



# Alt trifft Jung: Neue Nutzungen im Gebäudebestand

Flächensparoffensive Franken 26.06.24  
Cornelia Haas – Geschäftsleitung sutter<sup>3</sup>

# Mehr als 100 Denkmal- projekte...





Das sutter³ Team



Das sutter<sup>3</sup> 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.

# Projektbeispiele von sutter<sup>3</sup> – Vorher



Stube – Freiburg im Breisgau



Gasthof Rübezahl – Todtnau



Birkenhofscheune – Kirchzarten-Burg



Meierhof – Freiburg im Breisgau



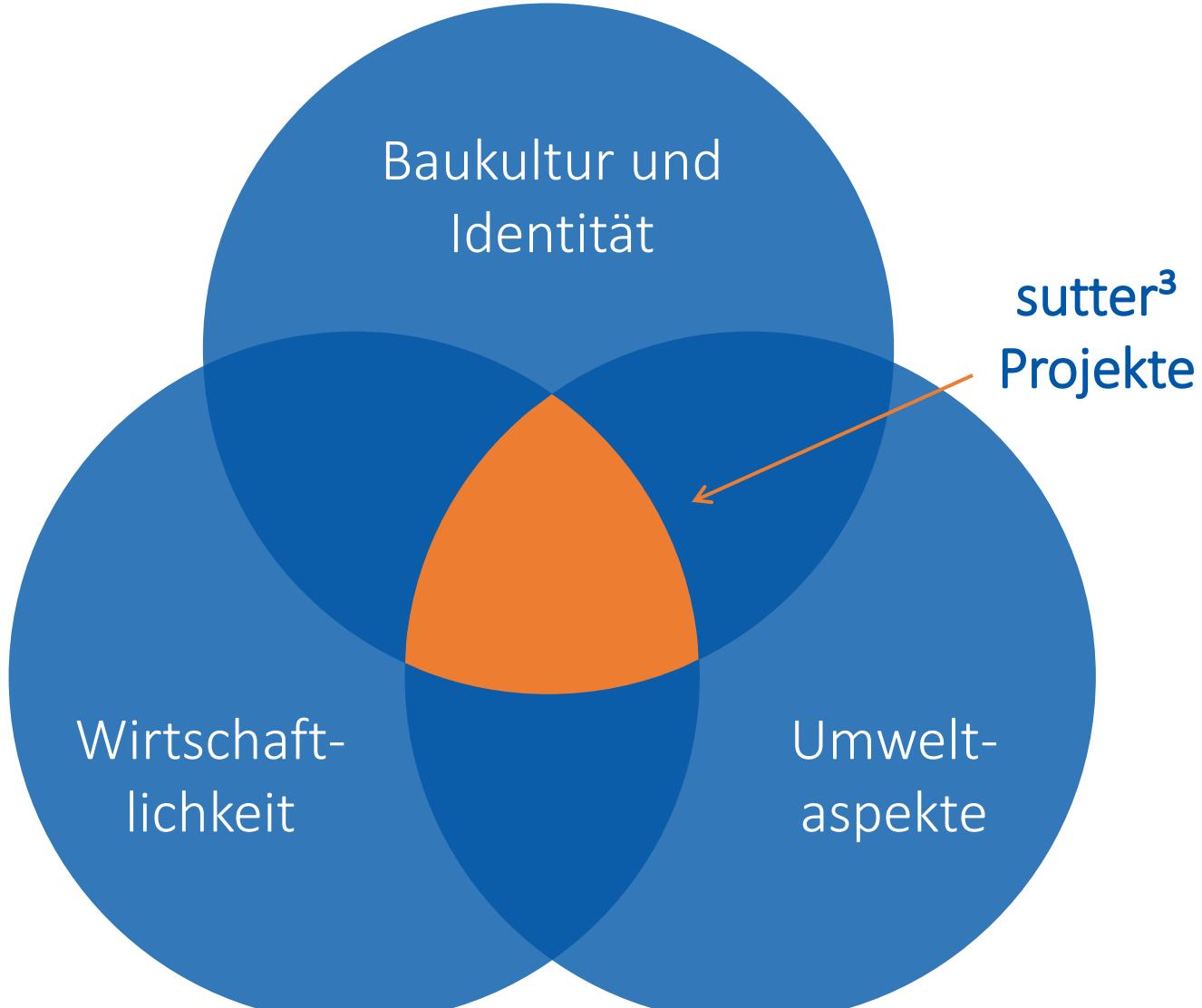
Herrenhaus – Hausen



Talvogteischeunen – Kirchzarten

# Projektbeispiele von sutter<sup>3</sup> – Nachher





**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*

**40%**

des weltweiten  
CO<sub>2</sub> Ausstoßes  
<https://www.quarks.de/>

**Die Baubranche ist  
verantwortlich für:**

**50%**

des weltweiten  
Ressourcenverbrauchs

<https://bauwende.de/>

**52%**

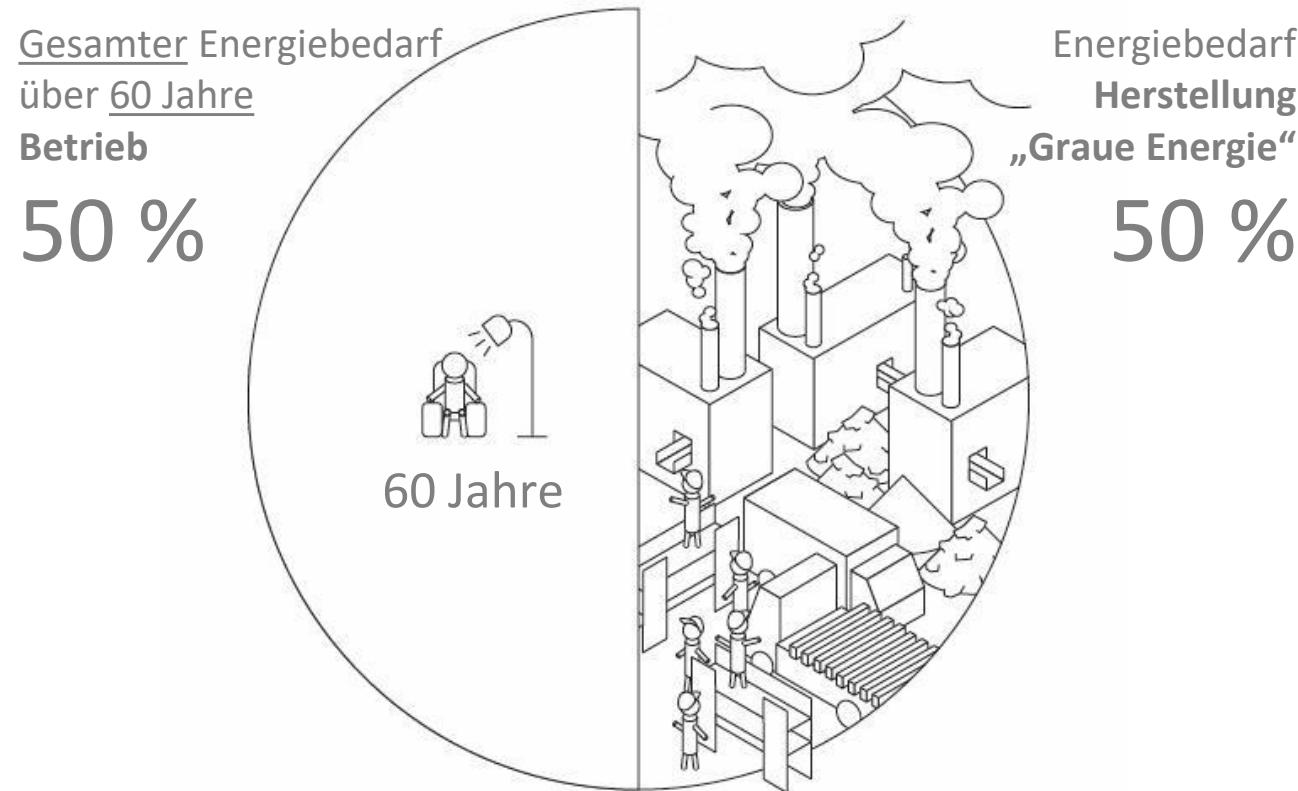
Aller Abfälle in  
Deutschland

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

**60%**

aller weltweiten  
Transporte

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

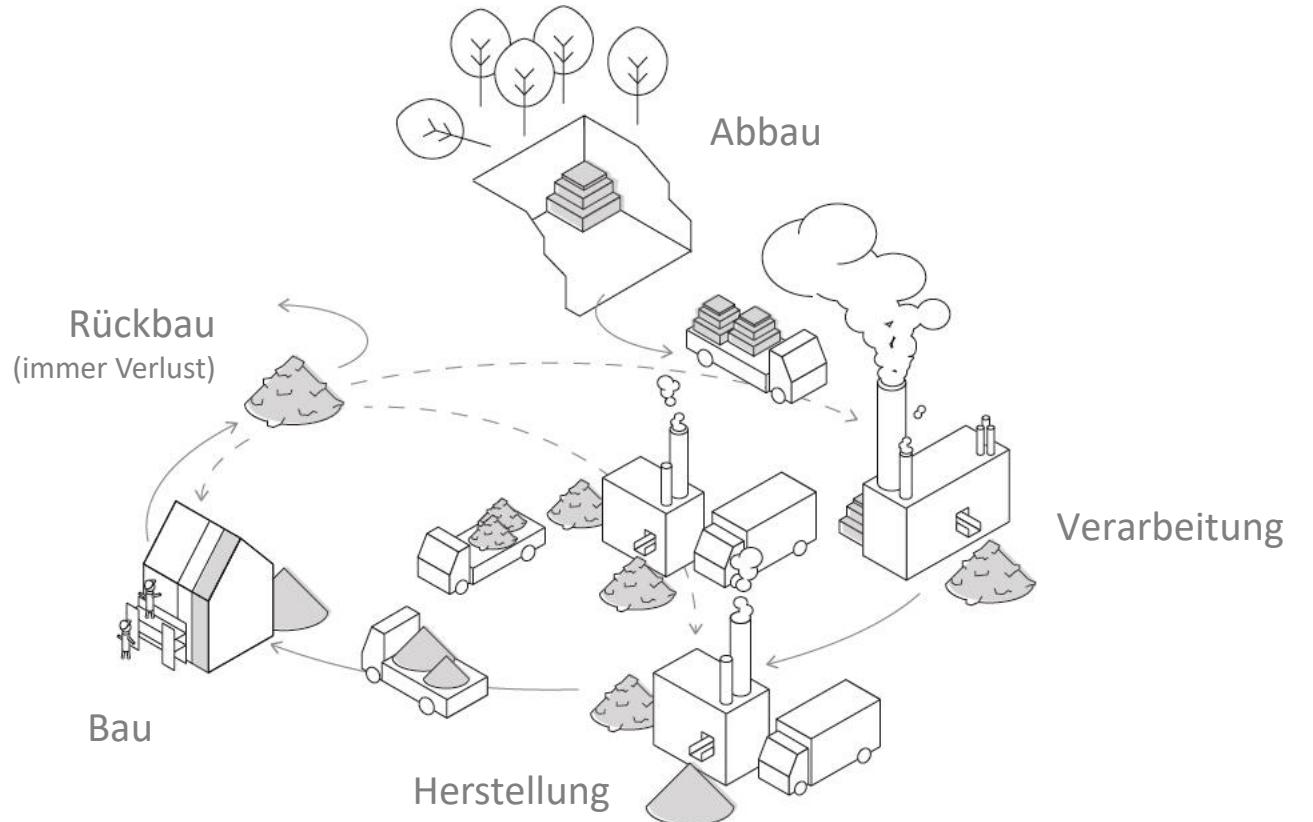


Jedes Bestandsgebäude hat schon einen erheblichen „Vorsprung“ gegenüber einem Neubau!

