

# Geldhäuser entwickeln Quartiere

Lokales Engagement zählt zu den Kernaufgaben von Sparkassen und Genossenschaftsbanken. Vorreiter-Institute entwickeln innovative Konzepte, die über einfaches Sponsoring von Vereinen hinausgehen.

**Michael Sudahl**

Die Zeiten scheinen vorbei, als Banken und Sparkassen per Scheck das örtliche Kinderheim oder die Frauenfußballerinnen unterstützten und das für die Erfüllung des öffentlichen Auftrags reichte. Zwar sind Scheck-Überreichungsfotos nach wie vor insbesondere in lokalen Anzeigenblättern zu finden und seit einiger Zeit auch in den Sozialen Medien. Doch das eine oder andere Institut überlegt schon seit Längerem, wie es zum einen an seiner Reputation feilen und zum anderen den Menschen helfen kann, die mit galoppierenden Energiepreisen und hoher Inflation umgehen müssen.

Ganz so altruistisch waren die Ziele der VReG-Bank in Schleswig-Holstein zugegebenermaßen nicht. Doch das Institut, das aus sieben Volksbanken von Itzehoe über Bargtheide bis Vierlanden hervorgegangen ist, wollte bereits 2018 eine städtebauliche Vision verwirklichen. Geplagt von Nullzinsen und horrenden Immobilienpreisen am nördlichen Hamburger Speckgürtel, war die Aussicht auf eine „alternative Einnahmequelle“, wie Philipp Maschmann es nennt, eine gute Idee. Der Prokurist und Leiter Marke, Marktkommunikation und Beschwerdemanagement der VReG, spricht auch von Glück, wenn er heute auf das Projekt zurückblickt.

Das ökologische Wohnquartier „Am Krögen“ besteht aus 110 Wohneinheiten, war bei der Fertigstellung rund 50 Millionen Euro schwer und gilt heute als regionales Leuchtturmprojekt. Es ist nach KfW-Standard 40 nahezu energieautark gebaut, verfügt über ein Blockheizkraftwerk mit 2 x 90 Kilowatt thermischer und 2 x 50 Kilowatt elektrischer Leistung sowie diverse Fotovoltaikanlagen auf den Dächern der Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Deren Leistung liegt bei 145 Kilowatt-Peak und versorgt zusammen mit dem Blockheizkraftwerk das gesamte Quartier.

Für die Volksbank, die 50 Wohneinheiten im Bestand hält und vermietet, ist das Projekt die von Maschmann angesprochene alternative Einnahmequelle. Gleichwohl dürften die verkauften Einheiten in der Immobilienhochpreisphase ebenfalls ertragreich gewesen sein. Genaue Zahlen bleiben geheim. Zudem erfüllt die Bank mit dem Projekt, das sich auf eine Fläche von mehr als zwei Hektar erstreckt und mit einem benachbarten Bauherrenmodell zu einem Quartier mit insgesamt 9.650 Quadratmetern Wohnfläche entwickelt wurde, das Ziel, dem öffentlichen Auftrag gerecht zu werden. Denn die VReG ist nun Immobilienbesitzer und schafft Wohnraum.



## Kompakt

- Banken steigen in Quartiersentwicklung ein, um öffentlichen Auftrag neu zu interpretieren.
- Darauf kommt es an: energieautarke Gebäude, Grundrissflexibilität und Mixed Use.
- Aufenthaltsqualität im Quartier dürfte ein Erfolgsbringer werden.

Nicht alles, was „Am Krögen“ geklappt hat, war vorhersehbar, räumt auch Maschmann ein. Doch es gibt durchaus Parameter, die Finanzinstitute beachten sollten, wenn sie Quartiere entwickeln wollen. Eine, die das seit mehr als 40 Jahren macht, ist Palm aus Schorndorf bei Stuttgart. Die Quartiersentwicklerin kümmert sich um denkmalgeschützte und innerstädtische Projekte, die mindestens 2.500 Quadratmeter Fläche aufweisen. Diese revitalisiert das Unternehmen und sucht passende Mieter. Den Anker bildet meistens eine Symbiose aus Apotheke und Ärztehaus. Hinzu kommen Intensiv-Pflegegruppen, Bankfilialen, Bäcker, Geschäfte, Minimärkte und (betreute) Wohnungen.

Geschäftsführer Daniel Mudroh gibt Einblicke, was urbaner Quartier-Neubau heute können muss, egal ob reines Wohnviertel am Ortsrand oder geschäftiges Innenstadtquartier. Energieautark zu sein, steht an erster Stelle. Zudem sollten die Areale gut öffentlich erreichbar und versorgt sein. Und baulich zeigt sich, so Mudrohs Erfahrung: „Je flexibler Grundrisse sind, desto schneller finden sich Mieter und später Nachmieter.“ Denn Bedürfnisse ändern sich. Stichwort Homeoffice im Privaten und Corona-Impfungen etwa bei Apotheken: Beides braucht zusätzlichen Raum und gegebenenfalls einen separaten Eingang. In flexiblen Einheiten, vielleicht in Holzbauweise, findet sich das schneller als in manchem alten Betonbau. „Mixed Use“ sei das Stichwort, meint der Bautechniker und Immobilienfachmann. Gelingt es, kurze Wege zu schaffen und eine gute Anbindung in städtischen Gebieten sowie Parkplätze in der Provinz hinzukriegen, entwickeln Quartiere eine Strahlkraft. Dazu gehört auch eine ansprechende Architektur. „Bauen im Bestand oder gar im Denkmal kann Risiken bergen, hat aber mehr Charme und die Situationen sind am Ende oft einladender als in sterilen Neubauten“, sagt Mudroh. Im Kern gehe es darum, Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, die ohne Konsum funktionieren, findet der Palm-Geschäftsführer.

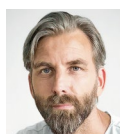
## Recycling statt Komplettabriss

Exakt diese Vorgaben will ein Projekt in Innsbruck erfüllen. Die dortige Raiffeisen Landesbank Tirol (RLB) vertritt 50 genossenschaftliche Kreditinstitute und saniert demnächst die eigene Firmenzentrale. Entstehen soll ein urbanes Quartier mit einer Gesamtfläche von 23.000 Quadratmetern und einem Investitionsvolumen von rund 155 Millionen Euro. Neben Büroflächen für die mehr als 300 Mitarbeitenden soll es Coworking-Bereiche, eine Skybar, ein Vier-Sterne-Hotel, Läden und einen öffentlichen Kunstraum geben. Auch setzen die Tiroler darauf, im Inneren des Gebäudes einladende Aufenthaltsflächen zu schaffen, die das derzeit freudlose Quartier zwischen Bahnhof und Innenstadt wieder beleben. Dafür

wird das vorhandene Hochhaus, das etwa 60 Jahre alt sein dürfte und in Stahlskelettbauweise errichtet wurde, vollkommen ausgekernt. Statt Komplettabriss setzen die Österreicher auf Recycling. Etwa 30 Prozent des rückgebauten Materials sollen im neuen Quartier wiederverwertet werden. Hinzu kommt, dass ab dem vierten Obergeschoss in Holzbauweise aufgestockt wird. Wer die futuristischen Illustrationen des neuen Komplexes betrachtet, bekommt eine Idee davon, wie sich Menschen an diesem Ort begegnen können. „Die Innsbrucker sollen hier verweilen und sich wohlfühlen“, verdeutlicht RLB-Vorstand Reinhard Mayr.

Natürlich will die Landesbank das revitalisierte Areal, das zu 50 Prozent vermietet wird, möglichst energieautark betreiben. Geothermie und Fotovoltaik sind als Strom- und Wärme-Lieferanten gesetzt. Baufertigstellung für das „Raiqa“ ist bis Ende 2025 geplant. Den sozialen Aspekt des Projekts, das auch als neues Geschäftsfeld der Bank betrachtet werden darf, liefert zudem ein Wortkonstrukt: „Social Urban Mining“ kombiniert sortenreinen Rückbau und die Verwertung von Alt-Möbeln und -Bauteilen über soziale Betriebe, in denen langzeitarbeitslose Menschen beschäftigt sind. Wenn Quartiersentwickler Mudroh von Raumflexibilität spricht, zeigt das Raiqa, was die Bank darunter versteht. Sie definiert sich nicht als zentrales Element des Projekts, sondern als Teil des ganzen Quartiers.

Letztlich entsteht im „Am Krögen“ wie auch im Raiqa neben einem Quartier die Idee, wie sich Banken künftig vor Ort engagieren und ihre Rolle als öffentliche Einrichtung neu interpretieren. Als Wohnraum-Schaffer oder Innenstadt-Beleber übernehmen sie gesellschaftliche Verantwortung, statt nur zu finanzieren. Bleibt am Ende die Frage, was Geldhäuser als Quartiersentwickler selbst leisten wollen. Beide beschriebenen Projekte sind entstanden, weil Profis wie Architekten und Generalunternehmer maßgeblich beteiligt sind. Eine 40-jährige Praxiserfahrung, wie sie etwa die Quartiersentwickler von Palm vorweisen, haben Banken meist nicht. „Ratsam ist es, in der Projektfindungsphase die Werte abzugleichen“, rät Mudroh. Sein Unternehmen bleibt in den Quartieren investiert und sorgt so für eine lange und prosperierende Lebensdauer. Mitunter profitiert davon das umliegende Dorf oder Stadtviertel. Denn dessen sollten sich die Institute bewusst sein: War in der Nullzinsphase eine Projektentwicklung aus Ertragsicht interessant, muss das bei steigenden Zinsen und fallenden Immobilienpreisen nicht so weitergehen. ■



### Autor

Michael Sudahl

ist Bankkaufmann und freier Wirtschaftsjournalist in Schorndorf.