinland-Pfalz), mit Unterstützung der EIB (Berlin, Hamburg, NRW, Saarland) oder in Eigenregie (Hessen, Sachsen, Thüringen).<sup>4</sup> Letztendlich wurden nur vier Stadtentwicklungsfonds auf der Länderebene umgesetzt (siehe Tabelle 1), für die nun Erfahrungen vorliegen.

In den anderen fünf Bundesländern sind die Überlegungen zu SEF über das Stadium an Machbarkeitsstudien und Konzepten nicht hinausgekommen (siehe Tabelle 2). Neben den bereits beschriebenen ungünstigen Rahmenbedingungen (siehe Kap. 1) waren u. a. in Berlin und Hamburg auch politische Neubewertungen und Differenzen für das Scheitern der z. T. konzeptionell weit fortgeschrittenen SEF mitverantwortlich (Entwicklungsagentur RP 2011).

Alle gescheiterten SEF verfolgten den Ansatz einer beispielhaften Umsetzung anhand von ausgewählten Modellprojekten, die den Vorgaben von EFRE und JESSICA entsprachen. So wurden in NRW neben sozial-statistischen Problemindikatoren fünf Entwicklungskategorien zur Auswahl der Projekte herangezogen: Flächenentwicklung, Flächen(zwischen)erwerb, Gebäude(zwischen)erwerb, Hochbau-Maßnahmen (Neubau, Sanierung) und impulsgebende Einzelmaßnahmen (EIB 2010c). In Berlin und Hamburg orientierte man sich an sieben Projekttypen, die sich anhand der Immobilienentwicklung (Land- und Flächenentwicklungen, Hoch- und Neubau) und Immobiliennutzung kategorisieren lassen: Zwischenerwerbsmodelle, energetische Aufwertung von Gebäudebeständen, Erhaltung und Aufwertung des Natur- und Kulturerbes, ökologische Aufwertung und Verbesserung der Infrastrukturnetze, Integration zusätzlicher Nutzungen und Dienstleistungen in bestehende öffentliche Gebäudebestände. Letztendlich unterscheiden sich diese vorgesehenen Modellprojekte von ihrer Zielsetzung und inhaltlichen Ausrichtung nicht von denen, die u. a. in Brandenburg oder Hessen innerhalb der SEF umgesetzt wurden (siehe Tabelle 3 bis 7).

---

4 Unabhängig von der JESSICA-Initiative und der EFRE-VO wurden in Bayern in dem Landes-Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ (2010–2013) in zehn Modellkommunen im Rahmen der Städtebauförderung erfolgreiche neue Wege und Instrumente der Ortsmittenstärkung entwickelt und erprobt. Dabei wurde ein „Kommunaler Entwicklungsfonds“ als ein neues Instrument entwickelt, um die Rolle der Kommunen im Immobiliengeschäft zu stärken (StMI 2013). Laut Definition des Landes ist dieser Fonds „nicht zu verwechseln mit rückzahlbaren Finanzierungsinstrumenten (Darlehen, Garantien und Eigenkapitalbeteiligungen in Stadtentwicklungsfonds). Vielmehr versteht sich darunter ein bestimmter Grundstock an Fördermitteln, der den Kommunen für den Erwerb von Grundstücken zur Verfügung gestellt wird“ (StMI 2014, S. 1). Allerdings können Einnahmen aus dem Verkauf der Grundstücke dem Fonds wieder zufließen (revolvierende Mittel) und von der Kommune neu eingesetzt werden.

Bundesland	Laufzeit	Fondsvolumen (in Mio. Euro)	Antragsberechtigt**	Kommunen/ Projekte (Anzahl absolut)
<b>Brandenburg</b>	2009–2015	20	15 Kommunen (& kommunale Unternehmer)	11 / 12
<b>Hessen</b>	2011–2015	20	9 Kommunen	7 / 9
<b>Sachsen</b>	2009–2015	3,6 (6)*	ein Pilotprojekt in der Stadt Leipzig	1 / 1
<b>Thüringen</b>	2012–2015	11 (20)*	Kommunen mit mehr als 10.000 Einwohnern (Städtebauprogramm)	4 / 4
<b>4 Bundesländer</b>	<b>2009–2015</b>	<b>rund 55</b>	--	<b>23 / 26</b>

\* in Klammern ursprünglich vorgesehenes Finanzvolumen

\*\* Ergebnis von Auswahlverfahren, Wettbewerben und Projektaufrufen der Bundesländer (Brandenburg: die Aufnahme in Förderprogramm zur nachhaltigen Stadtentwicklung aufgrund des EFRE OP)

Tab. 1: Umgesetzte SEF in Deutschland (2007–2014) / Quelle: eigene Zusammenstellung nach schriftlichen Mitteilungen der vier Bundesländer

### Umgesetzte Stadtentwicklungsfonds in den Bundesländern

Anhand von separaten Steckbriefen (siehe Tabelle 3 für Brandenburg und im Anhang Tabellen 9 bis 11) lassen sich die wesentlichen Grundlagen und Schlüsseldimensionen der vier umgesetzten SEF erfassen, auswerten und vergleichen: u. a. zur Organisationsform, Maßstabs- und Projektebene sowie zu den eingesetzten Finanzprodukten.

Bundesland	Zeitraum Konzept- entwicklung	Fonds- volumen (in Mio. Euro)	Modell- vorhaben	Projektbeispiele
Berlin	2008–2011	10 bis max. 40	5 Modell- projekte	Gewerbeflächen- entwicklung Tempelhofer Feld
Hamburg	2008–2011	5	3 Modell- projekte	Wärmeverteilnetz für das Weltquar- tier, Wilhelmsburg
Nordrhein- Westfalen	2008–2012	10	5 Starter- projekte	Ankauf Zwangsver- steigerungsobjekte Bochumer Straße, Gelsenkirchen
Rheinland- Pfalz	2008–2011	n.b.	2 Modell- vorhaben	Umwandlung einer ehemaligen Indus- triebrache in ein Wohn-/Misch- gebiet
Saarland	2009–2011	30	5 Starter- projekte	Revitalisierung der Fußgängerzone, Lebach

Tab. 2: Gescheiterte SEF in Deutschland / Quelle: eigene Zusammenstellung nach EIB (2009, 2010a, 2010b, 2010c) und Entwicklungsagentur RP (2011)

In den vier Bundesländern wurden die SEF der sogenannten 1. Generation umgesetzt. Dabei handelt es sich um eine reine öffentliche Fondsfinanzierung ohne eine direkte private Beteiligung sowohl auf der Fonds- als auch auf der Projektebene. Der hohe Anspruch an eine Einbeziehung Privater in die Fondsfinanzierung u. a. als PPP konnte in Deutschland bislang nicht eingelöst werden. Stattdessen bedienten sich die Bundesländer zur Umsetzung der SEF ihrer Landesförderbanken. Der SEF bildet einen eigenen gesonderten Finanzierungsblock innerhalb der jeweiligen Finanzinstitution (Bank-Sondervermögen). Die jeweiligen Förderbanken wie die InvestitionsBank des Landes Brandenburg (ILB) oder die Thüringer Aufbaubank (TAB) fungierten dabei im Auftrag des Bundeslandes als Fondseigentümer und -manager.

Gemeinsam mit dem jeweils zuständigen Landesministerium (u. a. Wirtschaft, Landesentwicklung, Infrastruktur) übernahmen die Förderbanken auch die Betreuung der Antragstellung, die Projektprüfung, Bewilligung und Verwaltung.



<b>Stadtentwicklungsfonds Brandenburg</b>	
<b>Gründung / Laufzeit</b>	> 06/2009 bis 12/2015
<b>Förderrichtlinie</b>	> Richtlinie Infrastruktur Nachhaltige Stadtentwicklung (NSER) vom 13.06.2008; 28.11.2013 (Darlehen und Zuschuss); Pkt. 9 „Besondere Bestimmungen zur Gewährung von Darlehen aus dem Stadtentwicklungsfonds“
<b>Ziele / Themen</b>	> Investive und nichtinvestive Maßnahmen zur nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Umfeldbedingungen > sieben Handlungsfelder (z. B. „Vorhaben zur Beseitigung der städtebaulichen und ökologischen Missstände“)
<b>Förder-voraussetzung</b>	> INSEK, Bürgerbeteiligung, fachübergreifender Ansatz
<b>Träger</b>	> Land Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung; später MIL
<b>Organisation</b>	> Antragsbehörde: Landesamt für Bauen und Wohnen, LBV > Bewilligungsbehörde: Investitionsbank des Landes Brandenburg, ILB > Lenkungsgruppe: ressortübergreifend
<b>Fondseinrichtung</b>	> als gesonderter Finanzierungsblock in der ILB
<b>Fondsmanagement</b>	> ILB
<b>Kapitalquellen</b>	> öffentlich: 75 % EFRE (2007 – 2014) und 25 % ILB
<b>Fondsvolumen</b>	> 20 Mio. Euro
<b>Finanzierungs-produkt</b>	> Darlehen (mit ergänzenden Zuschüssen koppelbar)
<b>Umfang Förderung</b>	> 18,225 Mio. Euro
<b>Förderkonditionen und Umfang</b>	> Finanzierungsanteil: bis zu 100 % der zuwendungsfähigen Ausgaben > Kommunen: Zinssatz: 1,5%; 10 Jahre Laufzeit; Zinsbindung in Anlehnung an Darlehenslaufzeit, tilgungsfrei max. 2 Jahre > Kommunale Unternehmen: mind. 2,0% Zinsen
<b>Antragsberechtigt</b>	> 15 Kommunen (Auswahlverfahren über EFRE); kommunale Unternehmen (51 % Anteil Kommunen)
<b>Projektumsetzung</b>	> 12 Vorhaben in 11 Kommunen: – Nord-Ost: 8 Vorhaben = 11,265 Mio. Euro – Süd-West: 4 Vorhaben = 6,960 Mio. Euro – Pro Projekt: 0,160 (Spremberg) bis 3,461 Mio. Euro (Brandenburg a. H.)

