

Zukunft verhandeln: Wieviel Stadt, Quartier & Geld bleibt für uns?

Netzwerktreffen der LAG Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit
Baden-Württemberg e. V.
am 14. November 2025 in Stuttgart

Dokumentation der Arbeitsgruppe 2

Quartiersentwicklung als Motor für Investitionen: Finanzierungsmodelle der Zukunft
Impuls von: Benedikt Altrogge, GLS Bank

Moderation: Jörg Ackermann, LAG
Sarah Wolf, STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH

Nachstehend finden Sie folgende Inhalte:

- I. Präsentationsfolien des Impulses von Benedikt Altrogge
- II. Fotos der Stellwände mit den Inhalten der Arbeitsgruppe
- III. Ergebnisprotokoll der Arbeitsgruppe



Gemeinsam Zukunft bauen

Genossenschaftliches Wohnen

Benedikt Altrogge – GLS-Bank

Gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen in Euskirchen

- Kurzvorstellung „werk&wiese“ und Quartiersentwicklung
 - 1. „So funktioniert's“ – Schritte zur **Gründung einer Wohnungsgenossenschaft**
 - 2. **Finanzierung & Förderung** – Modelle, Förderprogramme, Eigenkapitalanforderungen
 - 3. **Architektur und Bauen mit Holz**



130.000 m²

Quartiersfläche

91.500 m²
Nettobauland

4
Quartiersplätze

ca. 1.100
Wohnungen

5
Spielplätze

11
Baufelder

120
Kita-Plätze

ca. 11.500 m²

Grünfläche

ca. 11.200 m²

BGF Gewerbefläche

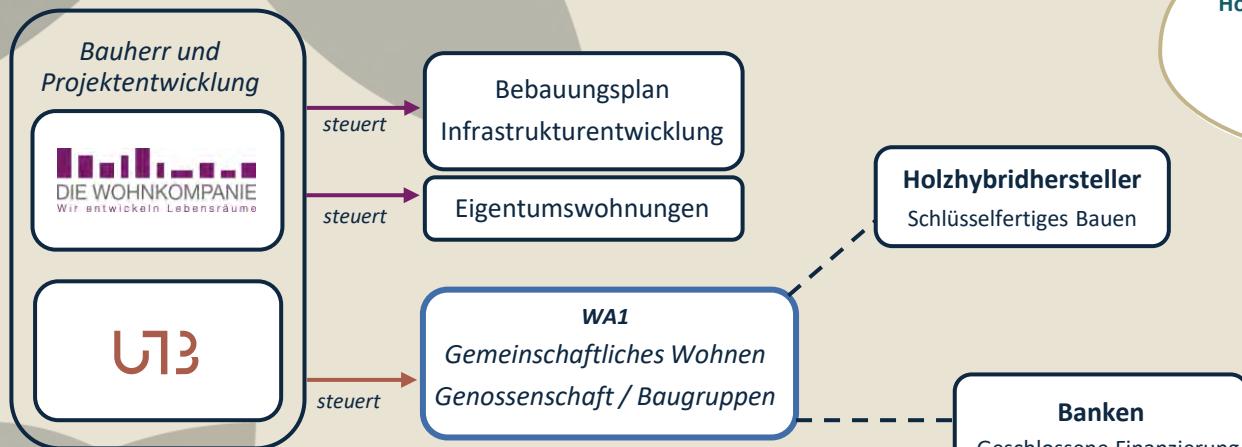
ca. 9.800 m²

BGF Nahversorgung





Organigramm Projektrollen

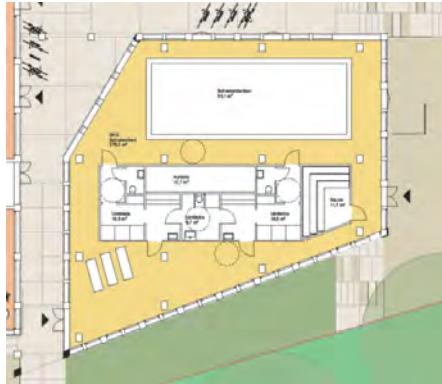


Wir mischen und teilen wo wir können

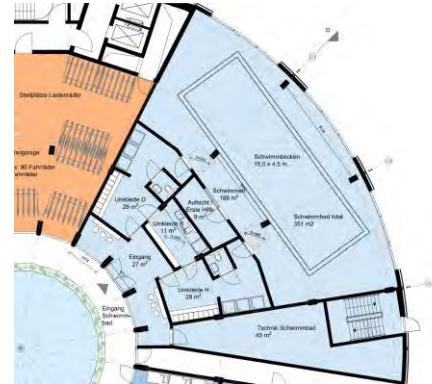
Schwimmbad

- Schwimm-Kurse
 - Kurse für Fitness und Gesundheit
 - Nachbarschaftstreffpunkt
 - Erholung

