

Initiative für Bund, Länder, Städte & Gemeinden



Bürgerfonds

Bürgerfonds

Rahmenbedingungen, Grundidee und Bedarf

Hintergrund/Relevanz

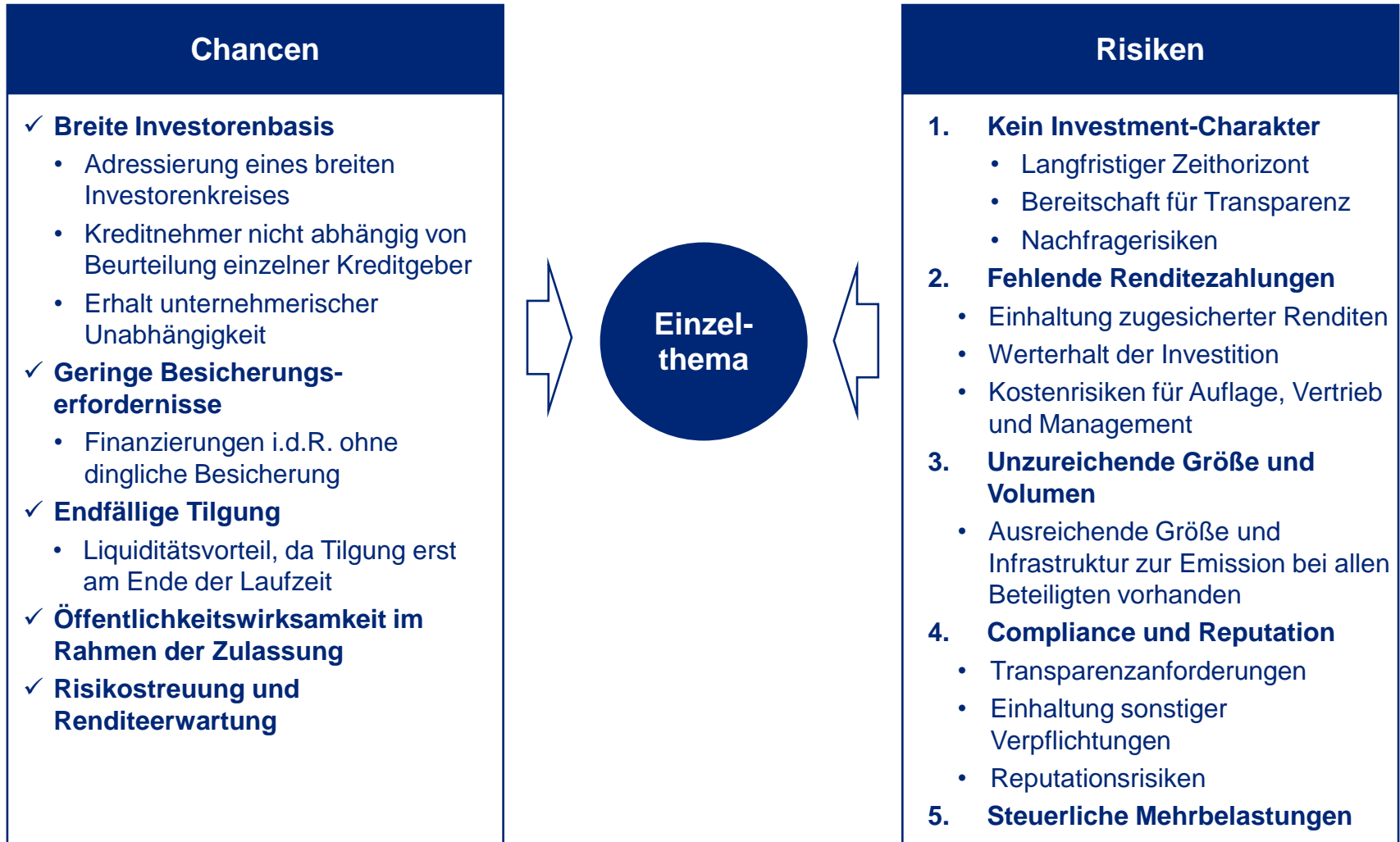
- Sinkende Steuereinnahmen der Kommunen
- Immobilien stellen große Kostenblöcke dar und erfordern auch in Zukunft eine nachhaltige Bewirtschaftung
- Steigender Druck zur Privatisierung!
Jedoch nur 18% der Bevölkerung befürworten weitere Privatisierungen (unerheblich, welcher Partei diese angehören)
- Öffentlichkeit fordert somit Erhalt staatlicher Kontrolle für sensible Themenstellungen wie z.B. Wohnraum, Bildung, Verkehr etc.
- Konfliktfelder entstehen für Kommunen im Zuge einer qualitativen Bereitstellung dieser Einrichtungen unter steigendem Kostendruck
- "Bürgerfonds"-Modelle sprechen das öffentliche Interesse an und bieten gleichzeitig eine Finanzierungsalternative zur Bereitstellung der Einrichtungen und Wahrung staatlicher Kontrolle

