

# Grundlagenstudie Multifunktionsarena Minden

Modul 2 von 7: Finanzierungskonzept

Stand: Winter 2017/18

Auftraggeber:

**Stadt Minden**

Stadtentwicklung  
Zentraler Steuerungsdienst  
Kleiner Domhof 17

Ausführung:

**Bevenue GmbH**

Beratung für Veranstaltungsstätten  
Nordendstraße 62  
80801 München

## HINWEIS

Das vorliegende Modul ist Bestandteil der Gesamtstudie. Es ist stets im Gesamtkontext zu lesen und zu verstehen, denn es befinden sich darin Querverweise zu Ausarbeitungen in den anderen, zu dieser Studie zählenden Modulen.

[www.bevenue.de](http://www.bevenue.de)

## VORBEMERKUNGEN

Die vorliegende Studie wurde durch die Stadt Minden am 14. September 2017 auf Grundlage des Angebotes der BEVENUE GmbH vom 16. August 2017 sowie dem Verhandlungsgespräch am 29. August 2017 beauftragt.

Diese Studie wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Die Zahlen und Angaben wurden auf der Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Informationen sowie allgemein zugänglichen Informationen aus Drittquellen, wie bspw. dem Internet, Publikationen der Stadt Minden, Pressemitteilungen lokaler Zeitungen sowie der einbezogenen Ämter und Fachabteilungen unter der Annahme der Validität und Zuverlässigkeit dieser Informationen ermittelt, jedoch unter Ablehnung jeglicher Haftung.

Wie bei auf Marktdaten basierenden Untersuchungen üblich, gelten die Feststellungen nur für eine begrenzte Zeit. Danach sind sie den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Dieses Dokument dient ausschließlich der Information der Auftraggeber der Studie und darf weiteren Personen nur durch den Auftraggeber zugänglich gemacht werden.

Die vorliegenden Informationen sind streng vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt.

Bevenue GmbH

Minden/München im Herbst 2017

### ÜBER BEVENUE

*BEVENUE ist ein spezialisiertes Beratungsunternehmen im Bereich Publikums- und Veranstaltungsimmobilien (Englisch: 'venues'), wie Stadthallen, Tagungs-/Kongresszentren, Kulturzentren, Multifunktionshallen, Messen, Theater und Hotels.*

*Ausgehend von der Expertise bei organisatorischen, wirtschaftlichen und technischen Fragestellungen zu veranstaltungsbezogenen Immobilienprojekten und Betrieben öffentlicher und privater Auftraggeber berät BEVENUE Kunden bei der Entwicklung von Konzepten und Strategien für die Optimierung bereits bestehender, wie auch beim Bau und Betrieb neuer Veranstaltungsimmobilien. Dabei reicht das Leistungsspektrum von Markt-/Bedarfs- und Wettbewerbsanalysen sowie Raumkonzepten über Businesspläne und Vermarktungskonzepte bis hin zu Personal-, Investoren- und Betreibersuchen. Als Partner des EVVC (Europäischer Verband der Veranstaltungszentren) sowie der Volleyball Bundesliga ist BEVENUE seit langen Jahren ‚Sparringspartner‘ der Branche für Themenstellungen und Projekte in diesem spezialisierten Tätigkeitsfeld.*

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>2</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b> .....	<b>3</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b> .....	<b>4</b>
<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</b> .....	<b>4</b>
<b>1 BRANCHENÜBLICHE FINANZIERUNGSMODELLE</b> .....	<b>5</b>
1.1 <i>Modell 1: Die öffentliche Hand ist zu 100 % Investor</i> .....	5
1.2 <i>Modell 2: Öffentliche Hand und Privatwirtschaft als Investorengemeinschaft</i> .....	8
1.3 <i>Modell 3: Privatwirtschaft ist zu 100 % Investor</i> .....	11
1.4 <i>Mögliches Finanzierungsmodell in Minden</i> .....	13
<b>2 BETEILIGUNG DER PRIVATWIRTSCHAFT</b> .....	<b>14</b>
<b>3 FRAGEN/ANMERKUNGEN ZUM MODELL GEMÄSS SKIZZE PKF</b> .....	<b>15</b>
3.1 <i>Modell der „Investitionszuwendung“</i> .....	15
3.2 <i>Modell der „GmbH &amp; Co. KG“</i> .....	15
3.3 <i>Grundsätzliche Fragen der Beschaffung</i> .....	16
3.4 <i>Zusammenfassung und Empfehlung für Minden:</i> .....	16

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Organigramm Finanzierung 100 % durch öffentliche Hand .....	7
Abbildung 2	Organigramm Finanzierung durch öffentliche Hand und private Wirtschaft.....	10
Abbildung 3	Organigramm Finanzierung 100 % durch private Wirtschaft.....	12
Abbildung 4	Verteilung möglicher Sponsorengelder per 05.02.2018.....	14

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Betr.GS.....	<i>Betreibergesellschaft</i>
BG .....	<i>Besitzgesellschaft</i>
EFRE.....	<i>Europäischen Fonds zur lokalen Infrastrukturentwicklung</i>
EVVC.....	<i>Europäischer Verband der Veranstaltungszentren e. V.</i>
IGM.....	<i>Infrastrukturelles Gebäudemanagement</i>
KG .....	<i>Kommanditgesellschaft</i>
KGM .....	<i>Kaufmännisches Gebäudemanagement</i>
MFH.....	<i>Multifunktionshalle</i>
MICE .....	<i>Meetings, Incentives, Conventions, Events/Exhibitions</i>
n.n.b. ....	noch nicht benannt/bekannt
Priv. WS.....	<i>Private Wirtschaft (Region Minden)</i>
TGM .....	<i>Technisches Gebäudemanagement</i>
WP.....	<i>Wirtschaftsprüfer/-ung</i>

## 1 BRANCHENÜBLICHE FINANZIERUNGSMODELLE

Bei der Finanzierung zur Modernisierung im Bestand bzw. dem Neubau einer Sport- und Veranstaltungsstätte kann grundsätzlich zwischen drei verschiedenen Modellvarianten unterschieden werden:

- Modell 1: Die öffentliche Hand ist zu 100 % Investor der zu errichtenden Veranstaltungsstätte
- Modell 2: Öffentliche Hand und ein privater Investor bzw. mehrere private Investoren beteiligen sich gemeinsam an der Finanzierung der zu errichtenden Veranstaltungsstätte
- Modell 3: Ein privater Investor bzw. mehrere private Investoren finanzieren die zu errichtende Veranstaltungsstätte zu 100 % aus eigenen Mitteln

Im Folgenden sollen die drei Finanzierungsmodelle und ihre mögliche Anwendung für das geplante Bauvorhaben in Minden näher betrachtet und erläutert werden.

