



Alt trifft Jung: Neue Nutzungen im Gebäudebestand

Flächensparoffensive Franken 26.06.24
Cornelia Haas – Geschäftsleitung sutter³

Mehr als 100 Denkmal- projekte...





Das sutter³ Team



Das sutter³ Team

Die Sanierung von historischem Bestand erfordert kreative Ideen! Solche Lösungen sind immer individuell und gelingen in einem starken Team.

Wir sind Gestalter, Detailtüftler, Macher, Visionäre, Bewahrer, Entwickler, Moderator und Kümmerer mit Freude am Erhalt historischer Bausubstanz und guter Gestaltung.



Stube – Freiburg im Breisgau



Gasthof Rübezahl – Todtnau



Birkenhofscheune – Kirchzarten-Burg



Meierhof – Freiburg im Breisgau



Herrenhaus – Hausen



Talvogteischeunen – Kirchzarten



Stube-Areal – Gasthaus, Wohnen, Saal, ...



Gasthof Rübezahl – Apartmentwohnen



Birkenhofscheune – (Demenz-)Wohnen, KiGa



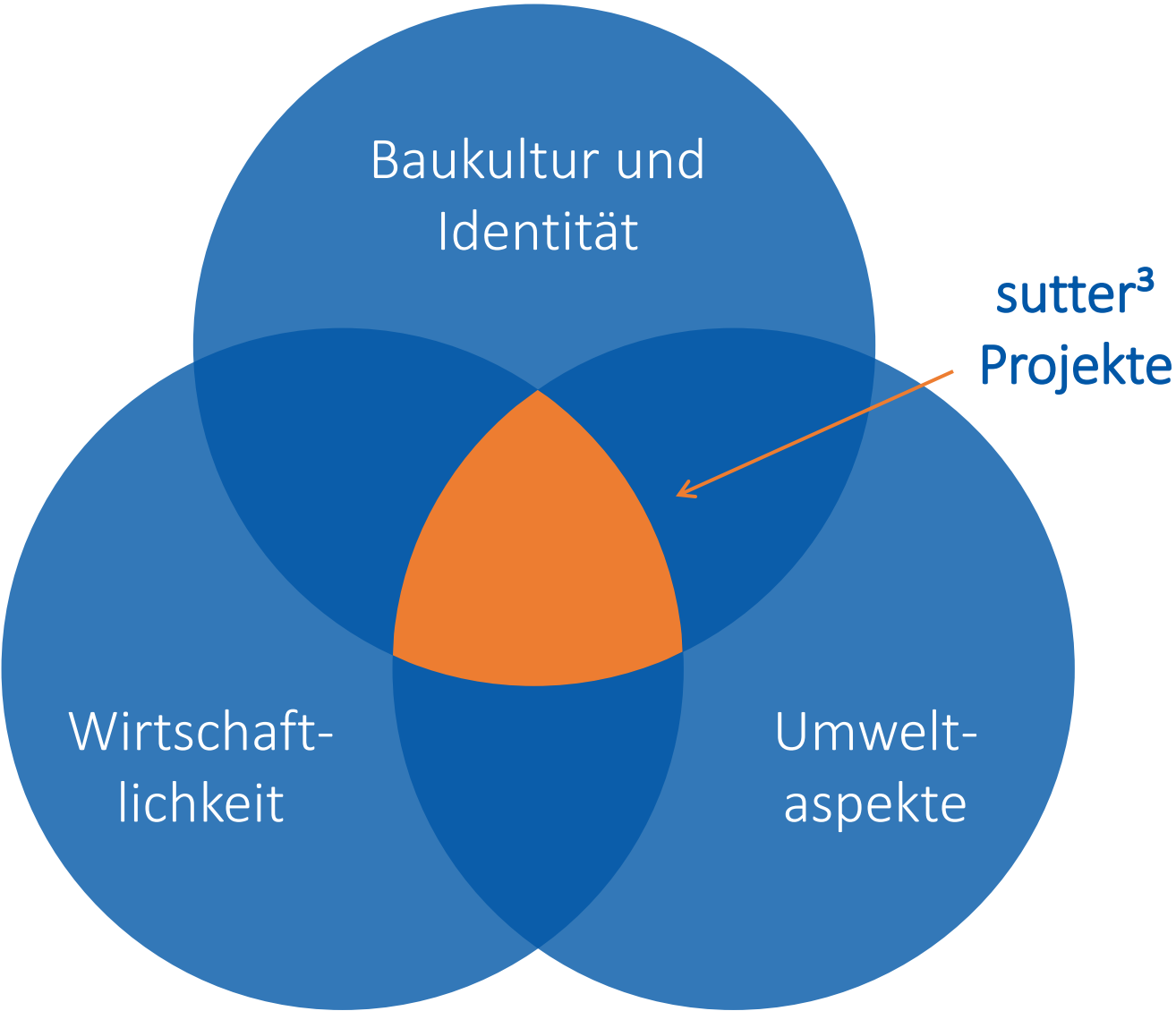
Meierhof – Wohnen



Herrenhaus – Wohnen



Talvogteischeunen – Bibliothek, Verwaltung



40% des weltweiten
CO² Ausstoßes
<https://www.quarks.de/>

52%

Aller Abfälle in
Deutschland

*Statistisches Bundesamt Destatis, Umwelt,
Abfallbilanz 2014, Wiesbaden 2016*

11%

Der weltweiten
Treibhausgasemission bei
der Herstellung von
Baumaterialien

*König, 2017, Lebenszyklusanalyse
von Wohngebäuden, Studie für das
Bayerische Landesamt für Umwelt;
Mahler et al., 2019*