- Kostenfrei nutzbar für Mieter*innen des Quartiers
 - z.T. nachbarschaftlich organisiert (Sauna)
 - Fördert Gesundheit durch Sport und Naherholung



Referenz – Entwurf WoHo



Referenz – Entwurf IKONUS



Foto-Referenzen – Schwimmbad Weißensee



Wir *mischen* und *teilen* wo wir können

Soziale Ressourcen

- Allmenderaum
- Selbstorganisation (Bsp. Lichtenrade:
Schwimmbad & Sauna, AK Grün, AK Belegung, AK Jugend und Familie, AK Inklusion, AK Finanzen, AK Mobilität, AK Gemeinschaftsraum, ...)
- Steuerung über Quartiers-App

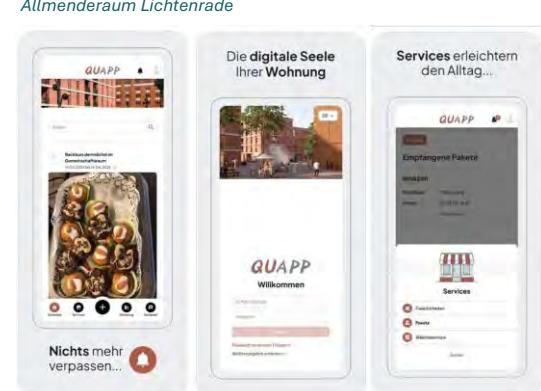
→ Nachbarschaftliche Organisation und Nutzung
förderst Gemeinschaftssinn und schafft Identifikation
mit dem Quartier



Allmenderaum Lichtenrade



Bürger*innen-Verein Re-WIR



Ausschnitte Quartiers-App Lichtenrade

Wir bauen sozial

Unsere Expertise für soziale Entwicklungen

Quartier WIR: Soziale Träger ermöglichen Teilhabe

Betreutes und eigenständiges Wohnen, Ermöglichung eines aktiven, selbstbestimmten Lebens durch frühzeitige Einbindung sozialer Träger und deren Bedarfe:

- Große Clusterwohnungen mit vielen individuellen Einheiten und Gemeinschaftsräumen
- Familienwohnungen
- Kleine Wohnungen



Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V.

Clusterwohnung mit 5 Einheiten, Familien- & Single-Wohnungen für Geflüchtete



Clusterwohnungen & 1-2 Zi.-Wohnungen für junge Menschen in Ausbildung

Multifunktionsräume fördern Eigeninitiative und Selbsthilfe für Quartiersbewohner*innen und Nachbarschaft

Betreutes Wohnen von Kindern und Jugendlichen in 2 Clusterwohnungen mit 7 + 8 Einheiten sowie 2 weiteren Wohnungen

Clusterwohnungen mit 10 Einheiten für an Demenz Erkrankte

Große Clusterwohnung für Familien in Trennung – für Menschen jeden Alters

2 Clusterwohnungen, 4 Einzelwohnungen für Menschen mit Lernschwierigkeiten und Suchterkrankungen

Familienwohnungen für afrikanische Familien



„So funktioniert's“ – Schritte zur Gründung einer Wohnungsgenossenschaft

Mögliche Rechtsformen beim Wohnungsneubau

Baugruppe



Baugenossenschaft



Welche Vorteile hat eine Genossenschaft?

1. Wohnmodell mit Fokus auf **Gemeinschaft**
2. Solidarischer Grundgedanke – *jede*r gibt was jede*r kann*
3. Dauerwohnrecht: die **Wohnung ist dauerhaft gesichert** – Schutz vor Eigenbedarfskündigung und „Luxussanierung“
4. Genossenschaftskonzept macht **bei einer Veränderung des Wohnbedarfs Fluktuation** zwischen Wohnungen möglich
5. Möglichkeit zur **Mitbestimmung** bei bspw. Modernisierung / Gestaltung der Gemeinschaftsflächen
6. Beim Austritt wird die **Genossenschafts-Einlage** wieder zurückgezahlt



Schritte zur Gründung einer Wohnungsgenossenschaft im Quartier werk&wiese

1. Gründungsteam bilden
 2. Businessplan & Konzept erstellen
 3. Satzung besprechen und abstimmen
 4. Gründungsversammlung organisieren
 5. Gründungsprüfung durch Prüfungsverband
 6. Eintragung ins Genossenschaftsregister
- rechtsfähig Entstehung der eG



