



## Willi Sutter

Denkmalsanierer seit 1981

Entwickler von Projekten im Bereich Denkmal und innovativer Nutzung – vor allen Dingen im sozialen Bereich

Gründer des Planungs- und Projektentwicklungsbüros sutter³ GmbH & Co KG

Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft „wohnbau bogenständig eG“



## Cornelia Haas

Architektin seit 2002

Steckenpferd Baurecht und Denkmalschutz nicht als Hemmnis sondern Chance zu sehen.

Seit 2020 Geschäftsführerin mit 3 weiteren Partnern des Planungs- und Projektentwicklungsbüros sutter<sup>3</sup> GmbH & Co KG

Vorstand der Kammergruppe Breisgau-Hochschwarzwald / Emmendingen der AKBW



# Bezahlbarer Wohnraum - aber wie?

Cornelia Haas – sutter<sup>3</sup> GmbH & Co KG

Willi Sutter – wohnbau bogenständig



### Baupreisanstieg: + 17,6%

Juli 2022: Die Preise für den Neuaufbau von Wohngebäuden in Deutschland sind um 17,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Laut Statistischem Bundesamt ist dies der höchste Anstieg der Baupreise seit Mai 1970.

Im Februar 2022 waren die Preise für den Neuaufbau von Wohngebäuden im Vorjahresvergleich um 14,3 Prozent gestiegen (siehe Tabelle unten). Von Februar 2022 bis Juli 2022 stieg sich die Baupreisindex um 3,9 Prozentpunkte an.

**Der Schwarzwald leidet wie noch nie**  
Dürre

Von Gerald Nill  
Mo, 26. April 2021 um 20:02 Uhr  
Schopfheim

BZ-Plus | Das Beispiel Wiesental zeigt: Die Dürre hat die Bäume im Schwarzwald so trocken gemacht, dass sie von Borkenkäfern befallen wurden. Die Eigentümer galt...

**IPCC-Berichtsentwurf**

## Weltklimarat warnt vor irreversiblen Folgen bei weiterer Erderwärmung

Der IPCC prognostiziert: Wird das 1,5-Grad-Ziel verfehlt, könnten 420 Millionen Menschen von Hitzewellen betroffen sein. Damit steige auch das Hungerrisiko.

23. Juni 2021, 4:49 Uhr / Quelle: ZEIT ONLINE, AFP, as / 785 Kommentare /

Artikel hören



**Umweltschutz**

## Die Ressourcen der Erde sind für dieses Jahr verbraucht

28. Juli 2022, 8:32 Uhr | Lesezeit: 2 min

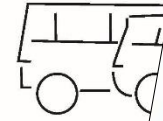


Aufgrund starker Regenfälle ist der kleine Fluss Ertf in Ertfstadt-Blessem über die Ufer getreten.

Machen wir das...

Steigende Neuzulassung  
von SUVs und Wohnwagen

Quelle: Bundesstiftung Baukultur  
Kraftfahrt-Bundesamt 2010



SUV-Wahnsinn in Deutschland

**Jeder 3. Neuwagen  
ist**

WIRTSCHAFT VERKEHR

**Zahl der Autos nimmt zu – Trend  
Drittwagen**

Veröffentlicht am 15.09.2021 | Lesedauer: 2 Minuten

Quelle: Kraftfahrt-Bundesamt

Einsturzerammel  
**Der Meierhof an der Kartaus soll abgerissen werden**



Von Jelka Louisa Beule  
Do, 18. Juni 2015 um 10:22 Uhr  
Freiburg | 5

Der Meierhof an der Kartaus ist so marode, dass er nicht mehr erhalten werden kann. Mit dieser Nachricht überraschte die Stadtverwaltung am Mittwochabend die Stadträte im gemeinderätlichen Bauausschuss.



