

# Newsletter

## Ausgabe 2/09

### → Themen

- 01 / Wohnungsmarkt im Umbruch
  - 02 / Energiekosten wichtiger als Balkon
  - 03 / Transparenz wörtlich genommen: die gläserne Backstube
  - 04 / Mehr Platz für Hochtechnologie: Der TTR wächst
- Konjunktur auf Tour in Baden-Württemberg

## Wohnungsmarkt im Umbruch.

In Baden-Württemberg entstanden 2008 jeden Tag rund 70 neue Wohnungen. Darin hätte hochgerechnet eine komplette Kleinstadt mit 50.000 Einwohnern ein neues Zuhause gefunden. Jedes Jahr werden so landesweit mehr als vier Milliarden Euro investiert. Das Bauhauptgewerbe im Südwesten mit seinen rund 85.000 Beschäftigten zählt somit zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen des Landes. Doch sowohl dem baden-württembergischen und als auch dem gesamtdeutschen Wohnungsmarkt steht ein weitreichender Strukturwandel bevor. Auf zwei Zukunftsaufgaben muss die Wohnungswirtschaft passende Antworten finden: Die Gesellschaft altert, und fossile Energieträger werden immer teurer.

### Förderung bleibt wichtig

Die L-Bank hat auf diese Herausforderungen – die alternde Gesellschaft sowie die wachsenden Energiekosten – reagiert und unterstützt sowohl die Wohnungswirtschaft als auch private Bauherren mit entsprechenden Programmen. Daneben steht die Wohnraumförderung nach wie vor im Zeichen des Leitbilds „Kinderland Baden-Württemberg“. Das erklärte Ziel: Familien sollen noch umfangreicher als bisher Zugang zu selbst genutztem Wohneigentum finden.

Die Nachfrage nach diesen Förderprogrammen ist ungebrochen. Im ersten Halbjahr 2009 gingen für das Landeswohnraumförderungsprogramm so viele Anträge bei der L-Bank ein, dass voraussichtlich der Erfolg des letzten Jahres noch übertroffen wird. 2008 erhielten rund 3.400 Familien im Rahmen der Landeswohnraumförderung ein zinsverbilligtes Darlehen; im Programm „Wohnen mit Kind“ wurden etwa 4.000 Anträge bewilligt. Insgesamt stieg 2008 das Fördervolumen der Wohnungsbaufinanzierung um 90 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Die Förderung übernimmt dabei in Baden-Württemberg eine wichtige Funktion. Denn der Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand in Baden-Württemberg liegt rund fünf Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt. Hier besteht – auch in Hinblick auf Aspekte der privaten Altersvorsorge – Handlungsbedarf. Darüber hinaus übersteigt in einigen Regionen die Wohnungsnachfrage noch immer das Angebot. Besonders angespannt ist die Situation in und um Karlsruhe und Baden-Baden.



Jeder zwölfte Arbeitsplatz in Baden-Württemberg hängt vom Immobiliensektor ab: Allein der Bau eines Einfamilienhauses im Wert von 350.000 Euro sichert oder schafft etwa vier Arbeitsplätze pro Jahr.

Ohne weitere Investitionen ist mittelfristig nicht mit einer Marktentspannung zu rechnen. Denn die Bevölkerung Baden-Württembergs wächst entgegen dem Bundestrend. Hochrechnungen ergeben, dass bis zum Jahr 2020 in Baden-Württemberg rund 540.000 neue Wohnungen benötigt werden. Doch die aktuellen Fertigstellungszahlen in Höhe von 30.000 Einheiten pro Jahr bleiben deutlich hinter dem Neubaubedarf zurück. Die Förderung bleibt also weiterhin wichtig, um einem absehbaren Wohnungsmangel zu begegnen. Darüber hinaus dient die Wohnungsbauförderung als Steuerungsinstrument der Quartiers- und Stadtteilentwicklung – zum Beispiel indem Ansiedlungen in Ortszentren stärker gefördert werden als Neubauaktivitäten auf der grünen Wiese.

### Regionale Unterschiede ernst nehmen

Die landeseigene Wohnungsbauförderung kann jedoch nur optimal greifen, wenn regionale Unterschiede berücksichtigt werden. Denn Baden-Württemberg ist sehr heterogen: Die Wohnsituation in den Universitätsstädten unterscheidet sich deutlich von den eher ländlich geprägten Regionen im Südosten des Landes. Ein Beispiel: In einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage geben 64 Prozent der Baden-Württemberger an, in den eigenen vier Wänden zu leben. Mit großen regionalen Unterschieden: In den Stadtkreisen liegt der Anteil teilweise weit unter 50 Prozent.