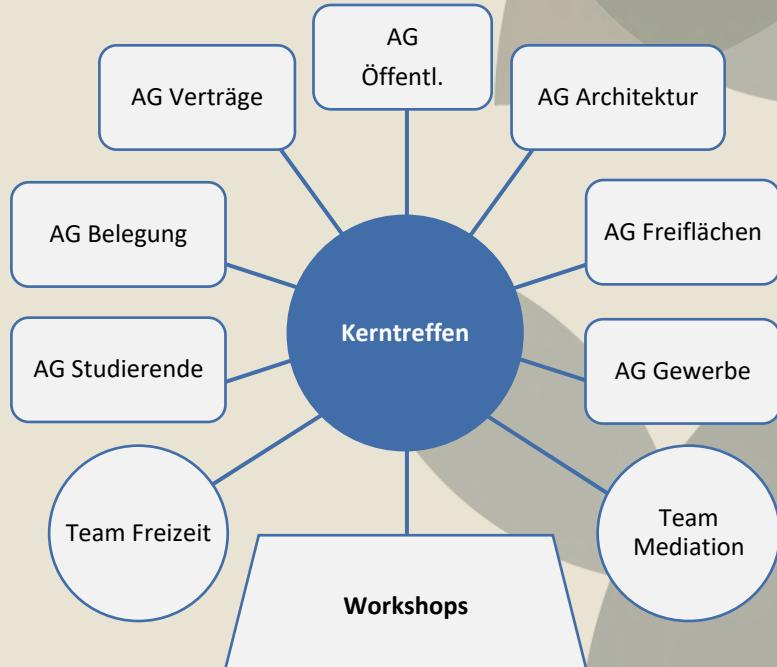
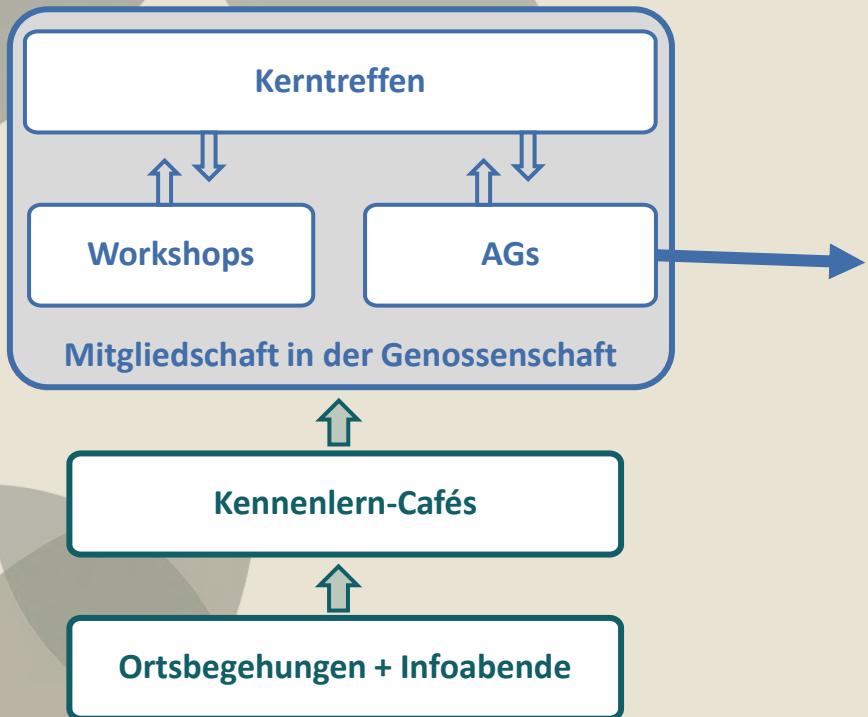
Genossenschaftsstruktur

setzt Ziele der
Genossenschaft um



bestellt und
kontrolliert

Innerer und äußerer Kreis



Meilensteine – „Werk & Wiese“

2026

- Frühjahr:
Gründung der
Genossenschaft
- Anschließend
Grundstückskauf
- Sommer:
Bauantrag
- Beginn Belegung
der Wohnungen

