



Sparkassenverband  
Bayern

3. Bayerisches Flächenspar-Forum  
am 05.-06. Oktober 2011 in Landshut

## **Aspekte von Innenentwicklung und Flächensparen aus Sicht der Sparkassen**

Prof. Rudolf Faltermeier  
Vizepräsident des  
Sparkassenverbandes Bayern



## Inhaltsübersicht

### Sparkassen - Die Nr. 1 in Deutschland!

- Größte Bankengruppe – auch in der Fläche
- Höchstes Vertrauen
- Kommunen und Sparkassen die geborenen Partner

### Aspekte der Innenentwicklung und des Flächensparens

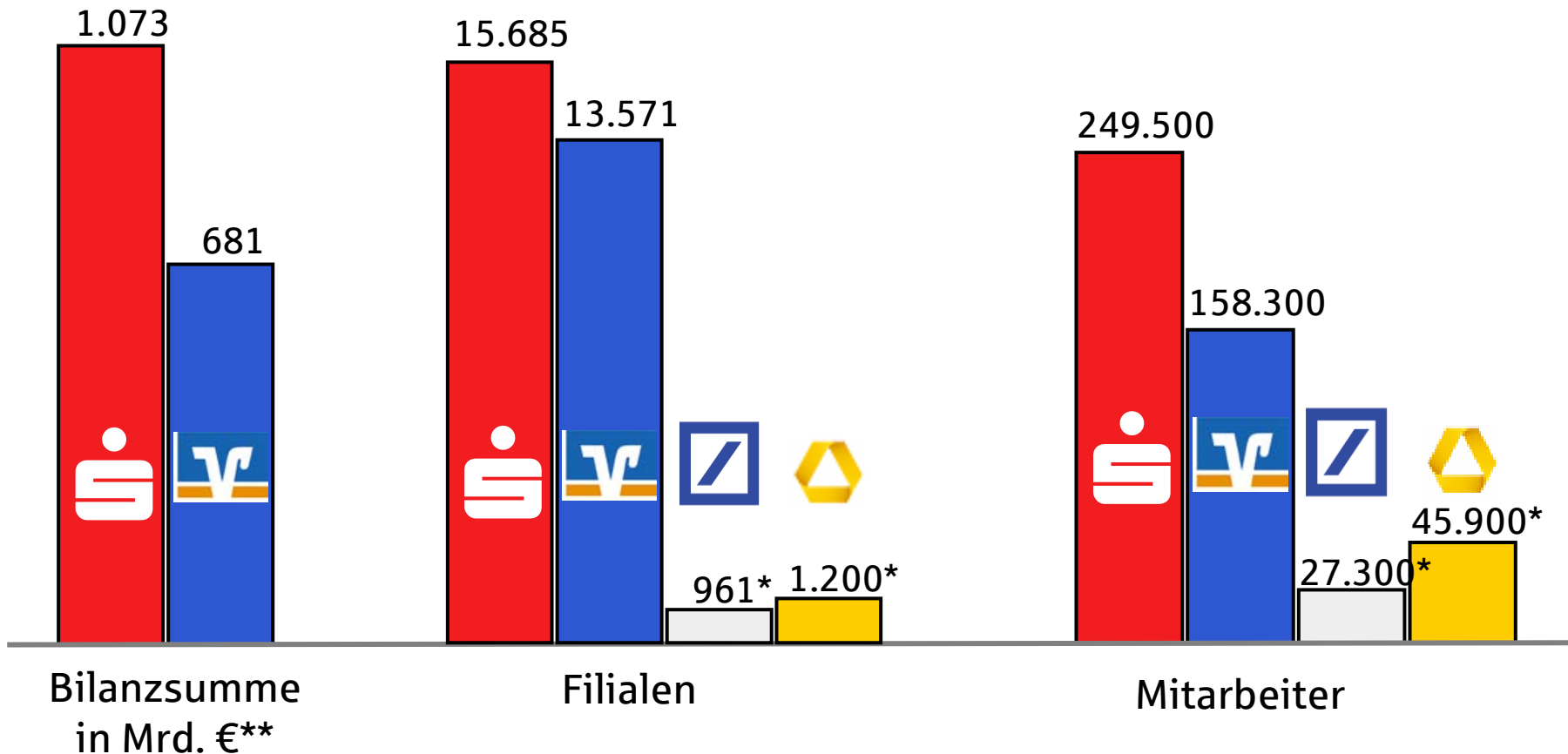
- Grundsätzliche Auswirkungen
- Gebäudebestand (Sanierung und Altersgerechter Umbau)
- Baulücken (Flächenmanagement)
- Brach- und Konversionsflächen
- Stärkung der Stadt- und Ortszentren
- Quartiersentwicklung bis hin zur Entwicklung ländlicher Raum
- Regionale Energieversorgung (Infrastrukturfolgekosten)