Unternehmens- und steuerrechtliche Fragen sind kein Bestandteil der nachfolgenden Ausarbeitung. Hierfür steht auf Seiten der Stadt Minden weiterhin der Partner, die WP-Beratung PKF Fasselt Schlage, Duisburg, zur Verfügung.

### 1.1 MODELL 1: DIE ÖFFENTLICHE HAND IST ZU 100 % INVESTOR

In der Regel sind die Kommunen Eigentümer ihrer Sport- und Veranstaltungsstätten, zu denen u. a. Stadt- und Sporthallen zählen. Daher fällt es üblicherweise auch den Kommunen zu, bei der Sanierung oder Modernisierung im Bestand bzw. dem Neubau einer Sport- oder Veranstaltungsstätte die notwendige Finanzierung zu übernehmen.

Zur Deckung des erforderlichen Investitionsbedarfs können Eigenmittel aus dem kommunalen Haushalt bereitgestellt werden, die häufig durch die Aufnahme eines kommunalen Kredits ergänzt werden. Zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten ergeben sich aus diversen Maßnahmen, wie z. B. Zuschüssen aus dem Bundesland, vom Bund, Europäischen Fonds zur lokalen Infrastrukturentwicklung („EFRE“) oder aber auch der regionalen oder nationalen Sportförderung. (Eine entsprechende Anfrage der Stadt Minden zur Sportstättenförderung wurde im Januar 2018 vom Land Nordrhein-Westfalen abschlägig beurteilt.)

Üblicherweise wird für die Finanzierung der Sport- oder Veranstaltungsstätte eigens eine kommunale Besitzgesellschaft gegründet. Für den späteren Betrieb wird eine weitere i. d. R. kommunale Betriebsgesellschaft gegründet, die für den operativen Betrieb, den Gebäudeunterhalt, die gebäudetechnischen, infrastrukturellen und veranstaltungsspezifischen Dienstleistungen sowie die Vermarktung der Spielstätte verantwortlich zeichnet.

Die Betriebsgesellschaft schließt dabei mit der Besitzgesellschaft einen Pachtvertrag. Gegen eine jährlich vereinbarte Pachtzahlung überlässt die Besitzgesellschaft dann der Betriebsgesellschaft die Veranstaltungsstätte für den eigenverantwortlichen Betrieb, wobei der Umfang der Betreiberleistungen standort-/locationindividuell geregelt wird.

Da nur wenige Sport- und Veranstaltungsstätten in der Lage sind, einen verlustfreien (operativen) Betrieb realisieren zu können, wird i. d. R. zwischen der Kommune und der Betriebsgesellschaft (i. d. R. kommunale Gesellschaften, in manchen Fällen aber auch Privatgesellschaften) die Zahlung eines Betriebskostenzuschusses vereinbart, der, in der Höhe meist festgelegt, jährlich gezahlt wird. Der Betriebskostenzuschuss sollte jedoch, wenn möglich an Gegenleistungen, durch die Betriebsgesellschaft zu erbringen, gekoppelt werden. Diese können die Betriebsgesellschaft z. B. dazu verpflichten, den Gebäudeunterhalt (Dach + Fach) über die Vertragslaufzeit des Pachtvertrages sicher zu stellen. Außerdem ist es üblich, die Spielstätte der Kommune für eine bestimmte Anzahl an kommunalen Veranstaltungen pro Jahr mietfrei/stark kostenreduziert zur Verfügung zu stellen. Evtl. können zudem über eine vertraglich vereinbarte Pauschale Betriebsnebenkosten pro kommunaler Veranstaltung durch den Betreiber abgerechnet werden.

Die Betriebsgesellschaft ist üblicherweise für die Vermarktung der Spielstätte verantwortlich und umfasst zum einen die Auslastung der Spielstätte durch hier stattfindende Veranstaltungen und zum anderen die Vermietung und Vermarktung von Hallen- und Werbeflächen an Sponsoren.

Die Betriebsgesellschaft schließt für die in der Spielstätte stattfindenden Veranstaltungen Mietverträge mit Veranstaltern u. a. von Konzerten, Shows und Comedy-Veranstaltungen, Event-Agenturen und MICE-Veranstaltern (Meetings, Incentives, Conventions, Events/Exhibitions). Spezielle Mietverträge werden i. d. R. mit den lokalen Sportvereinen geschlossen, die als sogenannte Ankermieter eine besondere Stellung in der Gesamtbetriebskonzeption einer Spielstätte darstellen und hier ihre Liga-Heimspiele austragen.

In modernen Sport- und Veranstaltungsstätten stellen neben den Einnahmen aus Veranstaltungen generierte Erlöse aus der Vermarktung von Namensrechten, Werbeflächen und Sponsorenverträgen einen wichtigen Bestandteil für ein erfolgreiches Betriebsergebnis dar. Hierzu schließt die Betriebsgesellschaft Verträge mit Sponsoren und Werbepartnern und bietet diesen Möglichkeiten einer werbewirksamen Darstellung und Präsentation in der Spielstätte. Dies kann die Vergabe des Namensrechts der Spielstätte über eine vertraglich vereinbarte Laufzeit ebenso umfassen, wie die Bereitstellung von Werbeflächen im Innen- und Außenbereich oder die Vermarktung von Gastronomie- und Hospitality-Bereichen. Die Möglichkeiten von Werbe- und Sponsoring-Maßnahmen werden ausführlich in dem Modul 4 „Vermarktungskonzept“ dieser Studie erläutert.

Die Betriebsgesellschaft übernimmt auch die Betreiberverantwortung und stellt den gesamtheitlichen operativen Betrieb des Hauses sicher. Dieser umfasst neben den administrativen organisatorischen und kaufmännischen Aufgaben insbesondere das Gebäudemanagement mit seinen technischen und infrastrukturellen Dienstleistungen.

Die Abgrenzung von durch den Betreiber zu erbringenden Eigenleistungen und die Auslagerung von Fremdleistungen, die durch beauftragte Nachunternehmer erbracht werden können, sollte bei der Betriebsorganisation einer eingehenden betriebswirtschaftlichen Prüfung unterzogen werden.

Gleiches gilt für den Gastronomiebereich. Nach Ausarbeitung eines Konzeptes, dass die gastronomische Bewirtschaftung der Spielstätte analysiert, sollte entschieden werden, ob die Möglichkeit der Gastronomie im Eigenbetrieb des Betreibers gegeben ist oder ob dieser Bereich eher an einen gastronomischen Pächter vergeben werden sollte.

Das Betriebskonzept ist ausführlich im Modul 3 „Nutzungs- und Betriebskonzept“ dieser Studie erläutert.