Tab. 3 Stadtentwicklungsfonds im Land Brandenburg / Quelle: eigene Zusammenstellung nach MIL/ILB (2013); BTU/DV (2014); ILB (2013); Krapp (2015), MIL (schriftliche Mitteilung vom 17.03.2015)

Im Vergleich hierzu gab es bei den gescheiterten SEF andere bzw. alternative Ansätze: so z. B die Überlegungen nur mit Landesmitteln, d. h. ohne EFRE-Unterstützung zu starten (Hamburg, Rheinland-Pfalz, Saarland). Oder die Fondsverwaltung sollte in einem Ministerium als sog. Inhouse-Lösung verankert werden (Rheinland-Pfalz, Hamburg). Im Saarland wurde zusätzlich zur Fondsverwaltung im Landeswirtschaftsministerium die Gründung des Gemeindeentwicklungsfonds als eigenständiger Risikokapitalfonds in einer eigenen Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit vorgesehen (Tochtergesellschaft der Strukturholding Saar GmbH). Das hätte den Vorteil gehabt, auch private Akteure einbinden zu können (BMVBS/BBSR 2009; BMVBS/BBSR 2011; Entwicklungsagentur RP 2011). Letztendlich ist aber keiner dieser Ansätze umgesetzt worden.

Die vorliegende Banklizenz der Landes-Förderbanken ermöglicht nach dem Gesetz über das Kreditwesen (KWG) den Einsatz an revolvingierenden Finanzinstrumenten sowie nach der EU-Durchführungs-VO den Einsatz von EFRE-Mitteln. Alle Bundesländer haben EFRE-Mitteln in ihren SEF einbezogen. Die Förderbanken übernahmen mit eigenen Mitteln die erforderliche nationale Kofinanzierung.<sup>5</sup> Die vier SEF beschränkten sich auf das Angebot eines revolvingierenden Finanzinstruments, die Vergabe von zinsgünstigen Darlehen. Abbildung 1 verdeutlicht anhand des Landes Brandenburg exemplarisch die Struktur und die Vergabekonditionen eines SEF in den vier Bundesländern.

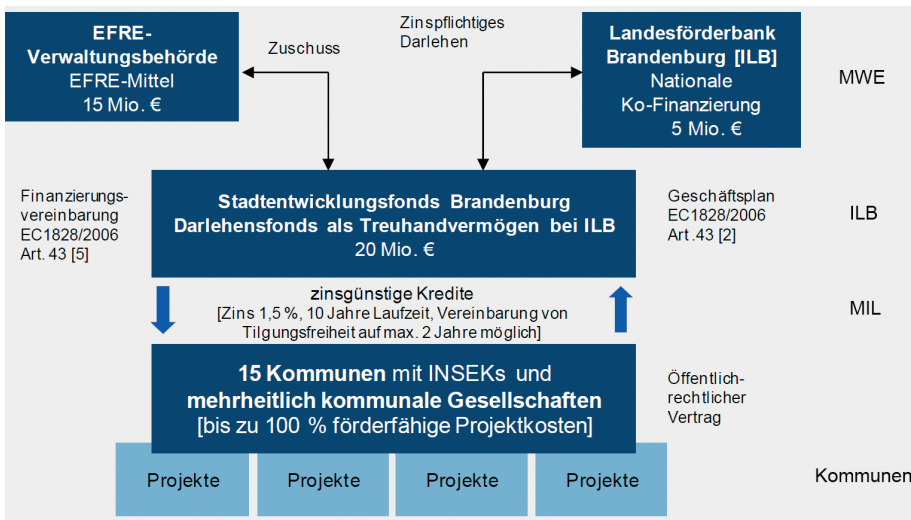


Abb. 1: Struktur des Stadtentwicklungsfonds Brandenburg / Quelle: BTU/DV (2014)

Alle Bundesländer definierten zur Förderung von Stadtentwicklungsvorhaben konkrete Ziele, Handlungsbereiche, Fördervoraussetzungen und die Antragsberechtigung von Kommunen. In Hessen sollte der SEF den „Erhalt und Ausbau der kommunalen

<sup>5</sup> In den ostdeutschen Konvergenzregionen betrug der Anteil 25 %, in den westdeutschen RWB-Regionen waren es 50 % (vgl. Verordnung (EG) Nr. 1083/2006).

und regionalen Infrastruktur, insbesondere in den Bereichen der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung“ (HMWEVL/WIBank 2011: 1) unterstützen:

- > Quartiersentwicklung
- > soziale Infrastruktur
- > Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsanbindungsinfrastruktur
- > touristische Infrastruktur
- > Förderung der Energieeffizienz (bei Wohngebäuden nur im Bereich des sozialen Wohnungsbaus)

In Brandenburg zielte der Stadtentwicklungsfonds nach den Richtlinien zur nachhaltigen Stadtentwicklung (ILB 2013) u. a. auf die Beseitigung städtebaulicher und ökologischer Missstände:

- > Reaktivierung und Renaturierung von Brachflächen
- > Attraktivitäts- und Funktionssteigerung der öffentlichen Räume
- > Entflechtung von Nutzungskonflikten
- > Verbesserung des Stadtbildes
- > Verbesserung der Aufenthaltsqualität städtischer Räume für alle Bevölkerungsgruppen

Generelle Voraussetzung für die Gewährung eines Darlehens war – auf der Grundlage der EFRE VO – die Verankerung des Projekts in einem integrierten Konzept für eine nachhaltige Stadtentwicklung (INSEK).<sup>6</sup> Zusätzlich mussten die Vorhaben zumindest in Teilen rentabel sein, um die Finanzierungskosten aus Projekteinnahmen tragen zu können.

Antragsberechtigt waren allerdings nicht alle Kommunen in den jeweiligen Bundesländern. In Brandenburg (2008) und Hessen (2011) erfolgte eine Auswahl im Rahmen eines Wettbewerbs bzw. einer Ausschreibung. In Brandenburg wurden von 40 Bewerbern anhand der eingereichten INSEK 15 Städte ausgewählt, die in das EFRE-geförderte Programm zur nachhaltigen Stadtentwicklung aufgenommen wurden. In Hessen erfolgte seitens des Landes aus 25 Projektvorschlägen eine Auswahl an neun förderberechtigten Kommunen (WIBank 2013). Thüringen begrenzte die Förderberechtigung auf Kommunen über 10.000 Einwohner, die in ein Städtebauprogramm aufgenommen sind. Eine Besonderheit bildet der Sächsische SEF (Freistaat Sachsen 2010).

---

<sup>6</sup> Grundlage hierfür ist der Art. 8 Nachhaltige Stadtentwicklung der EFRE-VO 1080/2006 (Verordnung (EG) Nr. 1080/2006): Förderung der Entwicklung partizipativer, integrierter und nachhaltiger Strategien.

Nach einem Pilotprojekt in Leipzig sollte der Fonds ursprünglich landesweit greifen. Dies wurde allerdings nicht umgesetzt (BTU 2012; BTU/DV 2014; Entwicklungsagentur RP 2011).

### **Kommunale Umsetzungsebene der Stadtentwicklungsfonds in den vier Bundesländern**

Die Teilnahme an den angebotenen Darlehen der SEF war angesichts der beschriebenen widrigen Rahmensetzungen und der begrenzten Finanzierungskraft (Kreditaufnahmefähigkeit) der Kommunen kein Selbstläufer. Das erste bundesweite Fondsvorhaben wurde im Juli 2010 im brandenburgischen Schwedt/Oder genehmigt: der Umbau einer ehemaligen Betriebsberufsschule zum Haus der Bildung und Technologie (HdBt), das im Januar 2012 eröffnet wurde.<sup>7</sup> Bis 2013 hielt sich allerdings die kommunale Nachfrage in Brandenburg mit knapp sechs geförderten Vorhaben in Grenzen. Um den SEF attraktiver zu gestalten, wurde der Förderansatz modifiziert und 2014 eine Neuaufnahme gestartet. Die Zielgruppe des SEF wurde bereits vorher um kommunal getragene Gesellschaften erweitert. Als besonders erfolgreich erwies sich schließlich die Kopplung der SEF-Darlehen mit Zuschüssen u. a. aus dem EFRE-finanzierten Programm „Nachhaltige Stadtentwicklung“ (MIL 2013; ILB 2013) und einer Kombination mit städtebaulichen Maßnahmen zur Verbesserung des Umfeldes. Das heißt, der Schlüssel zum Erfolg war ein koordiniertes Vorgehen der SEF-Projekte (i. d. R. Immobilienentwicklung) mit anderen Maßnahmen der Städtebauförderung (Umfeldgestaltung). Tabelle 4 vermittelt eine Übersicht zu den zwölf Vorhaben in elf brandenburgischen Kommunen.

