

NRW/EU.Stadtentwicklungskredit

Veranstaltung am 23.02.2015 der Bezirksregierung Düsseldorf
Aufruf für Achse 4 des OP EFRE 2014-2020

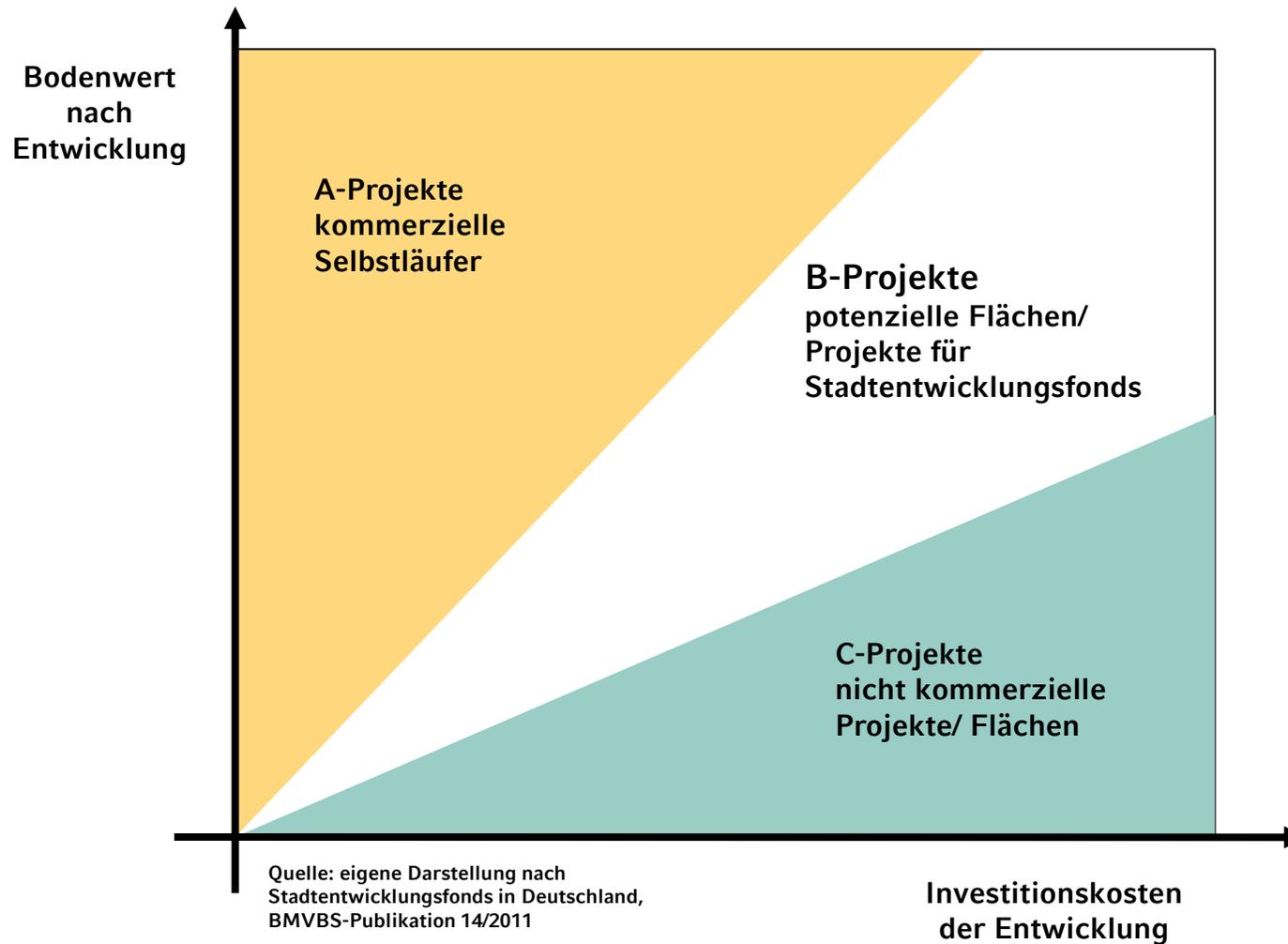


Wir fördern
das Gute in NRW.

