



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 sutter³ GmbH & Co KG

Vorstand der Kammergruppe Breisgau-Hochschwarzwald / Emmendingen der AKBW



Bezahlbarer Wohnraum - aber wie?

Cornelia Haas – sutter³ GmbH & Co KG

Willi Sutter – wohnbau bogenständig



Baupreisanstieg: + 17,6%

Juli 2022: Die Preise für den Neuaufbau von Wohngebäuden in Deutschland sind im Juli 2022 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 Vergleich zum Vorjahresvergleich um 14,3 Prozent gestiegen (siehe Tabelle unten). Von Februar 2022 bis Juli 2022 sind die Preise um 3,9 Prozentpunkte gestiegen.

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 die Eigentümer galt...

Wetter und Borkenkäfer...

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

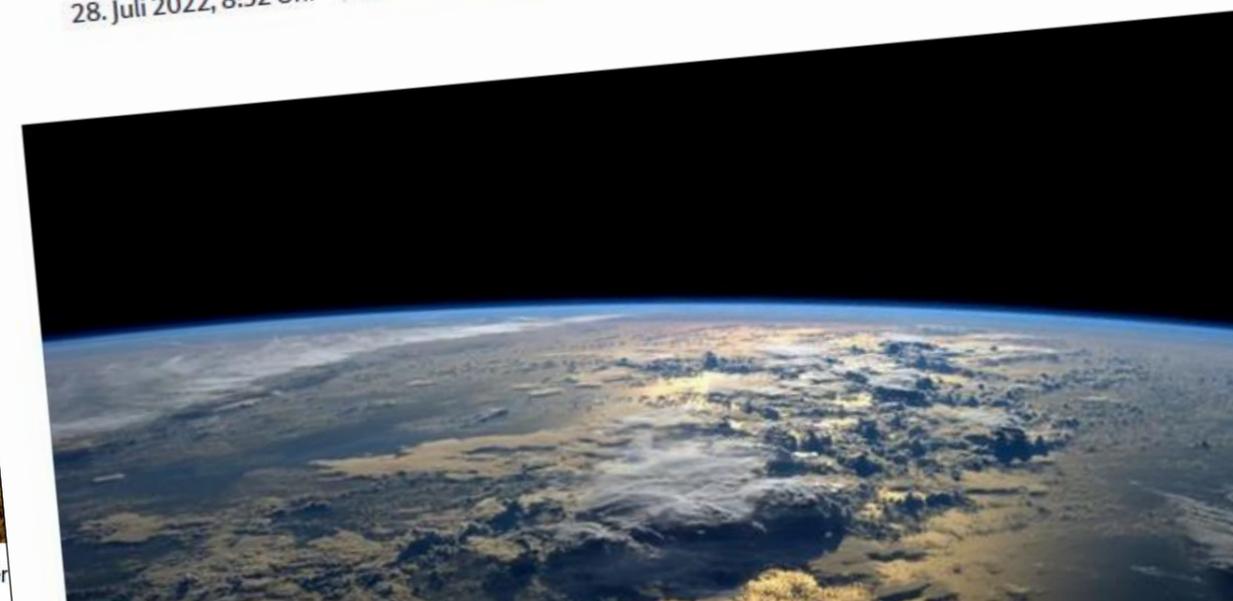


Aufgrund starker Regenfälle ist der kleine Fluss Ertf in Ertfstadt-Blessem über die Ufer...

Umweltschutz

Die Ressourcen der Erde sind für dieses Jahr verbraucht

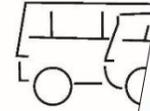
28. Juli 2022, 8:32 Uhr | Lesezeit: 2 min



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

Ein Sturzgeräusch
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
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/>