**Die Baubranche ist
verantwortlich für:**

50%

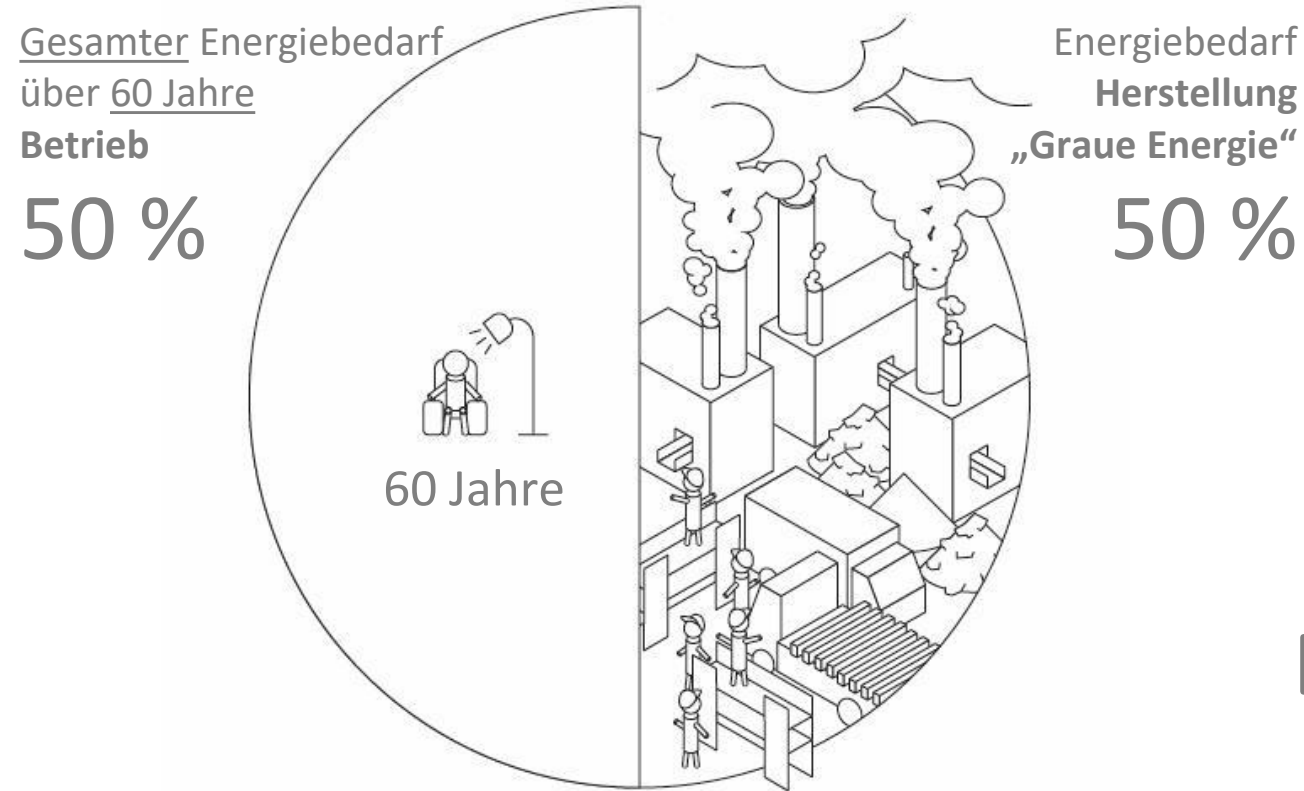
des weltweiten
Ressourcenverbrauchs

<https://bauwende.de/>

60%

aller weltweiten
Transporte

<https://www.wood-rocks.com/>



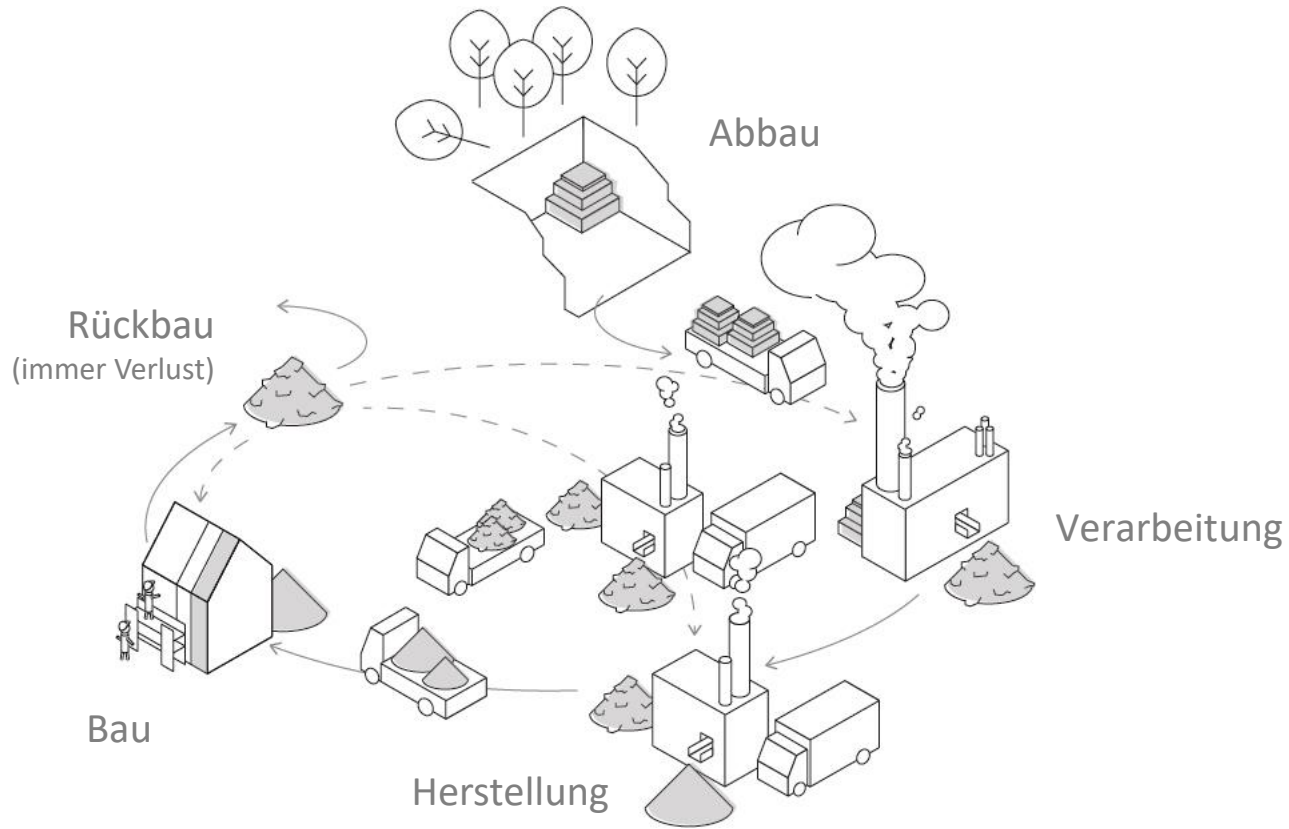
Energiebilanz

über den gesamten
Lebenszyklus (60 Jahre)

Jedes Bestandsgebäude hat schon
einen erheblichen „Vorsprung“
gegenüber einem Neubau!

*Quelle: König, 2017, von Wohngebäuden,
Studie Lebenszyklusanalyse für das Bayerische
Landesamt für Umwelt; Mahler et al., 2019*

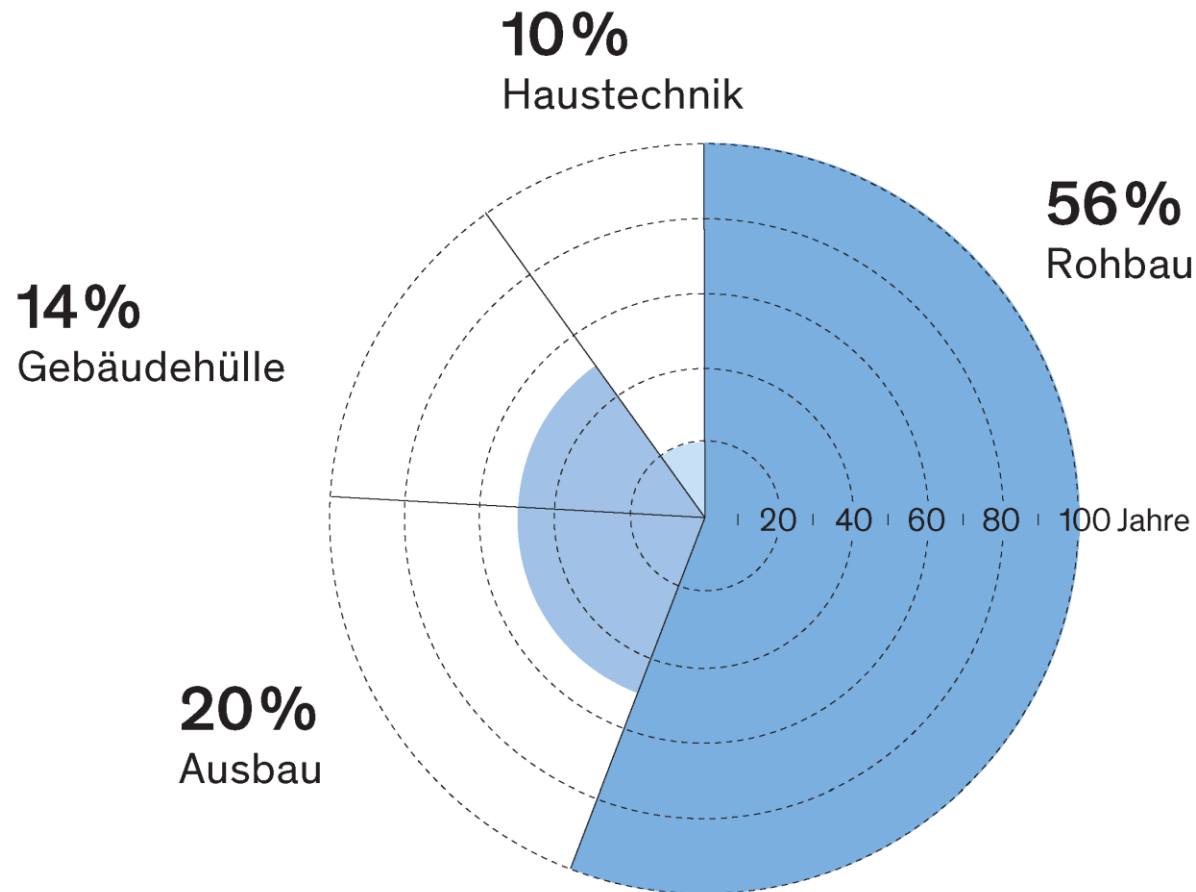
Bestand als **Energieressource**



„Graue Energie“

Energieverbrauch im Erstellungsprozess





Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes

Lebenszyklus und graue Energie

Anteil verschiedener Bauglieder an der grauen Energie und deren jeweilige Lebenserwartung

Quellen: BNB 2017; Einfach Bauen 2021; Hegger/Fuchs/Stark/Zeumer 2007

Bestand als Energieressource

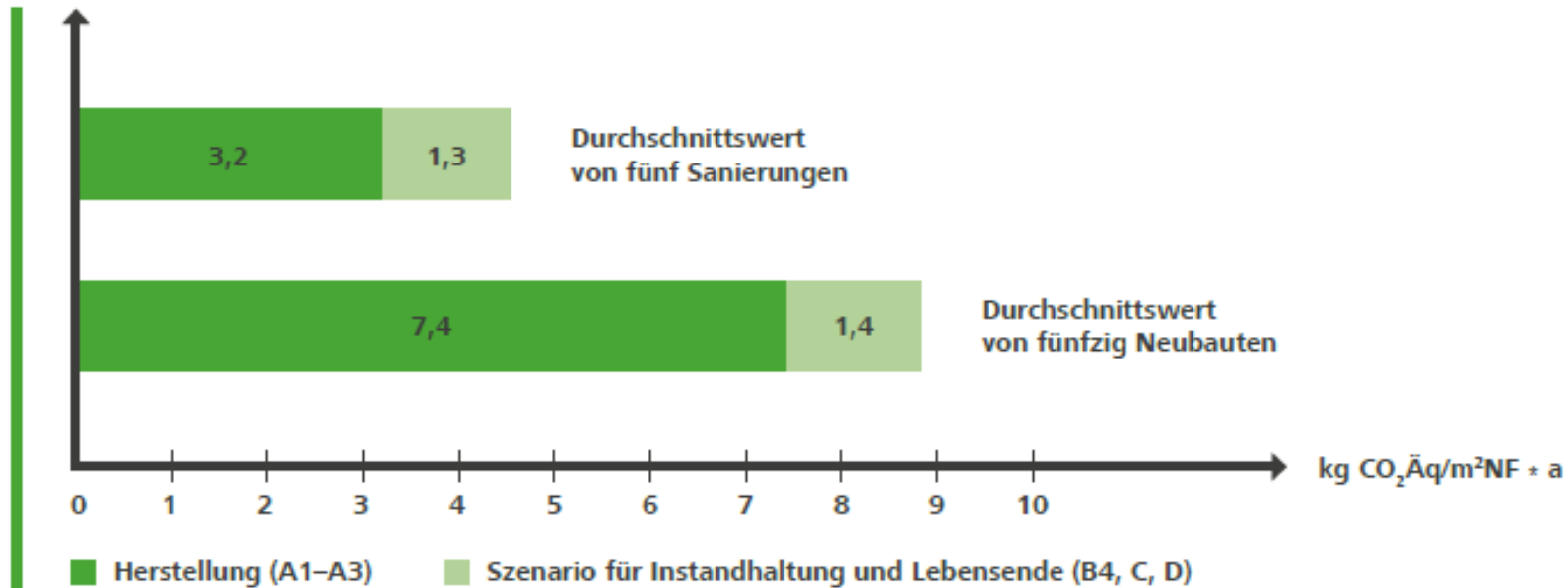


Abb. 26 | Typische Lebenszyklus-CO₂ Emissionen von Neubauten und Sanierungen, Quelle: DGNB (2021)