Agenda

1. Zielrichtungen | Projektbeispiele
2. Antragsteller / Verwendungszweck
3. Verwendungszweck
4. Umfang der Förderung
5. Darlehenskonditionen
6. Optionale Haftungsfreistellung
7. Struktur des Finanzinstruments
8. Förder- und Finanzierungsberatung in der integrierten Stadtentwicklung

1. Ziel Mobilisierung privater Investitionen



1. Zielrichtungen | Projektbeispiele – Fokus A: flexibler Entwicklungsrahmen

Flexibler Entwicklungsrahmen

Entwicklungsphase

Zunächst unklare projektscharfe Ausgestaltung, denkbare Einsatzbereiche:

- Immobilienaufkäufe (ggf. aus Zwangsversteigerungen)
- Flächenentwicklungen
- Planungs- und Erschließungskosten

Risikoübernahme
(wg. nicht ausreichender Sicherheiten)

Überführung in andere Förderprogramme und Finanzierungen

Realisierungsphase

Beispiel 1 – Wohnbebauung:

KfW-Produkte

Wohnraumförderung der NRW.BANK

Beispiel 2 – Kita-Neubau:

NRW.BANK. Infrastruktur

KfW-Produkte

Beispiel 3 – Freiflächen/ Wohnumfeldverbesserung:

Städtebauförderung o.a.

Beispiel 4 – Gewerbeflächenentwicklung

NRW.BANK.Mittelstandskredit

KfW-Produkte

1. Zielrichtungen | Projektbeispiele: Fokus der Förderung

Förderansätze

- Fokus A: Förderung flexibler Entwicklungsrahmen bei Projekten, zunächst unklare objektscharfe Ausrichtung der Gesamtmaßnahme
- Fokus B: Förderung Gesamtprojektansatz Finanzierung von rentierlichen und nicht rentierlichen Maßnahmen
- Fokus C: Förderung zur Umsetzung strategischer Einzelmaßnahmen (Schlüsselimmobilien)

Anforderungen an Projektabgrenzung

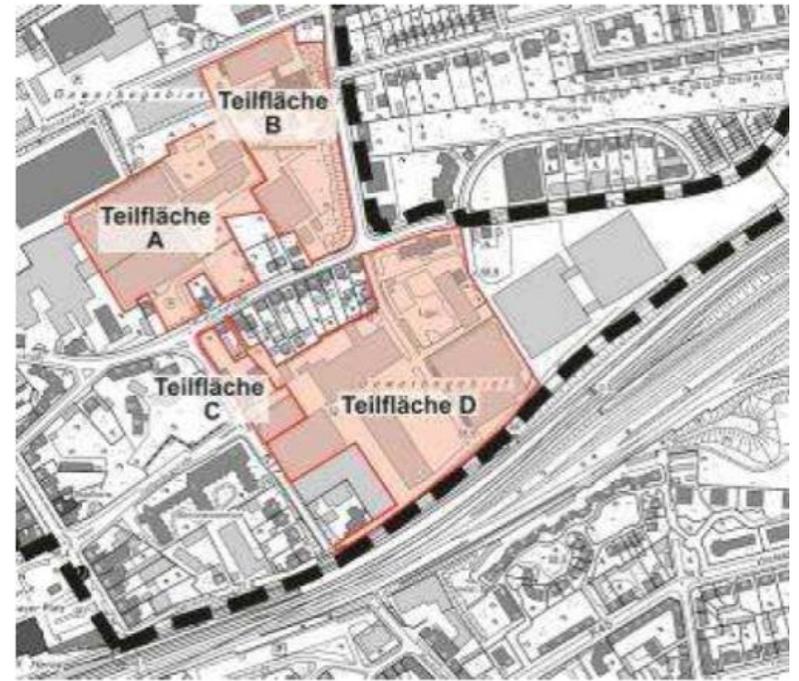
- Notwendige Projektdefinition im Zuge des städtebaulichen Gesamtkonzepts zur fördertechnischen Abgrenzung von Zuschussprojekten und kreditfinanzierten Maßnahmen

Begleitung der Einführung des Stadtentwicklungskredits durch die Förder- und Finanzierungsberatung der NRW.BANK ab 2015: Mit dem Ziel der Unterstützung der Kommunen bei der Umsetzung integrierter Projekte in der Stadtentwicklung

1. Zielrichtungen | Projektbeispiele – Fokus A: flexibler Entwicklungsrahmen

Projekt „Innenstadtnahe Messermanufaktur Bergisches Land“:

Kosten:	€ 3.750.000
Gewinn:	€ 122.375
Eigenkapital:	€ 550.000
Dauer:	5 Jahre
Zinsen:	1,5 % p.a.
EK-Rendite:	22,3%
EK-Rendite jährlich:	rd. 4,5 %



Aufbereitet werden soll eine brachliegende Industriefläche mit Gebäuden. Durchführung durch Stadtentwicklungsgesellschaft. Bezahlt wird der Wert des Grundstücks, die Gebäude gibt es zum „Nulltarif“. Laut städtebaulichem Entwicklungskonzept gilt diese Fläche als städtebaulich wertvoll. Sie wird parzelliert nach und nach vermietet, die Flächen werden unterschiedlichen Nutzungen zugeführt. Nach Fertigstellung wird die Gesamtfläche verkauft. Gewinn ist der durch Aufwertung entstandene Mehrwert.

1. Zielrichtungen | Projektbeispiele – Fokus A: flexibler Entwicklungsrahmen

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Messer Manufaktur Solingen					
Objekterwerb (50 €/m ² , 12.000 m ²)	-750.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
laufende Kosten		-75.000 €	-75.000 €	-75.000 €	-75.000 €
Kernsanierung Hochbauten		-750.000 €	-375.000 €	-375.000 €	0 €
Grünflächenentwicklung und Erschließungsstraße			-300.000 €	-250.000 €	-50.000 €
Grundstückssanierung		-200.000 €	-200.000 €	-200.000 €	0 €
Eigenkapital	550.000 €				
Einnahmen Miete		0 €	450.000 €	600.000 €	600.000 €
Einnahmen Verkauf					2.300.000 €
Cash Flow	-200.000 €	-1.025.000 €	-500.000 €	-300.000 €	2.775.000 €
Saldo jährlich	-200.000 €	-1.025.000 €	-500.000 €	-300.000 €	2.775.000 €
Saldo kumuliert	-200.000 €	-1.225.000 €	-1.725.000 €	-2.025.000 €	750.000 €
Finanzierungsbedarf	200.000 €	1.025.000 €	500.000 €	300.000 €	0 €
Tilgung	0	0 €	0 €	0 €	2.025.000 €
Kreditbetrag gesamt	200.000 €	1.225.000 €	1.725.000 €	2.025.000 €	0 €
Zinsaufwand jährlich (1,5%)	3.000 €	18.375 €	25.875 €	30.375 €	0 €
Zinsaufwand gesamt (1,5%)	3.000 €	21.375 €	47.250 €	77.625 €	77.625 €
Liquiditätsüberschuss nach Abzug Eigenkapital					122.375 €

1. Zielrichtungen | Projektbeispiele – Fokus B: Gesamtprojektansatz

Projekt Stadt Clever:

Baustein A: Brachflächenentwicklung

Kosten: € 279.000

Gewinn: € 21.000

Dauer: 4 Jahre

Baustein B: Sanierung Industriehallen

Kosten: € 1.941.000

Gewinn: € 309.000

Dauer: 5 Jahre

Baustein C: Quartiersmanager
R. Zwegat

Kosten: € 225.000

Gewinn: € 0

Dauer: 5 Jahre

Gesamtkosten Projekt: € 2.445.000

Eigenkapitalanteil SEG: rd. 8 %

Eigenkapital: € 305.000

Kapitalaufnahme: € 2.050.000

EK-Rendite: rd. 16 %

EK-Rendite jährlich: rd. 3,2 %

Überblick Bausteine:

Baustein A: Brachflächenentwicklung

Stadtentwicklungsgesellschaft kauft brachliegende Fläche auf, bereitet das Abwassersystem auf und baut eine Erschließungsstraße um die Fläche nach 2 Jahren saniert an einen Investor zu veräußern. Nach Flächennutzungsplan ist hier ein Mischgebiet vorgesehen.

