

Stadt Freiburg im Breisgau  
Bürgermeisteramt  
Dezernat V  
Herrn Baubürgermeister  
Prof. Dr. Martin Haag  
79095 Freiburg

## Vorstand

Telefon 0761 215 1010  
Telefax 0761 215 1109  
info@sparkasse-freiburg.de

## Entwicklungsgebiet Dietenbach

23. Juli 2018

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Prof. Dr. Haag,

Sie haben darum gebeten, die Kalkulationsüberlegungen unserer Sparkasse im Zusammenhang mit der Projektentwicklung Dietenbach, die wir bisher bereits verbal in vielen Gesprächen öffentlich und nichtöffentlich dargestellt haben, einmal schriftlich zusammenzufassen. Diesem Wunsch kommen wir hiermit gerne nach.

Ausgangspunkt aller Überlegungen war die Initiative der Stadt Freiburg, die nach einem Weg gesucht hat, um Massenenteignungen vieler privater Eigentümer im Dietenbach zu vermeiden. Dazu sollte den Eigentümern seitens eines allseits vertrauenswürdigen, der Stadt Freiburg nahestehenden Partners (Sparkasse), ein wirtschaftlich interessanteres Angebot unterbreitet werden, als es der Stadt aus formalen Gründen möglich ist. Die Sparkasse konnte und kann sich mit dieser Rolle und Funktion gut identifizieren, weil die Ziele unserem öffentlichen Auftrag entsprechen und der beabsichtigte Nutzen letztlich den Menschen in der Region, also unseren Kunden, in Form von dringend benötigtem Wohnraum zugute kommt.

Zur praktischen Umsetzung wurde in kooperativer und vertrauensvoller Zusammenarbeit zwischen Stadt, Eigentümern und uns das Konsensmodell Dietenbach erarbeitet.

Im Rahmen dieses Konsensmodell Dietenbach unterscheiden wir 2 Phasen:

### Phase 1 (voraussichtliche Dauer bis Ende 2022):

In dieser Phase bietet die Sparkasse in enger Abstimmung mit der Stadt und den Eigentümern den Abschluss einer Kaufoption für 65,- Euro/qm (64 + 1) an. Die Option läuft bis 2022. Bis dahin sollten die Festlegung einer Bebauungsplanung für das gesamte Gebiet und Rechtskraft eines ersten Bebauungsplans vorliegen. Ebenso müssen zum Ende dieser Phase eine neue und detaillierte Kosten- und Finanzierungsrechnung sowie eine endverhandelte Abwendungsvereinbarung vorliegen. Erst auf dieser Basis kann unsere Gesellschaft, die Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG, dann über die Annahme der Kaufoptionen entscheiden. An Kosten für Optionsprämien, Notare und Rechtsanwälte, Zinsen, Raum, Personal und sonstige Verwaltung werden bis dahin rund 8 Mio. Euro bei der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG aufgelaufen sein. Die Sparkasse ist bereit, mit dieser Summe ins Risiko zu gehen und hat bei diesem Invest keine Renditeerwartungen. Das wird auch dadurch untermauert, dass die Sparkasse für den Fall, dass sie die Kaufoptionen nicht ausüben kann, bereit ist, die Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG mit den aufgelaufenen Kosten an die Stadt zu übertragen. Die Sparkasse würde dann ohne Gewinn oder Verlust aus dem Projekt ausscheiden.

Das von allen Beteiligten angestrebte und aus unserer Sicht auch viel wahrscheinliche Szenario ist aber der Eintritt in die Phase 2:

Phase 2 (voraussichtliche Dauer bis 2040):

Die Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG übt in 2022 ihre Kaufoptionen für alle Grundstücke aus und investiert weitere rund 50 Mio. Euro für die Kaufpreise. Stadt und Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG haben im Vorfeld eine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen, die einen weiteren 3 stelligen Millionenbetrag an Investitionen seitens der Sparkassengesellschaft vorsieht.

Diese gewaltigen Investitionen werden dann zwangsläufig mit weiteren Risiken verbunden sein, u.a. weil die Sparkassengesellschaft alle Grundstücke kaufen muss, aber nur für einen ersten Teil der Flächen Baurecht bestehen wird. Dazu kommen Unsicherheiten über die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes, der Zinsen und sonstigen Kosten in den nächsten rund 20 Jahren. Diesen Risiken und den erheblichen Investitionssummen müssen dann auch entsprechende Chancen für die Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG gegenüberstehen. Auch, weil die Sparkasse solch große Summen nicht alleine stemmen kann und deshalb spätestens in Phase 2 zusätzliche Partner aus dem Bereich der S-Finanzgruppe in die Projektgesellschaft aufnehmen muss.

Unabhängig von diesen zwingenden betriebswirtschaftlichen Überlegungen ist der Sparkasse sehr an einer offenen, transparenten und absolut vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Stadt gelegen. So wäre beispielsweise auch eine direkte oder mittelbare Beteiligung der Stadt an der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG denkbar, unabhängig von den großen Steuerungsmöglichkeiten, die die Stadt schon über das Baurecht und die Abwendungsvereinbarung haben wird.

Gewinnmaximierung in der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG entspricht jedenfalls weder dem Selbstverständnis der Sparkasse noch unserem gesetzlichen Auftrag. Hier steht der Nutzen für die Menschen in unserer Region eindeutig im Vordergrund. Trotzdem müssen betriebswirtschaftlichen Risiken auch adäquate Chancen gegenüberstehen.

Lassen Sie uns in diesem Zusammenhang noch kurz auf das Thema Sozialquote eingehen.

Wir als Sparkasse sind seit rund 200 Jahren die Hauptbankverbindung für Menschen mit kleinerem und mittlerem Einkommen. Hier liegen das Motiv unserer Gründung und unser Auftrag bis heute. Diesen Menschen fühlen wir uns besonders verbunden.

Vor diesem Hintergrund ist auch für uns völlig klar, dass es im Dietenbach bezahlbaren Wohnraum für breiteste Bevölkerungsschichten geben muss. Das wird eine gigantische Aufgabe für alle Beteiligten, die nur bei enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit gelöst werden kann. Die bisherigen betriebswirtschaftlichen Berechnungen ergeben noch keinen finanziellen Spielraum für die vergünstigte Abgabe von Grundstücken. Es wäre aus unserer Sicht deshalb sehr kontraproduktiv, wenn man das Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt mit einem Junktim hinsichtlich Sozialquote verbinden würde. In diesem Fall könnten wir unsere Beteiligung am Konsensmodell Dietenbach nur dann aufrechterhalten, wenn eine aktualisierte überschlägige Kalkulation darlegen könnte, wie und von wem das in etwa finanziert werden könnte, oder die Stadt entsprechend der Rahmenvereinbarung ein mögliches Delta ausgleicht.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen und weitere Erläuterungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Marcel Thimm  
Vorstandsvorsitzender  
Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau

  
Ingmar Roth  
Geschäftsführer  
Sparkasse Entwicklungsmaßnahme  
Dietenbach GmbH