



**Raiffeisenbank**

Am Goldenen Steig eG



***„Innenentwicklung und Ortskernbelebung  
aus der Sicht einer  
regionalen Genossenschaftsbank „***

05. April 2011





**Raiffeisenbank**

Am Goldenen Steig eG



## *Referent*



Name

**Richter**

Vorname

**Hans**

Funktion

Leiter Firmenkundenbank

E-Mail

[hans.richter@rb-ags.de](mailto:hans.richter@rb-ags.de)

Telefon

08581/9604-0



**Raiffeisenbank**

Am Goldenen Steig eG



## **Bank**



- **9 Geschäftsstellen im Landkreis Freyung – Grafenau**
- **140 Mitarbeiter incl. Warenlager und Töchter ( Immobilien, Versicherung )**
- **Bilanzsumme per 31.12.2010 : ca. 350 Mio. €**
- **Beste Bank in der Kundenzufriedenheit**
- **2 x Auszeichnung als TOP-Förderbank in Bayern**



## **AGENDA**

- **Aktueller Status ( Leerstände, Ortsverödung, Wettbewerb )**
- **Finanzierungs-Szenario einer Stadt-/Marktimmobilie**
- **Beispielhafte Ursachen für Ortskern-Problematik**
- **Potenziale für die „Wiederbelebung“ von Ortskernen**
- **Beispiele für aktive Kommunen**



## ***Aktueller Status „ im Ort „***

- **Leerstehende Wohn- und Geschäftshäuser**
- **Einkaufsmöglichkeiten für Bewohner/Einwohner fehlen**
- **„Treffpunkt“ zur Kommunikation fehlt ( „Marktplatz“ )**
- **Zuzug wird gehemmt bzw. verhindert**
- **Substanz und Erscheinungsbild der Gebäulichkeiten verschlechtern sich**



## ***Aktueller Status „ im Ort „***

- Wertminderung aller bestehenden Gebäulichkeiten
- Vermieter müssen Mietzins senken
- Nachfrage nach Mietwohnungen sinkt
- Umsatz- und Ertragskraft der „verbliebenen Geschäfte“ leidet unter Nachbar-Leerständen
- Attraktivität des Ortes/Marktes nimmt ab
- Einnahmequellen aus Tourismus und Gewerbesteuer werden weniger bzw. sinken



## **„Finanz-Szenario „**

- **Objektfinanzierung ( Wohn- und/oder Geschäftshaus )**
  - **Bedienung des Kapitaldienstes aus Mieteinnahmen**
  - **Wegbrechende/Fehlende Einnahmen aus Miete und Umsatz**
  - **Kapitaldienstfähigkeit unzureichend**
  - **Tilgungsrückstände führen zu Engagementkündigung**
  - **Instandhaltung wird eingestellt – kein Geld mehr dafür**
  - **Versteigerung bewirkt automatische Wertminderung**
  - **Ausfall / Forderungsverlust der Bank**
  - **Persönlichkeits- und Vermögensuntergang**



## **Folgen des Szenarios für die Allgemeinheit**

- **Bestehende Finanzierungen werden auf den Prüfstand gestellt**
- **Objektbewertungen werden „korrigiert“ (reduziert)**
- **Auflagen für neue Objektfinanzierungen am Ort werden erhöht**
- **Kauf- und Renovierungsfinanzierung wird erschwert**
- **Kreis der potentiellen Käufer wird weniger**
- **Verkaufspotenzial wird geringer**
- **Leerstand-Wahrscheinlichkeit steigt**
- **Attraktivität des Ortes und der Gebäude sinken**



## ***Aktuelle Störfaktoren (auszugsweise)***

- **Zunehmende Ansiedelung von Discount-Märkten**
  - > Verlagerung des Point of Sale in den Aussenbereich
  - > „Alles in einem Haus“ – Mentalität
  - > Einzelhandel im Ort laufen die Kunden weg
  - > Sinkende Absatz- und Ertragslage
  - > Substanzverzehr ( Geld und Vermögen )
  - > Geschäftsaufgabe