Gleich hoher CO₂-Ausstoß:

23

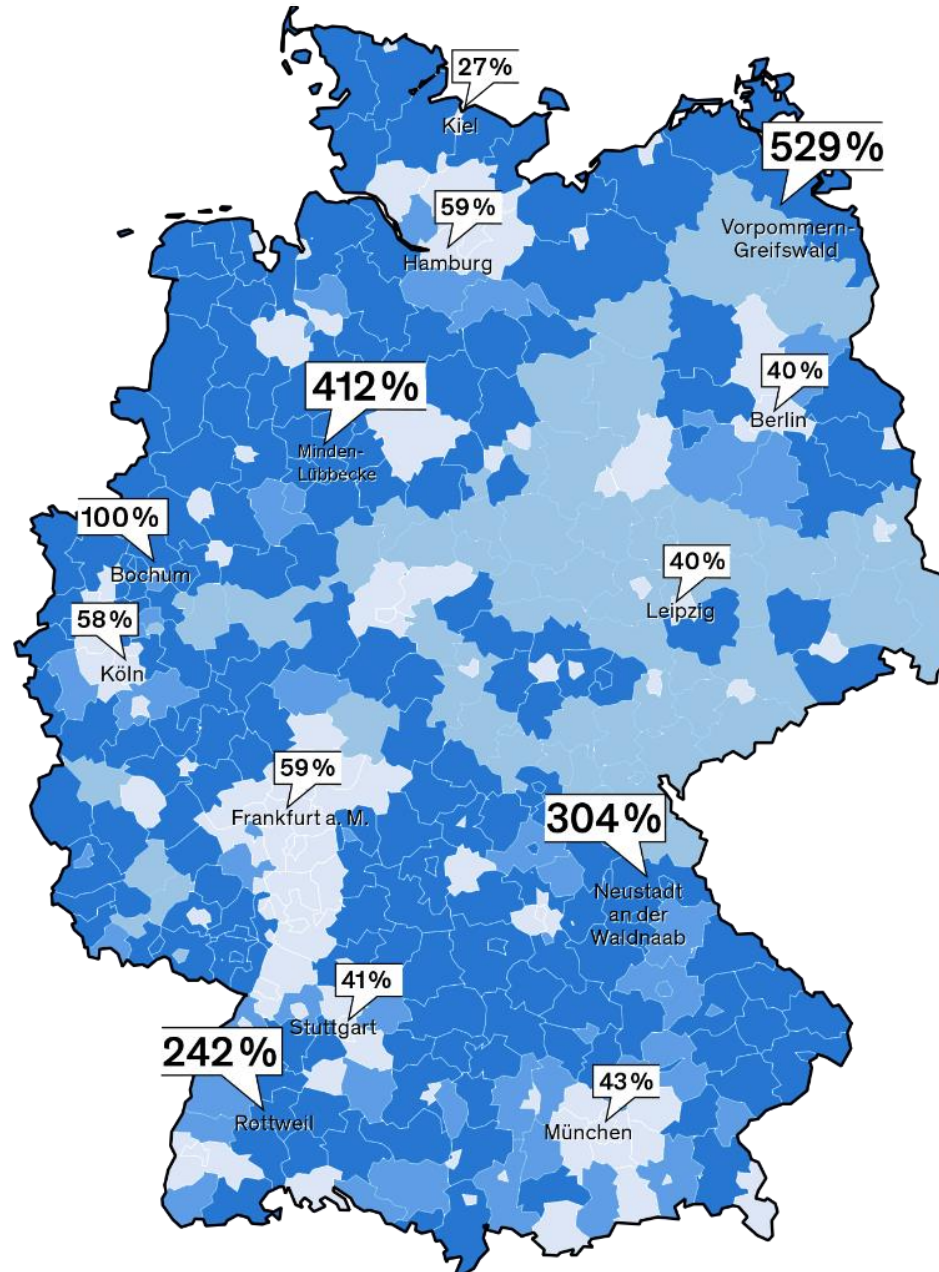
Gebäude energetisch sanieren

ODER

10

Gebäude neu errichten

Wir haben jede Menge Bestand ...



Zu viel Neubau auf dem Land, Wohnungsmangel in den Städten

Bedarfsanalyse für den Wohnungsbau 2011 bis 2015

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018; Datengrundlage:
Institut der deutschen Wirtschaft Köln: <https://tinyurl.com/y7yulyuy>, Zugriff: 04.2018

Baubedarf

- übererfüllt (> 110 %)
- erfüllt (90 % – 110 %)
- kein Bedarf
- nicht erfüllt (< 90 %)

... oder umgekehrt:

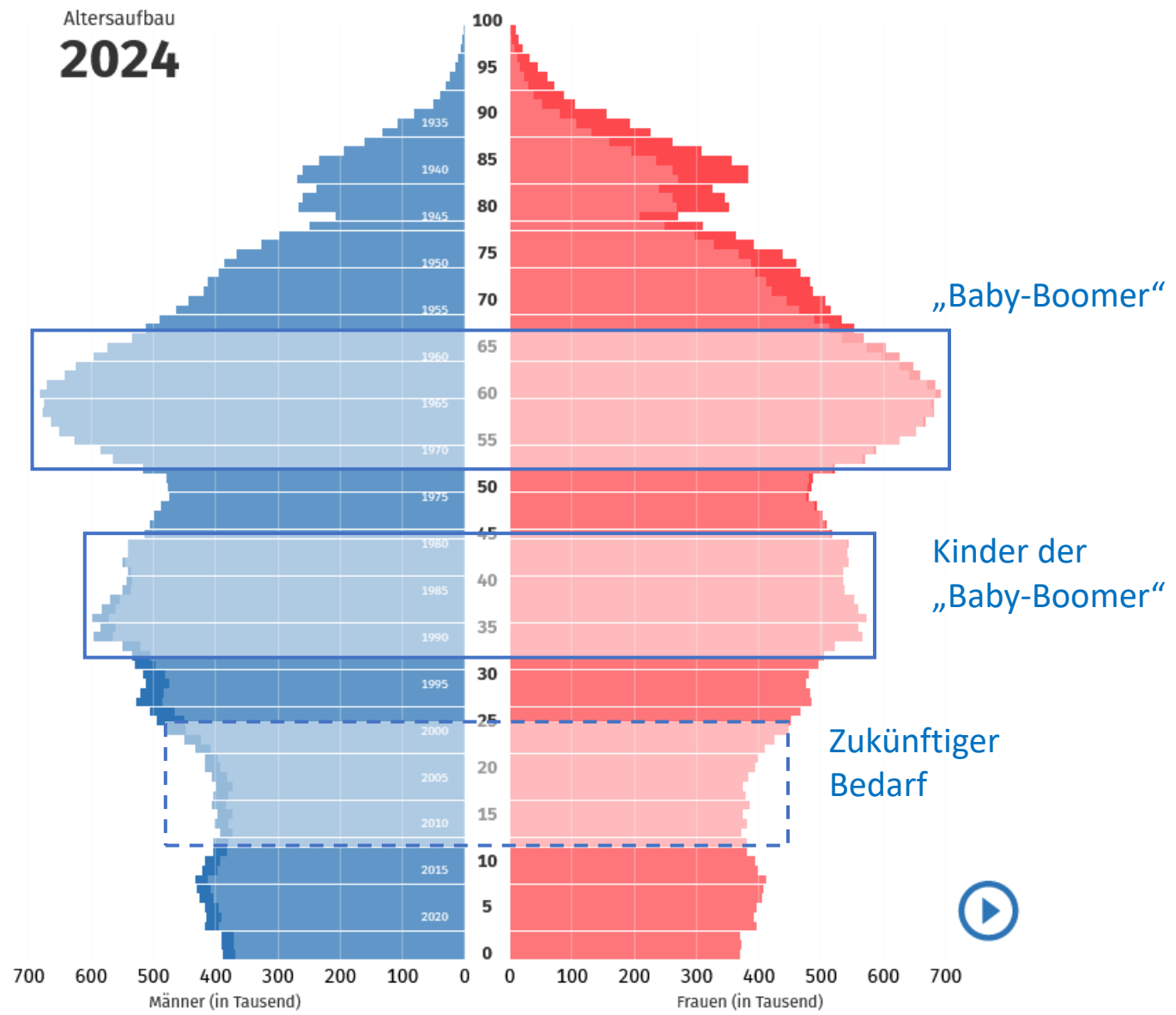
Wenn ländliche Räume attraktiv sind,
Menschen auf dem Land bleiben oder
auf's Land ziehen und Leerstand
nutzen, reicht der Gebäudebestand,
den wir haben, für alle aus!

Was für Wohnraum haben wir?