## Energiebilanz über den gesamten Lebenszyklus (60 Jahre)

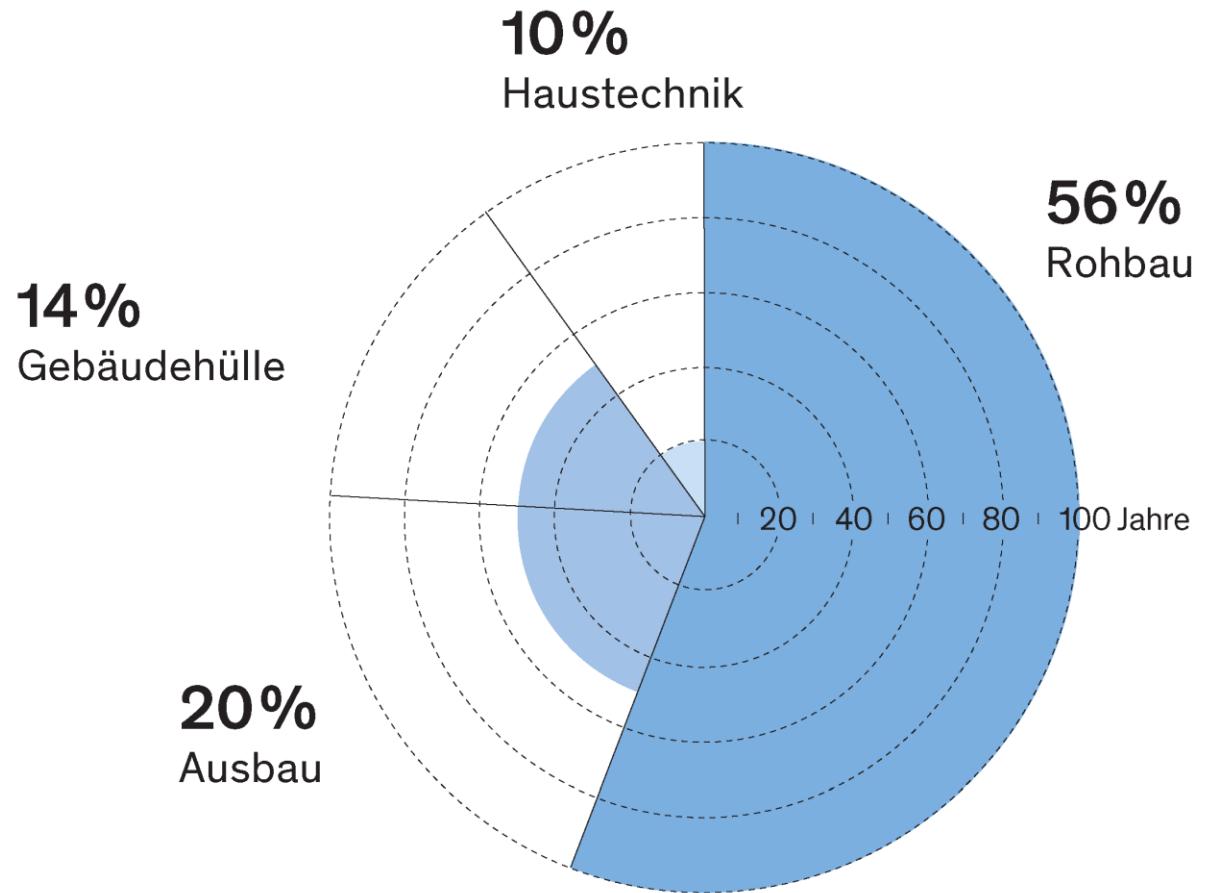
Quelle: König, 2017, von Wohngebäuden,  
Studie Lebenszyklusanalyse für das Bayerische  
Landesamt für Umwelt; Mahler et al., 2019

# Bestand als Energieressource



„Graue Energie“  
Energieverbrauch im Erstellungsprozess



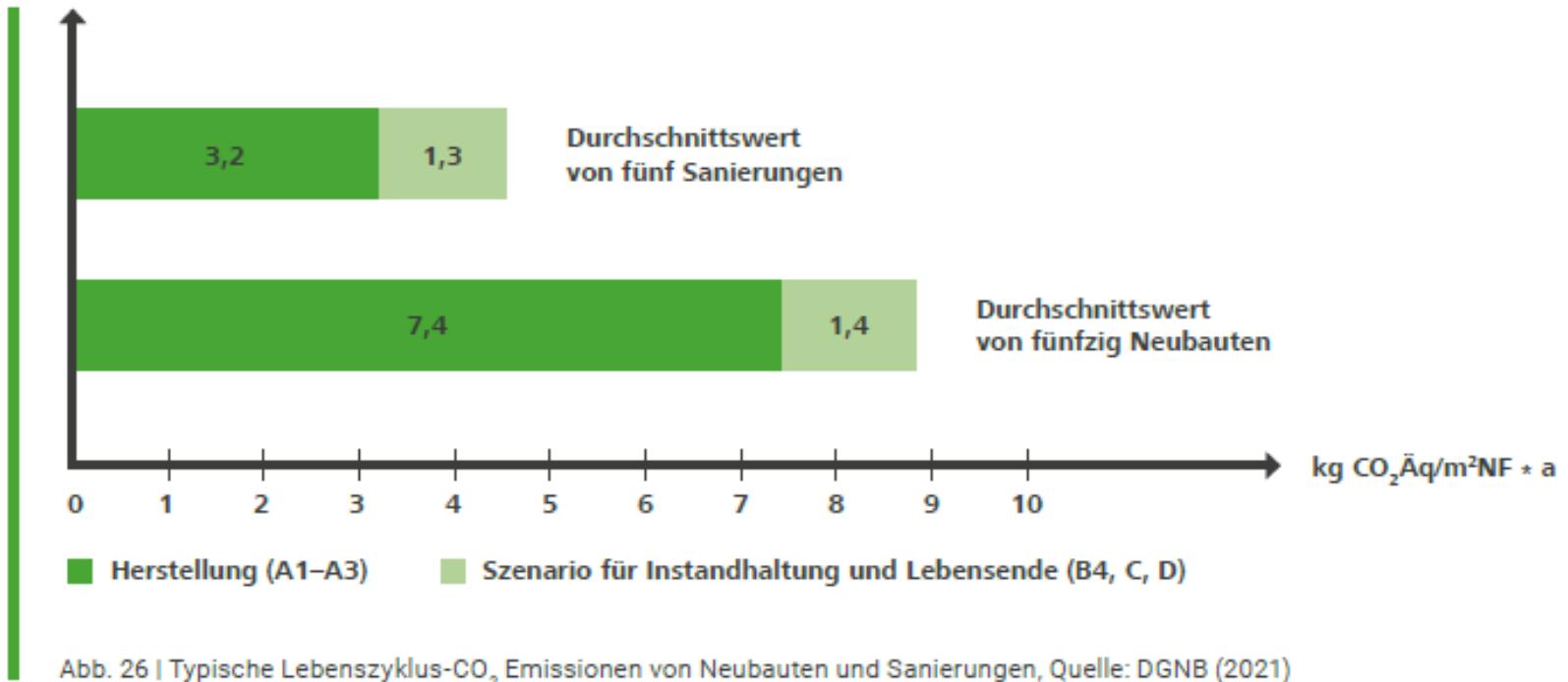


Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes

**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



Gleich hoher CO<sub>2</sub>-Ausstoß:

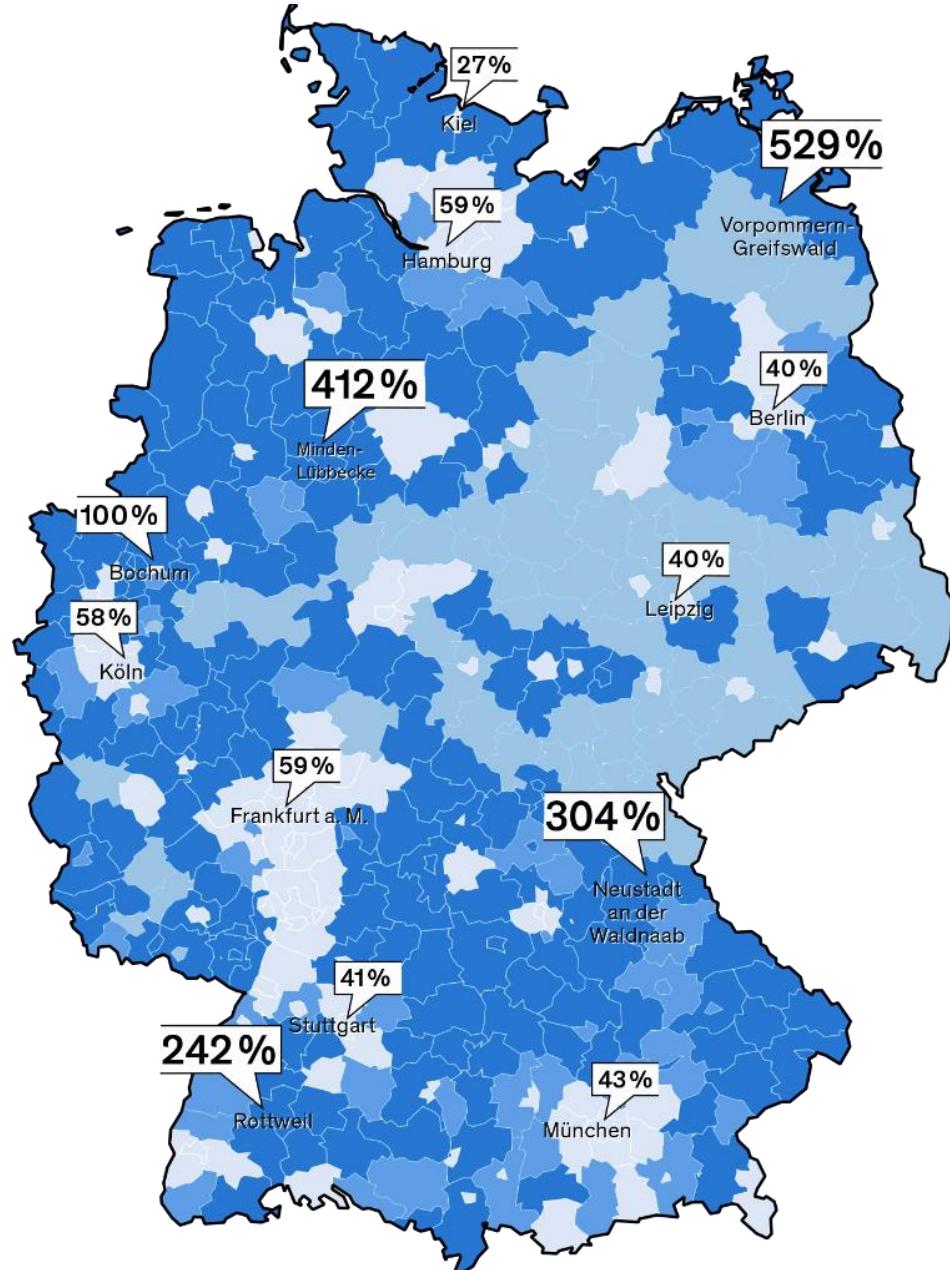
**23**

**Gebäude energetisch sanieren**

ODER

**10**

**Gebäude neu errichten**



## Zu viel Neubau auf dem Land, Wohnungsmangel in den Städten

Bedarfsanalyse für den Wohnungsbau 2011 bis 2015

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturericht 2018/19, 2018; Datengrundlage: Institut der deutschen Wirtschaft Köln: <https://tinyurl.com/y7ulyuy>, Zugriff: 04.2018

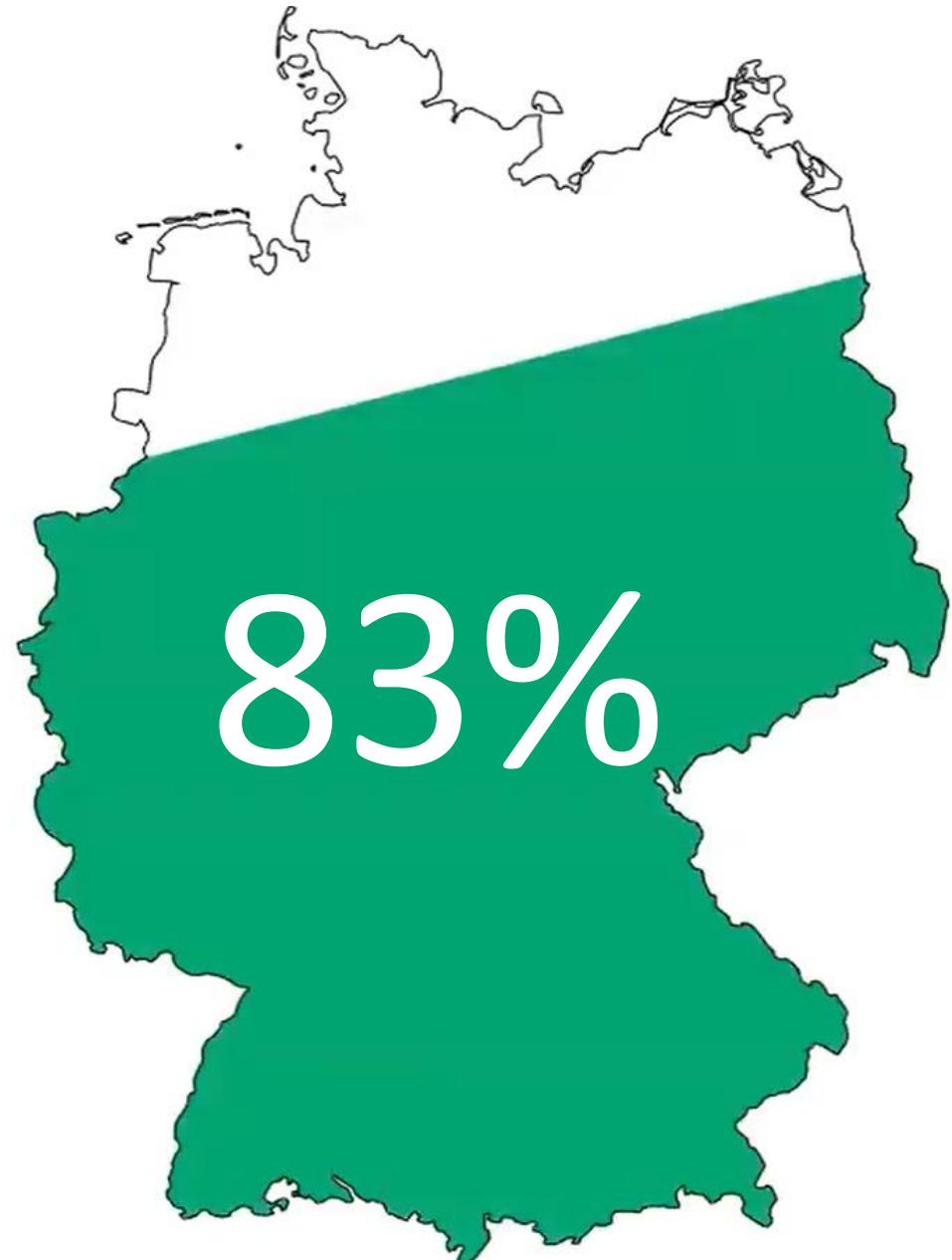
### Baubedarf

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

... oder umgekehrt:

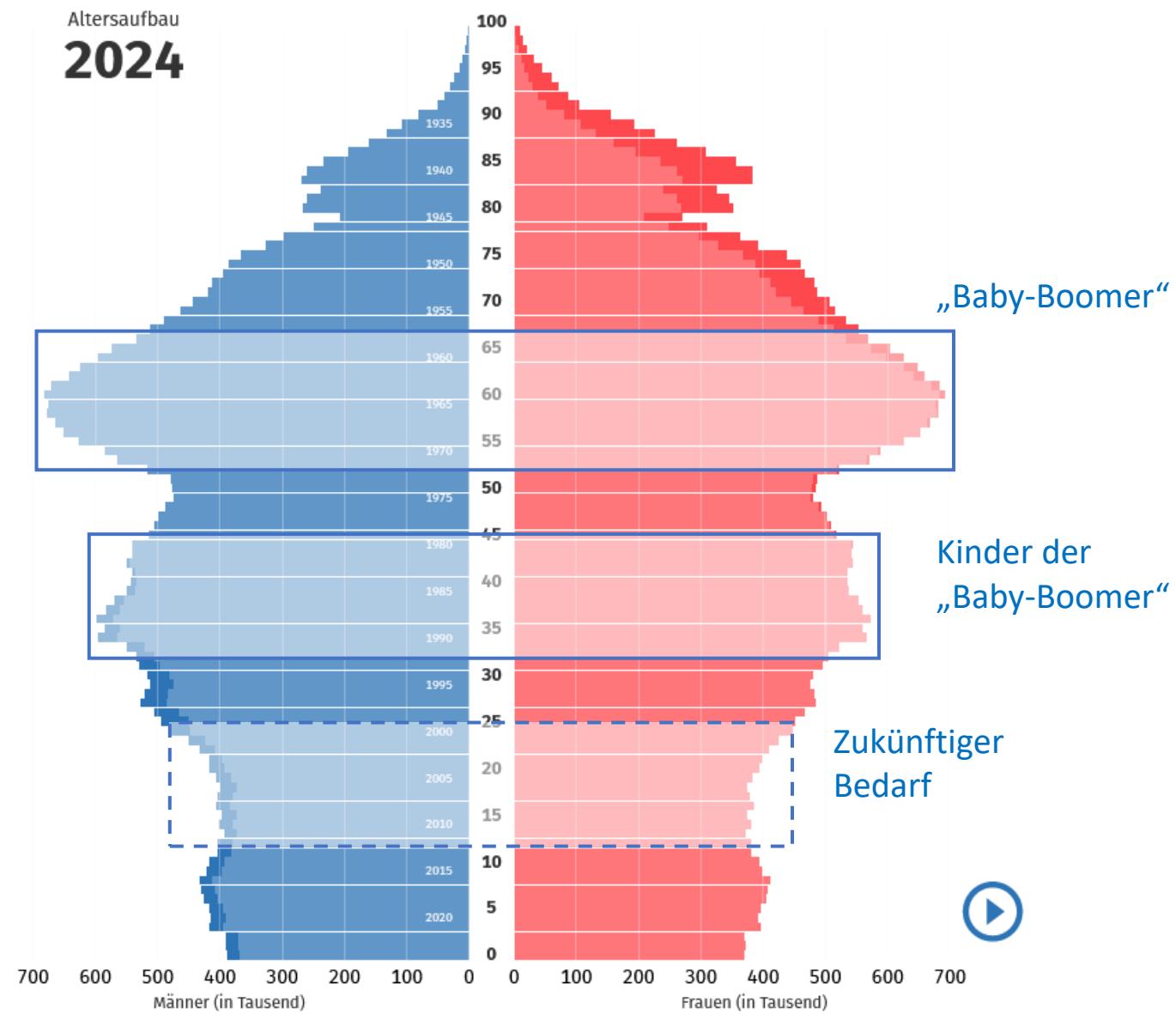
Wenn ländliche Räume attraktiv sind, Menschen auf dem Land bleiben oder auf's Land ziehen und Leerstand nutzen, reicht der Gebäudebestand, den wir haben, für alle aus!