Der Meierhof an der Kartaus ist nach Einschätzung



**40%** des weltweiten  
CO<sup>2</sup> 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/>

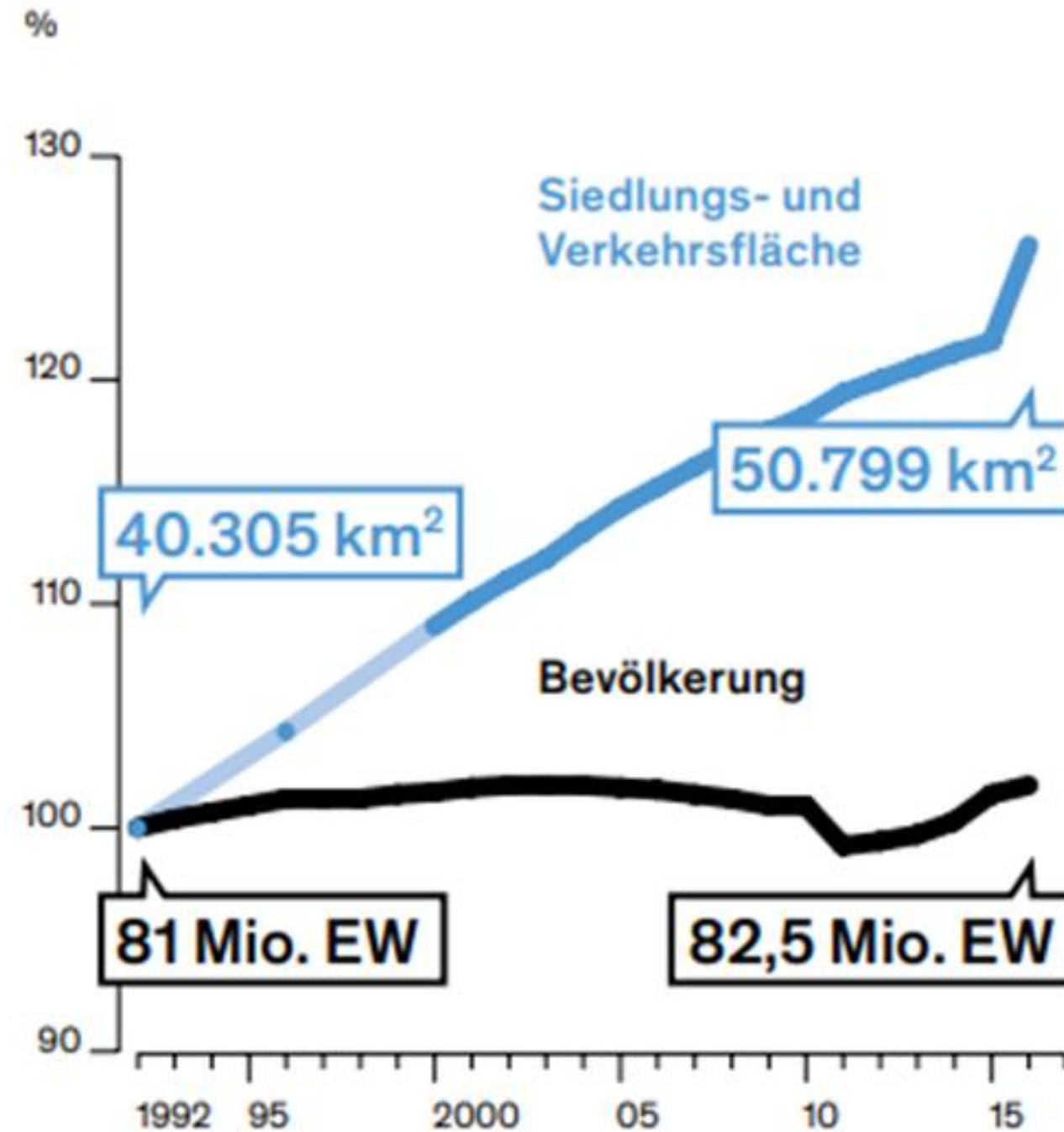
**60%**

aller weltweiten  
Transporte

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

# Flächenverbrauch – Immer mehr Fläche für gleich viele Menschen

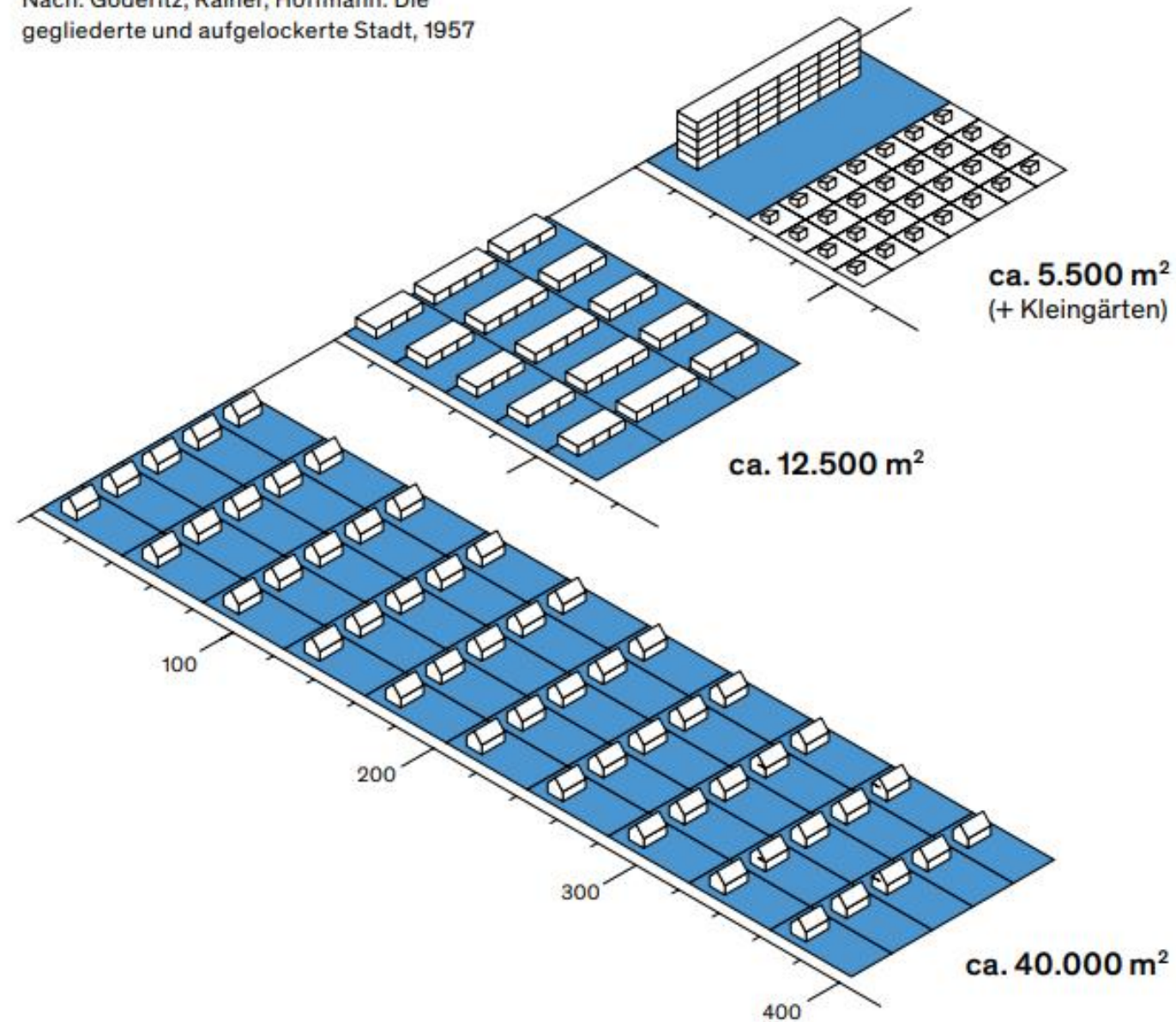
Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 3  
Reihe 5.1 2015, 2016; Pressemitteilung Nr. 409, 2017;  
<https://tinyurl.com/ydhmy3ob>, Zugriff: 11.2018



## Kompakt die Fläche schonen

Flächenbedarf nach Bebauungsart: 100 Meter breite Streifen, in denen 200 Einwohner in 50 Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern leben

Nach: Göderitz, Rainer, Hoffmann: Die gegliederte und aufgelockerte Stadt, 1957

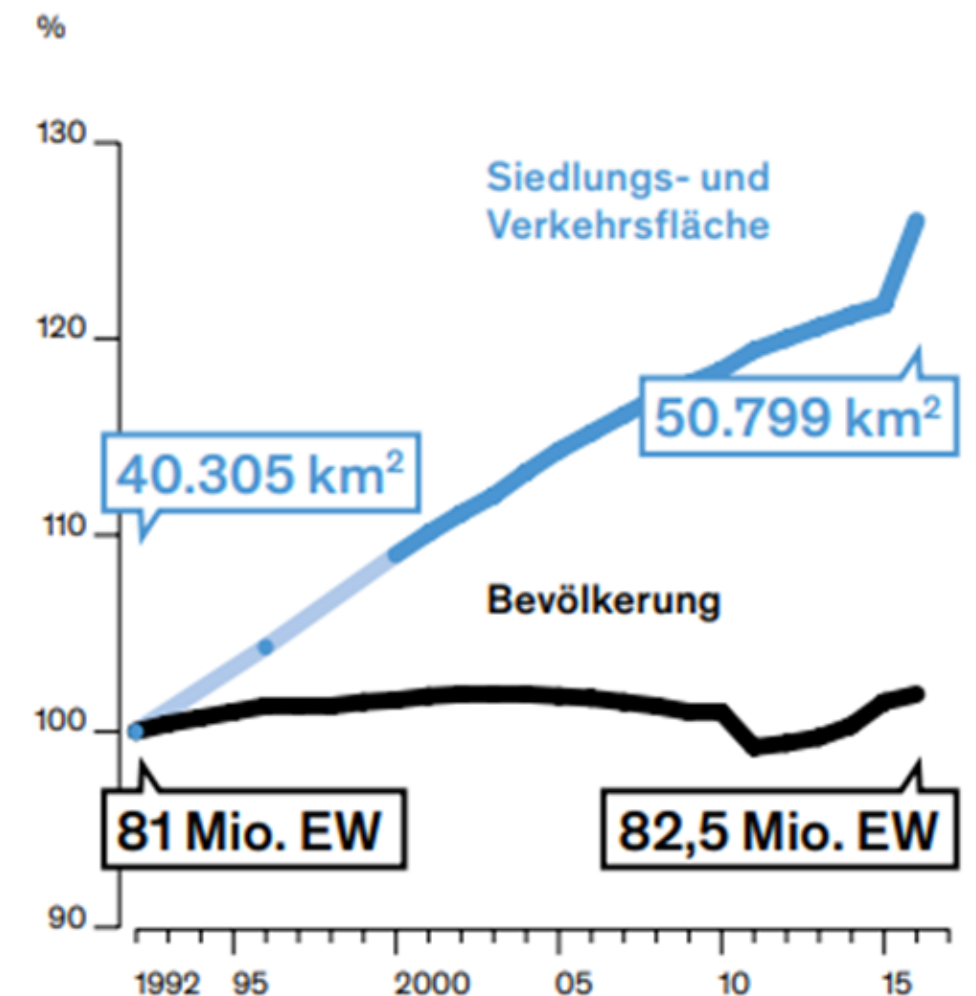


Quelle: Bundesstiftung Baukultur (BSBK), 2018, Besser Bauen in der Mitte

## Immer mehr Fläche für gleich viele Menschen

Entwicklung von Bevölkerung und Siedlungs- und Verkehrsfläche im Vergleich

Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 3 Reihe 5.1 2015, 2016; Pressemitteilung Nr. 409, 2017; <https://tinyurl.com/ydhmy3ob>, Zugriff: 11.2018