2027

- Belegung der
Wohnungen
- Herbst: Beginn
Bauausführung

2028/2029

- Belegung der
Wohnungen
- Baufertigstellung
- Einzug



Finanzierung & Förderung – Modelle, Förderprogramme, Eigenkapitalanforderungen

Grundsätzliches zur Finanzierung einer Genossenschaft

- Kostenmieten

**Die Mieten entsprechen den Kapitaldiensten und Verwaltungskosten
(Keine Unternehmertgewinne)**

- Baukosten

**Baukosten haben einen direkten Einfluss auf das erforderlichen
Eigenkapital der Genossenschaftsmitglieder**

- Die die Genossenschaft wird Kreditnehmer

**Die Objektfinanzierung wird nur auf die Genossenschaft abgestellt die
Mitglieder haften nicht persönlich sondern „nur“ mit dem einzusetzen
Eigenkapital**

Finanzierung

Freifinanzierte Wohneinheiten:

Miete: 14,75 €/m²

Eigenkapitaleinsatz: 1.500 €/m²

Geförderte Wohneinheiten (Einkommensklasse A):

Miete: 6,50 €/m²

Eigenkapitaleinsatz: 700 €/m²

Gewerbefläche:

Miete: 13,50 €/m²

(Kita 11,00 €/m²)

Beispiel 50 qm Wohnung

Freifinanziert

Gefördert Einkommensgruppe A

Miete mtl.	737,50 €	325,00 €
Eigenkapitaleinsatz	75.000 €	35.000 €

Mgl. KfW-Finanzierung, Beispiel 30.000 € mtl. Rate ca. 138 €, Laufzeit 20 Jahre, Tilgungszuschuss 2.250 €.

Kfw-Förderung für Genossenschaftsanteile

Konditionen	
Darlehen	Bis zu 100.000 €
Tilgungszuschuss	7,5%
Zins	
Laufzeit	Zinsbindung →
4 bis 25 Jahre	5 Jahre
	10 Jahre
26 bis 35 Jahre	0,01 %
	0,14 %
26 bis 35 Jahre	0,01 %
	0,43 %
Endfälliges Darlehen	
Laufzeit und Zinsbindung:	Sollzins pro Jahr:
4 bis 10 Jahre	0,58%





Aktuelle Herausforderungen		Strategien	
GWA durch Unternehmen finanziert?	Motivation aus Privatwirtschaft: „der Gesellschaft was zurückgeben“	Gewerbetreibende verbinden sich um Gemeinwesen zu ermöglichen	Engagement- fordern & Vernetzung mit anderen Wirtschaftssektoren
nicht allein kommunale Aufgabe	Gesamtverantwortung & Eigenverantwortung	Nachbarschaftsgremium mit Entscheidungsbefugnis	große Akteure in Verantwortung (politisch) nehmen
Haltung	Kommune stellt Weichen	Thema für Wahlkampf	Stadtplanungs- entscheidung aus dem sozialen Bereich
Verstetigung	Konzept in langen Fristen	Generationswechsel mit frühzeitigen Gruppenfindungsprozessen	Genossenschaften je älter desto mehr Liquidität
Finanzierung vs Beteiligung?	wirtschaftliches Denken im Hiteinander		

QUARTIERSENTWICKLUNG ALS MOTOR FÜR INVESTITIONEN:
Finanzierungsmodelle der Zukunft

Landesarbeitsgemeinschaft
**SOZIALE STADTENTWICKLUNG
UND GEMEINWESENARBEIT**
Baden-Württemberg e.V.

Welche aktuellen Herausforderungen begegnen uns, wenn es darum geht, Quartiersentwicklung als Ort des gesellschaftlichen Zusammenhalts zu sichern – trotz begrenzter Ressourcen?

→ Prozess

ZEIT:
zu haben
zu geben
zu akzeptieren

Haltung:
konservativ,
aggressiv,
Dialogwillig etc.

Diversität des
Bewohnerinnen/Anzahl

Qualität als
Kernpunkt bzw.
zu Differenzierungen

Finanzierung

rechtechnische
Weiterentwicklung

EHRENAMT
STÄRKEN/
ENGAGEMENT

Generations-
wechsel

Begrenzung
vor Ort
aber auch
erreichbar

WIE schafft man es
hauptberuflich
auf sich zu
stellen und
heilig zu sein?

PLÄCHEN
FÜR
WOHNKONZEPTE

+/-
politische
Bestimmung

WIE kann ich bei
Beteiligungspro-
zessen ALLE
anreden?

WIE integrieren
wir die angesiedel-
ten Gruppen im
Quartier?

Rollen &
Aufgaben-
Währung

Grenzen der
Sorgenden
Gemeinschaft

NEBENEINANDER
STATT
MITEINANDER

Moderation
der
Prozesse

Pflicht
vs. freiwillige
Aufgaben

Welche Empfehlung möchten wir mit Blick auf die
Zukunft von Stadt, Quartier & Geld formulieren?