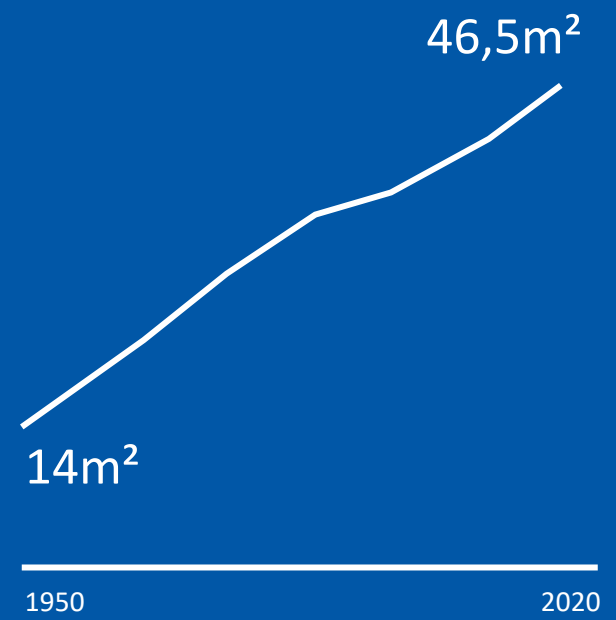
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2019

Wer wohnt da?

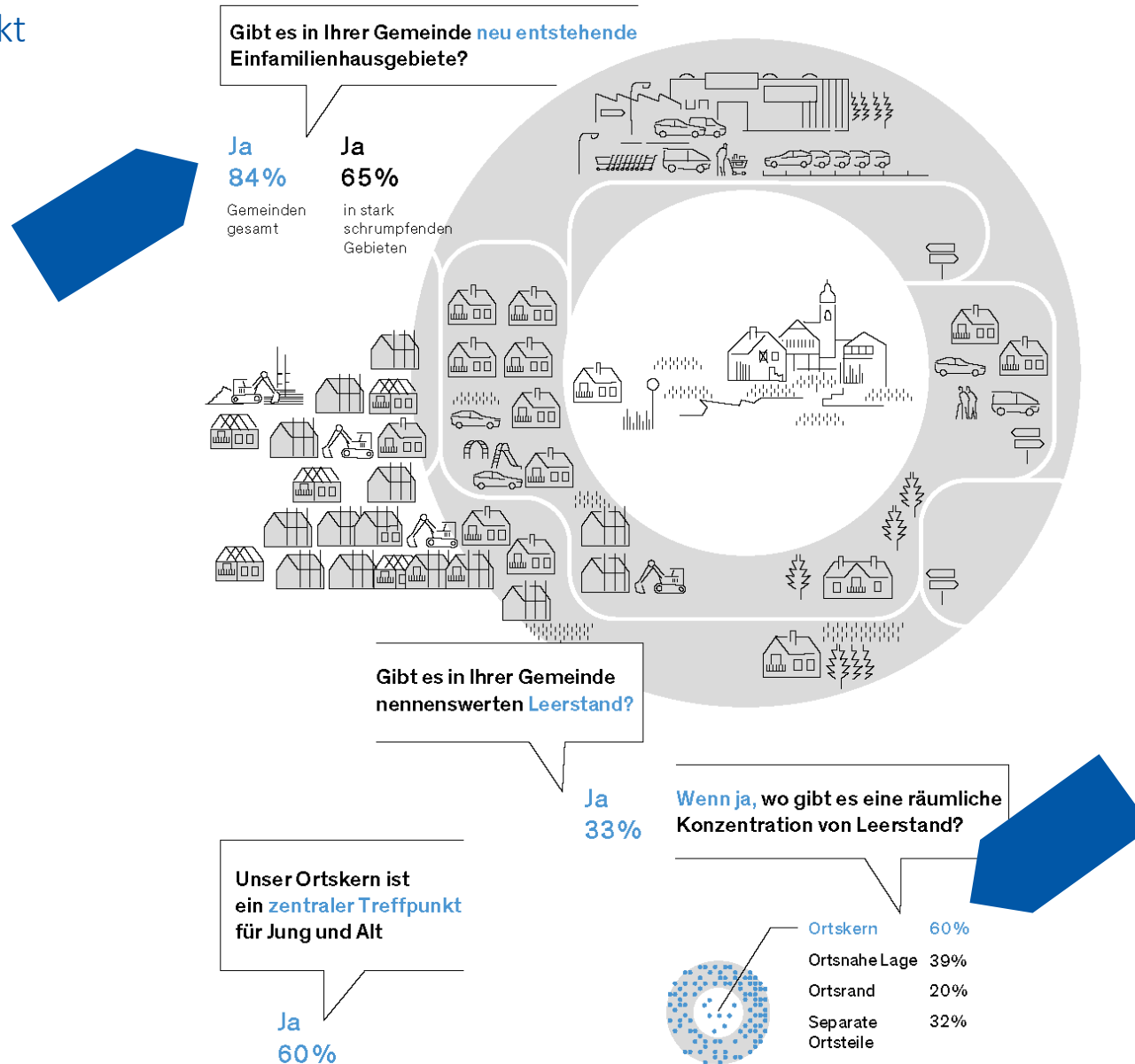


Quelle: <https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/index.html#ly=2024>
Statistisches Bundesamt

Entwicklung der Wohnfläche pro Person in Deutschland



+340%



© Bundesstiftung Baukultur, Design: Heimann und Schwantes

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2016/17, 2016;
Datengrundlage: Kommunalbefragung zur Baukultur 2015

Absurdität Leerstand:

Wieso nutzen wir die Gebäude, die wir haben, nicht für die Menschen, die sie brauchen?

Wieso ist die Leerstandsentwicklung nach wie vor die Ausnahme und nicht die Regel?

Ländlicher Raum

5+ "Wir müssen die Dorfkerne erhalten"

Hans-Günter Henneke ist Hauptgeschäftsführer des Deutschen Landkreistags. Hier spricht er über Konfliktlinien in der von der Regierung eingesetzten Kommission "Gleichwertige Lebensverhältnisse".