Im Land Hessen wurde bei der Auswahl und Umsetzung der Pilotvorhaben zum Teil ähnlich verfahren (siehe Tabelle 5). Zum einen fokussierten sich die Projekte auf die Umnutzung und Sanierung von Immobilien: so beispielsweise in Homburg auf den Umbau des alten Amtsgerichts in ein Ärztehaus oder in Marburg auf die Umnutzung der ehemaligen Universitätsreithalle zu einer Kletterhalle. Darüber hinaus wurde die Neugestaltung bzw. Revitalisierung innerstädtischer Gebiete u. a. in Gießen, Homberg und Bebra mit Mitteln des hessischen SEF gefördert. In Gießen wurden zur Finanzierung von Maßnahmen im städtebaulichen Sanierungsgebiet „Am Burggraben und zu den Mühlen“ (u. a. Neugestaltung der Verkehrs- und Freiflächen) mehr als 3,8 Mio. Euro aus dem SEF eingesetzt (siehe Tabelle 5).

Deutlich begrenzter war die inhaltliche Ausrichtung der vier umgesetzten Projekte in Thüringen (u. a. Sanierung von Schulen) (siehe Tabelle 6). Die Besonderheit in Sachsen ist die Begrenzung des SEF auf eine Maßnahme im städtebaulichen Sanierungsgebiet „Lindenauer Hafen“ in der Stadt Leipzig (siehe Tabelle 7). Mit dem SEF wurde die Gewässer Verbindung des Hafens mit dem Karl-Heine-Kanal finanziert (2015 umgesetzt), um das Gebiet für Investoren attraktiver zu gestalten und höhere Rückflüsse aus der Grundstückvermarktung zu generieren. Aus den Grundstückverkäufen sollten die eingesetzten 3,6 Mio. Euro an Darlehen refinanziert werden (Stadt Leipzig 2014). Angesichts der hohen Gewinne, die die Stadt Leipzig bei den Grundstücksverkäufen

<sup>7</sup> Die Sanierung der Betriebsberufsschule kostete rund 2,55 Mio. EUR. Davon wurden 1,58 Mio. EUR als Zuschuss und 439.500 EUR als Darlehen aus dem SEF bewilligt. Die Stadt steuerte rund 500.000 Euro bei. <http://www.mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.217696.de> (10.05.2017).

bis 2017 erzielen konnte, scheint die vereinbarte Rückzahlung des Darlehens ab 2018 gesichert.<sup>8</sup>

Kommune	Maßnahme / Projekt	Darlehen (in Mio. €)
Brandenburg an der Havel	Umbau des Hauptbahnhofs, Umfeldverbesserung	3,461
Cottbus	Keine Umsetzung	--
Eberswalde	Neubau Wohn- und Geschäftshaus Michaelisgärten	2,507
Eisenhüttenstadt	Keine Umsetzung	--
Frankfurt (Oder)	Umbau: Georgenhospital zum Boardinghaus	0,400
Fürstenwalde/Spree	Rück- und Umbau eines Bürogebäude zu einem Jugendgästehaus	1,500
Königs Wusterhausen	Keine Umsetzung	--
Neuruppin	Keine Umsetzung	--
Oranienburg	Neubau einer Tiefgarage in der Altstadt	2,500
Potsdam	Erweiterung des Technologiezentrums Handwerker-Gewerbehof Babelsberg	1,800
Prenzlau	Ausbau und Erweiterung Wasserturm	1,000
Schwedt/Oder	Umbau: ehemalige Betriebsberufsschule zum „Haus der Bildung und Technologie“ (HdBT)	0,431
	Umbau: ehemalige Mineralwasserfabrik zu einem Verwaltungszentrum	2,500
Senftenberg	Innovationszentrum BTU – Kompetenzzentrum für anwendungsorientierte Forschung	1,539
Spremberg	Sanierung Bismarckturm; Flächendenkmal Stadtpark	0,160
Wittenberg	Lebenshilfe Prignitz, betreutes Wohnen; Umnutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes	0,426
<b>Summe (11)</b>	<b>12</b>	<b>18,224</b>

Tab. 4: Kommunale Umsetzung des Stadtentwicklungsfonds Brandenburg (2010–2015) / Quelle: schriftliche Mitteilung Brandenburgisches Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) vom 17.03.2015

<sup>8</sup> „Rund 10,5 Millionen Euro hat die Stadt Leipzig durch den Verkauf der Grundstücke am Lindenauer Hafen eingenommen. Damit spült das neue Stadtviertel, in dem bis 2020 rund 500 Wohnungen entstehen, knapp 2,9 Millionen Euro mehr in die Stadtkasse als geplant.“ Leipziger Volkszeitung vom 10. November 2017. <http://www.lvz.de/Leipzig/Lokales/Wohin-die-Millionen-Einnahmen-vom-Lindenauer-Hafen-fliesen> (04.12.2017).

Kommune	Maßnahme / Projekt	Darlehen (in Mio. €)
Bebra	Begleitende Infrastruktur am geplanten innerstädtischen Handels- und Dienstleistungszentrum	1,626
Eschwege	nicht umgesetzt: Errichtung eines Parkdecks	--
Felsberg	nicht umgesetzt: Stadtteil- und Nachbarschaftszentrum	--
Gießen	Neugestaltung des Quartiers „Zu den Mühlen“; städtebauliches Sanierungsgebiet	3,840
Hanau	Am Markt Süd und Ost, Straßengestaltung	0,822
Homburg/Etze	Revitalisierung der Innenstadt: Entwicklung Quartier Pfarrstraße 20-23 Umbau: „Altes Amtsgericht“ zu einem Ärztehaus	0,759
Marburg	Umnutzung der ehemaligen Universitätsreithalle zur Kletterhalle	0,753
Melsungen	Interkommunales Dienstleistungszentrum (Umnutzung)	0,556
Neu-Isenburg	Sanierung / Umbau des Hallenbades	1,618
<b>Summe (9)</b>	<b>9</b>	<b>10,011</b>

Tab. 5: Kommunale Umsetzung des JESSICA-Stadtentwicklungsfonds Hessen (2012–2015) /  
Quelle: eigene Zusammenstellung nach schriftlicher Mitteilung WIBank vom 27.03.2015

Kommune	Maßnahme / Projekt	Darlehen (in Mio. €)
Apolda	Sanierung einer Grundschule	2,200
Pößneck	Generalsanierung Gymnasium	5,674
Jena	Sanierung Gymnasium	0,773
Waltershausen	Brachflächensanierung Altstadt	0,110
<b>Summe (4)</b>	<b>4</b>	<b>8,758</b>

Tab. 6: Kommunale Umsetzung des Stadtentwicklungsfonds Thüringen (2012–2015) / Quelle: eigene Zusammenstellung nach schriftlicher Mitteilung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) vom 05.12.2015

Kommune	Einsatzbereich / Projekt	Darlehen (in Mio. €)
Leipzig	Finanzierung der Gewässerverbindung (Kanaldurchstich des Lindauer Hafens zum Karl-Heine-Kanal) Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Zentraler Bereich Lindenauer Hafen“	3,600
<b>Summe (1)</b>	<b>1</b>	<b>3,600</b>

Tab. 7: Kommunale Umsetzung des Stadtentwicklungsfonds Sachsen (2012–2015) / Quelle: eigene Zusammenstellung nach Stadt Leipzig (2014)

### Zwischenfazit

Zusammenfassend betrachtet haben im EU-Programmplanungszeitraum 2007 bis 2013/14 nur vier Bundesländer einen Stadtentwicklungsfonds in Form eines zinsgünstigen Darlehens angeboten. 23 Kommunen haben dieses neue Finanzinstrument für zusammen 25 Vorhaben genutzt, vorrangig in Brandenburg und Hessen. Insgesamt wurden zwischen 2010 und 2015 rund 40 Mio. Euro in der Stadtentwicklung im Rahmen eines revolvingierenden Finanzinstruments ausgereicht. Dies ist im Vergleich zu den bereitgestellten Finanzmitteln der bundesdeutschen Städtebauförderung und der EFRE-Programme für eine nachhaltige Stadtentwicklung mehr als überschaubar.

In erster Linie wurden die Fonds für Maßnahmen zur Umnutzung und Sanierung von einzelnen Immobilien (17 von 25 Projekten) genutzt. Der Verkauf und/oder die Mieteinnahmen sollten eine Refinanzierung der Darlehen sicherstellen. Nur in Ausnahmefällen wurden SEF für breiter angelegte Vorhaben, u. a. zur Innenstadtsanierung, umgesetzt. Die kommunale Nachfrage an SEF und deren Akzeptanz war eher gering. Die favorisierte Kopplung der SEF an die EFRE-VO und die damit verbundene Fokussierung auf eine öffentliche Finanzierung führte u. a. zu räumlichen, inhaltlichen und zeitlichen Beschränkungen und Restriktionen. Die mögliche Nutzung wurde in den Bundesländern auf wenige ausgewählte Kommunen begrenzt, die Antrags- und Prüfverfahren waren aufwendig, die angebotenen Konditionen zu starr und nur bedingt konkurrenzfähig (u. a. Marktzinsniveau).