Charakteristika Bürgerfonds

- Aktiv verwaltetes Vehikel für eine fest definierte Anlegergruppe als Kapitalsammelstelle für kommunale Refinanzierungsthemen
- Bürgerfonds bieten somit attraktive und erweiterte Tätigkeitsfelder zur Förderung und Umsetzung lokaler immobilienwirtschaftlicher Projekte
- Immobilien dienen als Sicherheit für das Kapital der Bürger
- Sicherstellung Ertragskraft der Assets über operatives Management
- Für Anleger der "Bürgerfonds" stellen lokale Investitionen in Immobilien sichere Anlagen dar bei gleichzeitig **hoher Identifikation** mit der Anlage durch die entsprechende Nähe der Assets/Anlage
- Essentiell ist die Berücksichtigung der Anforderungsprofile der beteiligten Interessensgruppen im Rahmen Ausgestaltung, Implementierung und laufendem Management

Bürgerfonds

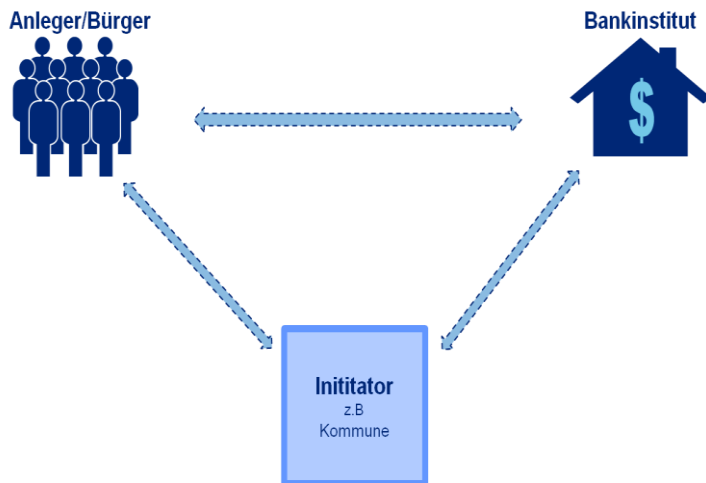
Abgrenzung der Potenziale



Bürgerfonds

Übersicht: Beteiligte und Partner eines Bürgerfonds

Übersicht Bürgerfondsbeteiligte



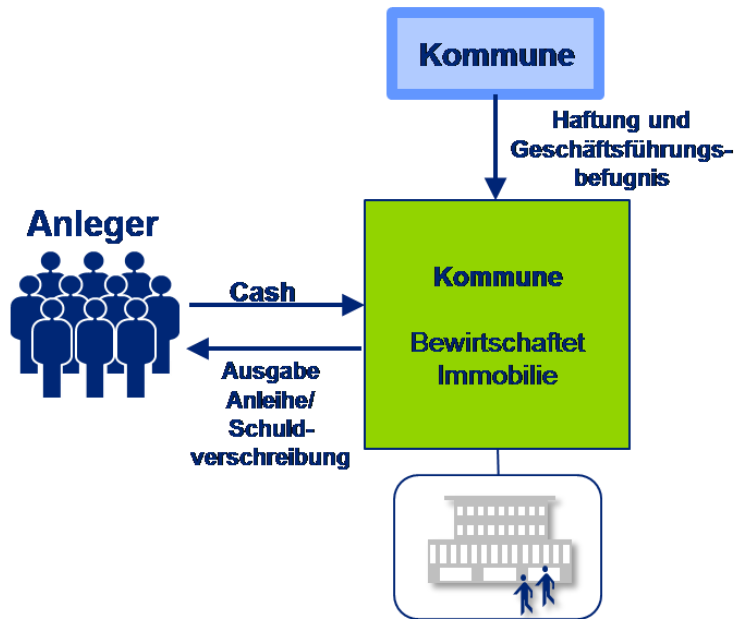
Anleger/Bürger	Bankinstitut	Kommune