# Was für Wohnraum haben wir?

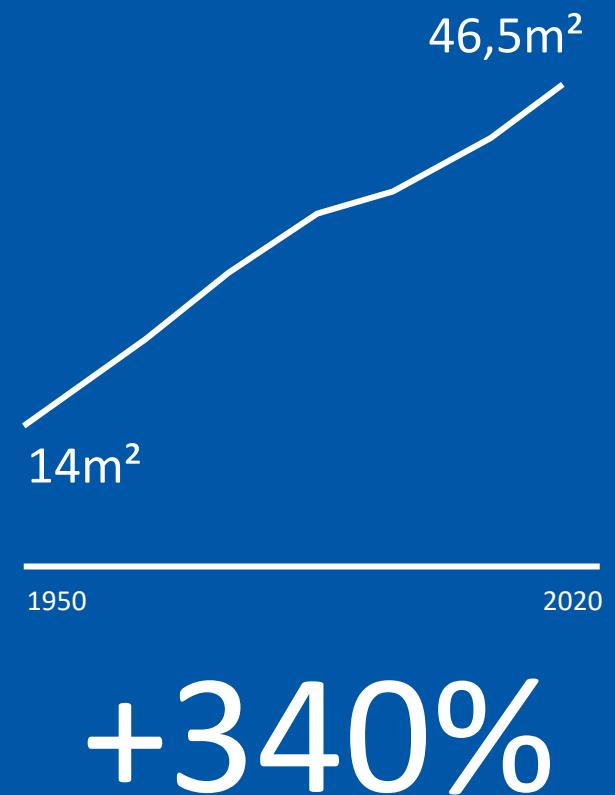


Quelle: Statistisches Bundesamt, 2019

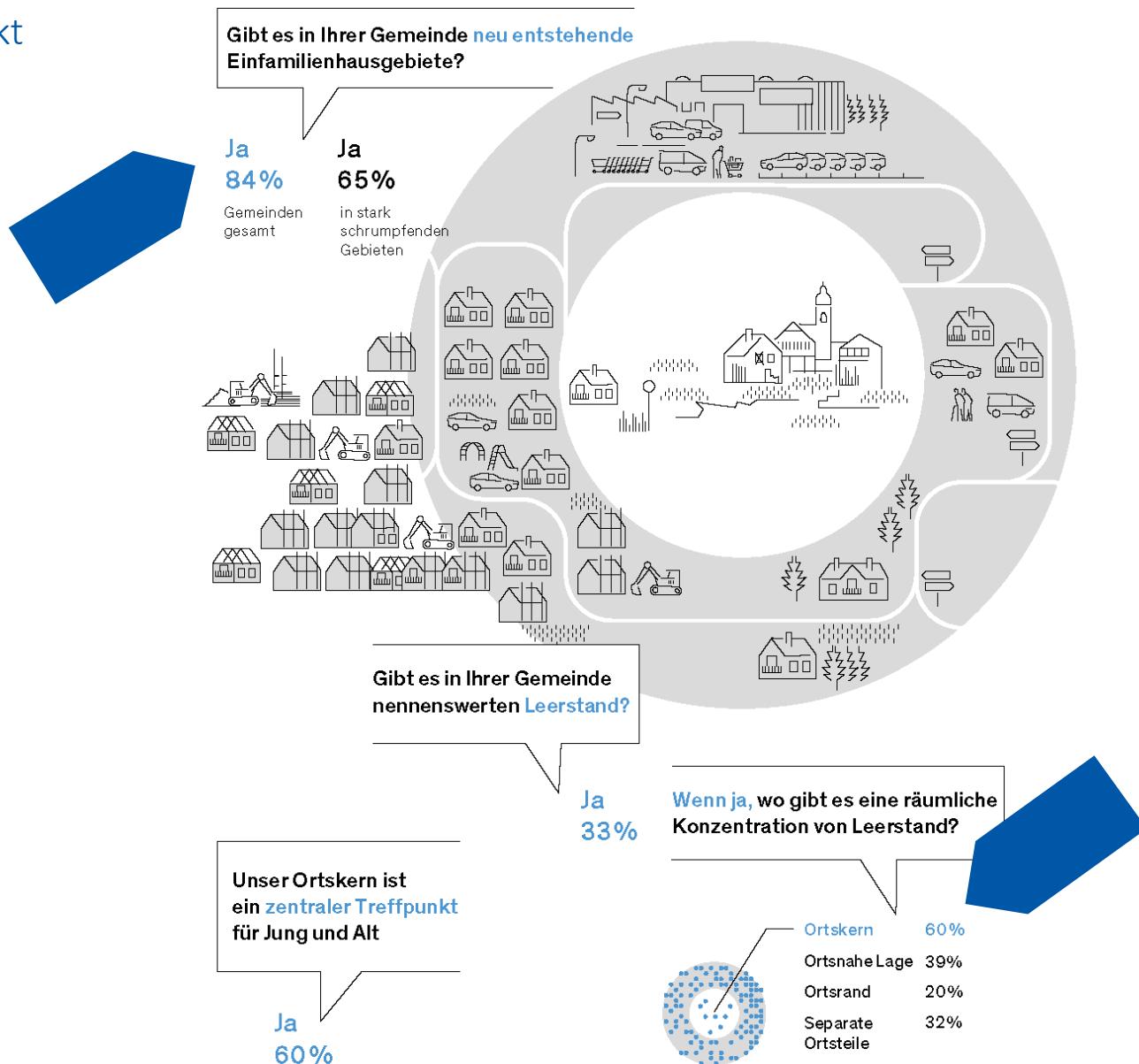
# Wer wohnt da?



## Entwicklung der Wohnfläche pro Person in Deutschland



## Der Donut-Effekt



© Bundesstiftung Baukultur, Design: Heimann und Schwantes

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturericht 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

## 6+ "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

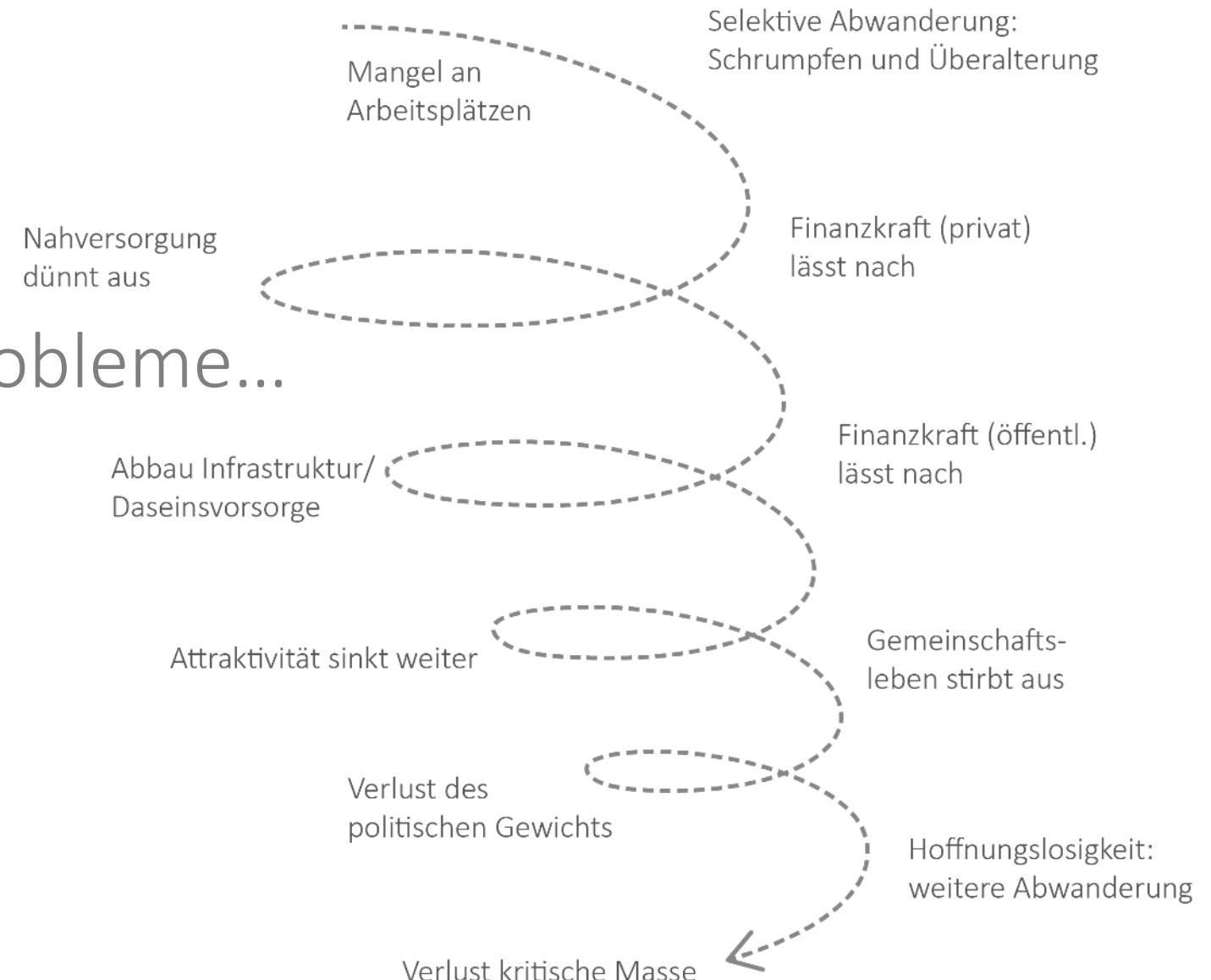
...