Erfolge stellten sich dort ein, wo verschiedene Maßnahmen und Fördertöpfe miteinander kombiniert und aufeinander abgestimmt werden konnten. Darlehen konnten bei Maßnahmen wirkungsvoll eingesetzt werden, wenn es galt, eine Finanzierungslücke für (teil)rentierliche Kosten zu schließen.

Die Erfahrungen haben die meisten Bundesländer veranlasst, einen SEF in der neuen Programmplanungsperiode 2014/15 bis 2020 (siehe Kap. 2.2) nicht wieder aufzulegen. Die inzwischen angelaufene Tilgung und die vermehrt zur Verfügung stehenden finanziellen Rückflüsse werden zwar wieder im Bereich der Stadtentwicklung eingesetzt, ohne aber den ursprünglichen revolvingierenden Charakter fortzuführen. Vorteile

ergeben sich für die Bundesländer, da die rückfließenden Finanzmittel EFRE-„desinfiziert“ bzw. „bereinigt“ sind. Sie unterliegen bei ihrem neuen Einsatz nicht mehr den restriktiven Bestimmungen der EFRE-VO.

## 2.2 2015 bis 2020

Mit Thüringen und Nordrhein-Westfalen gibt es aktuell (Stand 12/2017) nur noch zwei Bundesländer, die in der laufenden EU-Programmplanungsperiode 2014 bis 2020 das Angebot eines SEF vorsehen bzw. umgesetzt haben.

Das Land Thüringen hat sowohl im aktuellen EFRE OP (TMWWDG 2014) als auch in den neuen Städtebauförderungsrichtlinien vom 17.12.2015 (TMIL 2015) die Gewährung von Darlehen aus dem Thüringer Stadtentwicklungsfonds aufgenommen (TMIL 2015: Pkt. 31). Die möglichen Zuwendungsempfänger beschränken sich auf die „Zentralen Orte“ in Thüringen, die sich in einem Wettbewerbsverfahren als förderfähige Kommunen im Rahmen der EFRE-Förderung qualifiziert haben (TMIL 2015: Pkt. 30.1.3.).<sup>9</sup> Angesichts der geringen Nachfrage (siehe Tabelle 6) in der vorherigen Förderperiode ist dies bislang als ein optionales Angebot des Landes zu verstehen. Sollten sich die Rahmensetzungen insbesondere auf dem Kapitalmarkt (Zinsniveau) ändern, würde das Land einen SEF wieder anbieten.<sup>10</sup>

In Nordrhein-Westfalen wurde in der vorherigen Programmplanungsperiode ein SEF auf Grundlage des JESSICA-Ansatzes nicht umgesetzt. Obwohl die Entwürfe für eine entsprechende Richtlinie und ein Merkblatt vorlagen, ist auch die Implementierung eines „abgespeckten“ Fonds mit Modellcharakter gescheitert (Entwicklungsgesellschaft RP 2011).

Diese Vorarbeiten wurden aber genutzt, um Anfang 2015 mit einem erweiterten und veränderten Fondsansatz zu starten. Unter dem Titel NRW.Bank/EU.Stadtentwicklungskredit (Landesregierung NRW/NRW.Bank 2014) verbirgt sich im Vergleich zu den SEF der anderen Bundesländer (vgl. Kap. 2.1) ein komplexerer Ansatz, was u. a. die thematische Breite, die potenziellen Zielgruppen und das Antragsverfahren betrifft (siehe Tabelle 8).<sup>11</sup>

Das angebotene Darlehen richtet sich an schwach rentierliche Projekte, die keine adäquate Finanzierung am Finanzmarkt erhalten. Die Besonderheit am Stadtentwicklungskredit ist die Ausrichtung auf wesentliche Träger von Stadtentwicklungsprojekten, die neben kommunalen Unternehmen vorrangig privatwirtschaftliche und gemeinnützige Projektträger im Fokus hat. Des Weiteren sollen explizit komplexere Gesamtprojekte von der Förderung profitieren, die rentierliche und nicht rentierliche

9 Insgesamt 38 Kommunen von 49 Bewerbern sind in diesem Wettbewerb 2015 bzw. 2016 anhand der Qualität ihrer ISEKs ausgewählt worden. <https://www.thueringen.de/th9/tmil/bau/sw/staedtebau/efre/> (10.05.2017).

10 Telefonische Mitteilung des TMIL vom 18.12.2017.

11 Siehe hierzu NRW.Bank; Formulare und Merkblätter unter: <https://www.nrwbank.de/de/foerderung/produkte/NRWBANKEUStadtentwicklungskredit/15758/nrwbankproduktdetail.html> (10.05.2017).



Maßnahmen miteinander kombinieren. Als Beispiel wird die Kombination einer Brachflächenentwicklung zur Baulandschaffung mit der Sanierung und Umnutzung von Gebäuden genannt, was von einem Quartiersmanagement begleitet wird (Hogen/Jochimsen 2016). Das kreditwirtschaftliche Antrags- und Zusageverfahren wird durch die Hausbank abgewickelt (siehe Abb. 2) und erscheint so im Vergleich zu den bisherigen SEF deutlich aufwendiger.

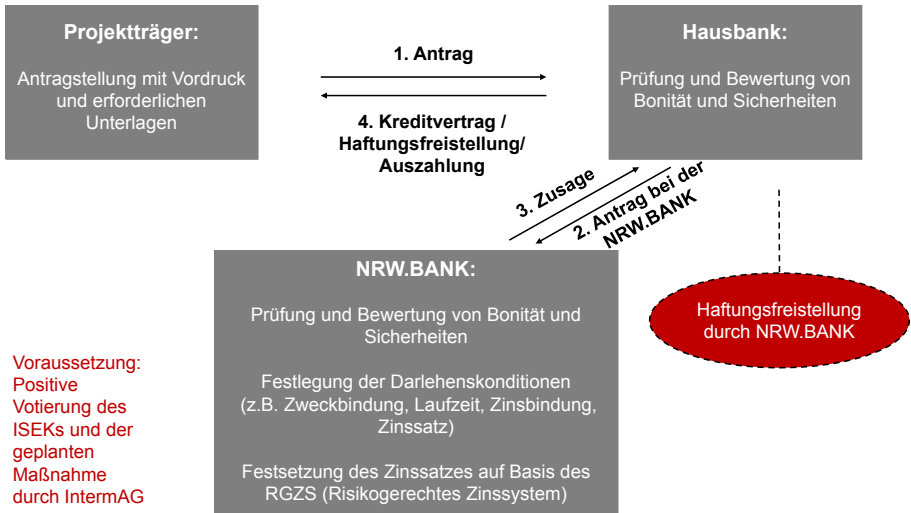


Abb. 2: Kreditwirtschaftliche Antrags- und Zusageverfahren in NRW /Quelle: eigene Darstellung (Gosemann/ARL) nach MBWSV/NRW.BANK (2017)

NRW.Bank/EU.Stadtentwicklungskredit	
<b>Gründung / Laufzeit</b>	> 02/2015 bis 12/2020
<b>Förderrichtlinie</b>	> Förderprogrammatische Leitlinien: „Starke Quartiere – starke Menschen“. Projektaufruf vom 10.02.2015 > Merkblatt NRW.Bank vom 01/2017
<b>Ziele / Themen</b>	> Wirtschaftliche und soziale Belebung von Stadtquartieren: – Verbesserung der Integration benachteiligter gesellschaftlicher Gruppen in Arbeit, Bildung und in die Gemeinschaft – Entwicklung und Aufbereitung von Brach- und Konversionsflächen zu stadtpolitischen bzw. ökologischen Zielen > Maßnahmen / Projektfamilien: – (Brach-)Flächenentwicklung – Schlüsselimmobilien und Orte für kulturelle, soziale und gewerbliche Zwecke – Komplexe Gesamtprojekte

<b>Förder- voraussetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Teil eines integrierten Handlungskonzepts (ISEK) der entsprechenden Kommune, das den Anforderungen des EFRE OP NRW entspricht;</li> <li>&gt; Im Einklang mit dem EFRE OP NRW 2014–2020, Adressierung der zu fördernde Vorhaben an die thematischen Ziele und Investitionsprioritäten 6 (IP 6e) oder 9 (IP 9b)</li> </ul>
<b>Träger</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Land NRW, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV); Gemeinschaftsinitiative von NRW.Bank, Land NRW und EU-Kommission</li> </ul>
<b>Organisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Vorlage des ISEK über die Bezirksregierung an ein Gutachtergremium, das eine Empfehlung an einen InterMAG zur Bewilligung ausspricht</li> <li>&gt; Nach einem positiven Votum durch den InterMAG kann der Antragsteller (s.u.) über seine Hausbank einen Kreditantrag bei der NRW.Bank zur Unterstützung stellen (Hausbankverfahren)</li> </ul>
<b>Fondseinrichtung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Als gesonderter Finanzierungsblock in der NRW.Bank</li> </ul>
<b>Fondsmanagement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; NRW.Bank</li> </ul>
<b>Kapitalquellen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Öffentlich: EFRE (2015–2020) und NRW.Bank (jeweils 50%)</li> <li>&gt; Private Ko-Finanzierung möglich (auf Projektebene)</li> </ul>
<b>Fondsvolumen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 50 Mio. Euro</li> </ul>
<b>Finanzierungs- produkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Darlehen</li> </ul>
<b>Umfang Förderung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Mindestbetrag: 200.000 Euro; Höchstbetrag 5,0 Mio. Euro (i. d. R.)</li> </ul>
<b>Konditionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ermittlung des kundenindividuellen Zinssatzes am Tage der Zusage; Zinsbindung: 10 Jahre; tilgungsfreie Jahre möglich; Laufzeit 3 bis 15 Jahre</li> <li>&gt; Finanzierungsanteil: Auszahlung bis zu 100%</li> <li>&gt; Optionale Haftungsfreistellung der Hausbank durch die NRW.Bank</li> </ul>
<b>Antragsberechtigt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Inländische und ausländische Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft</li> <li>&gt; Unternehmen mit mehrheitlich öffentlichem Gesellschaftshintergrund</li> <li>&gt; Gemeinnützige Organisatoren</li> <li>&gt; Private Investoren (keine Privatpersonen)</li> </ul>
<b>Projektumsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Bislang ist nur ein Vorhaben in der Planung/Vorbereitung: Duisburg-Wedau (nicht mehr benötigtes Bahngelände: 90 ha)</li> </ul>