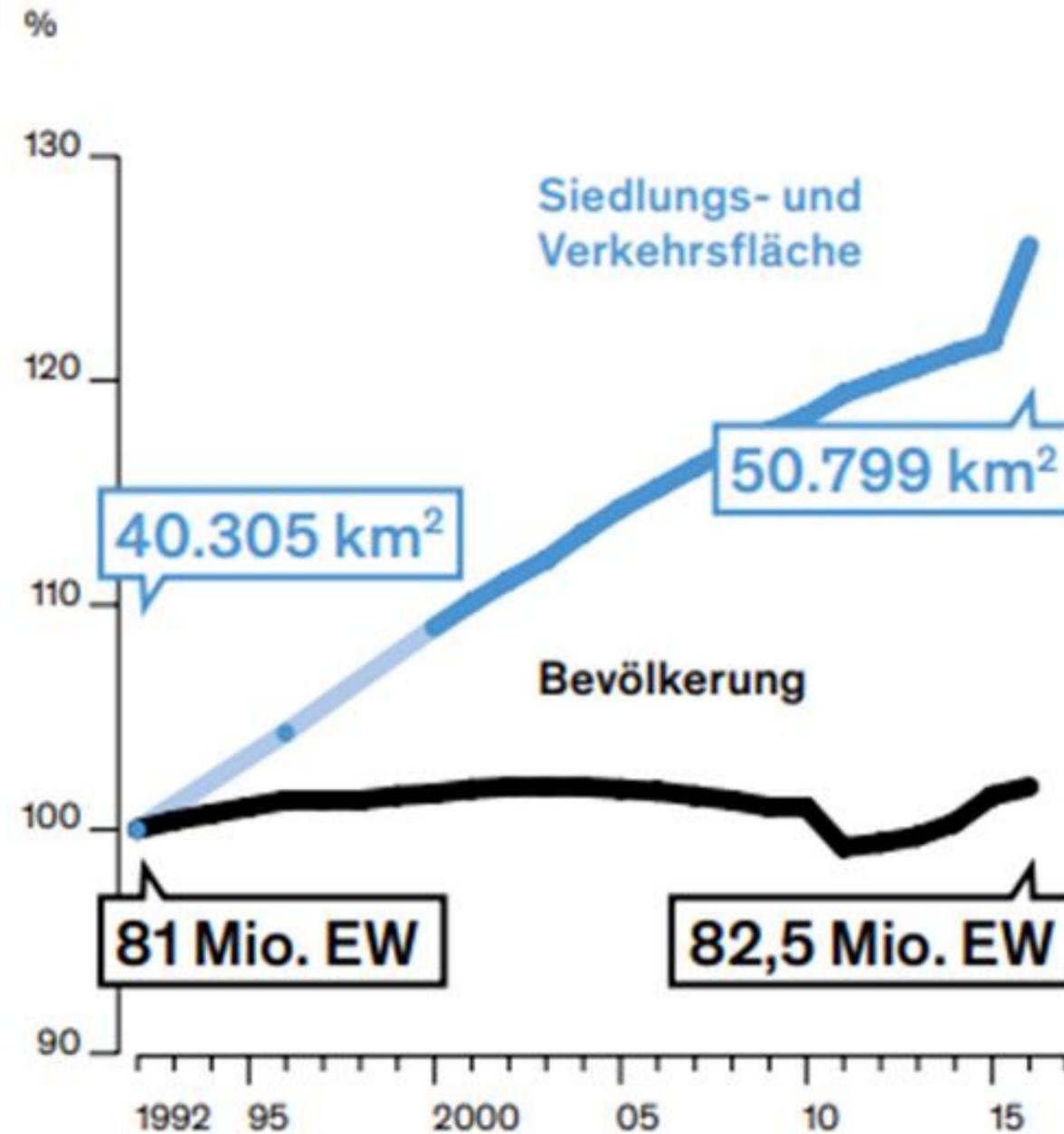
60%

aller weltweiten
Transporte

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

Flächenverbrauch – Immer mehr Fläche für gleich viele Menschen

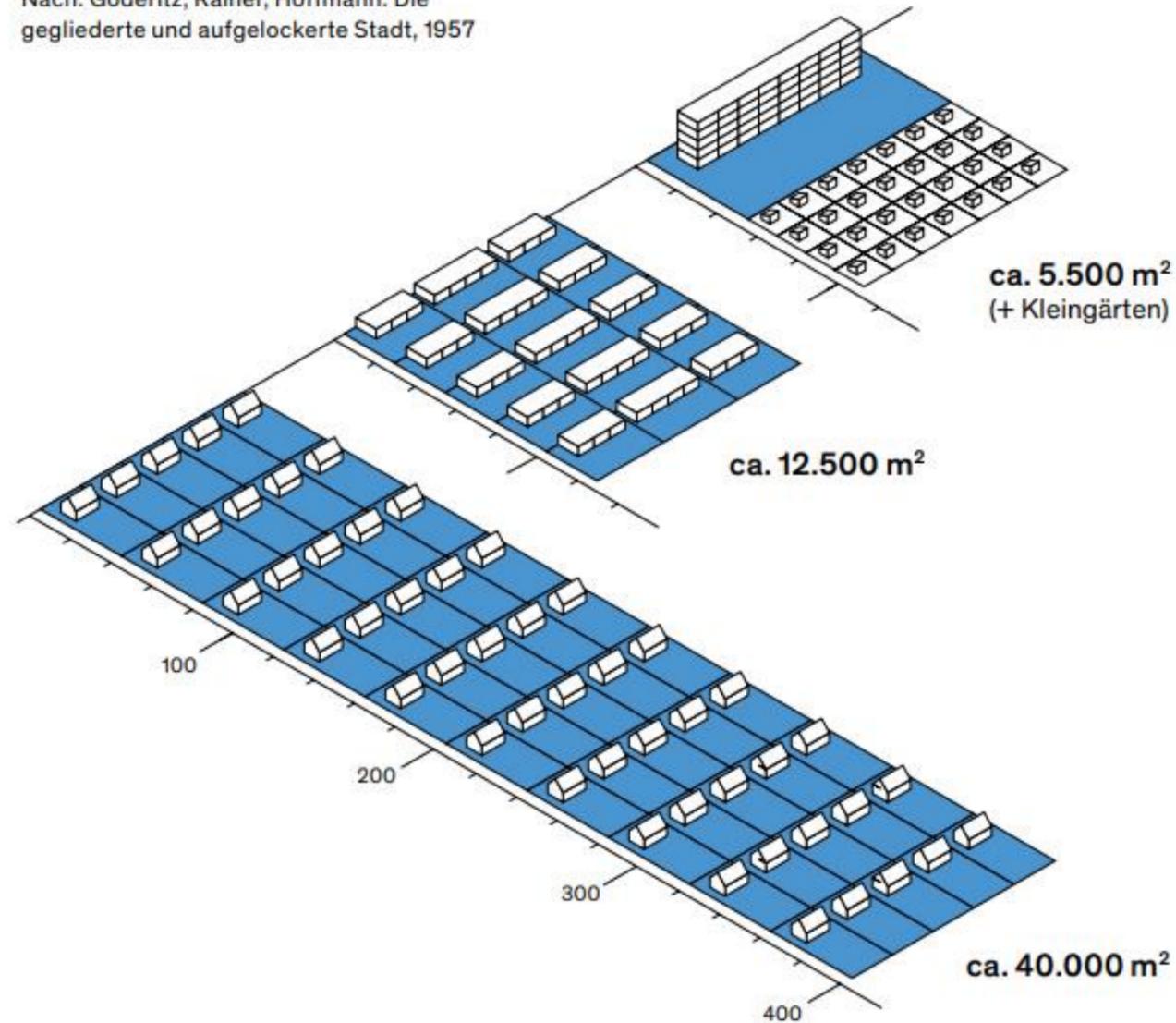
Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 3
Reihe 5.1 2015, 2016; Pressemitteilung Nr. 409, 2017;
<https://tinyurl.com/ydhmy3ob>, Zugriff: 11.2018



