



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

Leerstände im ländlichen Raum





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

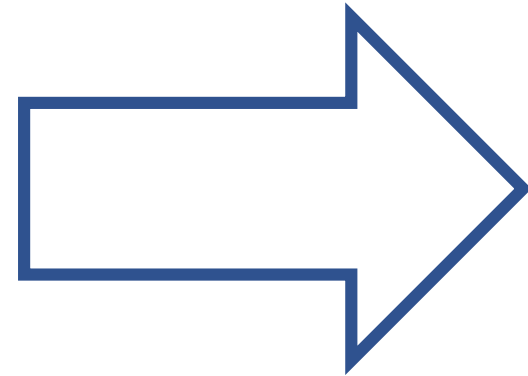
OBERÖSTERREICHISCHE
ZUKUNFTS
AKADEMIE

„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



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

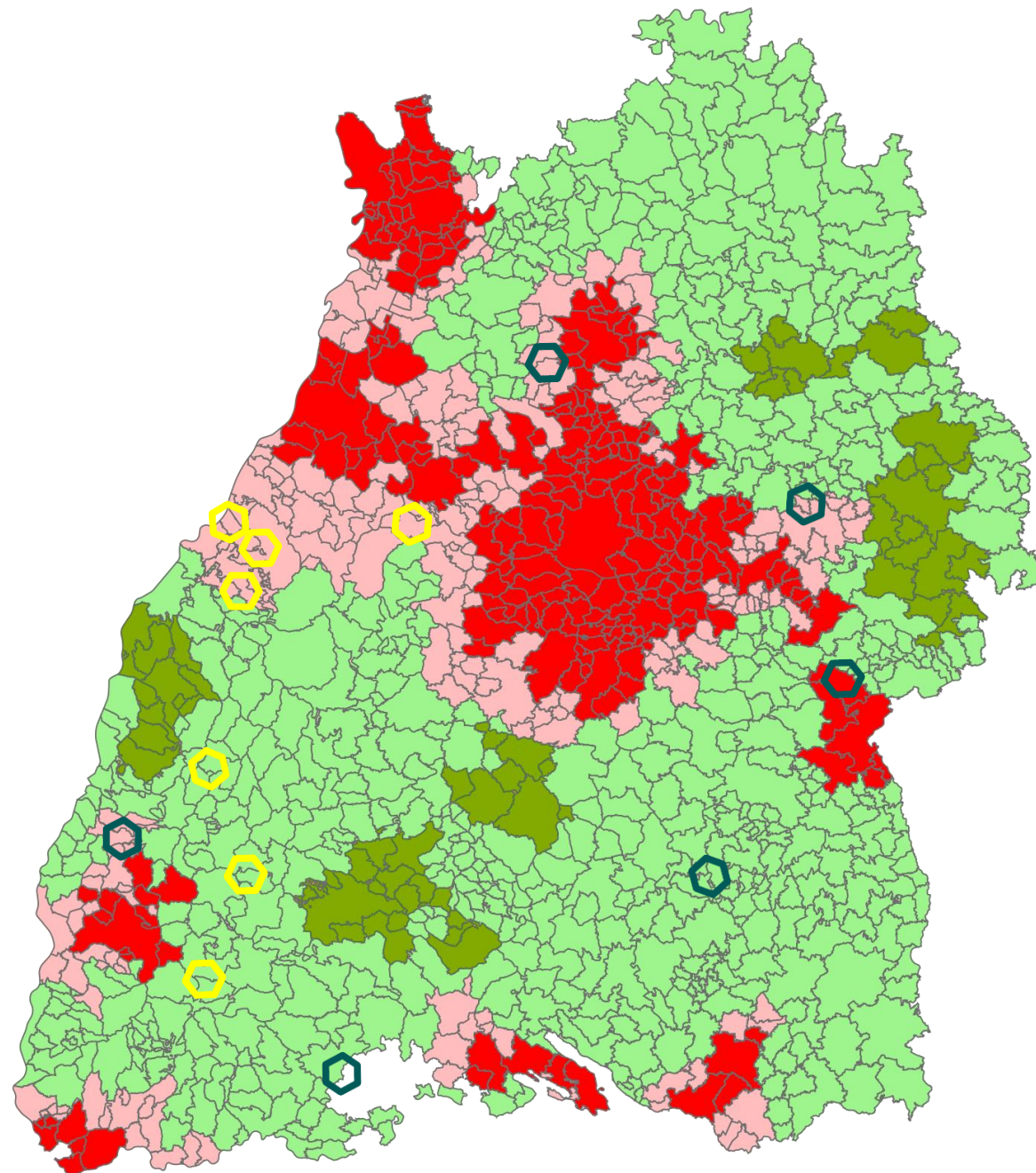
Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR REGIONALE ENTWICKLUNG UND URBANISME