Tab. 8: NRW.Bank/EU.Stadtentwicklungskredit / Quelle: eigene Zusammenstellung nach Hogen/Jochimsen (2016); MBWSV/NRW.BANK (2017); Landesregierung NRW (2015); Landesregierung NRW/NRW.Bank (2014), NRW.Bank (mündliche Mitteilung vom 18.12.2017)

Mit dem EFRE OP NRW (MWEIMH NRW 2015) und dem Projektauftrag „Starke Quartiere – starke Menschen“ (Landesregierung NRW 2015) liegen bereits seit Anfang 2015 die förderprogrammatischen Leitlinien vor, in die auch der Stadtentwicklungskredit eingebettet ist. Allerdings wurde von der Landesregierung und der NRW.Bank erst Anfang 2017 ein Merkblatt zur konkreten Umsetzung des Kredits veröffentlicht. Von daher gibt es zwar knapp 20 Kommunen, die seit 2015 erfolgreich ein ISEK im Rahmen des Programms zur Förderung von Maßnahmen in benachteiligten Quartieren und Ortsteilen eingereicht haben. Allerdings wurde in diesem Kontext (in einem zweiten Schritt) noch kein Stadtentwicklungskredit beantragt bzw. umgesetzt.<sup>12</sup> Anscheinend haben die zeitliche Verzögerung in der Konkretisierung des Stadtentwicklungskredits und das anspruchsvolle Antragsverfahren eher hemmend auf die potenziellen Antragsteller gewirkt.

Ein inhaltlich, räumlich und finanziell größeres Vorhaben in Duisburg-Wedau wird als ein erstes mögliches Projekt durch die DB Immobilien Region West, deren Landes-tochter BEG NRW und die Stadt Duisburg (ggf. durch die städtische Wohnungsbau-Gesellschaft GEBAG) im Rahmen des Stadtentwicklungskredits vorbereitet (Hogen/Jochimsen 2016). Unter dem Projekttitel „6 Seen Wedau“ sollen auf 90 ha nicht mehr genutzter Bahnfläche rund 60 ha zum Wohngebiet werden. Weitere 30 ha sind für universitäre und gewerbliche Nutzungen vorgesehen.<sup>13</sup>

### Zwischenfazit

Erfahrungen mit der Umsetzung eines Stadtentwicklungsfonds liegen in Deutschland auf der Länderebene nach 2015 noch nicht vor. Keines der aktiven Bundesländer aus der letzten Programmperiode hat seinen Fonds nach 2015 wieder neu aufgelegt. In NRW erscheint die Öffnung des neu installierten Stadtentwicklungskredits für weitere nichtöffentliche Träger einer Stadtentwicklung durchaus sinnvoll. Angesichts der Verzögerungen in der Rahmensetzung zur Vergabe der Darlehen und der Komplexität im Antragsverfahren ist die Akzeptanz für das neue Instrument in NRW bislang äußerst gering. Das Interesse dürfte sich daher eher auf größere kommunale und privatwirtschaftliche Entwicklungsträger mit komplexeren Projekten beschränken.

## 3 Umsetzung von Stadtentwicklungsfonds in Kommunen

Die eigenständige Implementierung eines revolvierenden Finanzinstruments auf der kommunalen Ebene erscheint mit kaum überbrückbaren Hemmnissen verknüpft zu sein. Anders lässt sich nicht erklären, dass sich in Deutschland nur wenige Kommunen finden, die zumindest den Versuch unternommen haben, einen eigenen Stadtentwicklungsfonds konzeptionell zu unterlegen und umzusetzen. Eigene Recherchen kommen auf rund fünf bis acht Kommunen, für die zudem nur sehr eingeschränkt Informatio-

---

12 Mündliche Mitteilung NRW.Bank vom 18.12.2017.

13 Siehe hierzu WAZ vom 04.05.2016: Bis zu 3000 Häuser und Wohnungen auf Bahngelände in Duisburg unter <https://www.waz.de/staedte/duisburg/bis-zu-3000-haeuser-und-wohnungen-auf-bahngelaende-in-duisburg-id11798376.html> und BEG NRW GmbH: Stadtentwicklung auf 90 Hektar Bahnfläche unter <https://www.beg-nrw.com/projekte-1/duisburg-wedau/> (04.12.2017).

nen vorliegen. In die konkrete Umsetzung hat es bislang aber nur ein SEF geschafft: der „Fonds zur Attraktivierung von Kernbereichen in der Innenstadt und den Stadtteilen“ in der hessischen Kleinstadt Melsungen (s. u.).

### **Gescheiterte Planungen und Konzepte**

Im Rahmen der Recherche stößt man in der Literatur zunächst auf zwei Kommunen, die als Beispiele für einen SEF aufgeführt werden: zum einen die Potenzialstudie für die Region Hannover (NIW 2009) und zum anderen der InnenStadtentwicklungsfonds (ISE-Fonds) der Kreisstadt Bad Dürkheim in Rheinland-Pfalz (Landkreis Bad Dürkheim). Während die Idee für die Region Hannover nicht weiterverfolgt wurde, ist der ISE-Fonds in Bad Dürkheim ab 2006 im Rahmen einer Förderrichtlinie umgesetzt worden (Stadt Bad Dürkheim 2006). Allerdings konnte hier der ursprüngliche Ansatz, Darlehen und Garantien im Sinne eines revolvingierenden Finanzinstruments Grundstückseigentümern und Gewerbetreibenden in der Innenstadt bereitzustellen, nicht umgesetzt werden (Entwicklungsagentur RP 2011; NIW 2009). Die hierfür vorgesehenen Finanzmittel (insgesamt 400.000 Euro) konnten nur als Zuschuss vergeben werden, da sie aus dem Preisgeld eines gewonnenen Landeswettbewerbs „Werkstatt Innenstadt“ (2015) stammten. Bezuschusst werden u. a. Beratungsleistungen und bauliche Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Innenstadt mit einem Höchstbetrag von bis zu 10.000 Euro.

In der sächsischen Stadt Eilenburg (LK Nordsachsen) existiert seit 2012 ein sogenannter Stadtentwicklungsfonds, der zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen in Gebieten des Stadtumbau-Programms dient und kleinere Maßnahmen zur Aufwertung unterstützt.<sup>14</sup> Hierzu gehören Projekte zu Kunst und Kultur im öffentlichen Raum (z. B. Kunstinstallation am Lauschberg, Fenstergestaltung Stadtmuseum). Aber auch hier handelt es sich nicht um einen Fonds mit revolvingierendem Charakter, sondern um einen Verfügungsfonds innerhalb der Städtebauförderung (Große Kreisstadt Eilenburg 2015). Dieser speist sich i. d. R. je zur Hälfte aus privaten Mitteln oder zusätzlichen Eigenmitteln der Stadt Eilenburg sowie aus Mitteln der Städtebauförderung. Die zur Verfügung stehende Summe wird jedes Jahr vom Stadtrat neu bestimmt. Im Jahr 2015 waren es mit 20.000 Euro und 2016 mit 12.000 Euro vergleichsweise kleine Summen, die für Maßnahmen zur Verfügung standen.<sup>15</sup>

Die bayrischen Kleinstadt Mellrichstadt (LK Rhön-Grabfeld) hat mit ihrem Ansatz eines „Bürgerfonds zur Förderung der Handels- und Angebotsqualität in der Innenstadt“ ebenfalls einen Preis gewonnen. Von der Rid-Stiftung wurde dieser Ansatz eines ISE-Fonds mit dem Pilotvorhaben einer Bürger-Drogerie 2013 mit einem Coaching-Gutschein zur Förderung von Innenstadt-Handel und Bürgerengagement ausgezeichnet. Doch weder die Idee einer Bürger-Drogerie (als Nachfolge einer Schlecker-Filiale) noch eines eigenen kommunalen ISE-Fonds konnten bislang umgesetzt werden. Maß-

<sup>14</sup> Mündliche Mitteilung Stadt Eilenburg vom 23.09.2015.