Baustein B: Sanierung Industriehallen

Es werden 2 bestehende Industriehallen aufgekauft, diese werden saniert und für einen Investor nutzbar gemacht, der sich im Vorfeld diese durch ein Vorkaufsrecht gesichert hat. Der Verkauf erfolgt in 2 Schritten in den Jahren 4 & 5 des Projekts. Das Ziel der geänderten Nutzung soll das Gewinnen neuer Nutzergruppen für das Quartier sein.

Baustein C: Quartiersmanager

Um im laufenden Projekt die Bevölkerung einzubinden und zu informieren wird der Quartiersmanager R.Zwegat in Teilzeit beschäftigt, er soll kleine Entwicklungsschritte anstoßen und durch sein Erkennungsmerkmal, den Streetworking Bus, für Identität im neuen Quartier sorgen.

1. Zielrichtungen | Projektbeispiele – Fokus C: Schlüsselimmobilie

Projekt „Umnutzung als Büroimmobilie“:

Kosten:	€ 1.715.000
Gewinn:	€ 56.168
Eigenkapital:	€ 265.000
Dauer:	5 Jahre
Zinsen:	1,5 % p.a.
Anteil Grundstück an Gesamtkosten:	rd. 14 %
EK- Rendite:	rd. 21,2 %
EK-Rendite jährlich:	rd. 4,2 %



Saniert werden soll ein historischer Altbaubestand. Als neue Nutzung ist eine Büronutzung von Dienstleistern vorgesehen. Durch dieses Leuchtturmprojekt soll ein entscheidender Impuls für die umliegenden Flächen erzeugt werden. Ein Teil wird vermutlich 2018 veräußert, der Rest ist bereits fest zur Veräußerung geplant.

1. Zielrichtungen | Projektbeispiele – Fokus C: Schlüsselimmobilie

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Historischer Altbaubestand					
Objekterwerb	-250.000 €				
Sanierungskosten		-530.000 €	-830.000 €		
laufende Kosten	-15.000 €	-15.000 €	-15.000 €	-15.000 €	-45.000 €
Eigenkapital	265.000 €				
Einnahmen				40.000 €	130.668 €
Einnahmen Verkauf					1.650.000 €
Zinseinnahmen EK (1%)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Cash Flow	0 €	-545.000 €	-845.000 €	25.000 €	1.735.668 €
Saldo jährlich	0 €	-545.000 €	-845.000 €	25.000 €	1.735.668 €
Saldo kumuliert	0 €	-545.000 €	-1.390.000 €	-1.365.000 €	370.668 €
Finanzierungsbedarf	0 €	-545.000 €	-845.000 €	0 €	0 €
Tilgung	0	0 €	0 €	25.000 €	1.415.000 €
Kreditbetrag gesamt	0 €	545.000 €	1.390.000 €	1.415.000 €	0 €
Zinsaufwand jährlich (1,5%)	0 €	8.175 €	20.850 €	21.225 €	0 €
Zinsaufwand gesamt (1,5%)	0 €	8.175 €	29.025 €	50.250 €	50.250 €
Liquiditätsüberschuss nach Abzug Eigenkapital					155.918 €

2. Antragsteller / Verwendungszweck

Antragsteller

- Private Investoren
- Öffentliche Unternehmen
- Unternehmen in wirtschaftlichen Schwierigkeiten sind von einer Förderung ausgeschlossen.

Anforderungen

- Einbettung der Maßnahmen in integriertes kommunales Handlungskonzept (gemäß Artikel 7.1. der VO 1301/2013)
- Keine Förderfähigkeit isolierter Einzelmaßnahmen
- Das integrierte Handlungskonzept muss im Zuge des Gemeinsamen Aufrufes zur präventiven und nachhaltigen Entwicklung von Quartieren und Ortsteilen/ Armutsbekämpfung eingereicht und als förderungswürdig ausgewählt werden.
- Aus diesen Maßnahmen kann durch den NRW/EU.Stadtentwicklungskredit ein Projekt finanziert werden, sofern es von der Kommune ausgewählt wurde.

3. Verwendungszweck

Förderbare Ausgaben

- Maßnahmen der wirtschaftlichen, ökologisch und sozialen Infrastruktur
- Erwerb von Immobilien und Grundstücken (Der Wert des Grundstücks darf max. 20 % der Gesamtkosten des Projekts betragen.)
- Freilegung von Grundstücken
- Erschließungsmaßnahmen
- Errichtung oder Änderung von Gebäuden für nicht- wohnwirtschaftliche Zwecke
- Nicht-investive Maßnahmen (z.B. Quartiersmanager), sofern sie im Kontext der Gesamtmaßnahme stehen.
- Die Finanzierung von Umschuldungen und Nachfinanzierungen ist nicht möglich.