### Sparkassen in Bayern und in der Region

#### – Antworten der S-Finanzgruppe auf die Herausforderungen

- Starke Partner – Dienstleistungen im Verbund
- Glaubwürdigkeit im gesellschaftlichen Engagement
- Der Region verpflichtet
- Marke Sparkasse

## Sparkassen – Die Nr. 1 in Deutschland - in der Fläche vertreten

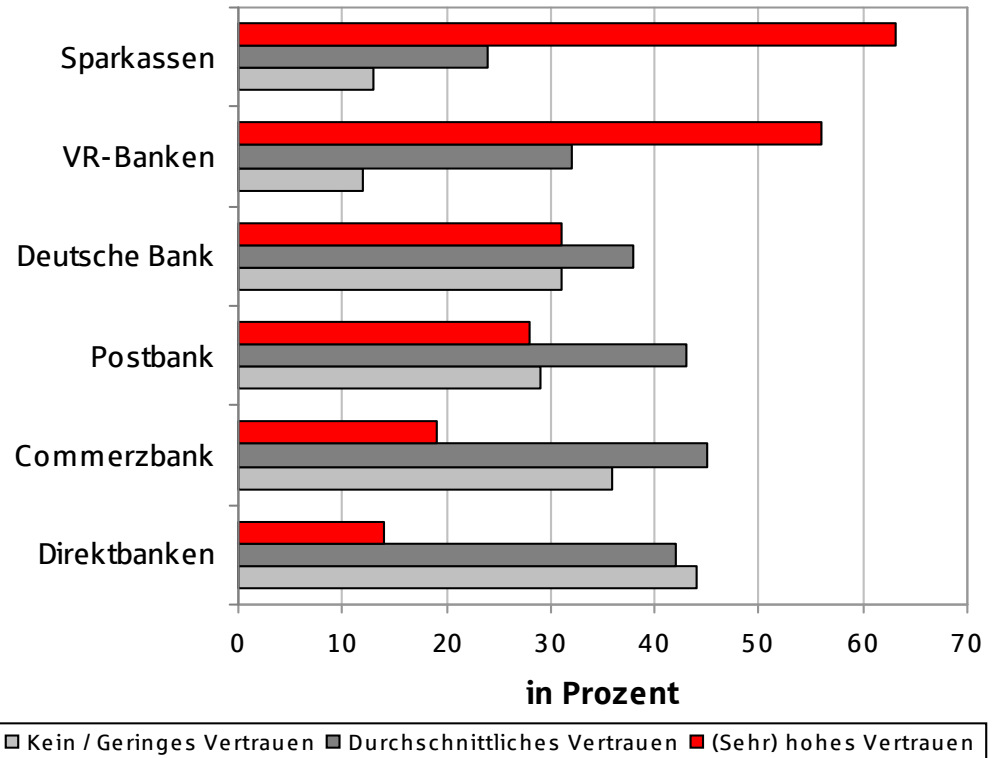


\*in Deutschland; \*\*für Deutsche Bank, Commerzbank liegen nur Konzerndaten vor  
Quelle: Online Recherche DSGVO, BVR, Deutsche Bank, Commerzbank, etc.