#### **Best-Praxis-Beispiel:**

Aktuell wird nach positivem Ratsbeschluss in Lüneburg eine neue Multifunktionsarena geplant und gebaut. Bauherr ist der Landkreis Lüneburg. Die Stadt Lüneburg beteiligt sich finanziell an dem Projekt.

Beabsichtigt ist der Bau einer Multifunktionsarena, die als Veranstaltungsstätte für Konzert-, Kultur- und Event-Veranstaltungen dienen soll. Daneben soll sie auch die neue Spielstätte des Volleyball-Bundesligisten der Männer SVG Lüneburg sein, die hier zukünftig ihre Heimspiele austragen wird.

Ursprünglich war in der Halle auch die Nutzung für den Schul-, Vereins- und Breitensport vorgesehen. Hiervon hat sich der Bauherr inzwischen jedoch verabschiedet.

Anders als oben geschildert wurde für den Betrieb ein privatwirtschaftlicher Betreiber gesucht, der die neue Multifunktionsarena auf eigenes Risiko betreibt. Nach einer entsprechenden Ausschreibung wurde mit FKP Scorpio (Eventim-Gruppe) einer der Bieter in einem Verhandlungsverfahren ausgewählt. Vereinbart wurden u. a. eine seitens des zukünftigen Betreibers jährlich zu entrichtende Pacht an den Auftraggeber (Landkreis Lüneburg) und ein im Gegenzug jährlich zu zahlender Betriebskostenzuschuss, der wie o. g. an Leistungen, die durch den Betreiber sicher zu stellen sind, gekoppelt ist.

**Wie könnte das Modell 1 in Minden dargestellt werden?**

Nach aktuellem Stand besteht die Absicht, dass sich der Landkreis Minden-Lübbecke an der Finanzierung der durch die Stadt Minden zu errichtenden Multifunktionsarena beteiligt. Die Stadt Minden gründet zu diesem Zweck eine städtische Besitzgesellschaft, deren 100prozentige Eigentümerin die Stadt Minden ist.

Die Stadt Minden schließt mit einer zu gründenden Betriebsgesellschaft einen Pachtvertrag und überlässt dieser hierfür die Multifunktionsarena für den eigenverantwortlichen Betrieb. Die Möglichkeiten, ob eine städtische Betriebsgesellschaft gegründet wird oder aber ähnlich wie in Lüneburg evtl. über ein Ausschreibungsverfahren ein privatwirtschaftlicher Betreiber gesucht und vertraglich gebunden werden kann, kann nach gegenwärtigem Wissensstand nicht beantwortet werden.

Das Engagement der privaten Wirtschaft an einer finanziellen Beteiligung für das Multifunktionsarena-Projekt würde sich bei diesem Modell ausschließlich auf Sponsorenverträge beschränken, die zwischen der Betriebsgesellschaft und den Sponsoren geschlossen werden. Die Erlöse würden ausschließlich in das Betriebsergebnis einfließen. Auswirkungen auf die Baufinanzierung, die dann zu 100 % durch die Stadt Minden zu erfolgen hat, hätte das private Engagement in diesem Fall nicht.

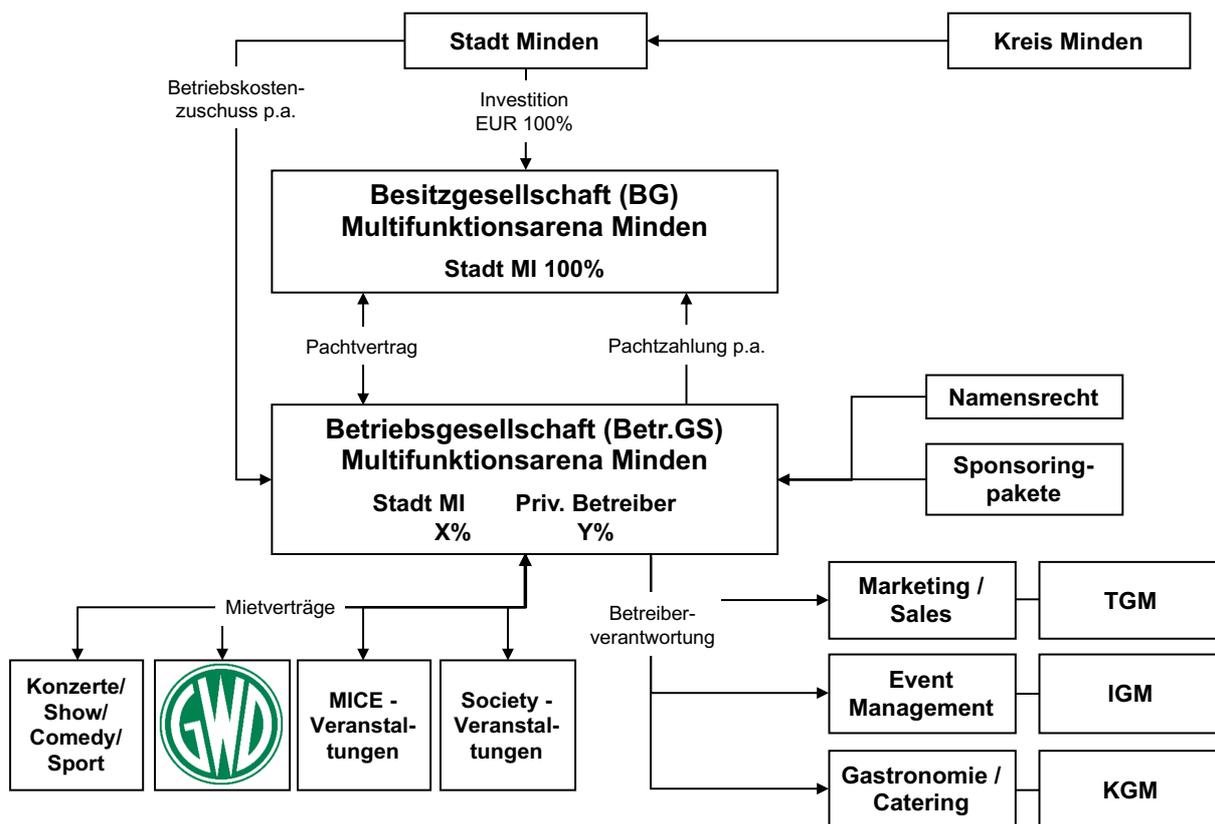


Abbildung 1 Organigramm Finanzierung 100 % durch öffentliche Hand

## 1.2 MODELL 2: ÖFFENTLICHE HAND UND PRIVATWIRTSCHAFT ALS INVESTORENGEMEINSCHAFT

Als Eigentümer der kommunalen Sport- und Veranstaltungsstätten, zu denen häufig auch Stadt- und Sporthallen zählen, fällt es den Kommunen immer schwerer, den oft über Jahre entstandenen Sanierungsstau oder die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen der Immobilien im Bestand zu bewältigen. Vor noch größeren Herausforderungen stehen die Kommunen dann, wenn es um die Entscheidung geht, die Bestandsimmobilie zu sanieren, zu modernisieren oder evtl. durch einen Anbau zu ergänzen oder gar durch einen Neubau zu ersetzen.