JUNGES WOHNEN

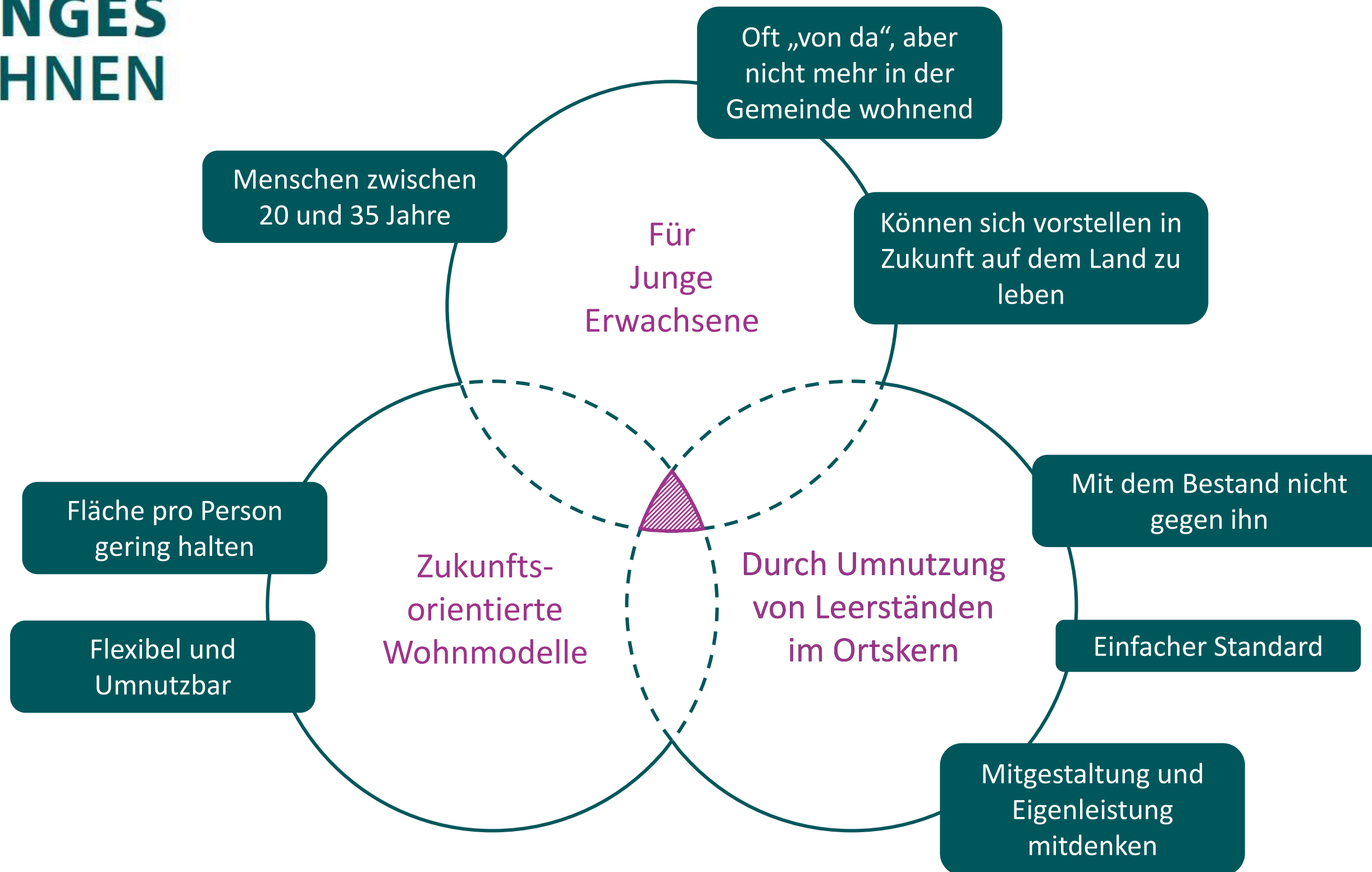
Modellprojekt

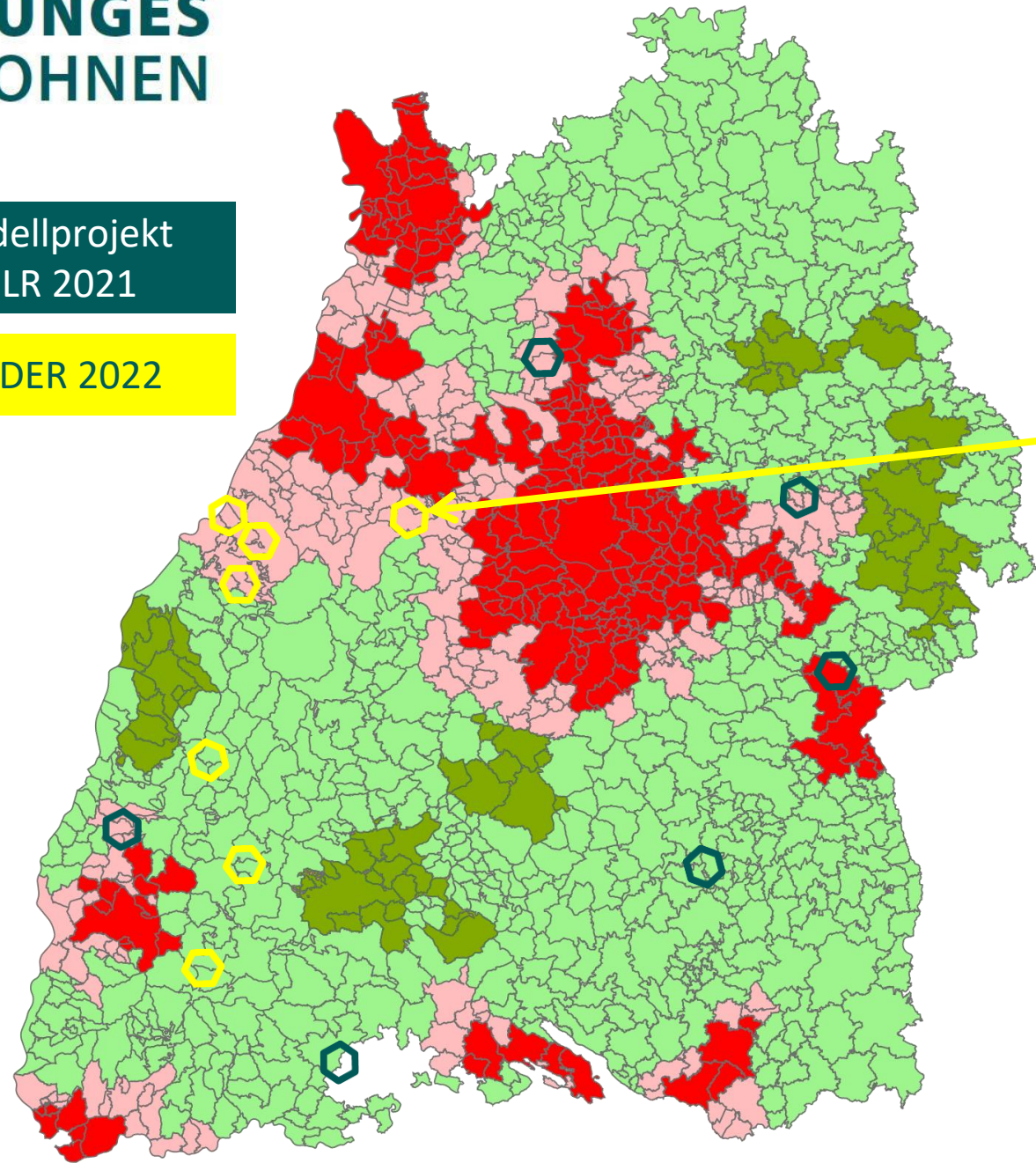
+ LEADER -Projekt



sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung





Ziele:

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

Austauschtreffen

Auswahl Gebäude und Beschäftigung mit Zielgruppe

Resonanz

Workshop mit der Zielgruppe

Meilensteine

Workshop zu konkreten Umsetzungsschritte

Start



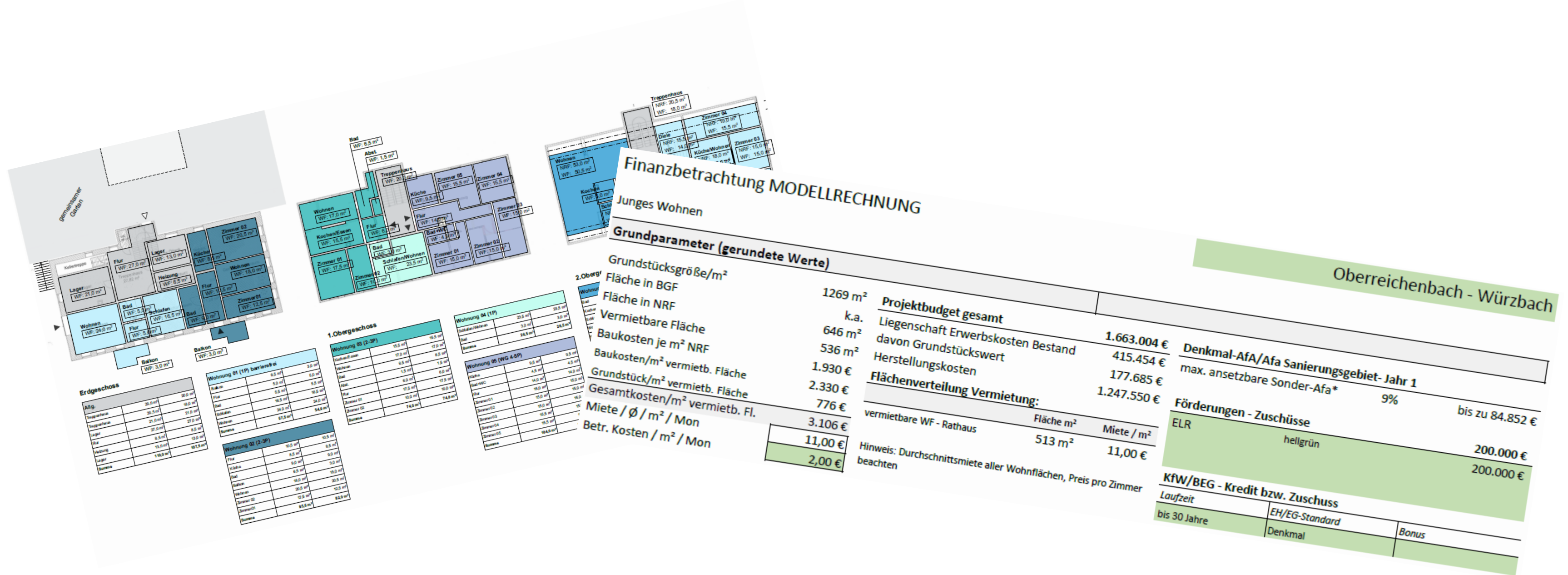
Ideenentwicklung

am Bestand orientiert mit Gemeindevertreter:innen

Prototypenbau und Input

Finanzierungs- und Trägermöglichkeiten

Auf den Boden gebracht: Finanzierungskonzept



Von Flächenkonzept...