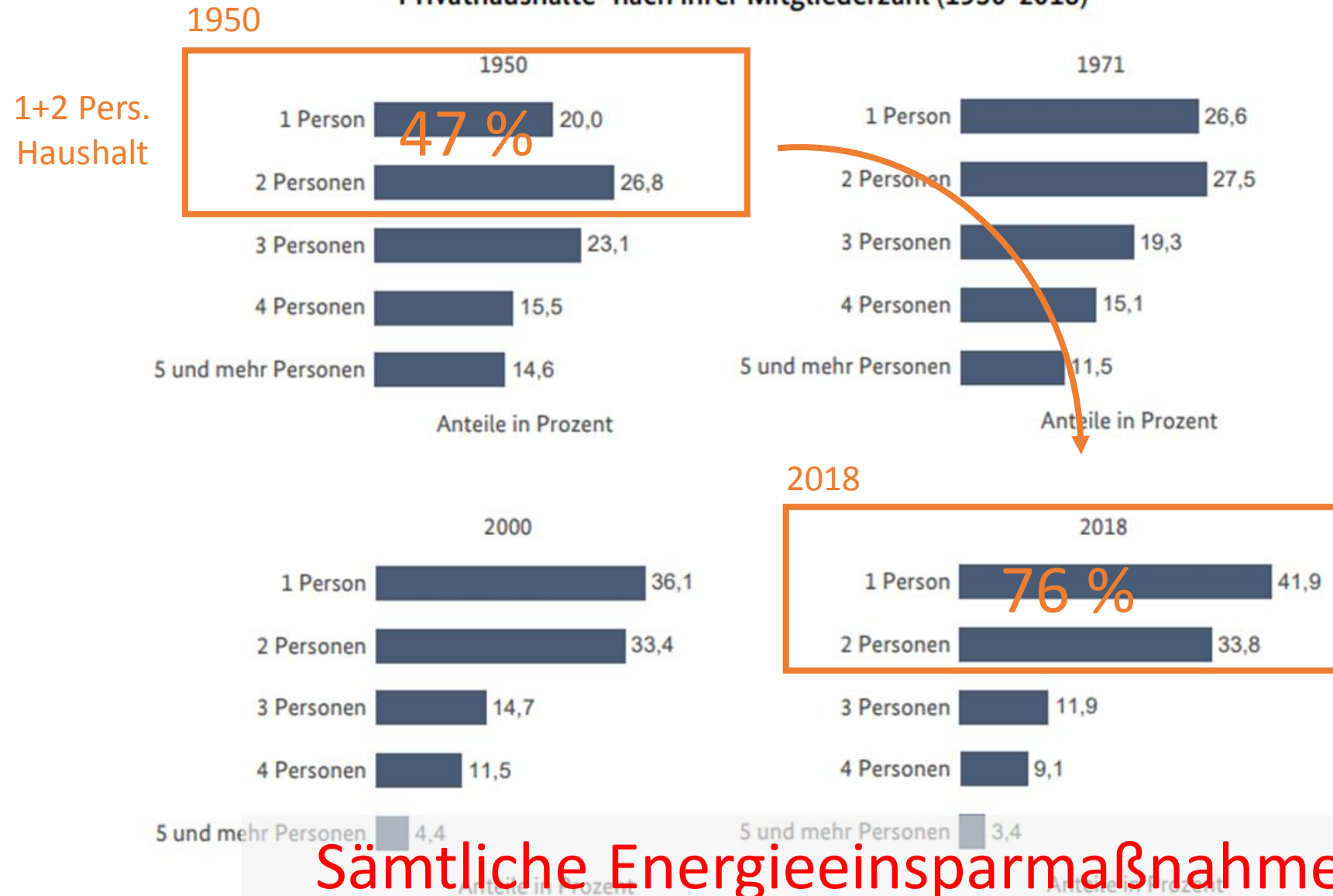
übersteigen bei mehr als einem Drittel aller Flächenausweisungen in Deutschland die kommunalen Folgekosten die steuerlichen Mehreinnahmen.



Bei mehr als 1/3 der Flächenausweisungen übersteigen die kommunalen Folgekosten, die steuerlichen Mehreinnahmen

# Immer mehr Wohnfläche pro Person

Privathaushalte\* nach ihrer Mitgliederzahl (1950-2018)



## Wohnen auf mehr Raum

### Entwicklung der Wohnfläche pro Person

Quelle: Bundesstiftung Baukultur 2014; Destatis 2012 + 2019



\* Privathaushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz;  
bis 1945 ehemaliges Reichsgebiet, 1950-1981 früheres Bundesgebiet und DDR, ab 1991 Deutschland

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung  
(BiB)

Datenquelle: Statistisches Bundesamt  
(Volkszählungen bzw. Mikrozensus)

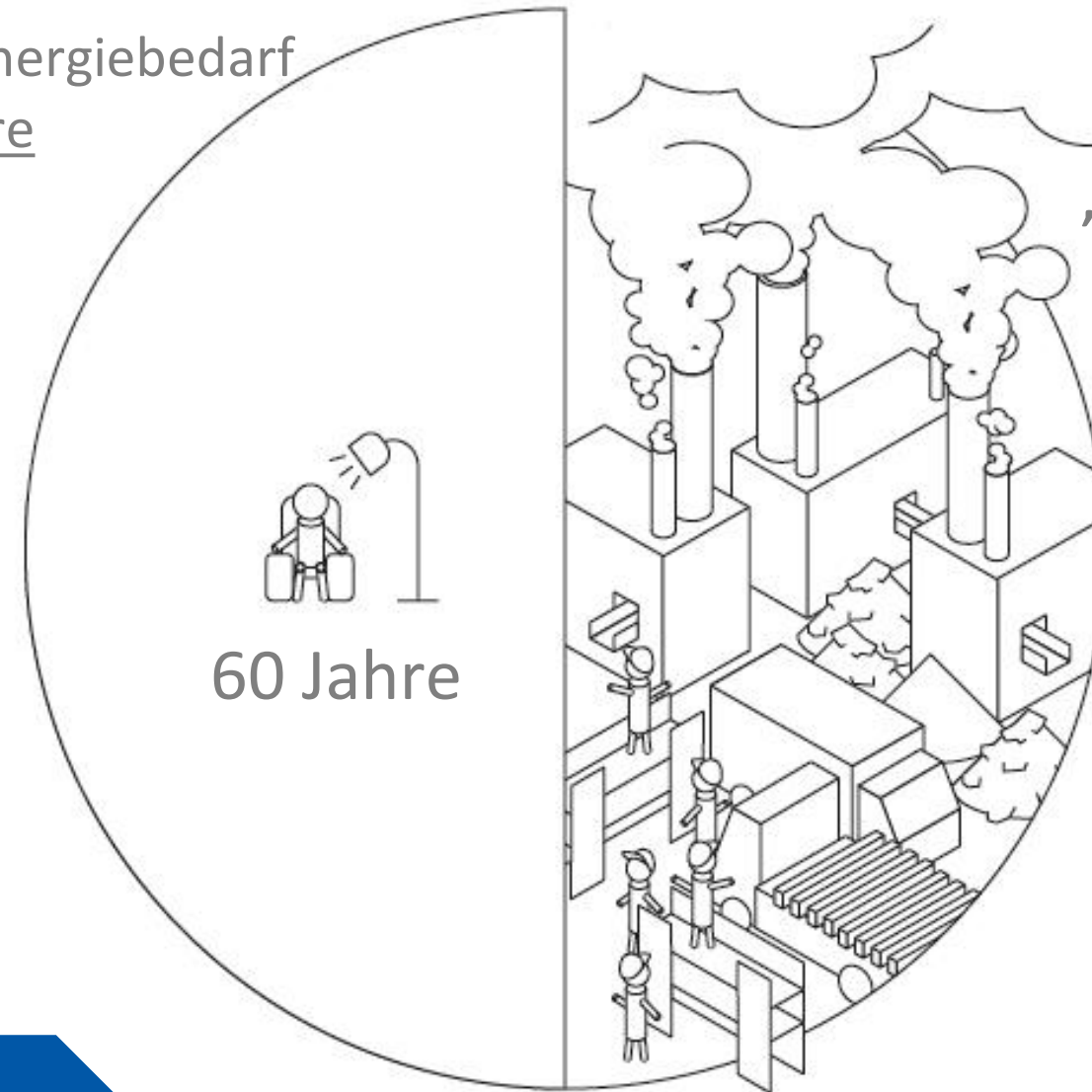
Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes

# Energieeffizient?

Heizwärmeverbrauch ist nur eine Seite der Medaille

Gesamter Energiebedarf  
über 60 Jahre  
Betrieb

50 %



Energiebedarf  
Herstellung  
„Graue Energie“

50 %

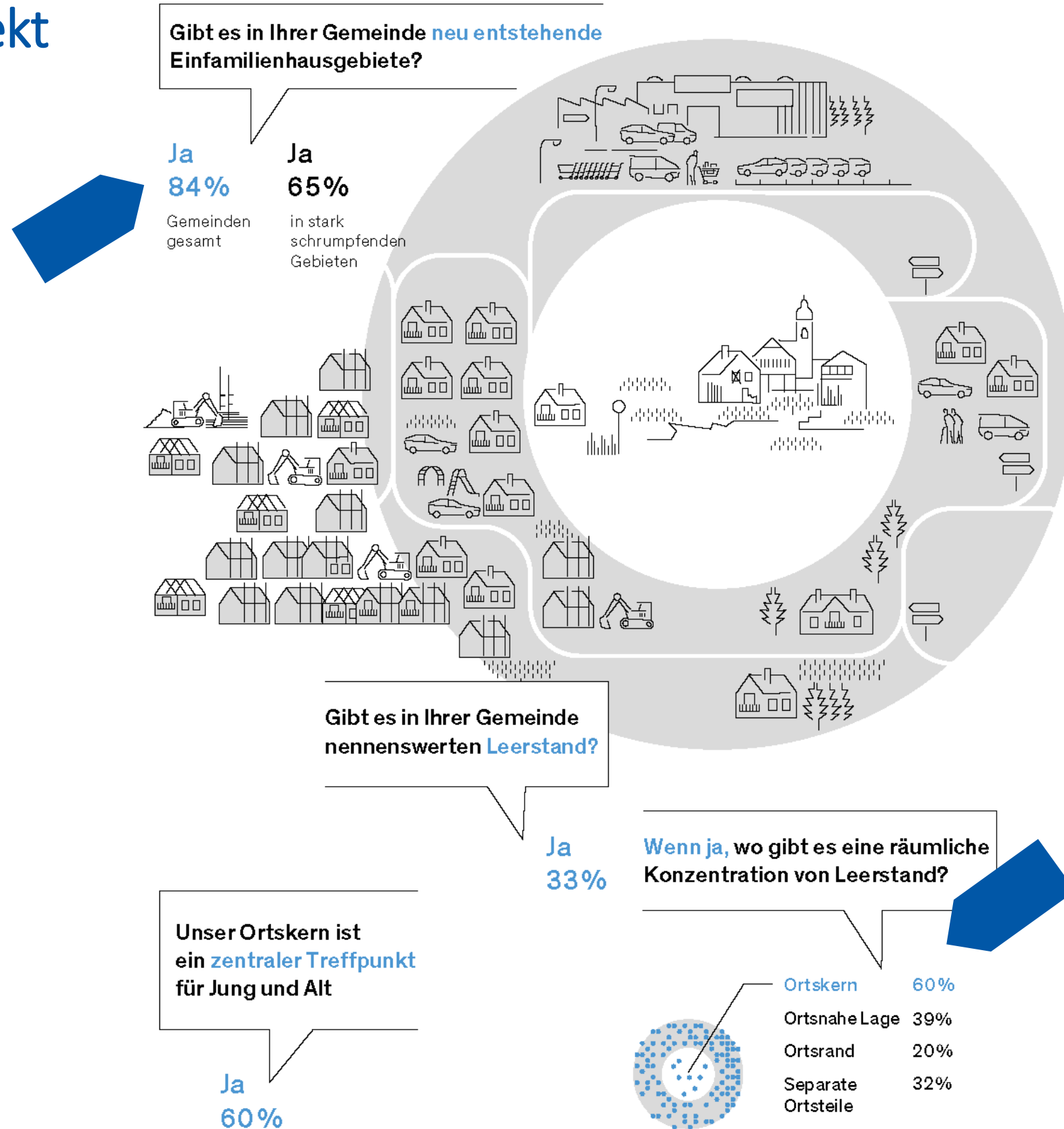
jedes wieder- oder weitergenutzte  
Gebäude hat schon einen erheblichen  
„Vorsprung“ gegenüber dem Neubau

## Energiebilanz

über den gesamten  
Lebenszyklus (60 Jahre)

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

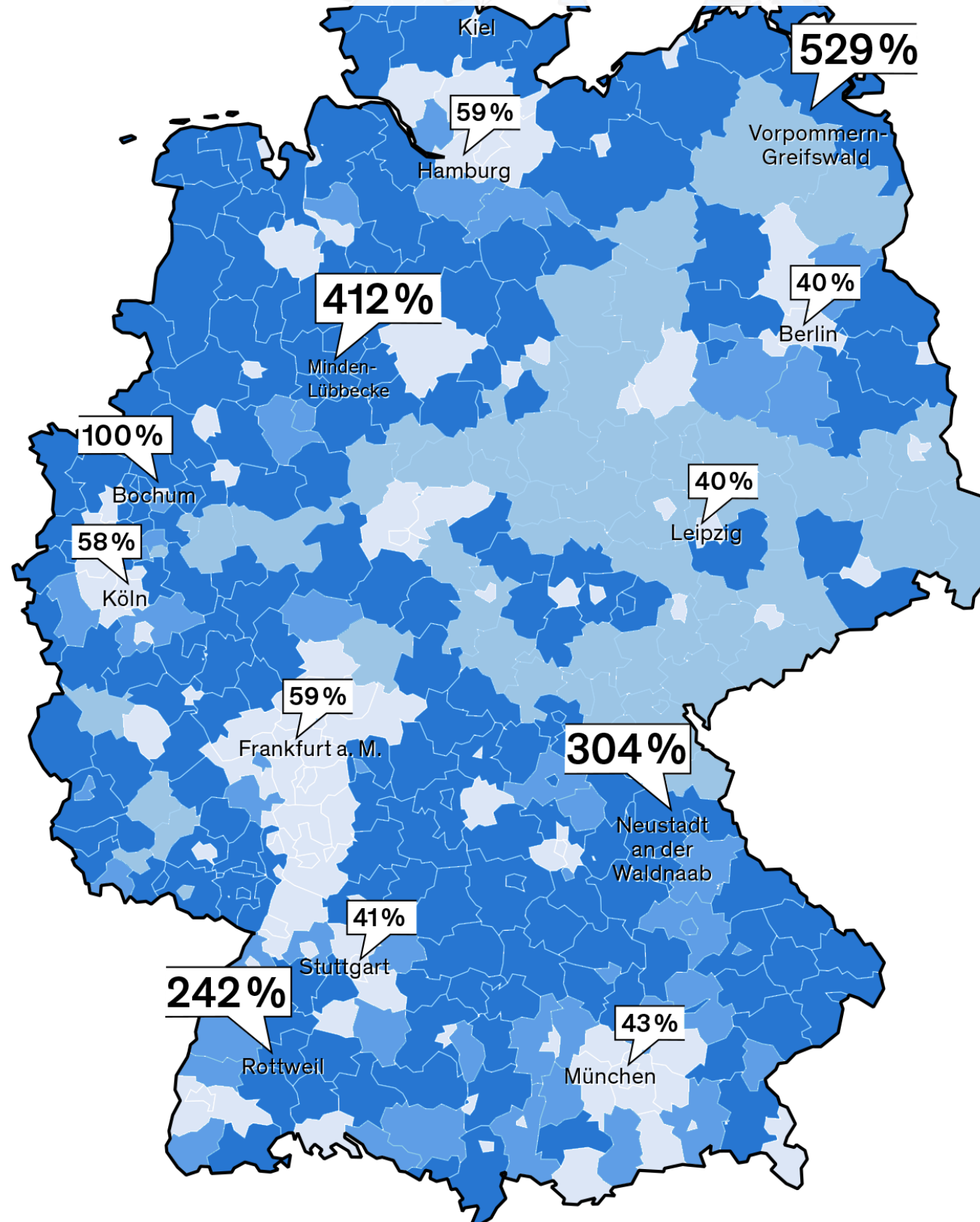
# Der Donut-Effekt



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?

# Wir haben (fast) alles, was wir brauchen...



## 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 ländlichen 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!





Goldene Krone – Café, Wohnen, Versammlung...