<ul style="list-style-type: none"> • Regionale Anleger • Zeichnung bspw. von 500 € bis zu 20.000 € • Keine Mitspracherechte (Wahlweise je nach Gestaltung) • Investiert in eine Anlage mit der er sich identifizieren kann 	<ul style="list-style-type: none"> • Regional tätige Bank • Reine Vermarktungsplattform • Keine Haftung für Werthaltigkeit • Inanspruchnahme geringer Free Fee • Platziert sich als Förder der Region • Attraktive Story für den Vertrieb 	<ul style="list-style-type: none"> • Verpflichtung einer jährlichen Zinszahlung • Festgelegte Laufzeit • Auszahlung des Nominalbetrages nach Ende der Laufzeit • Prospekterstellung

Kritische Erfolgsgrößen stellen die Lokale Story, professionelle Absatzkanäle sowie realistische Zielvolumen und Renditen dar

Bürgerfonds

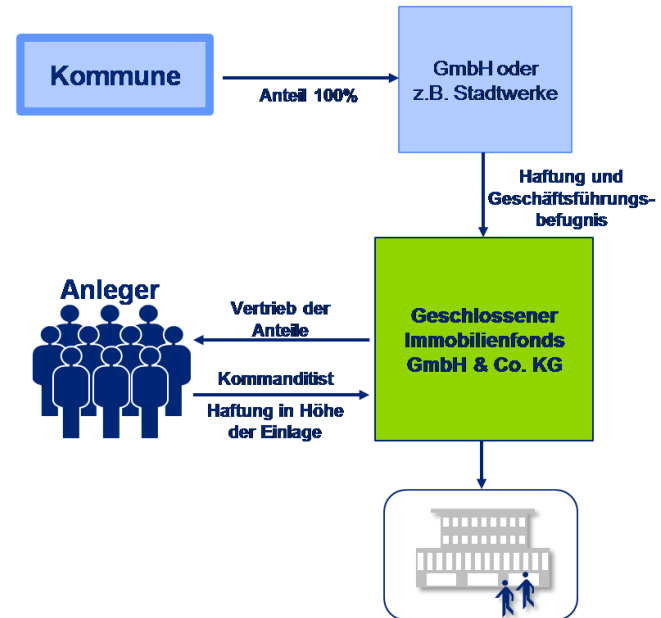
Beispiel zur Ausgestaltung von Bürgerbeteiligungsmodellen

Bsp 1. Modell Fremdfinanzierung- Anleihe/Schuldverschreibung



- Bürger halten Inhaberschuldverschreibung und erhalten Zinszahlungen
- Haftung und Geschäftsführung liegen zu 100% bei Kommune

Bsp 2. Modell Kapitalanlage – geschlossener Fonds

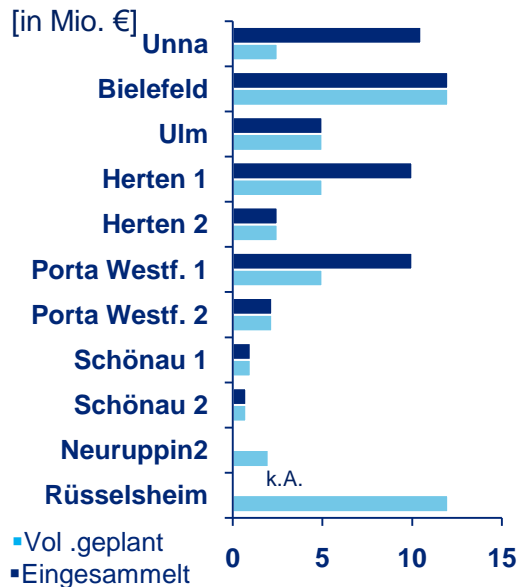


- Bürger sind als Kommanditisten beteiligt, Haften mit Einlage und erhalten Renditezahlungen neben der Partizipation an der Wertentwicklung
- Sonstige Haftung und Geschäftsführung liegen bei der GmbH (Beteiligung Kommune)