4. Umfang der Förderung

Umfang der Förderung

- Mindestkreditbetrag: i.d.R. 200.000 €
- Höchstbetrag: i.d.R. bis zu 5 Mio. €
- Finanzierungsanteil: bis zu 100% der förderfähigen Ausgaben

5. Darlehenskonditionen

Darlehens- konditionen

- Laufzeit: flexibel zwischen 3 und 15 Jahren
- Darlehensart: Annuitäten-, Raten-, oder endfällige Darlehen
- Zinsen: Zinsbindung in der Regel 10 Jahre bei Bedarf auch länger
- Konditionenfestsetzung: am Tag der Zusage gemäß risikogerechtem Zinssystem
- Tilgung: vierteljährlich nach Ablauf Tilgungsfreijahre
- Auszahlung: 100 %
- Besicherung: im Rahmen der Möglichkeiten des Antragstellers banküblich, Vereinbarung von Form und Umfang im Rahmen der Kreditverhandlungen

6. Optionale Haftungsfreistellung

Haftungsfreistellung (optional)

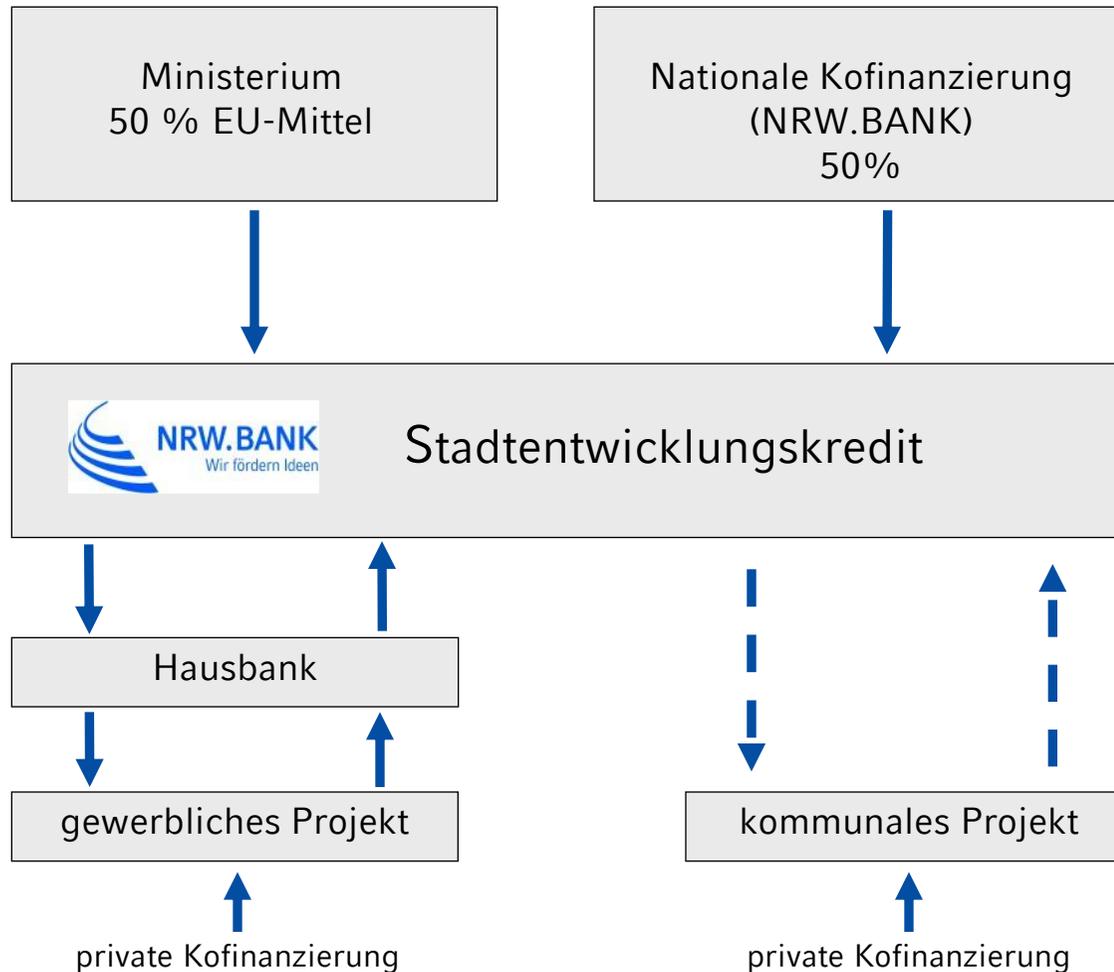
- Beantragung einer 80%igen Haftungsfreistellung ist für die Hausbank möglich.
- Haftungsfreistellung wird für den gesamten Darlehenszeitraum gewährt.
- Maximaler Endkreditnehmerzinssatz ändert sich durch die Inanspruchnahme der Haftungsfreistellung nicht.