<sup>15</sup> Siehe hierzu die Leipziger Volkszeitung (LVZ) „Eilenburgs Heinzelmännchen zieren künftig die Fenster des Stadtmuseums“ vom 16.02.2016. <http://www.lvz.de/Region/Eilenburg/Eilenburgs-Heinzelmännchen-zieren-kuenftig-die-Fenster-des-Stadtmuseums> (13.04.2016).

geblich waren Widerstände der regionalen Banken, sich an einem solchen Fonds zu beteiligen, sowie die hohen rechtlichen und organisatorischen Hürden zur Umsetzung.<sup>16</sup>

### **Ein erfolgreich umgesetzter Stadtentwicklungsfonds**

Die hessische Stadt Melsungen (Schwalm-Eder-Kreis) hat sowohl im JESSICA-Stadtentwicklungsfonds des Landes Hessen erfolgreich mitgewirkt (siehe hierzu Tabelle 4) als auch einen eigenen SEF mit einem revolvingierenden Charakter umgesetzt. Eine Kopplung beider SEF-Ansätze war allerdings nicht möglich.

Seit 2009 bietet die Kleinstadt Melsungen einen „Fonds zur Attraktivierung von Kernbereichen in der Innenstadt und den Stadtteilen“ an.<sup>17</sup> Der Fonds zielt auf „die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Wohnen und Gewerbe und die Sicherung der bestehenden Bausubstanz“ (Stadt Melsungen 2014: 1). Ab 2012 können neben privaten Maßnahmen (Handlungsfeld 1 – Durchleitung von Fördermitteln an Dritte) auch öffentliche Investitionen (Handlungsfeld 2 – Kommunale Investitionen – Immobilienpool) aus dem Fonds gefördert werden.

Es werden vorrangig private Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden gefördert. Förderfähige Kosten werden mit 12,5 % als Zuschuss<sup>18</sup> und 37,5 % als zinsloses Darlehen (Laufzeit 25 Jahre) unterstützt, die sich auf die berechnete und nachgewiesene Finanzierungslücke beziehen. Darüber hinaus können flankierende Maßnahmen (u. a. Beratungsleistungen, Gutachten, Betriebskonzepte) mit Zuschüssen (30%, max. 10.000 Euro) gefördert werden. Die Fondsverwaltung obliegt der Wirtschaftsbehörde, Entscheidungen über die Bewilligungen trifft der Magistrat (Stadt Melsungen 2014).

Bis Ende 2016 waren in Melsungen von ca. 100 Anträgen rund 85 bis 90 positiv beschieden. Rund 1,4 Mio. Euro wurden an Zuwendungen vergeben, mit denen 8,9 Mio. Euro an privaten Investitionen generiert wurden. Geplant ist im SEF ein Grundstock von 200.000 bis 300.000 Euro pro Jahr, um eine stetige Förderung von zwei bis drei Vorhaben zu erlauben.<sup>19</sup> Aktuell sind es 350.000 Euro, von denen laut Haushaltsatzung 2016 (Stadt Melsungen 2016) ein Großteil in ein öffentliches Projekt (Handlungsfeld 2) im Rahmen des Stadtumbaus fließt (Attraktivierung der Fulda-Ufer-Promenade). Die Höhe des jährlichen Budgets legt die Stadtverordnetenversammlung fest.

---

16 Mündliche Mitteilung „Aktives Mellrichstadt“ Verein vom 22.09.2015.

17 Weitere Informationen unter: <http://www.melsungen.de/Wirtschaft/Wirtschaftsförderung.html> (20.11.2016).

18 In der Richtlinie von 2012 wurden Baumaßnahmen je nach Kostenhöhe mit bis zu 30% als Zuschuss gefördert. Siehe unter: [http://www.melsungen.de/melsungen\\_media/Sitzungsdienst/StVO+29\\_03\\_12/Anhang/TOP+5+Fonds+zur+Attraktivierung+von+Kernbereichen-p-3868.pdf](http://www.melsungen.de/melsungen_media/Sitzungsdienst/StVO+29_03_12/Anhang/TOP+5+Fonds+zur+Attraktivierung+von+Kernbereichen-p-3868.pdf) (20.11.2016).

19 Mündliche Mitteilung Stadt Melsungen vom 21.11.2016.

### **Geplante kommunale Stadtentwicklungsfonds**

Aktuell gibt es zwei laufende Vorhaben, die sich mit der konkreten Umsetzung eines kommunalen Stadtentwicklungsfonds beschäftigen.

Die Stadt Leipzig (2015) hat eine Machbarkeitsstudie für einen revolvierenden Stadtentwicklungsfonds erstellen lassen (siehe Beitrag von Beier/Beyer/Faller/Gläser in diesem Band), der insbesondere zur (Zwischen-)Finanzierung in der Immobilienentwicklung eingesetzt werden soll. Der im Haushaltsjahr 2017/18 mit einer Summe in Höhe

von 400.000 Euro aufgenommene SEF ist allerdings bislang mit einem Sperrvermerk versehen, solange kein durch die Ratsversammlung bestätigtes Konzept vorliegt (Stadt Leipzig 2017: 1047).

Im Forschungsprojekt Kommunalen Innenentwicklungsfonds (KIF) erarbeiten die Landkreise Nienburg/Weser und Gifhorn – im Rahmen des BMBF-geförderten Programms – ein Konzept zur Gestaltung und Finanzierung von Maßnahmen zur Stabilisierung von Ortskernen in ländlichen Räumen.<sup>20</sup> Der Fonds soll Kommunen die Chance bieten, privatwirtschaftlich möglicherweise unrentierliche, aber gesamtwirtschaftlich sinnvolle Innenentwicklungsmaßnahmen zu finanzieren. KIF ist als freiwilliger, selbstorganisierter Fonds vorgesehen, der nicht als revolvierendes Finanzinstrument konzipiert wird.

### **Zwischenfazit**

Auf der kommunalen Ebene hat nur eine Handvoll von kleineren Kommunen versucht, einen Stadtentwicklungsfonds zu implementieren. In der Regel sind sie an den komplexen Herausforderungen einer Organisation und Strukturierung des SEF, die auch eine Banklizenz erfordert, gescheitert. Die in den Fokus genommenen Maßnahmen zur Attraktivierung und Revitalisierung der Innenstädte und Ortskerne lassen sich vermutlich mit weitaus weniger Aufwand über andere Instrumente bewerkstelligen. Mit Leipzig versucht nun zum ersten Mal eine Großstadt, einen Stadtentwicklungsfonds umzusetzen. Dabei zeigt die Machbarkeitsstudie (Stadt Leipzig 2015) verschiedene konzeptionelle Wege auf, einen SEF auch unabhängig von EFRE-Mitteln umzusetzen.

## **4 Schlussfolgerungen und Ausblick**

In Deutschland hat im europäischen Vergleich die Entwicklung und Umsetzung von Stadtentwicklungsfonds keine große Dynamik entfaltet. Nur wenige Bundesländer und Kommunen haben (zumindest) den Versuch unternommen, einen Stadtentwicklungsfonds konzeptionell zu entwickeln und ihn auch umzusetzen. Nach der anfänglich großen Aufmerksamkeit und dem starken Interesse, integrierte und nachhaltige Stadtentwicklungsprozesse mithilfe eines revolvierenden Finanzinstruments neu und breiter aufzustellen, ist von diesem Boom aktuell nicht mehr viel übriggeblieben. Die Hemmnisse und Barrieren sind bekannt. Insbesondere das anhaltend niedrige Zins-

---

<sup>20</sup> Weitere Informationen unter <http://www.kif-innovativ.de/> (12.04.2017).

niveau auf dem Kapitalmarkt vermindert weiterhin die Attraktivität eines SEF. Für die Bundesländer und Kommunen erscheinen zum einen die weiter vorherrschenden zuschussbasierten Förderprogramme und Maßnahmen einfacher handhabbar und lukrativer. Zum anderen sind die förderrechtlichen Rahmensetzungen für SEF insbesondere bei der Einbindung von EFRE-Mitteln zu aufwendig und zu komplex.

Insofern gibt es aktuell in Deutschland keine bzw. kaum vergleichbare und erfolgreiche Beispiele für einen SEF. Die wenigen inzwischen abgeschlossenen Vorhaben weisen auf eine hohe Inanspruchnahme in den Bereichen Immobilienentwicklung und -nutzung. Gekoppelt mit Maßnahmen zur Umfeldgestaltung konnten so SEF ihre Wirkungen konkret vor Ort entfalten. Im Rahmen einer Verknüpfung u. a. von Zuschussförderung und Darlehen sowie eines aufeinander abgestimmten Einsatzes verschiedener Programme und Maßnahmen (u. a. Städtebau, EFRE, regionale Wirtschaftspolitik) kann ein SEF erfolgreich eingesetzt werden.

Allerdings ist es bislang versäumt worden, die bisherigen Erfahrungen mit dem SEF in den Bundesländern und Kommunen vergleichend und übertragbar kritisch aufzubereiten und zu evaluieren. Der Blick muss sich sowohl auf Ursachen und Hintergründe der gescheiterten Ansätze in den Bundesländern und Städten richten als auch auf positive Erfahrungen mit der praktischen Umsetzung in den Bundesländern. Hierzu gehört auch das Aufgreifen von erfolgreichen SEF innerhalb der EU. Vor diesem Hintergrund lassen sich ggf. neue Rahmensetzungen für den Einsatz von SEF in der EU und Deutschland initiieren. Gleichzeitig ist eine Fokussierung auf erfolgversprechende und sinnvolle Einsatz- und Projektbereiche von SEF erforderlich und möglich.