Twitter Facebook E-Mail Print

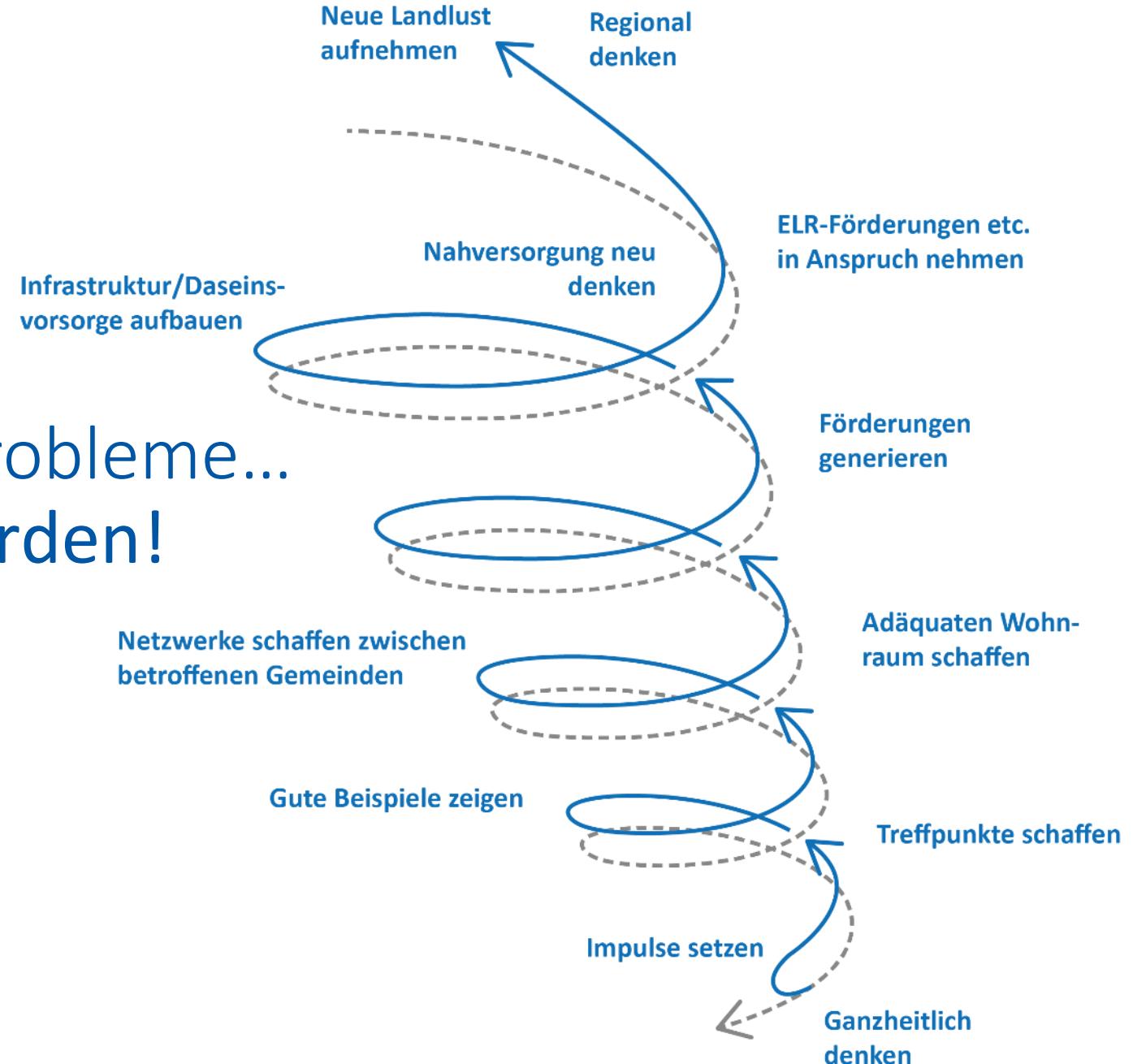


Quelle: Spiegel online, 2019

## Immer ähnliche Grundprobleme...



Immer ähnliche Grundprobleme...  
die individuell gelöst werden!

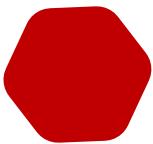




2021 Modellprojekt  
2022 LEADER-Projekt  
in Baden-Württemberg



**sutter<sup>3</sup>**  
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

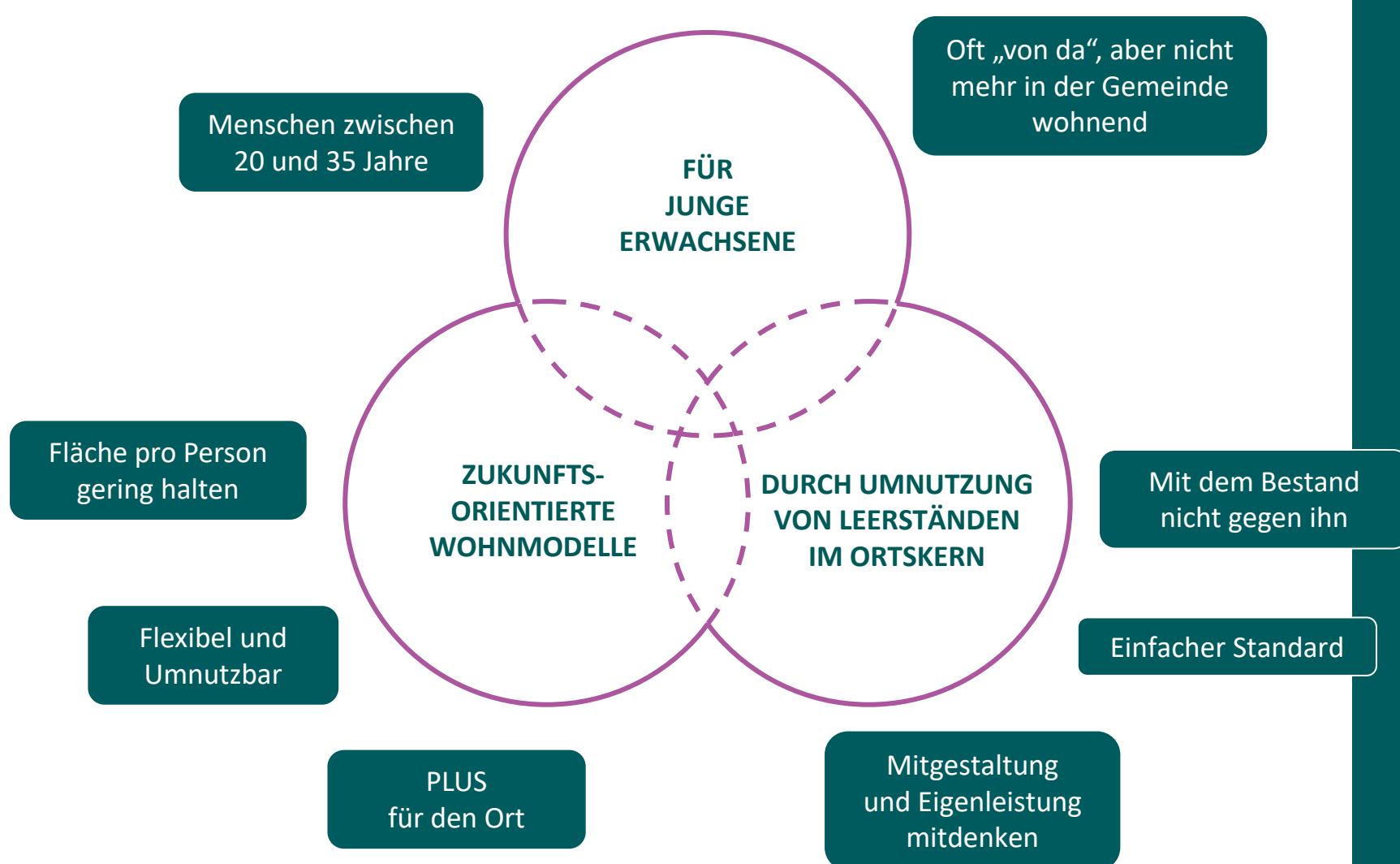


Zukunftsorientierte  
Wohnmodelle für junge  
Erwachsene durch Umnutzung  
von leerstehenden Gebäuden  
im Ortskern