Beihilferegime

- De-Minimis-Beihilfen

BACKUP

7. Struktur des Finanzinstruments



Basis für die Auswahl der Projekte integrierte kommunale Handlungskonzepte

Schwerpunkte

- Zielgruppe: Gewerbliche Investoren/ öffentliche Unternehmen
- 50 % der Fondsmittel als Kofinanzierung der NRW.BANK
- Engagement privater Investoren auf Projektebene möglich

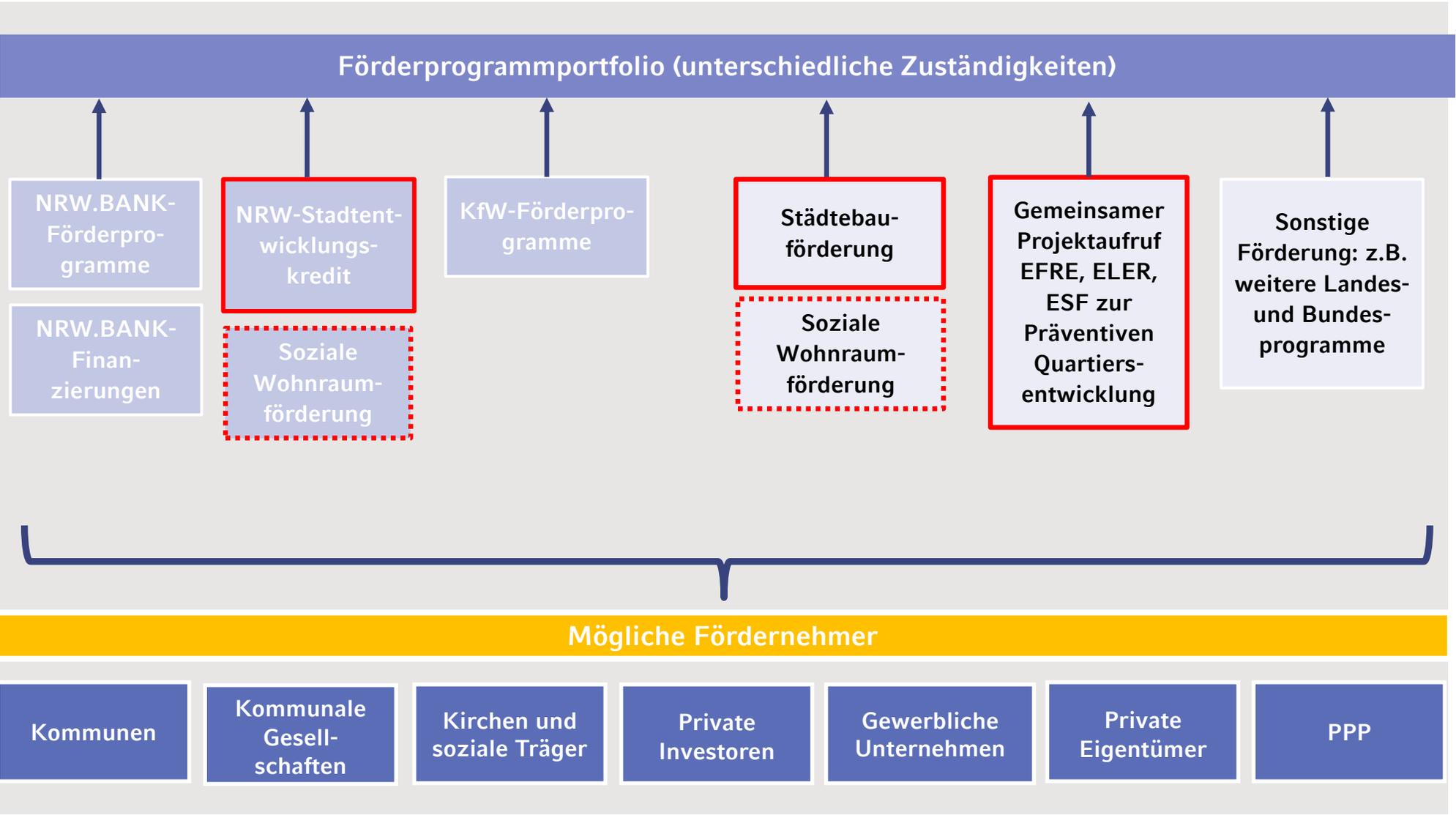
„Gemeinsamer Aufruf der Programme des EFRE, des ELER und des ESF (2014-2020) zur präventiven und nachhaltigen Entwicklung und Ortsteilen sowie zur Bekämpfung von Armut und Ausgrenzung“