## Vertrauen ist die Basis unseres Erfolges



### Sparkassen genießen höchstes Vertrauen



Quelle: DSGV 2010

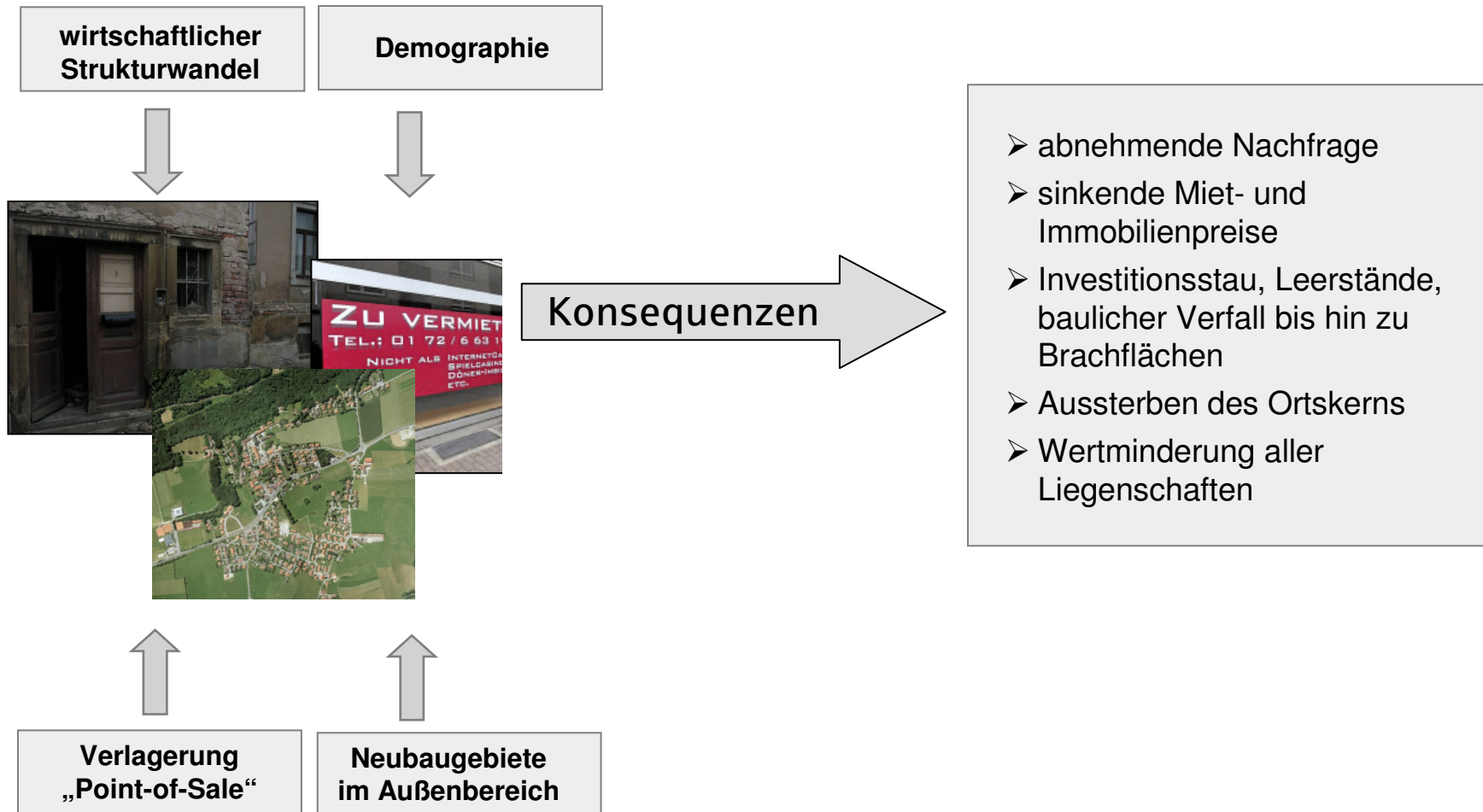
## Kommunen und Sparkassen die geborenen Partner

- Der Gesetzgeber hat durch das Regionalprinzip das Geschäftsgebiet der Sparkassen auf Ihren Standort beschränkt
- Erfolg und Wachstum einer Sparkasse hängt direkt mit dem Erfolg und Wachstum einer Region zusammen

### Fazit:

**Wenn die Region erfolgreich ist,  
kann auch die Sparkasse erfolgreich sein!**

## Geringe Attraktivität der Ortszentren führt zu vielfältigen Auswirkungen für den Immobilienbesitzer



# Aspekte der Innenentwicklung und des Flächensparens im Überblick

Antworten der Sparkassenfinanzgruppe

**1** Gebäudebestand -  
Sanierung

**2** Gebäudebestand -  
Altersgerechter Umbau

**3** Baulücken schließen  
(Flächenmanagement )

**4** Brach- und  
Konversionsflächen

**5** Stärkung Stadt- und  
Ortszentren

**6** Regionale  
Energieversorgung

## Individuelle und ganzheitliche Baufinanzierung - Vorhandene Werte erhalten und (energetisch) nachhaltig sichern. Die Finanzierung inkl. der Fördermittel wird von der Sparkasse bereitgestellt!

1 Gebäudebestand - Sanierung	4 Brach- und Konversionsflächen
2 Gebäudebestand - Altersgerechter Umbau	5 Stärkung Stadt- und Ortszentren
3 Baulücken schließen (Flächenmanagement)	6 Regionale Energieversorgung



- Rund 70% der Eigenheime in Bayern sind älter als 30 Jahre
- Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung baulicher Mängel
- Neue Rahmenbedingungen, wie
  - Steigende Energiekosten
  - steigende gesetzliche Anforderungen ( z. B. Energiepass, Energiewende)
  - Demografische Entwicklung
- Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen und energetischen Wohnverhältnisse
- Staatliche Fördermittel als Beitrag der Energiewende



## Für das Wohnen im Alter vorsorgen - Individuelle und ganzheitliche Baufinanzierung inklusiv Fördermittel

1 Gebäudebestand - Sanierung	4 Brach- und Konversionsflächen
2 Gebäudebestand - Altersgerechter Umbau	5 Stärkung Stadt- und Ortszentren
3 Baulücken schließen (Flächenmanagement)	6 Regionale Energieversorgung

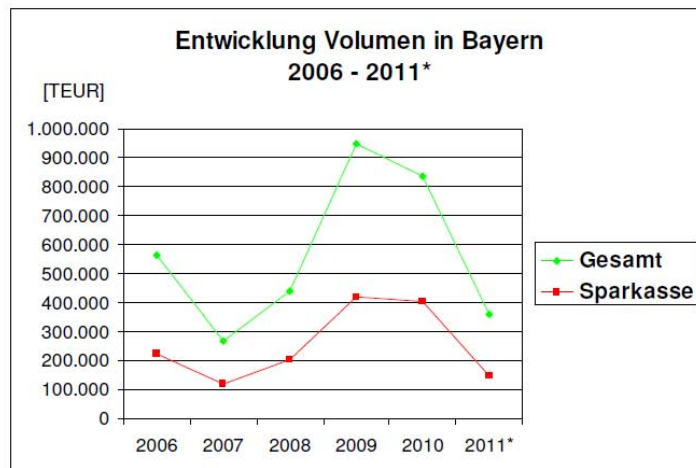


- Rund 84 % der Bewohner möchten auch im Alter in ihren „eigenen 4 Wänden“ bleiben.
- Deutlichen Zunahme von 1-Personen-Haushalten bzw. individuellen Wohnflächenbedarfs (Demografische Entwicklung)
- 77 % halten bauliche Maßnahmen zur Barrierereduzierung oder Schaffung von barrierefreien Bewegungsflächen als überlegenswert.
- Staatliche Fördermittel zur Anpassung des Wohnumfeldes, Schaffung von Gruppenräumen bzw. Wohnflächen-erweiterung / Wohnungsteilung

Bild; [www.lbs-rheinland-pfalz.de](http://www.lbs-rheinland-pfalz.de)

## Trotz erhöhtem Energiebewusstsein in der Bevölkerung rückläufiger Trend bei der Inanspruchnahme der Fördermittel im Bereich Energieeffizient Sanieren.

### Energieeffizient Sanieren\*\*

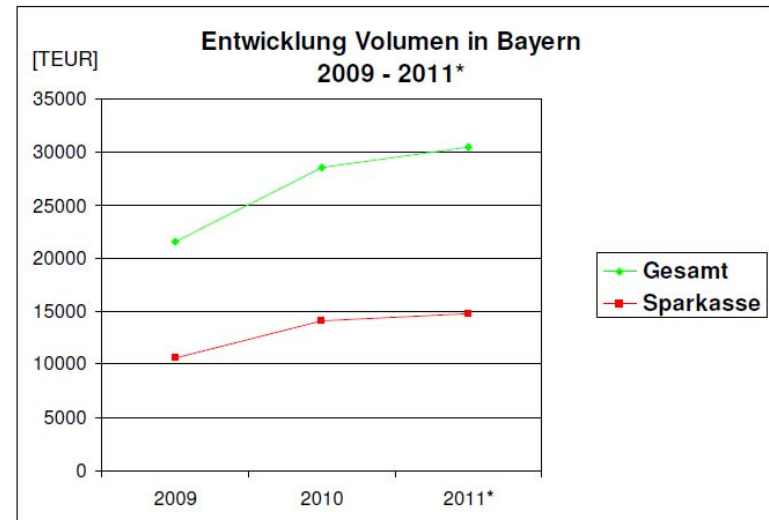


Anmerkung:

\* Volumen basierend auf Hochrechnung 1. Halbjahr 2011

\*\* Enthält Einzelmaßnahmen und Effizienzhaus, sowie CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung

### Altersgerecht Umbauen



Anmerkung:

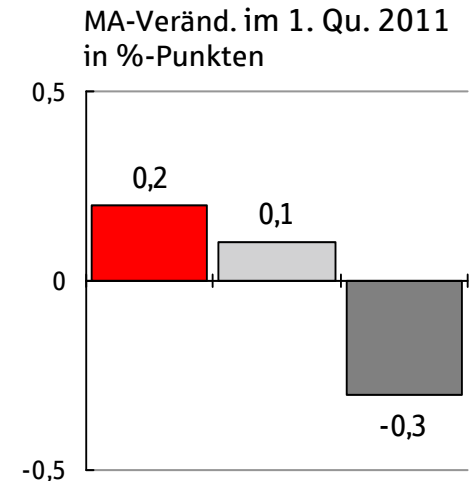
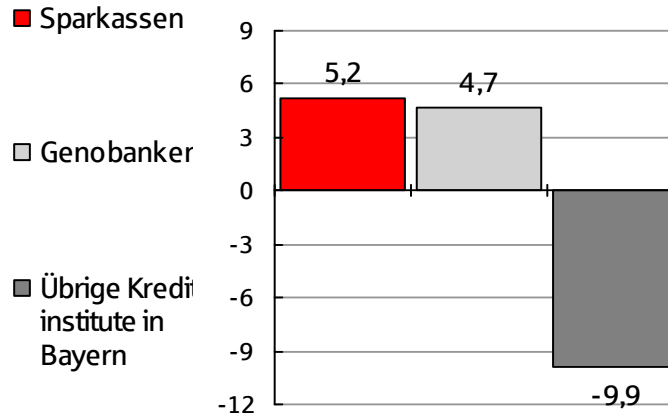
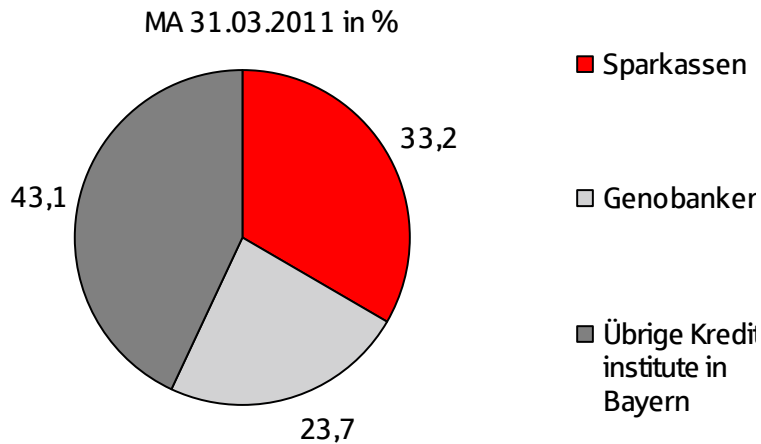
\* Volumen basierend auf Hochrechnung 1. Halbjahr 2011

**Insgesamt bauen die bayerischen Sparkassen die Marktposition bei privaten Wohnungsbaukrediten weiter aus und behaupten sich als Marktführer.**