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

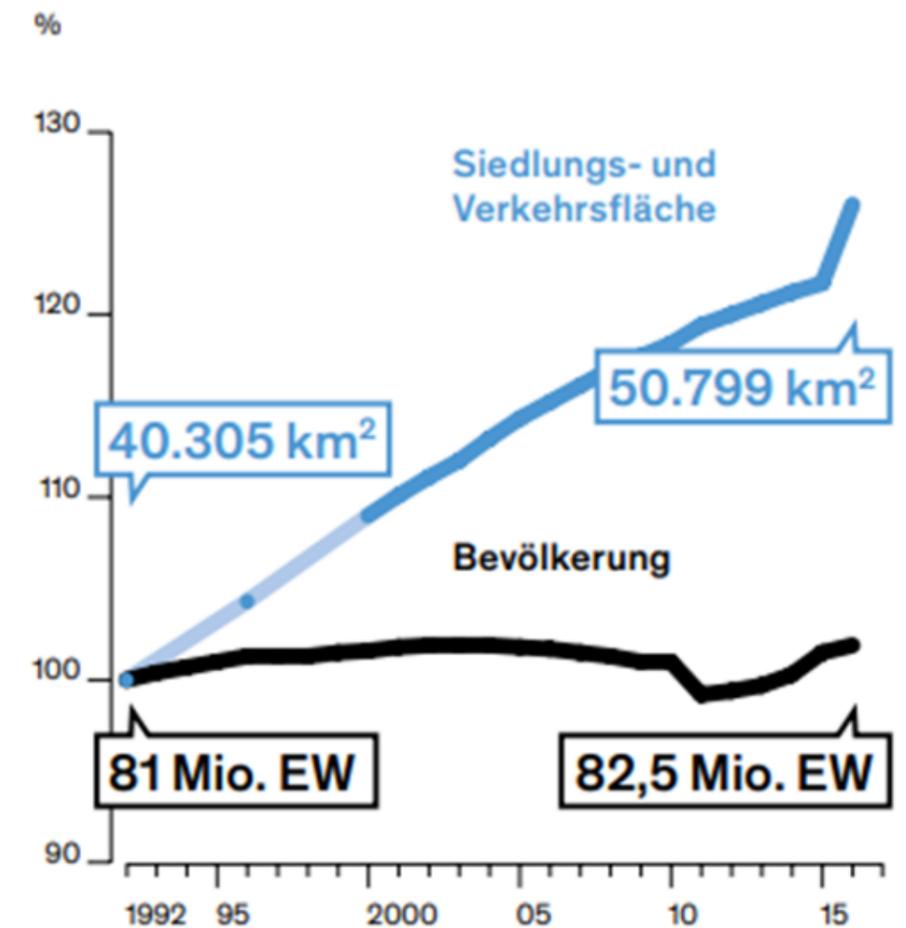


Quelle: Bundesstiftung Baukultur (BSBK), 2018, Besser Bauen in der Mitte

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



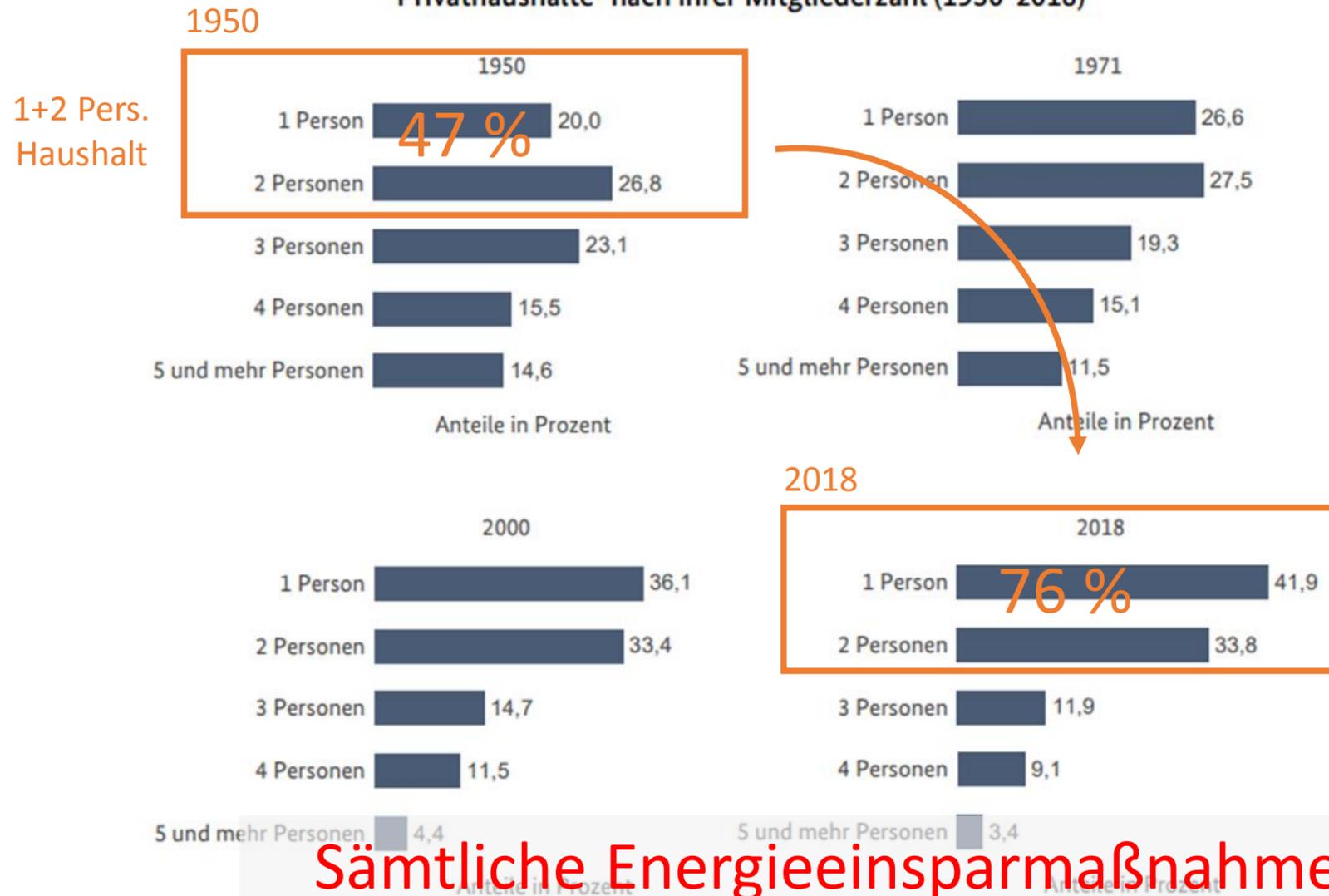
übersteigen bei mehr als einem Drittel aller Flächenausweisungen in Deutschland die kommunalen Folgekosten die steuerlichen Mehreinnahmen.