Ähnlich große regionale Unterschiede zeigen sich auch bei den Baukosten und

Grundstückspreisen. Vor allem die Ballungszentren stechen hier heraus. 2007 kostete ein Quadratmeter baureifes Land im Stadtkreis Stuttgart 835 Euro, im Main-Tauber-Kreis 50 Euro. Diese Beispiele verdeutlichen die regionalen Unterschiede im baden-württembergischen Wohnungsmarkt. Entsprechend stark variierten auch die Nachfrage nach Immobilien, die Anforderungen an die Wohnung sowie die Bauaktivitäten im Land. Diese lokalen Besonderheiten dürfen die Immobilienwirtschaft und die Wohnungsbauförderung bei ihren Investitionen nicht aus dem Blick verlieren.

Christian Brand, Vorsitzender des Vorstands der L-Bank

## Energiekosten wichtiger als Balkon.

Die Energiekosten haben sich inzwischen zu einem entscheidenden Nachfragekriterium auf dem Immobilienmarkt

entwickelt. Der Energieverbrauch hat bereits andere Anforderungen, wie etwa einen Balkon oder ein Vollbad, überholt. Der Grund sind die rasant gestiegenen Kosten für Strom, Gas und Öl. Auf diese Entwicklung hat der Gesetzgeber reagiert. Seit Anfang 2009 ist für alle Wohngebäude der Energiepass verpflichtend vorgeschrieben. Durch den bedarfsorientierten Ausweis entsteht auf dem Immobilienmarkt die nötige Transparenz. Denn er informiert detailliert über den energetischen Zustand eines Gebäudes und gibt so Hauskäufern und Mietern einen Richtwert über die voraussichtlichen Energiekosten an die Hand.

Die staatlichen und landeseigenen Förderangebote konzentrieren sich verstärkt auf Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs und zur Reduktion schädlicher CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der wichtigste Ansatzpunkt ist dabei die Sanierung im Wohnungsbestand. Der Verbesserung der Energieeffizienz der rund fünf Millionen Bestandswohnungen kommt eine große Bedeutung zu.

Die Erfolgsbilanz der Förderprogramme kann sich dabei sehen lassen: In weiten Teilen Baden-Württembergs sind Son-

nenkollektoren auf dem Dach, Pelletheizungen im Keller und Wärmedämmung an der Fassade bereits Realität. Im Jahr 2007 wurde durch geförderte Gebäudesanierungen der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um rund 75.000 Tonnen reduziert. Kein anderes Bundesland erzielte größere Einsparungen.

Zudem lässt sich ein deutlicher Modernisierungsschub bei den Heizungssystemen beobachten. Der Einsatz von Ölheizungen ging deutlich zurück auf rund sechs Prozent. Gewinner dieser Entwicklung sind alternative Heizsysteme. Beachtliche 20 Prozent der 2007 neu genehmigten Wohngebäude werden mit Wärmepumpen beheizt. Zugleich zeigt sich ein Trend zum Einsatz von Holz oder sonstigen erneuerbaren Energieträgern. Aktuell steht etwa jede fünfte Holzpellet-Heizung in Deutschland in Baden-Württemberg.

Die Nachfrage nach neuen Heizungssystemen ist weiterhin groß. 2007 wurde vom Land die Förderung von Anlagen, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden, eingeführt. Seither steigen die Förderzahlen kontinuierlich. Dieses Jahr wurden bereits mehr als 1.000 Vorhaben gefördert.

➤ Mehr Informationen unter [www.l-bank.de/wohnen](http://www.l-bank.de/wohnen)



Informationen zu den aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt bietet die Studie L-Bank Wohnungsmarktbeobachtung Baden-Württemberg, die in enger Kooperation mit dem IMWF Institut für Management- und Wirtschaftsforschung entstanden ist. Download unter [www.l-bank.de/womo](http://www.l-bank.de/womo)

# Transparenz wörtlich genommen: die gläserne Backstube.



Landbäckerei Baader in Frickingen: 220 Jahre Handwerkstradition zeigen ihre innovative Seite – unter anderem mit einer Solaranlage auf dem Dach.