Förder- und Finanzierungsberatung in der integrierten Stadtentwicklung

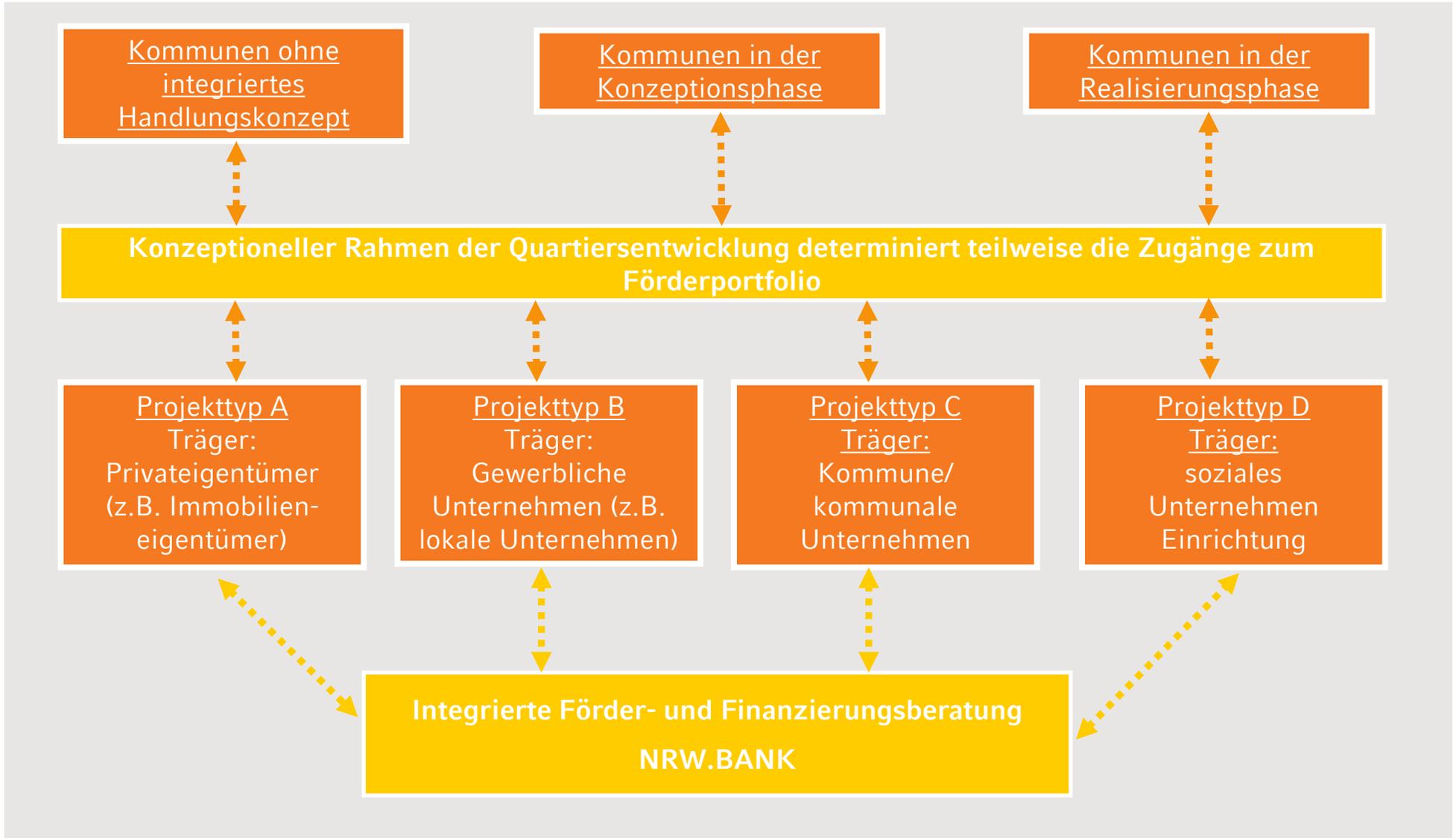


Wir fördern das Gute in NRW.

8. Vorhandenes Förderportfolio und mögliche Fördernehmer



8. Konzeptrahmen und Projektförderung



8. Integrierte Förder- und Finanzierungsberatung:

Zielsetzungen

- Beratung und Unterstützung der Kommunen bei der Entwicklung und Umsetzung von Projekten der Stadtentwicklung durch Bereitstellung von Förder-Know-How (bank- und förderspezifische Fragestellungen)
- Unterstützung der Kommunen bei der Antragstellung für den geplanten Projektauftrag
- Integrierte Förder- und Finanzierungsberatung zur Optimierung des Einsatzes von vorhandenen Förderangeboten für Kommunen
- Erschließung von möglichen Synergiepotenzialen und Einsparmöglichkeiten für die beteiligten Kommunen
- Flankierung des Stadtentwicklungskredits als komplexes Finanzierungsinstrument
- Unterstützung der Förderung der Quartiersentwicklung und der Beratungsaufgaben der Ministerien

Optimierung und Diversifizierung der Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten der Kommunen

8. Integrierte Förder- und Finanzierungsberatung:

Zielgruppe

- Primär: Kommunen, kommunale Gesellschaften
- Sekundär: Private Projektträger, Privateigentümer, Sozialverbände, gesellschaftliche Akteure

Rollen der NRW.BANK

- Kompetenzträger in Sachen Finanzierung und Förderung für Kommunen und andere Projektbeteiligte
- Katalysator und Berater im Prozess bei Fragen der Finanzierung