Hotel Rübezahl– Apartmentwohnen



Birkenhofscheune – Demenzwohnen, KiGa, Wohnen



Meierhof - Wohnen



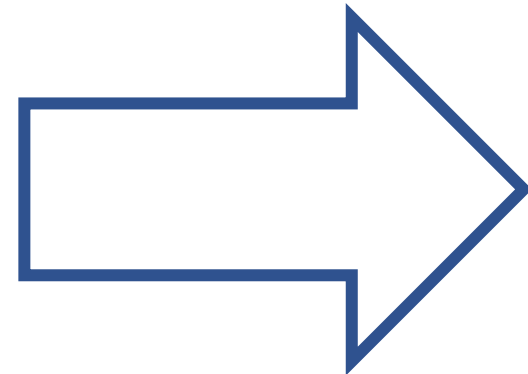
Herrenhaus - Wohnen



Talvogteischeunen – Bibliothek, Verwaltung



Ländliche  
Entwicklung



**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

**SPES**  
ZUKUNFTSMODELLE  
für Menschen & Lebensräume

**sutter<sup>3</sup>**

**K-Punkt**  
Ländliche  
Entwicklung

**Baden-Württemberg**  
Landesministerium für  
Umwelt, Klimaschutz, Energie und  
Landwirtschaft





LAND  
OBERÖSTERREICH

## Weggehen. Zurückkommen. Verbunden bleiben.

Wanderungs- und Bleibeverhalten junger Menschen im  
Alter von 20–29 Jahren in peripheren ländlichen Regionen  
am Beispiel der LEADER Region Nationalpark Kalkalpen

Projektergebnisse und Maßnahmenvorschläge

OBERÖSTERREICHISCHE  
**ZUKUNFTS**  
AKADEMIE

### „Push-Faktoren“:

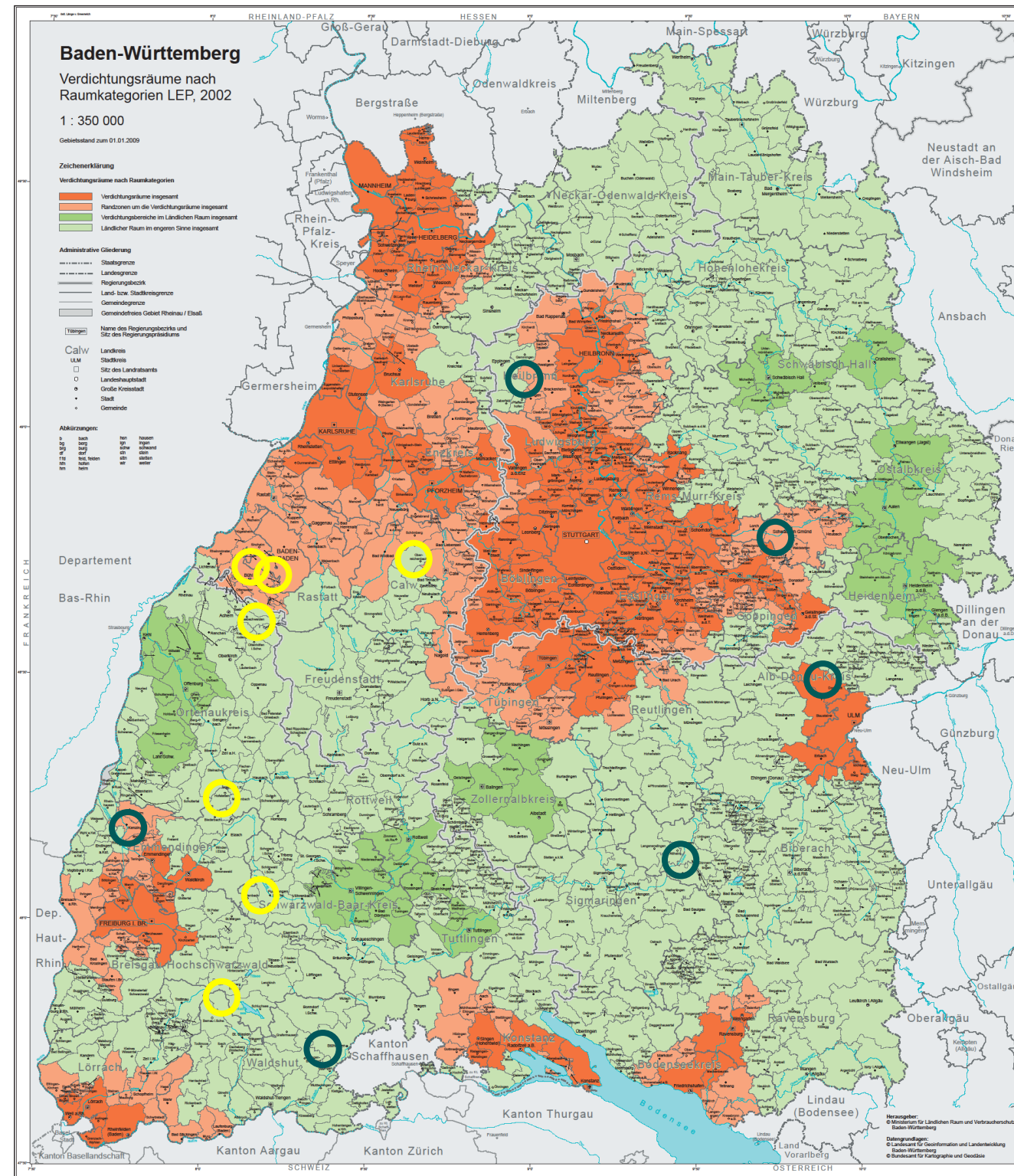
1. Das Fehlen eines (adäquaten) Arbeitsplatzes und die mangelnde Befriedigung der Ausbildungswünsche
2. Private Gründe wie anderer Wohnstandort des/r Partner/in, Heirat oder Familiengründung
3. Das mangelnde Wohnangebot und das Fehlen leistbarer Wohnungen
4. Ausstattungsdefizite in der Basisinfrastruktur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