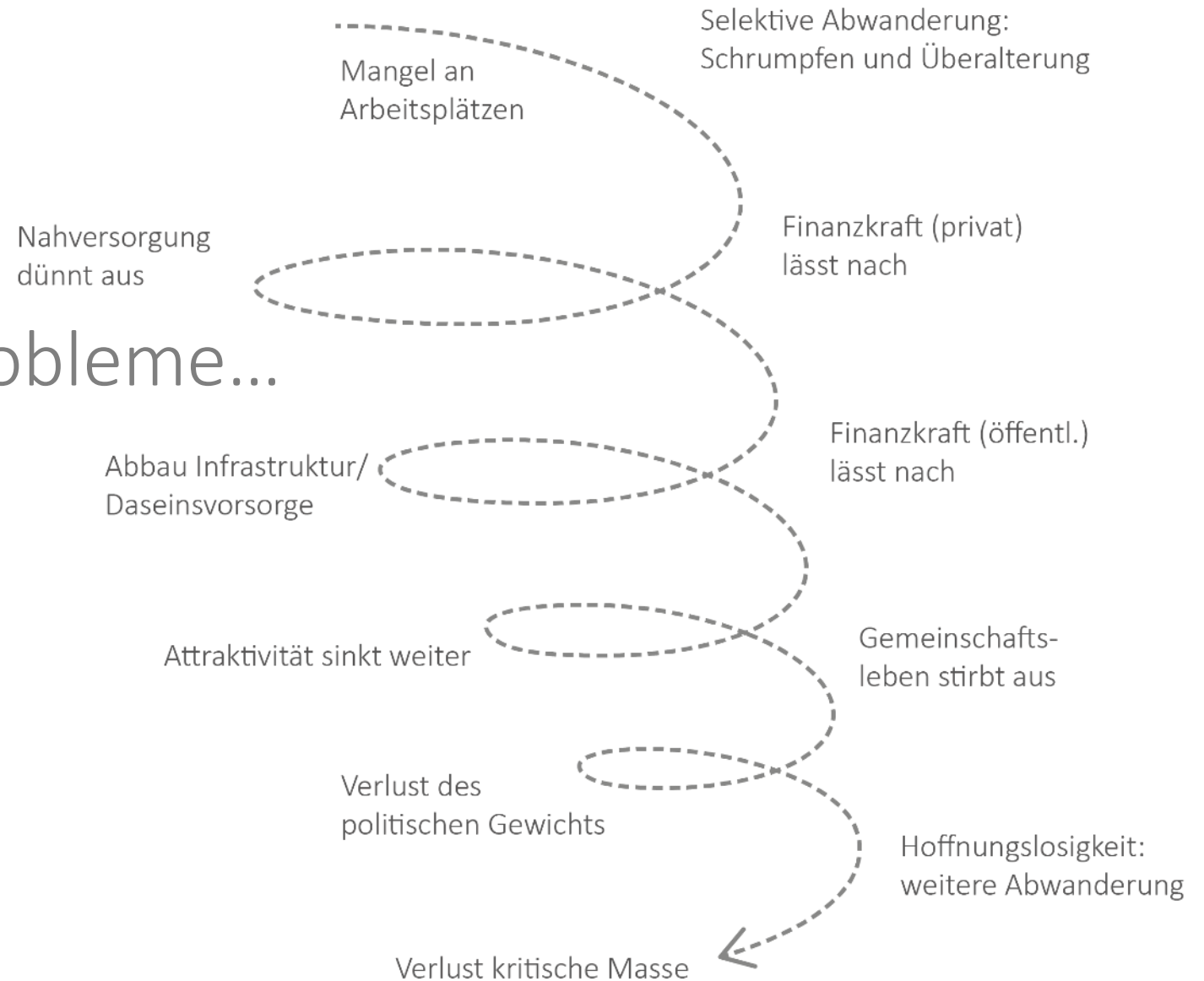
Von Alfred Weinzierl

12.07.2019, 18.00 Uhr

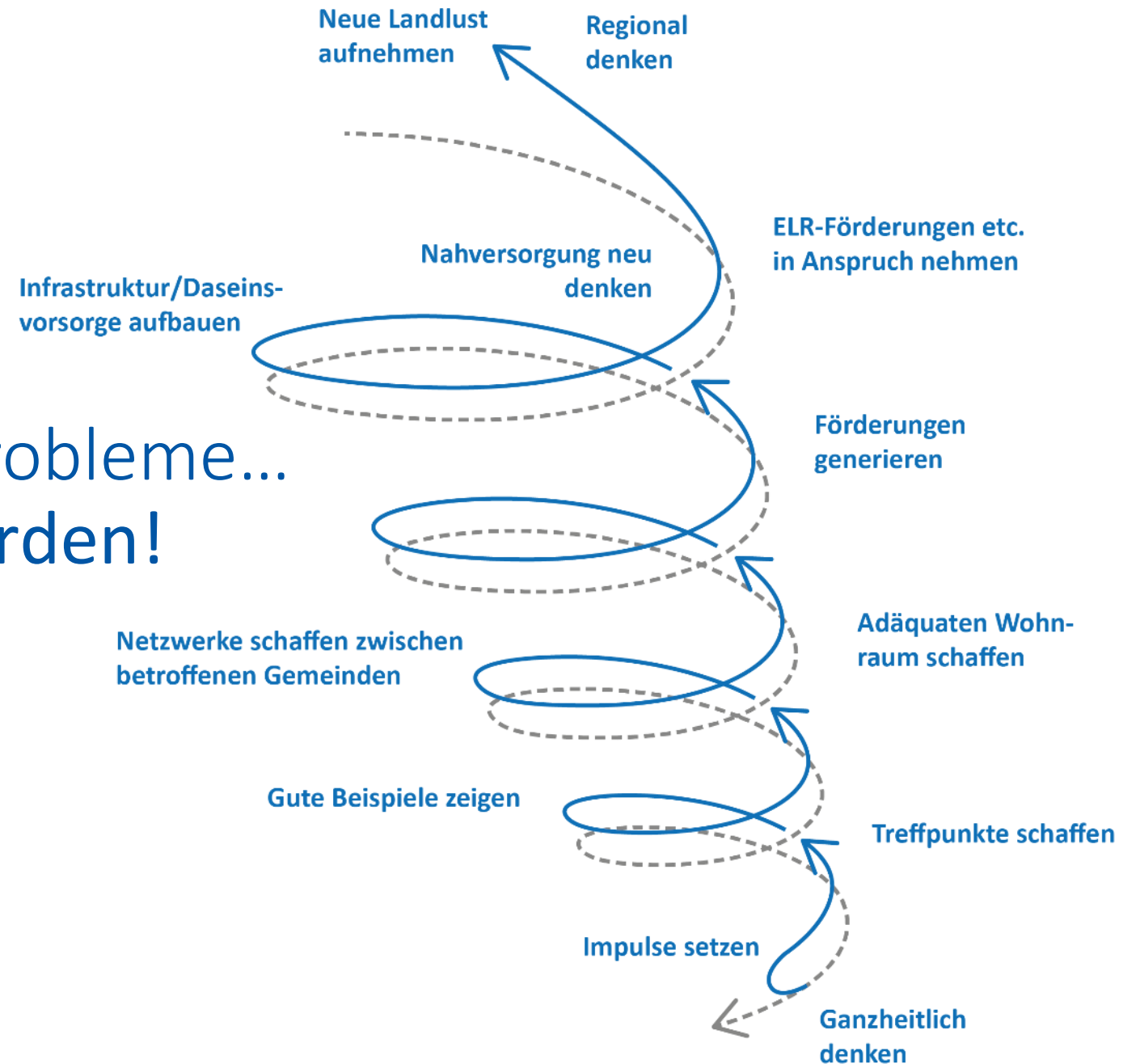


Quelle: Spiegel online, 2019

Immer ähnliche Grundprobleme...



Immer ähnliche Grundprobleme...
die individuell gelöst werden!

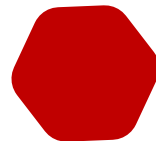
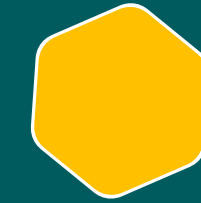




2021 Modellprojekt
2022 LEADER-Projekt
in Baden-Württemberg



sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

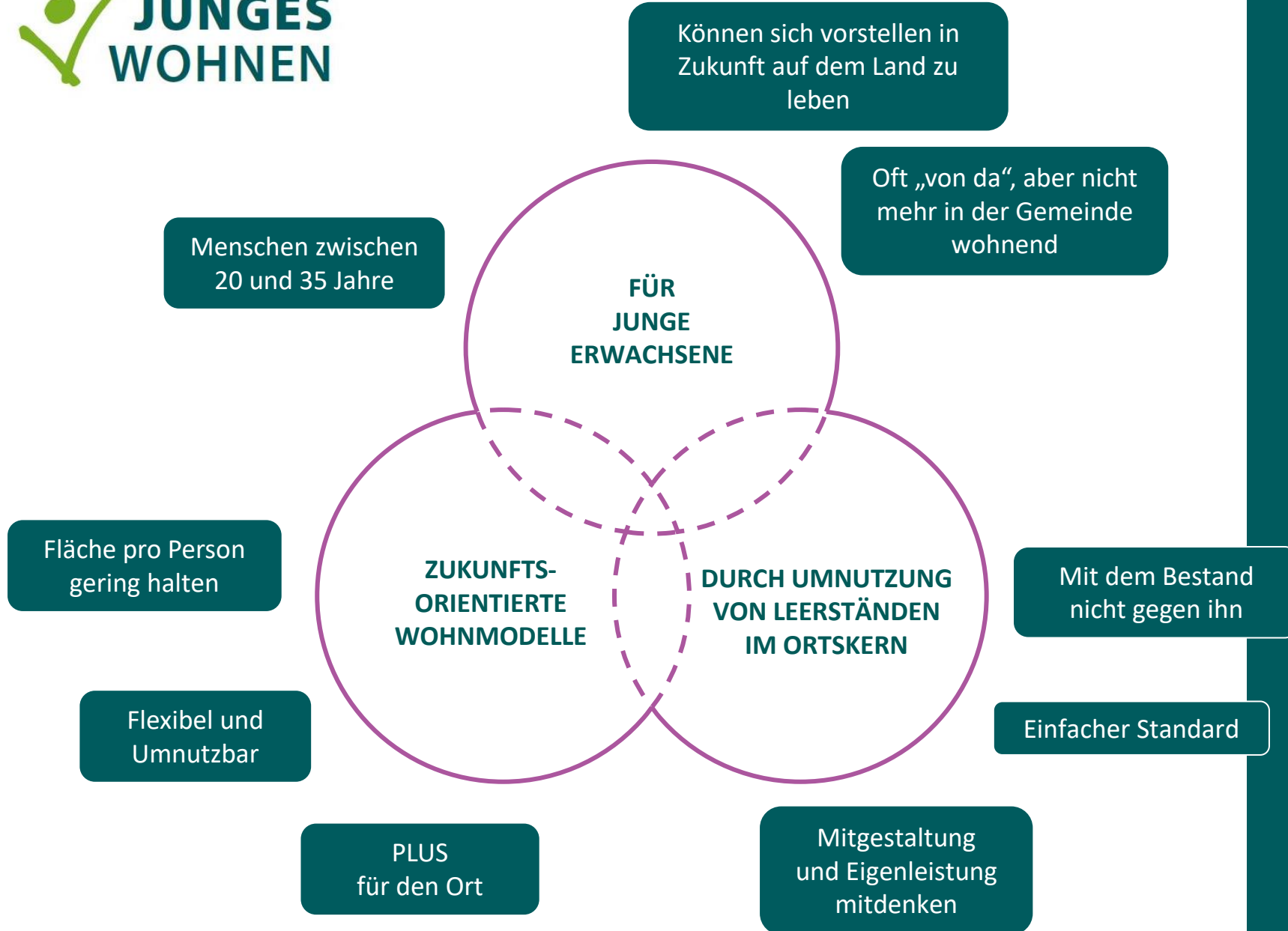


Zukunftsorientierte
Wohnmodelle für junge
Erwachsene durch Umnutzung
von leerstehenden Gebäuden
im Ortskern

