



Bauen für ein gutes Leben im Alter – Neubau oder Umbau?

*Ein Vergleich mit Beispielen
aus dem Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald*

10. April 2025

Cornelia Haas – Geschäftsleitung sutter³



Cornelia Haas

Architektin seit 2002

Steckenpferd Baurecht und Denkmal –

bzw. Bestandschutz 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

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, Detailtütler, Macher, Visionäre, Bewahrer, Entwickler, Moderator und Kümmerer mit Freude am Erhalt historischer Bausubstanz und guter Gestaltung.

Projektbeispiele von sutter³ – Vorher



Stube – Freiburg im Breisgau



Gasthof Rübezahl – Todtnau



Birkenhofscheune – Kirchzarten-Burg



Meierhof – Freiburg im Breisgau



Goldene Krone – St. Märgen



Talvogteischeunen – Kirchzarten

Projektbeispiele von sutter³ – Nachher



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



Gasthof Rübezahl – Apartmentwohnen



Birkenhofscheune – (Demenz-)Wohnen, KiGa



Meierhof – Wohnen

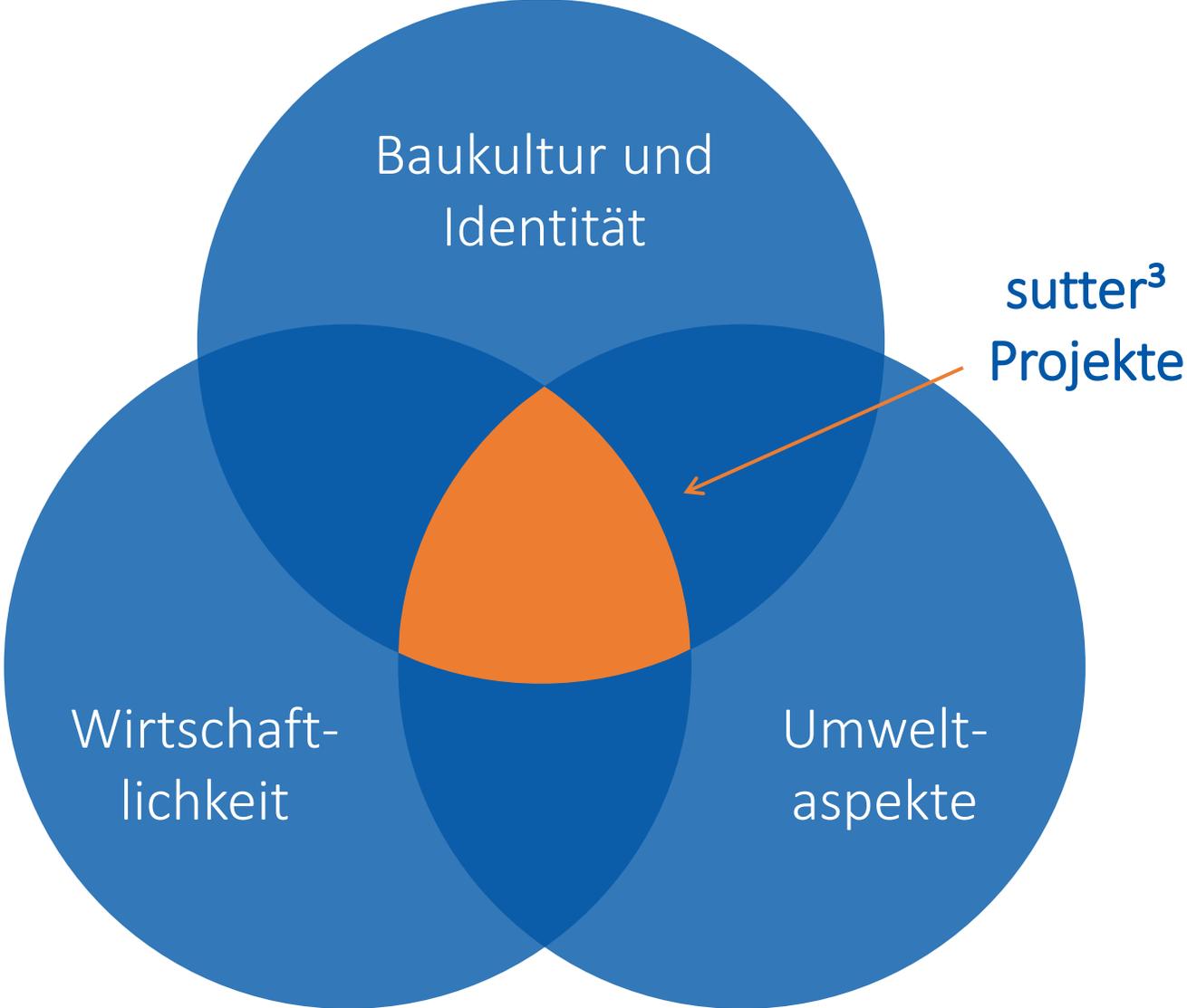


Goldene Krone – Café, Wohnen, Versammlung,



Talvogteischeunen – Bibliothek, Verwaltung

Nachhaltiger Bestandserhalt



Bestand als Energieressource – Warum Erhalt von Bestandsgebäuden sinnvoll ist

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

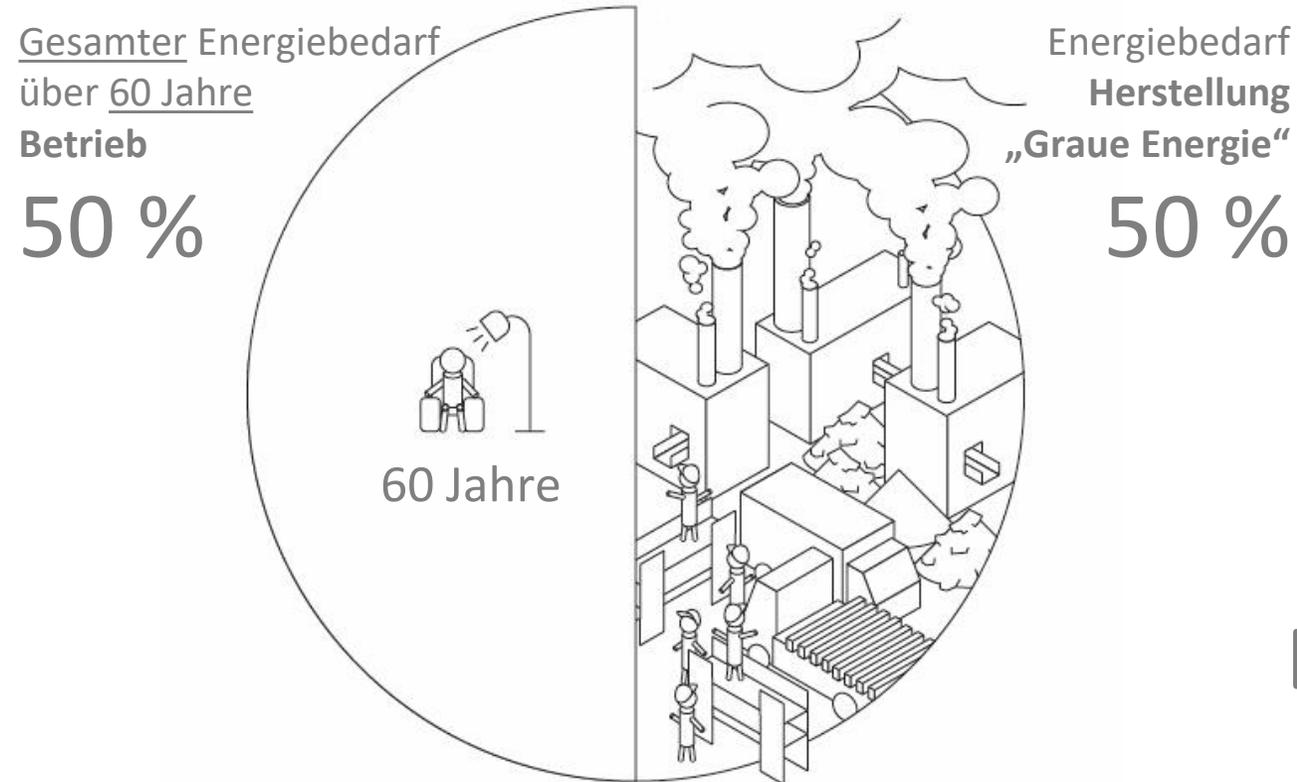
<https://bauwende.de/>

60%

aller weltweiten
Transporte

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

Bestand als Energieressource



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*

Bestandsgebäude in zentralen Lagen



Für wen sind Wohngruppen ideal?

- Jugendliche mit Unterstützungsbedarf
- Mutter-Kind Wohngruppen
- Menschen mit geistiger Behinderung
- Menschen mit körperlicher Behinderung
- Menschen mit psychischer Erkrankung
- Ältere Menschen mit Pflegebedarf
- An Demenz erkrankte Menschen



Was macht Wohngruppen besonders?

- Leben wie zu Hause:
Gemeinsame Mahlzeiten und Alltag
- Gewährleistung von Privatheit und Intimität
- Gemütliche Gemeinschaftsräume
- Wo man zusammenkommt
- Mitten im Leben: Oft in zentraler Ortslage



Die großen Vorteile:

- **Günstigere Betreuungskosten**
durch geteilte Ressourcen
- **Weniger Einsamkeit**
durch gemeinschaftliches Wohnen
- **Bessere Integration** in die Gemeinde
- **Realisierbar** in umgebauten Bestandsgebäuden



Voraussetzungen für erfolgreiche Wohngruppen:

Fundierte Sozialraumanalyse:

- Vor-Ort-Altersverteilung und Prognose der Pflegebedürftigkeit
- Bestehende soziale Netzwerke und Unterstützungssysteme identifizieren
- Mobilitätsoptionen und Infrastruktur bewerten

Präzise Nachfrageermittlung:

- **Quantitativer Bedarf:** Anzahl potenzieller Nutzer:innen
- **Qualitativer Bedarf:** Spezifische Anforderungen und Pflegegrade
- Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit der Zielgruppe

Analyse vorhandener Angebote:

- Versorgungslücken, bestehende Einrichtungen und deren Auslastung
- Kooperationspotenziale mit vorhandenen Angeboten prüfen



Bauliche Voraussetzungen:

1. Konkrete Flächenbedarfe:

- Gesamtfläche: 35-45 m² / Person inklusive aller Funktionsbereiche
- WG-Größe: 8 bis 12 Personen (280-540 m² Gesamtfläche)
- Außenflächen: mind. 5 m² / Person für Terrassen, Gärten, Balkone

2. Spezifisches Raumprogramm:

- Individuelle Wohneinheiten: 16-20 m² / Person
- Gemeinschaftsflächen: Wohnküche, Aufenthalts- und Aktivitätsräume, ca. 5 - 6 m² / Person
- Funktionsflächen: Pflegebad, Hauswirtschaftsraum, Techn. Räume, Haustechnik, Lagerung

3. Anforderungen zur Barrierefreiheit:

- Vollständige Zugänglichkeit aller Bereiche (DIN 18040-2)
- Ausreichende Bewegungsflächen (barrierefrei 120 x 120 cm, rollstuhlgerecht 150 x 150 cm)
- Schwellenfreie Übergänge innen und außen (auch Balkone und Terrassen)



Konzeptionelle Voraussetzungen:

1. Verknüpfung Tagespflege & Wohngruppe:

- Multifunktional nutzbare Räume = Kosteneffizienz
- Fließende Übergänge zwischen Betreuungsformen
- Durchgängige Versorgungskette am vertrauten Ort

2. Trägerschaft (gemeinnütziger Verein):

- Rechtlicher Rahmen für bürgerschaftliches Engagement
- Lokale Verankerung und Identifikation
- Zusätzliche Fördermittelooptionen

3. Ehrenamt als Qualitätsfaktor:

- Ergänzung professioneller Pflege
- Aktivierung lokaler Ressourcen (Arbeitsplatzangebote)
- Lebendiges soziales Umfeld für Bewohner:in



1. „Birkenhofscheune Labyrinth“
in Kirchzarten/Burg, 2.000 Einwohner, östlich von Freiburg
2. „Haus am Mühlbach“
in Umkirch, 5.800 Einwohner, westlich von Freiburg
3. „Villa Steingasse“
in Schallstadt, 6.000 Einwohner, südlich von Freiburg



Ausgezeichnetes
Energiesparhaus
60 kWh/m²

Auszeichnung
Barrierefrei im
Kulturdenkmal



Birkenhofscheune in Kirchzarten

Wohngruppe für an Demenz erkrankte Menschen



Birkenhofscheune in Kirchzarten:

- Über 200 Jahre altes, denkmalgeschütztes Schwarzwälder Bauernhaus mit traditioneller Holzarchitektur in der Höllentalstraße
- In Privateigentum mit kombinierter Nutzungsstrategie. Unter Erhaltung der historischen Struktur seit 2008 Umnutzung zu sozialer Einrichtung, Wohngruppe und Wohnungen
- Einrichtung einer Wohngemeinschaft für acht demenziell erkrankte Menschen auf 225 m² in Kooperation mit dem Träger (Verein Labyrinth e.V.) und einem ambulanten Pflegedienst
- Integration zusätzlicher Mietwohnungen, teilweise als barrierefreier Wohnräume und einer Kinderkrippe



Beispiele gelungener Projekte | Birkenhofscheune in Kirchzarten



Eingangsbereich
Demenzwohngruppe
mit Freisitz und
Gartenzugang



Beispiele gelungener Projekte | Birkenhofscheune in Kirchzarten



Der Hauptraum,
vorne wohnlicher
Aufenthalt,
hinten Essbereich



Beispiele gelungener Projekte | Birkenhofscheune in Kirchzarten



Die Einrichtung der Kinderkrippe
In der Birkenhofscheune

Vormals Futterkrippe,
jetzt Kinderkrippe



Foto: sutter³, Freiburg



Beispiele gelungener Projekte | Haus am Mühlbach in Umkirch



Foto: sutter³, Freiburg

Haus am Mühlbach | Ambulantes Hilfezentrum

Tagespflege, Pflegewohngruppe, Wohngruppen für Menschen mit Handicap



Haus am Mühlbach in Umkirch:

- Zu einem ambulanten Hilfezentrum umgebautes gewerbliches Gebäude
- Zentrale Lage in Umkirch mit Nähe zum Mühlbach und Grünanlagen
- Behindertengerechter Umbau und barrierefreie Gestaltung aller Bereiche
- Betrieb verschiedener Pflegeangebote unter einem Dach: Tagespflege für bis zu 18 Gäste, selbstverantwortete Pflegewohngruppe für 10 Bewohner und zwei kleinere betreute Wohngemeinschaften
- Kooperative Betreuung der kleineren Wohngemeinschaften durch Diakonie und Caritas
- Einbindung von Angehörigen und ehrenamtlichen Helfern zur Erhaltung familiärer Atmosphäre und Förderung der Selbstbestimmung



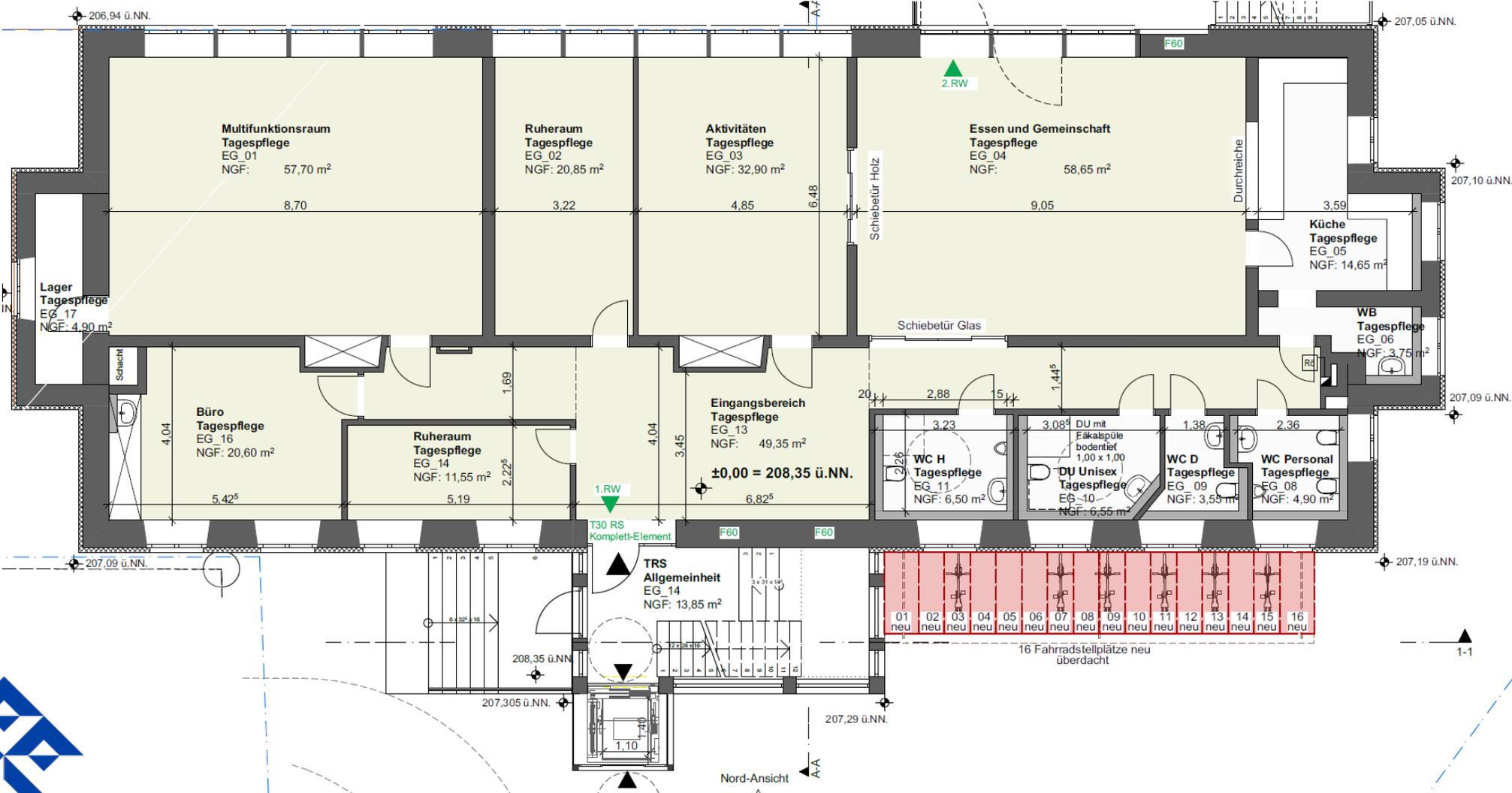
Beispiele gelungener Projekte | Haus am Mühlbach in Umkirch



Freisitz
Pfllegewohngruppe



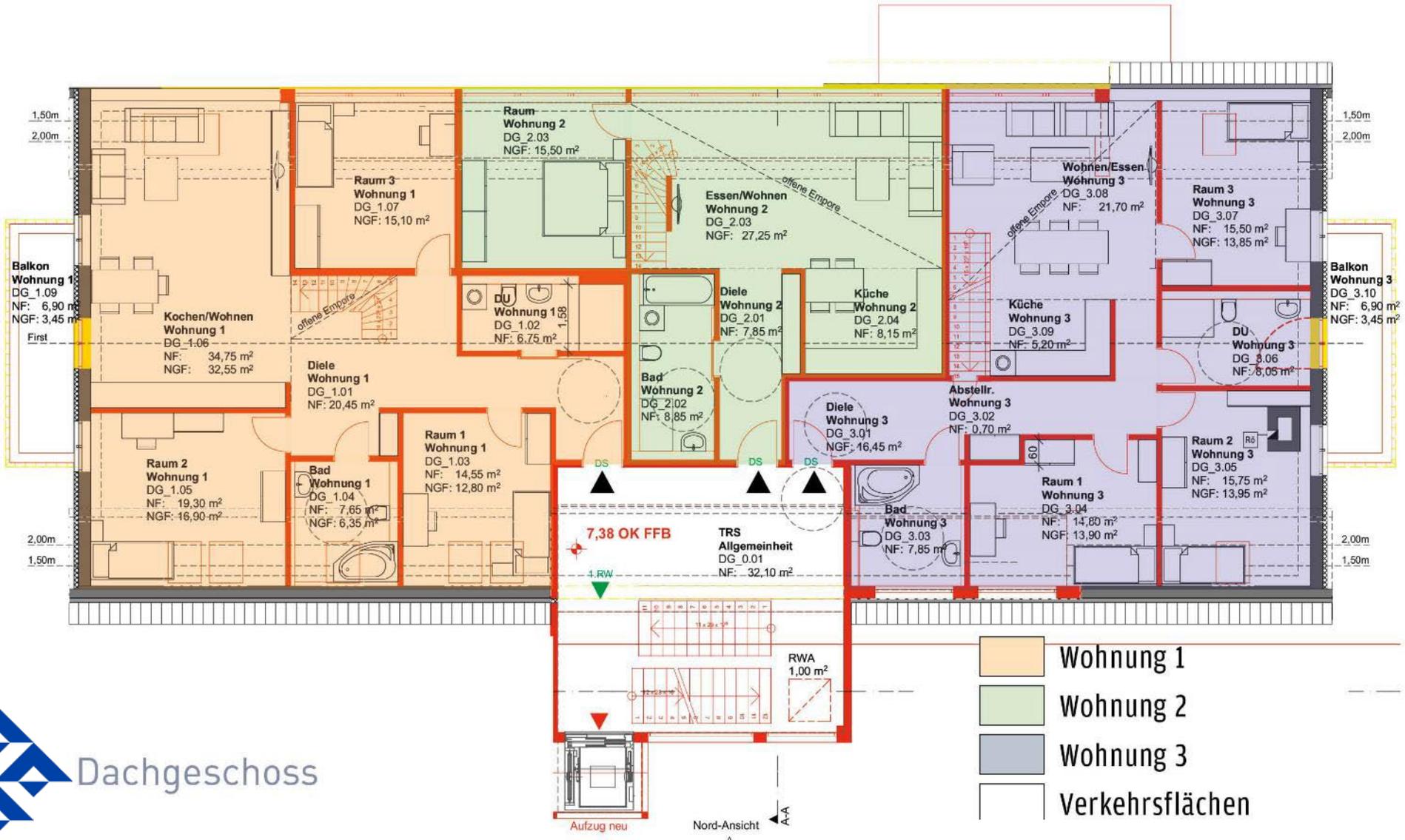
Beispiele gelungener Projekte | Haus am Mühlbach in Umkirch | EG-Tagespflege



Beispiele gelungener Projekte | Haus am Mühlbach in Umkirch | OG-Pflegewohngruppe



Beispiele gelungener Projekte | Haus am Mühlbach in Umkirch | DG-Wohngruppen



Beispiele gelungener Projekte | Haus am Mühlbach in Umkirch



Pflegebad in
Pflegewohngruppe



Beispiele gelungener Projekte | Haus am Mühlbach in Umkirch



Essbereich
Pflegewohngruppe



Beispiele gelungener Projekte | Villa Steingasse in Schallstadt



Villa Steingasse | Wohnhaus

Mehrere Wohngruppen unter einem Dach



Foto: sutter³, Freiburg

Villa Steingasse in Schallstadt:

- Vormalig Kindergarten und Wohn- und Arbeitsort der Dorfschwester im Eigentum einer kirchlichen Institution
- Vergabe in Erbbaurecht an eine Genossenschaft
- Vertragliche Nutzungsvorgabe im Erbpachtvertrag: Sanierung des Gebäudes und Errichtung einer Demenzwohngruppe und Wohngruppen für geflüchtete Menschen
- Langfristige Anmietung des betreffenden Flächenanteils durch die Gemeinde, Weitervermietung der Demenzwohngruppe und an Bewohner



Beispiele gelungener Projekte | Villa Steingasse in Schallstadt



Foto: johannesmeger.com

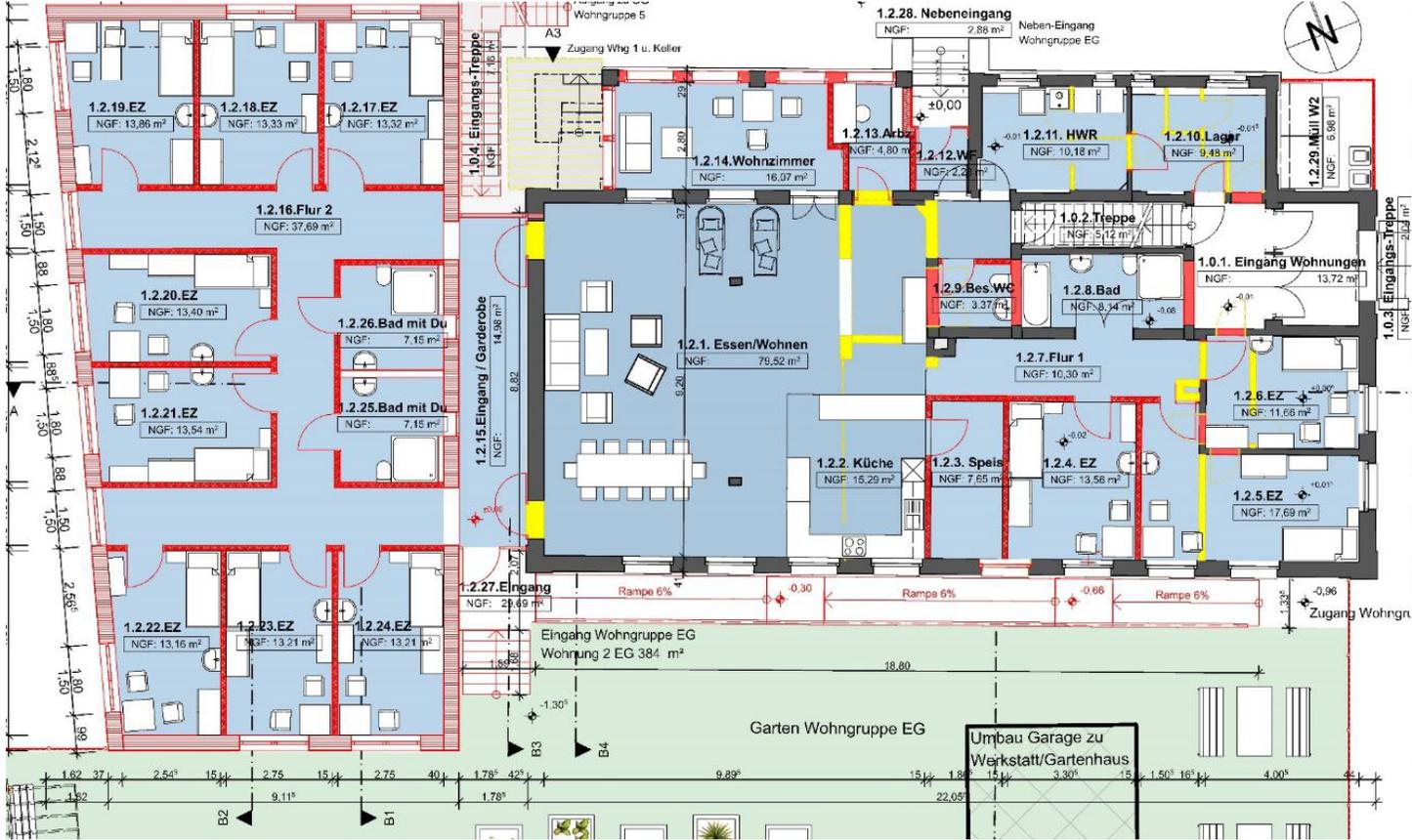
Anbau (KfW 55) in Holzständerbauweise



Foto: johannesmeger.com

Bestandsgebäude:
Sanierung zum KfW 55

Beispiele gelungener Projekte | Villa Steingasse in Schallstadt



Grundriss
Demenzwohngruppe
Villa Steingasse



Förderstrategien für Bauen im Bestand:

- **Fördermittel** passend kombinieren
- Wenn möglich, entweder **ELR (Entwicklungsprogramm ländlicher Raum)** oder **LSP (Landessanierungsprogramm)** anwenden
- Wenn möglich, **steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeit** einbinden



Basics der Förderung im Bestand:

KfW-Instrumente im Bestand:

- Allgemeine **KfW-Förderung für Effizienzhaus**, beispielsweise **KfW 85** mit einem Subventionswert je Einheit, je nach Förderungsvariante von ca. 10.000 € bis 20.000 €
- Eventuell zusätzliche Förderung via „Heizungsgesetz“
- KfW-Zuschuss (455B) für „altersgerechtes Haus“
- Bei Einstufung als ortsbildprägende Gebäude kann bei **Wohngebäuden** auch der **KfW-Effizienzhaus-Standard Denkmal** gewählt werden (verringerte Vorgaben zur energetischen Sanierung).
Achtung: Gilt nicht für Nichtwohngebäude!



Vergleich Bestand mit Neubau in schematisierten Kostenannahmen

Basisszenario, wenn im Bestand nur KfW-Förderung möglich ist:

Investitionsplan			Bestand	Neubau
Wohnfläche:	360 qm	Kosten / m ²	4.444 €	5.000 €
= Nebenkosten Erwerb			13.120 €	6.320 €
= Kosten der Herstellung			1.486.880 €	1.793.680 €
= Bestandsgebäude (Grundstück: Erbbaurecht)			100.000 €	- €
Investitionskosten:			1.600.000 €	1.800.000 €
Eigenkapital (Barmittel):	25%		400.000 €	450.000 €
Heizung "Heizungsgesetz" - Barzuschuss			37.500 €	- €
Barrierefreier Umbau (KfW 455B) - Barzuschuss			62.500 €	- €
Keine weitere Förderung			- €	- €
Eigenmittel			500.000 €	450.000 €
KfW-Darl. energ. Sanierung KfW 261 / 85	2,99%		715.000 €	
KfW-Darl. Klima-Neubau (KfW 297/298)	3,19%			1.000.000 €
Ergänzungsfinanzierung	3,80%		385.000 €	350.000 €
Finanzierungsmittel			1.100.000 €	1.350.000 €

Wirtschaftsplan im Jahr 3			Bestand	Neubau
Gebäudebetriebskosten inkl. Instandhaltung	-		9.860 €	10.122 €
Erbbauzins	-		5.000 €	5.000 €
Finanzierungszins	-		33.371 €	42.498 €
Tilgung: Laufzeit 30 Jahre	-		25.719 €	28.935 €
= Gesamtkosten Jahr	-		73.951 €	86.555 €
+ Abschlag Auslastung	4%		2.958 €	3.462 €
= Deckungsbedarf			76.909 €	90.018 €
= Jahresmiete / Bewohnerzimmer			7.691 €	9.002 €
Sonder-AfA neu geschaffener Wohnraum				288.000 €
= QM-Miete	36 qm		17,80 €	20,84 €
= Miete je Bewohnereinheit			641 €	750 €



Hinweis: Bei Bestandsgebäuden reduziert der Tilgungszuschuss (5%) bei KfW 261 / Eff.-Haus 85 die Tilgung des KfW-Darlehens um insgesamt 50.000 €.

**ELR- oder
LSP-Förderung,
sind nur im
Bestand möglich!**

Instrumente, die nur im Bestand möglich sind:

- **Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELR)**
bis zu 300.000 € bei Sanierung und Instandsetzung von bestehendem Wohnraum, auch bei Umnutzung von beheiztem Nichtwohnraum zu Wohnraum
- **Landessanierungsprogramm (LSP)**
bei privaten Investierenden bis 35% der Herstellungskosten.
Es ist sogar weit mehr möglich, falls das Gebäude als Denkmal oder ortsbildprägend eingestuft ist
- LSP ermöglicht zudem steuerliche Sonderabschreibung (Sonder-AfA) gleich der „Denkmal-AfA“



Vergleich Bestand (ELR-gefördert) mit Neubau in schematisierten Kostenannahmen

Szenario zzgl. ELR:
Entwicklungs-
programm
ländlicher Raum

Investitionsplan			Bestand	Neubau
Wohnfläche:	360 qm	Kosten / m ²	4.444 €	5.000 €
= Nebenkosten Erwerb			13.120 €	6.320 €
= Kosten der Herstellung			1.486.880 €	1.793.680 €
= Bestandsgebäude (Grundstück: Erbbaurecht)			100.000 €	- €
Investitionskosten:			1.600.000 €	1.800.000 €
Eigenkapital (Barmittel):			400.000 €	450.000 €
Heizung "Heizungsgesetz" - Barzuschuss			37.500 €	- €
Barrierefreier Umbau (KfW 455B) - Barzuschuss			62.500 €	- €
Förderung: ELR			250.000 €	- €
Eigenmittel			750.000 €	450.000 €
KfW-Darl. energ. Sanierung KfW 261 / 85			715.000 €	
KfW-Darl. Klima-Neubau (KfW 297/298)				1.000.000 €
Ergänzungsfinanzierung			135.000 €	350.000 €
Finanzierungsmittel			850.000 €	1.350.000 €

Wirtschaftsplan im Jahr 3			Bestand	Neubau
Gebäudebetriebskosten inkl. Instandhaltung	-	9.560 €	-	10.122 €
Erbbauzins	-	5.000 €	-	5.000 €
Finanzierungszins	-	24.228 €	-	42.498 €
Tilgung	Laufzeit 30 J.	-	20.754 €	-
= Gesamtkosten Jahr			- 59.542 €	- 86.555 €
+ Abschlag Auslastung	4%	-	2.382 €	-
= Deckungsbedarf			61.924 €	- 90.018 €
= Jahresmiete / Bewohnerzimmer			6.192 €	9.002 €
Sonder-AfA neu geschaffener Wohnraum				288.000 €
= QM-Miete	36 qm		14,33 €	20,84 €
= Miete je Bewohnereinheit			516 €	750 €



Hinweis: Bei Bestandsgebäuden reduziert der Tilgungszuschuss (5%) bei KfW 261 / Eff.-Haus 85 die Tilgung des KfW-Darlehens um insgesamt 50.000 €.

Vergleich Bestand (LSP-gefördert) mit Neubau in schematisierten Kostenannahmen

Szenario zzgl. LSP:
Landessanierungs-
programm
in Verbindung mit
Möglichkeit zur
Sonder-AfA

Investitionsplan			Bestand	Neubau
Wohnfläche:	360 qm	Kosten / m²	4.444 €	5.000 €
= Nebenkosten Erwerb			13.120 €	6.320 €
= Kosten der Herstellung			1.486.880 €	1.793.680 €
= Bestandsgebäude (Grundstück: Erbbaurecht)			100.000 €	- €
Investitionskosten:			1.600.000 €	1.800.000 €
Eigenkapital (Barmittel):	25%		400.000 €	450.000 €
Heizung "Heizungsgesetz" - Barzuschuss			37.500 €	- €
Barrierefreier Umbau (KfW 455B) - Barzuschuss			62.500 €	- €
Förderung: LSP			250.000 €	- €
Eigenmittel			750.000 €	450.000 €
KfW-Darl. energ. Sanierung KfW 261 / 85	2,99%		700.000 €	
KfW-Darl. Klima-Neubau (KfW 297/298)	3,19%			1.000.000 €
Ergänzungsfinanzierung	3,80%		150.000 €	350.000 €
Finanzierungsmittel			850.000 €	1.350.000 €

Wirtschaftsplan im Jahr 3			Bestand	Neubau
Gebäudebetriebskosten inkl. Instandhaltung	-		9.560 €	10.122 €
Erbbauzins	-		5.000 €	5.000 €
Finanzierungszins	-		24.228 €	42.498 €
Tilgung	Laufzeit 30 J.	-	20.754 €	28.935 €
= Gesamtkosten Jahr		-	59.542 €	86.555 €
+ Abschlag Auslastung	4%	-	2.382 €	3.462 €
= Deckungsbedarf			61.924 €	90.018 €
= Jahresmiete / Bewohnerzimmer			6.192 €	9.002 €
Sonder-AfA aufgrund LSP			1.486.880 €	
Sonder-AfA neu geschaffener Wohnraum				288.000 €
= QM-Miete	36 qm		14,33 €	20,84 €
= Miete je Bewohnereinheit			516 €	750 €



Hinweis: Bei Bestandsgebäuden reduziert der Tilgungszuschuss (5%) bei KfW 261 / Eff.-Haus 85 die Tilgung des KfW-Darlehens um insgesamt 50.000 €.

Steuerlichen
Aspekt
mitbetrachten!

Steuerliche Sonderabschreibung:

- **Investitionskosten** in den **Denkmalbestand** und auch **Bestandssanierung in Sanierungsgebieten** lassen sich vollständig **innerhalb von 12 Jahren steuerlich abschreiben**. Der wirtschaftliche Vorteil dabei kann sehr erheblich sein.
- **Auch Neubauten können** (zeitlich begrenzt) einer **steuerlichen Sonderabschreibung (4 x 5 % = 20 %) unterzogen werden**, soweit diese im Ergebnis zu Mietwohnungen führt.



Vergleich Bestand (Baudenkmal, ELR-gefördert) mit Neubau in schematisierten Kostenannahmen

Szenario Denkmal
zzgl. ELR,
in Verbindung mit
Möglichkeit zur
Sonder-AfA

Investitionsplan			Denkmal	Neubau
Wohnfläche:	360 qm	Kosten / m ²	4.800 €	5.000 €
= Nebenkosten Erwerb			13.120 €	6.320 €
= Kosten der Herstellung			1.614.880 €	1.793.680 €
= Bestandsgebäude (Grundstück: Erbbaurecht)			100.000 €	- €
Investitionskosten:			1.728.000 €	1.800.000 €
Eigenkapital (Barmittel):	25%		432.000 €	450.000 €
Heizung "Heizungsgesetz" - Barzuschuss			37.500 €	- €
Barrierefreier Umbau (KfW 455B) - Barzuschuss			62.500 €	- €
Förderung ELR			250.000 €	- €
Eigenmittel			782.000 €	450.000 €
KfW-Darl. energ. Sanierung KfW 261 / Denk	2,99%		776.500 €	
KfW-Darl. Klima-Neubau (KfW 297/298)	3,19%			1.000.000 €
Ergänzungsfinanzierung	3,80%		169.500 €	350.000 €
Finanzierungsmittel			946.000 €	1.350.000 €

Wirtschaftsplan im Jahr 3			Denkmal	Neubau
Gebäudebetriebskosten inkl. Instandhaltung			- 9.670 €	- 10.122 €
Erbbaurechtszins			- 5.000 €	- 5.000 €
Finanzierungszins			- 27.149 €	- 42.498 €
Tilgung	Laufzeit 30 J.		- 22.993 €	- 28.935 €
= Gesamtkosten Jahr			- 64.813 €	- 86.555 €
+ Abschlag Auslastung	4%		- 2.593 €	- 3.462 €
= Deckungsbedarf			67.405 €	90.018 €
= Jahresmiete / Bewohnerzimmer			6.741 €	9.002 €
Sonder-AfA Denkmal			1.614.880 €	
Sonder-AfA neu geschaffener Wohnraum				288.000 €
= QM-Miete	36 qm		15,60 €	20,84 €
= Miete je Bewohnereinheit			562 €	750 €



Hinweis: Bei Bestandsgebäuden reduziert der Tilgungszuschuss (5%) bei KfW 261 / Eff.-Haus 85 die Tilgung des KfW-Darlehens um insgesamt 50.000 €.

Übersicht: Monatliche mindestens notwendige
Kaltmiete der Bewohner:innen:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Bestand + ELR-Förd. | = 516 € / qm |
| 2. Bestand + LSP-Förd. + Sonder-AfA | = 516 € / qm |
| 3. Denkmal + ELR-Förd. + Sonder-AfA | = 562 € / qm |
| 4. Bestand ohne zusätzliche Förderung | = 641 € / qm |
| 5. Neubau ohne zusätzliche Förderung | = 750 € / qm |



Erbbaurecht als Stabilitätsanker

Nachhaltige Absicherung der Nutzungsbestimmungen durch Erbbaurechtsverträge:

- Kommune sichert Investitionsförderungen rechtlich ab
- Erbbaurechtsverträge als Sicherungsinstrument
 - Festlegung von Nutzungsarten
 - Konditionsrahmen
 - Verpflichtungen der Investierenden
- Langfristige Bindung an vereinbarte Zwecke
- Kompensation mittels verringertem Erbbauzins



Fazit:

Bestandsgebäude für Pflegewohnversorgung in ländlichen Kommunen:

- Meistens kostengünstiger als Neubauten dank spezieller Fördermittel, die es für Neubauprojekte derzeit so nicht gibt
- Mit gezielter Fördermittelkombination tragbare Mieten erreichbar
- Kommunen bekommen Pflegeversorgung ohne laufende Kosten
- Doppelter Gewinn: Historische Gebäude bleiben erhalten und Sanierungen rechnen sich
- Tipp für Kommunen: Systematisch alle Bestandsgebäude auf Eignung für Wohngruppen und jede Art von sozialen Wohnformen prüfen





Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit

