

# Newsletter

## Ausgabe 3/08

### → Themen

- 01 / Früh ohne Stufen bauen – später ohne Barrieren leben
  - 02 / L-Bank-Invest: 500 Millionen Euro für den Ländlichen Raum
  - 03 / Die Hauptsache sind die richtigen Projektpartner
  - 04 / Wohnungsbau: Förderzahlen steigen gegen den Trend
- L-Bank Wirtschaftsforum in Mannheim

## Früh ohne Stufen bauen – später ohne Barrieren leben.

Häuslebauer haben viele Pläne: Die Sauna im Keller, das Arbeitszimmer im Dachgeschoss und auch der Nachwuchs soll genug Platz haben. Die Familie denkt vor dem Bau an fast alles – aber auch daran, das Haus barrierefrei zu gestalten?

Dabei ist es sowohl sinnvoll als auch billiger, einen Neubau von Anfang an entsprechend anzulegen und nicht erst später nachzurüsten. Eine Wohnung gilt als barrierefrei, wenn jeder sie nutzen kann – auch Rollstuhlfahrer, geh- und sehbehinderte Personen. Bauherren denken bei dem Stichwort an große Flächen, aufwändige Sonderausstattungen und vor allen Dingen an normative Vorgaben. Barriere-

frei gebaute Wohnungen und Häuser sind aber auch für junge Menschen attraktiv. Die Dielen und Bäder sind großzügiger gestaltet. Ohne Schwellen und Stufen bewegen sich auch Bewohner im Krabbelalter sicherer durch die Wohnung. Ein hindernisfreies bauliches Umfeld gibt in jedem Alter die Perspektive, so lange wie möglich unabhängig von fremder Hilfe leben zu können.

### **Altbauten sind zumeist nicht altersgerecht gestaltet**

Das Qualitätsmerkmal Barrierefreiheit wird nicht nur für Neubauten, sondern auch für den vorhandenen Bestand an Wohnungen und Häusern immer wichtiger. Angesichts der Alterung der Bevölkerung wächst die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum. Das gilt für Kaufobjekte und für Mietwohnungen. Rund 95 Prozent der über 65-Jährigen leben heute in einer „normalen“ Wohnung. Der überwiegende Teil dieser Wohnungen wurde noch nicht altersgerecht umgebaut.

Ohnehin wird in Deutschland beim vorhandenen Wohnbestand hauptsächlich auf individuelle Anpassungen gesetzt. Für neue Bauvorhaben haben viele Bundesländer allerdings bereits Vorsorge getroffen. Zum Beispiel Baden-Württemberg: In Neubauten mit mehr als vier Wohnungen müssen dort alle Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche müssen für Rollstuhlfahrer zugänglich sein.



Die barrierefreie Gestaltung von Wohnraum kann man gar nicht früh genug planen.

### **Umbau nach individuellem Bedarf statt nach Normen fördern**

Wenn jemand im Haushalt pflegebedürftig wird, steht häufig ein Umbau der Wohnung an, um den Alltag bewältigen zu können. Mieter dürfen ihre Wohnung selbst barrierefrei gestalten, wenn der Vermieter zustimmt. Allerdings kommen die Kosten für einen Umbau, der den Anforderungen nach Barrierefreiheit gerecht wird, häufig den Kosten für einen Neubau gleich. Auch wer neu baut, muss nicht gleich einen barrierefreien Ausbau wählen.

Eine günstigere Alternative ist es, die Wohnung barrierearm zu gestalten. Hier liegen die baulichen Anforderungen niedriger als bei der Barrierefreiheit. Und die Wohnsituation lässt sich später schrittweise dem aktuellen Bedarf anpassen.

Bereits kleine Umbaumaßnahmen können helfen, ein altersgerechtes Zuhause zu schaffen. Doch Umbauten wie die Anlage einer Rampe für den Rollstuhl sind teuer. Pflegebedürftigen zahlt die gesetzliche Pflegeversicherung Zuschüsse (etwa 2.500 Euro pro

Maßnahme) für erforderliche Umbauten. Allerdings bleibt ein Eigenanteil von 10 Prozent zu leisten und die Zuschüsse decken bei weitem nicht die Kosten.