Da die kommunalen Haushalte hier häufig vor einer unlösbaren Aufgabe stehen, um die notwendigen finanziellen Mittel z. B. für den Neubau einer Sport- oder Veranstaltungsstätte aus kommunalen Mitteln sicher zu stellen, bedient man sich immer wieder der Privatwirtschaft als Investorenpartner für die anfallende Finanzierung und gründet in diesem Fall eine Investorengemeinschaft.

Neben der Bereitstellung von Eigenmittel aus dem kommunalen Haushalt und evtl. der zusätzlichen Aufnahme eines Kommunalkredits durch die öffentliche Hand beteiligt sich dabei zusätzlich ein privater Investor an der Finanzierung des erforderlichen Investitionsbedarfs. Ergänzt werden kann die Finanzierung auch hier z. B. durch Zuschüsse aus dem jeweiligen Bundesland, vom Bund, europäischen Fonds zur lokalen Infrastrukturentwicklung oder aber auch der regionalen oder nationalen Sportförderung.

Für die Finanzierung der Sport- oder Veranstaltungsstätte wird in diesem Fall üblicherweise eigens eine Besitzgesellschaft gegründet, an der die Investoren (Kommune/öffentliche Hand und Privatwirtschaft) entsprechend ihres Finanzierungsanteils beteiligt sind.

In der Regel wird die neue Sport- oder Veranstaltungsstätte auf einem Grundstück, das durch die Kommune bereitgestellt wird, errichtet. Erschließungskosten liegen hierbei i. d. R. bei der Stadt als Grundstückseigentümer. Im Gegenzug wird zwischen der Stadt als Grundstückseigentümer und der Besitzgesellschaft der neu zu errichtenden Sport- oder Veranstaltungsstätte ein langjähriger Vertrag geschlossen (Erbbaurecht, Pacht, o. ä.).

Für den späteren Betrieb wird des Weiteren eine Betriebsgesellschaft gegründet, die für den operativen Betrieb, den Gebäudeunterhalt, die gebäudetechnischen, infrastrukturellen und veranstaltungsspezifischen Dienstleistungen sowie die Vermarktung der Spielstätte verantwortlich zeichnet. Diese Betriebsgesellschaft kann durch den privaten Investor gegründet werden, dessen Ziel es ist, über den Betrieb den Re-Invest seiner Finanzierung zu erwirtschaften. Üblich ist jedoch, dass die Kommune Anteile an dieser Betriebsgesellschaft hält, um Einblick in betriebliche Abläufe zu erhalten und z. B. an wichtigen betrieblichen Entscheidungen beteiligt zu werden, um die kommunalen Interessen zu wahren.

Auch bei diesem Modell schließt die Besitzgesellschaft mit der Betriebsgesellschaft einen Pachtvertrag und überlässt dieser die Veranstaltungsstätte gegen eine jährlich vereinbarte Pachtzahlung für den eigenverantwortlichen Betrieb. Daneben wird auch hier i. d. R. zwischen der Kommune und der Betriebsgesellschaft die Zahlung eines Betriebskostenzuschusses vereinbart, der, in der Höhe festgelegt, jährlich gezahlt wird. Dieser sollte, wenn möglich, ebenso an Gegenleistungen gekoppelt werden, die durch die Betriebsgesellschaft zu erbringen sind (z. B. Gebäudeunterhalt (Dach + Fach), Zurverfügungstellung der Spielstätte der Kommune für eine bestimmte Anzahl an kommunalen Veranstaltungen pro Jahr zur mietfreien Nutzung).

Da der private Investor als anteiliger Kreditgeber der Kommune auftritt, ist es ebenso üblich, dass eine Refinanzierung des privaten Investitionsanteils über eine Kredittilgung durch die Kommune über eine vertraglich vereinbarte Laufzeit vereinbart wird. Die Laufzeit des Bewirtschaftungsvertrages richtet sich für diesen Fall nach der Kreditlaufzeit.

### Best-Praxis-Beispiel:

Aktuell wird nach positivem Ratsbeschluss in Jena das bestehende Ernst-Abbe-Sportfeld, Spielstätte u. a. des FC Carl-Zeiss-Jena (3. Fußball-Bundesliga Männer) zu einem zweitligatauglichen reinen Fußballstadion (aktuell besitzt das Stadion noch eine Tartanbahn für Leichtathletik) umgebaut. Die Stadt Jena beteiligt sich an der notwendigen Finanzierung mit einem festgeschriebenen Betrag. Daneben wird sich auch das Bundesland Thüringen an den Investitionskosten beteiligen.

In einem Ausschreibungsverfahren sucht die Stadt Jena als Auftraggeber für dieses Projekt einen Investor, der die über die seitens der Stadt Jena und des Landes Thüringen bereitgestellten Finanzmittel hinausgehenden Investitionskosten übernimmt, einen Planer (Architektur), eine Baufirma und einen privatwirtschaftlichen Betreiber. Bewerbungen werden sich voraussichtlich Bietergemeinschaften, die dieses Projekt gemeinsam umsetzen werden.

Das neue Stadion soll auch zukünftig die Heimspiele der beiden Fußballvereine FC Carl-Zeiss-Jena (Männer) und des FF USV Jena (1. Frauen-Bundesliga) beherbergen. Daneben sollen insbesondere die Hospitality-Bereiche für kommerzielle Veranstaltungen vermarktet werden, sowie Stadiongroßveranstaltungen (z. B. Open-Air-Konzerte) stattfinden.

Während der privatwirtschaftliche Betreiber an die Stadt eine jährliche Pacht zu entrichten hat, erhält er im Gegenzug einen seitens des Auftraggebers jährlich zu zahlenden Betriebskostenzuschuss, der wie o. G. an Leistungen, die durch den Betreiber sicher zu stellen sind, gekoppelt ist. Die Stadt wird an der Betriebsgesellschaft beteiligt sein.

### Wie könnte das Modell 2 in Minden dargestellt werden?

Nach aktuellem Stand besteht die Absicht, dass sich der Landkreis Minden-Lübbecke an der Finanzierung der durch die Stadt Minden zu errichtenden Multifunktionsarena beteiligt. Daneben hat auch die Privatwirtschaft in Minden ihre Bereitschaft bekundet, sich an den Investitionen zu beteiligen. Wie groß das finanzielle Engagement der Privatwirtschaft jedoch sein wird, hängt im Wesentlichen von der Möglichkeit einer steuerlichen Abschreibung der privatwirtschaftlichen Investitionen ab.

Hierzu bedarf es in erster Linie einer steuerrechtlichen Bewertung, die nicht Bestandteil dieser Beauftragung darstellt und durch ein separates Steuerbüro beurteilt werden muss. Hierzu gibt es bereits eine Bewertung durch die durch die Stadt Minden beauftragte Steuerkanzlei PKF.

In dem derzeit zu präferierenden Modell gründen zum Zweck der gemeinsamen Finanzierung die Stadt Minden und ggf. der Kreis Minden-Lübbecke eine gemeinsame Besitzgesellschaft. Durch den Erwerb des Namensrechtes durch die regionale Wirtschaft werden Teile der Bauinvestitionen über die Laufzeit der Finanzierung übernommen.

Mit der zu gründenden Betriebsgesellschaft schließt die Besitzgesellschaft einen Pachtvertrag und überlässt dieser die Multifunktionsarena für den eigenverantwortlichen Betrieb. Die Möglichkeiten, ob eine städtische Betriebsgesellschaft gegründet wird oder aber ähnlich wie in Lüneburg evtl. über ein Ausschreibungsverfahren ein privatwirtschaftlicher Betreiber gesucht und vertraglich gebunden werden kann, kann nach gegenwärtigem Wissensstand nicht beantwortet werden. Möglich erscheint eine Betriebsgesellschaft, an der sowohl die Stadt Minden als auch die privaten Investoren beteiligt sind.

Das finanzielle Engagement der regionalen Wirtschaft für das Multifunktionsarenaprojekt würde bei diesem Modell auch Sponsorenpakete/-verträge umfassen, die einerseits mit der Stadt Minden und andererseits mit der Betriebsgesellschaft geschlossen werden. Die Sponsorenerlöse würden in das Betriebsergebnis einfließen und die Investitionsbeteiligung über das Namensrecht insbesondere positive Auswirkungen auf niedrigere kommunale Baukosten haben.

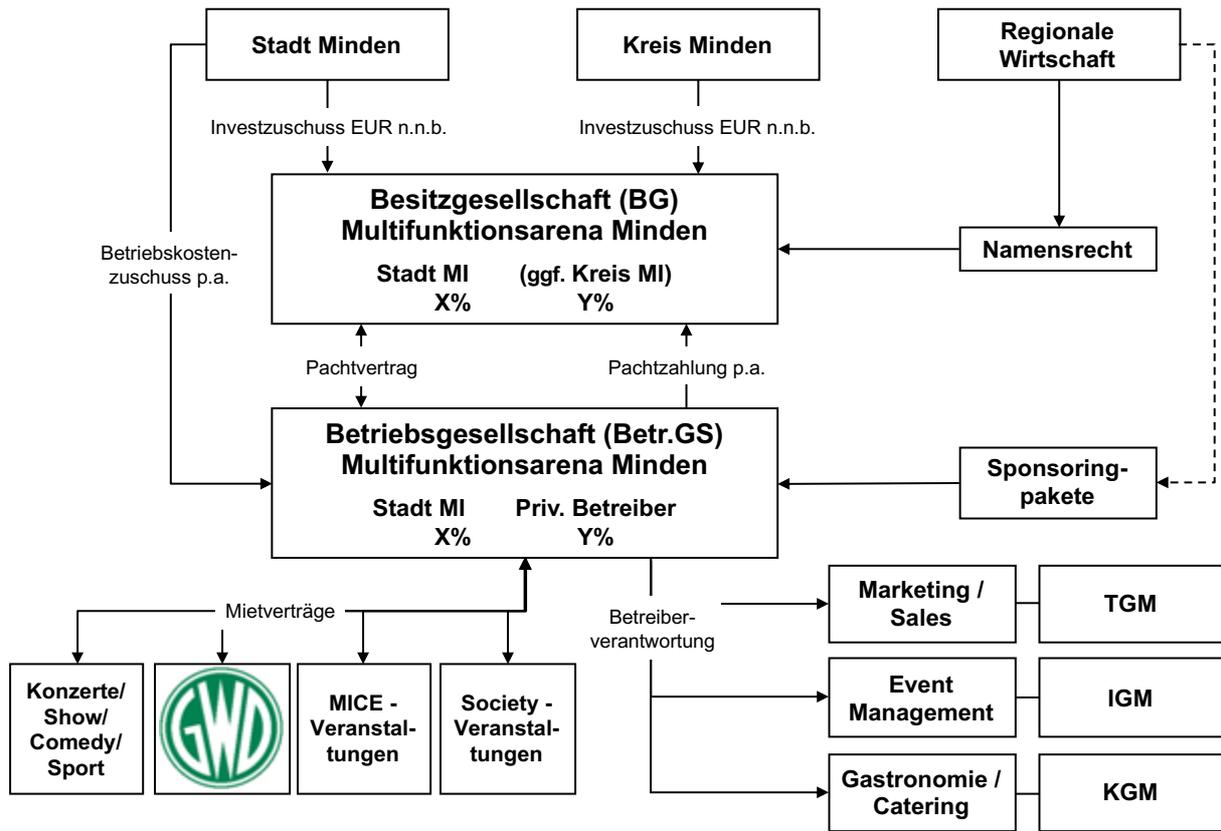


Abbildung 2 Organigramm Finanzierung durch öffentliche Hand und private Wirtschaft

### 1.3 MODELL 3: PRIVATWIRTSCHAFT IST ZU 100 % INVESTOR

Vor dem Hintergrund, dass Kommunen den oft über Jahre entstandenen Sanierungsstau oder die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen der Immobilien im Bestand nicht bewältigen können oder aber einer wachsenden Nachfrage nach ausreichenden Kapazitäten für Schul-, Vereins- und Breitensport, geeigneten Spielstätten für Vereinsmannschaften in den Profiligen oder einem gesteigerten Angebot von Möglichkeiten für Konzert-, Kultur- und Event-Veranstaltungen nicht nachkommen können, bieten sie privaten Investoren die Möglichkeit, diese Lücke durch privatwirtschaftliches Engagement zu schließen.

Daneben spielt natürlich auch eine begrenzte Haushaltslage in den Kommunen bei einer solchen Entscheidung häufig eine tragende Rolle. Üblich ist, dem privaten Investor für die neu zu errichtende Sport- oder Veranstaltungsstätte ein kommunales Grundstück zur Verfügung zu stellen. Häufig übernimmt die Kommune als Grundstückseigentümer für diesen Fall die notwendigen infrastrukturellen Erschließungskosten.

Zwischen der Stadt als Grundstückseigentümer und der vom privaten Investor gegründeten Besitzgesellschaft für die neu zu errichtende Sport- oder Veranstaltungsstätte wird ein Pachtvertrag geschlossen (i. d. R. Erbpachtvertrag) und ein durch den Investor jährlich an die Stadt zu entrichtender Pachtzins vereinbart. Die Laufzeit eines solchen Vertrages beträgt i. d. R. 30 Jahre häufig mit einer Klausel für eine vereinbarte Option einer Vertragsverlängerung.

Für den späteren Betrieb wird i. d. R. durch den privaten Investor eine separate Betriebsgesellschaft gegründet, die für den operativen Betrieb, den Gebäudeunterhalt, die gebäudetechnischen, infrastrukturellen und veranstaltungsspezifischen Dienstleistungen sowie die Vermarktung der Spielstätte verantwortlich zeichnet. Ziel es ist, über den Betrieb den Re-Invest seiner Finanzierung zu erwirtschaften. Die Beteiligung der Kommune an den wirtschaftlichen Risiken in Form der Zahlung eines Betriebskostenzuschusses an die Betriebsgesellschaft ist unüblich.

Die Betreiberverantwortung und Wahrnehmung der operativen Verpflichtungen obliegen ebenso der Betriebsgesellschaft, wie in Modell 1 diesbezüglich beschrieben.

#### **Best-Praxis-Beispiel:**

Aktuell laufen in Frankfurt/M. die Ausschreibungsvorbereitungen für die Errichtung einer neuen Multifunktionsarena. Seit der Eröffnung der SAP-Arena in Mannheim ist die Stadt Frankfurt mit der Festhalle (Baujahr 1901) als Konzertstandort im Rhein-Main-Gebiet nicht mehr konkurrenzfähig. Viele Konzerte finden seitdem vorwiegend in Mannheim statt. Um dem entgegen zu wirken, haben die Städte Frankfurt und Offenbach beschlossen, gemeinsam das Arena-Neubau-Projekt voranzutreiben. Geplant ist eine Multifunktionsarena für ca. 12.000 Zuschauer bei Konzerten. Daneben soll die neue Multifunktionsarena die neue Heimspielstätte für den Basketball-Bundesligisten Skyliners Frankfurt, die bislang in der Fraport-Arena ihre Heimspiele austragen und den Eishockey-Zweitligisten Löwen Frankfurt, die bislang in der Eissporthalle Frankfurt spielen, sein.

Die Städte Frankfurt und Offenbach stellen gemeinsam lediglich das erschlossene Grundstück zur Verfügung.

Ähnlich wie im Stadion-Jena-Projekt suchen die Städte Frankfurt und Offenbach in einem Ausschreibungsverfahren für dieses Arena-Projekt einen Investor, Planer (Architektur), eine Baufirma und einen privatwirtschaftlichen Betreiber. Hier bewerben sich Bietergemeinschaften, die dieses Projekt gemeinsam umsetzen werden.

Zwischen der Stadt als Grundstückseigentümer und der vom privaten Investor gegründeten Besitzgesellschaft für die neu zu errichtende Multifunktionsarena wird ein Erbpachtvertrag geschlossen und ein

durch den Investor jährlich an die Stadt zu entrichtender Pachtzins vereinbart. Die Laufzeit des Vertrages wird voraussichtlich 30 Jahre betragen und eine Klausel für eine Option einer Vertragsverlängerung beinhalten.

Für Betriebsgesellschaft des privaten Investors ist für den operativen Betrieb, den Gebäudeunterhalt, die gebäudetechnischen, infrastrukturellen und veranstaltungsspezifischen Dienstleistungen sowie die Vermarktung der Spielstätte verantwortlich. Ziel es ist, über den Betrieb den Re-Invest seiner Finanzierung zu erwirtschaften. Die Beteiligung der Kommunen an den wirtschaftlichen Risiken in Form der Zahlung eines Betriebskostenzuschusses o. ä. an die Betriebsgesellschaft ist nicht gegeben.

**Wie könnte das Modell 3 in Minden dargestellt werden?**

Die Privatwirtschaft von Minden hat ihre Bereitschaft bekundet, sich an den Investitionen der neuen Multifunktionsarena zu beteiligen. Es ist nach zuletzt geführten Gesprächen mit potenziellen Interessenten jedoch eher unwahrscheinlich, dass das finanzielle Engagement ausreichend sein wird, um das Arena-Projekt komplett aus privaten Mitteln zu finanzieren. Ein Großinvestor wie beispielsweise Dietmar Hopp (Hoffenheim/Mannheim) oder RedBull (Leipzig) erscheint in Minden eher als unrealistisch.

Sicher könnte über ein Ausschreibungsverfahren ähnlich wie in Jena oder auch Frankfurt/Offenbach der Versuch unternommen werden, einen möglichen Investor, der gleichzeitig auch Bauherr und Betreiber einer solchen Multifunktionsarena sein würde, zu suchen. Die Wahrscheinlichkeit, dass diese Suche auch erfolgreich sein würde, wird für Minden jedoch als eher gering eingeschätzt.