## Backup:

# Bayerische Sparkassen bauen Marktposition bei privaten Wohnungsbaukrediten weiter aus

### Marktanteile bei privaten Wohnungsbaukrediten

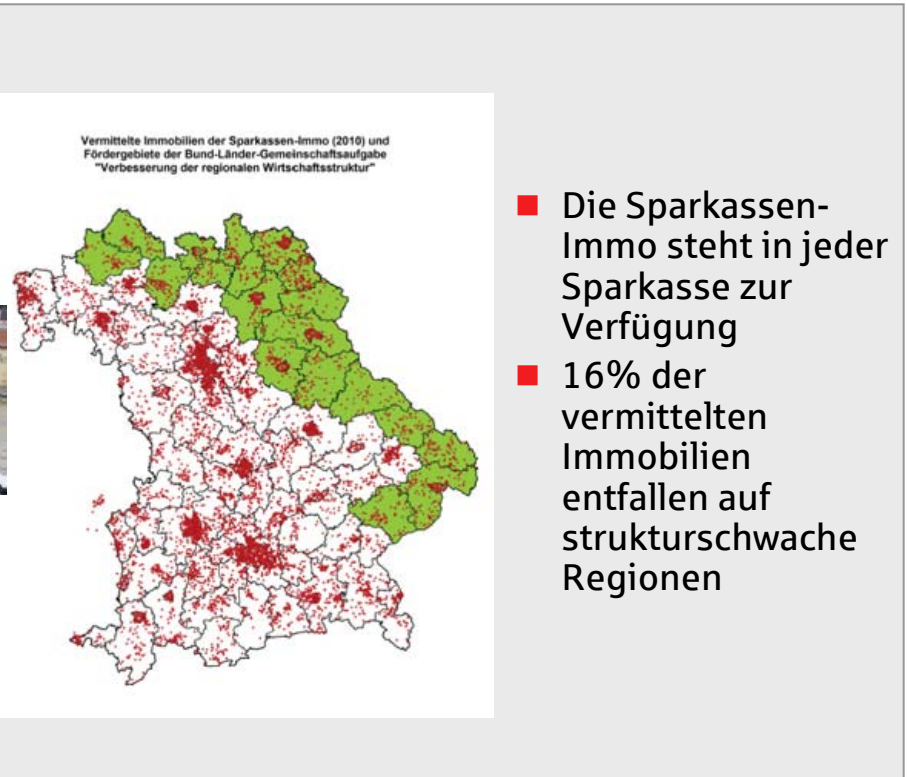


Eine Differenzierung der Kreditinstitute analog der Bankenstatistik auf Bundesebene nach Bankengruppen steht in der Regionalstatistik für Bayern nicht zur Verfügung.  
Quelle: Kreditnehmerstatistik des SVB – Rücklauf Dt. Bundesbank inkl. außerbayerische Zweigstellen (Stand: 03/2011)

- Aktuelles Marktvolumen: 109,4 Mrd. € (Veränderung im 1. Qu. 2011: -0,6 %)
- Sparkassen und Genobanken bauen trotz rückläufigem Gesamtvolumen ihr Kreditvolumen am privaten Wohnungsbau Markt weiter aus
- Rückgang der Marktanteile bei den übrigen Kreditinstituten

## Die Kompetenz des größten Maklers für Wohnimmobilien in Bayern sorgt mit rund 500 Mitarbeiter für eine flächendeckende Grundstücks- und Immobilienvermittlung.

1 Gebäudebestand - Sanierung	4 Brach- und Konversionsflächen
2 Gebäudebestand - Altersgerechter Umbau	5 Stärkung Stadt- und Ortszentren
3 Baulücken schließen (Flächenmanagement)	6 Regionale Energieversorgung



# Flächendeckende Immobiliendienstleistungen der BayernImmo zur Bestandsoptimierung tragen aktiv zum Flächenmanagement bei



1 Gebäudebestand - Sanierung	4 Brach- und Konversionsflächen
2 Gebäudebestand - Altersgerechter Umbau	5 Stärkung Stadt- und Ortszentren
3 Baulücken schließen (Flächenmanagement)	6 Regionale Energieversorgung



- „Immo Quick Check“ als Analyse der Verkauf- bzw. Entwickelbarkeit von (auch schwierigen) Gewerbeobjekten als Grundlage
- Beratung bei Immobilienverkäufen (M&A) insbesondere bei Handels- und Büroimmobilien
- Eigenkapitalbeteiligung an Projektentwicklungen für Handelsobjekte (z.B. Einkaufszentren) und Sozialimmobilien (z.B. Senioreneinrichtungen) auch in der Fläche
- Beispielprojekte: Seniorenresidenz in Krumbach und Pasing Arcaden (Handel)

## Sparkasse und Kommune Hand in Hand für ein aktives Flächenmanagement: Baulückenprogramm der Gemeinde Litzendorf

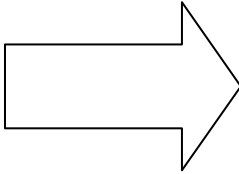
### Ausgangsbasis:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung i.R. städtebaulich geförderter Maßnahme
- Offensive Vermarktung innerörtlicher Baulücken

### Herangehensweise:

- Fragebogenaktion der Gemeinde über geplante Nutzung der Liegenschaften
- Darauf aufbauende aktive Kundenansprache durch Sparkassenmitarbeiter
- Überörtliche Käufergewinnung durch Einbindung S-Immo