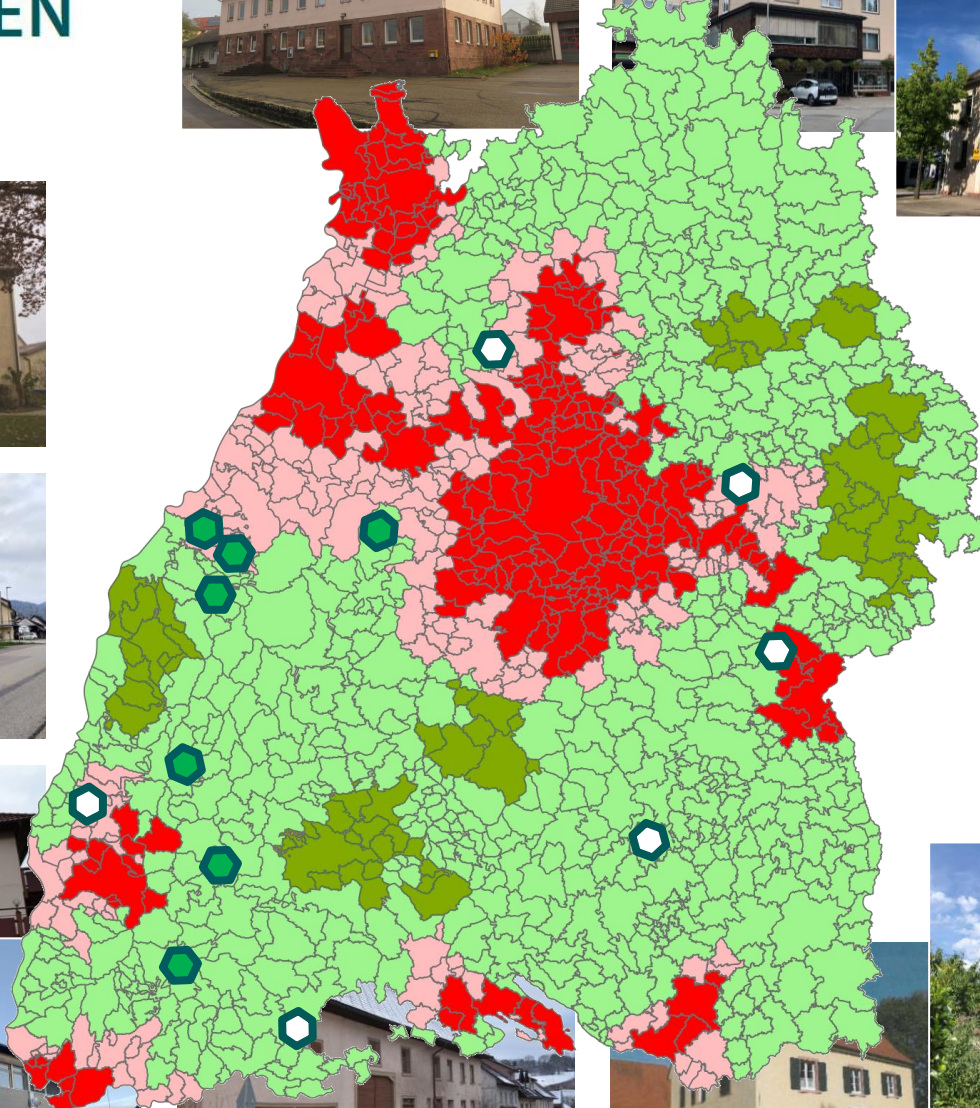


„Push-Faktoren“:

1. Das Fehlen eines (adäquaten) Arbeitsplatzes und die mangelnde Befriedigung der Ausbildungswünsche
2. Private Gründe wie anderer Wohnstandort des/r Partner/in, Heirat oder Familiengründung
3. Das mangelnde Wohnangebot und das Fehlen leistbarer Wohnungen
4. Ausstattungsdefizite in der Basisinfrastruktur der Wohngemeinde

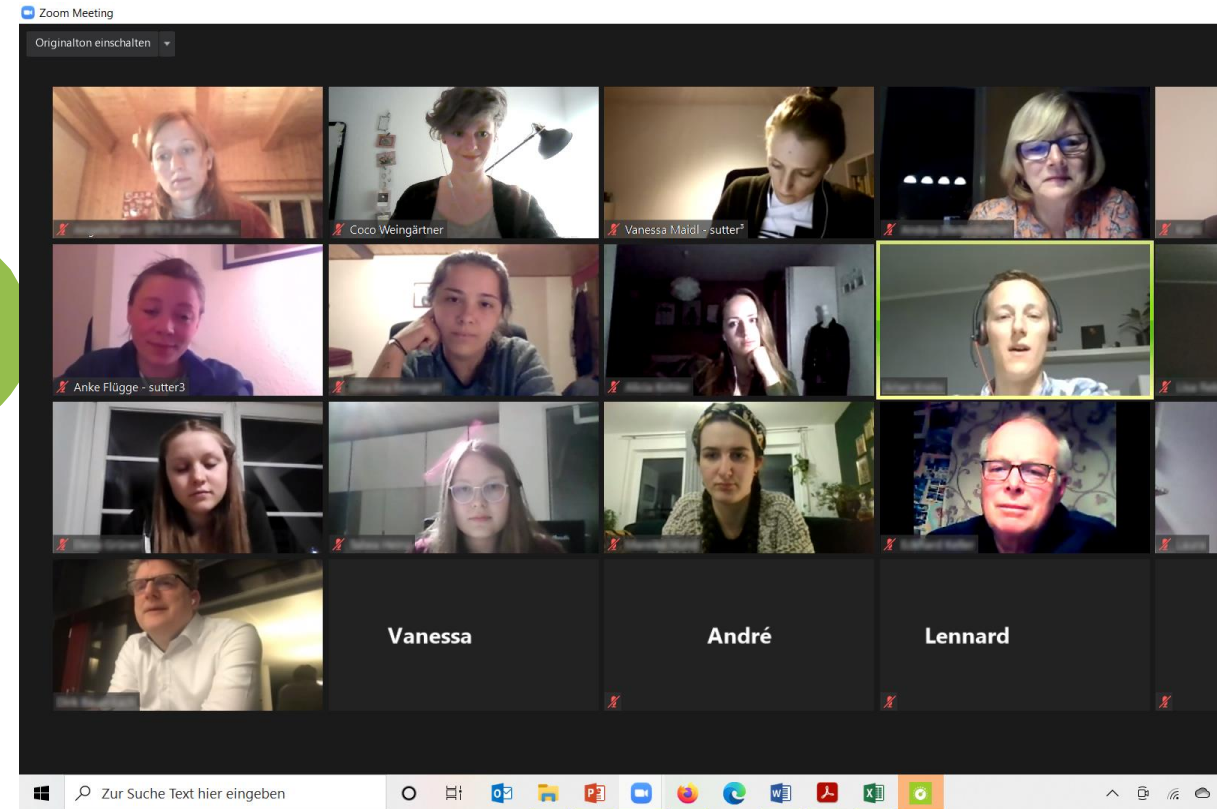


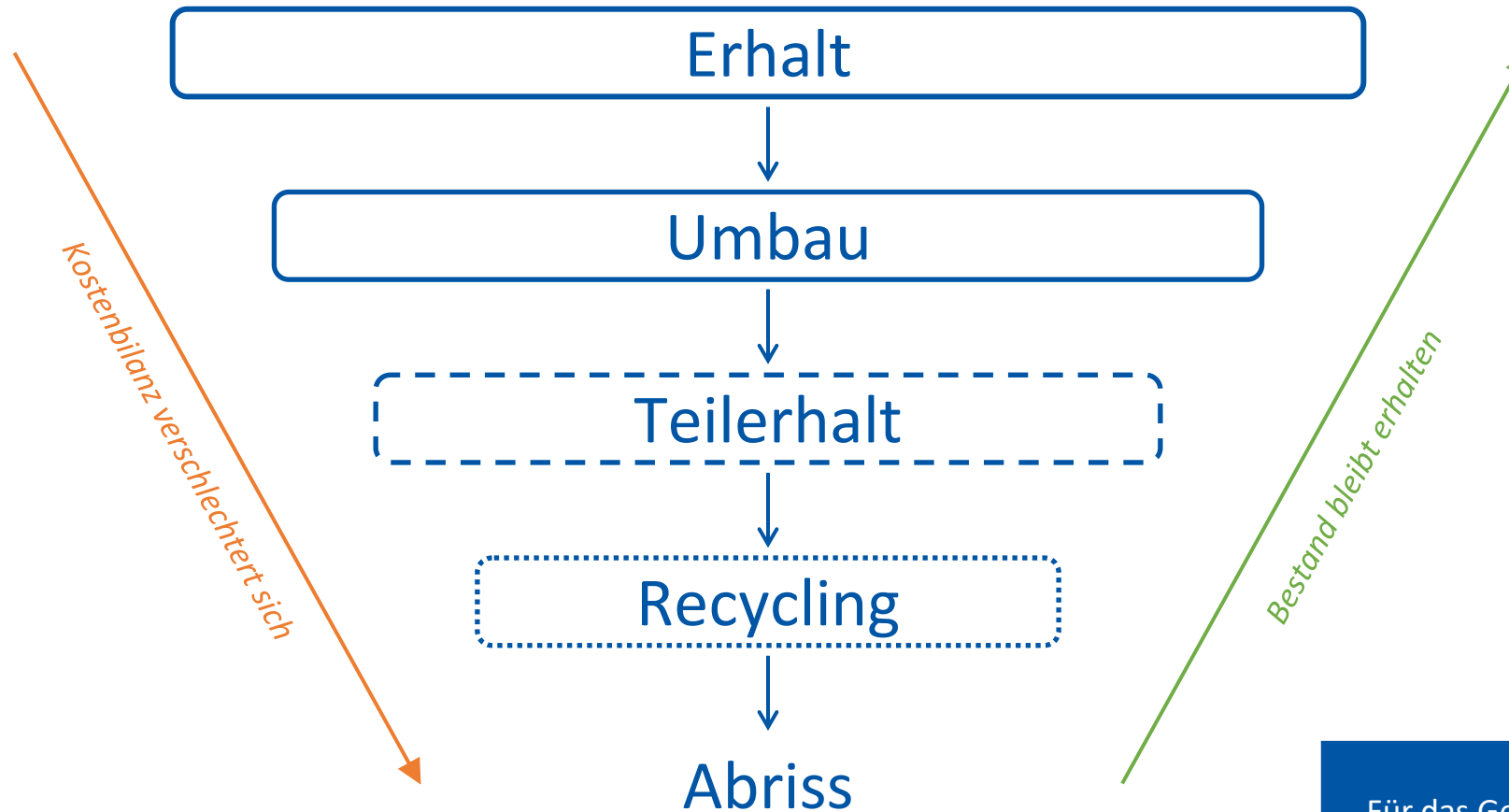
LEERSTÄNDE IM INNERORT - STERBENDE KERNE



Teilnehmende Gemeinde 2021 & 2022

- Im ländlichen Raum
- Überall in Baden-Württemberg
- Unterschiedlicher Gebäudebestand
- Unterschiedlicher Substanzzustand
- Unterschiedliche Trägerschaft





Für das Gebäude, den
Ort und die Menschen...
multifunktional und
Synergien schaffend!