QUARTIERSENTWICKLUNG ALS MOTOR FÜR INVESTITIONEN:
 Finanzierungsmodelle der Zukunft

Landesarbeitsgemeinschaft
**SOZIALE STADTENTWICKLUNG
UND GEMEINWESENARBEIT**
 Baden-Württemberg e.V.

Welche **Bedingungen** haben das möglich gemacht?

Beispiel/Ansatz	Bedingungen		
GLS - Genossenschaft	Unterstützung durch Profis	Partner, die in Vorleistung gehen	Zugriff auf Grundstücke geschenkt
Generierung neuer Projekte	Initiativen mit Finanzierungswunsch	Netzwerkarbeit	
Durchmischung	Trias kann Einlagen für Menschen leisten, die es nicht können	soziale Träger	10% solidarisch für andere mittragen
Gruppen ohne Erfahrung unterstützen über Finanzierung hinweg	Baukosten früh prüfen	Kontakte zu Baufirmen & Architekten	
Stiftungen			

QUARTIERSENTWICKLUNG ALS MOTOR FÜR INVESTITIONEN:
Finanzierungsmodelle der Zukunft

Landesarbeitsgemeinschaft
**SOZIALE STADTENTWICKLUNG
UND GEMEINWESENARBEIT**
Baden-Württemberg e.V.

Welche konkreten Ansätze oder Beispiele zeigen, wie Quartiersentwicklung trotz knapper Mittel und großem Investitionsdruck vor Ort gelingt?

- Soziale Durchdringung
↓
soziale Träger
beteiligen
als
Generalmietler
- Wohn-
genossenschaften
25-35%
Eigenkapital
- Gewerbe +
Gemeinwohl +
Wohnen
- Kostenrisiko
mit Testpreisen
gering halten
- Mehr kosten
über
Eigenkapital
- Leih- &
Schenke-
gemeinschaft
für Vereine
- Quartiersarbeit
in Genossenschaft
und aus ihr heraus
(Bewohnervereine)
- GWA finanziert
Stiftungen
+ Kommunen

Zukunft verhandeln: Wieviel Stadt, Quartier & Geld bleibt für uns?

Kleingruppen - Ergebnisdokumentation: Runde I

Kleingruppe: 2. Quartiersentwicklung als Motor für Investitionen
Ausgefüllt von: Sarah & Jörg

Frage 1: Welche konkreten Ansätze oder Beispiele zeigen, wie Quartiersentwicklung trotz knapper Mittel und großem Investitionsdruck vor Ort gelingt?

★ 1.

Zusammenarbeit mit GLS-Bank ermöglicht ~~Kostendekurrenz~~ Reduzierung des Kostenrisikos durch Haftungseinschränkung & frühe Festlegung von Festpreisen.

★ 2.

Soziale Durchmischung wird ermöglicht durch Beteiligungen ~~Einfluss für~~ in Abhängigkeit finanzieller Leistungsfähigkeit (Eigenkapital-Modell, Gemeinschaftsanteile, Übernahme & Beteiligung sozialer Träger & Stiftungen)

Frage 2: Welche Bedingungen haben das möglich gemacht?

★ 1.

Engagement aus intrinsischer Motivation heraus der Initiativen & Beteiligten.

★ 2.

Netzwerk & Wissen vor Ort (Kommune, Privatwirtschaft, soziale Träger vereint) & von externer Beratung wie GLS-Bank.

Bitte die ausgefüllte Seite 1 spätestens am Anfang der Mittagspause an die Rahmenmoderatorin Cora Westrick bzw. direkt an Christian Holl für seinen Abschlussimpuls reichen!

Zukunft verhandeln: Wieviel Stadt, Quartier & Geld bleibt für uns?

Kleingruppen - Ergebnisdokumentation: Runde II

Kleingruppe: ② Quartiersentwicklung als ~~soziale Stadtentwicklung~~ Motor für Investitionen
Ausgefüllt von: Sarah + Jörg

Frage 1: Welche aktuellen Herausforderungen begegnen uns, wenn es darum geht, Quartiersentwicklung als Ort des gesellschaftlichen Zusammenhalts zu sichern - trotz begrenzter Ressourcen?

★ 1. Haltung + politische Zustimmung
Diversität und Wechsel bei der Zielgruppe und den Akteuren

★ 2. Verteidigung und Finanzierung für längere Zeiträume

Frage 2: Welche Erfahrungen oder Strategien aus der Praxis helfen, diesen Herausforderungen wirksam zu begegnen?

★ 1.

★ 2.
