



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

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Offenburg-Fessenbach:

# Variantenwerkstatt Entwicklung Alte WG Fessenbach

sutter<sup>3</sup> GmbH & Co.KG, 26.06.2020

# Entwicklung Alte WG Fessenbach



sutter<sup>3</sup>

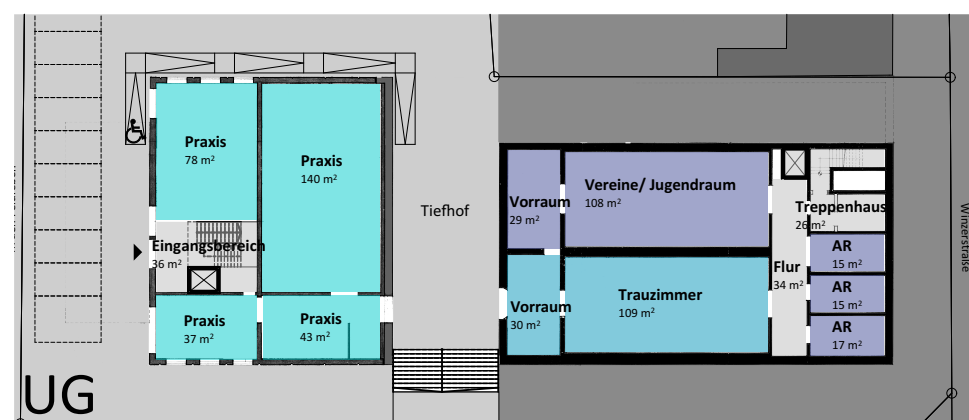
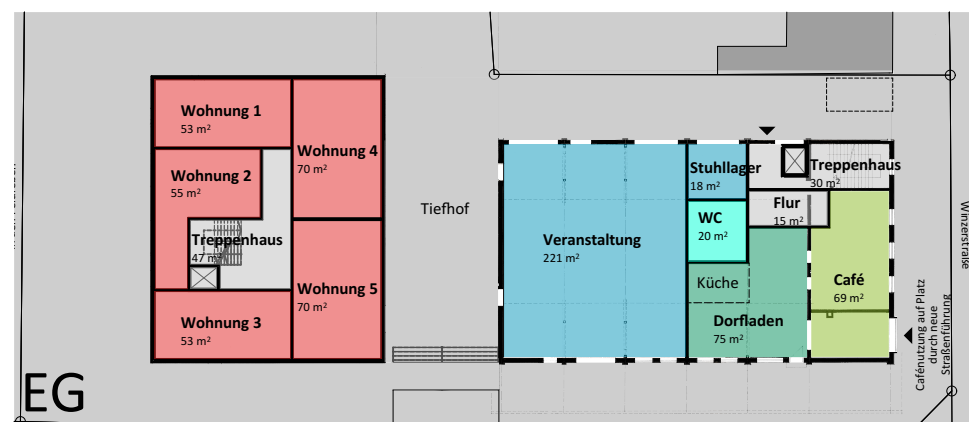
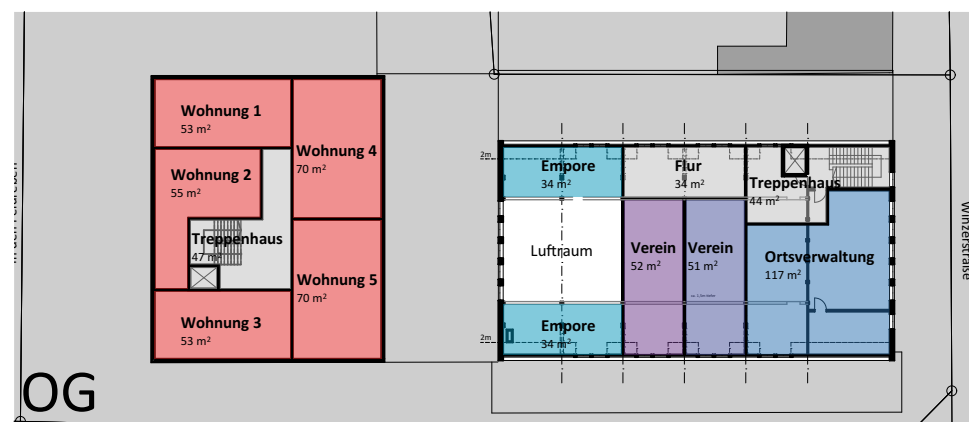
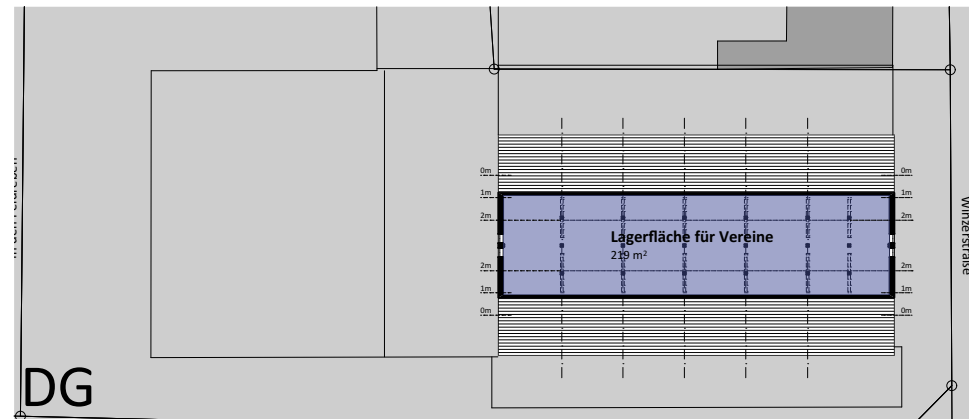
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung



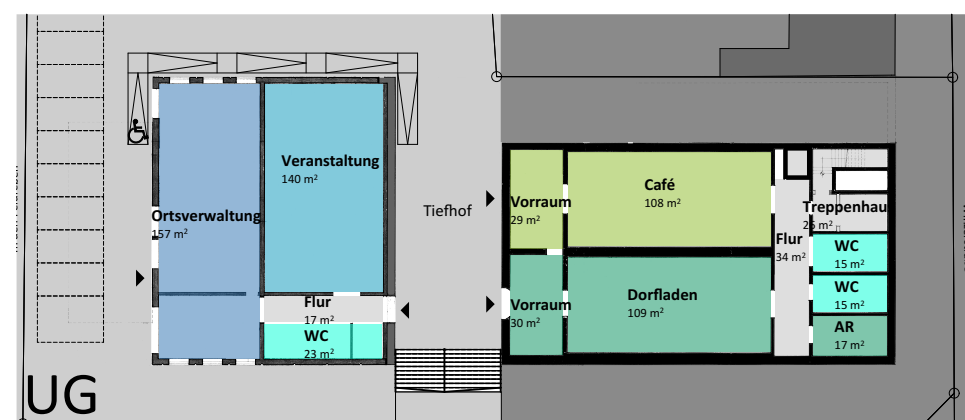
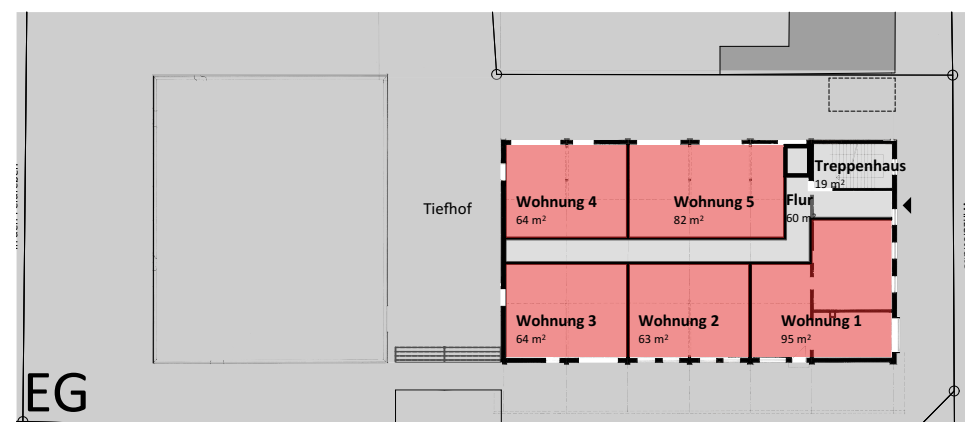
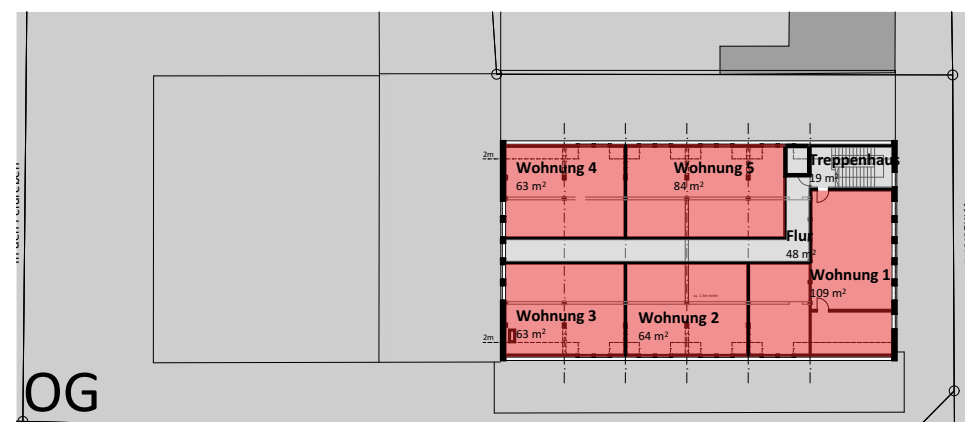
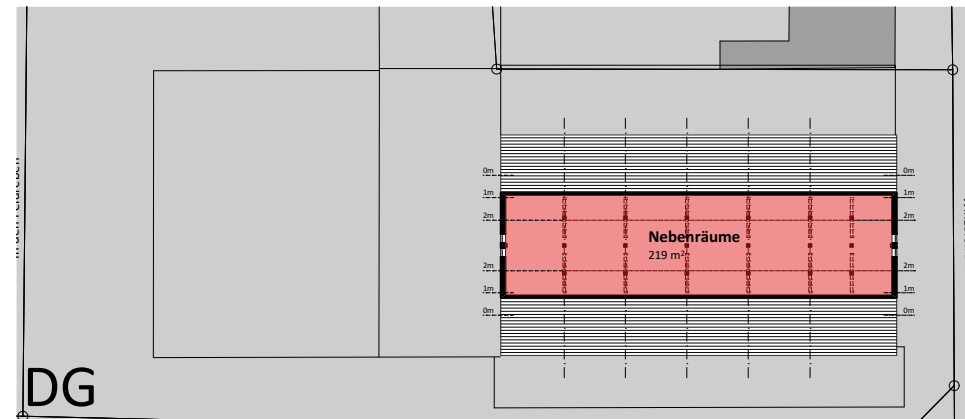
Lage der Alten WG Fessenbach

## Übersicht Varianten

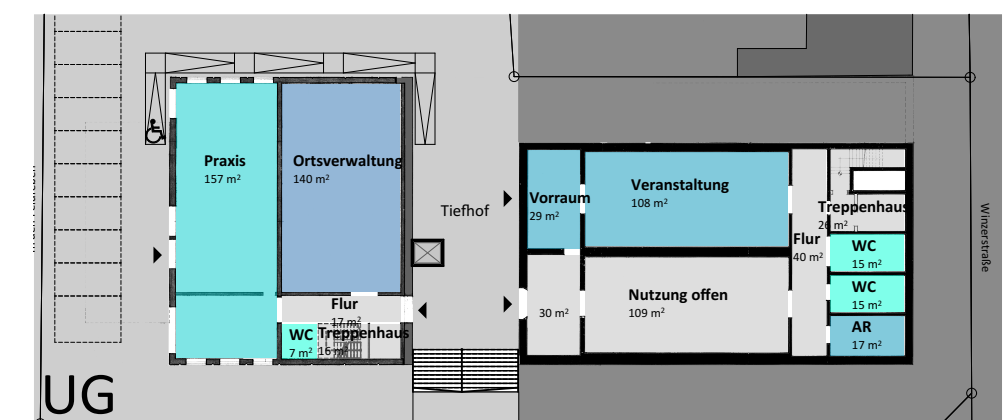
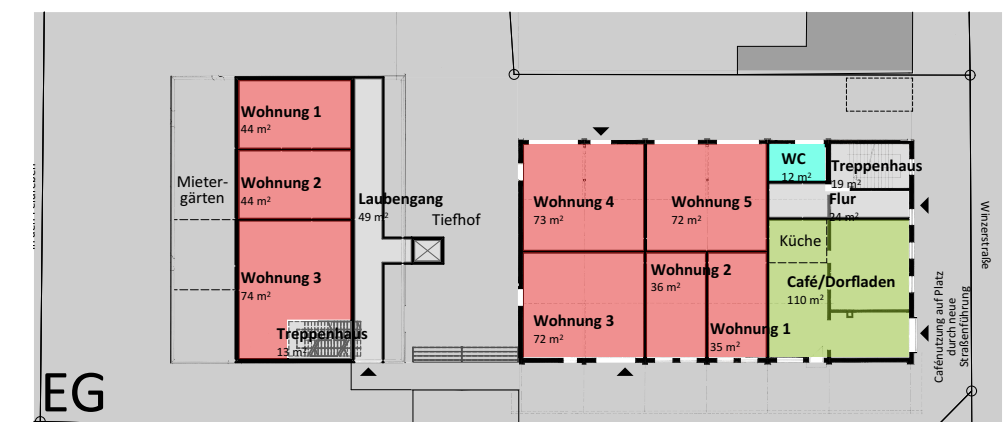
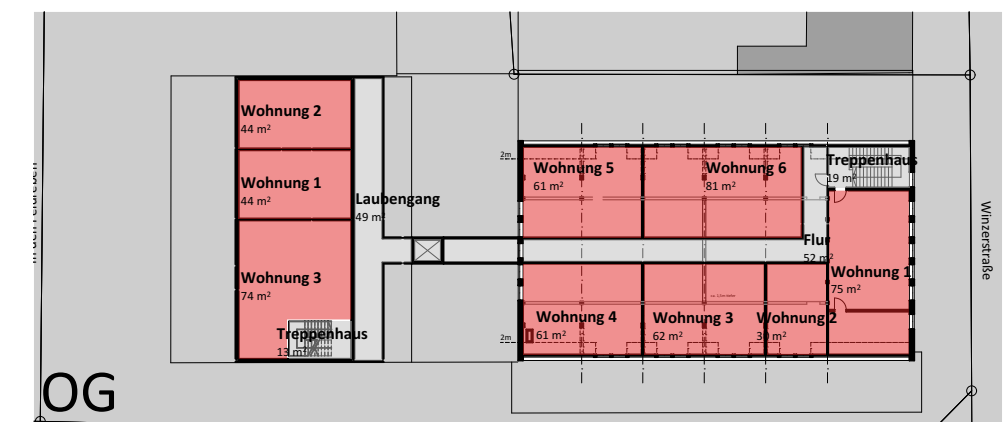
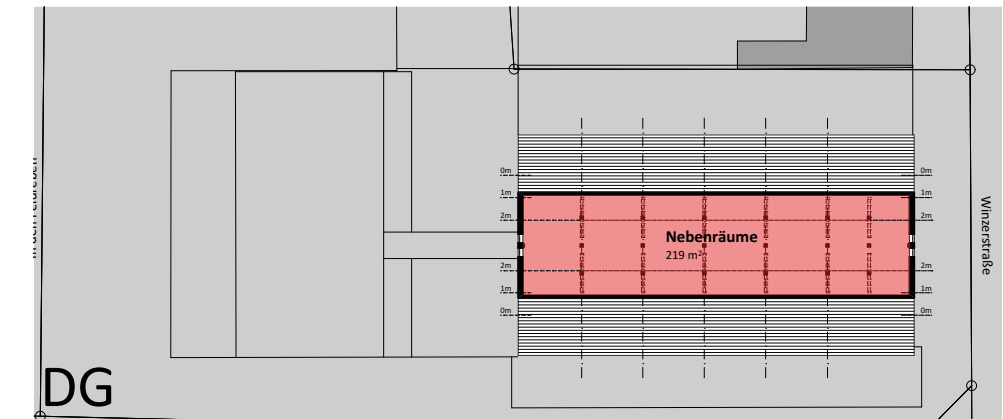
Variante 1



Variante 2

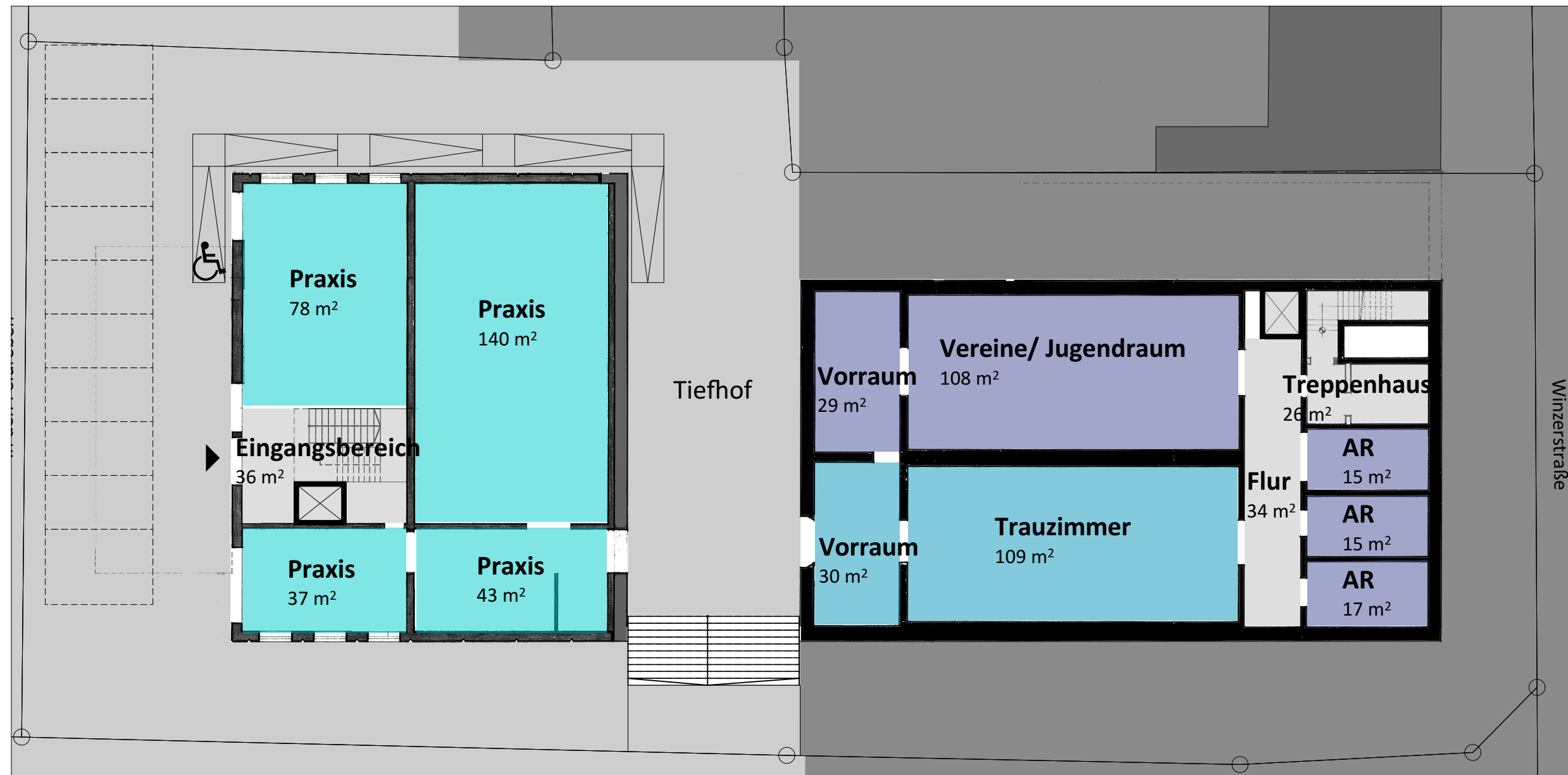


Variante 3

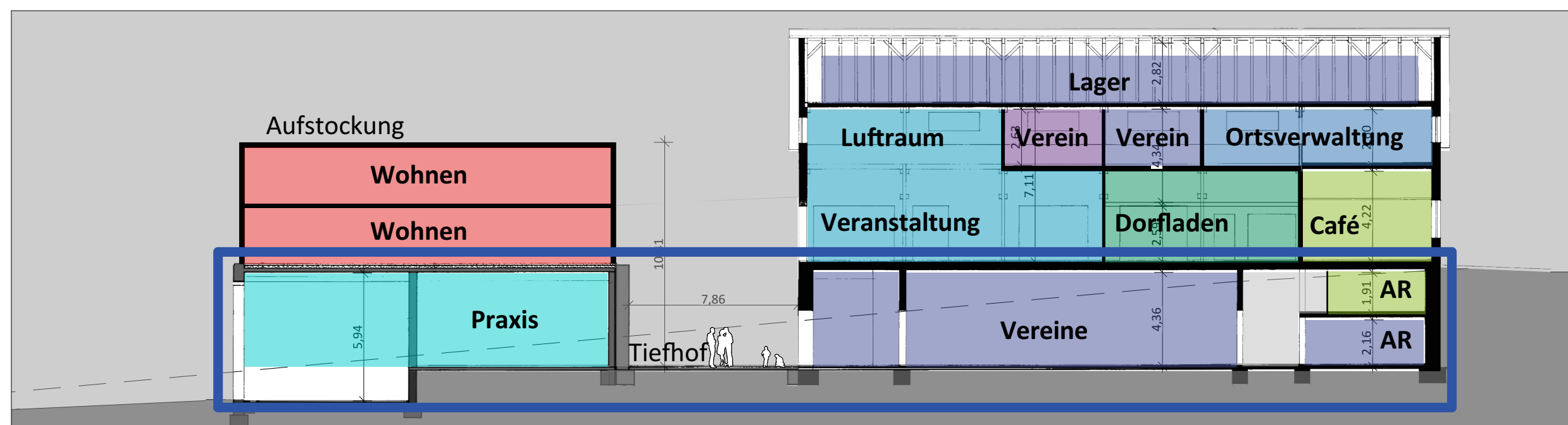


# Entwicklung Alte WG Fessenbach

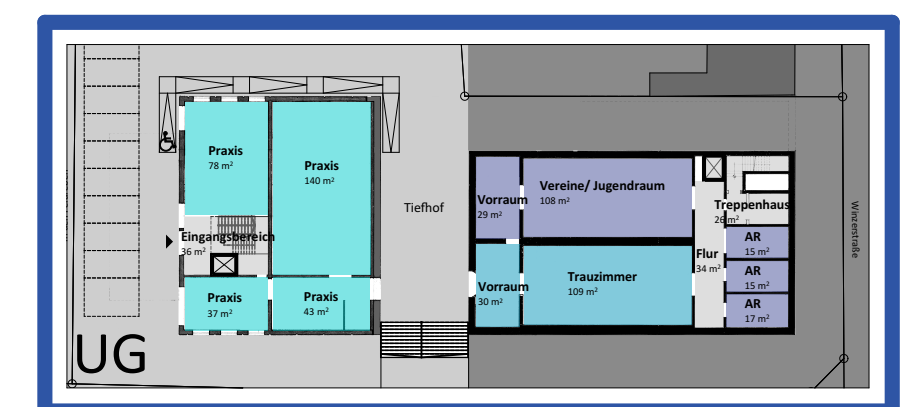
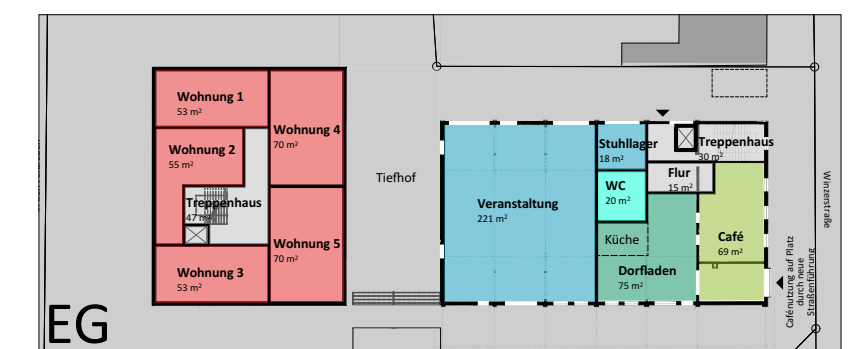
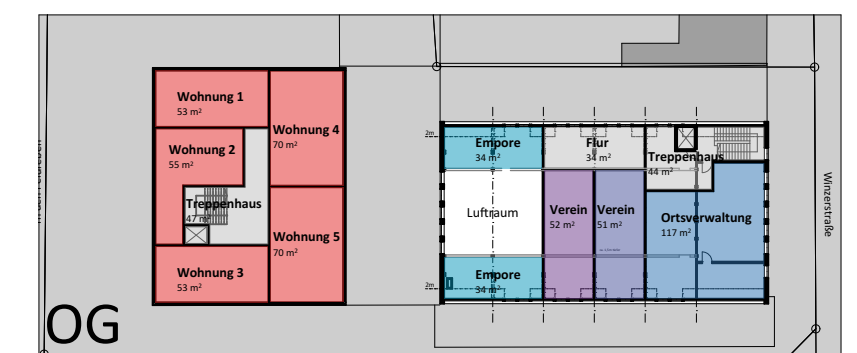
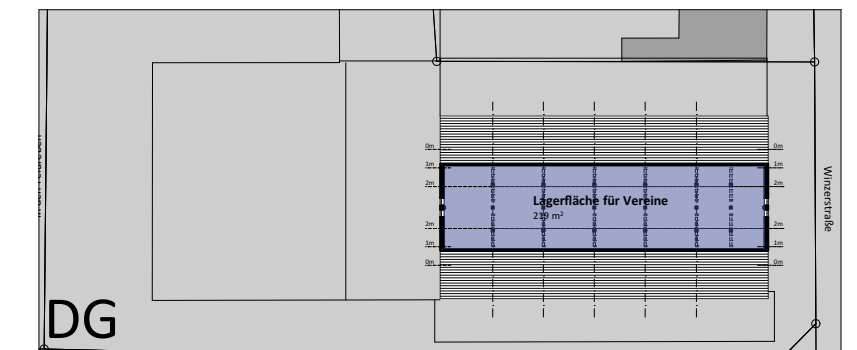
## Variante 1 - UG