- 
- ✓ vorhandene Lücken wurden geschlossen
  - ✓ keine Neuausweisung
  - ✓ kein weiterer Flächenverbrauch



## In der Brache liegt die Zukunft – Städtebauliches Projektmanagement mit der Sparkasse und Bayern Grund - Entwicklungsmaßnahme Prinz-Karl-Viertel, Augsburg



1 Gebäudebestand - Sanierung

2 Gebäudebestand - Altersgerechter Umbau

3 Baulücken schließen (Flächenmanagement)

4 Brach- und Konversionsflächen

5 Stärkung Stadt- und Ortszentren

6 Regionale Energieversorgung



### Ausgangssituation:

- Bis 1992 innerstädtische Prinz-Karl-Kaserne
- Gesamtfläche 10,50 ha als weißer Fleck im Stadtplan
- Bis heute wird ca. 1/6 als JVA genutzt

### Herausforderungen:

- Entwicklung eines modernen Wohngebietes
- Integration ins Stadtgefüge
- Positive Verankerung einer Konversionsfläche im Bewusstsein der Bevölkerung
- Suche nach Investoren mit Visionen (Denkmalschutz) als Initialzündung

# Lösungsansätze aus dem Städtebauliches Projektmanagement von Sparkasse und Bayern Grund - Entwicklungsmaßnahme Prinz-Karl-Viertel, Augsburg



1 Gebäudebestand - Sanierung

2 Gebäudebestand - Altersgerechter Umbau

3 Baulücken schließen (Flächenmanagement)

4 Brach- und Konversionsflächen

5 Stärkung Stadt- und Ortszentren

6 Regionale Energieversorgung



## Lösungsweg – Gesamtkoordination und Projektbetreuung aus einer Hand:

- Städtebauliches Entwicklungskonzept
- Erarbeitung Bebauungsplan
- Sanierung Gebäude (Prinz-Karl-Palais)
- Altlastensanierung
- Verkehrserschließung, Aufbau Infrastruktur inklusive Kindergarten
- Siedlungsmodell Offensive Zukunft
- Integration von Mehrgenerationenwohnen
- Grundstücksvertrieb
- Investorensuche
- Fördermittelmanagement
- Finanzierungsmanagement und Kostencontrolling



## Weitere Beispiele ...

### Beratung in Hohenbrunn Erwerb eines Munitionsdepots

- Beratung der Kommune hinsichtlich der Grundstücksbewertung beim Kauf vom Bund
- Bewertung der Altlastenrisiken
- Erstellung einer Modellrechnung
- Risikoanalyse



Bayern Grund

### Sanierungstreuhänder Stadt Roth

- Vorbereitende Untersuchungen
- Städtebauliches Entwicklungskonzept
- Sanierungsberatung
- Vorbereitung der Steuerbescheinigungen gem. § 7 EStG
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen
- Finanz- und Maßnahmenplanung
- Fördermittelmanagement



Bayern Grund

## Stadt- und Ortsentwicklung – Hand in Hand von Kommune und Sparkasse

1 Gebäudebestand - Sanierung	4 Brach- und Konversionsflächen
2 Gebäudebestand - Altersgerechter Umbau	5 Stärkung Stadt- und Ortszentren
3 Baulücken schließen (Flächenmanagement)	6 Regionale Energieversorgung

leben  
findet  
innen  
stadt.de



### Mögliche gemeinsame Handlungsfelder:

- Wiedernutzung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden
- Gebäudesanierung, Immobilienentwicklung
- Gestaltung von Straßen und Plätzen
- Öffentlichkeitsarbeit, Sensibilisierung und Standortmarketing
- Qualifizierung des Einzelhandels
- Stärkung der Nutzungsvielfalt
- überregionale Netzwerkbildung der verschiedenen Akteure (Bürger, Wirtschaft, Politik, Verwaltung, Planer und Finanzbereich)
- aktive Bürgerbeteiligung

# Sparkassen sind in vielen Regionen Kooperationspartner bei städtebaulichen Projekten

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



**leben  
findet  
innen  
stadt.de**

Städtebauförderung  
in Bayern



Oberste Baubehörde  
im Bayerischen  
Staatsministerium  
des Innern



## Sanierungsgebiet - „Sand“ in Bamberg Beispiel einer gelungenen Quartiersentwicklung

### Rahmendaten des Gesamtprojekts:

Laufzeit 2006 – 2019, Volumen € 50 Mio.