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



Sämtliche Energieeinsparmaßnahmen sind durch den höheren persönlichen Flächenverbrauch zunichte gemacht

* 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)

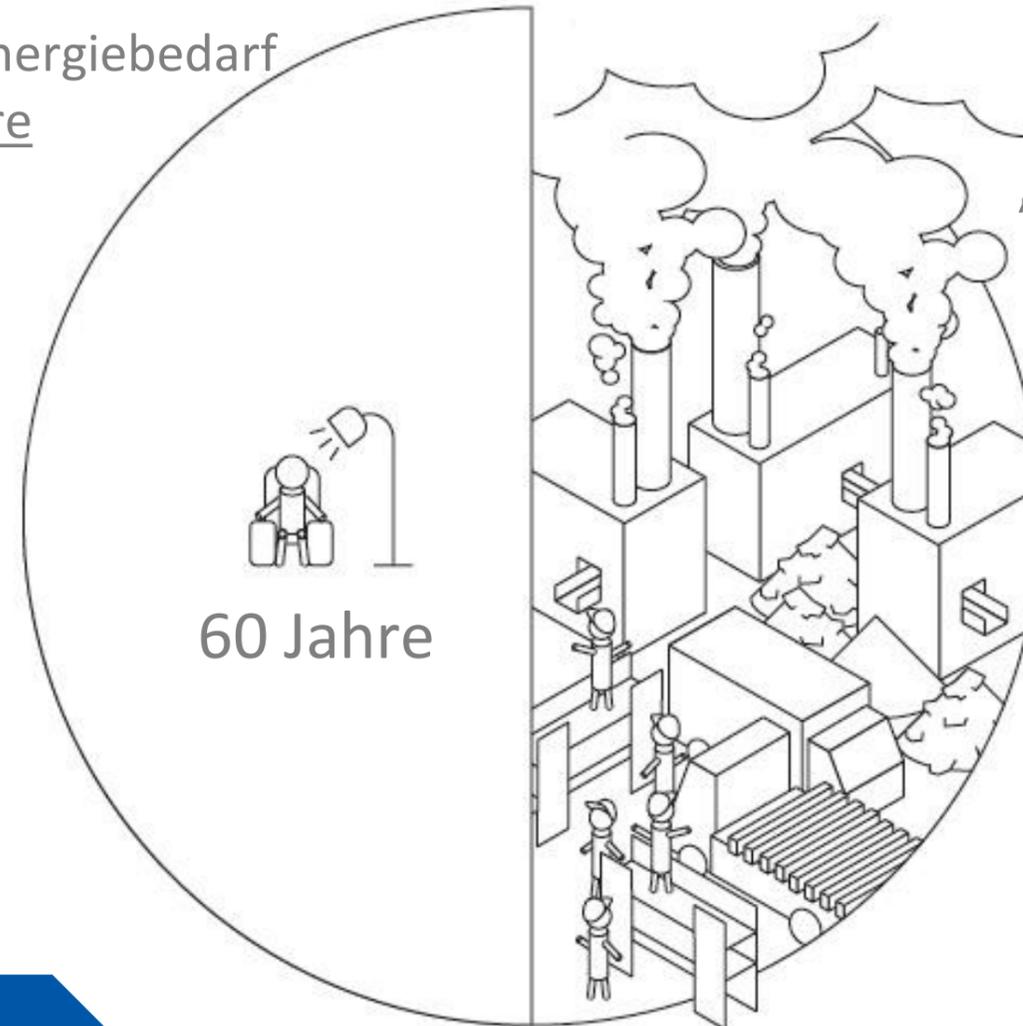
Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes

Energieeffizient?

Heizwärmeverbrauch ist nur eine Seite der Medaille

Gesamter Energiebedarf
über 60 Jahre
Betrieb

50 %



Energiebedarf
Herstellung
„Graue Energie“

50 %

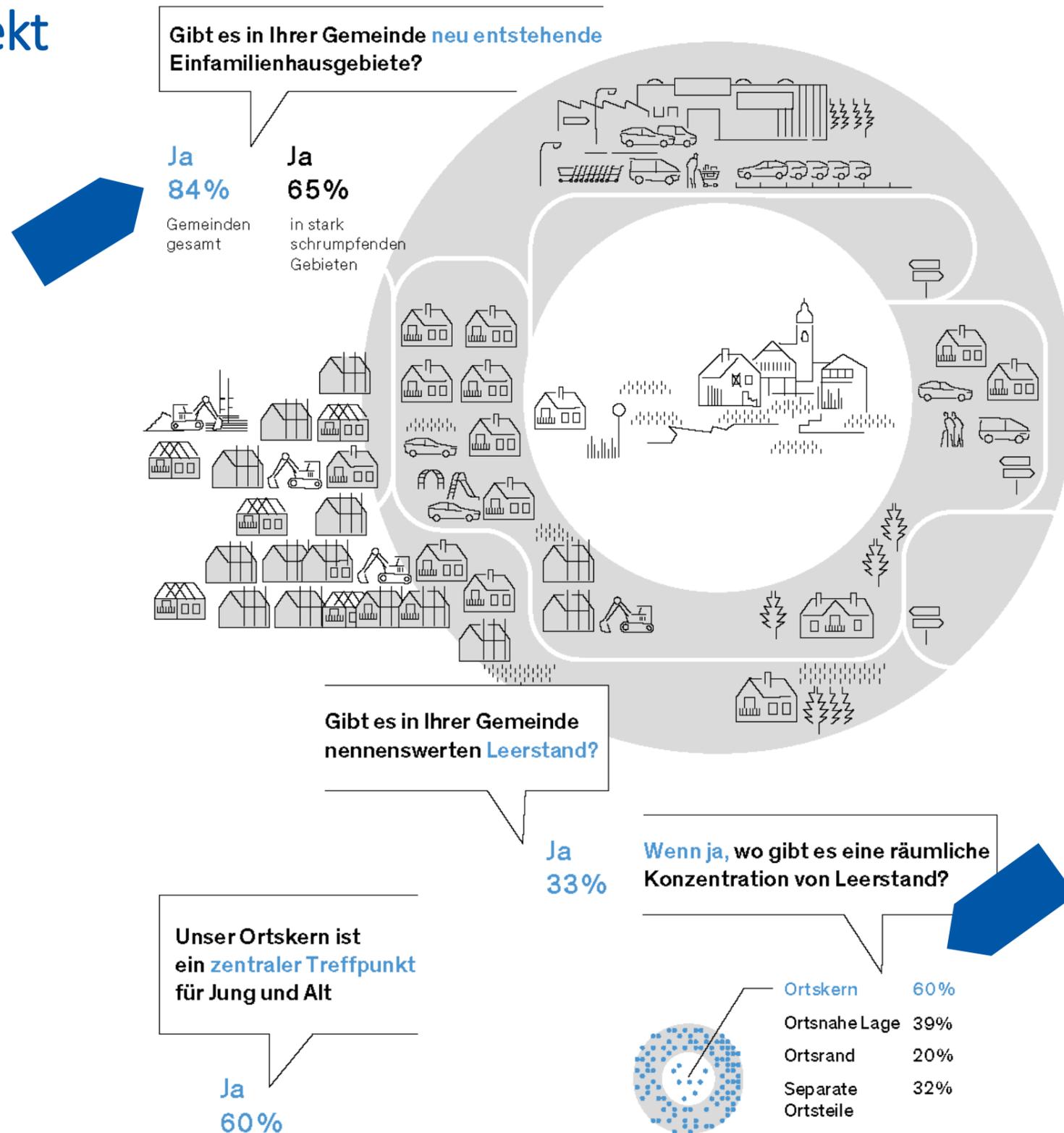
jedes wieder- oder weitergenutzte
Gebäude hat schon einen erheblichen
„Vorsprung“ gegenüber dem Neubau

Energiebilanz

über den gesamten
Lebenszyklus (60 Jahre)

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

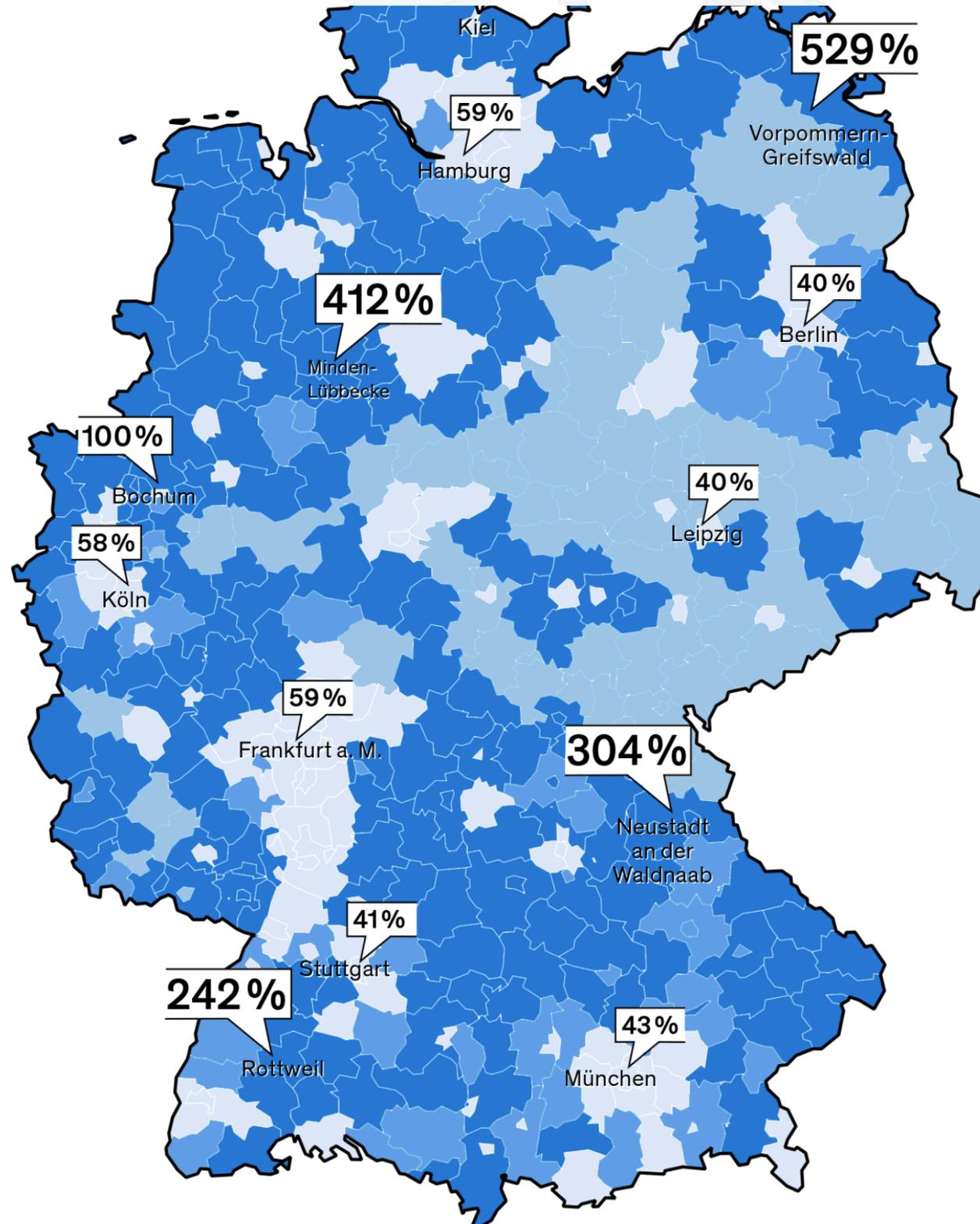
Der Donut-Effekt



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 – St.Märgen



Hotel Rübezahl– Todtnau



Birkenhofscheune – Kirchzarten-Burg



Meierhof - Freiburg



Herrenhaus - Hausen



Talvogteischeunen - Kirchzarten



Goldene Krone – Café, Wohnen, Versammlung...



Hotel Rübezahl– Apartmentwohnen



Birkenhofscheune – Demenzwohnen, KiGa, Wohnen



Meierhof - Wohnen



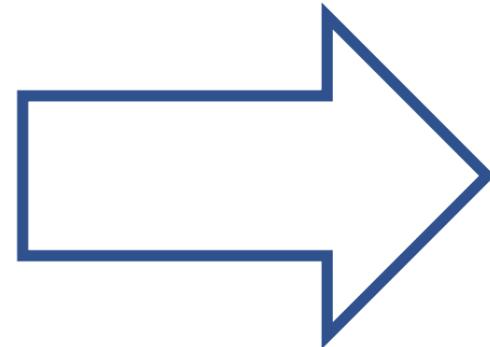
Herrenhaus - Wohnen



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

sutter³

K-Punkt
Ländliche
Entwicklung

Baden-Württemberg



LAND
OBERÖSTERREICH

Weggehen. Zurückkommen. Verbunden bleiben.

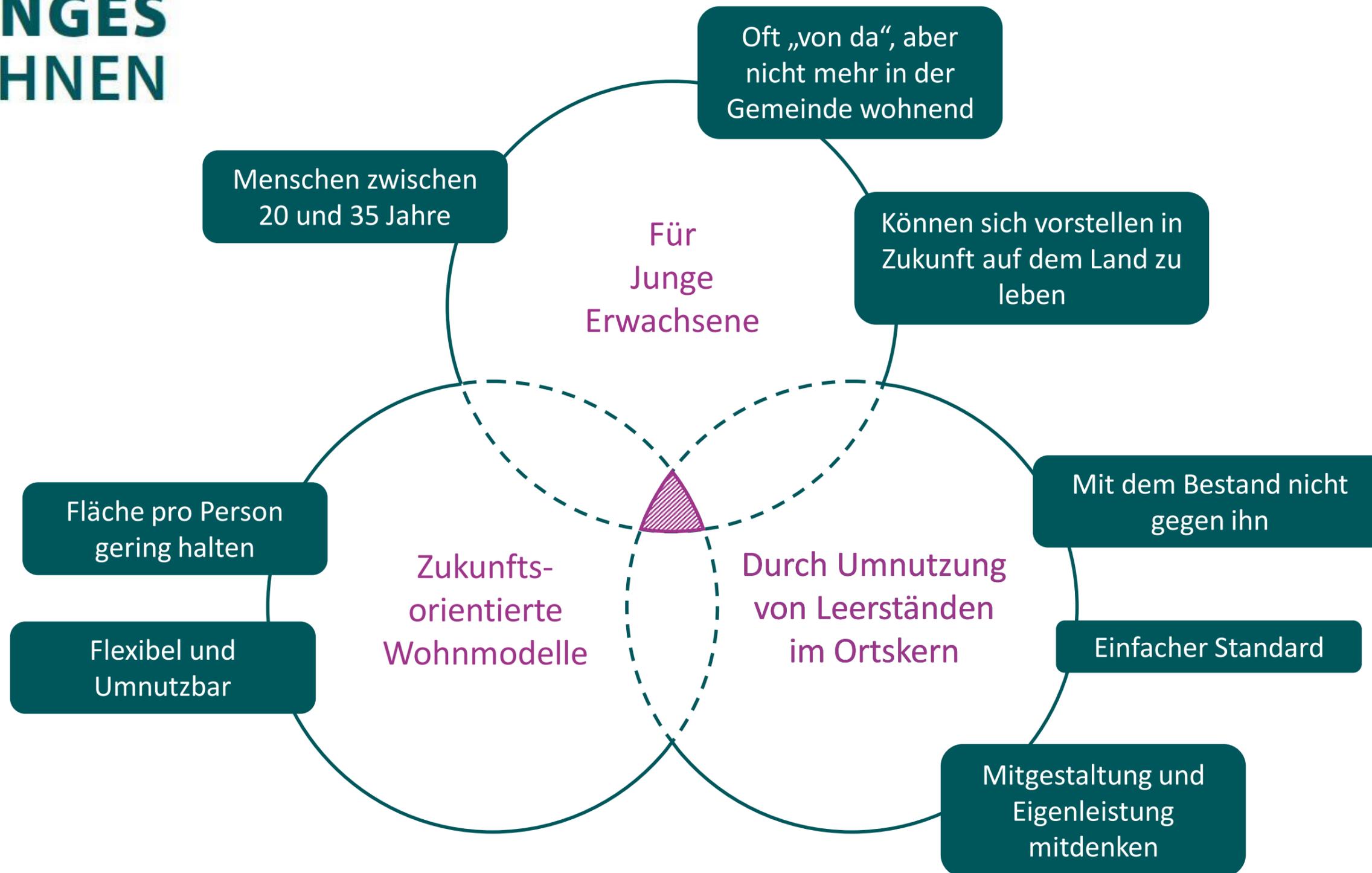
Wanderungs- und Bleibeverhalten junger Menschen im
Alter von 20–29 Jahren in peripheren ländlichen Regionen
am Beispiel der LEADER Region Nationalpark Kalkalpen

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



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.



Cornelia Haas, vom Büro Sutter³, Landesbeamtin 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

Erkenntnis...



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

**Umbaustandard
senken!**

altbar,
das bietet Bestand an
Junge Erwachsene

Eigenleistung zulassen!

ganztiger werden Mieten

Junge gestalten lassen!

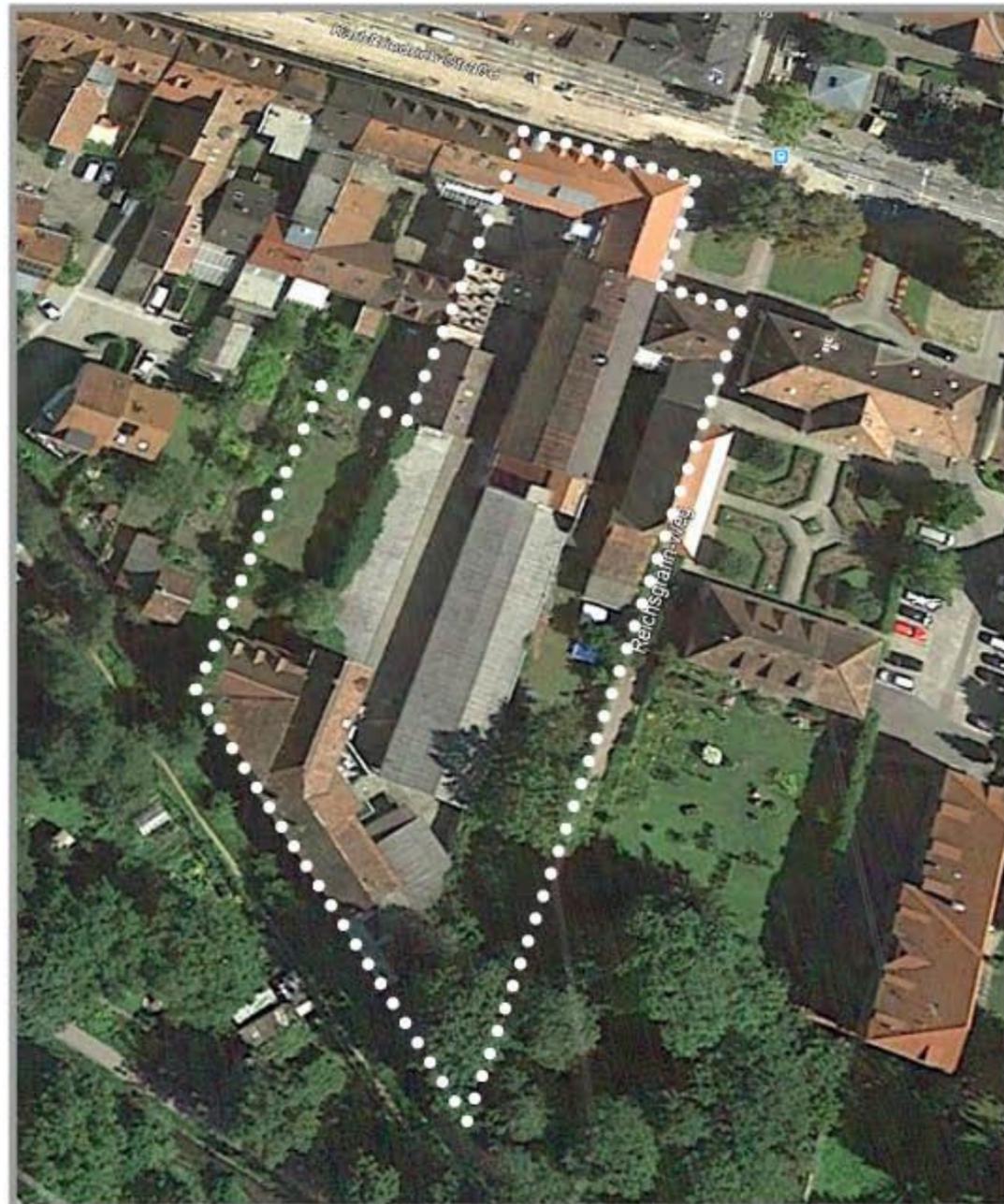
Emotionale Bindung bei der
den.
Nutzung
Junge Erwachsene sind an
oser
und ermöglichen das MEHR für den Ort.
Von neuen Treffpunkten profitieren Alle.

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
EG		Begegnungsstätte Büro	10	Schwerbehinderte-Wohngruppe für Junge Erwachsene		Amtsgericht Waschsalon	10
OG 1	10	Schwerbehinderte-Wohngruppe für Junge Erwachsene	4 5	WG kongnitiv Behinderte Psychisch Erkrankte Clusterwohnen		Amtsgericht	14 5
OG 2	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
OG 3	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
OG 4			2 3 2	Paar-Wohnung Familienwohnung mit Behindertem Seniorenwohnung			2 3 2
	Bew	KFS-31 (Trapezhaus)	Bew	KfS-27 (Hinterhaus)	Bew	Backhaus	
	10	Familienwohnungen (3)	2 7	Appartments (2) Familienwohnungen (2)		Raum der Stille	12 7
	36		55		19		108

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 m²
3.400 m² Wohnfläche, 2.900 m² 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 €		
Gesamtwert	1.400.000 €		1.930.000 €		
Kosten der Herstellung / m ²	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 ²		350 m ²	
Kostenmiete / m ² = 1. Dekade	14,30 €		23,00 €	
Liquiditätsrechnung 1. Dekade				
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 €	
gesamt / Bewohner	588 €		893 €	



Finanzierungsbeispiel: Wohngruppe für 10 Bewohner

Liquidität + Miethöhe

Jahr 11 – 20

2. Dekade	Sanierter Bestand	Neubau
Resttilgungsbetrag	709.385 € (nach Verrechnung TilgZusch)	1.294.953 €
Liquiditätsrechnung 2. Dekade		
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%
Mindestmieterloß / Monat = 1. Dekade	5.667 €	9.333 €
Mietnebenkosten	1.260 €	1.260 €
gesamt WG	6.927 €	10.593 €
gesamt / Bewohner	693 €	1.059 €



Ihre Fragen? Anregungen. Ideen?!