Grundriss UG

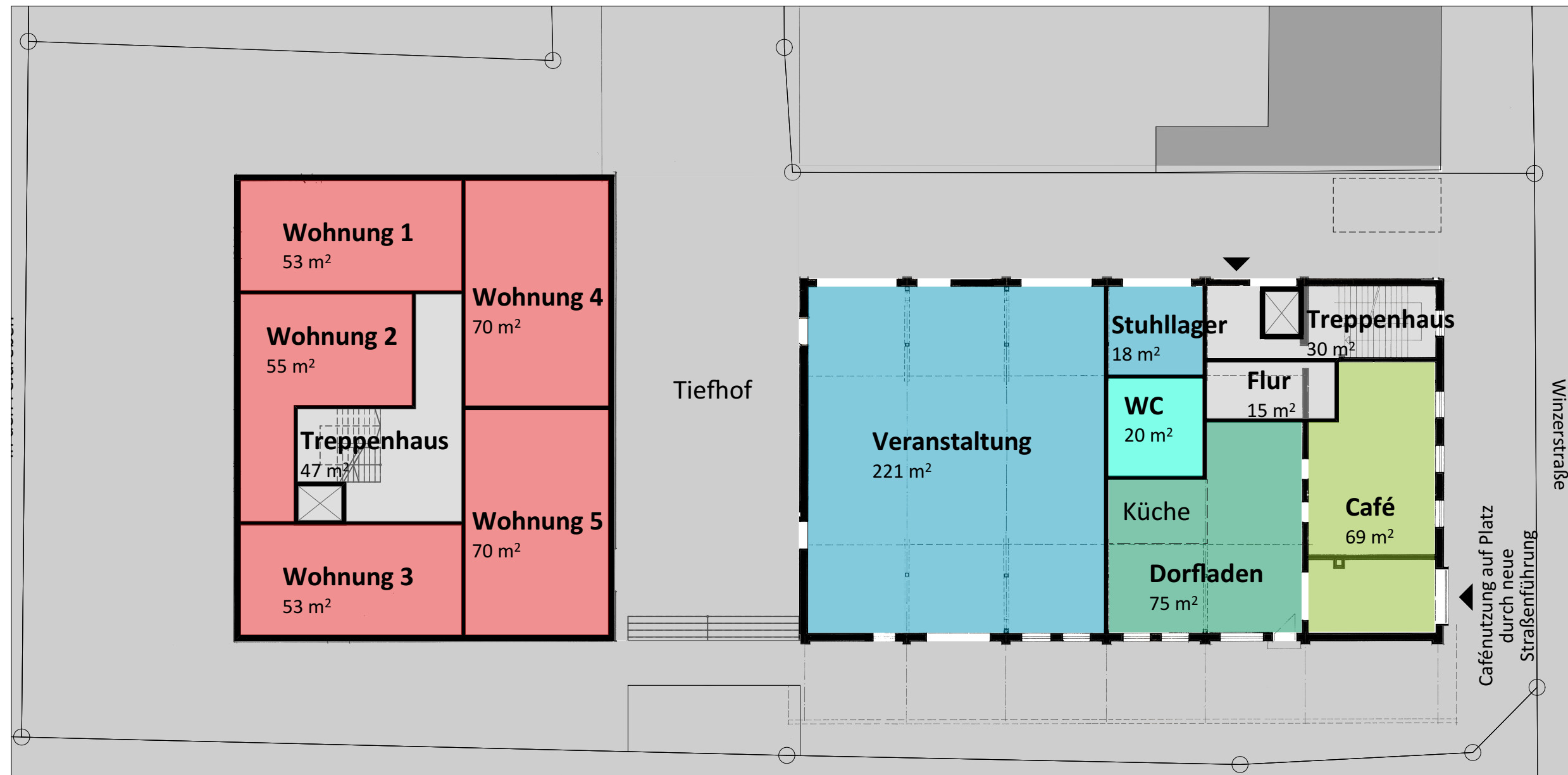


Schnitt

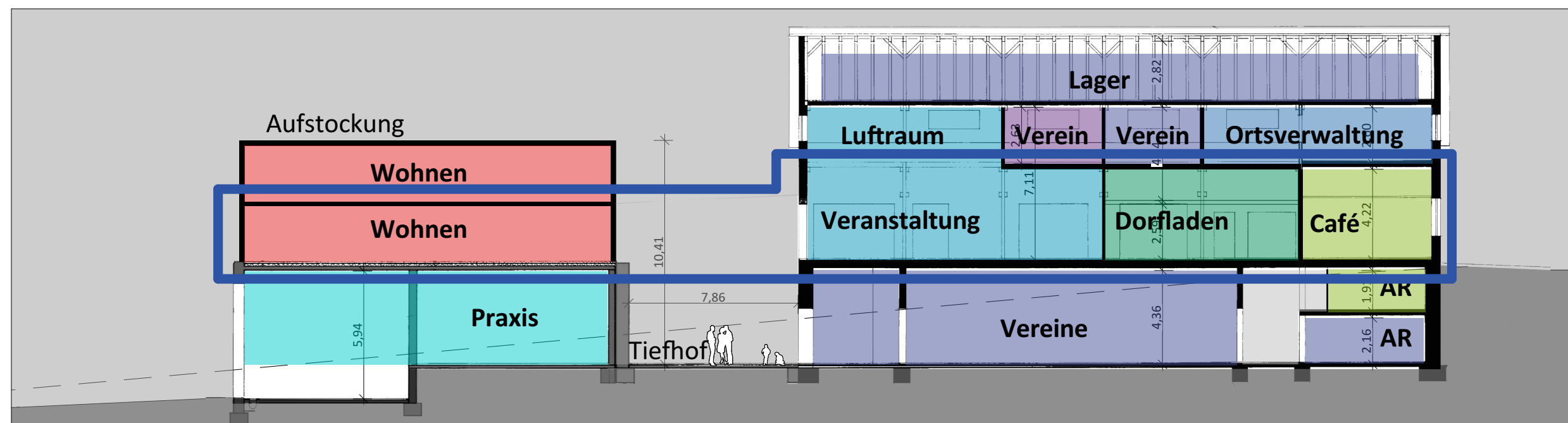


# Entwicklung Alte WG Fessenbach

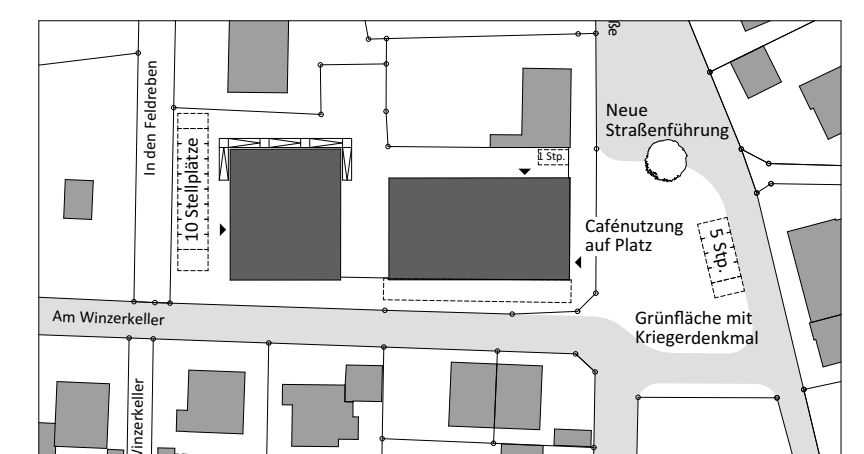
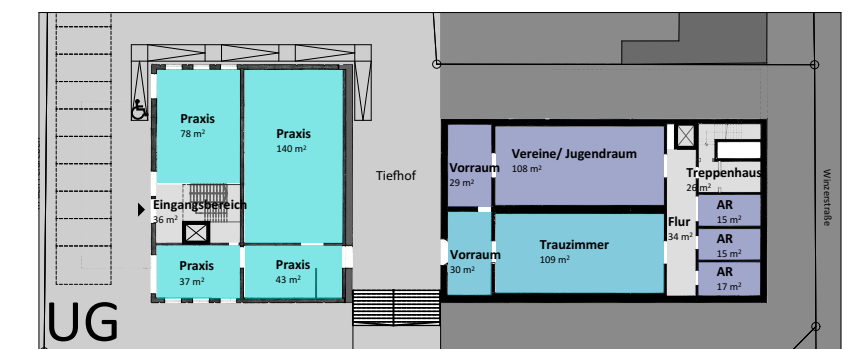
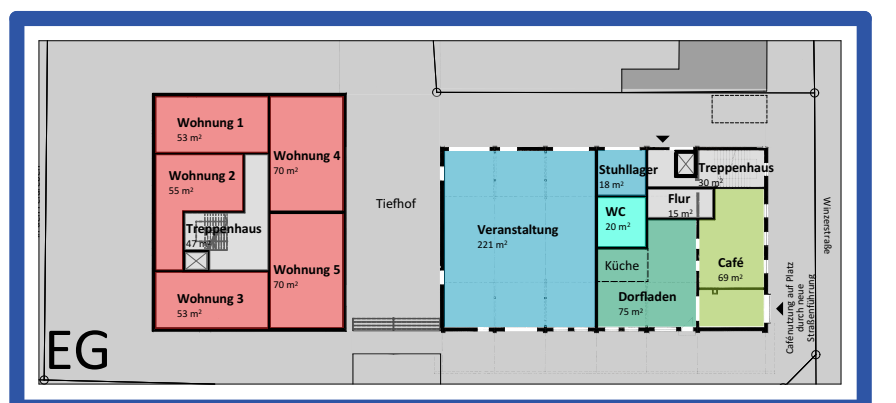
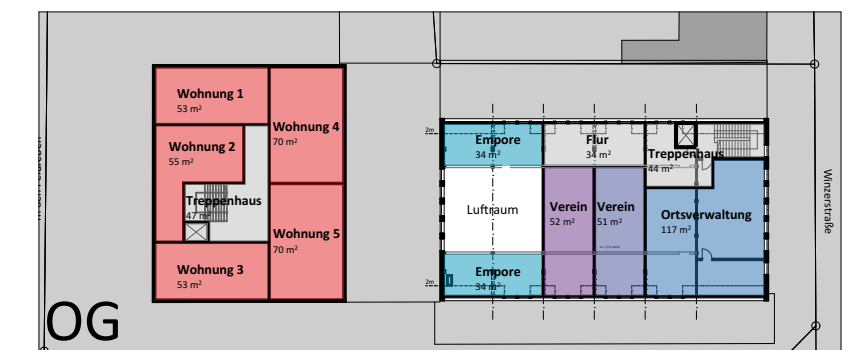
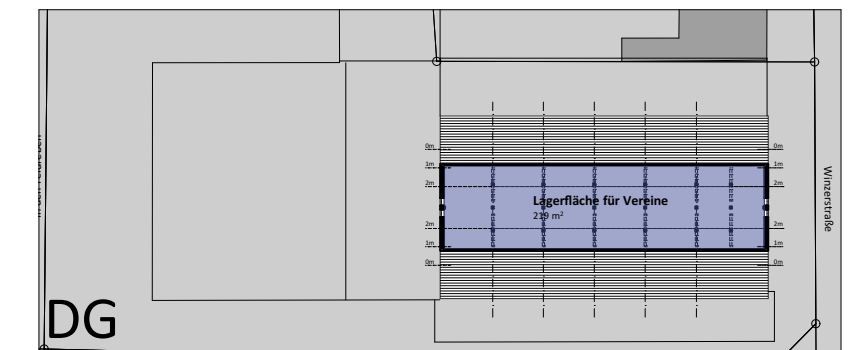
## Variante 1 - EG