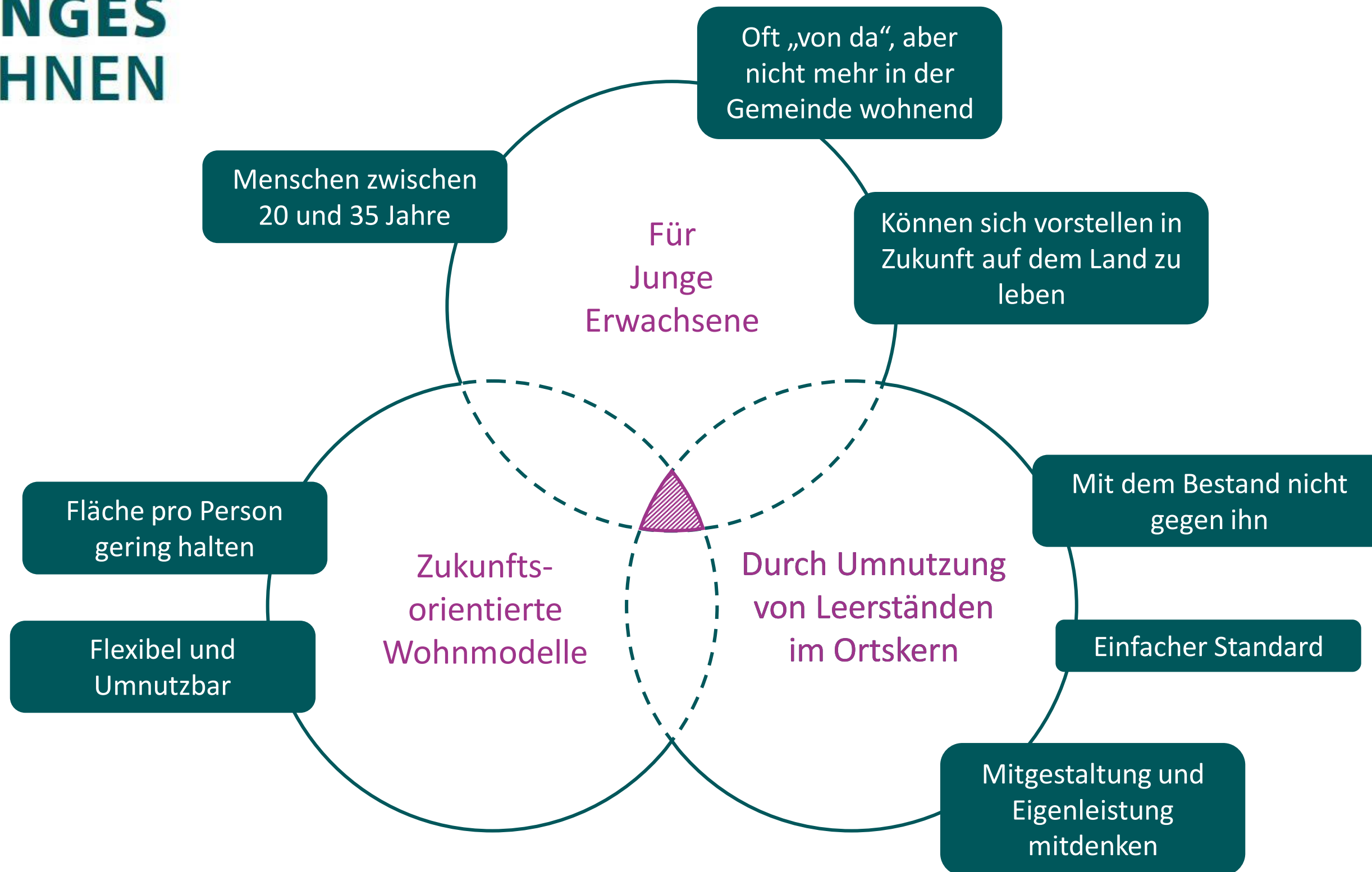
# JUNGES WOHNEN

Modellprojekt

+ LEADER -Projekt







## 2. Austauschtreffen -

Auswahl Gebäude und  
Beschäftigung mit  
Zielgruppe

## 4. Resonanz - Workshop mit der Zielgruppe

## 6. Realisierung –

Workshop zu konkreten  
Umsetzungsschritte

Ziele:

- konkrete Idee für das eigene Objekt
- Werkzeugkasten für Bestandsentwicklung
- gemeindeübergreifendes Netzwerk

## 1. Projektstart -

Übersicht und  
Leerstandserhebung

## 3. Ideenentwicklung –

am Bestand orientiert mit  
Gemeindevertreter:innen

## 5. Prototypenbau und Input Finanzierungs- und Trägermöglichkeiten

# Ländlicher Raum für junge Menschen

Bundesministerin Klara Geywitz besuchte gemeinsam mit der SPD-Vorsitzenden Saskia Esken Würzbach, um sich über das geplante Projekt „Junges Wohnen“ zu informieren. Im ehemaligen Rathaus sollen Wohnungen für junge Erwachsene entstehen.

■ Von Mirjam Nowotny

**OBERREICHENBACH-WÜRZBACH.** „Es war schon genial, als ich den Anruf bekam, dass Sie uns heute besuchen werden.“ Mit diesen Worten begrüßte Bürgermeister Karlheinz Kistner die Bundesministerin für Wohnen, Städteentwicklung und Bauwesen, Klara Geywitz, die mit der SPD-Parteivorsitzenden Saskia Esken zu Besuch in Würzbach war.

Anlass des Besuches war die Vorstellung des Projekts „Junges Wohnen“, das zukunftsorientierte Wohnmodelle für junge Erwachsene in leer stehenden Gebäuden schaffen will. Ende 2021 startete dieses Projekt in Würzbach. Hier soll im ehemaligen Rathaus Wohnraum für junge Leute entstehen.

## Leerstände für junge Menschen nutzen

Ziel des Projektes sei es, dass Leerstände genutzt werden. „Es soll nicht Abbruch, sondern Aufbruch heißen“, betont Andreas Büchtemann, Vorsitzender des SPD-Ortsvereins Oberreichenbach und Neuweltos, in seinen Begrüßungsworten. „Wir haben natürlich keine



Cornelia Haas, vom Büro Sutter<sup>3</sup>, Landesbeamter Frank Wiehs, Gemeinderätin Nadine Tschuschner, Bundesministerin Klara Geywitz, SPD-Parteivorsitzende Saskia Esken und Bürgermeister Karlheinz Wiehe vor dem ehemaligen Rathausgebäude Würzbach. In dem Wohnraum für junge Menschen entstehen sollen.

Photo: Nowotny

# JUNGES WOHNEN



Bühl-Eisental – 9WE



Würzbach – 7WE



Zaberfeld – 8WE



Bettringen – 2 WE



Bühl-Weitenung – 5WE



Lauf – 3WE



Herbolzheim – 4WE



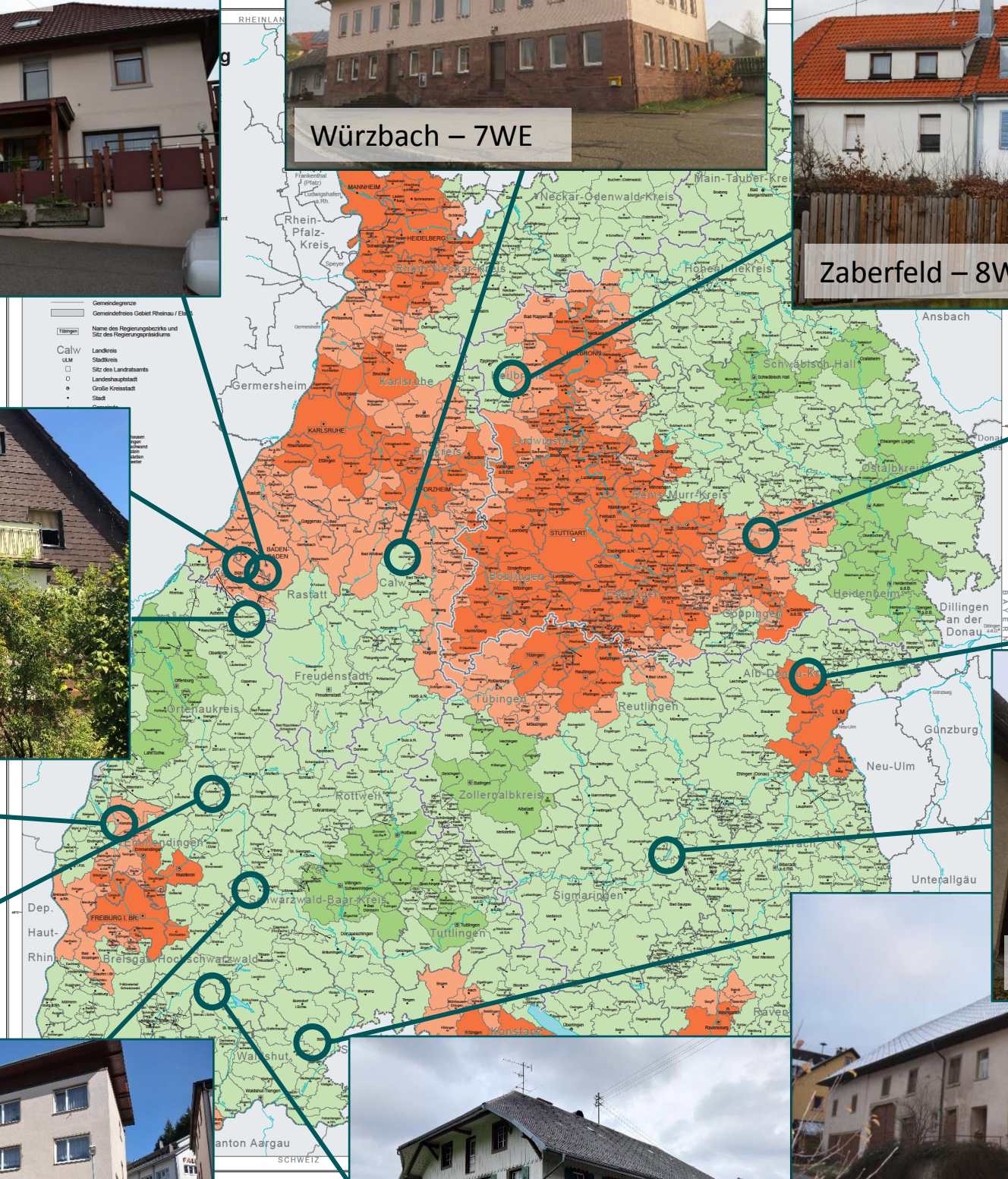
Dornstadt – 3WE



Biederbach – 7WE



Gütenbach – 2WE + 4 Bestand



Riedlingen – 3WE



Bernau – 11WE



Stühlingen – 7WE

# 75 Wohnungen

## Erkenntnis...



Mix aus kleinen und großen  
Räumen - für in Gemeinschaft  
Erwachsene ideal.