Daher sind in der Regel finanzielle Hilfen beim altersgerechten Umbau der Wohnung erforderlich. Einige Bundesländer und Kommunen bieten Förderprogramme an. Wir unterstützen Barrierefreiheit auf verschiedenen Wegen, und zwar sowohl beim Umbau wie auch beim Neubau von Wohnungen. Das beginnt bei der Förderung des Neubaus seniorengerechter Mietwohnungen und betreuter Seniorenwohnungen. Schwerbehinderte werden beim Bau, Kauf oder Umbau von Wohnraum unterstützt. Familien mit Kindern, die beim Bau oder Kauf eines Hauses gleich einen barrierefreien Ausbau verwirklichen wollen, bietet die Landesförderung ein zusätzliches Darlehen an. Die Höhe der Förderung hängt von der einzelnen Baumaßnahme ab: Bauherren können Darlehen von 20.000 Euro erhalten, wenn sie ihren Wohnraum rollstuhlgerecht anlegen. Darlehen von 10.000 Euro stehen bereit, wenn sie den Wohnraum barrierefrei gestalten.

### **Wie könnte ein pragmatischer Lösungsansatz bei dem wachsenden Bedarf aussehen?**

Bislang gelten die Normen für Barrierefreiheit und für betreutes Wohnen als die Messlatte für altersgerechtes Wohnen in Deutschland. Nun will nicht jede junge Familie eine Immobilie kaufen, die über eine Rollstuhlrampe verfügt. Ein pragmatischer Ansatz wäre es, in Zukunft Baumaßnahmen zu unterstützen, die altersgerechtes Wohnen ermöglichen, ohne dass sämtliche Normen für Barrierefreiheit erfüllt sind. Stufenmodelle für altersgerechtes Bauen kämen jungen, aber auch älteren Bauherren entgegen. Eines ist sicher: Die Zahl älterer Menschen wird sich in den kommenden Jahren erhöhen. Damit wächst auch der Druck, mehr Bestandswohnungen zu bezahlbaren Kosten altersgerecht umzubauen.

Christian Brand, Vorsitzender des Vorstands der L-Bank

## **L-Bank-Invest: 500 Millionen Euro für den Ländlichen Raum.**

Vor einem Jahr, im Juni 2007, legte die L-Bank gemeinsam mit der Landwirtschaftlichen Rentenbank „L-Bank-Invest“ auf. Das Programm richtet sich an Betriebe in Gemeinden mit weniger als 50.000 Einwohnern. Gefördert werden kurz- und mittelfristige Investitionen, die die Wirtschaftsstruktur in den Regionen verbessern und Arbeitsplätze sichern oder schaffen. Damit flankiert die L-Bank erfolgreich die Strukturpolitik des Landes.

Seit Programmstart bis Ende Juni 2008 wurden mehr als 500 Millionen Euro an zinsgünstigen Mitteln an Unternehmen im Ländlichen Raum ausgereicht. Es gelang, die gesamte Breite des Mittelstands einschließlich der landwirtschaftlichen Unternehmen im Ländlichen Raum zu erreichen. Mehr als 1.000 Unternehmen aus Industrie, Handel, Handwerk und Landwirtschaft nutzen bisher die zinsgünstigen Mittel. Die Darlehen werden in einem unbürokrati-



Der Programmteil „Umweltschutz und Nachhaltigkeit“ unterstützt unter anderem landwirtschaftliche Betriebe bei der Installation von Photovoltaik-Anlagen.

tischen Verfahren über die Hausbanken ausgereicht.

Gemeinsam mit der Landwirtschaftlichen Rentenbank, die ihr günstige Refinanzierungsmittel zur Verfügung

stellt, wird die L-Bank die Mittel für das Programm sogar um weitere 300 Millionen Euro aufstocken.

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

## Die Hauptsache sind die richtigen Projektpartner.



Jörg Dürr-Pucher, Geschäftsführer von CLEAN ENERGY.

### L-Bank fördert den Bau eines Biomasse-Kraftwerks

Im Rückblick ist alles ganz einfach: Ein Industrie-Unternehmen verpflichtet sich, seinen Energiebedarf in Zukunft bei einem geplanten Biomasse-Kraftwerk zu decken. Auf diese Weise haben die Investoren vorab eine langfristige Abnahmegarantie und damit weniger Risiko. Sie errichten das Kraftwerk und produzieren nicht nur umweltfreundliche Energie, sondern schaffen auch Arbeitsplätze.

Doch ganz so leicht sind solche Projekte dann doch nicht zu realisieren. Worauf man achten muss, weiß Jörg Dürr-Pucher, der Firmen, Verbände und Kommunen bei der Umsetzung ökologischer Projekte berät. Sein Unternehmen CLEAN ENERGY bietet nicht nur Beratung an, bei einzelnen Projekten engagiert sich Dürr-Pucher auch als Gesellschafter. So plante und verwirklichte CLEAN ENERGY das Biomasse-Kraftwerk Malsch südlich von Karlsruhe. Auch hier mussten einige Hindernisse aus dem Weg geräumt werden. „Das Kraftwerk in Malsch soll noch in diesem Jahr in Betrieb gehen und jährlich mindestens 18.000 Tonnen CO<sub>2</sub> einsparen. Nur mit viel Ausdauer und den richtigen Partnern kann so etwas überhaupt gelingen“, berichtet Dürr-Pucher.