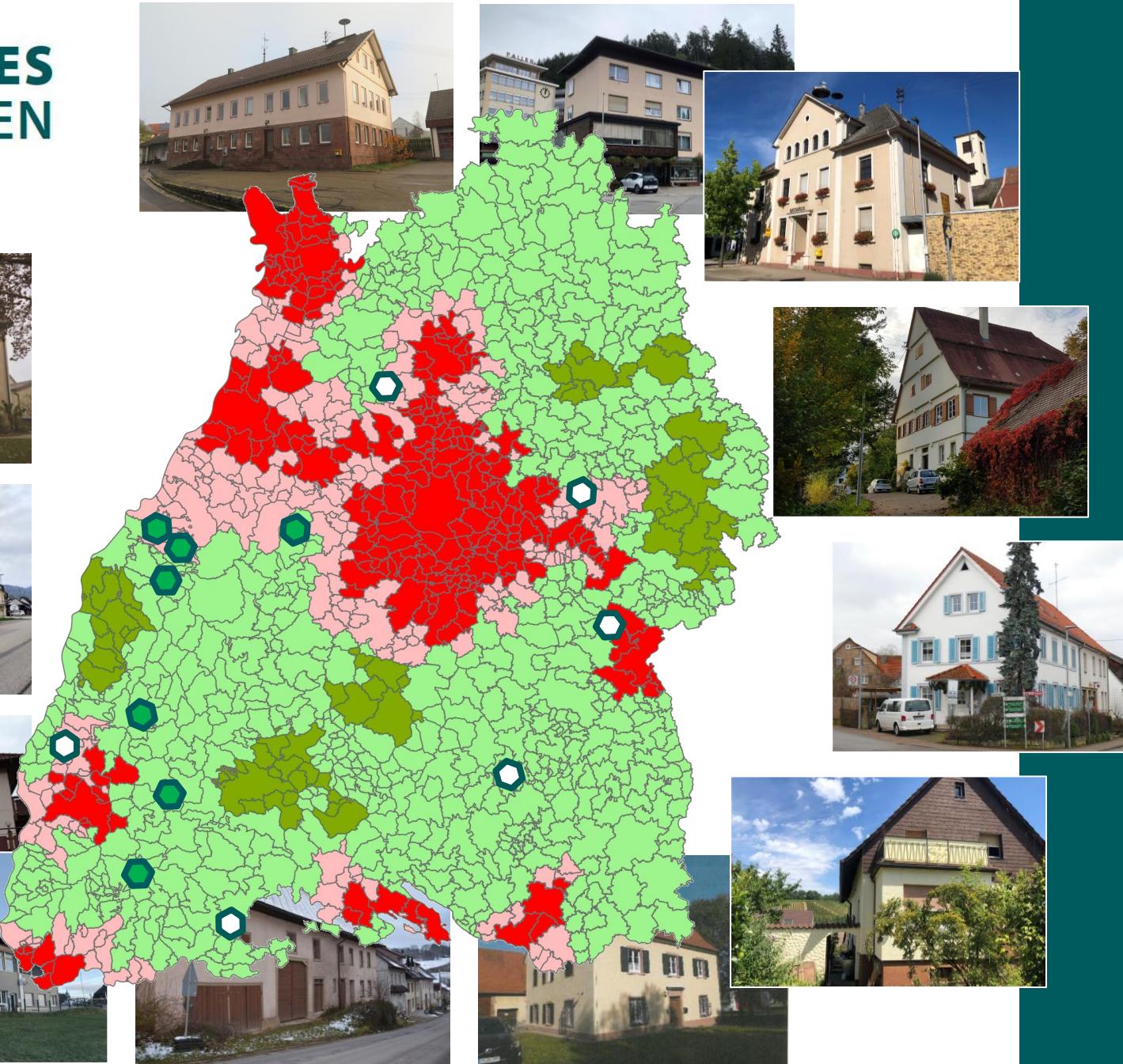


## „Push-Faktoren“:

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**

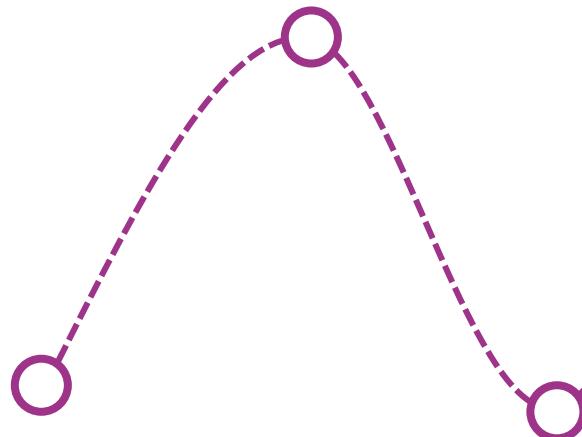


## Teilnehmende Gemeinde 2021 & 2022

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

1

**1. Projektstart -**  
Übersicht und  
Leerstandserhebung

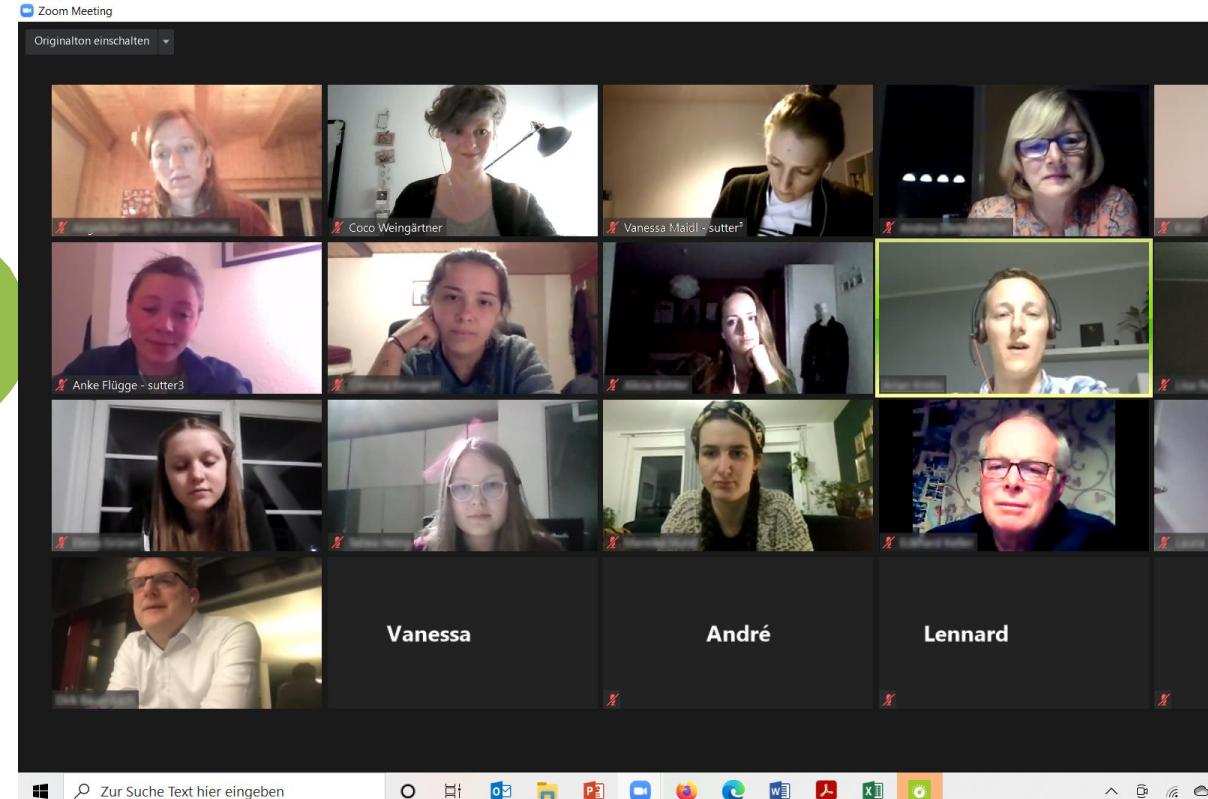


**2. Austauschtreffen -**  
Auswahl Gebäude und  
Beschäftigung mit  
Zielgruppe



**4. Resonanz -**  
Workshop mit der  
Zielgruppe

**3. Ideenentwicklung -**  
am Bestand orientiert mit  
Gemeindevertreter:innen



Zur Suche Text hier eingeben

Windows

Office

Excel

PowerPoint

OneDrive

OneNote

Outlook

Teams

Skype

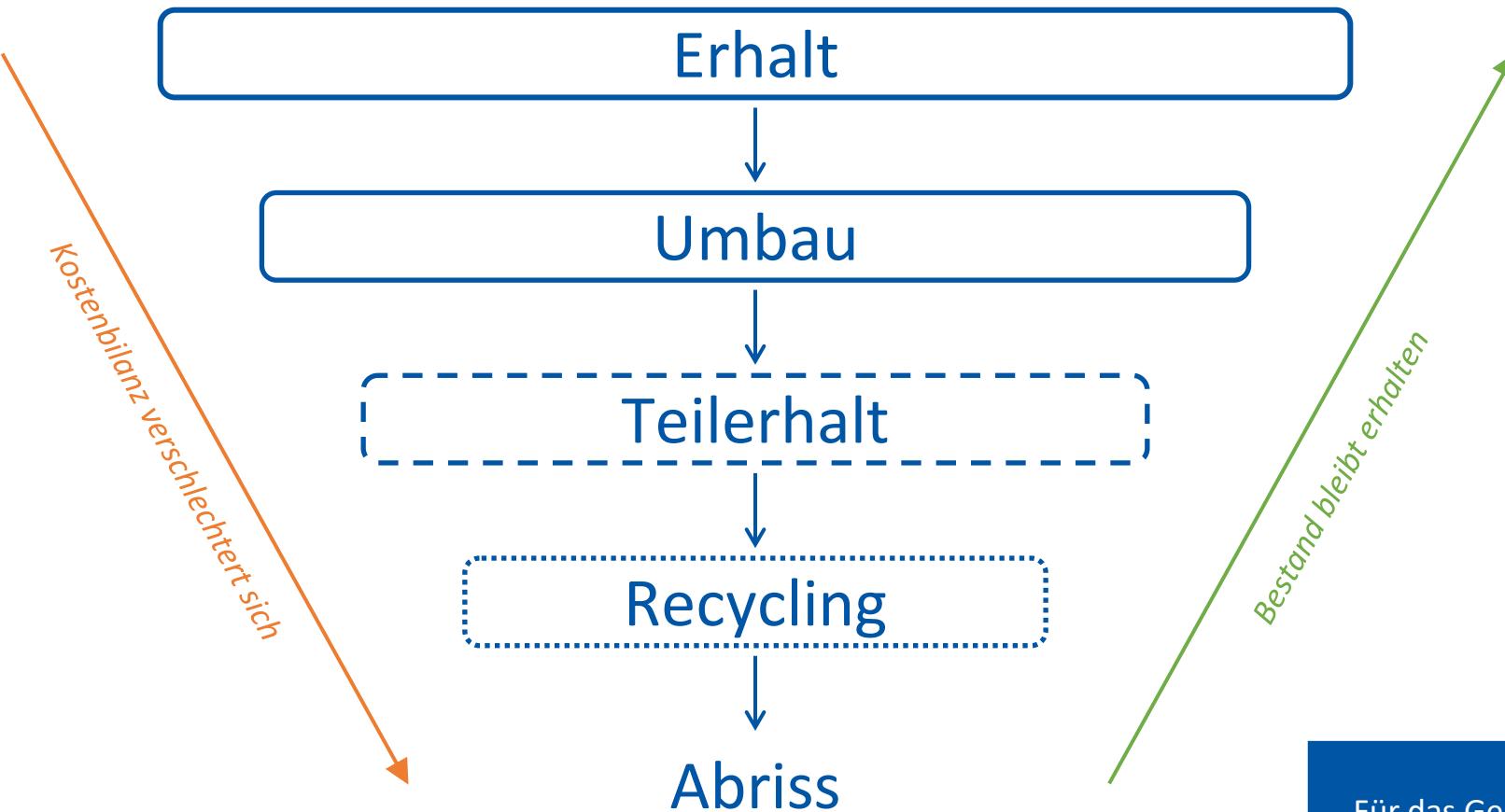
OneConnect

OneDrive

OneNote

Outlook

</div



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

## Beispiel: Flächen

<b>KG 300 - 400 Bestandsgebäude 1 -&gt; Wohnhaus</b>			<b>394 m<sup>2</sup></b>
EG	Mietwohnen		113 m <sup>2</sup>
OG	Mietwohnen		113 m <sup>2</sup>
DG	Mietwohnen		93 m <sup>2</sup>
	Technische Fläche + Abstellflächen		39 m <sup>2</sup>
	Verkehrsfläche (VF)		35 m <sup>2</sup>

<b>KG 300 - 400 Bestandsgebäude 2 -&gt; Scheune</b>			<b>510 m<sup>2</sup></b>
EG	Werkstatt		183 m <sup>2</sup>
OG	Coworking		160 m <sup>2</sup>
DG	Mietwohnen		118 m <sup>2</sup>
	Technische Fläche (TF)		20 m <sup>2</sup>
	Verkehrsfläche (VF)		30 m <sup>2</sup>

## Beispiel: Kosten

KG 300 - 400	Bestandsgebäude 1 -> Wohnhaus		394 m <sup>2</sup>	1.425 €	560.736 €
	EG	Mietwohnen	113 m <sup>2</sup>	1.500 €	169.500 €
	OG	Mietwohnen	113 m <sup>2</sup>	1.500 €	169.500 €
	DG	Mietwohnen	93 m <sup>2</sup>	1.800 €	168.120 €
		Technische Fläche + Abstellflächen	39 m <sup>2</sup>	300 €	11.808 €
		Verkehrsfäche (VF)	35 m <sup>2</sup>	1.200 €	41.808 €
KG 300 - 400	Bestandsgebäude 2 -> Scheune		510 m <sup>2</sup>	1.789 €	912.500 €
	EG	Werkstatt	183 m <sup>2</sup>	1.500 €	273.750 €
	OG	Coworking	160 m <sup>2</sup>	1.800 €	288.000 €
	DG	Mietwohnen	118 m <sup>2</sup>	2.500 €	293.750 €
		Technische Fläche (TF)	20 m <sup>2</sup>	300 €	6.000 €
		Verkehrsfäche (VF)	30 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> exklusive Liegenschaft -> Kosten der Herstellung				904 m <sup>2</sup>	2.136 € 1.929.939 €
NRF   Kosten/m <sup>2</sup> inklusive Liegenschaft -> Gesamtkosten				2.499 €	2.257.827 €

Wichtig:

Baukosten je m<sup>2</sup> sind abhängig von dem Ausbauaufwand!

Diese Beispielrechnung berücksichtigt einen sehr geringen Ausbauaufwand.

# Übersicht

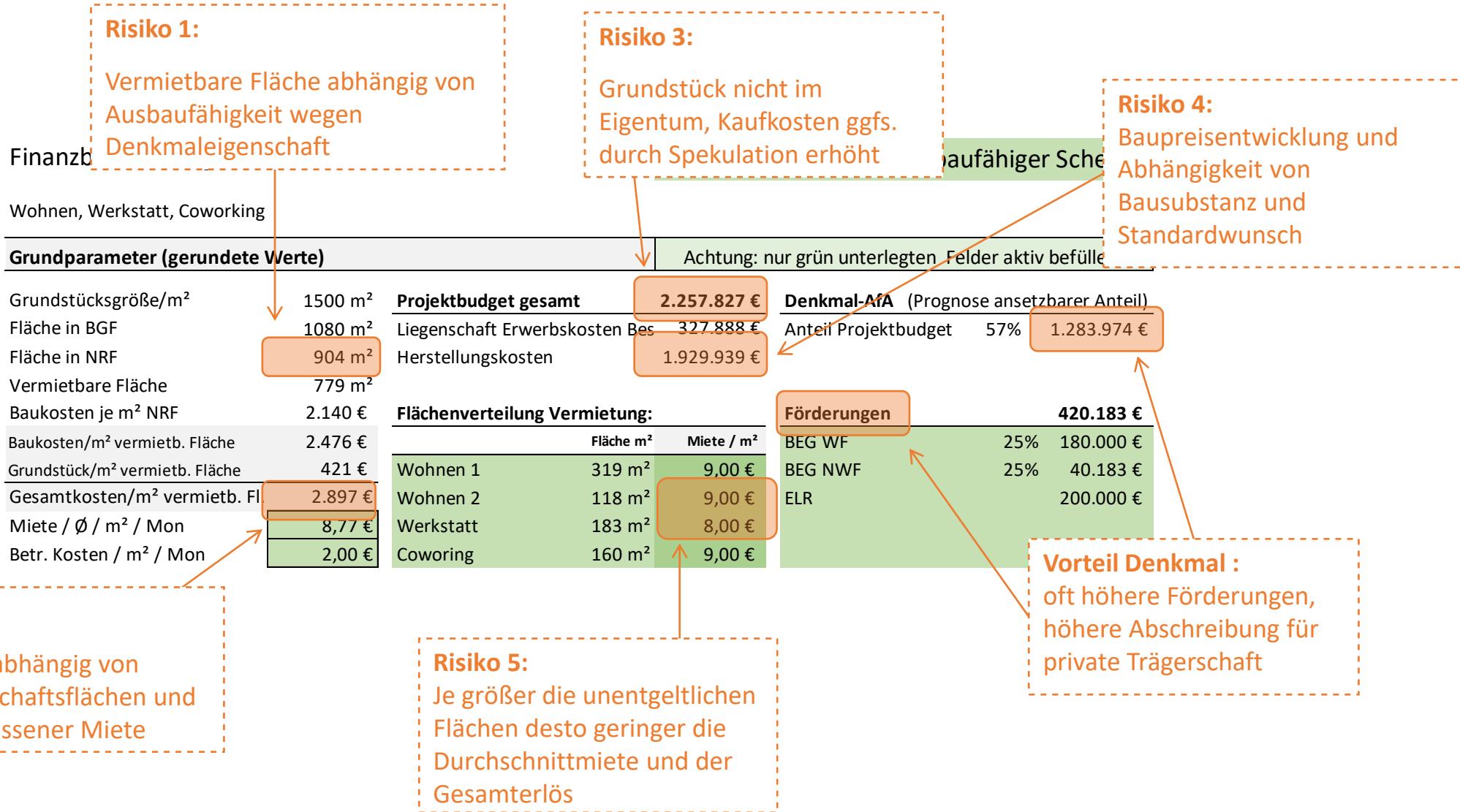
## Finanzbetrachtung

## Wohnhaus mit ausbaufähiger Scheune

Wohnen, Werkstatt, Coworking

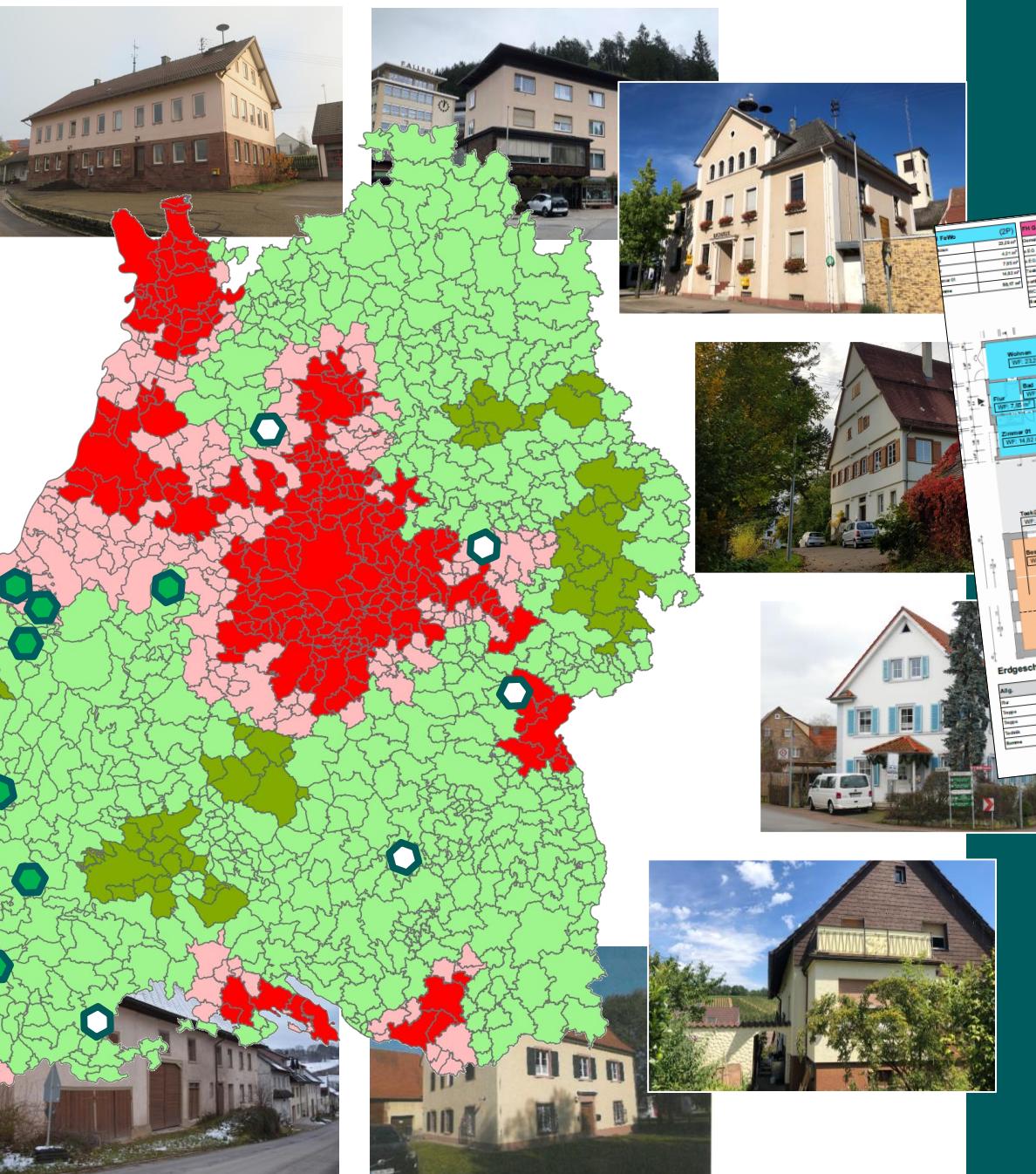
Grundparameter (gerundete Werte)		Achtung: nur grün unterlegten Felder aktiv befüllen!		
Grundstücksgröße/m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	<b>Projektbudget gesamt</b>	<b>2.257.827 €</b>	Denkmal-AfA (Prognose ansetzbarer Anteil)
Fläche in BGF	1080 m <sup>2</sup>	Liegenschaft Erwerbskosten Bes	327.888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

## Risiken



## Knackpunkte:

- **Risiken in Schlagwörtern:**  
Kosten (Erwerb), Fläche, Miete, Grundstückpreis, 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 €/m<sup>2</sup>)
- **Reduzierte Investitionskosten** ↘ Reduzierung der Miete
- **Landeswohnungsbauprogramm** als Möglichkeit prüfen
- **Verhältnis** der Wohn- und Gemeinschaftsflächen (mit/ohne Erlöse)