Grundriss EG



Schnitt

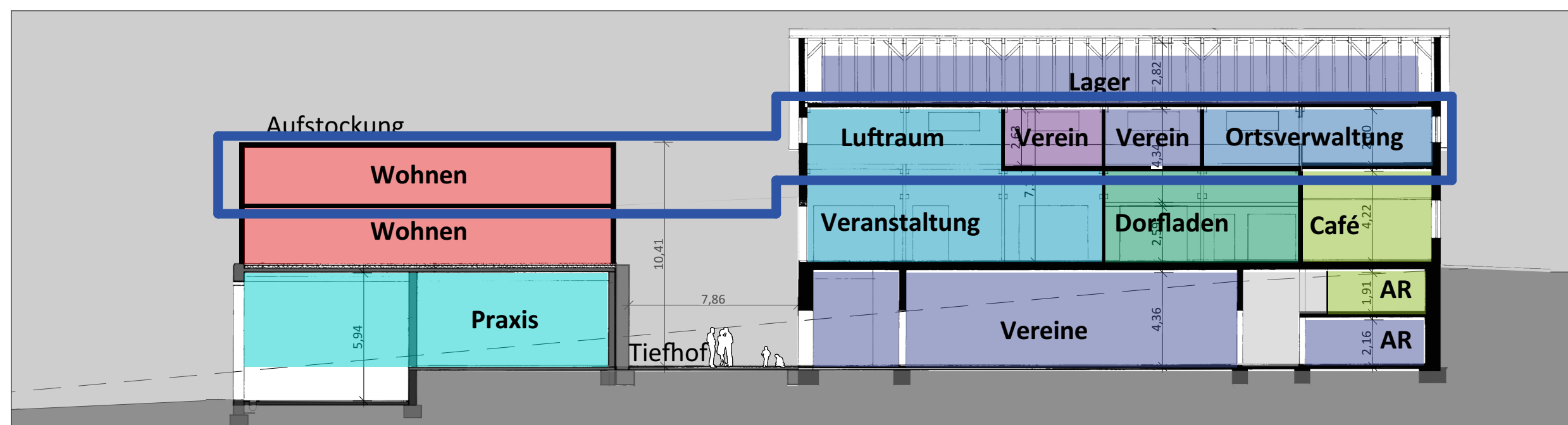


# Entwicklung Alte WG Fessenbach

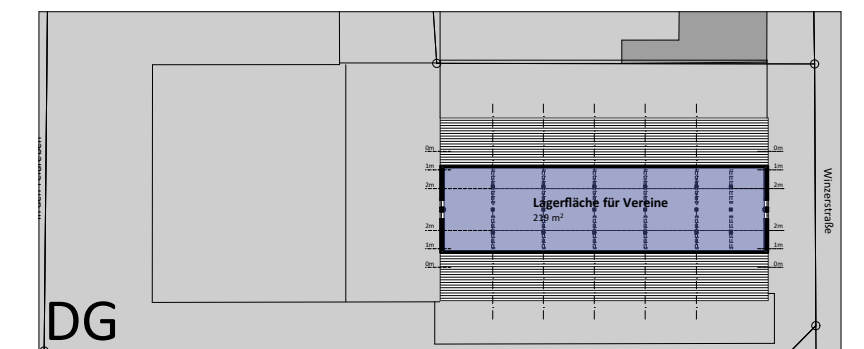
## Variante 1 - OG



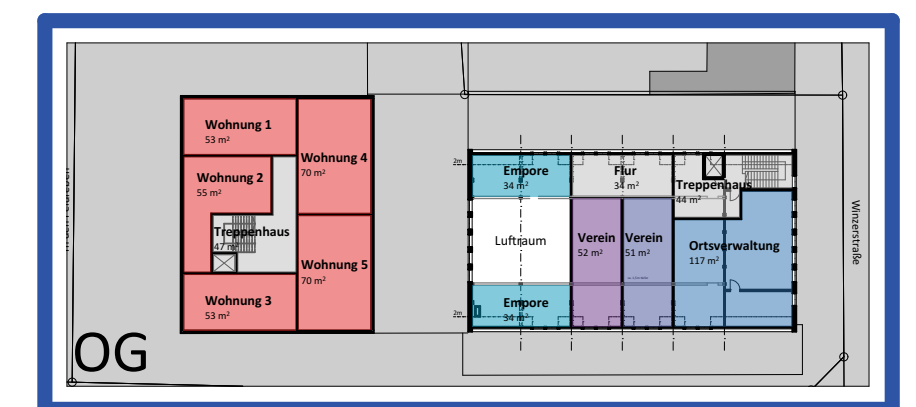
Grundriss OG



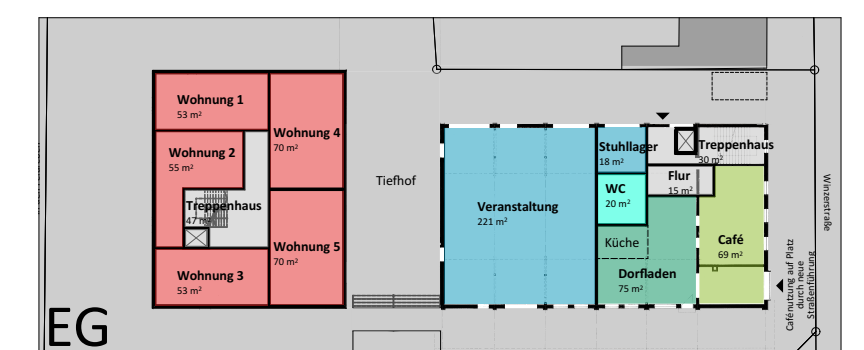
Schnitt



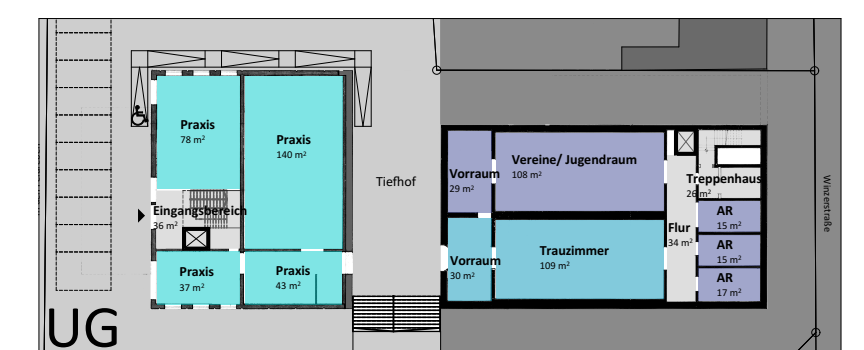
DG



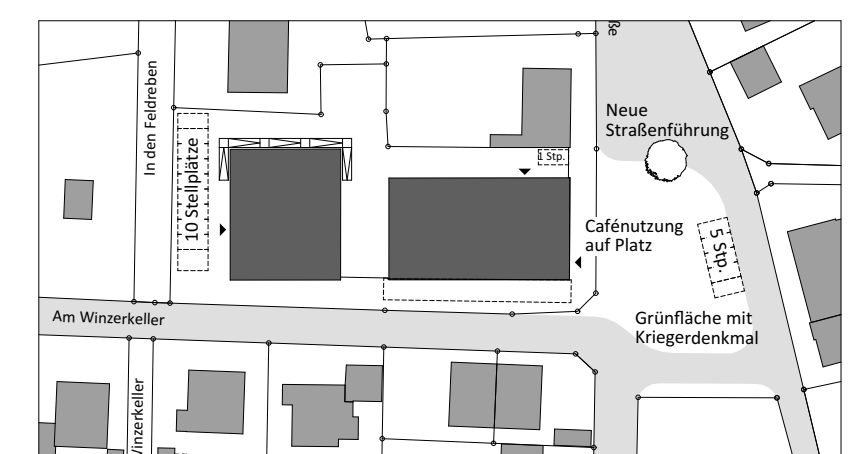
OG



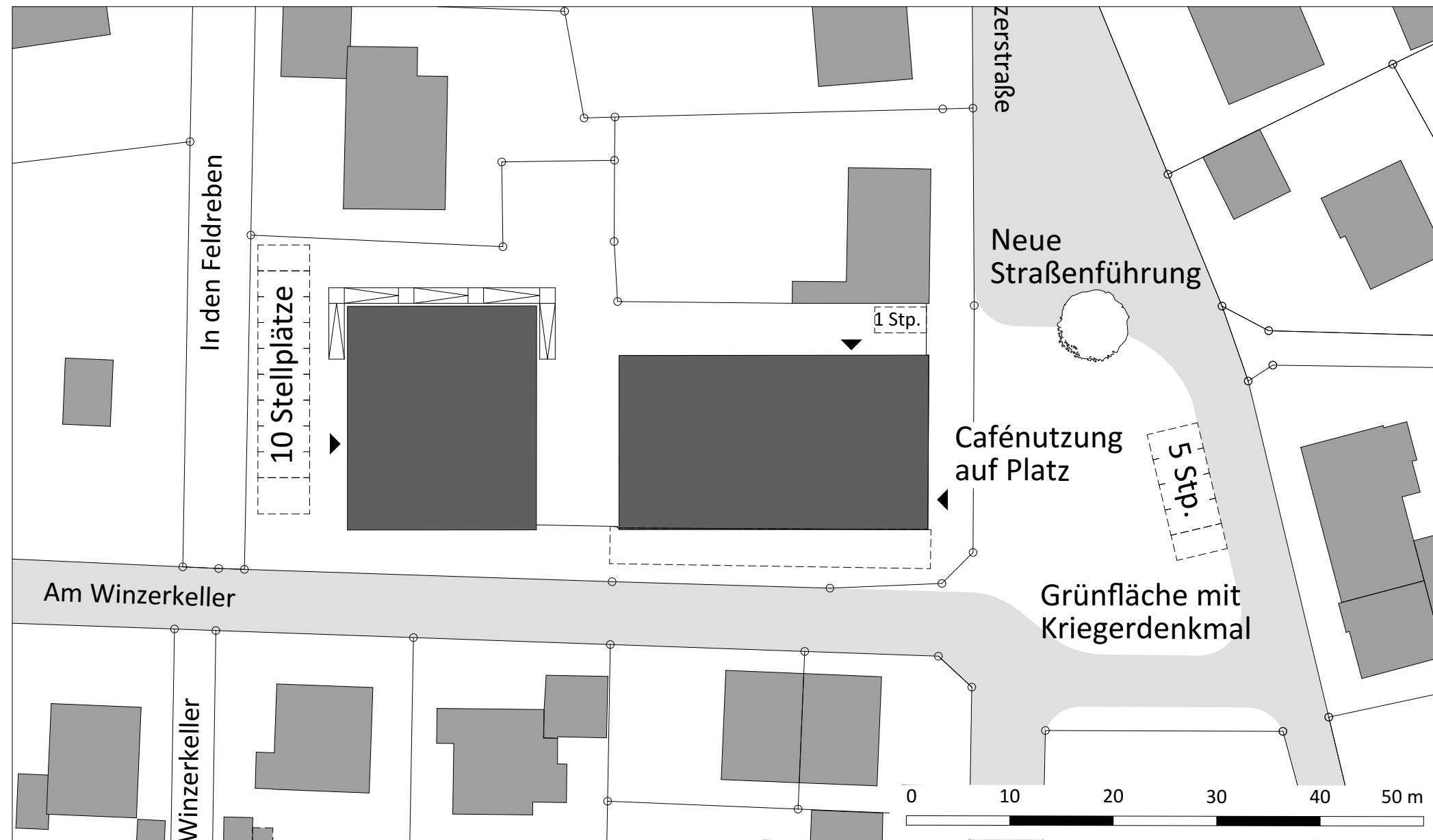
EG



UG

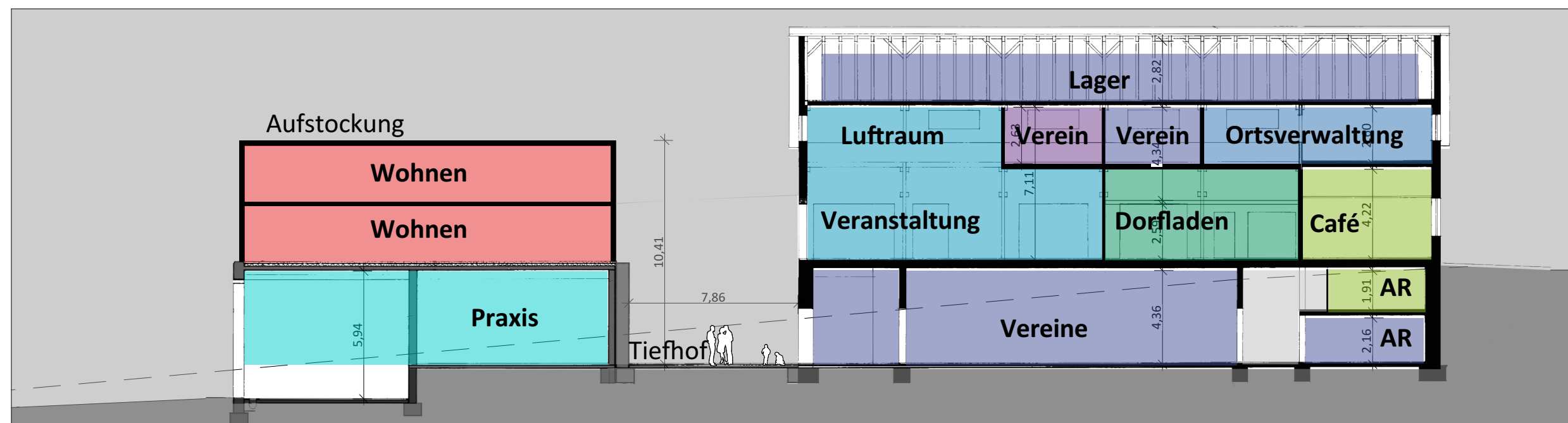
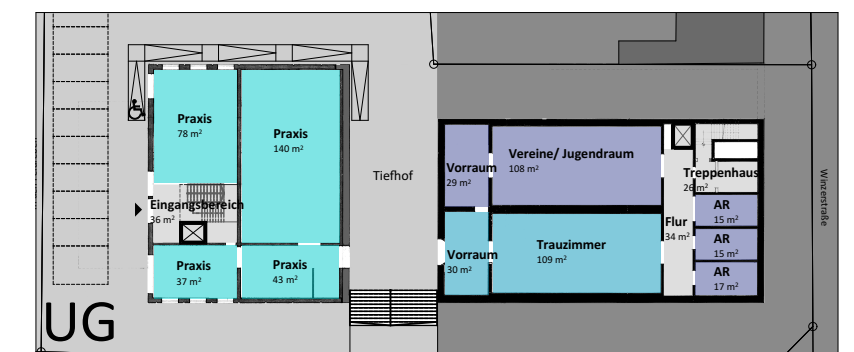
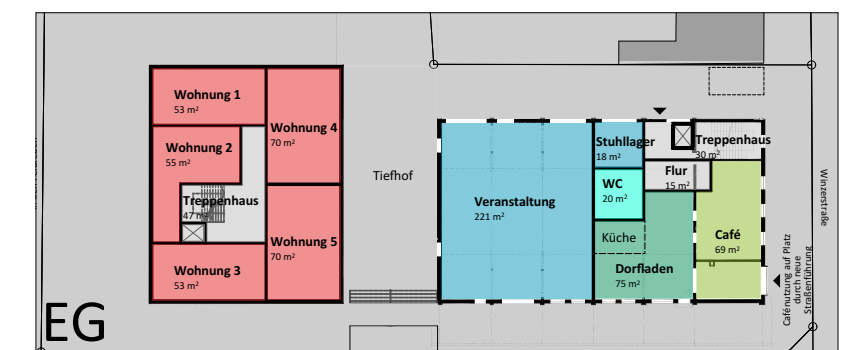
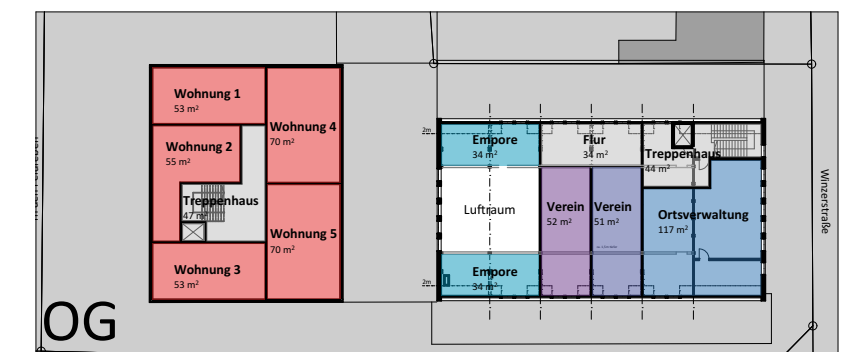
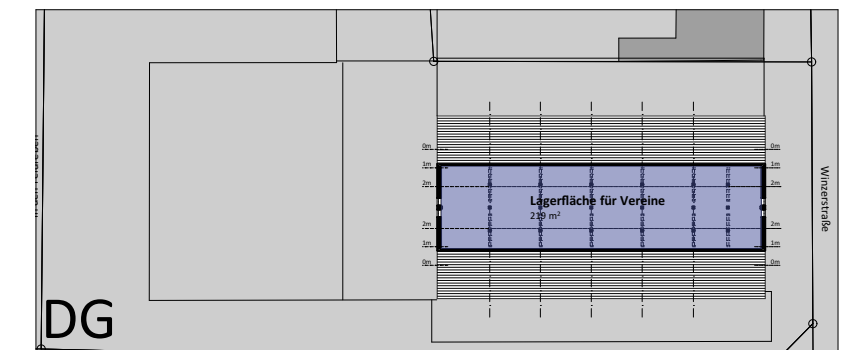


## Variante 1 - Lageplan

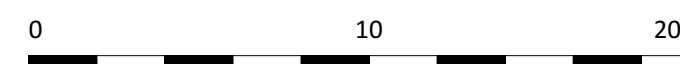


Lageplan

Mögliche Stellplätze: 16



Schnitt



## Auswertung Variante 1

Vorgeschlagene Nutzungen:

Dorfladen

Café/ Gastronomie

Gewerbl. Nutzung

Praxen

Veranstaltungsräume

Jugendraum

Wohnen

Ortsverwaltung

Probe-/ Vereinsräume

Räume für Schule/ Hort

Sinnesraum

Werkstatt

Tagespflege

Krabbelgruppe

Museum

Lagerflächen



## Finanzbetrachtung [Zusammenfassung]

### Variante 1



1	<b>Grundstücksgröße</b>		2169m <sup>2</sup>				
2	<b>Fläche in NRF</b>	<b>Total:</b>	2467m <sup>2</sup>				
3	<b>Miete je m2 NRF:</b>	<b>Niedrig:</b>	10,00€	<b>Mittel:</b>	11,50€	<b>Hoch:</b>	13,00€
4	<b>Baukosten je m2 NRF</b>	<b>Mittelwert:</b>	2.258€	<b>Wohnfläche:</b>	2.800€	<b>Veranstaltung:</b>	2.556€
5	<b>Baukosten je m2 NRF</b>	<b>Verkehrsfl.:</b>	1.050€	<b>Abstellfläche:</b>	400€		
6	<b>Tilgung in Jahren</b>	<b>Gebäude:</b>	30 Jahre				

# Entwicklung Alte WG Fessenbach



sutter<sup>3</sup>

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

## Variante 1

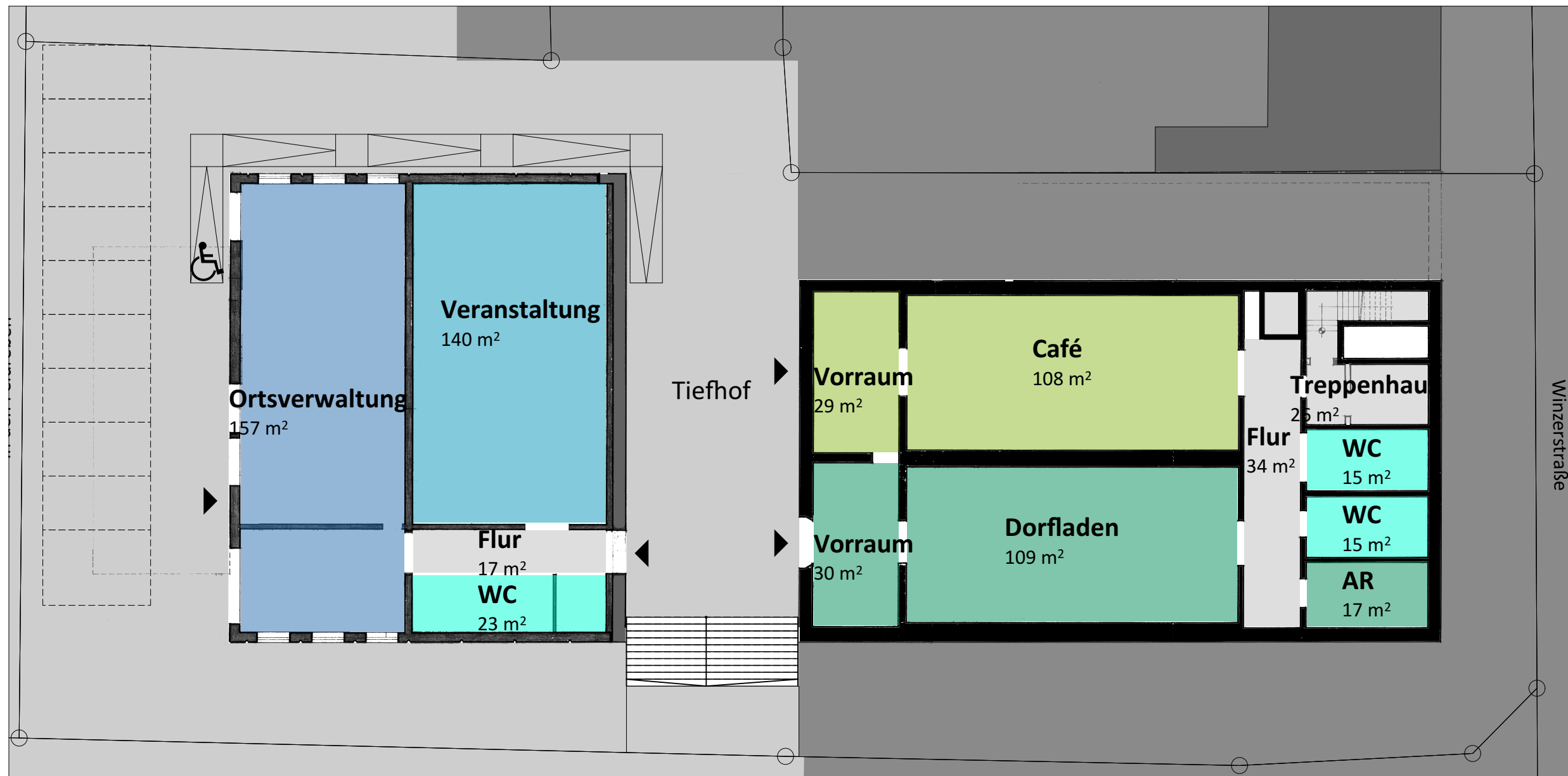
Benennung	Nutzungsfläche (NUF) inkl. Technikfläche (TF)							Verkehrsfl.	
	Dorfladen, Café	Ortsverwaltung	Vereine	Veranstaltung	Sanitär zu Dorfladen/ Veranstaltung	Gewerbliche Nutzung	Wohnen		Abstellflächen
UG			138 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>		298 m <sup>2</sup>		47 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>
EG	155 m <sup>2</sup>			248 m <sup>2</sup>			300 m <sup>2</sup>		99 m <sup>2</sup>
OG		117 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>			300 m <sup>2</sup>		132 m <sup>2</sup>
DG								219 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>155 m<sup>2</sup></b>	<b>117 m<sup>2</sup></b>	<b>241 m<sup>2</sup></b>	<b>455 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>298 m<sup>2</sup></b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>	<b>266 m<sup>2</sup></b>	<b>335 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe NRF</b>									<b>2467 m<sup>2</sup></b>
<b>Miete</b>	<b>10,00 €</b>	<b>13,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>13,00 €</b>	<b>11,50 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
p.m.	1.546 €	1.519 €	- €	- €	- €	3.877 €	6.905 €	- €	- €
p.a.	18.549 €	18.222 €	- €	- €	- €	46.529 €	82.863 €	- €	- €
<b>Mieteinnahmen</b>									<b>166.163 €</b>
Baukosten									
je m <sup>2</sup>	X	Aufschlag	=	Brutto inkl. MwSt.		X	NRF	=	
2.258 €	X	0%	=	2.258 €		X	2467 m <sup>2</sup>	=	<b>5.600.000</b>
Mieterlös									
								<b>166.000</b>	

\*Bei den Baukosten und Mieterlösen handelt es sich um gerundete Schätzwerte, Änderungen möglich!

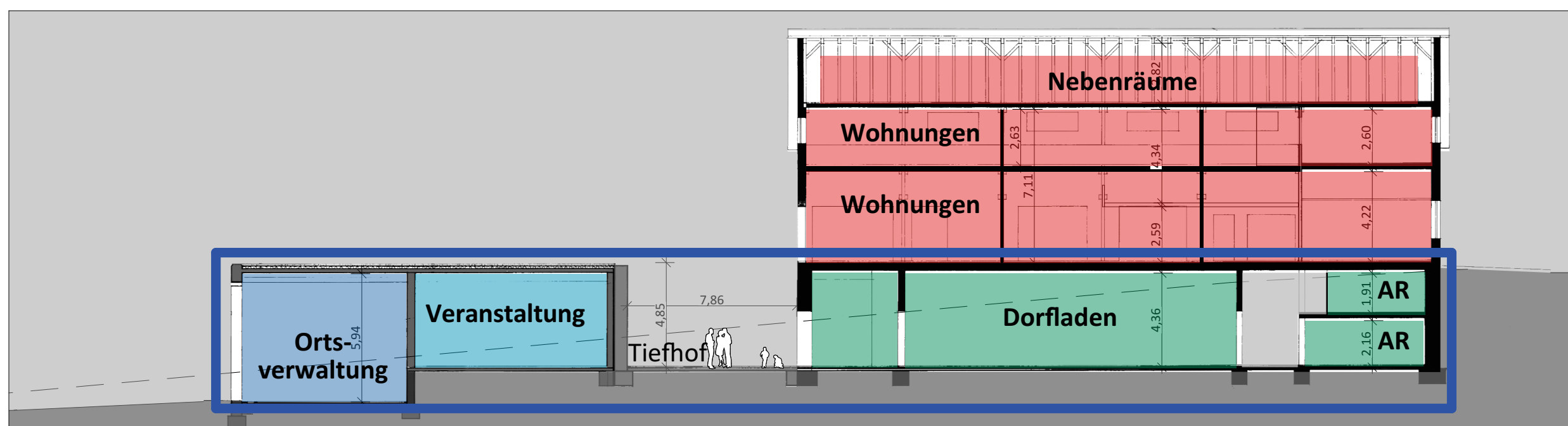
**166.000**

# Entwicklung Alte WG Fessenbach

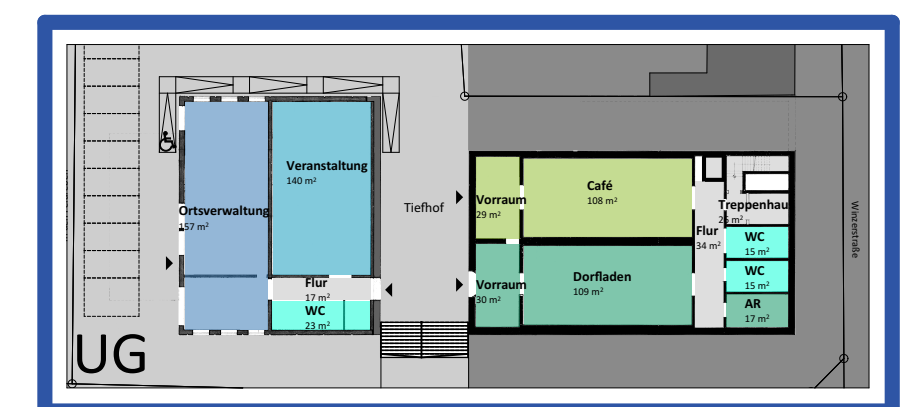
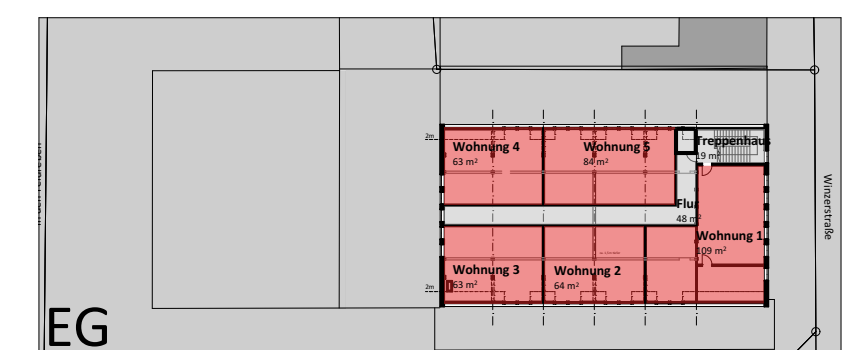
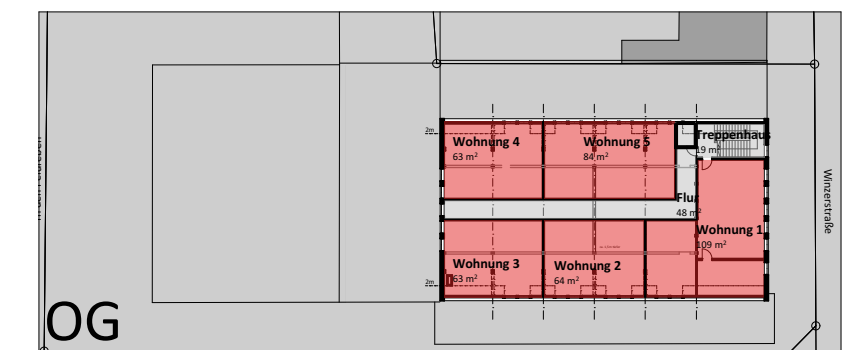
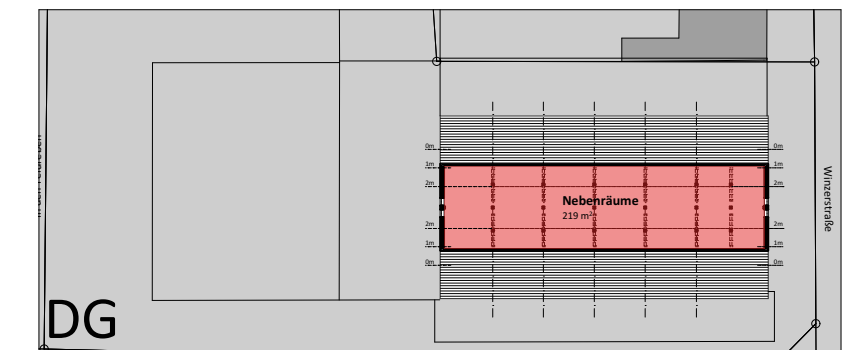
## Variante 2 - UG



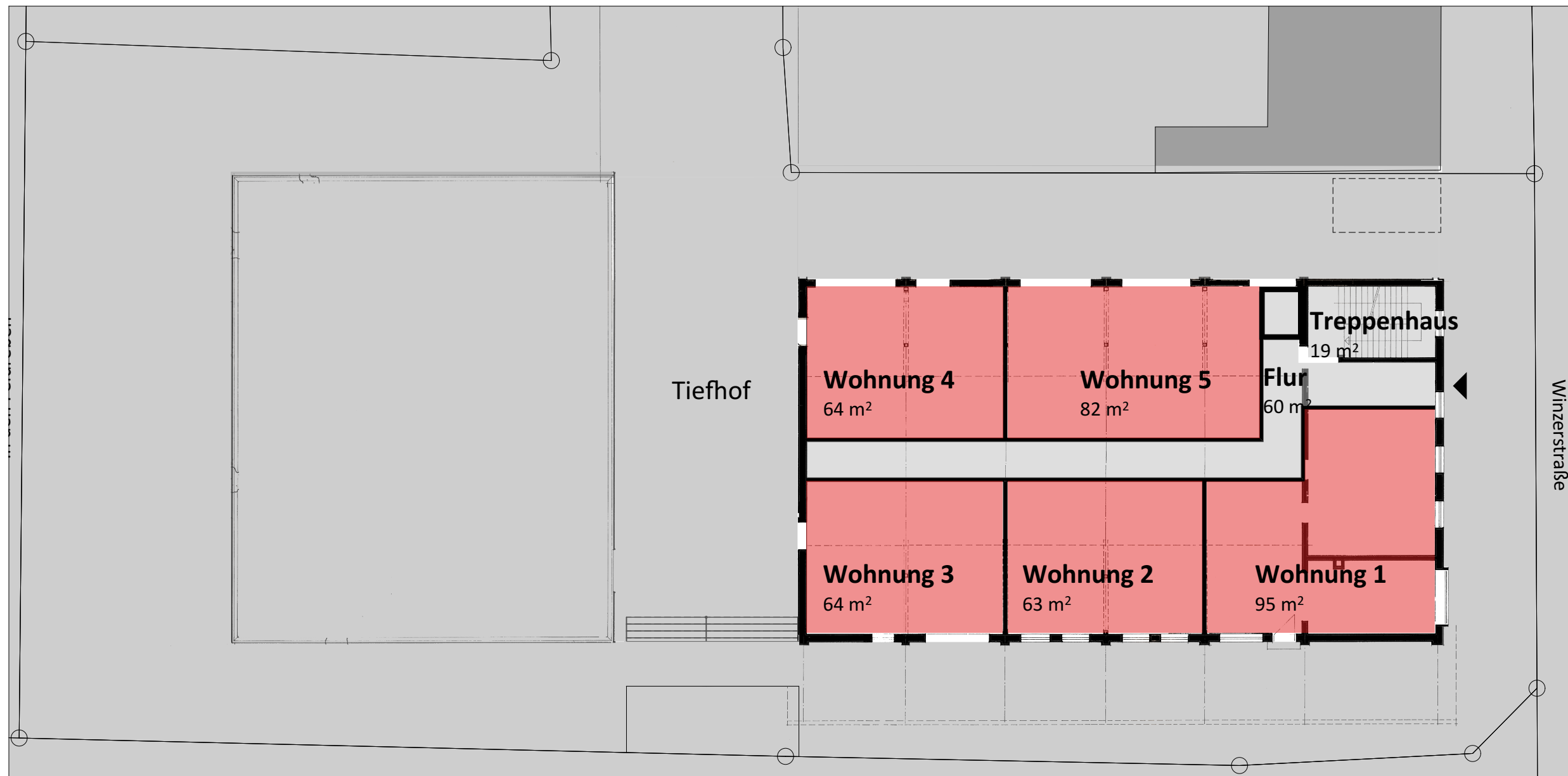
Grundriss UG



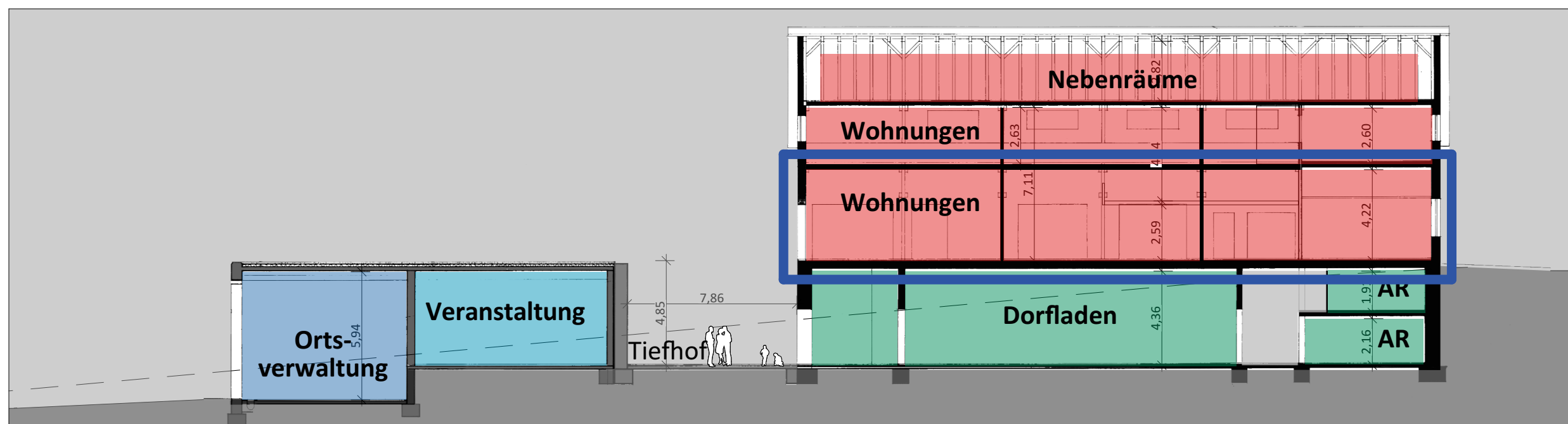
Schnitt



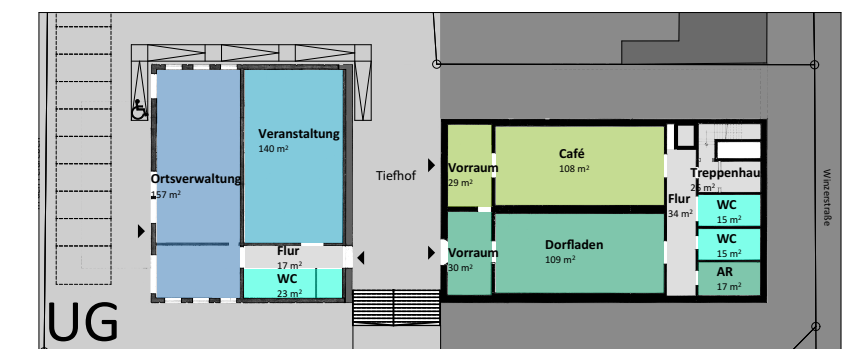
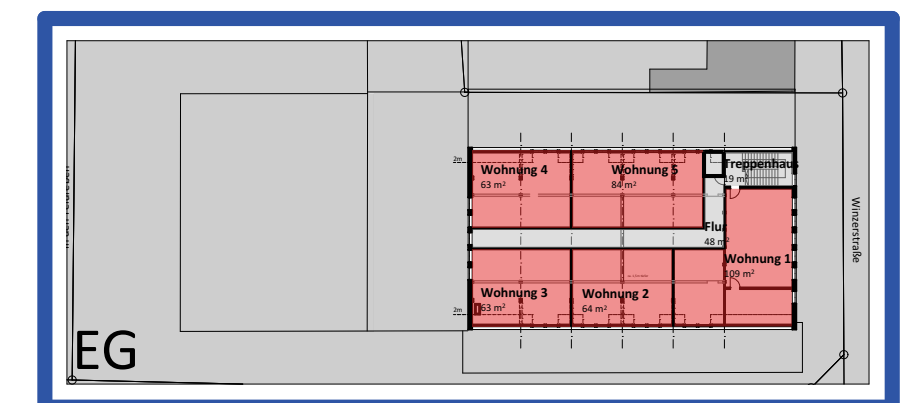
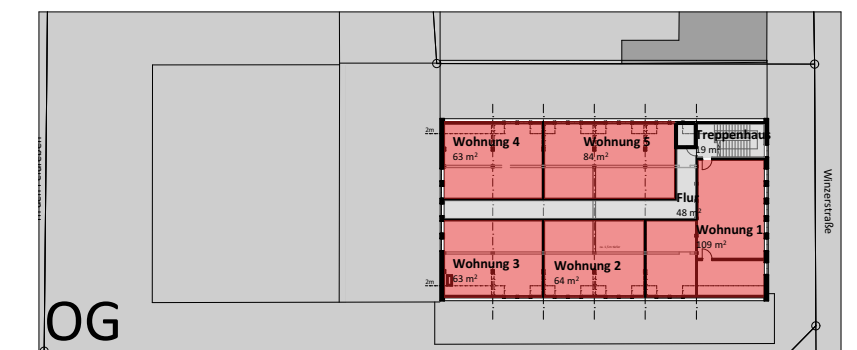
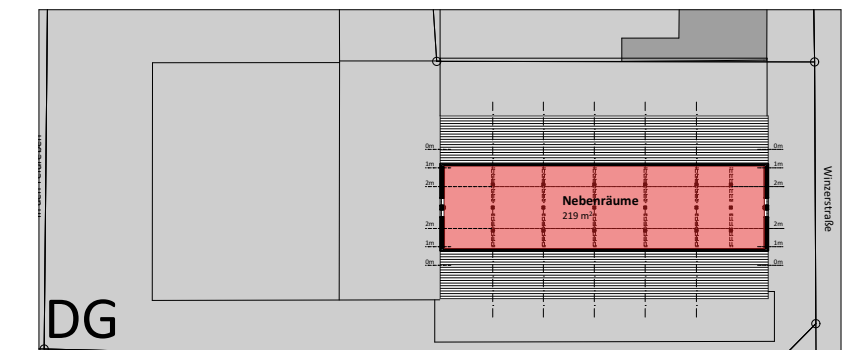
## Variante 2 - EG