### Mit den richtigen Partnern zum Erfolg

Bei der Wahl dieser Partner lässt sich Dürr-Pucher von zwei Kriterien leiten: „Sie müssen unterschiedliche Kompetenzen in das Projekt einbringen, aber auch dazu bereit sein, finanzielle

Risiken zu tragen.“ Wie die Interessen der Investoren zum Erfolg eines Projekts beitragen können, zeigt das Kraftwerk in Malsch beispielhaft: So konnte man einen Lieferanten für Biomasse als Gesellschafter mit ins Boot holen. Investoren wie die Stadtwerke Ulm und Ettlingen brachten ihre langjährige Erfahrung im Betrieb von Energieanlagen ein. Gemeinsam mit allen Partnern wurde eine Projektgesellschaft gegründet. Als Nächstes wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt und die Finanzierung gesichert.

Das neue Biomasse-Kraftwerk erforderte Investitionen in Höhe von etwa 11 Millionen Euro: Sie wurden durch die Einlagen der Investoren und durch Darlehen der BW-Bank aufgebracht. Die L-Bank übernahm für diese Darlehen Bürgschaften, damit war die Finanzierung tragfähig. Neben Bürgschaften wie diesen vergibt die L-Bank über Förderprogramme wie das Umweltschutz- und Energiesparförderprogramm auch zinsvergünstigte Darlehen und berät aktiv bei Investitionen in Biomasse-Anlagen. Dabei arbeitet sie eng mit der Steinbeis Stiftung zusammen. Für die Investoren ist diese technische Beratung ein weiterer Vorteil. Zusätzlich profitieren sie von den Erfahrungen der Bank mit anderen Biomasse-Anlagen, die in Baden-Württemberg bereits gefördert wurden.

### Offene Kommunikation schafft Vertrauen

„Besonders wichtig bei diesen Großprojekten ist neben einer gesicherten Finanzierung die offene Kommunikation mit allen Beteiligten“, nennt Dürr-Pucher

einen wichtigen Erfolgsfaktor. Zum Beispiel müssen den Gesellschaftern und anderen Kapitalgebern Baufortschritte und Erfolge, aber auch Verzögerungen und Misserfolge unmittelbar mitgeteilt werden. Gerade für die Partner, die zeitlich und finanziell in Vorleistung gehen, sei das wichtig. Nur so entstehe das notwendige Vertrauen. Ebenso entscheidend sei es, durch Offenheit das Vertrauen der Standortkommune und der direkten Nachbarn des Projekts zu gewinnen und zu erhalten.



Brennmaterial: Hecken- und Strauchschnitt.

### Mit Bioenergie die Zukunft sichern

Jörg Dürr-Pucher sieht in Biomasse-Heizkraftwerken nur Vorteile: „Wir produzieren gleichzeitig Strom und Wärme und verwenden fast ausschließlich Hecken- und Strauchschnitt als Biomasse. Damit schonen wir die Umwelt und mindern die Abhängigkeit von Rohstoffen wie Gas und Öl. Zudem bleibt das Geld, das für die Energie aufgewendet wird, in der Region.“

➤ Mehr Informationen unter [www.clean-energy.biz](http://www.clean-energy.biz), – [www.biomassekraftwerk-malsch.de](http://www.biomassekraftwerk-malsch.de) und [www.l-bank.de/unternehmen](http://www.l-bank.de/unternehmen)



Auch ein fester Abnehmer, der jährlich garantiert 20.000 Megawattstunden Bioenergie bezieht, konnte für das Projekt gewonnen werden.

## Wohnungsbau: Förderzahlen steigen gegen den Trend.

Bis Ende Juli 2008 erhielten mehr als 4.600 Familien mit Kindern einen Kredit der L-Bank zur Finanzierung von Wohneigentum. Das sind - in nur sieben Monaten - bereits 24 Prozent mehr geförderte Bau- und Kaufvorhaben als im gesamten Vorjahr. Das erweiterte Förderangebot der L-Bank erreichte deutlich mehr Familien. Insgesamt wurden dieses Jahr bereits über 460 Millionen Euro zur Finanzierung von Wohneigentum in Baden-Württemberg zugesagt. Diese Entwicklung steht gegen den Trend im Wohnungsbau: Denn im vergangenen Jahr sank die Zahl der fertig gestellten Wohnungen landesweit auf das niedrigste Niveau seit Jahrzehnten und auch 2008 stagniert die Bautätigkeit.