Die EU bietet auch in der aktuellen Programmplanungsperiode die Möglichkeit, mit den vier Europäische Struktur- und Investitionsfonds (ESI-Fonds) in den Bundesländern eigene SEF aufzulegen. Am 11. Juli 2016 hat die EU-Kommission (Durchführungsverordnung (EU) 2016/1157) zwei weitere Standard-Finanzinstrumente genehmigt: „financial instruments for a co-investment facility“ und „urban development fund“. Die Unterstützung für SEF erfolgt in Form eines von einem Finanzintermediär verwalteten Darlehensfonds mit ESI-Fonds-Mitteln und einem Mindestbeitrag von 30 % Privatkapital. Inwieweit dieses neue Angebot in Deutschland aufgegriffen wird, bleibt abzuwarten.

## Literatur

- ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.) (2012): Ausgestaltung der EU-Strukturpolitik der Förderperiode 2007–2013 in den nordwestdeutschen Bundesländern. Hannover. = Arbeitsmaterial der ARL 358.
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007): Stadtentwicklungsfonds. Bonn. = Informationen zur Raumentwicklung Heft 9/2007.
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2009): Stadtentwicklungsfonds in Deutschland. Bonn. = Experimenteller Wohnungs- und Städtebau-Informationen 35/1.
- BMVBS/BBSR – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (Hrsg.) (2009): Stadtentwicklungsfonds in Europa. Ideen zur Umsetzung der JESSICA-Initiative. Berlin. = BBSR-Online-Publikation 02/2009. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2009/DL\\_ON022009.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2009/DL_ON022009.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (15.12.2017).
- BMVBS/BBSR – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (Hrsg.) (2011): Stadtentwicklungsfonds in Deutschland. Berlin. = BMVBS-Online-Publikation14/2011. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2011/DL\\_ON142011.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2011/DL_ON142011.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (15.12.2017).
- BTU – Brandenburgische Technische Universität Cottbus (2012): Marktanalyse Stadtentwicklungsfonds Brandenburg. Cottbus. BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- BTU – Brandenburgische Technische Universität Cottbus; DV – Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (2014): Die städtische Dimension in den deutschen Strukturprogrammen 2.0. Im Auftrag des BMUB und BBSR. Cottbus.
- Durchführungsverordnung (EU) 2016/1157 der Kommission vom 11. Juli 2016 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 964/2014 hinsichtlich Standardvorschriften und -bedingungen für Finanzinstrumente in Bezug auf eine Koinvestitionsfazilität und einen Stadtentwicklungsfonds. ABl. der EU, vom 16.07.2016, L192/1.
- EIB – Europäische Investitionsbank (2008): JESSICA. Eine neue Art, EU-Mittel zur Förderung von nachhaltigen Investitionen und Wachstum in städtischen Gebieten einzusetzen. Luxemburg.
- EIB – Europäische Investitionsbank (Hrsg.) (2009): JESSICA. Evaluationsstudie Hamburg. Luxemburg.
- EIB – Europäische Investitionsbank (Hrsg.) (2010a): JESSICA. Machbarkeitsstudie Berlin. Luxemburg.
- EIB – Europäische Investitionsbank (Hrsg.) (2010b): JESSICA. Evaluationsstudie Saarland. Luxemburg.
- EIB – Europäische Investitionsbank (Hrsg.) (2010c): JESSICA. Evaluationsstudie NRW. Luxemburg.
- EIB – Europäische Investitionsbank (Hrsg.) (2010d): Verwendung von EFRE-Mitteln im Rahmen von JESSICA-Fonds. Themenpapier zum rechtlichen Umfeld. Luxemburg.
- Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e. V. (Hrsg.) (2011): Stadtentwicklungsfonds in Deutschland. Betrachtung der aktuellen Ansätze in den Bundesländern. Kaiserslautern.
- Freistaat Sachsen (2010): Sächsisches Förderfondsgesetz (SächsFöFoG) zur Errichtung von Förderfonds vom 15. Dezember 2010. Dresden.
- Große Kreisstadt Eilenburg (2015): Erweiterung des Fördergebietes (SOP“) „Stadtzentrum“ zur Einrichtung eines Stadtentwicklungsfonds. Drucksache Nr. 054/FB4/2015.
- HMWEVL – Hessisches Ministerium für Wirtschaft Verkehr und Landesentwicklung; WIBank – Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (2011): JESSICA – Stadtentwicklungsfonds Hessen. Förderprogramm der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen. Merkblatt. Frankfurt.
- Hogen, J.; Jochimsen, K. (2016): NRW.BANK/EU. Stadtentwicklungskredit. Finanzierungsinstrument in der Baulandentwicklung. Präsentation vom 06.09.2016. Düsseldorf.
- ILB – Investitionsbank des Landes Brandenburg (2013): Kurzinformation Infrastruktur. Nachhaltige Stadtentwicklung Darlehen aus dem Stadtentwicklungsfonds. Potsdam.
- Krapp, S. (2015): „Der Stadtentwicklungsfonds in Brandenburg“. Ansatz – Erfahrungen – Ausblick. Präsentation am 25.09.2015 auf der dritten Sitzung der „AG Stadtentwicklungsfonds“ in Hannover (unveröffentlicht).
- Landesregierung NRW (2015): Förder- und Unterstützungsangebote der Landesregierung Nordrhein-Westfalen zu dem gemeinsamen Aufruf „Starke Quartiere – starke Menschen“. Düsseldorf.
- Landesregierung NRW; NRW.Bank (2014): Merkblatt NRW/EU.KWK-Investitionskredit. Gemeinschaftsaktion von NRW.BANK, Land Nordrhein-Westfalen und Europäischer Kommission. Düsseldorf.



- MBWSV – Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen; NRW.BANK (2017):** NRW Beratungstag für Kommunen – Bauland aktivieren und fördern. NRW.BANK/EU. Stadtentwicklungskredit. Finanzierungsinstrument in der Baulandentwicklung.  
[http://www.nrw-urban.de/fileadmin/user\\_upload/nrw-urban/fotos/news/nrw\\_beratungstag\\_2017/Forum\\_3\\_NRW\\_BANK\\_Stadtentwicklungskredit\\_Jochimsen.pdf](http://www.nrw-urban.de/fileadmin/user_upload/nrw-urban/fotos/news/nrw_beratungstag_2017/Forum_3_NRW_BANK_Stadtentwicklungskredit_Jochimsen.pdf) (08.09.2017).
- MIL – Brandenburgisches Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft; ILB – Investitionsbank des Landes Brandenburg (2013):** Richtlinie Infrastruktur. Nachhaltige Stadtentwicklung (NSER). Runderlass vom 28.11.2013. Potsdam.
- MWEIMH NRW – Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen (2015):** Operationelles Programm Nordrhein-Westfalens 2014 – 2020 für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung. „Investitionen in Wachstum und Beschäftigung“ (OP EFRE NRW). Düsseldorf.
- NIW – Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.) (2009):** Potenzialanalyse zur Einrichtung eines Stadtentwicklungsfonds für die Region Hannover im Rahmen der JESSICA-Initiative. Hannover.
- SAB – Sächsische Aufbaubank (Hrsg.) (2012a):** Magazin 2012. Förderung im Freistaat Sachsen. Dresden.
- SAB – Sächsische Aufbaubank (Hrsg.) (2012b):** Bericht über das Geschäftsjahr 2012. Dresden.
- Stadt Bad Dürkheim (2006):** InnenstadtEntwicklungs-Fonds Bad Dürkheim.  
<http://www.bad-duerkheim.de/föderrichtlinie> (15.06.2016).
- Stadt Leipzig (2014):** Auf dem Weg zum Leipziger Stadtentwicklungsfonds. Ein alternatives Modell zur Finanzierung lokaler Projekte. In: Leipzig 2020. Stadtentwicklung gemeinsam gestalten Infobrief 1-2014, 5.
- Stadt Leipzig (2015):** Leipziger Expertenrat „Nachhaltige Finanzinstrumente der Stadtentwicklung“ – Local Support Group im Rahmen des URBACT-Netzwerks CSI Europe. Endbericht April 2015. Leipzig (unveröffentlicht).
- Stadt Leipzig (2017):** Haushaltssatzung 2017/2018. Band 2. Leipzig.
- Stadt Melsungen (2014):** Fonds zur Attraktivierung von Kernbereichen in der Innenstadt und den Stadtteilen von Melsungen. Melsungen.
- Stadt Melsungen (2016):** Haushaltssatzung 2016. Melsungen.
- StMI – Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.) (2013):** Ort schafft Mitte.de Städtebauförderung in Bayern – Abschlussbericht Modellvorhaben Ort schafft Mitte. München.
- StMI – Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.) (2014):** Städtebauförderung in Bayern. Einführung eines kommunalen Entwicklungsfonds im Rahmen der Stadterneuerung. München.
- TMIL – Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (2015):** Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (Thüringer Städtebauförderungsrichtlinien – ThStBauFR) vom 17.12.2015. Erfurt.
- TMWWDG – Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft (2014):** Operationelles Programm Thüringen für die Förderung von Investitionen in Wachstum und Beschäftigung aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung. Erfurt.
- Verordnung (EG) Nr. 1080/2006** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. Juli 2006 über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1783/1999.
- Verordnung (EG) Nr. 1083/2006** des Rates vom 11. Juli 2006 mit allgemeinen Bestimmungen über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung, den Europäischen Sozialfonds und den Kohäsionsfonds und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1260/1999.
- Verordnung (EG) Nr. 1828/2006** vom 8. Dezember 2006 zur Festlegung von Durchführungsvorschriften zur Verordnung (EG) Nr. 1083/2006 des Rates mit allgemeinen Bestimmungen über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung, den Europäischen Sozialfonds und den Kohäsionsfonds und der Verordnung (EG) Nr. 1080/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung. ABl. der EU, vom 27.12.2006; L 371/1.
- WIBank – Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (2013):** Pressemitteilung vom 04.03.2013. Wiesbaden.