Wer auf den großzügigen Neubau am Ortseingang des baden-württembergischen Frickingen blickt, vermutet dahinter kaum 220 Jahre Handwerkstradition. Die Landbäckerei Baader hat sich hier sozusagen neu erfunden. „Tradition leben und innovativ bleiben“, gibt der Bäckermeister und Inhaber Josef Baader seine Devise preis und blickt stolz durch die großen Fenster auf die Umrisse der Schweizer Alpen. Einerseits sind das gute Aussichten für ihn und seine Mitarbeiter, die in dieser gläsernen Backstube arbeiten. Andererseits werden hier auch wertvolle Einsichten vermittelt: Die zahlreichen Besucher, die Tag für Tag vorbeikommen, können durch die Glasfront die Entstehung von Brot und Brezeln mitverfolgen. „Ich finde es sehr wichtig“, so Josef Baader, „dass die Menschen wissen, wie Lebensmittel hergestellt werden.“

Dabei wurde die Idee eigentlich aufgrund von Platzmangel geboren: Die Landbäckerei hatte ihren Sitz mitten in Frickingen, war erfolgreich, eröffnete Filialen in den umliegenden Orten und

baute zweimal den Stammsitz aus. „Aber dann war das Grundstück erschöpft“, berichtet Josef Baader. Und plötzlich stellten sich grundsätzliche Fragen: Wollte man weiter wachsen? Und wenn ja, wie? Die Antwort war bald gefunden: „Der Betrieb hatte eine Chance verdient.“ Diese sah er in der Verlagerung und Erweiterung des Unternehmensstandortes. Und wie kam er auf die gläserne Backstube? „Gar nicht“, lacht der dynamische Bäckermeister. „Von Anfang an wollte ich die Mitarbeiter in das Projekt einbinden, und einer von ihnen hatte während einer Mitarbeiterversammlung die Idee.“

Die Finanzierung des Projekts entwickelte man mit dem lokalen Bankpartner, mit dem die Bäckerei schon lange vertrauensvoll zusammenarbeitete. Schnell war auch die Gemeinde im Boot, die nicht nur ein attraktives Grundstück anbot, sondern die Verlagerung des Unternehmens über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) einplante. Das ELR bietet mittelständischen Unterneh-

men, die in ländlich geprägte Orte in Baden-Württemberg investieren, Zuschüsse und zinsvergünstigte Darlehen. Josef Baader stellte über die Gemeinde einen Antrag auf Einplanung beim zuständigen Regierungspräsidium, das diesen befürwortete. Anschließend reichte er den Förderantrag zur Genehmigung bei der L-Bank ein. „Das ging ganz schnell“, freut sich Josef Baader. „Mitte April stellte ich den Antrag, und Anfang Juni kam der positive Bescheid.“ Nicht immer funktioniert das so reibungslos, weiß Gerda Eckstein, Fördermittelberaterin bei der L-Bank. „Ausschlaggebend für die schnelle Bewilligung war, dass alle Unterlagen vollständig vorlagen.“ Besonders beeindruckten sie die ausführlichen Projektbeschreibungen: „So konnte ich mir die gläserne Backstube bei der Prüfung gleich gut vorstellen und das Vorhaben richtig einschätzen.“

Der Finanzierung und dem Erfolg stand somit nichts mehr im Wege. Heute ist der großzügige und ansprechende Neubau am Ortseingang von Frickingen Blickfang und Besuchermagnet. Dank der erweiterten Kapazitäten gibt es sieben Verkaufsstellen, der Umsatz stieg nach dem Umzug um 40 Prozent, es entstanden 20 zusätzliche Arbeitsplätze. Weitere Ideen konnten realisiert werden: eine energiesparende Kältetechnik, Wärmerückgewinnung und eine Solaranlage auf dem Dach. Das Wesentliche jedoch hat Josef Baader nie aus dem Blick verloren: „Es geht um Transparenz vom Acker bis zur Ladentheke“, weiß er, und: „Handwerk hat einen goldenen Boden, wenn es seinen Traditionen verpflichtet und gleichzeitig innovativ ist.“

➤ Mehr Informationen unter [www.baaderbeck.de](http://www.baaderbeck.de) und [www.l-bank.de/unternehmen](http://www.l-bank.de/unternehmen)



Die gläserne Backstube: Der offene Blick in die Produktion war die Idee eines Mitarbeiters.



Die Kunden schätzen das Ergebnis – sieben Verkaufsstellen hat die Landbäckerei Baader mittlerweile.