## Individuelle Ergebnisse in den dreizehn Gemeinden

**Finanzbetrachtung MODELLRECHNUNG**

**Junges Wohnen**

Grundparameter (gesetzte Werte)		Achtung: nur grün unterlegten Felder aktiv füllbar!	
Grundstücksgröße/m <sup>2</sup>	1163 m <sup>2</sup>	Projektbudget gesamt	1.368.417 €
Fläche in BfP	4,8 m <sup>2</sup>	Liegenschaftsverkosten Kosten	10.447,22 €
Fläche in BfP	373 m <sup>2</sup>	Herabsetzung Kosten	104.472,22 €
Vermietete Fläche	336 m <sup>2</sup>	Herabsetzung Kosten	0,00 €
Beeskosten je m <sup>2</sup> BfP	2.000 €	Beeskosten je m <sup>2</sup> BfP	0,00 €
Beeskosten je m <sup>2</sup> BfP	2.000 €	Beeskosten je m <sup>2</sup> BfP	0,00 €
Grundstücks/m <sup>2</sup> vermietete Fläche	324 €	Wohnfläche (Wf) 220 m <sup>2</sup>	11.200 €
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> vermietete Fl.	4.071 €	vermietbare Nächtwohn 41 m <sup>2</sup>	0,00 €
Miete / BfP / Monat	20.402 €	Wf 0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €
Br. Kosten / m <sup>2</sup> / Monat	2.004,00 €	ohne Erlös	0,00 €

**Finanzbetrachtung MODELLRECHNUNG**

**Domstadt**

**3 Wohnungen**

sutter³ GmbH		Finanzbericht 1   25.06.2021	
Förderungen	99.000 €	DenkmAl-AfA (Prognose erreichbarer Anteil)	0 €
Wf 1-Z-Wohnung 01 (1P)	99.000 €	Anteil Projektbudget	0 %
Förderungen	99.000 €	DenkmAl-AfA (Prognose erreichbarer Anteil)	0 €
Wf 1-Z-Wohnung 02 (1P)	99.000 €	Anteil Projektbudget	0 %
Förderungen	99.000 €	DenkmAl-AfA (Prognose erreichbarer Anteil)	0 €
Wf 1-Z-Wohnung 03 (1P)	99.000 €	Anteil Projektbudget	0 %
Aber:	0,00 €		

**Privatwirtschaftlich - Investierende, beispielweise Einzelaufkäufer oder GGR**

Investitionsförderung		Liquiditätsberechnung per Monat	
Bemerkung	5%	Mietrente / BfP / p.a.	41.932,00 €
Kapital Liegenschaft	20%	Br. Kosten / m <sup>2</sup> / p.a.	2.004,00 €
Energetische Förderung	7,2%	Erbsanierungszins / p.a.	0,00 €
ELR	0,0%	Ant. Zinsen / p.a.	12.031 €
Fremdkapital	65%	Ant. Zinsen / p.a.	12.031 €
Zins (Jahreszins)	2,00%	Liquiditätsberechnung	1.488,00 €
Ant. Tilgung in Prozent	0,00%	Gewinne vor Steuern	0,00 €
Erbsanierungszins	0,00%	Eigenkapitalrendite (%)	-1,82%
Miete / BfP / Monat	20.402 €	Bruttomietebruttozins / %	3,00%
Br. Kosten / m <sup>2</sup> / Monat	2.004,00 €	Eigenkapitalrendite (%)	0,00%

**Örtliche Genossenschaft**

Investitionsförderung		Liquiditätsberechnung per Monat	
Bemerkung	5%	Mietrente / BfP / p.a.	41.932,00 €
Kapital Liegenschaft	0%	Br. Kosten / m <sup>2</sup> / p.a.	2.004,00 €
Energetische Förderung	7,2%	Erbsanierungszins / p.a.	0,00 €
ELR	0,0%	Zinsen / p.a.	12.031 €
Fremdkapital	65%	Zinsen / p.a.	12.031 €
Zins (Jahreszins)	2,00%	Liquiditätsberechnung	1.488,00 €
Ant. Tilgung in Prozent	0,00%	Gewinne vor Steuern	-1.488 €
Erbsanierungszins	0,00%	Körperschaftsteuer	11,68 €
Miete / BfP / Monat	20.402 €	Gewinne nach Steuern	-1.488 €
Br. Kosten / m <sup>2</sup> / Monat	2.004,00 €	Eigenkapitalrendite (%)	0,00%

**MEILENSTEINE**  
→ Wie geht's nach dem Modellprojekt weiter?

20.01.21 Start Modellprojekt

08.07.21 Abschluss Modellprojekt

18.02.21 - online Austauschtag Leerstände

18.03.21 - Riedlingen Ideenfindungsworkshop

14.04.21-19.05.21 - online Resonanzworkshop

06.05.21 - Stühlingen Prototypenworkshop

18.06.21 - Bettingen Realisierungsplanning & Finanzbetrachtung

Struktur Projektteam definieren, Projektpräsentation, Ziele und Rahmenbedingungen festlegen, Öffentlichkeitsarbeit

Eigentumsverhältnisse klären, Grundstückserwerb, Erbbaurechtvertrag

Verabredung mit Gemeinde, Landratsamt, weitere Behörden evtl. Bauvoranfrage

Klärung der Rahmenbedingungen: → besteht baurechtl. Verfahrenspflicht Vorrangfrist z.B. DG-Bauverordnung, Gk, statik und Flächenkonzepts

Modellprojekt

Vom Modell zum Projekt

Plausions-Flächenkonzept, Nutzungsentscheidung, Variantenauswahl, Bedarfe der bestehenden Bewohner/Innen und weiterer Nutzer/Innen

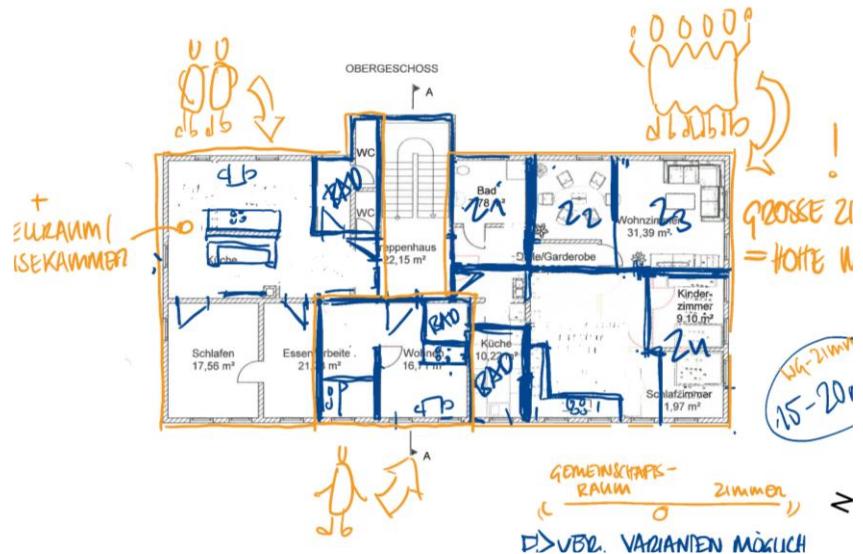
Gemeindeangehörige → Sollten erforderlich Akquise von Förderern, Spenden, Eigenleistungsplanung, laufende Öffentlichkeitsarbeit

Finanzierungsgegespräche mit Banken und Kreditgebären

Förderanträge KfW, DenkmAl etc.

(VOR-)PLANUNG

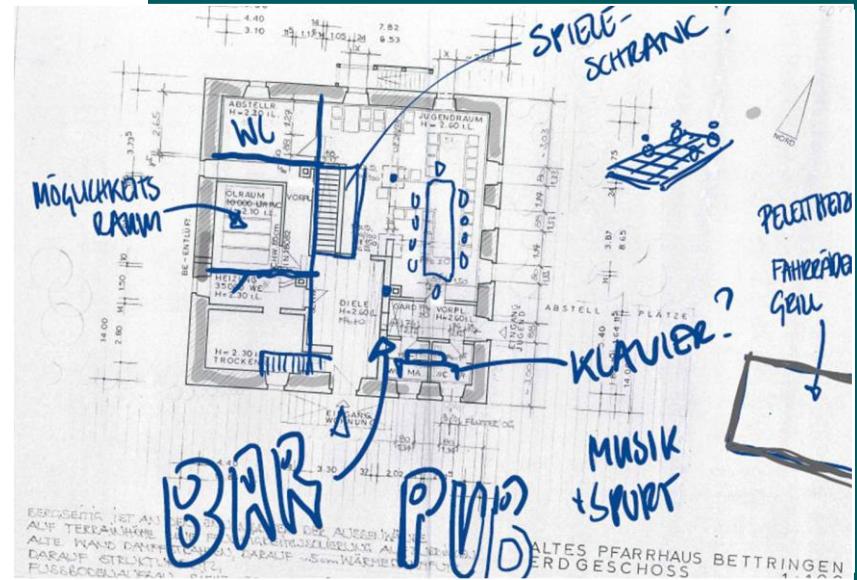
## NACH DEM PROZESS – BEISPIELE AUS DEN GEMEINDEN:



# 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

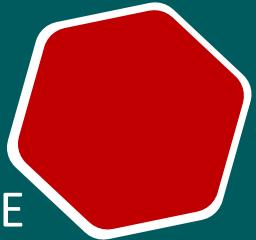


INSGESAMT ENTWICKELT:  
75 WOHNUNGEN FÜR  
251 JUNGE ERWACHSENE

→ 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](http://WWW.JUNGESWOHNEN.LAND)

[Junges Wohnen](#) [Hintergrund](#) [Bauen im Bestand](#) [News](#) [Vor Ort](#) [Modellprojekt](#) [Förderung](#) [Kontakt](#)

**JUNGES WOHNEN**

**Zukunftsorientierte Wohnmodelle**

für junge Erwachsene durch Umnutzung von leerstehenden Gebäuden im Ortskern

[Mehr erfahren →](#)

 **JUNGES WOHNEN**

**DOKUMENTATION**

**JUNGES WOHNEN:**  
Zukunftsorientierte Wohnmodelle  
für junge Erwachsene durch  
Umnutzung von leerstehenden  
Gebäuden im Ortskern



Ein **MODELLPROJEKT**  
in Baden-Württemberg

PROJEKTZEITRAUM: JANUAR – SEPTEMBER 2021

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

Ausbaufähig

Lager für  
Vereine

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 Schwächeren

Bestehende  
Nachbarschaft

Räume für Vereine,  
geteilte Werkstätten

Gruppenräume für  
Jugendarbeit

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

Neue  
Nachbarschaft

# Gebäude aller Art: „aus der Nutzung gefallen“





# Alt trifft Jung: Neue Nutzungen im Gebäudebestand

Flächensparoffensive Franken 26.06.24  
Cornelia Haas – Geschäftsleitung sutter<sup>3</sup>

*Quellenangabe sutter<sup>3</sup> für alle unbenannten Fotos, Grafiken, Tabellen und Darstellungen*