Beispiel: Flächen

| KG 300 - 400 Bestandsgebäude 1 -> Wohnhaus | | | | | 394 m² |
|--|------------------------------------|------------|--|--|--------|
| | | | | | |
| | EG | Mietwohnen | | | 113 m² |
| | OG | Mietwohnen | | | 113 m² |
| | DG | Mietwohnen | | | 93 m² |
| | Technische Fläche + Abstellflächen | | | | 39 m² |
| | Verkehrsfläche (VF) | | | | 35 m² |
| | | | | | |
| KG 300 - 400 Bestandsgebäude 2 -> Scheune | | | | | 510 m² |
| | | | | | |
| | EG | Werkstatt | | | 183 m² |
| | OG | Coworking | | | 160 m² |
| | DG | Mietwohnen | | | 118 m² |
| | Technische Fläche (TF) | | | | 20 m² |
| | Verkehrsfläche (VF) | | | | 30 m² |

Beispiel: Kosten

| | | | | | | |
|--|------------------------------------|---------------|-----------|--------------------|---------|-------------|
| KG 300 - 400 | Bestandsgebäude 1 -> Wohnhaus | | | 394 m ² | 1.425 € | 560.736 € |
| | EG | Mietwohnen | | 113 m ² | 1.500 € | 169.500 € |
| | OG | Mietwohnen | | 113 m ² | 1.500 € | 169.500 € |
| | DG | Mietwohnen | | 93 m ² | 1.800 € | 168.120 € |
| | Technische Fläche + Abstellflächen | | | 39 m ² | 300 € | 11.808 € |
| | Verkehrsfläche (VF) | | | 35 m ² | 1.200 € | 41.808 € |
| KG 300 - 400 | Bestandsgebäude 2 -> Scheune | | | 510 m ² | 1.789 € | 912.500 € |
| | EG | Werkstatt | | 183 m ² | 1.500 € | 273.750 € |
| | OG | Coworking | | 160 m ² | 1.800 € | 288.000 € |
| | DG | Mietwohnen | | 118 m ² | 2.500 € | 293.750 € |
| | Technische Fläche (TF) | | | 20 m ² | 300 € | 6.000 € |
| | Verkehrsfläche (VF) | | | 30 m ² | 1.700 € | 51.000 € |
| KG 100 | Bestandsgebäude 1 -> Wohnhaus | | | Gebäudewert | 300 € | 118.080 € |
| KG 100 | Bestandsgebäude 2 -> Scheune | | | Gebäudewert | - € | - € |
| | Grundstück | BRW | 100 € | + | 20% | |
| KG 100 | 1.500 m ² | 31.12.2017 | 150.000 € | --> | | 180.000 € |
| KG 100 | pauschal | Nebenkosten | 3% | | 10% | 29.808 € |
| KG 100 | gesamt | | | | | 327.888 € |
| KG 200 | pauschal | Erschließung | 3% | | | 44.197 € |
| KG 300-400 | | | | | | 1.473.236 € |
| KG 500 | pauschal | Außenanlage | 5% | | | 73.662 € |
| KG 700 | pauschal | Planung, etc. | 23% | | | 338.844 € |
| NRF Kosten/m ² exklusive Liegenschaft -> Kosten der Herstellung | | | | 904 m ² | 2.136 € | 1.929.939 € |
| NRF Kosten/m ² inklusive Liegenschaft -> Gesamtkosten | | | | | 2.499 € | 2.257.827 € |

Wichtig:

Baukosten je m² sind abhängig von dem Ausbauraufwand!

Diese Beispielrechnung berücksichtigt einen sehr geringen Ausbauraufwand.

Übersicht

| | | | | | |
|----------------------------------|---------|--|-------------|---|----------------------|
| Finanzbetrachtung | | Wohnhaus mit ausbaufähiger Scheune | | | |
| Wohnen, Werkstatt, Coworking | | | | | |
| Grundparameter (gerundete Werte) | | Achtung: nur grün unterlegten Felder aktiv befüllen! | | | |
| Grundstücksgröße/m² | 1500 m² | Projektbudget gesamt | 2.257.827 € | Denkmal-AfA (Prognose ansetzbarer Anteil) | |
| Fläche in BGF | 1080 m² | Liegenschaft Erwerbskosten Bes | 327.888 € | Anteil Projektbudget | 57% 1.283.974 € |
| Fläche in NRF | 904 m² | Herstellungskosten | 1.929.939 € | | |
| Vermietbare Fläche | 779 m² | Flächenverteilung Vermietung: | | Förderungen 420.183 € | |
| Baukosten je m² NRF | 2.140 € | | | | |
| Baukosten/m² vermietb. Fläche | 2.476 € | | Fläche m² | Miete / m² | |
| Grundstück/m² vermietb. Fläche | 421 € | Wohnen 1 | 319 m² | 9,00 € | BEG WF 25% 180.000 € |
| Gesamtkosten/m² vermietb. Fl. | 2.897 € | Wohnen 2 | 118 m² | 9,00 € | BEG NWF 25% 40.183 € |
| Miete / Ø / m² / Mon | 8,77 € | Werkstatt | 183 m² | 8,00 € | ELR 200.000 € |
| Betr. Kosten / m² / Mon | 2,00 € | Coworing | 160 m² | 9,00 € | |

Risiken

Vermietbare Fläche abhängig von Ausbaufähigkeit wegen Denkmaleigenschaft

Grundstück nicht im
Eigentum, Kaufkosten ggfs.
durch Spekulation erhöht

Baupreisentwicklung und Abhängigkeit von Bausubstanz und Standardwunsch

taufähiger Sche

Wohnen, Werkstatt, Coworking

Achtung: nur grün unterlegten ~~Felder~~ aktiv befüllen

Projektbudget gesamt

2.257.827 €

1.929.939 €

~~Denkmal-AfA~~ (Prognose ansetzbarer Anteil)

| | |
|---|-------------|
| 6 | 1.283.974 € |
|---|-------------|

420.183 €

| | |
|-----|-----------|
| 25% | 180.000 € |
|-----|-----------|



Durchschnittsmiete abhängig von Erlösen aus Gemeinschaftsflächen und ortsüblicher/angemessener Miete

Je größer die unentgeltlichen Flächen desto geringer die Durchschnittsmiete und der Gesamterlös

oft höhere Förderungen,
höhere Abschreibung für
private Trägerschaft

Knackpunkte:

- **Risiken in Schlagwörtern:**
Kosten (Erwerb), Fläche, Miete, Grundstückspreis, Erbbaurecht/-zins, Denkmal, Förderbewilligung, Nachfrage/Lage, Gebäudezustand
- **Stellschrauben:**
Denkmal (Steuerlicher Vorteil), Eigenleistung, Mietpreis, Höhe Eigenkapital, zusätzliche Einnahmequellen in Gemeinschafts- und Nebenflächen, Umbaustandard, Förderungen, Trägerschaft
- Gewisses **Mietniveau** muss erreicht werden (etwa 10 €/m²)
- **Reduzierte Investitionskosten** → Reduzierung der Miete
- **Landeswohnungsbauprogramm** als Möglichkeit prüfen
- **Verhältnis** der Wohn- und Gemeinschaftsflächen (mit/ohne Erlöse)