## **Aktuelle Störfaktoren**

- **Unzureichende Infrastruktur**
  - > Arbeitnehmer „fahren / ziehen der Arbeit nach“
  - > Bevölkerung nimmt ab
  - > Betriebe schliessen , die Kaufkraft vor Ort schwindet
  - > unzureichende Attraktivität für Gewerbeansiedlungen, die Arbeitnehmer + Kaufkraft bringen  
( Anbindung an Autobahn , Internet-Datenautobahn,  
„billige Arbeitskräfte ein paar Kilometer weiter „ )



## **Aktuelle Störfaktoren**

### ■ Generationswechsel

- > **Mentalität hat sich geändert ( „ Ist es das wert ? „ )**
- > **„im Ort ist nichts los“**
- > **weniger Kinder – weniger Nachfolgepotenzial**
- > **erhöhter Aufwand für die Wiederbelebung des Betriebes für Sanierung , Marketing und persönlichen Einsatz schreckt Nachfolger von der Übernahme ab**
- > **Perspektivlosigkeit**



## ***Potenziale für Wiederbelebung von Ortszentren***

- **Discount-Ansiedelungen im Aussenbereich eindämmen/ stoppen**
- **Discounter in die Ortsmitte bringen ( Einkaufszentrum mit Branchenmix )**
- **Kundenfreundliche Parkplätze – und Überwachung gewährleisten**
- **Stellplätze im begehbaren Umkreis des Zentrums schaffen**
- **Behördliche Auflagen überdenken ( Denkmalschutz , Nutzungseinschränkungen )**



## ***Potenziale für Wiederbelebung von Ortszentren***

- **Ausweisung von Gewerbegebieten in Ortsnähe**
- **Mix aus Fussgängerzone + Verkehrsberuhigung**
- **Bildung von Werbegemeinschaften und Initiativen (gemeinsame Werbung, Veranstaltungen, Märkte )**
- **Interkommunale Zusammenarbeit ( Kommunen Ilzer Land , Abteiland )**
- **Steigerung der Attraktivität des Standortes durch Verbesserung der Datentransfer-Anbindung ( Datenautobahn )**



## ***Potenziale für Wiederbelebung von Ortszentren***

- **Aufrechterhaltung der staatlichen Kreditprogramme und Optimierung mit Tilgungszuschüssen**
- **Investitionszuschüsse der Regierung**
- **Kreditprogramme mit Haftungsfreistellung/Staatsbürgschaft für die Reaktivierung leerstehender Gebäulichkeiten ( KfW )**
- **Verbesserung der Abschreibungsmöglichkeiten bei innerörtlichen Gebäuden**
- **Kommunales Ortskernprogramm ( als Zuschuss mit Obergrenze )**
- **Sonderkreditprogramme örtlich ansässiger Kreditinstitute**



## ***Aktuelle KfW - Förderungen für Eigentümer und Vermieter***

### **A) Kreditvarianten**

- 151 – Energieeffizient Sanieren ( Effizienzhaus )
- 152 – Energieeffizient Sanieren – Einzelmaßnahmen
- 155 – Altersgerecht Umbauen
- 141 – Wohnraum Modernisieren
- 124 – Wohneigentum (nur Eigennutzung)
- 157 – Sozial Investieren ( energetische Sanierung durch Kommunen )



## ***Aktuelle KfW Förderungen für Eigentümer und Vermieter***

### **B) Zuschussvarianten**

- **430 – Energieeffizient Sanieren – Zuschuss**
- **455 – Altersgerecht Umbauen – Zuschuss**
- **431 – Sonderförderung für Sachverständigen-Baubegleitung**



## Aktive Städte und Kommunen

- **Stadt Deggendorf ( Tiefgarage unter dem Stadtplatz )**
- **Stadt Freyung ( kommunaler Zuschuss max . € 30.000,-- für Fassadenerneuerung ; eigener Stadtumbaumanager )**
- **Markt Perlesreut ( Ortskernsanierung mit Parkplätzen direkt vor den Geschäften und Wohnungen )**
- **Markt Neureichenau ( Ansiedlung NETTO-Markt im Ortszentrum direkt neben Blumengeschäft , Sportshop , Bank , Friseur )**



**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit !**

**Hans Richter**  
**Leiter der Firmenkundenbank**

**Raiffeisenbank Am Goldenen Steig eG**  
**[www.rb-ags.de](http://www.rb-ags.de)**