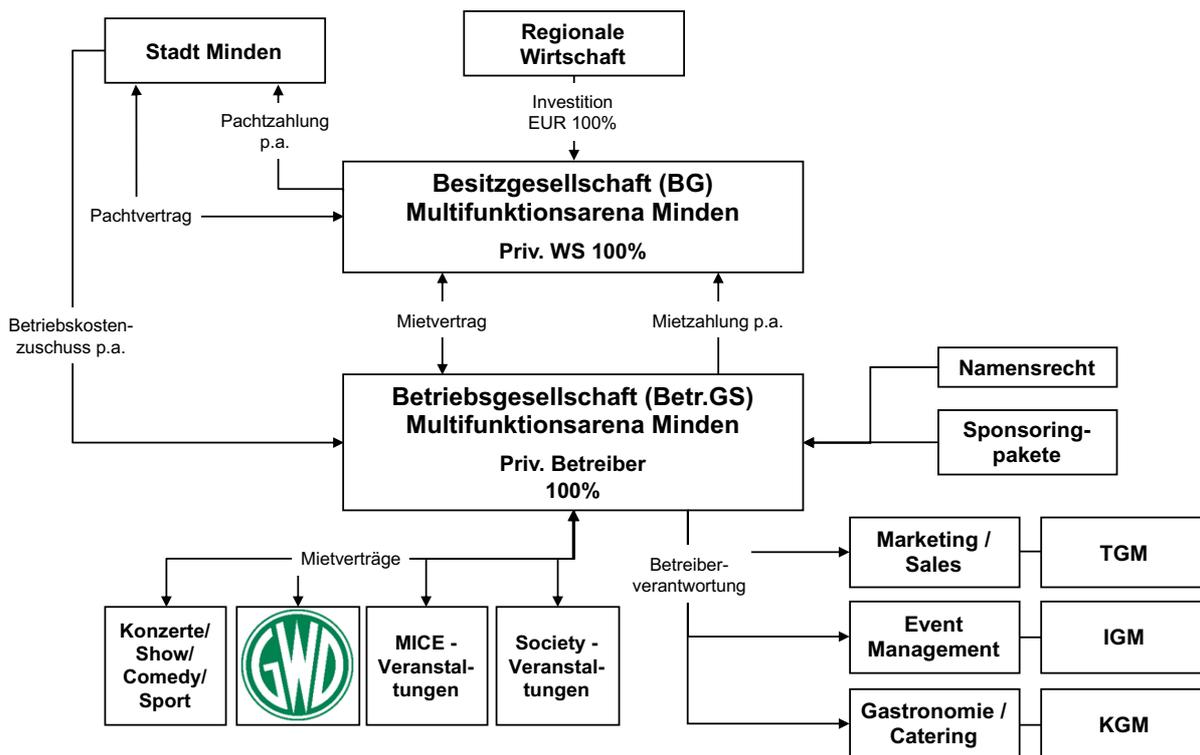


Abbildung 3 Organigramm Finanzierung 100 % durch private Wirtschaft

## 1.4 MÖGLICHES FINANZIERUNGSMODELL IN MINDEN

Nach unserer Einschätzung ist das

- Modell 2: Öffentliche Hand und ein privater Investor bzw. mehrere private Investoren beteiligen sich gemeinsam an der Finanzierung der zu errichtenden Veranstaltungsstätte

das wahrscheinlichste Modell.

Nach aktuellem Stand besteht die Absicht, dass sich der Landkreis Minden-Lübbecke an der Finanzierung der durch die Stadt Minden zu errichtenden Multifunktionsarena beteiligt und die Privatwirtschaft ihre Bereitschaft bekundet hat, sich an den Investitionen zu beteiligen. Art und Umfang einer möglichen Beteiligung werden im nachfolgenden Kapitel 2 Beteiligung der Privatwirtschaft näher erläutert.

Angesichts des bekundeten Engagements seitens der Privatwirtschaft scheidet das Finanzierungsmodell 1 aus, da die Kommune nicht als alleiniger Investor auftreten muss. Auch für das Modell 3 gibt es nach unserer Einschätzung wenig Aussicht auf Erfolg, da es eher unwahrscheinlich sein dürfte, einen privaten Investor zu finden, der eine Multifunktionsarena in Minden aus eigenen Mitteln finanziert und anschließend auf eigenes Risiko betreibt (siehe unsere Ausführungen in Kapitel 1.3).

▶ *Wir empfehlen, Modell 2 im Weiteren zu verfolgen.*

## 2 BETEILIGUNG DER PRIVATWIRTSCHAFT

Um die Möglichkeiten einer Einbindung der privaten Wirtschaft in das Multifunktionsarena-Projekt in Minden konkreter zu beleuchten, wurden mit den Hauptbeteiligten der sogenannten Projektgruppe, u. a. den Vertretern der „Mindener Sponsoren“, entsprechende Gespräche geführt.

Das Ziel dieser Gespräche bestand darin, herauszufinden

- wie sich die Unternehmen ihr finanzielles Engagement vorstellen,
- welchen Umfang die finanziellen Zuwendungen betragen könnten,
- ob sich ihr Engagement eher auf eine finanzielle Beteiligung an den Baukosten beschränkt und/oder
- das Engagement eher auf ein Sponsoring im Rahmen des Betriebs abzielt und
- welche Gegenleistungen für ein Engagement erwartet werden.

Grundintention aller Interessenten ist fast ausschließlich eine steuerrechtliche Geltendmachung, sprich eine steuerliche Absetzbarkeit der finanziellen Zuwendungen. Das Engagement bezieht sich sowohl auf die Beteiligung an den Investitionskosten für den Bau, als auch am Betrieb, indem über Sponsorenpakete, die zwischen der Betriebsgesellschaft und den Sponsoren der Privatwirtschaft entsprechende Verträge geschlossen werden. Das Engagement umfasst das Erwerben des Namensrechts ebenso wie einmalige Zahlungen für die Baufinanzierung und z. B. das Erwerben von Werberechten im Außen- und Innenbereich der Multifunktionsarena.

Die Möglichkeiten der Einbindung eines privaten Engagements z. B. bei der Beschaffung des durch den Bauherrn anzuschaffenden beweglichen Inventars (weitestgehend Kostengruppe 600), z. B. für Handballequipment, Innenraumbestuhlung, Konzertbühne, Lautsprecheranlage (Sport), Videoanzeigetafeln etc. wurde ebenso erörtert und wäre ebenso vorstellbar.

Alle vorgenannten Maßnahmen bedürfen jedoch wie bereits erwähnt einer steuerrechtlichen Bewertung durch ein entsprechendes Steuerfachbüro.

Verteilung möglicher Sponsorengelder per 05.02.18

= derzeit präferierte Variante

Variante	Firma	Gesamtbetrag EUR	beabsichtigte Verteilung			Ziel	Gegenleistung	Bemerkung
			Einmalbetrag	Ziel	Teilbeträge nach Jahren			
Var. 1	Sponsor 1	1.000.000	1.000.000	Bau / Invest			keine	Steuerliche Wirksamkeit nicht im Vordergrund
Var. 2	Sponsor 1	1.000.000			1.000.000	Betrieb	diverse	
Var. 3	Sponsor 1	1.000.000	500.000	Bau / Invest	10 x 50.000	Betrieb	VIP-Lounge Branding	Steuerliche Wirksamkeit bei Teilbetrag nicht im Vordergrund
Var. 1	Sponsor 2	1.000.000	1.000.000	Inventar & Ausstattung			u.a. Namensgebung Lounges, Tribünen, Kiosks, Showroom, Flächen, Anzeigentafel	
Var. 2	Sponsor 2	2.000.000			10 x 200.000	Betrieb	u.a. Namensgebung Lounges, Tribünen, Kiosks, Showroom, Flächen, Anzeigentafel	
Var. 3	Sponsor 2	2.000.000	500.000	Inventar & Ausstattung	10 x 150.000	Betrieb	u.a. Namensgebung Lounges, Tribünen, Kiosks, Showroom, Flächen, Anzeigentafel	Steuerliche Wirksamkeit ist Voraussetzung
Var. 1	Sponsor 3	5.000.000	5.000.000	Bau / Invest			Namensrecht Laufzeit: 20 Jahre	Steuerliche Wirksamkeit von PWC geprüft u. genehmigt
Var. 2	Sponsor 3	5.000.000			20 x 250.000	Invest / Re-finanzierung		
Var. 1	Sponsor 4	> 1.000.000	noch offen	noch offen	noch offen	noch offen	noch offen	noch offen
<b>STATUS verfügbare Sponsoren-beträge und Einsatzmöglichkeiten</b>			Einmalbetrag für Invest / Bau		Teilbeträge Betrieb pro Jahr			
			6.000.000	PLUS	10 x 200.000			

Abbildung 4 Verteilung möglicher Sponsorengelder per 05.02.2018

### 3 FRAGEN/ANMERKUNGEN ZUM MODELL GEMÄSS SKIZZE PKF

Basierend auf der PKF-Studie „Minden MFH – Grobskizzen Modelle (Finanzen)“ vom 28.03.2017 ergeben sich ergänzenden Fragen insbesondere in den Bereichen Gesellschaftsrecht, Steuerrecht, Vergaberecht und Beihilferecht.