- Neutraler Partner der Kommunen
- Beratung nur in klarer Abgrenzung zum vorhandenen Beratungsangebot der Bezirksregierungen
- **Kein Initiator und Treiber des Stadtentwicklungsprozesses vor Ort**
- **Keine Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten**
- **Kein Projektmanager der Kommune**
- **Keine vertiefte Beratung in der Städtebauförderung**

8. Weitergehende Beratungsleistungen für Kommunen

Übernahme von Aufgaben der PPP Task Force im Finanzministerium , u.a. Analysen zur Frage des wirtschaftlichen Umgangs mit dem kommunalen Vermögen (Projekt: NKF & Wirtschaftlichkeit) und zu alternativen Umsetzungsformen (Lebenszyklusmodelle).

Aufbereitung der Plan-, Ist- und Sollzahlen mit Blick auf die aktuellen und zukünftigen Finanzierungsbedürfnisse im Sinne einer ansatzweisen Investor Relation-Ausrichtung.

Unterstützung der Kommunen bei der Konzepterstellung im Bereich Wohnen

Moderation von interkommunalen Projekten.

Erschließung von Synergiepotenzialen und Einsparmöglichkeiten, die sich für die Kommunen aus der integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung ergeben durch Förder- und Finanzierungsberatung (u.a. Stadtentwicklungskredit).

Unterstützung der Verwaltung bei der Steuerung kommunaler Tochterunternehmen mit dem Ziel einer ganzheitlichen Betrachtung des Beteiligungsvermögens und bei der Sicherstellung bankseitiger Finanzierungsbereitschaft für anstehende Investitionsprojekte

Unterstützung der Kommunen bei einer strategischen Finanzplanung.