

# „Rechtzeitig neue Flächen baureif machen“

## chilli-Interview mit Sparkassenchef Horst Kary

**D**ie Sparkasse Freiburg ist Marktführer bei der Baufinanzierung in der Region. chilli-Chefredakteur Lars Bargmann hat sich mit Bankchef Horst Kary unterhalten.

**chilli:** Wie wichtig ist der Bereich der Baufinanzierung für die Sparkasse?

**Kary:** Das berühmte „Häuslebauergeschäft“ ist das ur-eigene Kerngeschäft der Sparkasse und hat eine große Bedeutung. Wir haben derzeit im Wohnbaubereich 1,5 Milliarden Euro ausgeliehen, die Tendenz in diesem Bereich ist aber bundesweit sinkend. Wir hatten nach dem sehr guten Jahr 2005 und im darauffolgenden Jahr nach dem Wegfall der Eigenheimzulage für Private und der degressiven Steuerabschreibung für Kapitalanleger noch Überhänge, aber wir rechnen damit, dass es in diesem Jahr, gegenüber den Vorjahren, etwa zwei Millionen Euro weniger an Baukrediten sein werden. Damit wären wir immer noch zufrieden.

**chilli:** Wer sind die Konkurrenten?

**Kary:** Gerade in diesem Bereich ist ein gnadenloser Wettbewerb unter allen Banken entbrannt. Hinzu kommt, dass die französischen Banken Zinsfestschreibungen auf 15 und 20 Jahre, Sondertilgungen in unbegrenzter Höhe...

**chilli:** ... die die Kunden bei Ihnen nicht bekämen ...

**Kary:** ... doch, aber dann müssen wir eine Vorfälligkeitsentschädigung berechnen, weil wir das Geld ja zu anderen Konditionen eingekauft haben.

**chilli:** Baufinanzierung ist regional verfasst. Wieso?

**Kary:** Weil es beim Bauen darauf ankommt, dass man einen Ansprechpartner vor Ort hat. Genau deswegen haben wir fünf regionale Immobilien-Center aufgebaut. Die Kenntnis des regionalen Marktes ist unabdingbar, da geht es nicht nur um Zinskonditionen, sondern um das Wissen um marktgerechte Grundstückspreise und andere Bauleistungen. Wir wissen zudem, welche öffentlichen Mittel in die Finanzierung einfließen können und haben spezielle Förderprogramme mit der Badenova entwickelt.

**chilli:** Feste Zinsen bieten Sie in der Regel aber nur über 10 Jahre an, bei der Allianz etwa können die Kunden auch über 25 Jahre abschließen ...

**Kary:** Das machen wir natürlich auch, nach unseren Erfahrungen wollen die Kunden aber keine so lange Festschreibung. Wir bieten stattdessen vor dem Auslauf der Darlehensfestschreibungen rechtzeitig Anschlussfinanzierungen über Derivate, die dann mit dem heute noch geltenden günstigen Zinssatz abgeschlossen werden können. Wer das jetzt nutzt, kann Geld sparen, denn die Zinsen werden meines Erachtens nach der nächsten Zinserhöhung durch die EZB im September weiter steigen.



Sieht einen gnadenlosen Wettbewerb:  
Sparkassenchef Horst Kary

**chilli:** Wie viel Eigenkapital muss der „Häuslebauer“ mitbringen?

**Kary:** Je mehr Eigenkapital er einbringt, umso geringer ist natürlich die Belastung. Wir bieten auch Vollfinanzierung an, wenn die Belastung auf Dauer finanzierbar ist. Auf keinen Fall können wir aber bei einem jungen, kinderlosen Ehepaar dauerhaft das Gehalt der Ehefrau einberechnen.

**chilli:** In der Bauträgerfinanzierung kommt es nicht so sehr aufs Eigenkapital an.

**Kary:** Hier sind die vor Baubeginn verkauften Flächen wichtiger. Je nach Größe des Objektes sollten zwischen 10 und 35 Prozent verkauft sein, je mehr desto besser. Wir finanzieren derzeit 75 Bauträgermaßnahmen und ich wage zu behaupten, dass wir in diesem Bereich uneingeschränkt Marktführer sind.

**chilli:** Wie bewerten Sie, dass die Stadt nur noch kleine Innenpotenziale entwickeln will?

**Kary:** Es stehen nicht mehr allzu viele Grundstücke zur Verfügung, deshalb werden im Moment Höchstpreise bezahlt. Wir müssen achtgeben, dass der Wohnraum nicht unbezahlbar wird. Dazu brauchen wir genügend Flächen.

**chilli:** Agiert die Stadt zu vorsichtig bei neuen Flächen?

**Kary:** Ich verstehe, dass die Stadt zunächst einmal die innerstädtischen Grundstücke bebauen will. Aber man muss rechtzeitig für neue Flächen sorgen, damit Bauen und Wohnen in Freiburg bezahlbar bleibt.