Individuelle Ergebnisse in den dreizehn Gemeinden

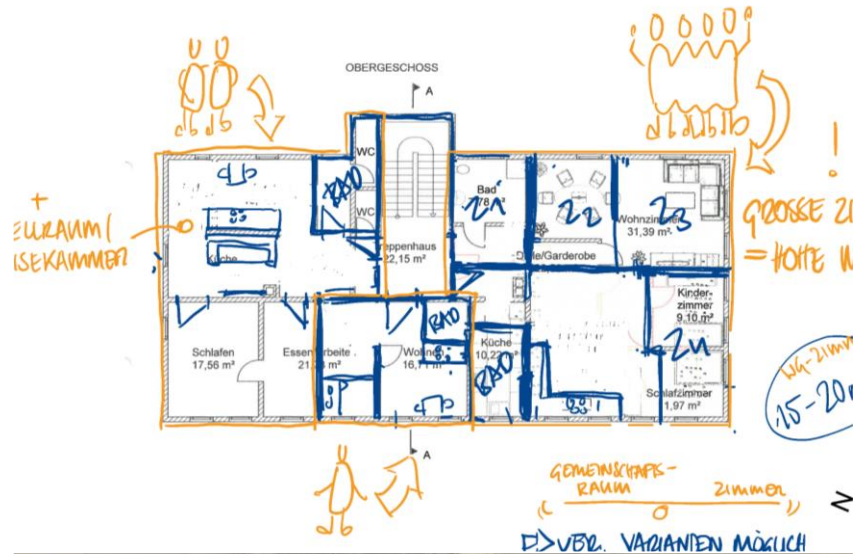


| Fläche | (QPV) | Fläche | (QPV) | Fläche | (QPV) | Fläche | (QPV) | Fläche | (QPV) |
|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| 1.1 | 20,00 | 1.2 | 20,00 | 1.3 | 20,00 | 1.4 | 20,00 | 1.5 | 20,00 |
| 1.6 | 20,00 | 1.7 | 20,00 | 1.8 | 20,00 | 1.9 | 20,00 | 1.10 | 20,00 |
| 1.11 | 20,00 | 1.12 | 20,00 | 1.13 | 20,00 | 1.14 | 20,00 | 1.15 | 20,00 |
| 1.16 | 20,00 | 1.17 | 20,00 | 1.18 | 20,00 | 1.19 | 20,00 | 1.20 | 20,00 |
| 1.21 | 20,00 | 1.22 | 20,00 | 1.23 | 20,00 | 1.24 | 20,00 | 1.25 | 20,00 |
| 1.26 | 20,00 | 1.27 | 20,00 | 1.28 | 20,00 | 1.29 | 20,00 | 1.30 | 20,00 |
| 1.31 | 20,00 | 1.32 | 20,00 | 1.33 | 20,00 | 1.34 | 20,00 | 1.35 | 20,00 |
| 1.36 | 20,00 | 1.37 | 20,00 | 1.38 | 20,00 | 1.39 | 20,00 | 1.40 | 20,00 |
| 1.41 | 20,00 | 1.42 | 20,00 | 1.43 | 20,00 | 1.44 | 20,00 | 1.45 | 20,00 |
| 1.46 | 20,00 | 1.47 | 20,00 | 1.48 | 20,00 | 1.49 | 20,00 | 1.50 | 20,00 |
| 1.51 | 20,00 | 1.52 | 20,00 | 1.53 | 20,00 | 1.54 | 20,00 | 1.55 | 20,00 |
| 1.56 | 20,00 | 1.57 | 20,00 | 1.58 | 20,00 | 1.59 | 20,00 | 1.60 | 20,00 |
| 1.61 | 20,00 | 1.62 | 20,00 | 1.63 | 20,00 | 1.64 | 20,00 | 1.65 | 20,00 |
| 1.66 | 20,00 | 1.67 | 20,00 | 1.68 | 20,00 | 1.69 | 20,00 | 1.70 | 20,00 |
| 1.71 | 20,00 | 1.72 | 20,00 | 1.73 | 20,00 | 1.74 | 20,00 | 1.75 | 20,00 |
| 1.76 | 20,00 | 1.77 | 20,00 | 1.78 | 20,00 | 1.79 | 20,00 | 1.80 | 20,00 |
| 1.81 | 20,00 | 1.82 | 20,00 | 1.83 | 20,00 | 1.84 | 20,00 | 1.85 | 20,00 |
| 1.86 | 20,00 | 1.87 | 20,00 | 1.88 | 20,00 | 1.89 | 20,00 | 1.90 | 20,00 |
| 1.91 | 20,00 | 1.92 | 20,00 | 1.93 | 20,00 | 1.94 | 20,00 | 1.95 | 20,00 |
| 1.96 | 20,00 | 1.97 | 20,00 | 1.98 | 20,00 | 1.99 | 20,00 | 2.00 | 20,00 |

[illegible]

| Betriebskosten / m ² / Mon | | 2,00 € | | | | |
|---------------------------------------|-------------|-------------------------------|---|---------|-------------------------------------|-----------|
| Örtliche Gemeinschafts | | | | | | |
| Wasser/Abwasser | 1.368,432 € | Liquiditätsbeitrag p.p. anwo. | Gewinn/Verl. (G/V) p.p. anwo. | | | |
| Barmittel | 50% | 410,733 € | Mietkosten / Ø / p.p. | 16,48 € | 41,832 € | |
| Kapital | 50% | 0 € | Betreiberkosten / m ² / p.p. | 2,00 € | 8,064 € | |
| Energetische Versorgung | 7,2% | 19,000 € | Einkaufspreise / p.p. | 6,00 € | Einkaufspreise / p.p. | 0,00 € |
| Grundsteuer | 0,0% | 0 € | Zinsen / p.p. | 1,30 € | Zinsen / p.p. | 1,30 € |
| Immobilienag. | 0,0% | 870,900 € | und Tilgung / p.p. | 3,30 € | Abschreibung / p.p. | 2,30 € |
| Stz (aufgelegt) | 1,0% | 2,500 € | Liquiditätsüberschuss / p.p. | 2,797 € | Gewinn vor Steuern | - 5,162 € |
| | | 3,0% | Körperschaftsteuer | - € | Körperschaftsteuer | 16,68 € |
| | | 10,00% | Einkommensteuer | - € | Gewinn nach Steuern | - 5,368 € |
| | | 9,00% | 2,797 € | - € | | |
| | | 0,00% | 0 € | | Einkommensteuerrückl. / % | 0,00% |
| | | | | | Nettoertrag (eigentlich) Liquidität | 0,00% |

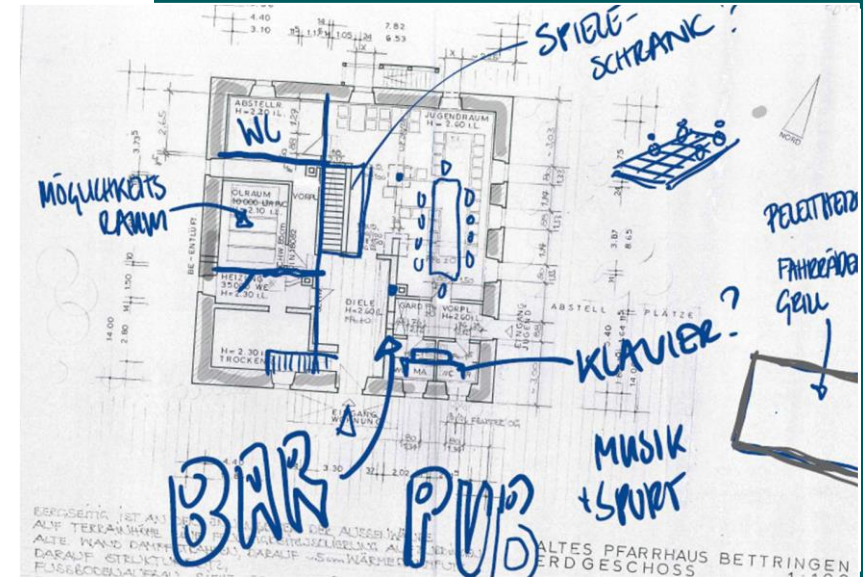




OBERREICHENBACH-WÜRZBACH

LEADERPROJEKT 2022

- Planung 2023 mit weiterer Beteiligung der Jungen Erwachsenen aus dem Projekt
- Bauantrag eingereicht im September 2023
- Umbaubeginn Frühjahr 2025



BETTRINGEN

MODELLPROJEKT 2021

- Einzug der Jungen Erwachsenen nach Projektabschluss 2021
- Renovierung in Eigenleistung
 - Neuer Treffpunkt und Belebung des gesamten Ortes

DEMOGRAPHISCHEM WANDEL MIT
JUNGEN ERWACHSENEN BEGEGNEN



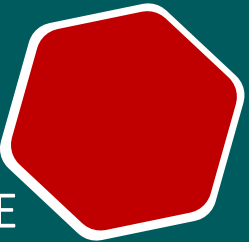
GRAUE ENERGIE WIRD ERHALTEN
WEITERE VERSIEGELUNG VERHINDERT



INSGESAMT ENTWICKELT:
75 WOHNUNGEN FÜR
251 JUNGE ERWACHSENE

→ EIN JUNGES WOHNEN PROJEKT IN
JEDER GEMEINDE IN DEUTSCHLAND
ERZEUGT + 60.000 NEUE WOHNUNGEN

ORT WIRD BELEBT
NEUE TREFFPUNKTE
GESCHAFFEN



JUNGEN FACHKRÄFTEN
WIRD ATTRAKTIVER
WOHNRAUM ANGEBOTEN

→ EIN JUNGES WOHNEN PROJEKT
IN JEDER GEMEINDE IN DEUTSCHLAND
ERZEUGT + 60.000 NEUE WOHNUNGEN



Alle Ergebnisse auf:
WWW.JUNGESWOHNEN.LAND



DOKUMENTATION

JUNGES WOHNEN:

Zukunftsorientierte Wohnmodelle
für junge Erwachsene durch
Umnutzung von leerstehenden
Gebäuden im Ortskern



PROJEKTZEITRAUM: JANUAR – SEPTEMBER 2021

Ein **MODELLPROJEKT**
in Baden-Württemberg



sutter³



K-Punkt
Ländliche
Entwicklung



Oder in der Broschüre
Zum Modellprojekt 2021



Pfarrhofareal Bleichheim

Junges Wohnen als Impulsgeber



Momentane Nutzung

Jugendarbeit und
Gemeinschaft

Veranstaltungs-
raum und
Treffpunkt

Lager für
Vereine

Jugendarbeit und
Ministranten

Temporärer
Wohnraum

Kirchliche
Versammlungsräume





Momentane Nutzung

Jugendarbeit und
Gemeinschaft

Sanierungsbedürftig

Veranstaltungs-
raum und
Treffpunkt

Lager für
Vereine

Ausbaufähig

Sanierungsbedürftig

Jugendarbeit und
Ministranten

Temporärer
Wohnraum

Größtenteils
leerstehend

Kirchliche
Versammlungsräume

> kein
wirtschaftlicher
Betrieb

> finanzielle Lage der
kirchlichen Gemeinden

> fehlender, bezahlbarer
Wohnraum

> neue Entwicklungen in
direkter Umgebung



Anstehende Veränderungen



Idee: Aktiv Mittendrin

Mehrzweckhalle:
Kultur, Sport,
Veranstaltungen

Wohnen für
Junge Menschen &
sozial Schwächere

Bestehende
Nachbarschaft

Räume für Vereine,
geteilte Werkstätten

„gemütliche“ Zusammenkünfte,
Adventszauber u.ä., private und
kirchliche Feiern

Gruppenräume für
Jugendarbeit

Neue
Nachbarschaft

Gebäude aller Art: „aus der Nutzung gefallen“





Alt trifft Jung: Neue Nutzungen im Gebäudebestand

Flächensparoffensive Franken 26.06.24
Cornelia Haas – Geschäftsleitung sutter³

Quellenangabe sutter³ für alle unbenannten Fotos, Grafiken, Tabellen und Darstellungen