820 Einwohner, 450 Haushalte,  
108 Betriebe, 208 Sanierungsobjekte



Sonderkredit-  
programme  
helfen bei  
Sanierung von  
rd. 30  
Gebäuden

Ehrenamtliche  
Mitarbeit in  
der lokalen  
Interessen-  
gemeinschaft

Werbung für  
das Projekt im  
eigenen Haus  
und eigenen  
Medien



## Beispiel einer Standortoffensive des Einzelhandels - Fußgängerzone in Passau

### Rahmendaten des Gesamtprojekts:

- Laufzeit 2006 – 2019, Volumen € 50 Mio.
- 820 Einwohner, 450 Haushalte, 108 Betriebe, 208 Sanierungsobjekte

### Handlungsfelder:

- Geschäfts- und Immobilien- Analyse
- Sonderkreditprogramm für Geschäftsinhaber und Immobilien-Eigentümer
- Business Fitness Programm
  - Strategie-Entwicklung
  - Bilanzrating - Optimierung
  - Versicherungscheck
  - Schulungsbedarf für Mitarbeiter



## Die Sparkasse mit ihren leistungsstarken und spezialisierten Partnern ist von Anfang an für die Kommunen der Partner im Rahmen der Energiewende



1 Gebäudebestand - Sanierung

4 Brach- und Konversionsflächen

2 Gebäudebestand - Altersgerechter Umbau

5 Stärkung Stadt- und Ortszentren

3 Baulücken schließen (Flächenmanagement)

6 Regionale Energieversorgung



**Auf dem Weg zu einer energieautarken Kommune halten wir maßgeschneiderte Leistungspakete bereit:**

- Umsetzungsorientierte Energie- und Klimaschutzkonzepte (Energieeffizienz für kommunale Liegenschaften, EEA und Energieleitplanung)
- Finanzierungslösungen für regenerative Energieanlagen
- Bürgerbeteiligungsmodelle zur finanziellen Einbindung der Bürger
- Begleitung der Rekommunalisierung einschließlich Netzzurückkauf



## Für die aktuellen Herausforderungen ist die Sparkassen-Finanzgruppe gut aufgestellt

**Regional-  
entwicklung**



**Privater  
Wohnbau  
(Sanierung)**



**Energie-  
wende  
Bayern**



**Nachhaltigkeit steht im Vordergrund!**



Sparkassenverband  
Bayern

## Die Sparkasse als Ihr Ansprechpartner Nr. 1 kann auf starke Partner zurückgreifen – Finanzdienstleistung im Verbund!



bbv-LandSiedlung<sup>®</sup>  
Beratung & Entwicklung



## Sparkassen: Nr. 1 im gesellschaftlichen und sozialen Engagement



1. Welche folgenden großen deutschen Unternehmen zeichnen sich durch ein besonders hohes Maß an gesellschaftlichem und sozialem Engagement aus?

2. Und was meinen Sie, welche dieser Unternehmen sind hier in ihrer Einstellung und in ihren Maßnahmen sehr glaubwürdig?

- gestützte Abfrage; Mehrfachnennungen möglich -

Basis: n=500 Befragte repräsentativ für die deutsche Bevölkerung (14-69 Jahre); Werte in %

## **Das Engagement der Sparkassenfinanzgruppe GUT. Für die Region - Slogan und Selbstverpflichtung zugleich**

- Informationsknoten und aktive Mitarbeit in regionalen Netzwerken (Markt- und Branchenkenntnis, umfangreiche Kundenbeziehungen, enge Kontakte zu regionalen Institutionen)
- Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit (z.B. durch Ausstellungsflächen in Geschäftsstellen)
- Sponsoringprojekte z.B. im Rahmen Stadtmarketing
- Sanierung eigener Liegenschaften sowie Aufrechterhaltung / Neueröffnung von Filialen
- Sparkassen sind umfassender Finanzdienstleister, bedeutsamer Arbeitgeber vor Ort, Auftraggeber für die regionale Wirtschaft und wichtiger Steuerzahler
- Sparkassen sind der geborene Partner für die Kommunen und beteiligen sich an der (Weiter-) Entwicklung von aktiven Stadt und Ortsteilzentren.

***Sparkassen und Kommunen haben ein gemeinsames Ziel  
=> Erfolgreiche Regionalentwicklung***



# Sparkassen – GUT für Bayern!

**1**  
**VORAUSS**

**Das Beste geben.**