---

**Autor**

*Dr. Guido Nischwitz (\*1962), Studium der Geographie an der Universität Bonn (Diplom-Geograph); Stellvertretender Leiter der Abteilung III „Regionalentwicklung und Finanzpolitik“ am Institut Arbeit und Wirtschaft (iaw), Universität Bremen. Leitung des Forschungsbereichs „Stadt und Region“. Mitglied in der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) sowie Stellvertretender Leiter der LAG Bremen/Hamburg/Niedersachsen/Schleswig-Holstein.*

## ANHANG

<b>JESSICA-Stadtentwicklungsfonds Hessen</b>	
<b>Gründung / Laufzeit</b>	> 11/2011 bis 12/2015
<b>Förderrichtlinie</b>	> Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung – vom 01.07.2008 / 15.07.2009; RiLiSE > JESSICA –Stadtentwicklungsfonds Hessen; Merkblatt der WIBank, Förderprogramm vom 01.08.2011
<b>Ziele / Themen</b>	> Erhalt und Ausbau der kommunalen und regionalen Infrastruktur, insbesondere in den Bereichen der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung
<b>Förder-voraussetzung</b>	> INSEK, kurzfristige Umsetzbarkeit
<b>Träger</b>	> Land Hessen, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL)
<b>Organisation</b>	> Antrags- und Bewilligungsstelle: WIBank > Prüfungsbehörde: WIBank und HMWVL > Förderausschuss: WIBank und HMWVL
<b>Fondseinrichtung</b>	> Gesonderter Finanzierungsblock in der WIBank
<b>Fondsmanagement</b>	> WIBank – Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
<b>Kapitalquellen</b>	> öffentlich: 50% EFRE (2007–2014) und 50% WIBank
<b>Fondsvolumen</b>	> 10 Mio. Euro
<b>Finanzierungs-produkt</b>	> Darlehen (mit ergänzenden Zuschüssen kombinierbar)
<b>Umfang Förderung</b>	> Max. 250.000 Euro
<b>Konditionen</b>	> Finanzierungsanteil: bis zur Höhe der förderfähigen Kosten > Zinssatz: 1,5%; Zinsbindung 15 Jahre; drei tilgungsfreie Jahre
<b>Antragsberechtigt</b>	> Kommunale Gebietskörperschaften (Auswahl im Rahmen einer Wettbewerbsrunde Ende 2011) = acht Kommunen
<b>Projektumsetzung</b>	> Elf Vorhaben in neun Kommunen > Darlehenshöhe insgesamt: 10,01 Mio. Euro > Pro Projekt von 0,556 (Melsungen) bis 3,840 Mio. Euro (Gießen)

Tab. 9: JESSICA-Stadtentwicklungsfonds Hessen / Quelle: eigene Zusammenstellung nach HMWEVL/ WIBank (2011); WIBank (schriftliche Mitteilung vom 27.03.15)

<b>Stadtentwicklungsfonds Thüringen</b>	
<b>Gründung / Laufzeit</b>	> 01/2012 bis 12/2015
<b>Förderrichtlinie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Thüringer Gesetz zur Errichtung von Fonds zur Förderung des Städte- und Wohnungsbaus (Thüringer Förderfondsgesetz – ThürFöFG) vom 30.12.2011)</li> <li>&gt; Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie (ThStBauFR) vom 03/2013</li> <li>&gt; Projektauftrag – Revitalisierung von Brachflächen mit Unterstützung zinsloser Darlehen aus dem Thüringer SEF vom 22.10.2012</li> </ul>
<b>Ziele / Themen</b>	<p>Revitalisierung von Brachflächen und nachhaltige Stadtentwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Steigerung der Attraktivität der Stadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort</li> <li>&gt; Beitrag zur Rückgewinnung und Gestaltung von Landschafts- und Siedlungsflächen</li> <li>&gt; Impulse für die Umsetzung nachhaltiger Stadtentwicklung (städtebauliche Vorhaben)</li> <li>&gt; Umbau, energetische Ertüchtigung sozialer und kultureller Infrastrukturen</li> </ul>
<b>Förder- voraussetzung</b>	> Ableitung aus einem ISEK, Nachweis kommunaler Leistungsfähigkeit (Kommunalaufsicht); Teilhabe an einem Städtebauförderungsprogramm, Bearbeitung mindestens eines der o.g. Themen/Ziele
<b>Träger</b>	> Land Thüringen, Ministerium für Infrastruktur & Landwirtschaft (TMIL), vorher TMBLV
<b>Organisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Antragsbehörde: TMIL (vorher TMBLV)</li> <li>&gt; Bewilligungsbehörde: TMIL (vorher TMBLV)</li> </ul>
<b>Fondseinrichtung</b>	> Gesonderter Finanzierungsblock in der Thüringer Aufbaubank, TAB
<b>Fondsmanagement</b>	> TAB (= Kreditvertrag, Auszahlung, Verwaltung) Verwaltung des Sondervermögens
<b>Kapitalquellen</b>	> Öffentlich: 75% EFRE (2012–2015) und 25% TAB
<b>Fondsvolumen</b>	> 15–20 Mio. Euro (Sondervermögen insges. Stadtentwicklung und Wohnungsbau: 71,84 Mio. Euro 2012–2016)
<b>Finanzierungs- produkt</b>	> Darlehen
<b>Umfang Förderung</b>	> k.A. (Mindest-/Höchstsumme)
<b>Förderkonditionen und Umfang</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Finanzierungsanteil: grundsätzlich 75% der förderfähigen Gesamtausgaben</li> <li>&gt; Zinssatz: unverzinst; 20 Jahre Laufzeit (Regeltilgungssatz: 5 v.H./Jahr; tilgungsfrei: 2 Jahre</li> </ul>
<b>Antragsberechtigt</b>	> Thüringer Städte und Gemeinden (über 10.000 Einwohner), die in einem Städtebauprogramm aufgenommen sind (Auswahl im Rahmen von Projektaufträgen)
<b>Projektumsetzung</b>	<p>Vier Vorhaben mit insgesamt 8,76 Mio. Euro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Stadtentwicklung: drei Vorhaben mit 8,65 Mio. Euro</li> <li>&gt; Revitalisierung Brachflächen: ein Vorhaben mit 0,11 Mio. Euro</li> </ul>

Tab. 10: Stadtentwicklungsfonds Thüringen / Quelle: eigene Zusammenstellung nach TMIL (2015); TMIL (schriftliche Mitteilung TMIL vom 05.12.2015)

<b>Stadtentwicklungsfonds Sachsen</b>	
<b>Gründung / Laufzeit</b>	> 03/2012 bis 12/2015
<b>Förderrichtlinie</b>	> Sächsisches Gesetz zur Errichtung von Förderfonds (Freistaat Sachsen 2010: §1, Abs. 9; Anlage 9: Stadtentwicklungsfonds Sachsen SächsFöFoG) > Vorher: Förderfondsgesetz, FöFoG, vom 12.12.2008
<b>Ziele / Themen</b>	> Unterstützung benachteiligter Städte und Stadtgebiete bei der Entwicklung und Umsetzung baulicher, infrastruktureller, energetischer und bildungsorientierter Strategien und Maßnahmen zur Bekämpfung städtebaulicher, demografischer, wirtschaftlicher, ökologischer, kultureller und sozialer Problemlagen im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes
<b>Förder-voraussetzung</b>	> INSEK
<b>Träger</b>	> Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren
<b>Organisation</b>	> Antrags- und Bewilligungsstelle: Sächsische Aufbaubank SAB > Prüfungsbehörde: SAB > Förderausschuss: n.B.
<b>Fondseinrichtung</b>	> Als gesonderter Finanzierungsblock im SAB
<b>Fondsmanagement</b>	> Sächsische Aufbaubank (SAB)
<b>Kapitalquellen</b>	> Öffentlich: 75% EFRE (2007–2014) und 25% SAB
<b>Fondsvolumen</b>	> 18 Mio. Euro (sechs Mio. Euro Darlehen)
<b>Finanzierungs-produkt</b>	> Darlehen (mit ergänzenden Zuschüssen kombinierbar)
<b>Umfang Förderung</b>	> k.A. (Mindest-/Höchstsumme)
<b>Konditionen</b>	> Zinssatz: 0,5%; tilgungsfrei: 4 Jahre; Laufzeit 15 bis 20 Jahre (aktuell oder FöFOG)
<b>Antragsberechtigigt</b>	> Stadt Leipzig
<b>Projektumsetzung</b>	Ein Pilotvorhaben in der Stadt Leipzig: Lindenauer Hafen, Gewässerverbindung zum Karl-Heine-Kanal: > Darlehen: 3,60 Mio. Euro (Auszahlung 2013–2015) > Geplant: Rückfluss durch Grundstücksverkäufe ab 2018

Tab. 11: Stadtentwicklungsfonds Sachsen / Quelle: eigene Zusammenstellung nach BTU/DV (2014); SAB (2012a und 2012b); Stadt Leipzig (2014)