#### 3.1 MODELL DER „INVESTITIONSZUWENDUNG“<sup>1</sup>

- Form/Art der Einbindung der regionalen Wirtschaft?

Nach den Modellskizzen erfolgt keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der Besitzgesellschaft (BG). Ggf. Vereinsstruktur („Förderverein“?) oder individuelle Spendenzusagen? Allerdings ist die BG wohl nicht gemeinnützig (siehe auch Folien 14, 15), d. h. keine Abzugsfähigkeit beim „Spender“ und Versteuerungspflicht beim Empfänger.

- Art der Investitionszuwendung: In Geld oder in Sach-/Dienstleistungen?

„Zuwendungen“ dürften wohl „Sponsoring“ sein (vgl. auch Folie 21). Entsprechend der Skizzen nehmen wir an, dass keine Gegenleistung seitens der BG erfolgt. Dann stellen sich wohl keine vergabe-/beihilferechtlichen Themen „im engen Sinne“, weil keine Leistungs-/Gegenleistungsbeziehung besteht. Aber auch sogenanntes „Verwaltungssponsoring“ kann vergaberechtlich relevant sein (diese Frage ist jedenfalls streitig). Bei dem hier geschilderten „passiven Sponsoring“ dürfte förmliches Vergaberecht wohl nicht anwendbar sein. Zu achten ist aber auf eine allgemeine Chancengleichheit für den Zugang zu den „Sponsoringpaketen“.

#### 3.2 MODELL DER „GMBH & CO. KG“

- Hier erfolgt eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der (BG) seitens der Wirtschaft. Auch wenn „nur“ eine einmalige (oder alternativ auch regelmäßige) Zahlung erfolgt (dabei stellt sich die Frage des Charakters der Zahlung: Zuwendung/Schenkung? Einlage? Gesellschafterdarlehen? Anderes?), muss die Frage der Gegenleistung geklärt werden – diese ist relevant für die vergabe- und beihilferechtliche Beurteilung.

Zwar ist die Beteiligung an einer (auch) öffentlich gehaltenen Gesellschaft nicht per se ausschreibungspflichtig. Diese Befreiung gilt aber nicht, wenn diese Gesellschaft ausschreibungspflichtige Leistungen erbringt und dafür Gegenleistungen erhält.

Zu klären sind insbesondere die Rechte der Gesellschafter (Stimmrechte, Dividenden/Zinsen, Ausscheiden/Kündigung, Abfindung etc.). Jede Form der finanziellen Rückbeteiligung aus dem laufenden Betrieb ist potentiell vergabe- und beihilferechtlich relevant (auch z. B. Vergünstigungen).

Ein Ausscheiden aus Kündigung der Beteiligung steht grundsätzlich im Widerspruch zu dem Erfordernis einer dauerhaft gesicherten Finanzierung der Errichtung und des Betriebs der Halle. Bei einer KG wächst zudem Geschäftsanteil des ausscheidenden Gesellschafters den verbleibenden Gesellschaftern an, d. h. deren Beteiligung und Haftung erhöht sich entsprechend. Das wiederum ist ggf. nicht in deren Interesse. Prinzipiell zu berücksichtigen ist auch der Umstand, dass ein Kommanditist auch für solche Verbindlichkeiten haftet, die vor seinem Eintritt in die Gesellschaft begründet würden – das kann sich als hohe Eintrittshürde für neue Gesellschafter darstellen.

<sup>1</sup> Folgende Foliennennungen beziehen sich auf das Dokument „20170327-Minden MFH Grobskizzen Modelle\_ergänzt\_v5\_Team Finanzen“.

### 3.3 GRUNDSÄTZLICHE FRAGEN DER BESCHAFFUNG

- Wir gehen davon aus, dass die zu beschaffenden Bau- und anschließend Betriebsleistungen öffentlich ausgeschrieben werden müssen. Es dürfte sich dabei um öffentliche Aufträge handeln, unabhängig davon, ob sie von der Gemeinde selbst oder einer kommunalen Tochtergesellschaft, dabei auch unabhängig davon, ob an einer etwaigen Zweckgesellschaft z. B. private Anteilseigner beteiligt sind. Auch der Erwerb einer Beteiligung eines privaten Unternehmens an einer Tochtergesellschaft wäre ausschreibungspflichtig, wenn diese Tochtergesellschaft dann (mittels des Privaten) die Bauleistungen erbringen soll und eine Gegenleistung dafür erfolgt.
- Gesicherte Finanzierung als Notwendigkeit für die öffentliche Beschaffung.

Wenn nicht die Halle komplett aus privater Hand finanziert, errichtet/betrieben und der Stadt zur Verfügung gestellt wird („Mäzenaten-Modell“), werden bei Auftragsvergabe durch die Stadt bzgl. Errichtung und Betrieb öffentliche Aufträge vorliegen, d. h. Vergaberecht wird anwendbar. Voraussetzung für den Start entsprechender Ausschreibungen ist die gesicherte Beschaffungsabsicht und eine „Durchfinanzierung“. Es muss also bei Beginn der Ausschreibungen für Bau- und Betriebsleistungen sichergestellt sein, dass die notwendigen finanziellen Mittel schon zur Verfügung stehen bzw. zum Fälligkeitszeitpunkt der Zahlungen stehen werden.

- In vielen Projekten (insbesondere energieintensive Projekte wie kommunale Schwimmbäder) lohnt sich die Prüfung einer umsatzsteuerlichen Organschaft mit den Stadtwerken. Dies sollte auch hier beleuchtet werden.

### 3.4 ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG FÜR MINDEN:

- ▶ *Finanzierungsmodell 2: Beteiligung der Stadt und des Kreises Minden sowie der Privatwirtschaft an der Finanzierung*
- ▶ *Prüfung der steuerrechtlichen Bewertung des privatwirtschaftlichen Engagements unter dem Blickwinkel der steuerlichen Absetzbarkeit durch eine Steuerfachkanzlei*