## Mehr Platz für Hochtechnologie: Der TTR wächst.

Vor acht Jahren begann das Engagement der L-Bank in Reutlingen. Am 6. Mai wurde dort das zweite Gebäude eingeweiht und damit das Raumangebot des Technologieparks Tübingen-Reutlingen (TTR) weiter ausgebaut. „Reutlingen 2“ war schon vor der offiziellen Einweihung voll belegt. In dem Park arbeiten an den beiden Standorten Tübingen und Reutlingen jetzt mehr als 40 Unternehmen mit über 480 Mitarbeitern.

Der baden-württembergische Wirtschaftsminister Ernst Pfister hob bei der Einweihung hervor: „Mit solchen optimalen Möglichkeiten, wie sie dieser Technologiepark bietet, können wir die Strecke von der Forschung bis zu einem verwertbaren Produkt deutlich verkürzen.“ Denn gerade im globalen Markt sei es entscheidend, dass Innovationen und neue Produkte schnell auf den Markt kämen.

Wie im ersten Gebäude auch, stehen sowohl einzelne Start-up-Büros für Gründer als auch größere Flächen zur Verfügung. Daneben bietet der TTR auch Sonderflächen wie Labore und Reinräume an. Vor allem jungen und forschungsintensiven Unternehmen aus den Bereichen Nano-, Bio- und Informationstechnologie sowie Sensorik bietet der TTR genügend Platz und die richtige Infrastruktur, um sich gut zu entwickeln. „Durch dieses maßge-



„Reutlingen 2“ ist als multifunktionales Gebäude konzipiert: Vom einfachen Büro über Werkstattflächen bis zum Labor mit Reinraumstandard können alle Anforderungen von Unternehmen erfüllt werden.

schneiderte Angebot schaffen wir es, wertvolle Unternehmen und wichtiges Know-how bei uns in Baden-Württemberg zu behalten. Und das ist auch unsere Motivation weiterzumachen“, erklärte Christian Brand das Engagement der L-Bank. Mit

der Einweihung von „Reutlingen 2“ ist die Entwicklung aber nicht abgeschlossen: Die TTR GmbH und die L-Bank planen bereits das nächste Gebäude.

➤ Mehr Informationen unter [www.ttr-gmbh.de](http://www.ttr-gmbh.de)

## Konjunktur auf Tour in Baden-Württemberg.

Mit einem Konjunktur-Bus tourt die KfW, jeweils begleitet von den regional zuständigen Landesförderinstituten, seit Ende Mai durch ganz Deutschland. Der Anlass sind: die beiden Konjunkturpakete des Bundes. Das Ziel ist: die Kunden vor Ort über die aktuellen

Fördermöglichkeiten zu informieren. Welche Angebote gibt es für Unternehmen, Kommunen und Privatkunden?

Die Themen reichen vom Startgeld für Existenzgründer über Programme zum Klimaschutz bis hin zur Finanzierung von Wohneigentum. „Weil wir in der momentanen Situation handeln müssen, warten wir nicht, bis die Menschen zu uns kommen, sondern wir kommen zu den Menschen“, kommentierte Christian Brand, Vorsitzender des Vorstands der L-Bank, die Kampagne Konjunktur auf Tour.

Anfang Juli macht die Tour in sieben baden-württembergischen Städten Station. Der Konjunktur-Bus hielt bereits in Mannheim, Karlsruhe, Heilbronn, Stuttgart. Die nächsten Stationen sind Villingen-

Schwenningen (09. 07), Freiburg (10. 07), Ulm (13. 07) und Konstanz (13. 07). Fachleute der L-Bank werden mit vor Ort sein und Fragen rund um die Themen Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und Wohnungsbau beantworten.



Auch in Baden-Württemberg unterwegs: der Konjunktur-Bus – die L-Bank ist mit auf Tour.

### Impressum

L-Bank, Schlossplatz, 76113 Karlsruhe  
Tel. 0721 150-0, Fax 0721 150-1001  
E-Mail [info@l-bank.de](mailto:info@l-bank.de)  
[www.l-bank.de](http://www.l-bank.de)

### Redaktion

Cordula Bräuninger, Dr. Ute Faath  
Tel. 0721 150-1114  
E-Mail [newsletter@l-bank.de](mailto:newsletter@l-bank.de)

Druck: Druckerei F&W Schmidt oHG,  
Renningen

Juli 2009