**chilli:** Herr Kary, vielen Dank für dieses Gespräch.

finanzierung großer Projekte wie Konzerthaus, Messe und B31. Da war eine hohe Ausnutzung gewollt.

**Schröder-Klings:** Sein Nachfolger Dieter Salomon ist nach meiner Einschätzung in erster Linie an einer nachhaltigen Stadtentwicklung interessiert, die bei einer neuen Bebauung die Interessen der Anwohner und der künftigen Bewohner berücksichtigt.

**chilli:** Wie sieht die aktuelle Lage am Moser-Gelände an der Basler Straße mit dem Lidl-Markt aus?

**Schröder-Klings:** Wir haben Lidl die Baugenehmigung für den Lebensmittelmarkt erteilt. Und die sieht 1000 Quadratmeter Verkaufsfläche inklusive des Backshops vor.

**chilli:** Neben dem Hölderle-Quarree sitzt noch die Post auf 2,7 Hektar Fläche. Das ist an der Bahnhofsachse bis zum business-x-press der städtebauliche Lückenschluss an der Bahnhofsachse. Verhandeln sie noch mit der Post?

**Schröder-Klings:** Ja, die Stadt wird das ganze Areal nicht selber kaufen, sondern im nächsten halben Jahr nur einen 13 Meter breiten Streifen entlang der Heinrich-von-

wichtigen Flächen, die es zu besetzen gilt. Dann ist der Umbau des Rotteckrings der Quantensprung für die Entwicklung der Innenstadt. Dann das Wohngebiet Gutleutmaten, in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahn eine hervorragende Fläche für innovativen Geschosswohnungsbau. Ferner der Güterbahnhof Nord mit einem einmaligen Potenzial. Da ist noch die Frage offen, mit welchen Inhalten diese Flächen im Detail besetzt werden. Da muss als Auftakt ein besonderes Highlight geschaffen werden durch eine Impuls gebende Nutzung.

erfolgt. Diese Nordanbindung mit einem Vollanschluss für das Gelände ist für die Erschließung zwingend erforderlich und bietet gleichzeitig die notwendige Verkehrsentslastung für Zähringen.

**chilli:** Freiburg braucht jedes Jahr 1000 neue Wohnungen. Derzeit läuft ein Projekt des Bundesforschungsministeriums, das neue Innenentwicklungspotenziale aufzeigen wird. Gibt es Ergebnisse?

**Schröder-Klings:** Ja. Es gibt eine digitale Erfassung aller Baulücken und untergenutzten Flächen im Innenbereich, die im Wesentlichen



## salomon geht nachhaltiges bauen vor maximaler Gewinnabschöpfung

Stephan-Straße, den wir für den vierspurigen Ausbau der Straße brauchen. Die Entwicklung des gesamten Geländes wird frühestens 2009/10 in Angriff genommen.

**Daseking:** Die Stadt kann froh sein, derartige Areale wie das Postareal und das Moser-Grundstück überhaupt zu haben, die angebunden sind an den Bahnhof, den Autobahnzubringer und die Stadtbahn.

**chilli:** Wo sind derzeit städtebaulich die wichtigsten Flächen?

**Daseking:** Städtebaulich sind die Ecken wie am Moser-Gelände die

**chilli:** Und um für diese einen Impuls zu geben, soll es offenbar demnächst ein Symposium geben?

**Schröder-Klings:** Ja, wir machen am 25. Oktober ein großes Symposium mit Aurelis (vermarktet bundesweit Bahnflächen, Anm. d. Red.) und mit der Architektenkammer, um diesen Impuls zu geben. Bis zum Jahresende wollen wir mit dem Bebauungsplanentwurf in die Offenlage gehen. So richtig geht die Post dort aber erst ab, wenn ab 2012 der vierspurige Ausbau der Isfahanallee bis zum Komturplatz

abgeschlossen ist und derzeit vom Stadtplanungsamt geprüft wird. Anfang 2008 können wir diese Flächen dem Gemeinderat vorlegen. Man kann aber schon heute sagen, dass der Umfang der Baulücken und untergenutzten Flächen größer ist, als es angenommen wurde. Der Bauverein Breisgau etwa hat in der Antoniterstraße vier Häuser und eine Garagen-Anlage. Da gibt es Überlegungen, auf das Garagengrundstück ein fünftes Haus mit Tiefgarage zu bauen. Auch die Bau-genossenschaft Familienheim hat gegenüber dem Wiehrebahnhof eine untergenutzte Fläche, die maßvoll entwickelt werden kann.

**chilli:** Herr Schröder-Klings, Herr Daseking, vielen Dank für dieses Gespräch.