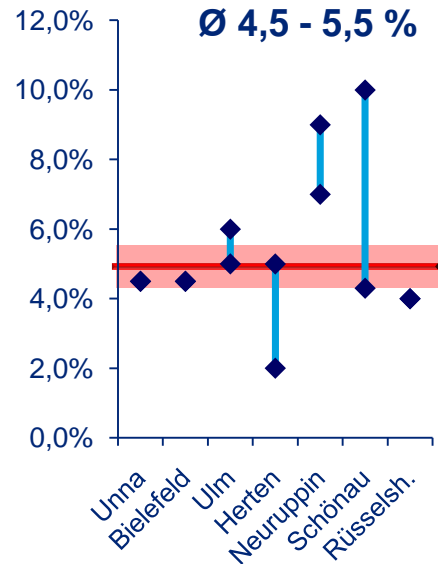
Bürgerfonds

Marktumfeld und Einsatzgebiet des Bürgerfonds in Deutschland

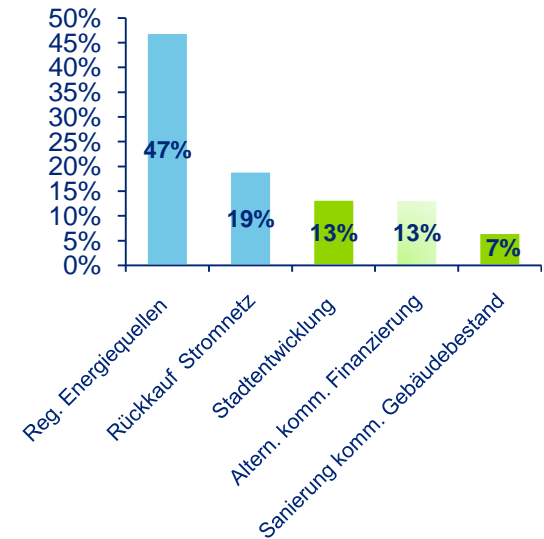
Platzierungsvolumen



Renditeversprechen



Einsatzgebiet

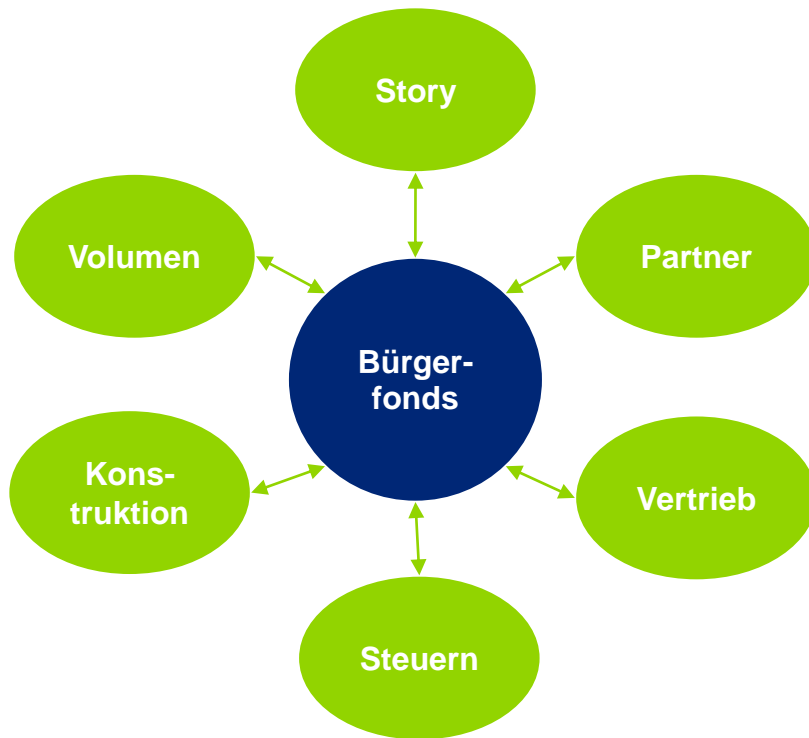


Quelle: Deloitte Research

- Mehrfache Emission sowie Überzeichnung einzelner Bürgerfonds untermauert den Erfolg
- Bürger der Kommunen haben teilweise Exklusivrechte im Anteilsscheinerwerb
- Kennzahlen wie z.B. Rendite variieren z.T. deutlich zwischen 2 und 10 Prozentpunkten. Risikoarme Anlagen mit geringeren Renditen stehen aber im Vordergrund