Grundriss EG



Schnitt

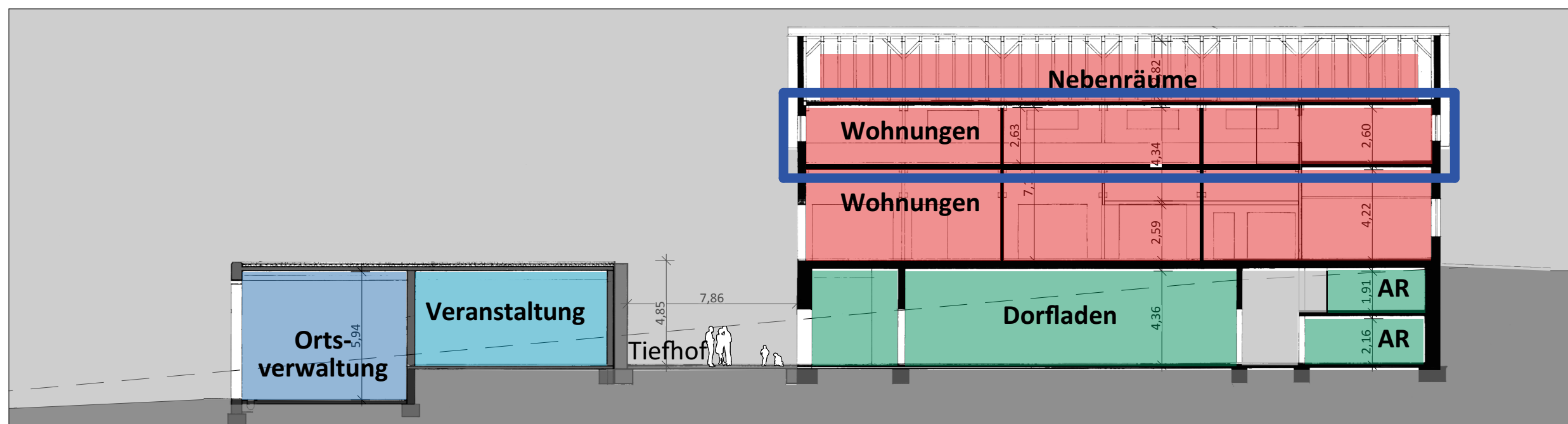


# Entwicklung Alte WG Fessenbach

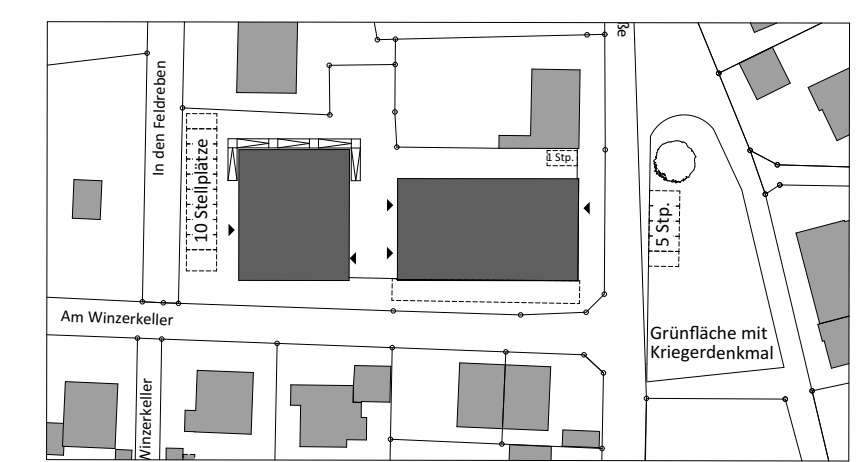
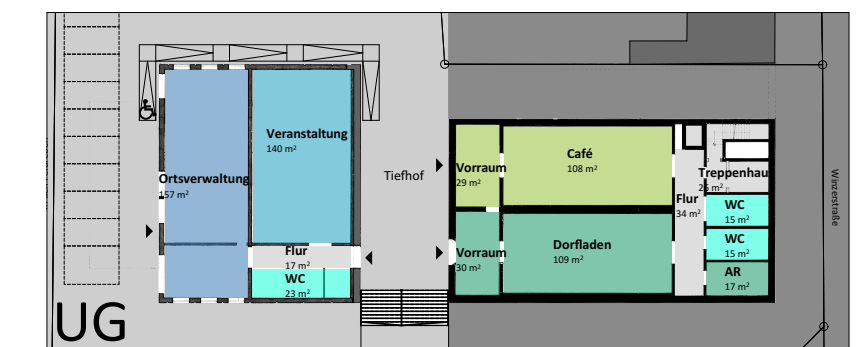
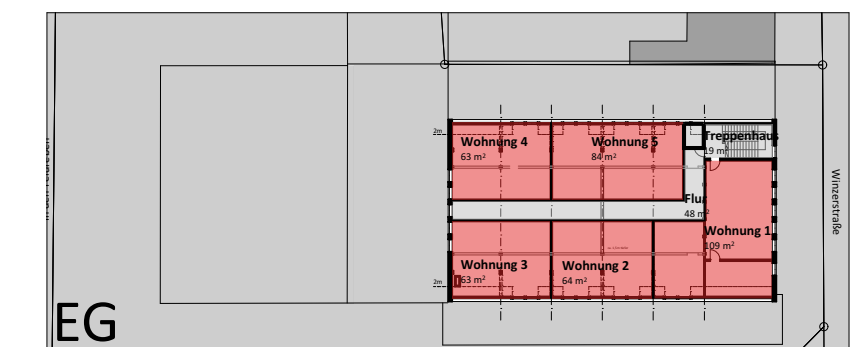
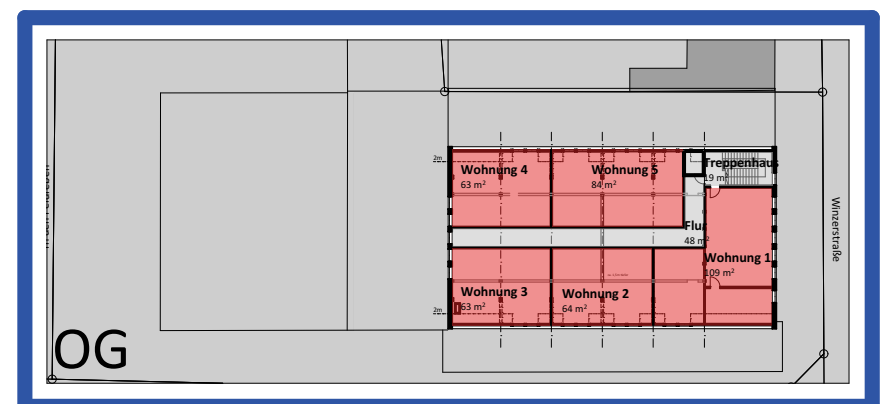
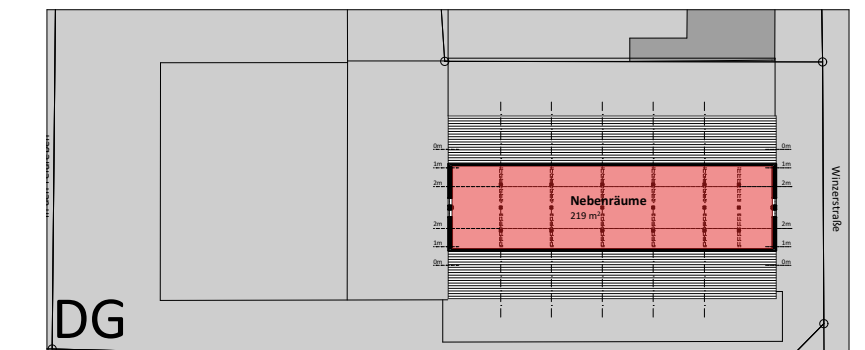
## Variante 2 - OG



Grundriss OG



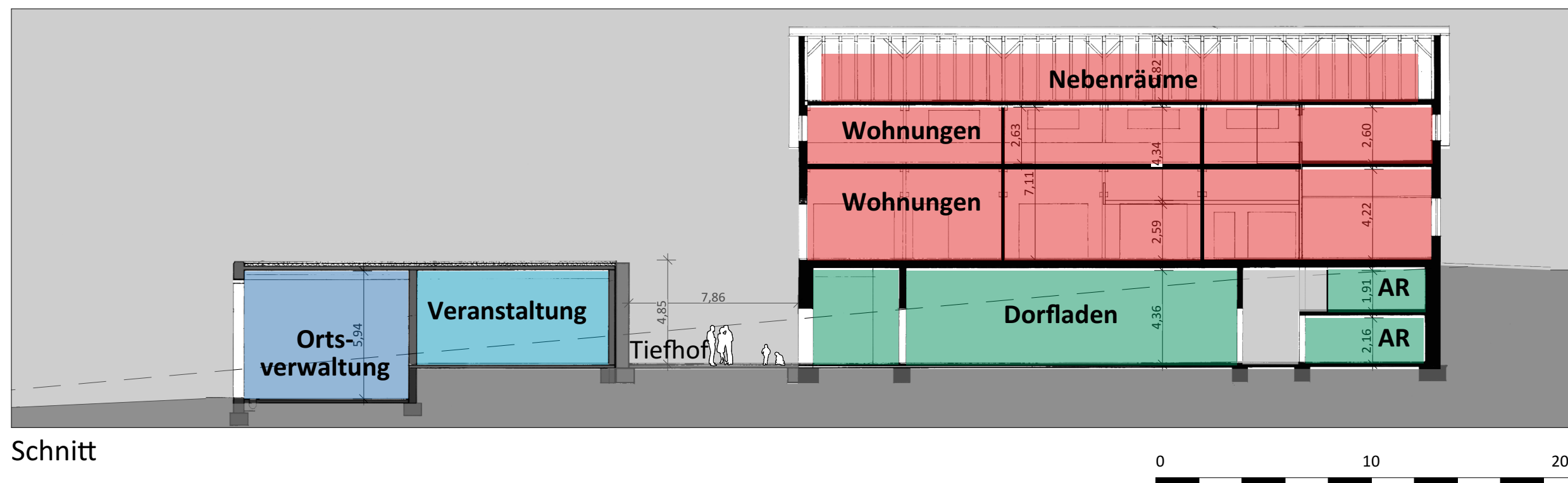
Schnitt



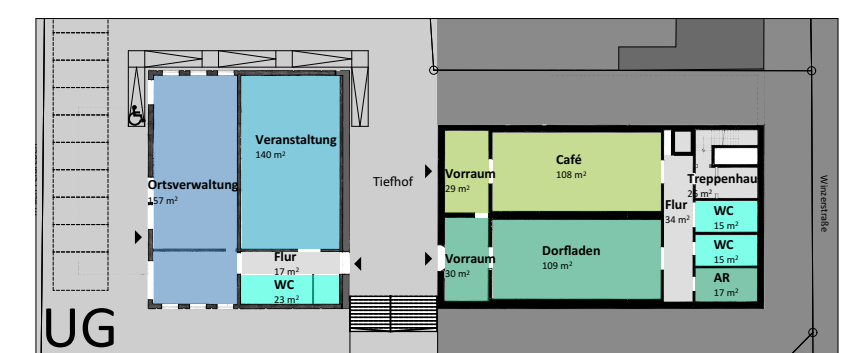
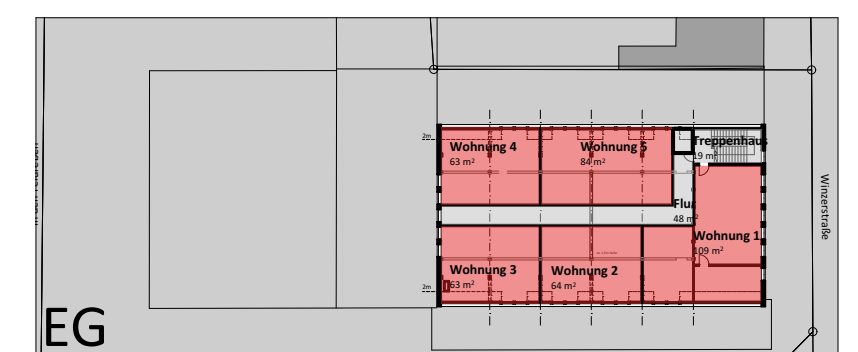
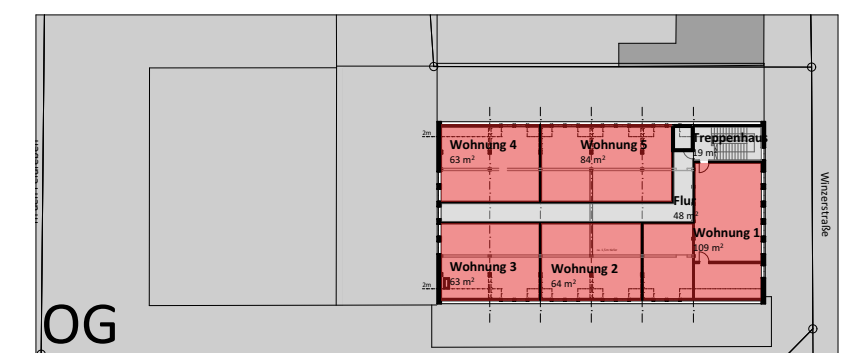
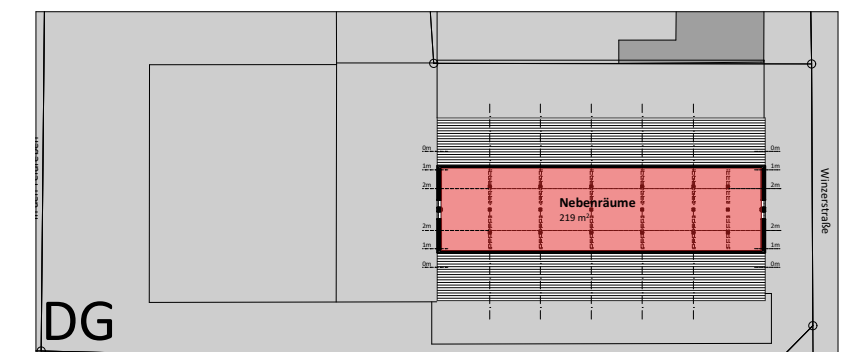
## Variante 2 - Lageplan



Lageplan



Schnitt



## Auswertung Variante 2

Vorgeschlagene Nutzungen:

**Dorfladen**

**Café/ Gastronomie**

Gewerbl. Nutzung

Praxen

**Veranstaltungsräume**

Jugendraum

**Wohnen**

**Ortsverwaltung**

Probe-/ Vereinsräume

Räume für Schule/ Hort

Sinnesraum

Werkstatt

Tagespflege

Krabbelgruppe

Museum

Lagerflächen

## Finanzbetrachtung [Zusammenfassung]

### Variante 2



1	<b>Grundstücksgröße</b>		2169m <sup>2</sup>				
2	<b>Fläche in NRF</b>	<b>Total:</b>	1845m <sup>2</sup>				
3	<b>Miete je m2 NRF:</b>	<b>Niedrig:</b>	10,00€	<b>Mittel:</b>	11,50€	<b>Hoch:</b>	13,00€
4	<b>Baukosten je m2 NRF</b>	<b>Mittelwert:</b>	2.273€	<b>Wohnfläche:</b>	2.800€	<b>Veranstaltung:</b>	2.800€
5	<b>Baukosten je m2 NRF</b>	<b>Verkehrsfl.:</b>	1.050€	<b>Abstellfläche:</b>	400€		
6	<b>Tilgung in Jahren</b>	<b>Gebäude:</b>	30 Jahre				



# Entwicklung Alte WG Fessenbach



sutter<sup>3</sup>

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

## Variante 2

### Nutzungsfläche (NUF) inkl. Technikfläche (TF)

### Verkehrsfl.

Benennung	Dorfladen, Café	Ortsver- waltung	Vereine	Veran- staltung	Sanitär zu Dorfl./ Veranst./Ortsverw.	Gewerbliche Nutzung	Wohnen	Abstell- flächen	
UG	295 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>		158 m <sup>2</sup>				17 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
EG							368 m <sup>2</sup>		82 m <sup>2</sup>
OG							381 m <sup>2</sup>		70 m <sup>2</sup>
DG								219 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>295 m<sup>2</sup></b>	<b>175 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>158 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>749 m<sup>2</sup></b>	<b>236 m<sup>2</sup></b>	<b>232 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe NRF</b>									<b>1845 m<sup>2</sup></b>
<b>Miete</b>	<b>10,00 €</b>	<b>13,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>13,00 €</b>	<b>11,50 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
p.m.	2.946 €	2.278 €	- €	- €	- €	- €	8.611 €	- €	- €
p.a.	35.352 €	27.340 €	- €	- €	- €	- €	103.332 €	- €	- €

### Mieteinnahmen

**166.023 €**

### Baukosten

je m <sup>2</sup>	X	Aufschlag	=	Brutto inkl. MwSt.	X	NRF	=	
2.273 €	X	0%	=	2.273 €	X	1845 m <sup>2</sup>	=	<b>4.200.000</b>

### Mieterlös

\*Bei den Baukosten und Mieterlösen handelt es sich um gerundete Schätzwerte, Änderungen möglich!

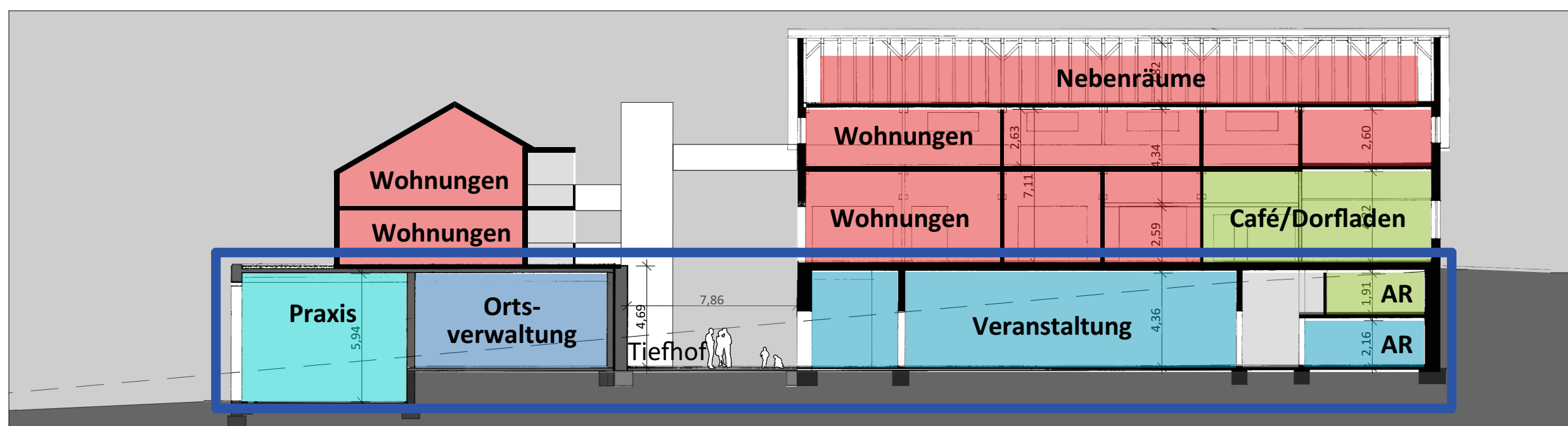
**166.000**

# Entwicklung Alte WG Fessenbach

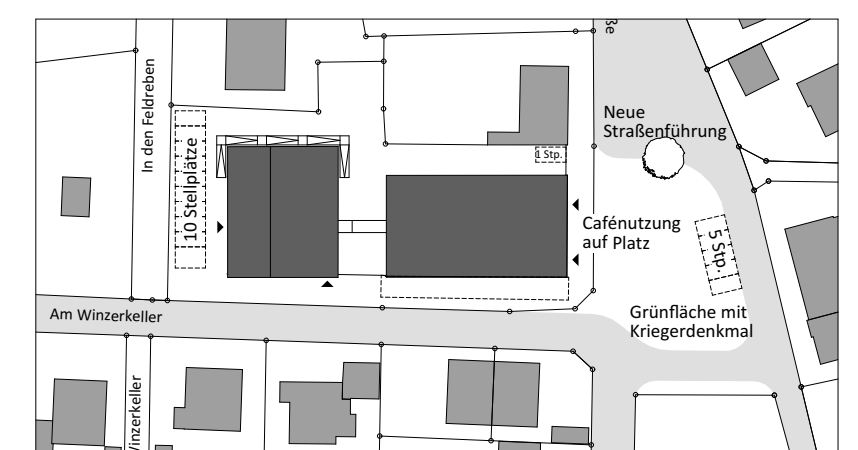
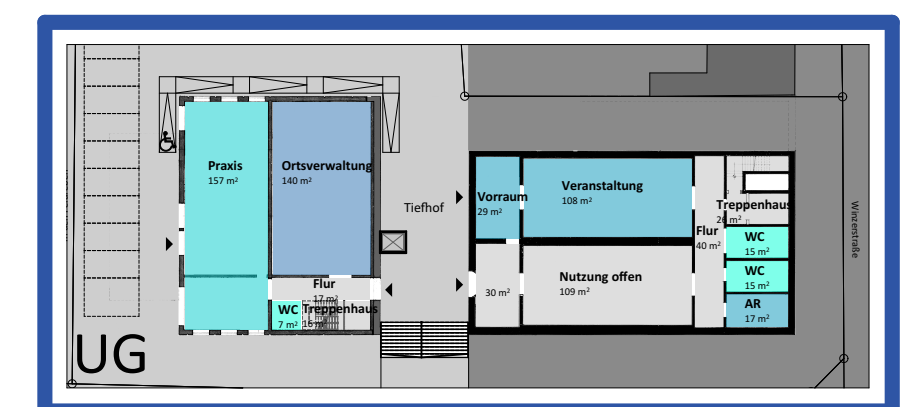
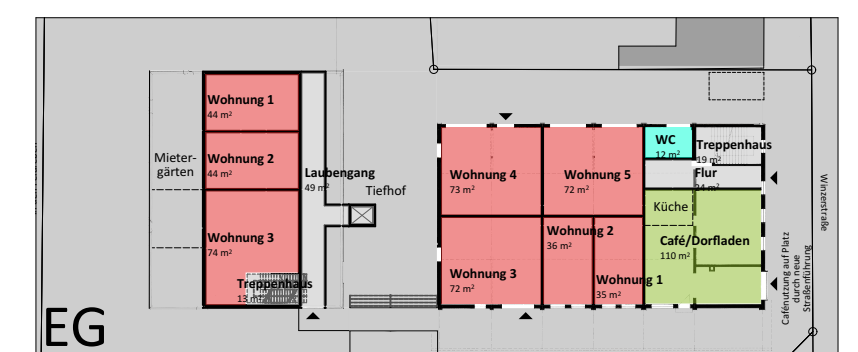
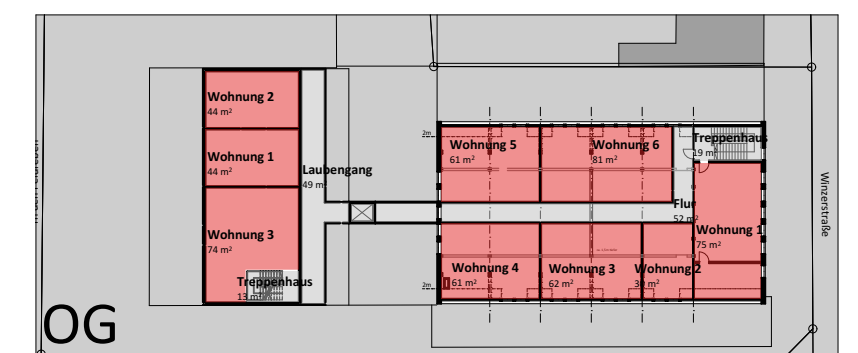
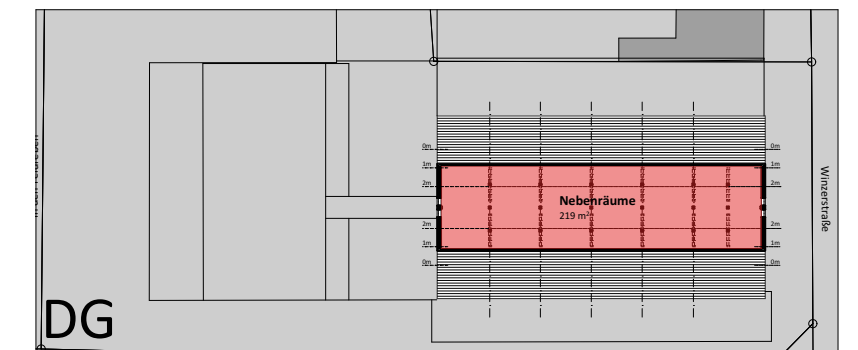
## Variante 3 - UG



Grundriss UG

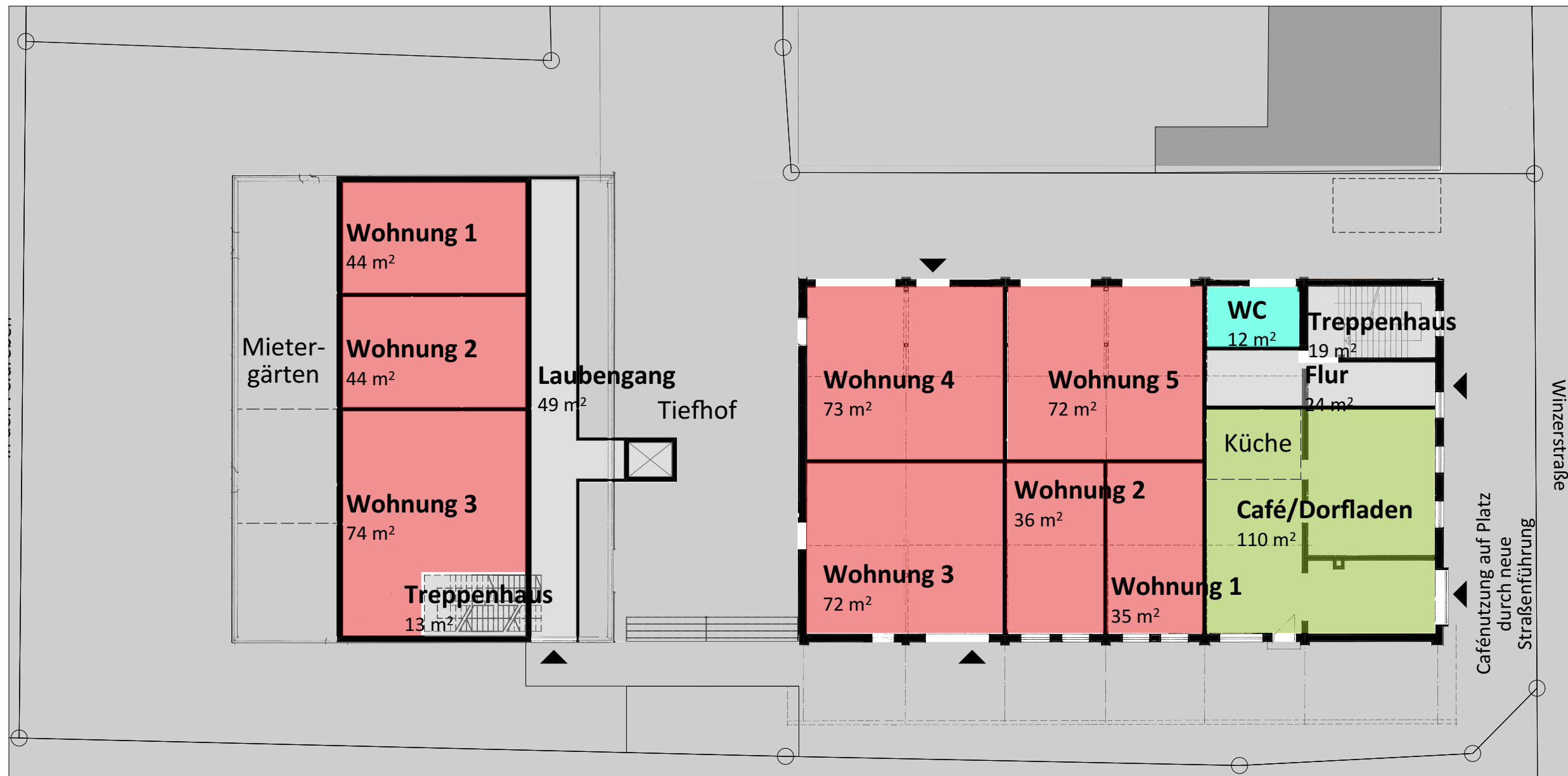


Schnitt

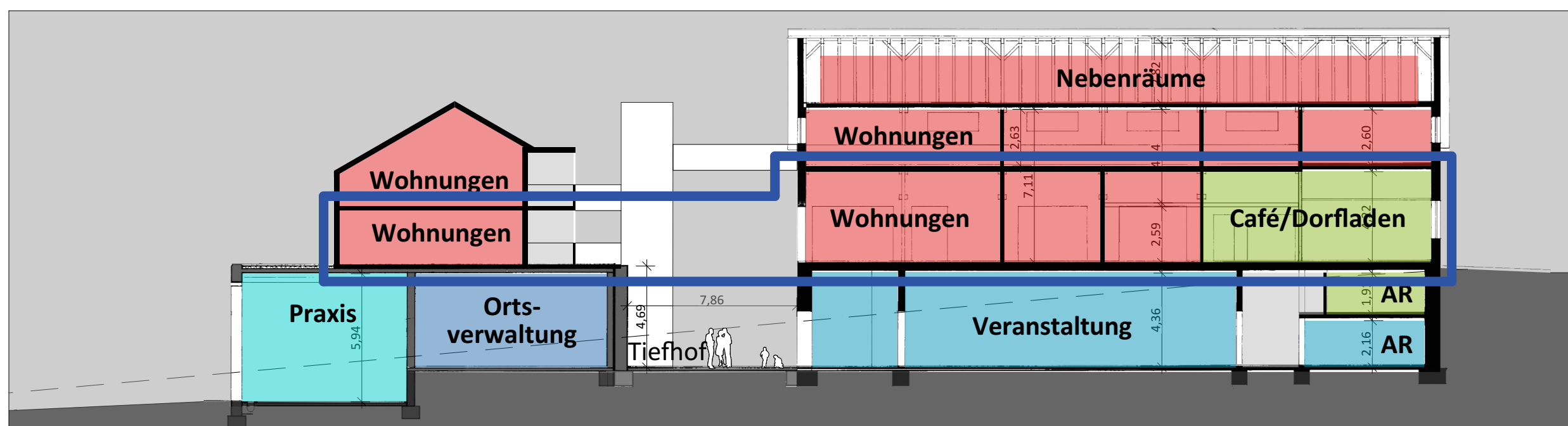


# Entwicklung Alte WG Fessenbach

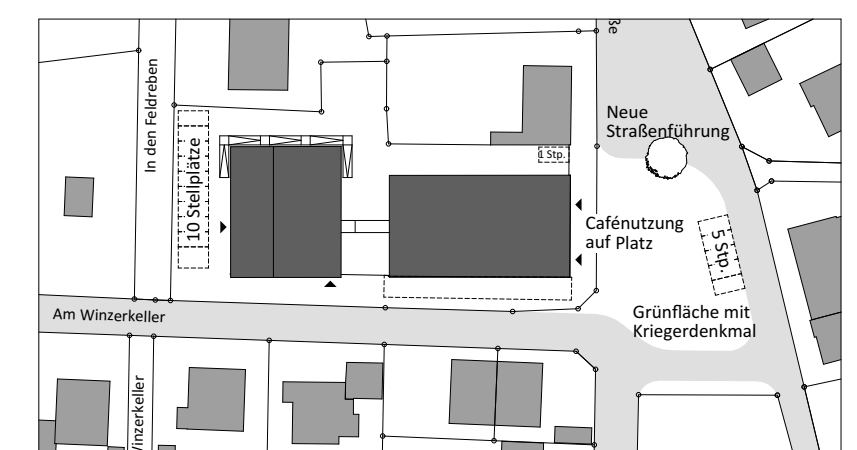
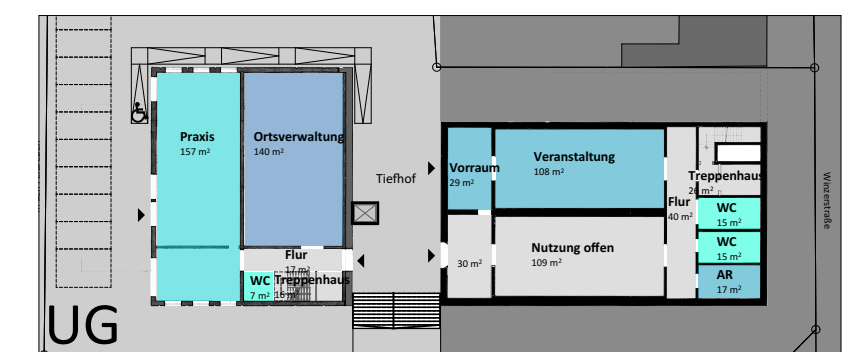
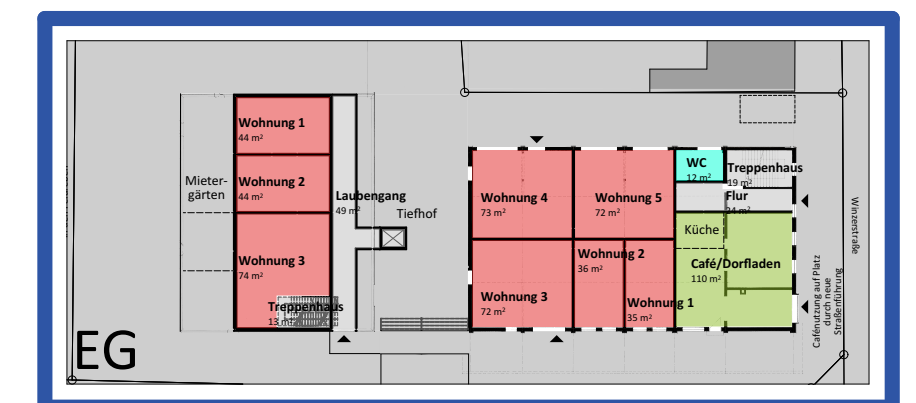
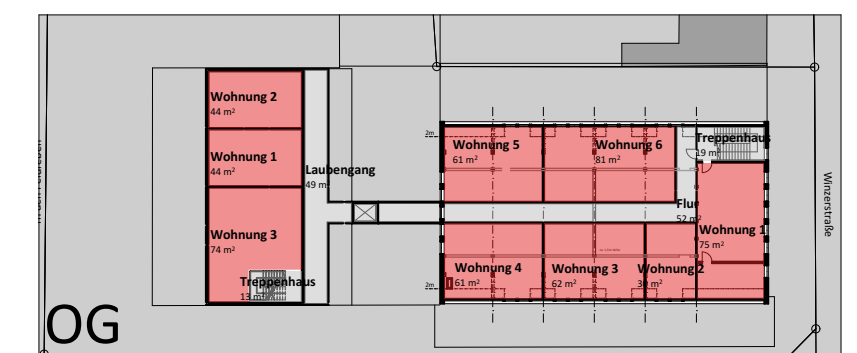
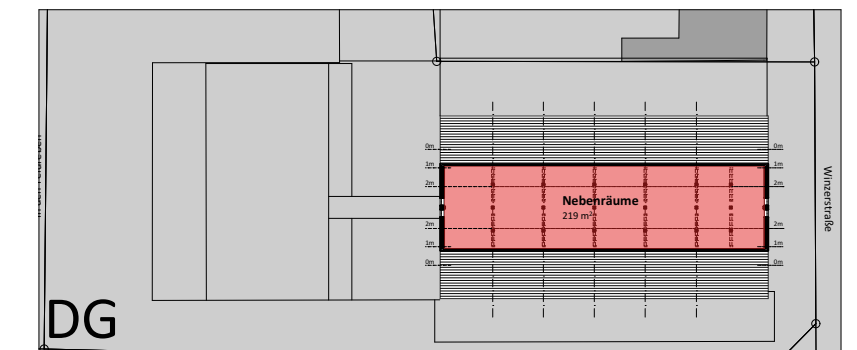
## Variante 3 - EG



Grundriss EG

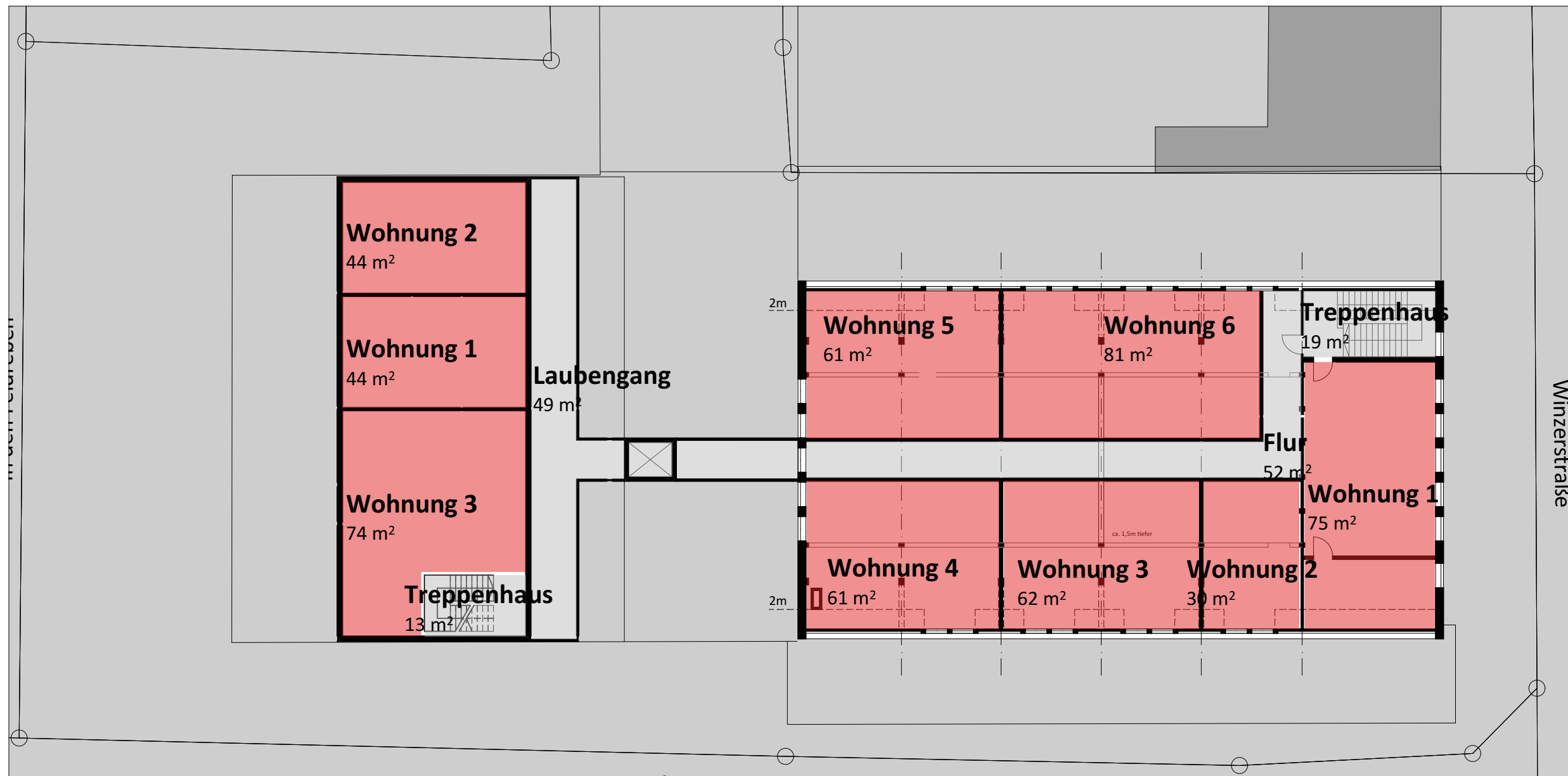


Schnitt

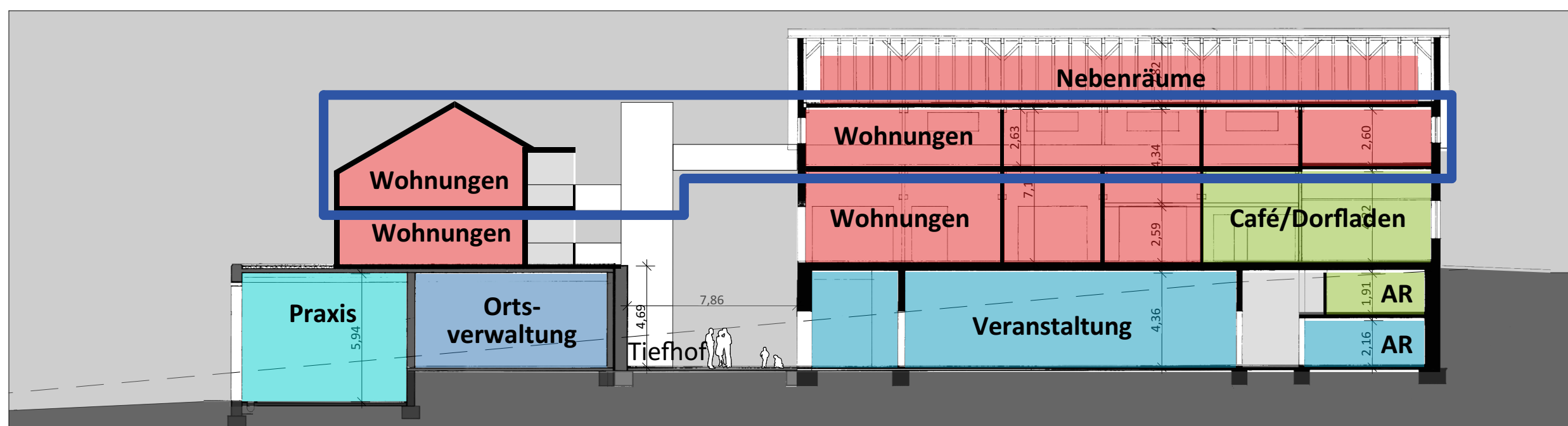


# Entwicklung Alte WG Fessenbach

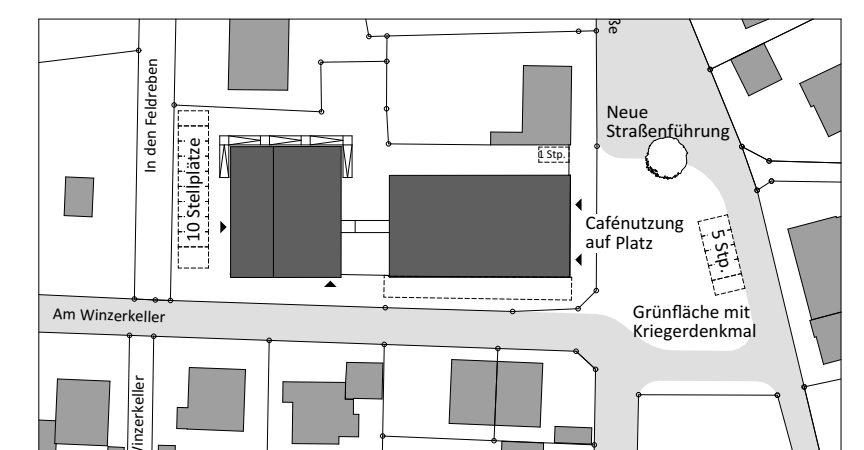
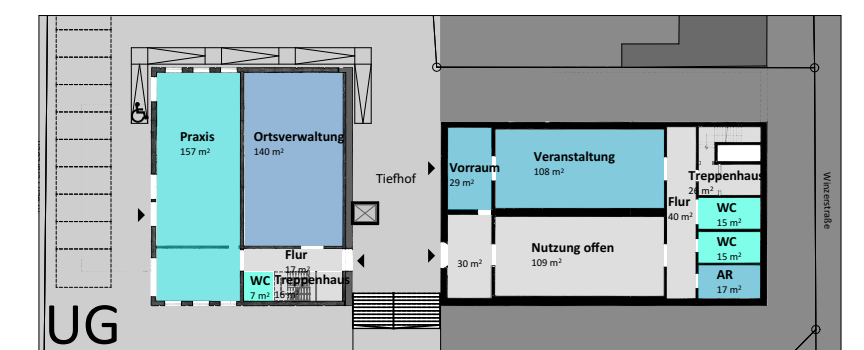
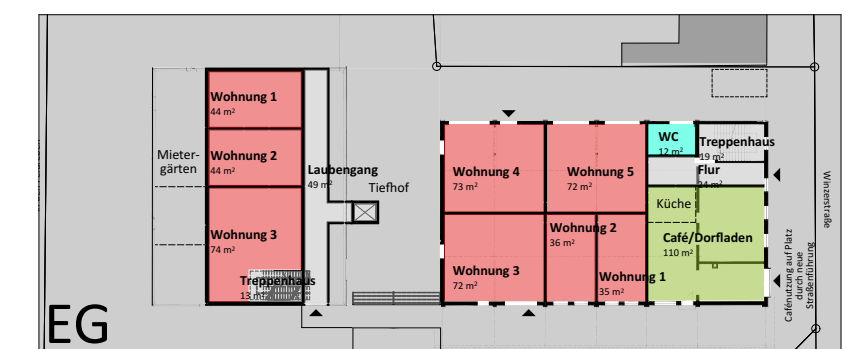
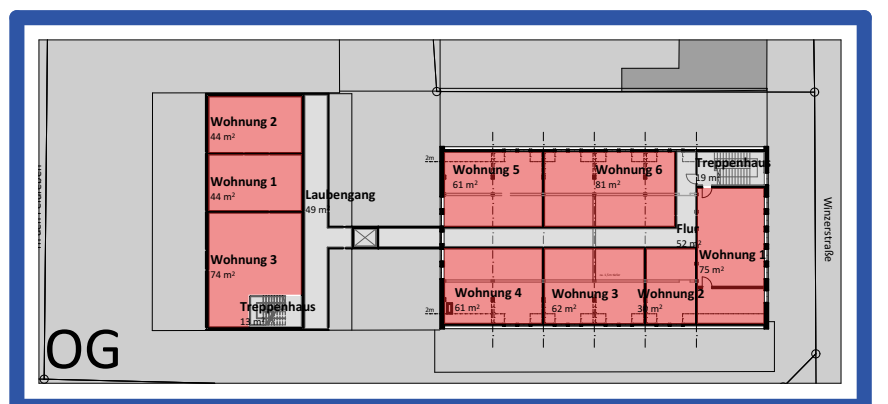
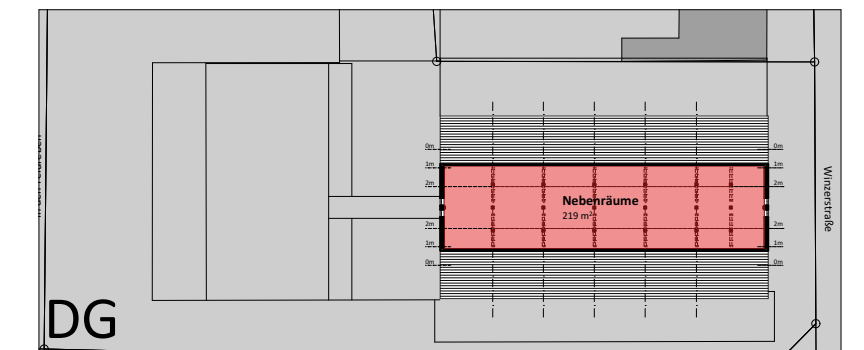
## Variante 3 - OG



Grundriss OG

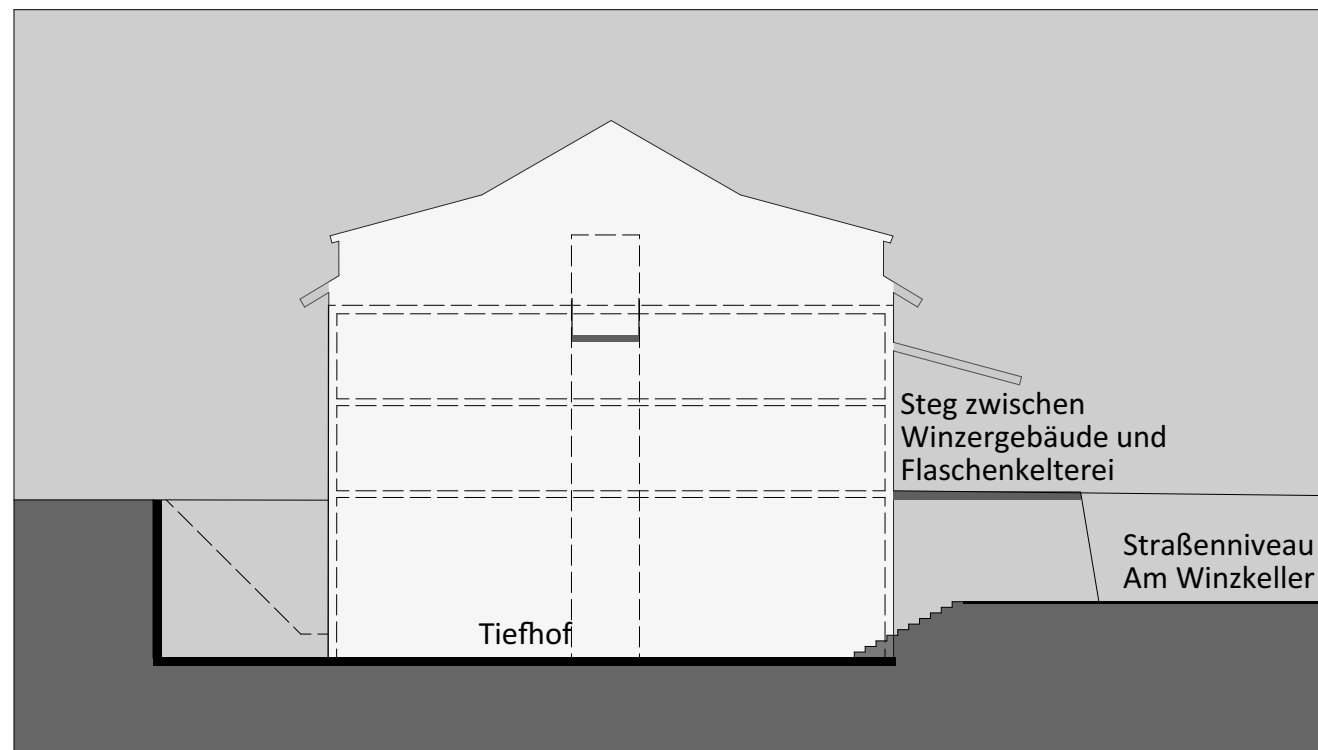


Schnitt

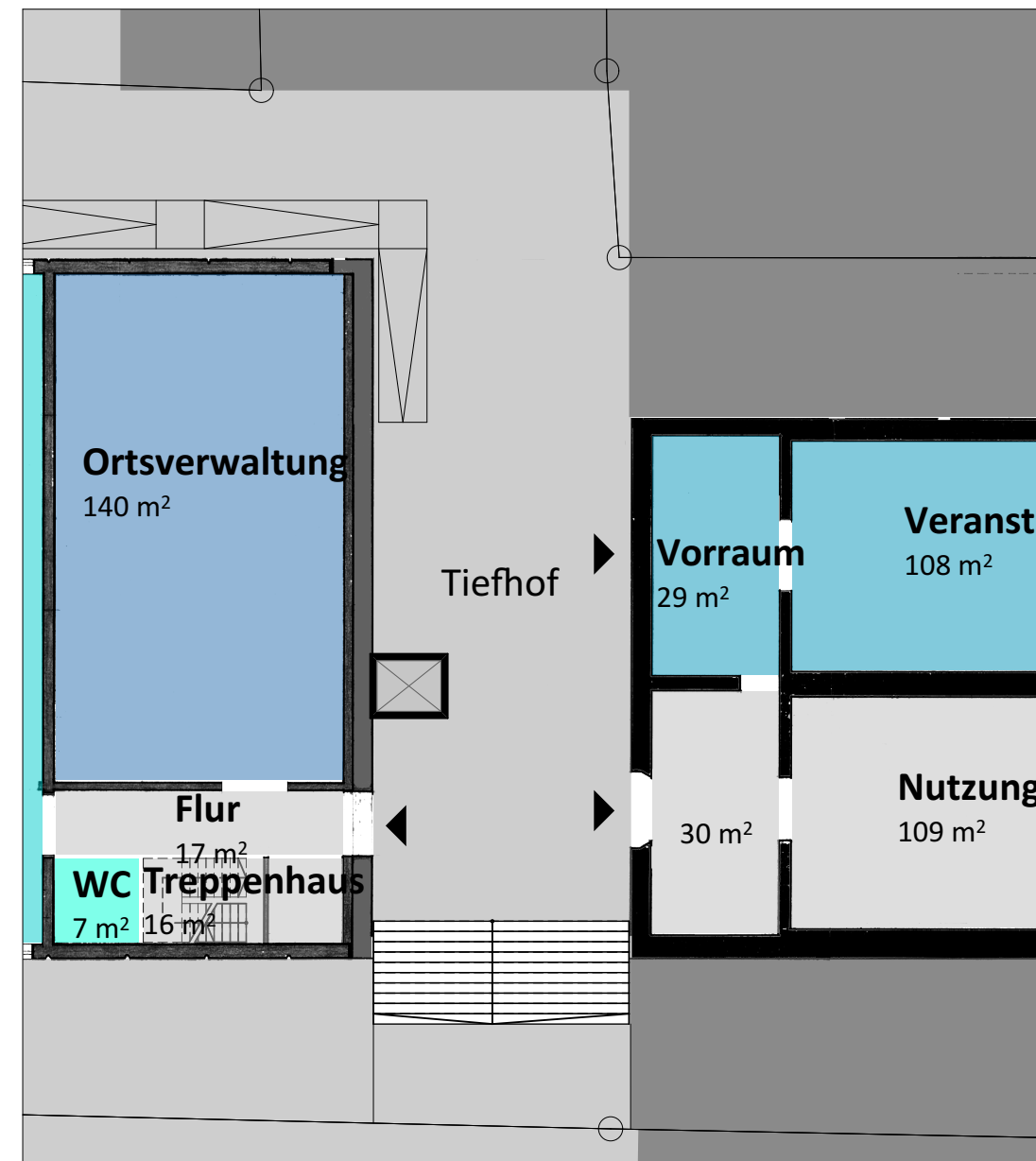


# Entwicklung Alte WG Fessenbach

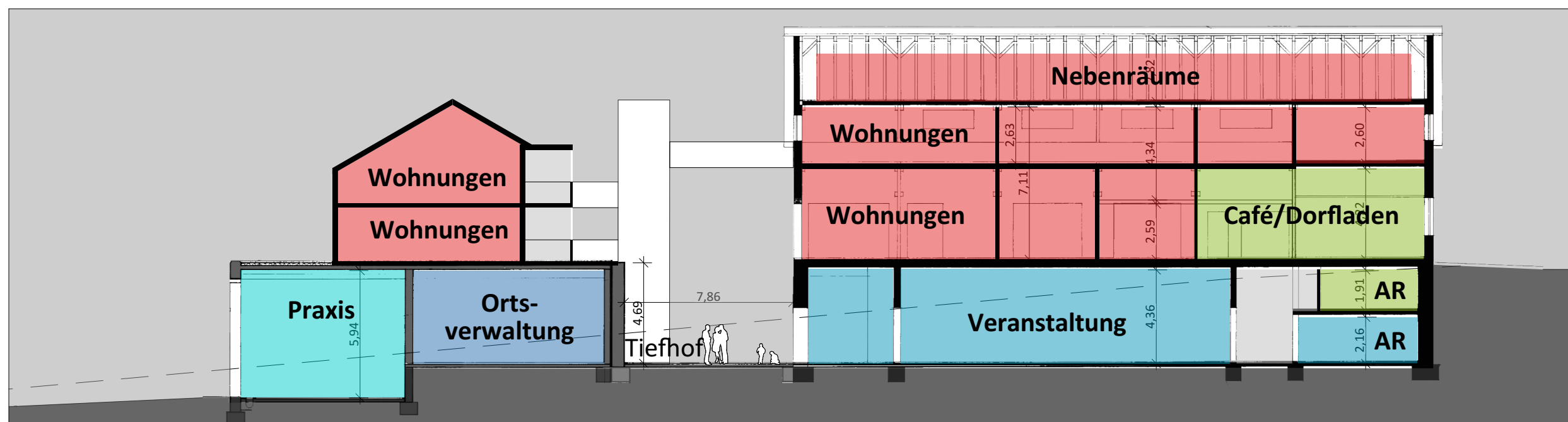
## Variante 3 - Schnitt durch Tiefhof



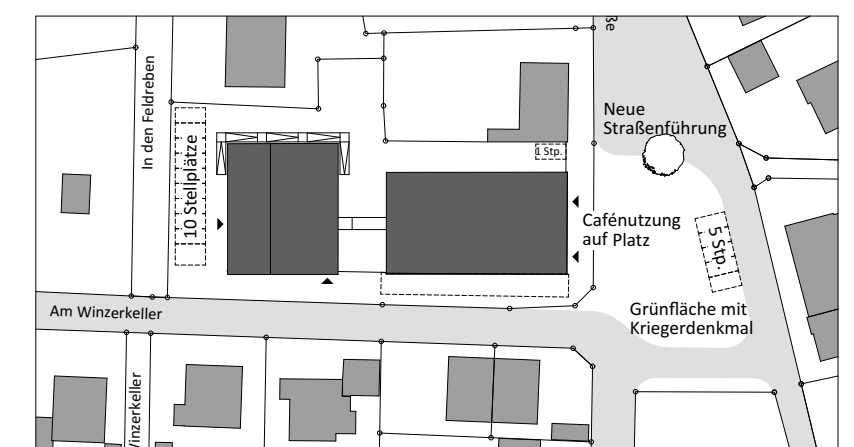
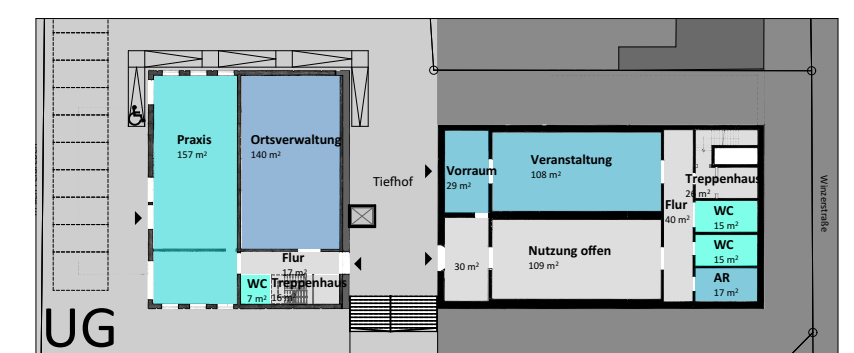
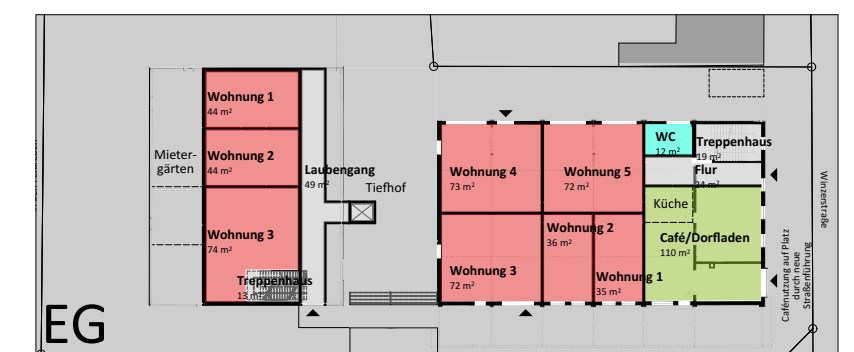
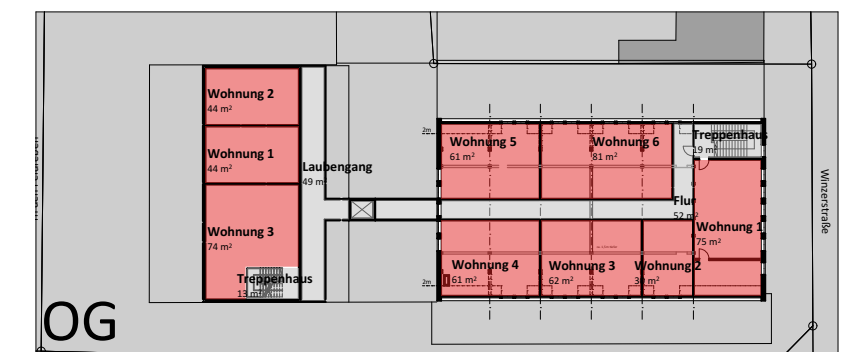
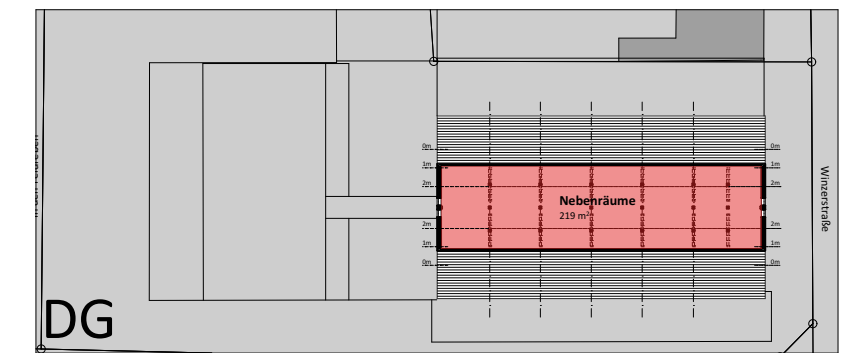
Schnitt Tiefhof



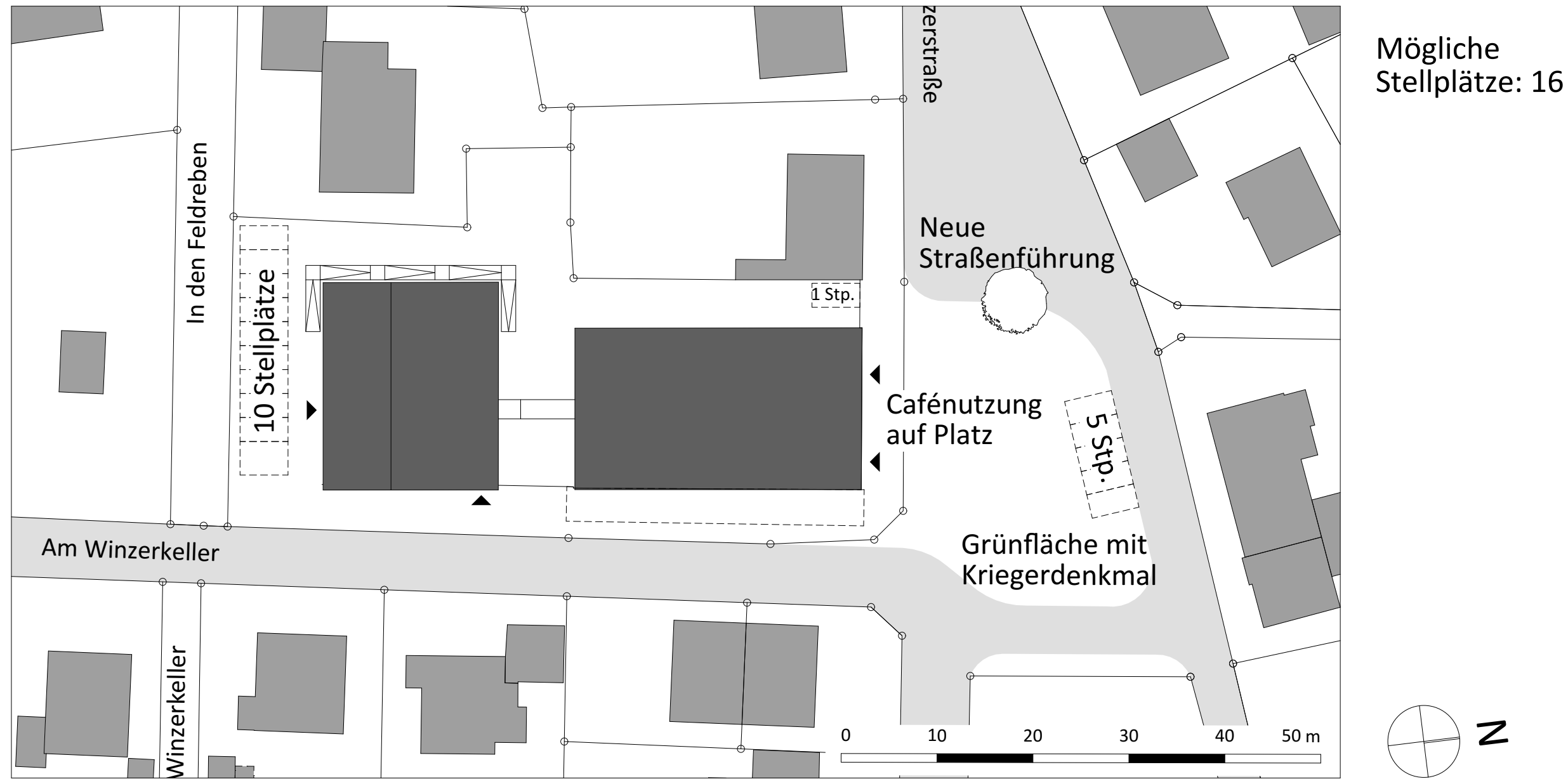
Grundriss UG



Schnitt

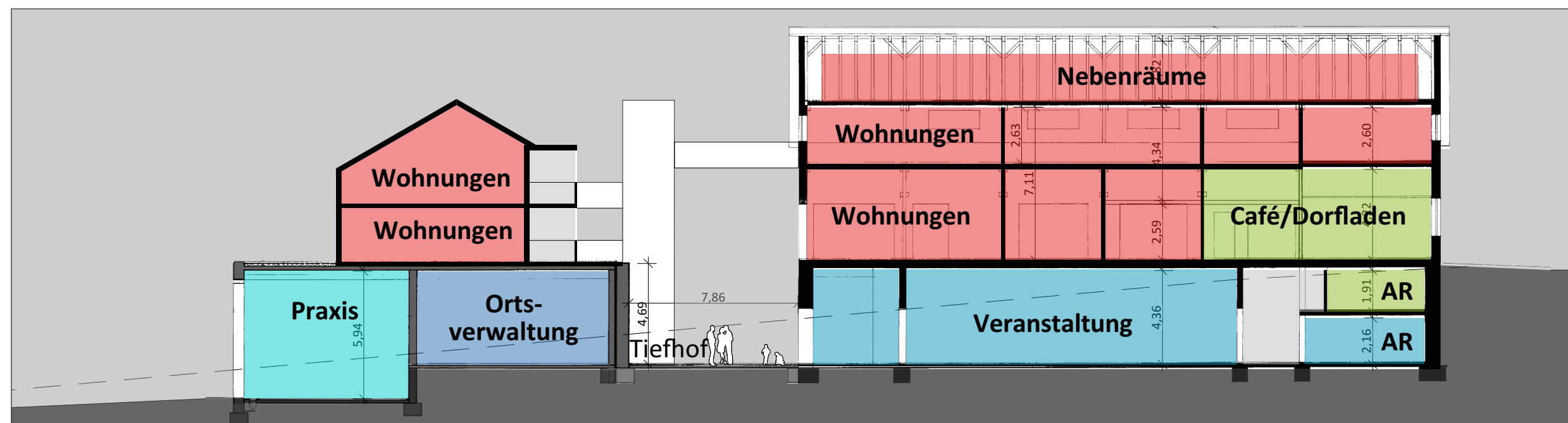


## Variante 3 - Lageplan

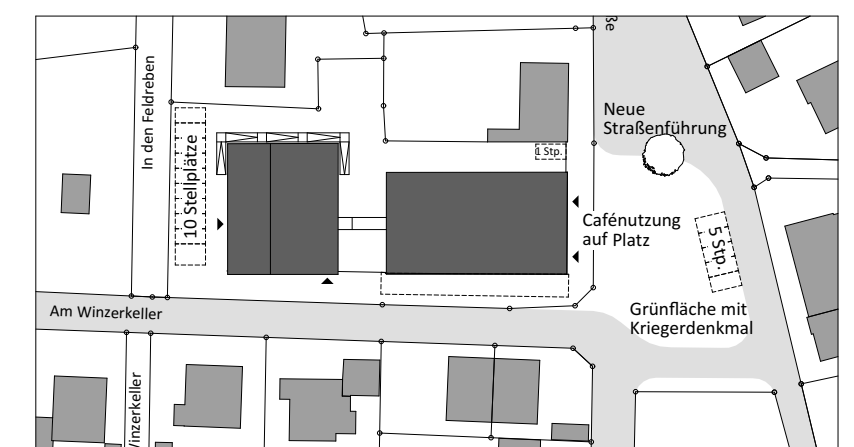
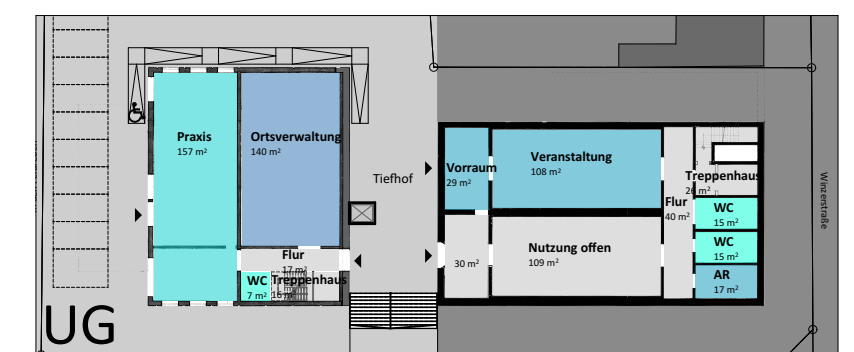
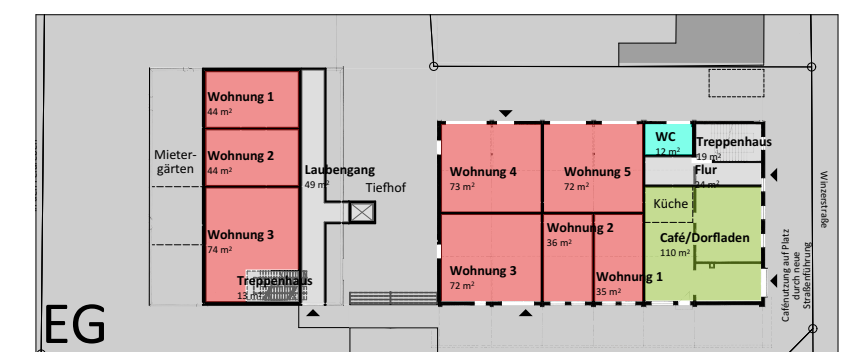
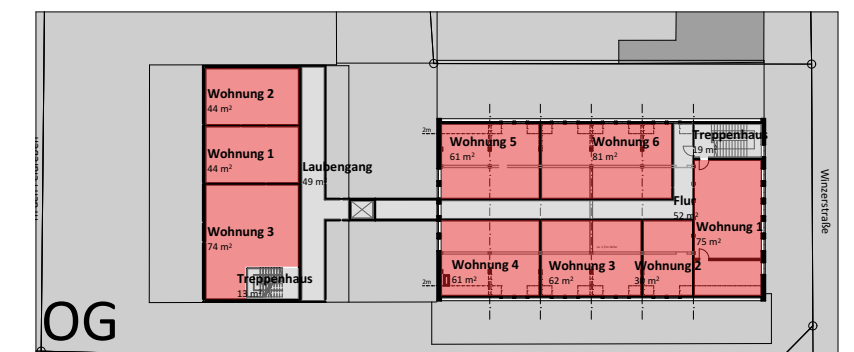
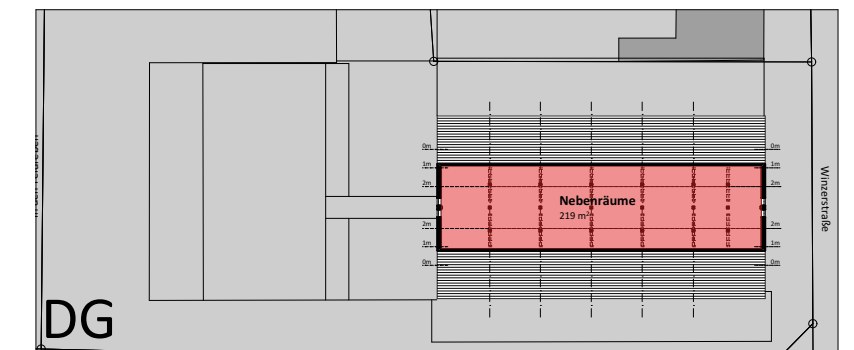


Mögliche Stellplätze: 16

Lageplan



Schnitt



## Auswertung Variante 3

Vorgeschlagene Nutzungen:

**Dorfladen**

**Café/ Gastronomie**

Gewerbl. Nutzung

**Praxen**

**Veranstaltungsräume**

Jugendraum

**Wohnen**

**Ortsverwaltung**

Probe-/ Vereinsräume

Räume für Schule/ Hort

Sinnesraum

Werkstatt

Tagespflege

Krabbelgruppe

Museum

Lagerflächen

## Finanzbetrachtung [Zusammenfassung]

### Variante 3



1	<b>Grundstücksgröße</b>		2169m <sup>2</sup>				
2	<b>Fläche in NRF</b>	<b>Total:</b>	2289m <sup>2</sup>				
3	<b>Miete je m2 NRF:</b>	<b>Niedrig:</b>	10,00€	<b>Mittel:</b>	11,50€	<b>Hoch:</b>	13,00€
4	<b>Baukosten je m2 NRF</b>	<b>Mittelwert:</b>	2.243€	<b>Wohnfläche:</b>	2.800€	<b>Veranstaltung:</b>	2.000€
5	<b>Baukosten je m2 NRF</b>	<b>Verkehrsfl.:</b>	1.050€	<b>Abstellfläche:</b>	400€		
6	<b>Tilgung in Jahren</b>	<b>Gebäude:</b>	30 Jahre				



# Entwicklung Alte WG Fessenbach



sutter<sup>3</sup>

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

## Variante 3

### Nutzungsfläche (NUF) inkl. Technikfläche (TF)

### Verkehrsfl.

Benennung	Dorfladen, Café	Ortsver- waltung	Optionale Vermietung	Veran- staltung	Sanitär zu Veranst./Ortsverw./ Gew./Optionale	Gewerbliche Nutzung	Wohnen	Abstell- flächen	
UG		150 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>		166 m <sup>2</sup>		17 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>
EG	121 m <sup>2</sup>						450 m <sup>2</sup>		104 m <sup>2</sup>
OG							532 m <sup>2</sup>		132 m <sup>2</sup>
DG								219 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>121 m<sup>2</sup></b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>	<b>148 m<sup>2</sup></b>	<b>147 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>166 m<sup>2</sup></b>	<b>982 m<sup>2</sup></b>	<b>236 m<sup>2</sup></b>	<b>338 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe NRF</b>									<b>2289 m<sup>2</sup></b>
<b>Miete</b>	<b>10,00 €</b>	<b>13,00 €</b>	<b>10,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>13,00 €</b>	<b>11,50 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
p.m.	1.214 €	1.944 €	1.483 €	- €	- €	2.164 €	11.297 €	- €	- €
p.a.	14.568 €	23.331 €	17.801 €	- €	- €	25.970 €	135.560 €	- €	- €

### Mieteinnahmen

**217.230 €**

### Baukosten

je m <sup>2</sup>	X	Aufschlag	=	Brutto inkl. MwSt.	X	NRF	=	
2.243 €	X	0%	=	2.243 €	X	2289 m <sup>2</sup>	=	<b>5.100.000</b>

### Mieterlös

\*Bei den Baukosten und Mieterlösen handelt es sich um gerundete Schätzwerte, Änderungen möglich!

**217.000**

# Entwicklung Alte WG Fessenbach



sutter<sup>3</sup>

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

## Finanzbetrachtung [Zusammenfassung]

### Variante 1,2,3

1	Grundstücksgröße		2169m <sup>2</sup>			
2	Tilgung in Jahren	Gebäude:	30 Jahre			
3	Miete je m <sup>2</sup> NRF:	Niedrig:	10,00€	Mittel:	11,50€	Hoch:
4						
5						

5				<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>	<b>Variante 3</b>
6	Fläche in NRF	Total:	2467m <sup>2</sup>	1845m <sup>2</sup>	2289m <sup>2</sup>	
7	Baukosten je m <sup>2</sup> NRF	Mittelwert:	2.258€	2.273€	2.243€	
8						

Jahr 1			Investor		Investor		Investor	
11	<b>Investition</b>	= Investition inkl. Grunderwerb und Nebenkosten	100%	<b>6.225.585</b>	100%	<b>5.008.275</b>	100%	<b>5.899.436</b>
12		+ Eigenkapital		625.000		625.000		625.000
13		+ Förderungen (KfW)		180.000		420.000		570.000
14		= <b>Eigenmittel</b>	12,9%	<b>805.000</b>	20,9%	<b>1.045.000</b>	20,3%	<b>1.195.000</b>
15		+ <b>Fremdmittel</b>	87,1%	<b>5.420.585</b>	79,1%	<b>3.963.275</b>	79,7%	<b>4.704.436</b>
16								
17	<b>Steuer-</b>	Info <b>Brutto-Anfangsrendite II</b>		<b>2,75%</b>		<b>3,62%</b>		<b>4,08%</b>
18	<b>rechnung</b>	= <b>Erlöse aus Mieten (EBITDA)</b>		<b>166.163</b>		<b>166.023</b>		<b>217.230</b>
19		- Verwaltungsaufwand (in % der Mieten)	4,00%	-6.647	4,00%	-6.641	4,00%	-8.689
20		- Instandhaltung (in % der Mieten)	2,00%	-3.323	2,00%	-3.320	2,00%	-4.345
21		- Zinsen	1,34%	-75.009	1,29%	-56.749	1,21%	-63.817
22		- AfA für Bestandsgebäude (über 40-50 Jahre)	2,25%	-101.613	2,25%	-72.826	2,25%	-87.386
23		- <b>AfA für neue Mietwohnungen (über 4 Jahre)</b> <sup>*1</sup>	5,00%	<b>-51.046</b>	5,00%	<b>-53.878</b>	5,00%	<b>-69.732</b>
24		= <b>Steuerpflichtiger Gewinn (EBT)</b>		<b>-71.474</b>		<b>-27.391</b>		<b>-16.738</b>
25		= Steuern / Steuerersparnis	15,825%	11.311	15,825%	4.335	15,825%	2.649
26		= <b>Gewinn / Verlust (EAT)</b>		<b>-60.163</b>		<b>-23.057</b>		<b>-14.089</b>
27								
28	<b>Liquidität</b>	= <b>Erlöse aus Mieten</b>		<b>166.163</b>		<b>166.023</b>		<b>217.230</b>
29		- Verwaltungsaufwand (in % der Mieten)	4,00%	-6.647	0,00%	-6.641	4,00%	-8.689
30		- Instandhaltung (in % der Mieten)	2,00%	-3.323	4,00%	-3.320	2,00%	-4.345
31		- Zinsen	1,34%	-75.009	2,00%	-56.749	1,21%	-63.817
32		- Tilgung (anfänglich in %)	2,50%	-148.816	1,29%	-106.348	2,00%	-128.130
33		= <b>Liquidität vor Steuerzahlung/-Erstattung</b>		<b>-67.631</b>		<b>-7.036</b>		<b>12.250</b>
34		- Steuern / zusätzliche Steuerersparnis		11.311		4.335		2.649
35		= <b>Liquidität nach Steuerzahlung/-Erstattung</b> <sup>*2</sup>	Jahr 1	<b>-56.320</b>		<b>-2.701</b>		<b>14.899</b>
36		=	Jahr 5	<b>-65.913</b>		<b>-12.666</b>		<b>2.133</b>

\*<sup>1</sup>: Erläuterungen s. Teil 1 Daten S. 5, \*<sup>2</sup>: Die Liquidität verändert sich insb. aufgrund der Steuerbelastung über eine Betrachtung von 30 Jahren deutlich.

# Entwicklung Alte WG Fessenbach



sutter<sup>3</sup>

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

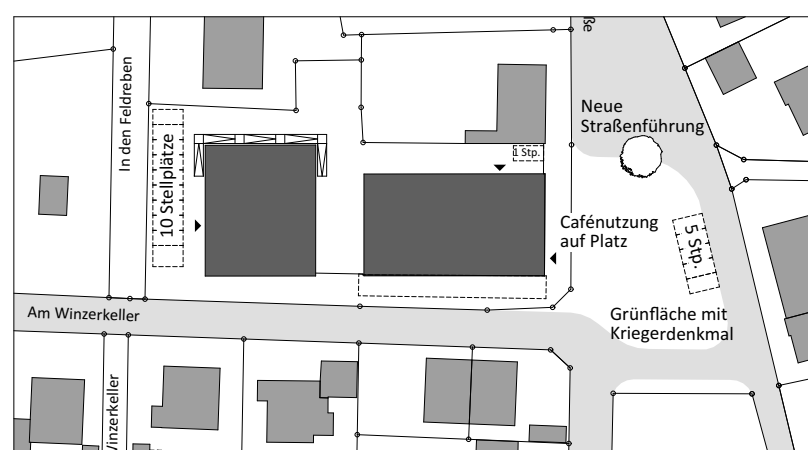
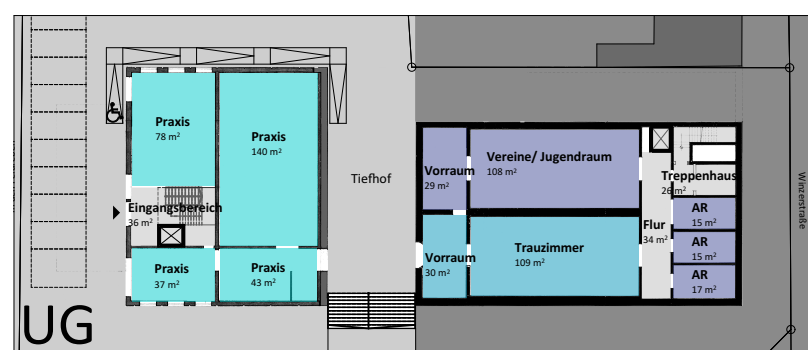
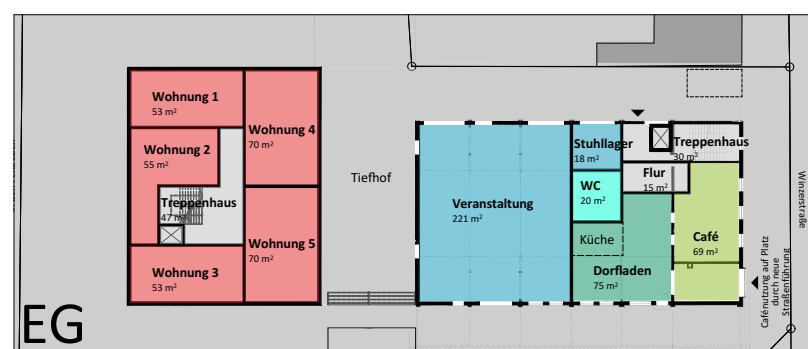
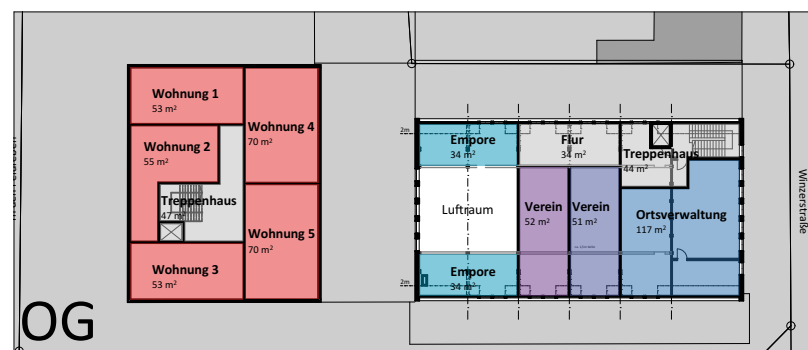
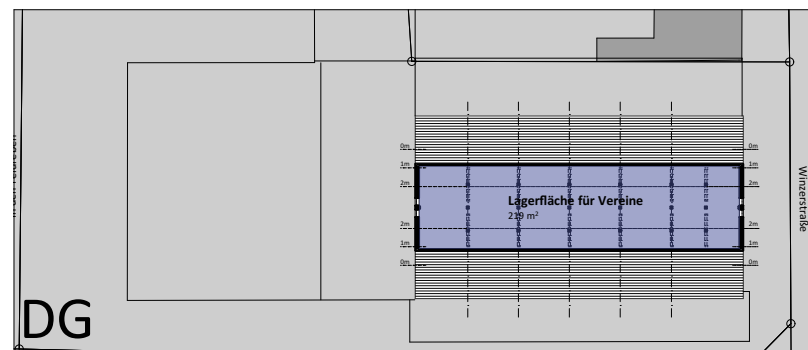
gerundete Schätzwerte, Änderungen möglich

	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>	<b>Variante 3</b>
<b>Fläche in NRF Total</b>	2500m <sup>2</sup>	1800m <sup>2</sup>	2300m <sup>2</sup>
<b>Baukosten je m<sup>2</sup> NRF Mittelwert</b>	2.260 €	2.270 €	2.240 €
<b>Investition abzgl. Förderungen/KfW</b>	6.000.000 €	4.600.000 €	5.300.000 €
<b>Erlöse aus Mieten (EBITDA)</b>	166.000 €	166.000 €	217.000 €
<b>Brutto-Anfangsrendite II</b>	2,75%	3,62%	4,08%
<b>Liquidität nach Steuerzahlung/-Erstattung</b>			
Jahr 1	- 56.000 €	- 3.000 €	15.000 €
Jahr 5	- 66.000 €	- 13.000 €	2.000 €
Jahr 10	- 68.000 €	- 14.000 €	1.000 €

## Kaufmännische Optimierungsmöglichkeiten

- Mehr vermietbare Fläche erzeugen, um Fixkosten (vor allem Grunderwerbskosten) zu verteilen
- Flächen ohne Mieteinnahmen reduzieren, Flächen mit höherem Mietansatz erhöhen
- Mieten erhöhen
- Dem Investor einen Teilverkauf ermöglichen
- Wohnungen auf Altbau- Gewerbeflächen auf Neubau konzentrieren, um mehr KfW Zuschüsse zu erhalten
- BAFA Zuschüsse prüfen und nutzen (bis zu 150Tsd., fiktiver Ansatz)
- Niedrigeren Zinssatz/bessere Finanzierungsbedingungen (z.B. bis zu 1,0% Zins) bei besserer Bonität des Investors nutzen
- Niedrigeren Zinssatz/bessere Finanzierungsbedingungen (z.B. bis zu 0,25% Zins) durch öffentlichen Träger/öffentliche Finanzierung nutzen

## Variante 1



### Maßnahmen:

- Freistellen des ursprünglichen Gebäudes durch Rückbau nachträglicher Anbauten
- Keltereigebäude bleibt erhalten und wird aufgestockt

### Nutzungen:

#### Hauptgebäude

UG – Vereinsräume/Jugendraum

Veranstaltungsraum/  
Andachtsraum

EG – Café, Dorfladen

Veranstaltungsraum

OG – Ortsverwaltung

2 Vereinsräume, Empore

DG – Lagerflächen für Vereine

#### Kelterei

UG – Praxis

EG/OG – 10 Wohnungen (50-70m<sup>2</sup>)

### Vorteile:

- Café orientiert sich zum Platz
- Zentrum für Bürger/Vereine
- Ortsverwaltung barrierefrei
- Ehem. Ortsverwaltung → Wohnen

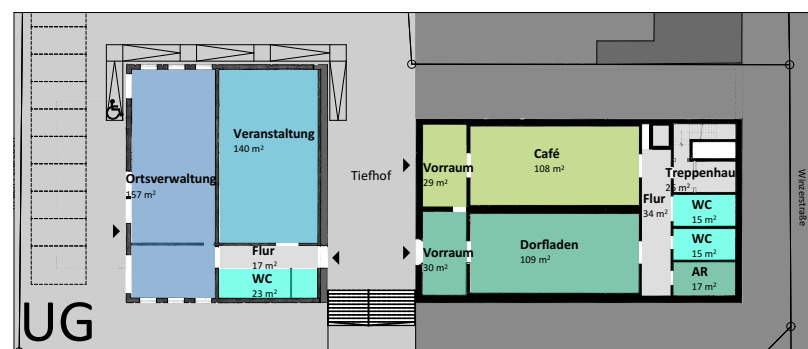
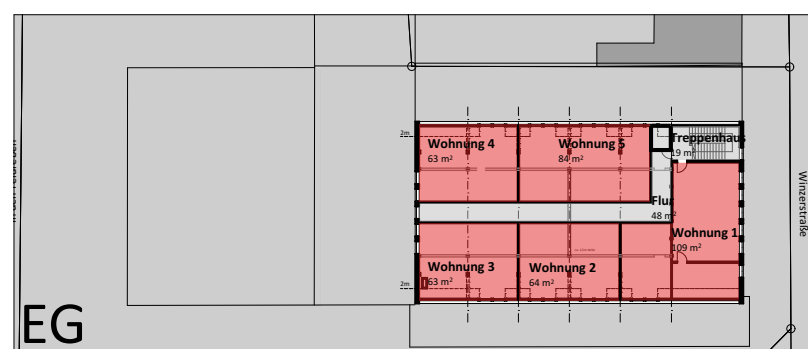
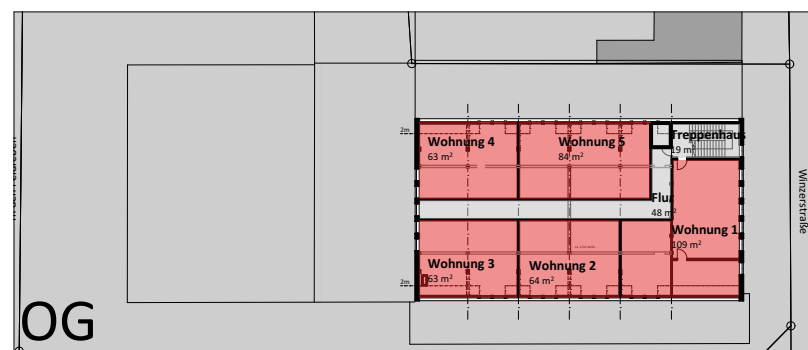
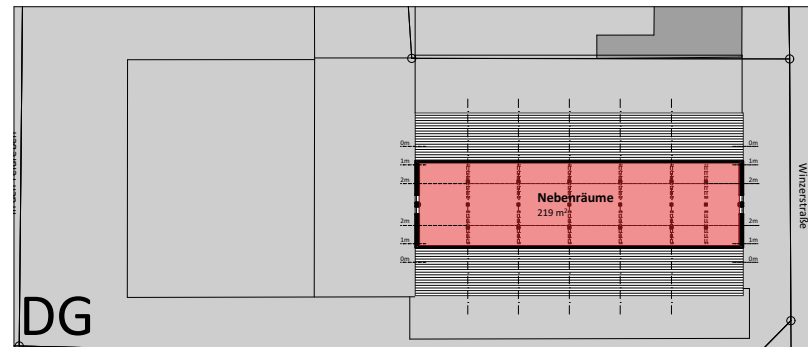
### Nachteile:

- Keine ertragsbringende Nutzung im Hauptgebäude
- Keine Zuschuss für Wohnen bei Aufstockung
- Evtl. Schallbelästigung der Nachbarn durch Veranstaltungsraum im EG

### Finanzierbarkeit:

Die Variante 1 ist wirtschaftlich nur schwer darstellbar. Sie zeigt eine Unterfinanzierung (Liquiditätslücke) von anfänglich 56.000 € p.a. (Jahr 1), die kontinuierlich auf bis zu 68.000 € (Jahr 10) steigt.

## Variante 2



### Maßnahmen:

- Freistellen des ursprünglichen Gebäudes durch Rückbau nachträglicher Anbauten
- Keltoreigebäude bleibt erhalten

### Nutzungen:

#### Hauptgebäude

UG – Café, Dorfladen, Lagerflächen

EG – 5 Wohnungen (50-80m<sup>2</sup>)

OG – 5 Wohnungen (50-95m<sup>2</sup>)

DG – Speicher

#### Keltorei

UG – Veranstaltungsraum am

Tiefhof

Ortsverwaltung oder

Vereinsräume

### Vorteile:

- Zuschuss für Wohnungen im Bestand
- Gewölbekeller in öffentlicher Nutzung
- Ehem. Ortsverwaltung → Wohnen
- Aufstockung Keltorei ist möglich

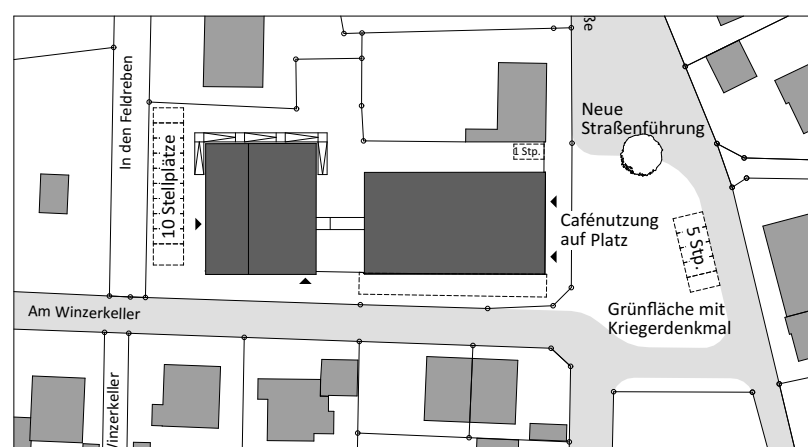
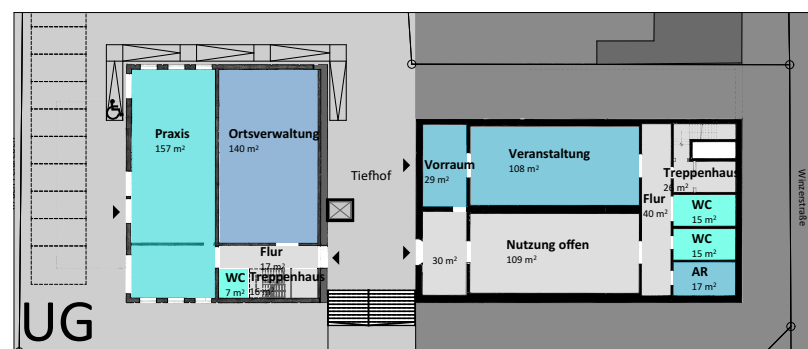
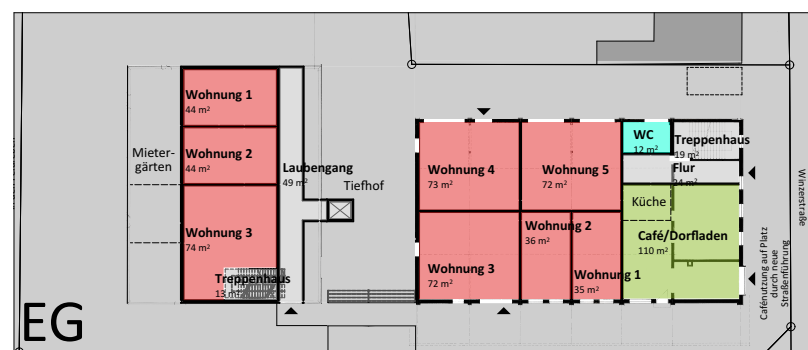
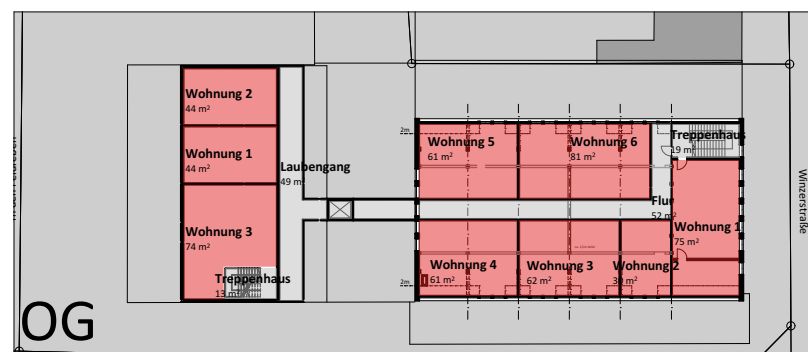
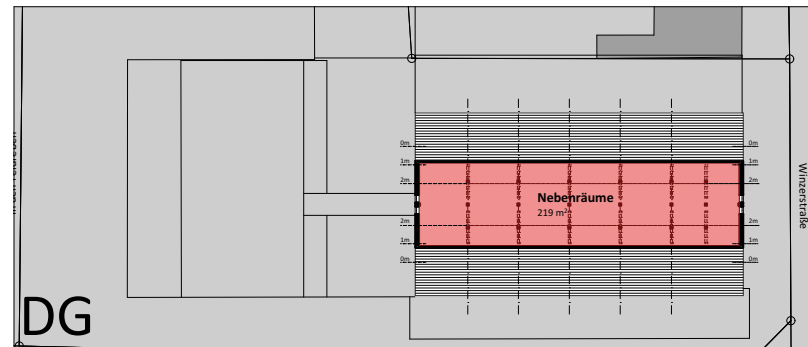
### Nachteile:

- Keine "öffentliche Nutzung" im EG zur Belebung des Platzes
- Keine zusätzlichen Vereinsräume neben Veranstaltungsraum

### Finanzierbarkeit:

Bei Variante 2 beträgt die Liquiditätslücke rund 3.000 € p.a. (Jahr 1), die im weiteren Zeitverlauf auf bis zu 14.000 € (Jahr 10) ansteigt. Es wären weitere Optimierungen und Maßnahmen erforderlich, um diese Variante wirtschaftlich darstellen zu können.

## Variante 3



### Maßnahmen:

- Freistellen des ursprünglichen Gebäudes durch Rückbau nachträglicher Anbauten
- Kelteneigebäude bleibt erhalten und wird aufgestockt

### Nutzungen:

#### Hauptgebäude

UG – Veranstaltungsraum

offene Nutzung

EG – Café, Dorfladen

3 Wohnungen (60-70m<sup>2</sup>)

OG – 6 Wohnungen (30-80m<sup>2</sup>)

DG – Speicher

#### Kelterei

UG – Ortsverwaltung

Praxis

EG/OG – 6 Wohnungen (45-75m<sup>2</sup>)

### Vorteile:

- Café orientiert sich zum Platz
- Abtrennbarer Raum im Café für alle Vereine möglich
- Ortsverwaltung barrierefrei
- Ehem. Ortsverwaltung → Wohnen
- Zuschuss für Wohnungen im Bestand
- Nur ein Aufzug nötig

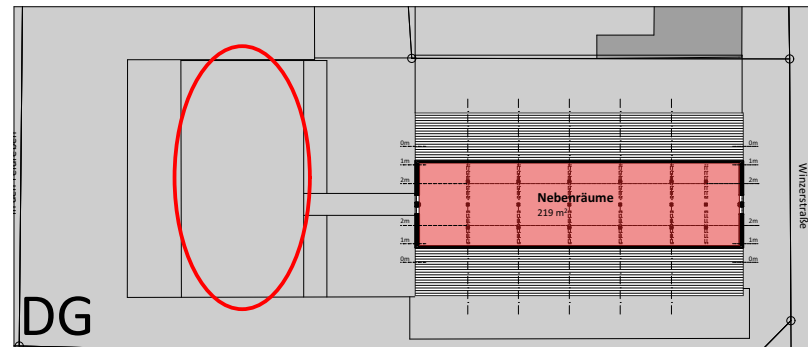
### Nachteile:

- Keine zusätzlichen Vereinsräume neben Veranstaltungsraum und Café

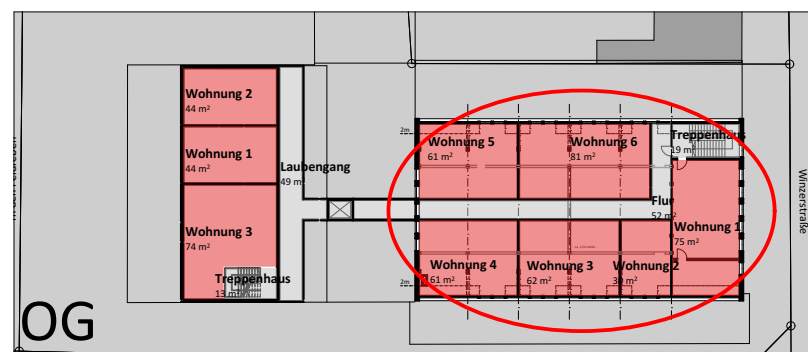
### Finanzierbarkeit:

Die Variante 3 zeigt mit einem anfänglichen Liquiditätsüberschuss von 15.000 € (Jahr 1), der sich mit der Zeit zu einem Liquiditätsüberschuss von 1.000 € (Jahr 10) verringert, die beste Wirtschaftlichkeit, allerdings unter der Prämisse, dass die noch freie Optionsfläche ebenfalls vermietet werden kann.

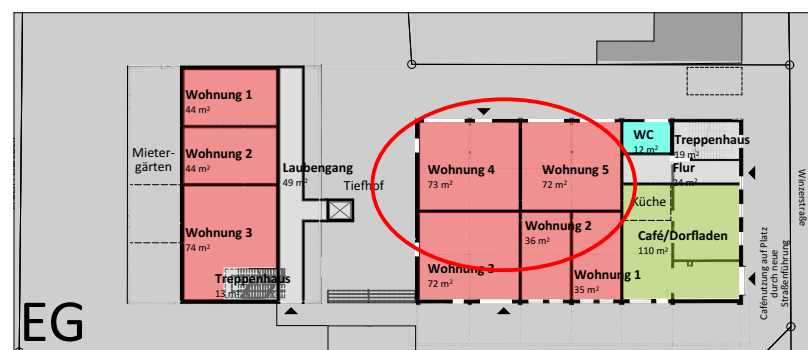
## Optimierung beispielhaft entlang der Variante 3



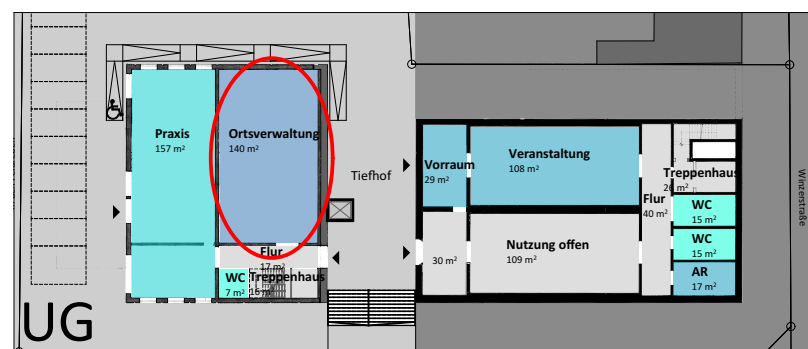
Zusätzliches Geschoss mit Wohnungen



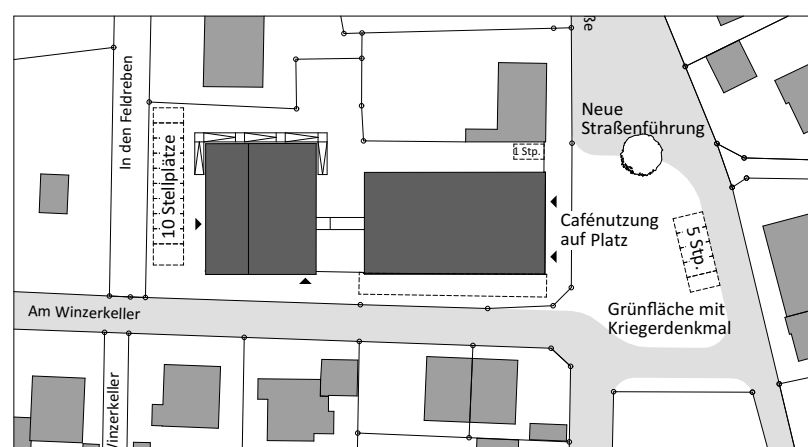
Wohnen für Erwachsene in Ausbildung



Gewerbe statt Wohnen



Gewerbe statt Ortsverwaltung



Vorteile:

- Zusätzliche Mieteinnahmen durch zusätzliches Geschoss
- Höhere Mieteinnahmen durch kleinere Wohnungen
- Höhere Mieteinnahmen bei Gewerbenutzung statt Wohnnutzung

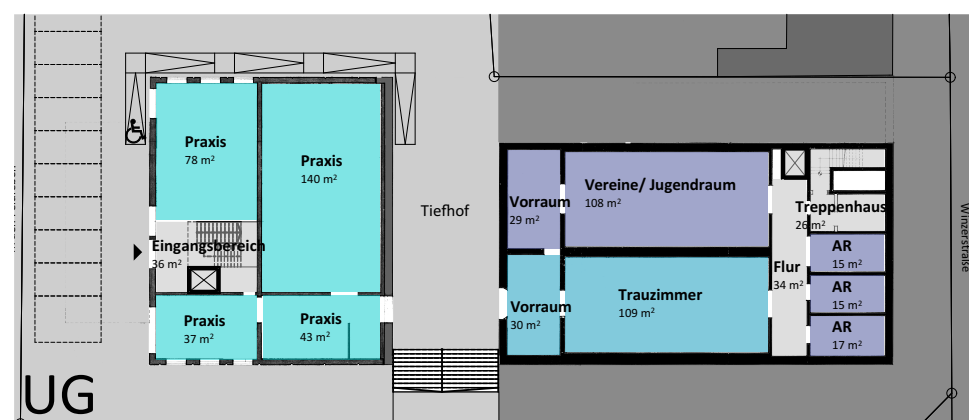
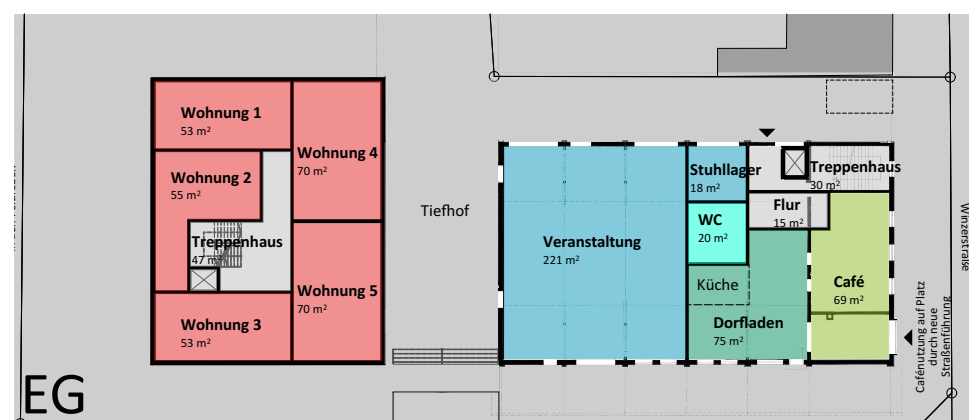
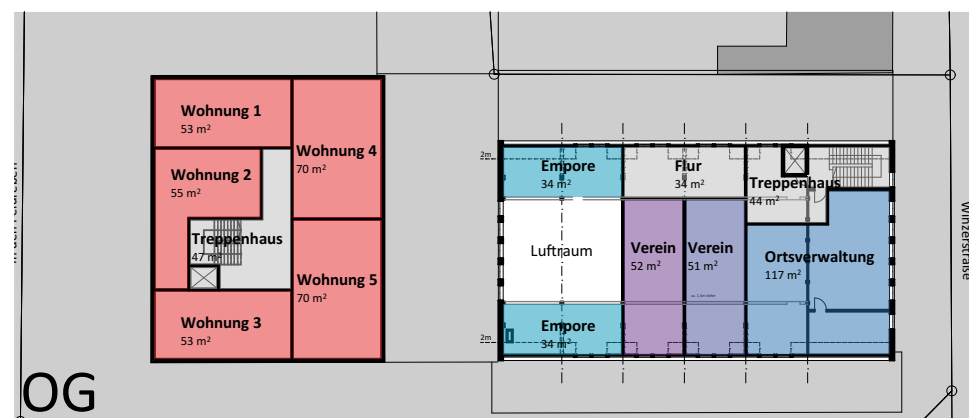
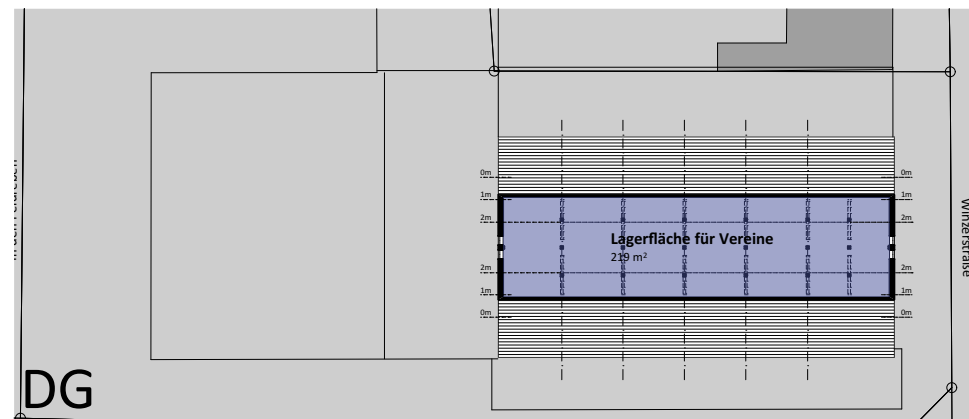
Nachteile:

- Größere Verdichtung führt zu Beeinträchtigung der Nachbarn
- negativer Einfluss der Verdichtung auf den Städtebau
- Höherer Stellplatzbedarf

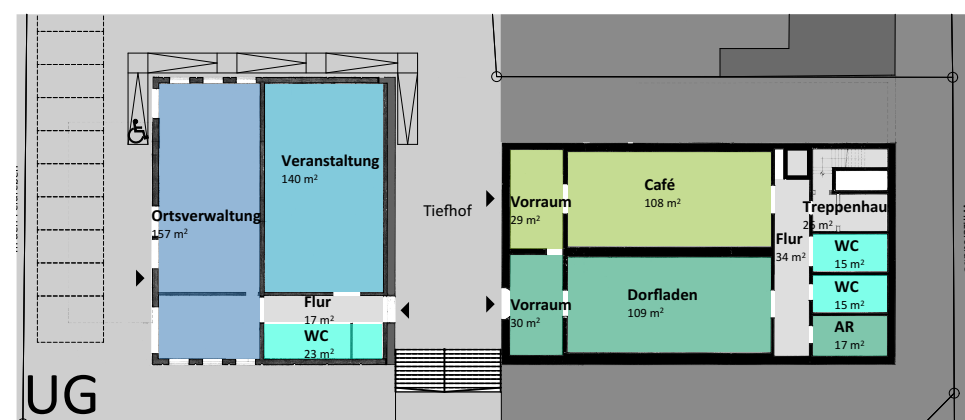
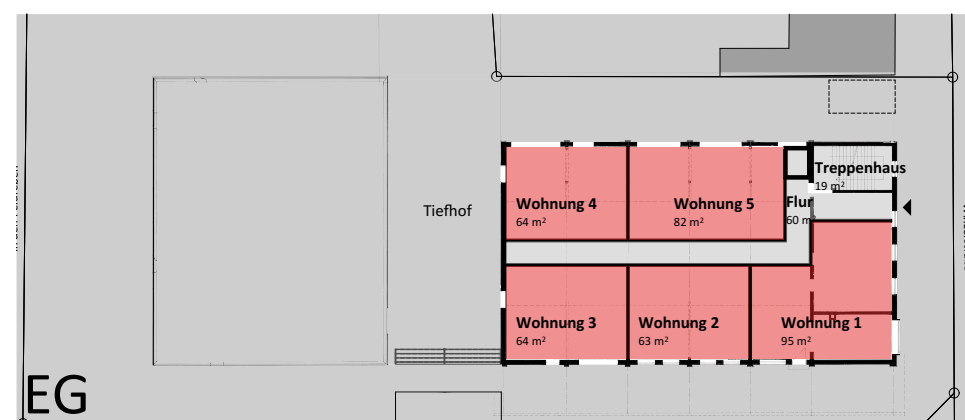
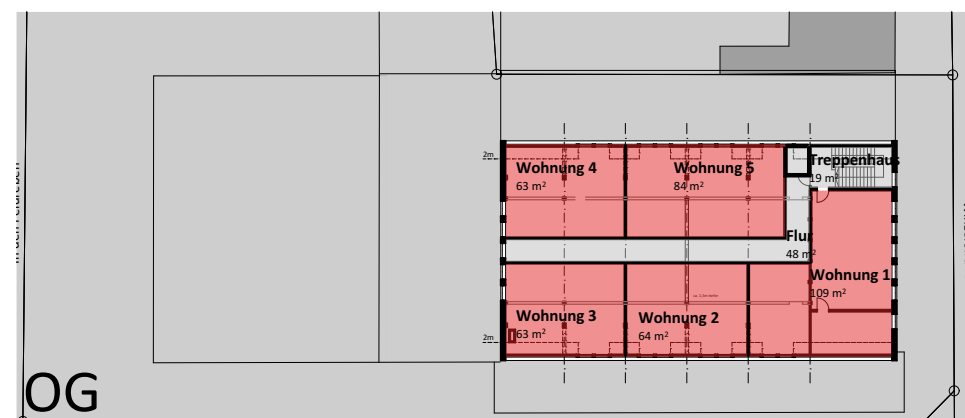
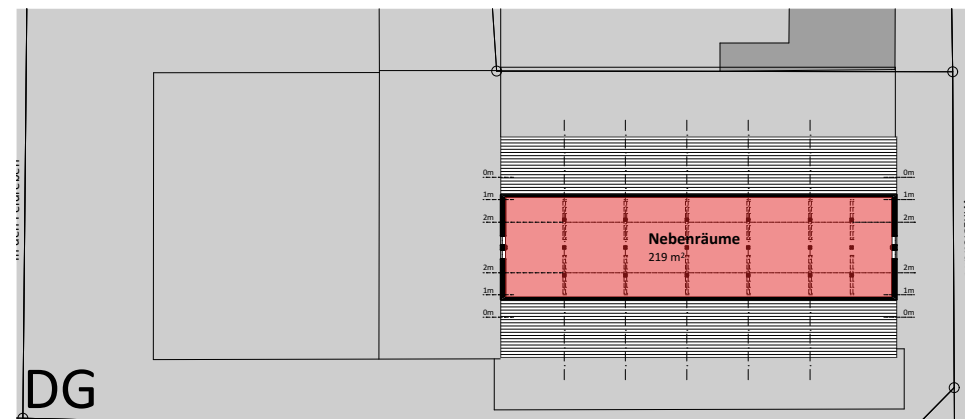


## Übersicht Varianten

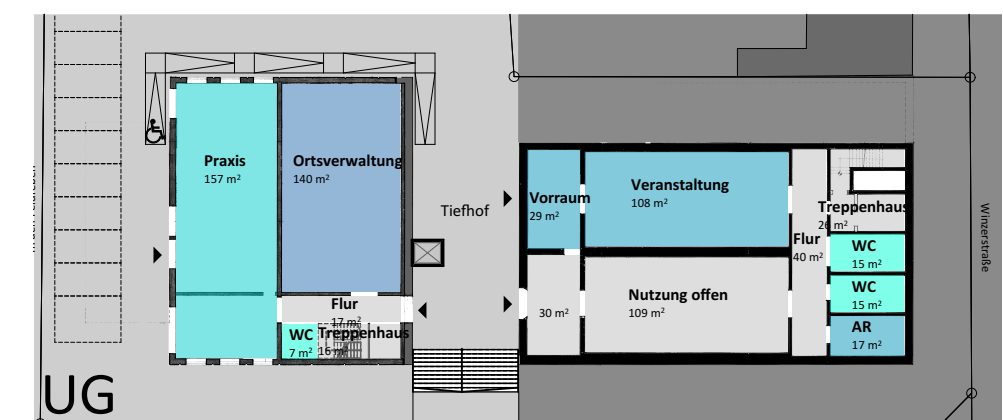
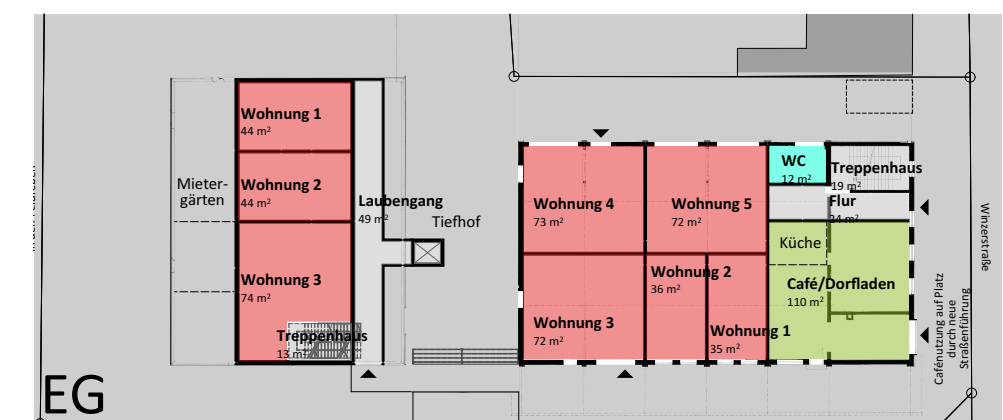
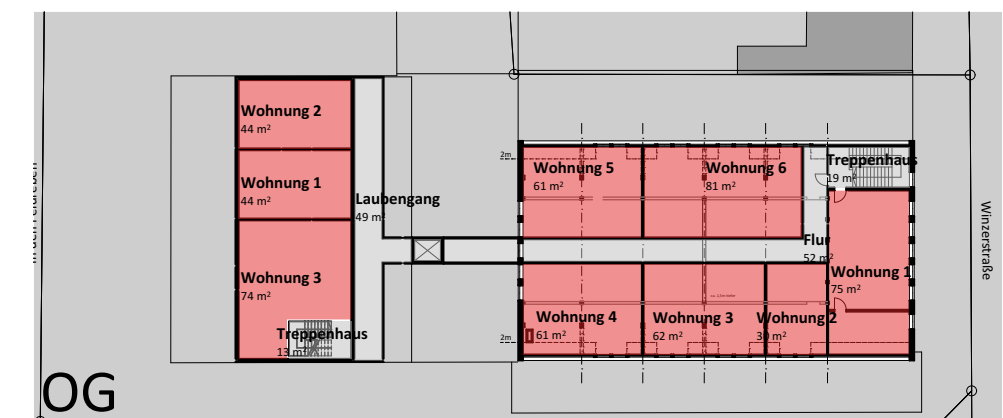
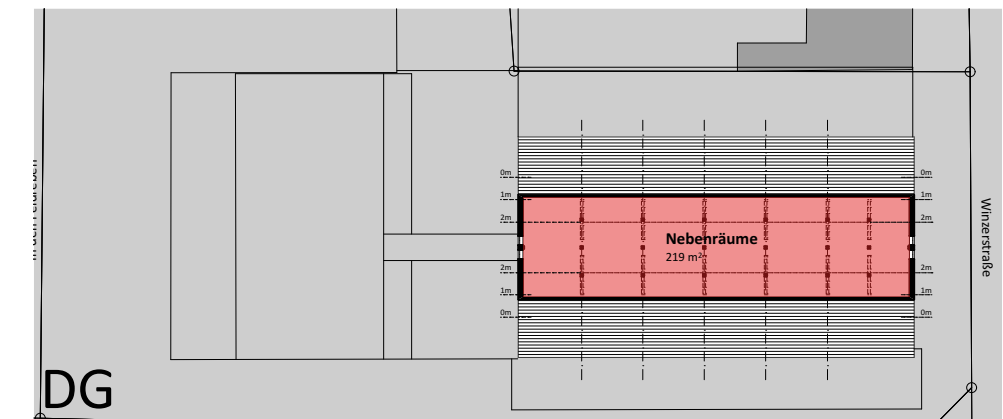
Variante 1



Variante 2



Variante 3



## Fazit

Das Fazit wird für Variante 3 formuliert, da sie uns als die umsetzungsfähigste erscheint:

- Variante 3 kann grundsätzlich als tragfähig und finanzierbar beurteilt werden
- Bei Variante 3 wird eine positive Liquidität erwirtschaftet
- Das Ergebnis müsste und könnte weiter verbessert werden, indem für den Veranstaltungsraum ebenfalls eine Miete verlangt werden würde
- Ideal wäre ein Investor aus der Raumschaft mit langfristiger Anlagestrategie
- HINWEIS: Wichtige steuerliche Effekte sind immer durch einen Steuerberater zu beurteilen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

# Entwicklung Alte WG Fessenbach



sutter<sup>3</sup>

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Fragen und Anregungen senden Sie

bitte bis 29.06.2020

über das Rückmeldeformular

zur Variantenwerkstatt

an folgende E-Mail-Adresse:

[altewg.fessenbach@offenburg.de](mailto:altewg.fessenbach@offenburg.de)



## Entwicklung Alte WG Fessenbach

Rückmeldeformular zur Variantenwerkstatt am 26.06.2020

Name, Vorname

Straße, Wohnort

E-Mail

### 1. Bewertung der Varianten

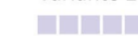
Was finden Sie gut?

Was finden Sie schlecht?

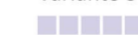
Variante 1


Variante 2


Variante 3


Legende     = gefällt mir sehr gut  = gefällt mir nicht

Seite 1 von 2

Besprechung der Fragen und Anregungen online am 03.07.2020