Umbaustandard  
senken!

altbar,  
das bietet Bestand an  
Junge Erwachsene

Eigenleistung zulassen!

ganztäger werden Mieten

Emotionale Bindung bei der  
den.

Junge gestalten lassen!

Nutzung  
Junge Erwachsene sind an  
osser  
und ermöglichen das MEHR für den Ort.  
Von neuen Treffpunkten profitieren Alle.



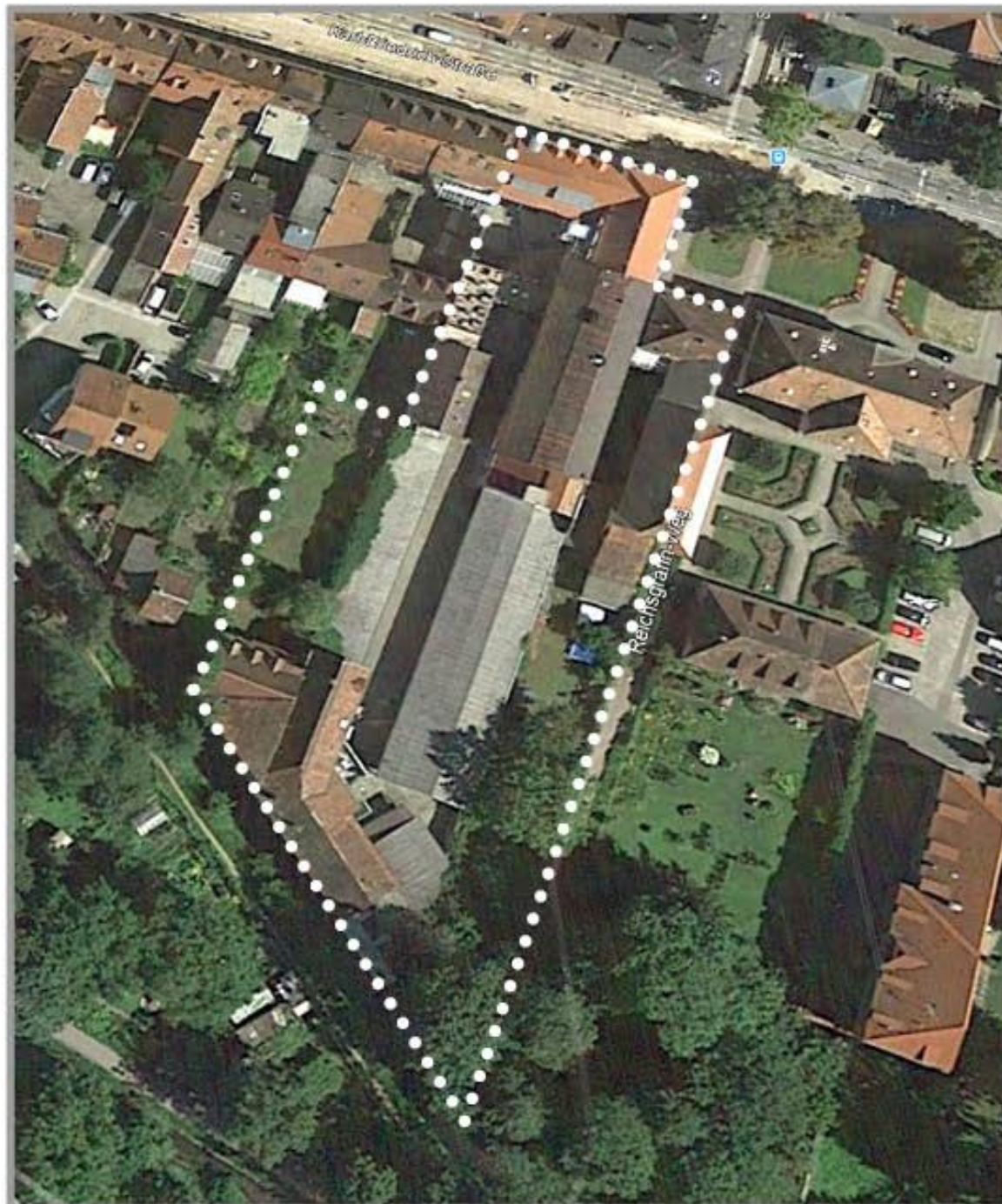


# Quartier Drei König in Emmendingen

Grundstück zwischen  
ehemaligem Gasthaus zu den Dreikönigen  
und Mühlbach

**bogenständig**

wohnbau eG



**bogenständig**

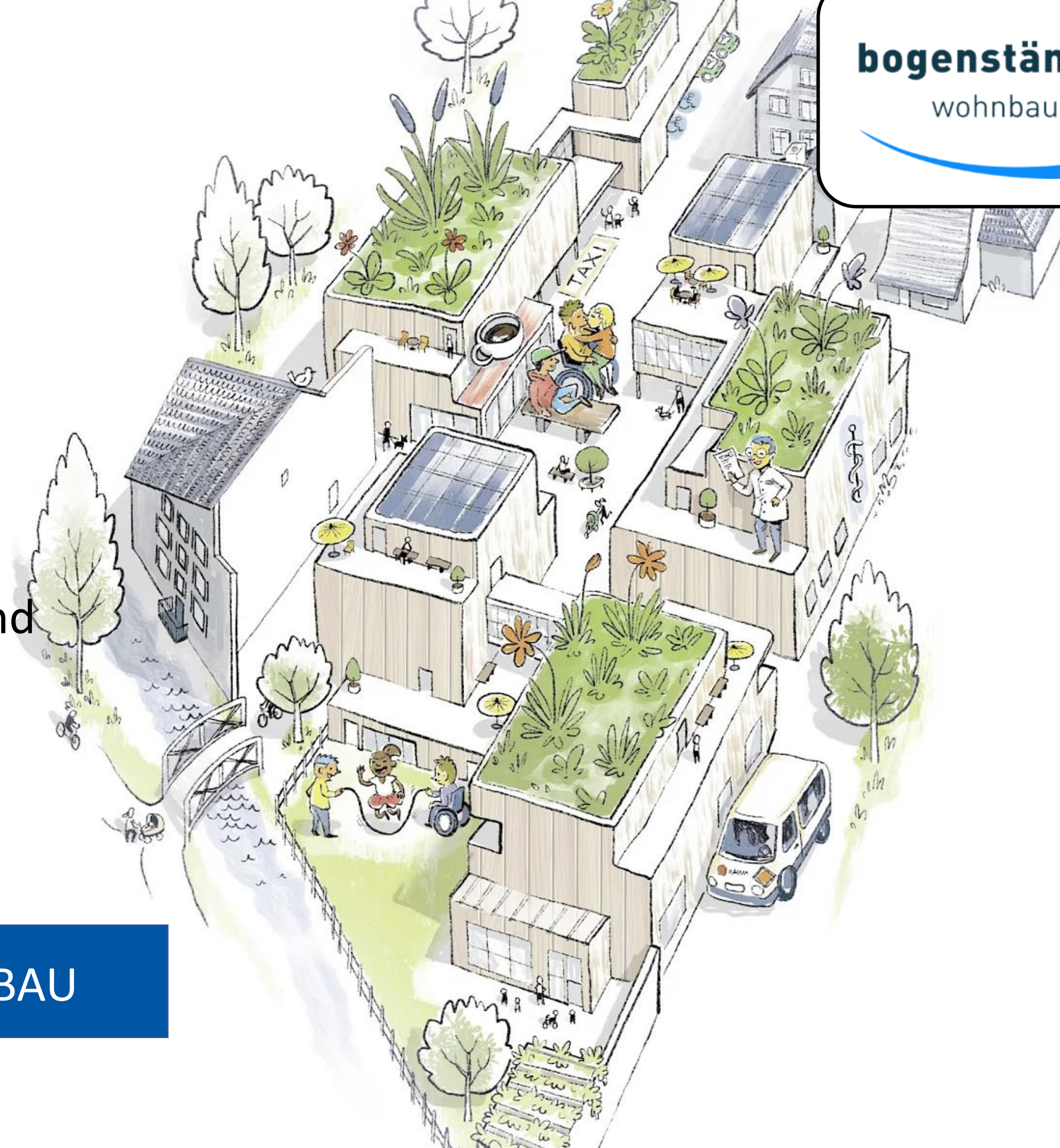
wohnbau eG



## Die Idee:

- Ressourcenschonend
- Effizient
- Modern
- Sozial
- Nachhaltig

= INNOVATIVER HOLZBAU





Die Vision



So solls werden...