... zum Finanzkonzept?



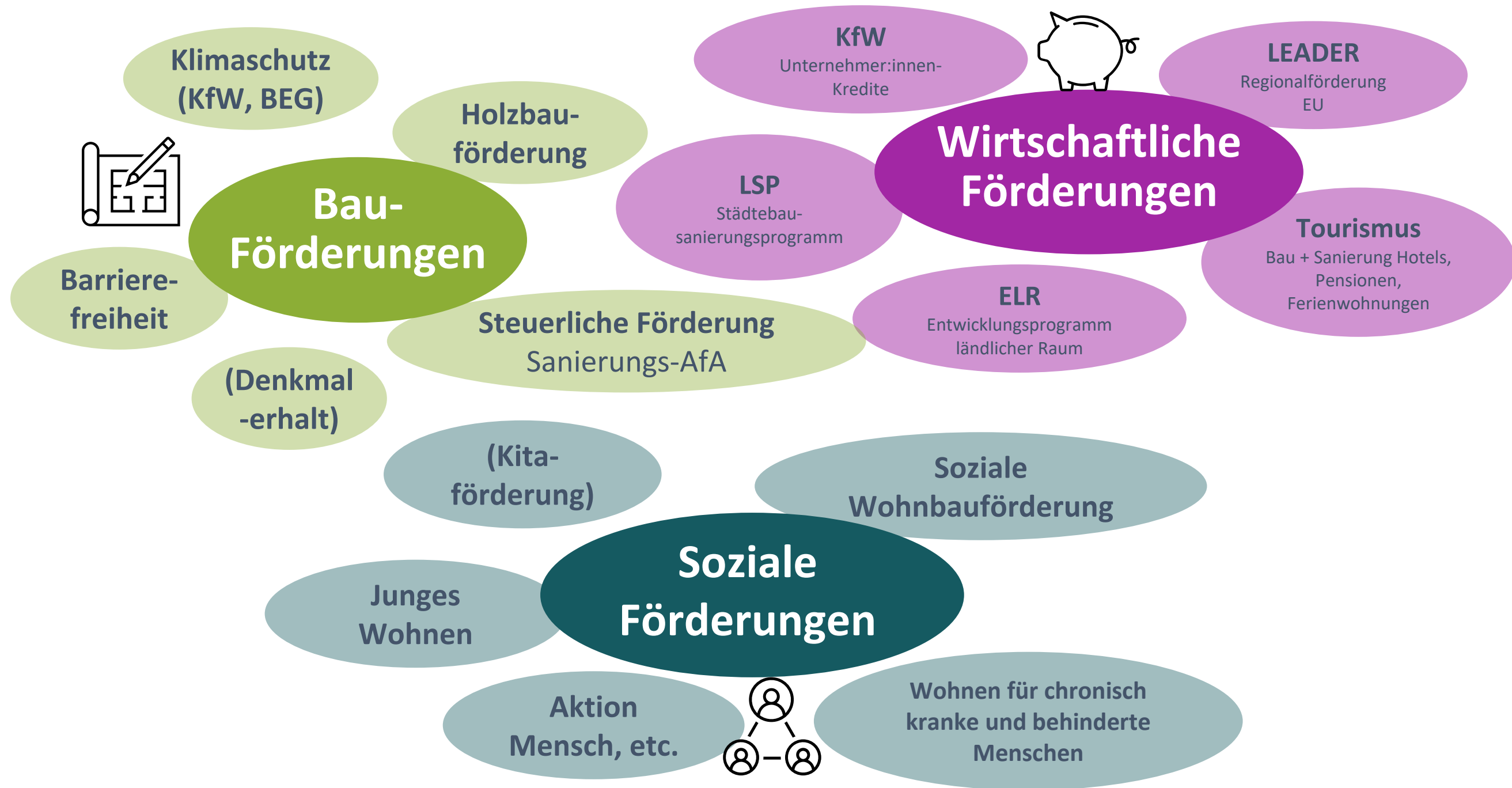
Berechnungsbeispiel - Flächenermittlung

Vom Flächen- zum Finanzkonzept

Junges Wohnen				Fläche	Brutto	Summe
KG 300 - 400	Rathaus			646 m²	1.933 €	1.247.550 €
	Wohnfläche (NRF)			536 m ²	2.100 €	1.124.550,00 €
	Nichtwohnflächen (NRF)			0 m ²	- €	- €
	Verkehrsflächen			68 m ²	500 €	33.750,00 €
	Technische Fläche + Nebenflächen			43 m ²	2.100 €	89.250,00 €
	<i>davon Flächen mit hohem Aufwand</i>			0 m ²	- €	- €
KG 100	Rathaus		Gebäudewert	=		200.000 €
KG 100	0		Gebäudewert	=		
KG 100	Grundstück	boris-BW 22	140 €	Fläche	1.269 m ²	
KG 100	Grundstückswert		177.685 €	+	0%	= 177.685 €
KG 100	pauschal	Nebenkosten (Grundsteuer, Notar,...)			10%	= 37.769 €
KG 100	gesamt					415.454 €
KG 200	pauschal	Erschließung	0%			- €
KG 300+400+700						1.247.550 €
KG 500	pauschal	Außenanlage	0%			- €
NRF Kosten/m² exklusive Liegenschaft -> Kosten der Herstellung				646 m²	1.933 m²	1.247.550 €
NRF Kosten/m² inklusive Liegenschaft -> Gesamtkosten					2.576 €	1.663.004 €



Förderoptionen in BW





Berechnungsbeispiel - Übersicht

Vom Flächen- zum Finanzkonzept

Grundparameter (gerundete Werte)					
Grundstücksgröße/m ²	1269 m ²	Projektbudget gesamt			1.663.004 €
Fläche in BGF	k.a.	Liegenschaft Erwerbskosten Bestand			415.454 €
Fläche in NRF	646 m ²	davon Grundstückswert			177.685 €
Vermietbare Fläche	536 m ²	Herstellungskosten			1.247.550 €
Baukosten je m ² NRF	1.930 €	Flächenverteilung Vermietung:			
Baukosten/m ² vermietb. Fläche	2.330 €		Fläche m²	Miete / m²	
Grundstück/m ² vermietb. Fläche	776 €	vermietbare WF - Rathaus	513 m ²	11,00 €	
Gesamtkosten/m² vermietb. Fl.	3.106 €	Hinweis: Durchschnittsmiete aller Wohnflächen, Preis pro Zimmer beachten			
Miete / Ø / m ² / Mon	11,00 €				
Betr. Kosten / m ² / Mon	2,00 €				
			Denkmal-AfA/Afa Sanierungsgebiet- Jahr 1		
			max. ansetzbare Sonder-Afa*	9%	bis zu 84.852 €
			Förderungen - Zuschüsse		200.000 €
			ELR	hellgrün	200.000 €
			KfW/BEG - Kredit bzw. Zuschuss		
			<i>Laufzeit</i>	<i>EH/EG-Standard</i>	<i>Bonus</i>
			bis 30 Jahre	Denkmal	



Berechnungsbeispiel - Knackpunkte

Vom Flächen- zum Finanzkonzept

Risiko 1:
Vermietbare Fläche abhängig von Ausbaufähigkeit wegen Denkmaleigenschaft

Risiko 3:
Grundstück nicht im Eigentum, Kaufkosten ggfs. durch Spekulation erhöht

Risiko 4:
Baupreientwicklung und Abhängigkeit von Bausubstanz und Standardwunsch

Grundparameter (gerundete Werte)					
Grundstücksgröße/m ²	1269 m ²	Projektbudget gesamt	1.663.004 €	Denkmal-AfA/Afa Sanierungsgebiet- Jahr 1	
Fläche in BGF	k.a.	Liegenschaft Erwerbskosten Bestand	415.454 €	max. ansetzbare Sonder-Afa*	9%
Fläche in NRF	646 m ²	davon Grundstückswert	177.685 €	bis zu 84.852 €	
Vermietbare Fläche	536 m ²	Herstellungskosten	1.247.550 €	Förderungen - Zuschüsse	
Baukosten je m ² NRF	1.930 €	Flächenverteilung Vermietung:		ELR	hellgrün
Baukosten/m ² vermietb. Fläche	2.330 €			KfW/BEG - Kredit bzw. Zuschuss	
Grundstück/m ² vermietb. Fläche	776 €			Laufzeit	EH/EG Standard
Gesamtkosten/m ² vermietb. Fl.	3.106 €			bis 30 Jahre	Denkmal
Miete / Ø / m ² / Mon	11,00 €	vermietbare WE - Rathaus	513 m ²		
Betr. Kosten / m ² / Mon	2,00 €	Hinweis: Durchschnittsmiete aller Wohnflächen, Preis pro Zimmer beachten			

Risiko 2:
Durchschnittsmiete abhängig von Erlösen aus Gemeinschaftsflächen und ortsüblicher/ angemessener Miete

Risiko 5 (bspw. bei Sondernutzungen):
Je größer die unentgeltlichen Flächen desto geringer die Durchschnittsmiete und der Gesamterlös

Risiko 6:
Förderung nicht sicher ansetzbar

Vorteil Denkmal :
oft höhere Förderungen, höhere Abschreibung für private Trägerschaft



Berechnungsbeispiel - Übersicht

Verschiedene Trägerschaftsmodelle

Grundparameter (gerundete Werte)					
Grundstücksgröße/m ²	1269 m ²	Projektbudget gesamt	1.663.004 €		Denkmal-AfA/Afa Sanierungsgebiet- Jahr 1
Fläche in BGF	k.a.	Liegenschaft Erwerbskosten Bestand	415.454 €		max. ansetzbare Sonder-Afa* 9% bis zu 84.852 €
Fläche in NRF	646 m ²	davon Grundstückswert	177.685 €		
Vermietbare Fläche	536 m ²	Herstellungskosten	1.247.550 €		Förderungen - Zuschüsse 200.000 €
Baukosten je m ² NRF	1.930 €	Flächenverteilung Vermietung:			ELR hellgrün 200.000 €
Baukosten/m ² vermietb. Fläche	2.330 €		Fläche m ²	Miete / m ²	
Grundstück/m ² vermietb. Fläche	776 €	vermietbare WF - Rathaus	513 m ²	11,00 €	
Gesamtkosten/m² vermietb. Fl.	3.106 €				KfW/BEG - Kredit bzw. Zuschuss
Miete / Ø / m ² / Mon	11,00 €	Hinweis: Durchschnittsmiete aller Wohnflächen, Preis pro Zimmer beachten			Laufzeit EH/EG-Standard Bonus
Betr. Kosten / m ² / Mon	2,00 €				bis 30 Jahre Denkmal



Berechnungsbeispiel - privatwirtschaftlich

Verschiedene Trägermodelle

Privatwirtschaftlich - Investierende, z.B. GbR

Investitionsbetrag			Liquiditätsrechnung - Jahr 1			Steuerbilanz (G&V) - Jahr 1		
Barmittel	19%	287.279 €	Mieterlös / Ø p.a.	11,00 €	70.686 €	Mieterlös / Ø p.a.	11,00 €	70.686 €
Kapital Liegenschaft	0%	0 €	Betr. Kosten / m² p.a.	2,00 €	12.852 €	Betr. Kosten / m² p.a.	2,00 €	12.852 €
Zuschüsse	13,5%	200.000 €	Erbbaurechtzins p.a.	3,50%	6.219 €	Erbbaurechtzins p.a.	3,50%	6.219 €
KfW-Kredit	67%	998.040 €	Anf. Zinsen p.a.	1,47%	14.671 €	Zinsen p.a.	1,47%	14.671 €
Zins (anfänglich)		1,47%	Anf. Tilgung p.a.	3,33%	33.268 €	Abschreibung p.a.	2,50%**	32.133 €
Anf. Tilgung in Prozent:		3,33%	Liquiditätsüberschuss		3.676 €	Gewinn vor Steuern		4.811 €
Fremdkapital	0%	0 €	Eigenkapitalrendite/%		1,28%	Eigenkapitalrendite (EKR) / %		1,67%
Zins (anfänglich)		4,00%	Bruttoanfangsrendite/%		4,76%	Abschreib. mit max. Sonder-Afa		bis zu 93.915 €
Anf. Tilgung in Prozent:		2,00%				Steuerersparnis(35%) mit Denkmal-Afa*		19.940 €
Erbbaurechtzins	3,50%	6.219 €				*ggf. Ansatz Sonder-Afa(Denkmal/Sanierungsgebiet), Anteil Herstellungskosten mit erhöhter Abschreibung ansetzbar		
Miete / Ø / m² / Mon		11,00 €						
Betr. Kosten / m² / Mon		2,00 €						

Optimierung 1:
Förderung aus Sanierungsgebiet

Optimierung 2:
Denkmalförderung

Optimierung 3:
Eigenkapitalerhöhung durch Großspende

Optimierung 4:
Steuervorteil aus Denkmal

Optimierung 5:
Eigenleistung



Berechnungsbeispiel – genossenschaftlich

Verschiedene Trägermodelle

Örtliche Genossenschaft

Investitionsbetrag			Liquiditätsrechnung - Jahr 1			Steuerbilanz (G&V) - Jahr 1		
Barmittel	19%	287.279 €	Mieterlös / Ø p.a.	11,00 €	70.686 €	Mieterlös / Ø p.a.	11,00 €	70.686 €
Kapital Liegenschaft	0%	0 €	Betr. Kosten / m² p.a.	2,00 €	12.852 €	Betr. Kosten / m² p.a.	2,00 €	12.852 €
Zuschüsse	13,5%	200.000 €	Erbbaurechtzins p.a.	3,50%	6.219 €	Erbbaurechtzins p.a.	3,50%	6.219 €
KfW-Kredit	67%	998.040 €	Anf. Zinsen p.a.	1,47%	14.671 €	Zinsen p.a.	1,47%	14.671 €
Zins (anfänglich)		1,47%	Anf. Tilgung p.a.	3,33%	33.268 €	Abschreibung p.a.	2,50%**	32.133 €
Anf. Tilgung in Prozent:		3,33%	Liquiditätsüberschuss	5,20%	3.676 €	Gewinn vor Steuern		4.811 €
Fremdkapital	0%	0 €	Eigenkapitalrendite/%		761 €	Körperschaftsteuer	15,83%	761 €
Zins (anfänglich)		4,00%	Pflichtrücklage	10,00%	481 €	Gewinn nach Steuern		4.050 €
Anf. Tilgung in Prozent:		2,00%	Liquiditätsüberschuss II	3,44%	2.433 €	Eigenkapitalrendite / %		1,41%
Erbbaurechtzins	3,50%	6.219 €	Eigenkapitalrendite/%		0,85%	Ausschüttung ist zu prüfen.		
Miete / Ø / m² / Mon		11,00 €	Bruttoanfangsrendite/%		4,76%			
Betr. Kosten / m² / Mon		2,00 €						

**perspektivisch höher

Optimierung 1:

Förderung aus Sanierungsgebiet

Optimierung 2:

Denkmalförderung

Optimierung 3:

Eigenkapitalerhöhung durch Großspende

Optimierung 4:

Eigenleistung



Berechnungsbeispiel – kommunal (als Eigenbetrieb)

Verschiedene Trägermodelle

Kommune (als Eigenbetrieb)		
Investitionsbetrag**		1.850.136 €
Barmittel	0%	0 €
Kapital Liegenschaft	22%	415.454 €
sonst. Zuschüsse	10,8%	200.000 €
Zuschuss KfW	10,8%	199.608 €
KfW-Kredit		Zuschuss
Zins (anfänglich)		
Anf. Tilgung in Prozent:		
Fremdkapital	78,4%	1.035.075 €
Zins (anfänglich)		3,50%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,00%
Erbbaurechtzins	0,00%	0 €
Miete / Ø / m² / Mon		11,00 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,00 €

Liquiditätsrechnung - Jahr 1		
Mieterlös / Ø / p.a.	11,00 €	70.686 €
Betr. Kosten / m² p.a.	2,00 €	12.852 €
Erbbaurechtzins p.a.	0,00%	- €
Anf. Zinsen p.a.	3,50%	36.228 €
Anf. Tilgung p.a.	2,00%	20.701 €
Liquiditätsüberschuss	1,28%	905 €

KfW/BEG Förderung ²	
<input type="radio"/> Kredit	<input checked="" type="radio"/> Zuschuss

Bruttoanfangsrendite / %	3,82%	**Investitionsbetrag höher durch Ausschreibung
--------------------------	-------	--

Vollfinanzierung über Kommunaldarlehen

Optimierung 1:
Förderung aus Sanierungsgebiet

Optimierung 2:
Denkmalförderung

Optimierung 3:
Eigenleistung



Berechnungsbeispiel – kirchlich (als Eigenbetrieb)

Verschiedene Trägermodelle

kirchliche Kommune (als Eigenbetrieb)		
Investitionsbetrag**		1.912.454 €
Barmittel	0%	0 €
Kapital Liegenschaft	0%	0 €
Zuschüsse ¹	0,0%	0 €
KfW-Kredit	52%	998.040 €
Zins (anfänglich)		1,47%
Anf. Tilgung in Prozent:		3,33%
Fremdkapital	100%	1.912.454 €
Zins (anfänglich)		0,70%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,30%
Erbbaurechtzins	0,00%	0 €
Miete / Ø / m ² / Mon		11,00 €
Betr. Kosten / m ² / Mon		2,00 €

Liquiditätsrechnung - Jahr 1		
Mieterlös / Ø / p.a.	11,00 €	70.686 €
Betr. Kosten / m ² p.a.	2,00 €	12.852 €
Erbbaurechtzins p.a.	0,00%	- €
Anf. Zinsen p.a.	0,96%	28.058 €
Anf. Tilgung p.a.	2,65%	77.254 €
Liquiditätsüberschuss	-67,17%	-47.479 €
Bruttoanfangsrendite / %		3,70%

****Investitionsbetrag höher durch Ausschreibung**

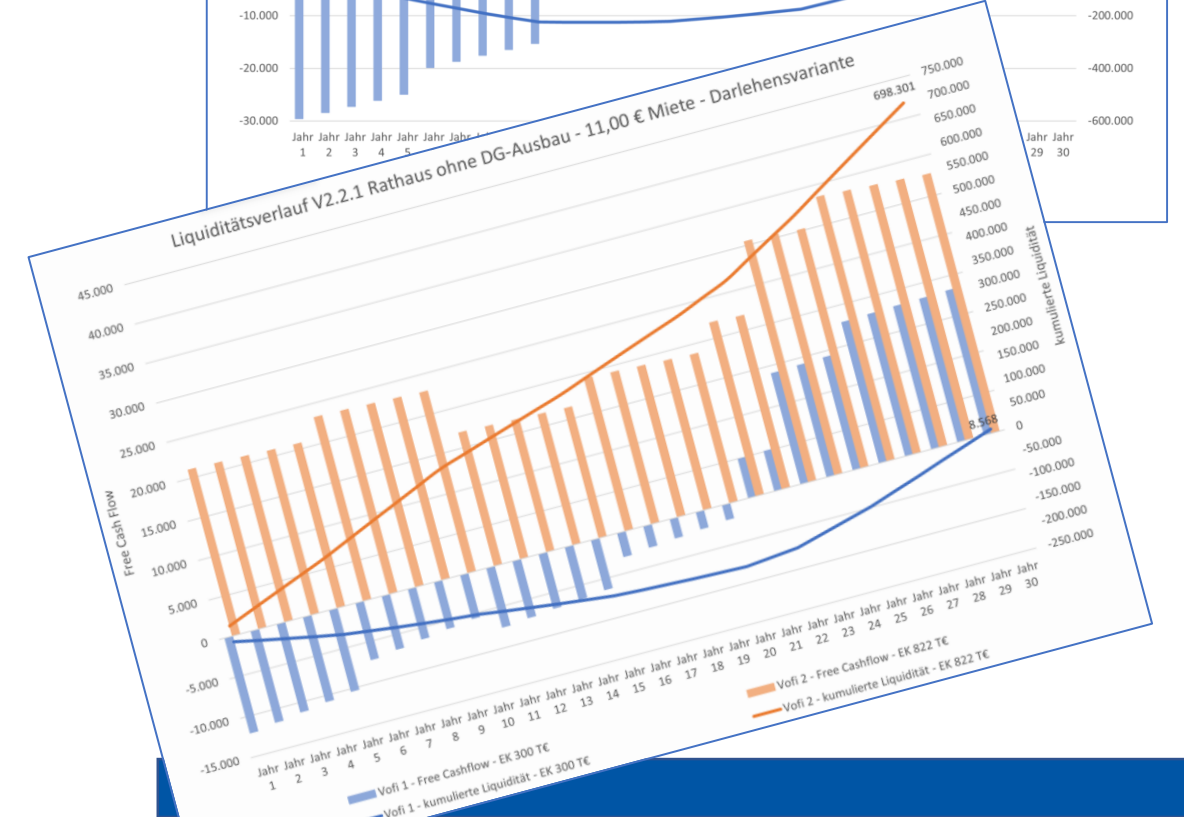
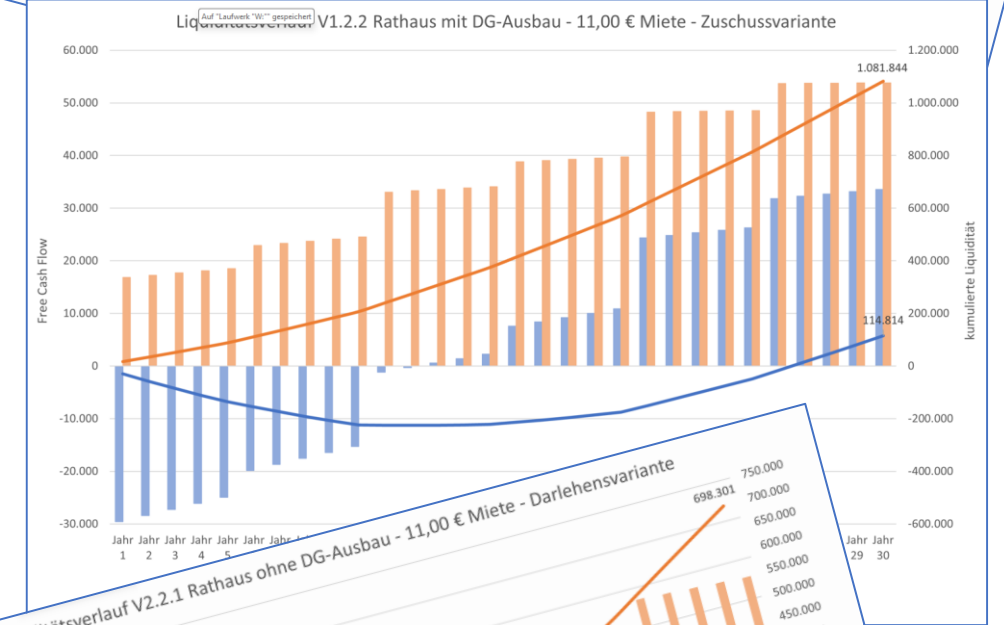
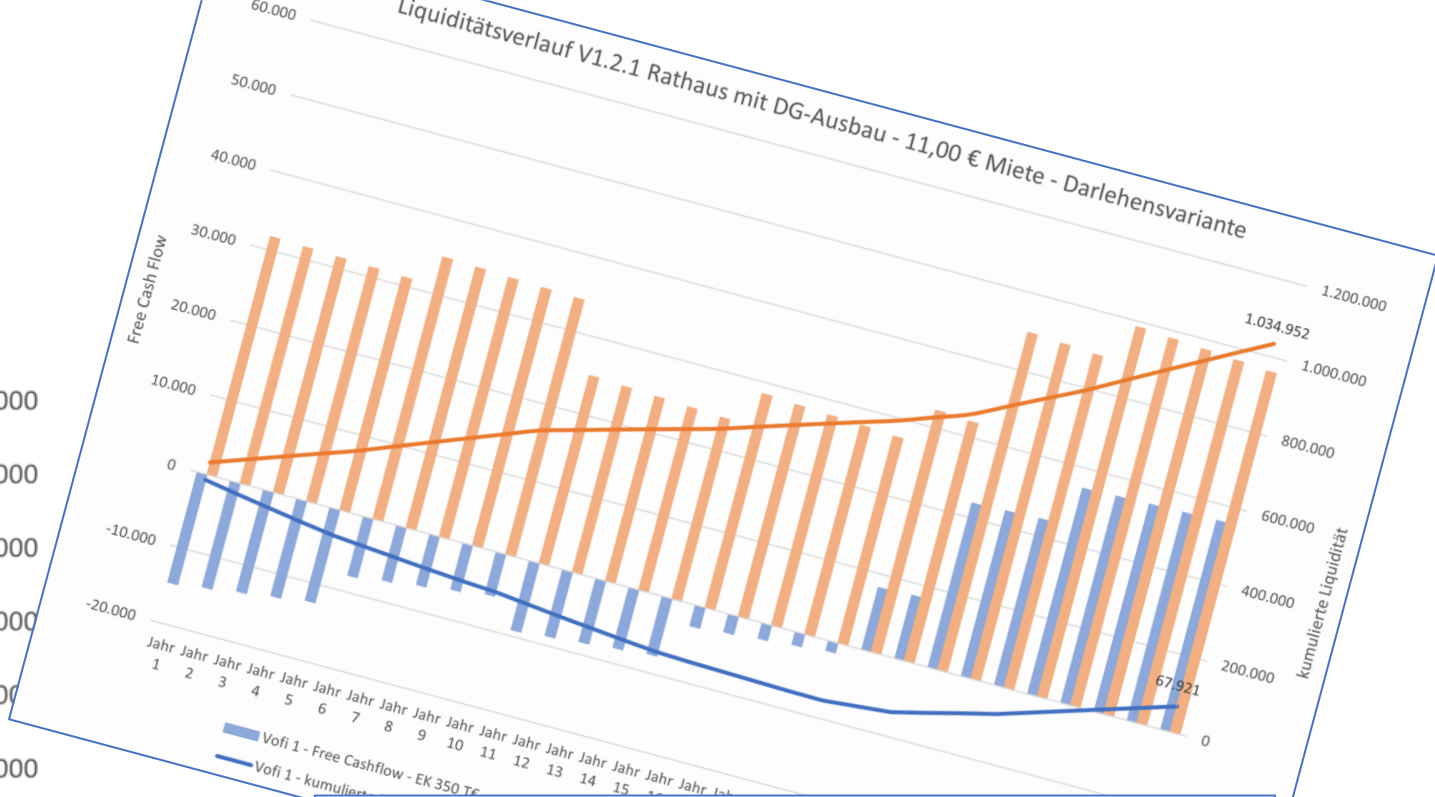
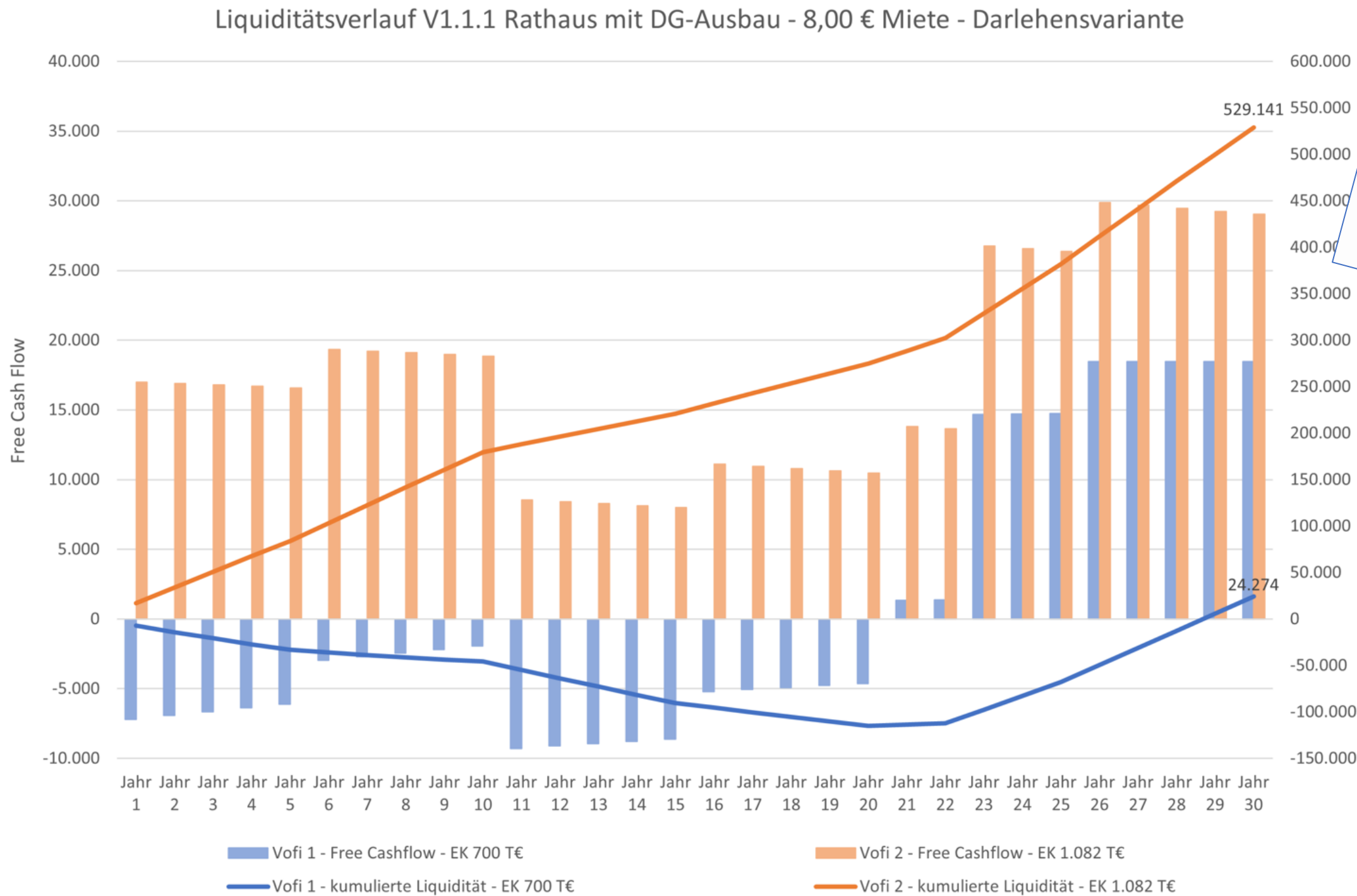
¹kirchlicher Träger = keinen ELR-Anspruch

Optimierung 1:
Förderung aus Sanierungsgebiet

Optimierung 2:
Denkmalförderung

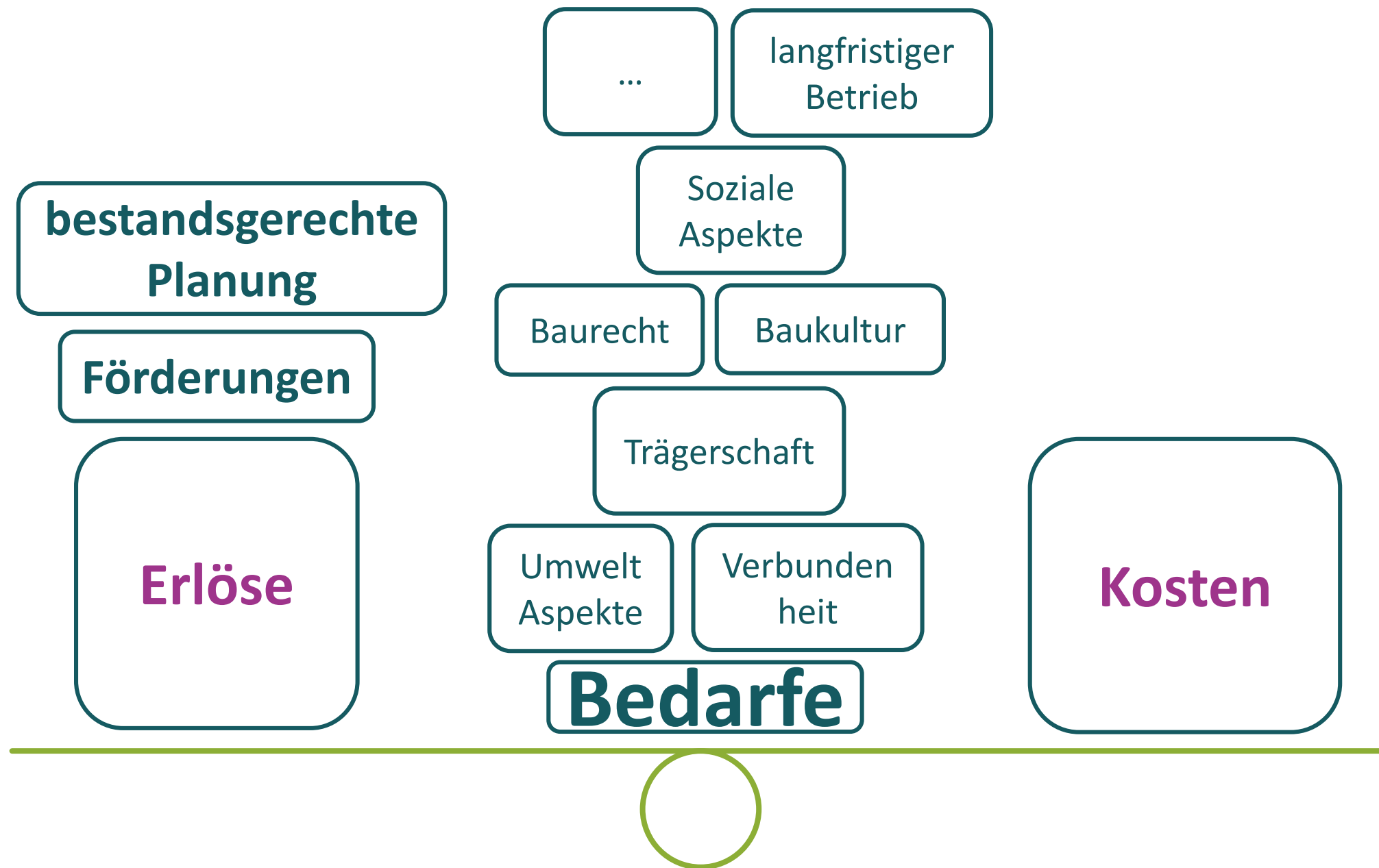
Optimierung 3:
Eigenleistung

Liquiditätsverlauf unter Berücksichtigung versch. Faktoren



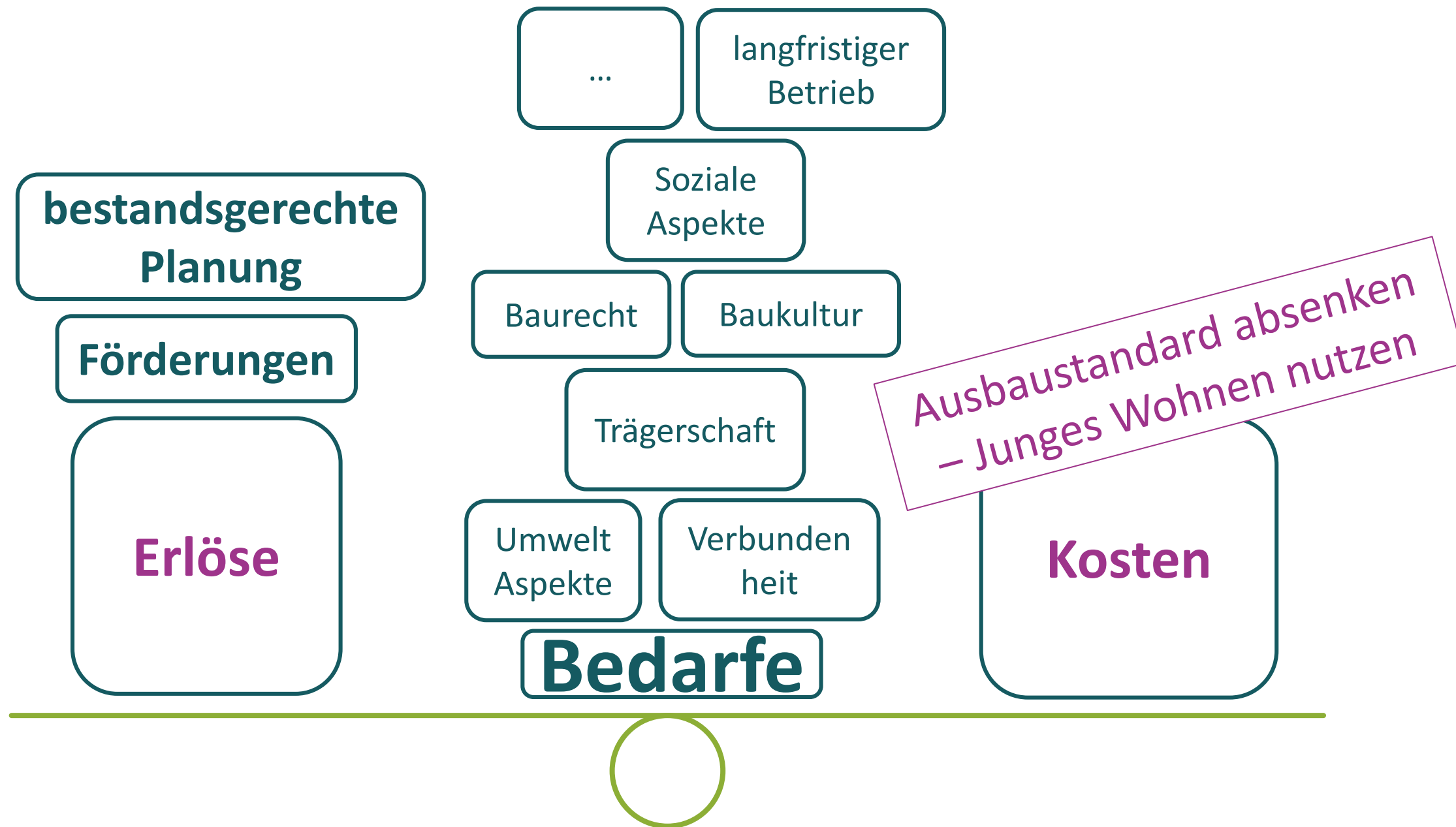


Wirtschaftlichkeit - Ein Balanceakt





Wirtschaftlichkeit - Ein Balanceakt



Erkenntnis...

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

Umbaustandard
senken!

Eigenleistung zulassen!

Unkonventionell und gestaltbar,
das bietet Bestand und suchen
Junge Erwachsene

Je mehr erhalten wird, desto
günstiger wird das umbauen,
desto günstiger werden Mieten

Junge gestalten lassen!

Emotionale Bindung bei der
jungen Generation vorhanden.

Nutzungskombinationen möglich!
Junge Erwachsene sind anspruchsloser
und ermöglichen das MEHR für den Ort.
Von neuen Treffpunkten profitieren Alle.



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 heute besuchen werden.“ In diesen Worten begrüßte Bürgermeister Karlheinz Kistner die Bundesministerin für Stadtentwicklung und Wohnen, Klara Geywitz, die SPD-Parteivorsitzende Saskia Esken zu Besuch war.

Während des Besuches war die Ministerin über das Projekt „Junges Wohnen“ und die zukunftsweisenden Modelle für den ländlichen Raum in leer stehenden Gebäuden informiert. In Würzbach soll ein Wohnkomplex für junge Erwachsene entstehen.

Leerstände für junge Menschen nutzen

Ziel des Projektes sei es, dass Leerstände genutzt werden. „Es soll nicht Abbruch, sondern Aufbruch heißen“, betont Andreas Bülchenstein, Vorsitzender des SPD-Ortsvereins Oberreichenbach und Neuwelb, in seinen Begrüßungsworten.

Wir haben nahezu keine



Cornelia Haas, vom Büro Sutter, Landesbeamter Frank Wiehs, Gemeindevorsteherin Nadine Tschuschner, Bundesministerin Klara Geywitz, SPD-Parteivorsitzende Saskia Esken und Bürgermeister Karlheinz Wiehe vor dem ehemaligen Rathausgebäude Würzbach. In dem Wohnkomplex sollen Wohnungen für junge Menschen entstehen. Foto: Nowotny



Architektinnenpreis 2023 – Junges Wohnen

Cornelia Haas, Freie Architektin, Kirchzarten

Innovative Ansätze: Junges Wohnen 

Jury: „Umnutzung der Leerstände in Ortskernen, zukunftsorientierte Wohnmodelle und Wohnraumbedarf junger Menschen im ländlichen Raum – aus dieser Schnittmenge leitet Cornelia Haas ein überzeugendes Konzept ab, das deutschlandweit 60.000 neue Wohnungen erzeugen kann.“

Foto: Jan Potente





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



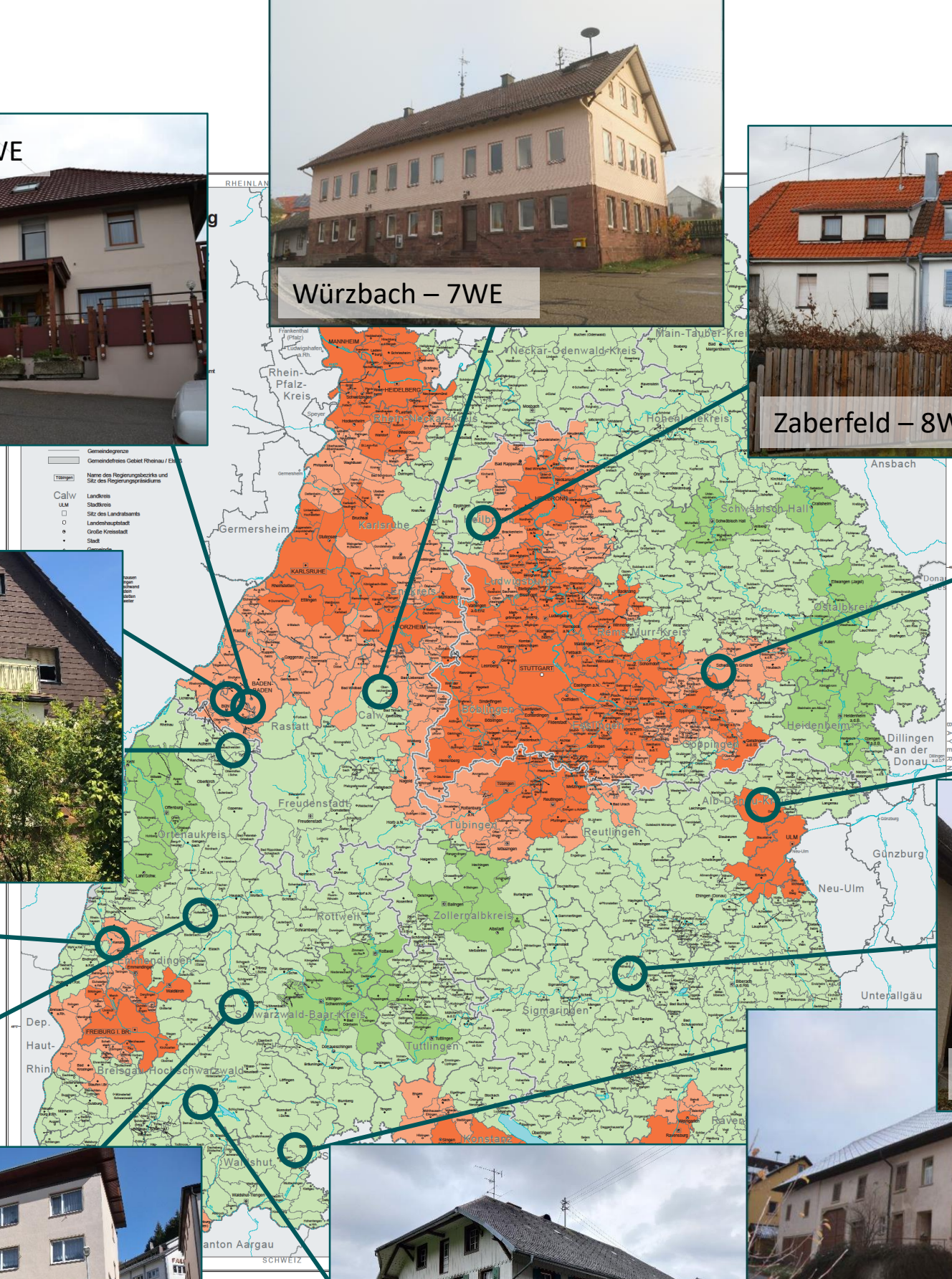
Bernau – 11WE



Riedlingen – 3WE



Stühlingen – 7WE



75
Wohnungen

Ihre Fragen? Anregungen. Ideen?!