Die L-Bank wertet die gestiegenen Förderzahlen als Ergebnis der Neuausrich-

tung ihres Angebots im vergangenen Jahr. Nach wie vor stehen Familien mit Kindern im Mittelpunkt der Förderung. Zinsverbilligte Darlehen mit langen Laufzeiten erleichtern ihnen die Finanzierung von Wohneigentum. Bei den Landesprogrammen wurden die Einkommensgrenzen erhöht (z. B. auf 60.000 Euro brutto jährlich für eine vierköpfige Familie) und die Konditionen verbessert. Die Förderung richtet sich nicht mehr ausschließlich nach der Zahl der Kinder, die bei der Antragstellung in der Familie leben - jetzt wächst die Förderung mit. Die neuen „Optionsdarlehen“ ermöglichen, dass die Förderleistung während der laufenden Finanzierung angepasst wird, wenn die Kinderzahl steigt. Sie stehen auch Paaren offen, die noch keine Kinder haben. Seit Programmstart im Mai 2007 nahm hier die Nachfrage kontinuierlich zu:

Mehr als 27 Millionen Euro wurden bereits zugesagt. Jeder vierte Antragsteller, der mit Landesmitteln finanziert, nutzt dieses spezielle Angebot.

Neben der fokussierten Landesförderung richtet sich auch ein bankeigenes Programm an Familien mit Kindern. Bei „Wohnen mit Kind“, das gemeinsam mit der KfW angeboten wird, verbilligt die L-Bank die zinsgünstigen Kredite der Bundesförderung zusätzlich. Mit diesem erweiterten Angebot an Finanzierungen ist es jetzt möglich, weitaus mehr Familien aus Baden-Württemberg auf dem Weg ins Eigenheim zu unterstützen.

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

## L-Bank Wirtschaftsforum in Mannheim.



Auf große Resonanz stieß der Vortrag des Hauptredners des Plenums, Anselm Bilgri (Gesellschafter von Anselm Bilgri – Zentrum für Unternehmenskultur).

Mehr als 500 Teilnehmer besuchten am 19. Juni das L-Bank Wirtschaftsforum in Mannheim. Fachvorträge, Workshops und Beratungsgespräche an den Messeständen der 14 Aussteller boten Antworten auf alle Fragen zur Unternehmensfinanzierung. Das Informationsangebot der Veranstaltung richtete sich an Mittelständler aus der Region und Finanzfachleute. In Mannheim waren gut zwei Drittel der Teilnehmer Unternehmer, ein Drittel war Berater. Die Besucher bewerteten die Veranstaltung durchweg positiv: 96 Prozent vergaben in einer Befragung das Gesamturteil „gut“ und „sehr gut“.

Bei ihren regionalen Wirtschaftsforen arbeitet die L-Bank eng mit den Wirtschaftskammern vor Ort und der Bürgerschaftsbank zusammen. Ziel der Informationsveranstaltungen ist es, dem regional verwurzelten Mittelstand eine Plattform zum produktiven Austausch mit allen wichtigen Ansprechpartnern zu bieten. In den Workshops stellen Fachleute und Unternehmer gemeinsam unterschiedliche Finanzierungswege am Beispiel konkreter Investitionsvorhaben vor. Die Themen reichen von Finanzierungswegen bei der Einführung neuer Technologien oder bei Unternehmens-

übernahmen bis zu den Möglichkeiten zur Stärkung des Eigenkapitals.

Stark genutzt wurde wie bei allen bisherigen Wirtschaftsforen von den Unternehmern das Angebot individueller Beratung. Ein spezielles Fach-Kolloquium richtet sich jedes Mal an die Berater: Sie werden über die neuesten Entwicklungen bei Finanzierungsprodukten und Tendenzen der Mittelstandsfinanzierung informiert.

Das nächste L-Bank Wirtschaftsforum wird im Juli 2009 in Friedrichshafen am Bodensee stattfinden.

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

### Impressum

L-Bank, Schlossplatz 10, 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  
Tel. 0721 150-1114  
E-Mail [newsletter@l-bank.de](mailto:newsletter@l-bank.de)

Druck: Druckerei Lothar Bek & Sohn GmbH + Co.KG, Stuttgart

September 2008