...die wollen einziehen...

# Quartier 3König | Nutzungsmix Wohnungen:

	Bew	Neubau Gebäude A	Bew	Neubau Gebäude B	Bew	Neubau Gebäude C	Bew
<b>EG</b>		Begegnungsstätte Büro	10	Schwerbehinderte-Wohngruppe für Junge Erwachsene		Amtsgericht Waschsalon	10
<b>OG 1</b>	10	Schwerbehinderte-Wohngruppe für Junge Erwachsene	4 5	WG kongnitiv Behinderte Psychisch Erkrankte Clusterwohnen		Amtsgericht	14 5
<b>OG 2</b>	3 4 2	Alleinerziehend mit Kind-Wgh. Familienwohnung mit Behindertem Seniorenwohnung	2 1 3 4	Paar-Wohnung Single Appartement Familienwohnung mit Behindertem ZfP Emmendingen Mitarbeiterwohnen	8 2	Pflegewohngruppe Paar-Wohnung	13 7 5 4
<b>OG 3</b>	3 4	Alleinerziehend mit Kind-Wgh. Familienwohnung mit Behindertem	2 1 3 4	Paar-Wohnung Single Appartement Familienwohnung mit Behindertem ZfP Emmendingen Mitarbeiterwohnen	3 4 2	Behindertengerechte Familienwohnung Gewöhnliche Familienwohnung Paar-Wohnung	8 9 3 4
<b>OG 4</b>			2 3 2	Paar-Wohnung Familienwohnung mit Behindertem Seniorenwohnung			2 3 2
	Bew	<b>KFS-31 (Trapezhaus)</b>	Bew	<b>KfS-27 (Hinterhaus)</b>	Bew	<b>Backhaus</b>	
	10	Familienwohnungen (3)	2 7	Appartments (2) Familienwohnungen (2)		Raum der Stille	12 7
	36		55		19		<b>108</b>

## Neubauten

- 3 Wohngruppen Schwerbehinderte (8 – 10 P.)
- 1 Clusterwohngemeinschaft (j5 P.)
- 1 WG (4 P.)
- 3 Whg. Alleinerziehende mit Kindern (2 – 3 P.)
- 4 Whg. Projektgruppe Diakonie (1 – 2 P.)
- 4 Whg. Familien mit behinderten A. (2 – 5 P.)
- 5 Whg. für SeniorInnen (2 P.)
- 2 Whg. Mitarbeiterwohnen (8 P.) (ZfP)
- 3 Whg. Familienwohnungen (13 P.)

## Bestand Aktivierung:

2 Appartements, 5 Familienwohnungen

## Gesamt:

33 Einheiten, 108 BewohnerInnen, Ø 32 m<sup>2</sup>  
3.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2.900 m<sup>2</sup> Grundstück

## **Kosten der Sanierung / Umbau:**

**KfW-Förderangebote sind besonders interessant für Wohngruppen.**

**Denn jedes Bad in einer Wohngruppe wird fördertechnisch wie eine einzelne Wohnung betrachtet.**



# Finanzierungsmöglichkeit für: Wohngruppen

Gebäudestatus	Förderprogramm	Max. Kreditbetrag / Einheit
Beheiztes Gebäude	BEG   KfW Energieeffizient Sanieren KfW85	120.000 € + 12.000 € Tilgungszuschuss
	KfW 159 Altersgerecht umbauen	50.000 €
Neubau	BEG   KfW Energieeffizient Bauen KfW40	100.000 € Kein Zuschuss

**je Bewohner mit eigenem Bad!!!**

*(ansonsten nur je Wohnung als Ganzes)*





# Finanzierungsmöglichkeit für: **Wohngruppen**

**Förderprogramm**

**Maximaler Kreditbetrag**

**30 Jahre Laufzeit**

**KfW 261**  
Energieeffizient  
Sanieren

**120.000 €**  
+ 5% bis 45% Zuschuss

**1,27%**

**KfW 159**  
Altersgerecht  
umbauen

**50.000 €**

**3,47%**

**KfW 297**  
Klimafreundlicher  
Neubau (KfW 40)

**100.000 €**  
ohne Zuschuss!

**1,46%**



Diese Bedingungen gelten im Hausbankverkehr

# Finanzierungsbeispiel: Wohngruppe für 10 Bewohner

## Kosten + Mittelherkunft im Vergleich:

1. Dekade	Sanierter Bestand		Neubau		
Grundstück	250.000 €		250.000 €		
Bestandsgebäude vorhanden	100.000 €		0 €		
Kosten der Herstellung	1.050.000 €		1.680.000 €		
<b>Gesamtwert</b>	<b>1.400.000 €</b>		<b>1.930.000 €</b>		
Kosten der Herstellung / m <sup>2</sup>	3.000 €		4.800 €		
Eigenmittel	Barmittel	0 €	0,0%	100.000 €	5,2%
Eigenmittel	Grundstück	250.000 €	17,9%	250.000 €	13,0%
Eigenmittel	Bestandsgebäude	100.000 €	7,1%	0 €	0,0%
= Eigenmittel	gesamt	350.000 €	25,0%	350.000 €	18,1%
= Finanzierungsbedarf		1.042.000 €	74,4%	1.580.000 €	81,9%



# Finanzierungsbeispiel: Wohngruppe für 10 Bewohner

## Liquidität + Miethöhe

## Jahr 1 – 10

1. Dekade	Sanierter Bestand		Neubau	
Gesamtwert	1.400.000 €		1.930.000 €	
Finanzierungsbedarf	1.042.000 €		1.580.000 €	
Nutzfläche	350 m <sup>2</sup>		350 m <sup>2</sup>	
Kostenmiete / m <sup>2</sup> = 1. Dekade	14,30 €		23,00 €	
<b>Liquiditätsrechnung 1. Dekade</b>				
Mindesterloß zur Kostendeckung	60.078 €		96.600 €	
Versicherung, Instandhaltung	-9.012 €		-14.490 €	
Anteil der Zinsen anfänglich	-25.300 €	2,48%	-54.480 €	2,71%
Anteil der Tilgung anfänglich	-24.134 €	2,23%	-24.714 €	1,79%
Überschuß / Annuität in %	1.632 €	4,71%	2.916 €	4,50%
Mindestmieterloß / Monat = 1. Dekade	5.007 €		8.050 €	
Mietnebenkosten	875 €		875 €	
gesamt WG	5.882 €		8.925 €	
<b>gesamt / Bewohner</b>	<b>588 €</b>		<b>893 €</b>	



# Finanzierungsbeispiel: Wohngruppe für 10 Bewohner

## Liquidität + Miethöhe

**Jahr 11 – 20**

2. Dekade	Sanierter Bestand	Neubau
Resttilgungsbetrag	709.385 € (nach Verrechnung TilgZusch)	1.294.953 €
<b>Liquiditätsrechnung 2. Dekade</b>		
Mindesterloß zur Kostendeckung	68.000 €	112.000 €
Verwaltung, Versicherung, Instandhaltung	-11.265 €	-18.113 €
Anteil der Zinsen	-24.828 € 3,61%	-58.273 € 3,91%
Anteil der Tilgung	-30.146 € 3,13%	-33.871 € 2,75%
Überschuß / Annuität in %	1.761 € 6,74%	1.744 € 6,66%
<b>Mindestmieterlös / Monat = 1. Dekade</b>	<b>5.667 €</b>	<b>9.333 €</b>
Mietnebenkosten	1.260 €	1.260 €
gesamt WG	6.927 €	10.593 €
<b>gesamt / Bewohner</b>	<b>693 €</b>	<b>1.059 €</b>



# Ihre Fragen? Anregungen. Ideen?!