Bürgerfonds

Erfolgsfaktoren



Erfolgsfaktoren für Bürgerfonds-Projekte

- 1. Story**
 - Lokale Story , welche nachvollziehbar für alle Beteiligten ist
- 2. Partner**
 - Bereitschaft der Partner für Beteiligung
 - Bedarf und Nachfrage der Bürger zu investieren
- 3. Volumen und Rendite**
 - Erzielbarkeit notwendiger Volumina auf Angebots- und Nachfrageseite
 - Erzielung von positiven Renditezahlungen
- 4. Konstruktion und Auflage**
 - Identifikation passendes Vehikel
 - Kosten für Konzeption und Auflage
 - Kosten für laufendes Management
- 5. Vertrieb**
 - Professioneller Investorenzugang
 - Fit zu Anlage- und Investorenuniversum
- 6. Steuern**
 - Vermeidung steuerlicher Belastungen für die Beteiligten

Bürgerfonds

Leistungsangebot - Kompetente und umfassende Entscheidungsfindung

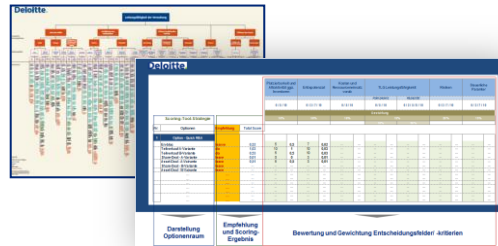
Gesamtsteuerung des Entscheidungs- und Umsetzungsprozesses



- Darstellung und Betrachtung Bürgerfonds als alternatives Finanzierungsinstrument
- Beschreibung Anforderungsprofile der Beteiligten Interessensgruppen
- Darstellung Status-quo und Ableitung mögliches Zielbild für Bürgerfonds
- Bewertung Bürgerfonds und Würdigung
- Aufzeigen möglicher Alternativen mit Bürgerbeteiligung
- Bewertung der Alternativen und Würdigung



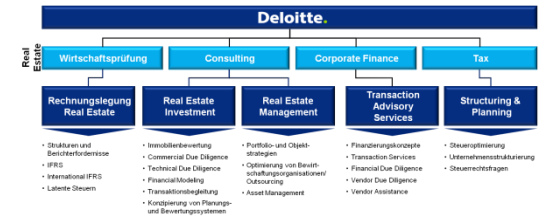
Methoden und Instrumente



- Immobilienperformance-Appraisal-Tool
- Tax-Due Diligence
- Financial Due Diligence



Expertise und Know-how



- Multifunktionales Kompetenzteam zur ganzheitlichen Betrachtung und Bewertung der Handlungsfelder
- Spezialisten zur Bewertung der Immobilien, Steuer, Finanz-Ebene



Sicherung von Investitionskraft bei Erhalt kommunaler Kontrolle

- Identifikation der kritischen Handlungsfelder im Vorfeld
- Darstellung möglicher Modelle und Beschreibung der Anforderungen an das Portfolio sowie an das Rollen- und Anforderungsprofil der Beteiligten
- Identifikation der Anforderungen und dahinterliegenden Aufwände

Bürgerfonds

Ihr Ansprechpartner

Deloitte.

Jörg von Ditfurth
Director

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schwannstraße 6
40476 Düsseldorf
Germany


Tel +49 211 8772 4160
Mobile +49 151 58000 260
jvonditfurth@deloitte.de

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Deloitte.

Wir unterstützen die Bewerbung

www.muenchen2018.org



Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited, eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), und/oder ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen. Jedes dieser Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Eine detaillierte Beschreibung der rechtlichen Struktur von Deloitte Touche Tohmatsu Limited und ihrer Mitgliedsunternehmen finden Sie auf www.deloitte.com/de/ueberUns

© 2011 Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft