

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

ca. 11.200 m²
BGF Gewerbefläche

11
Baufelder

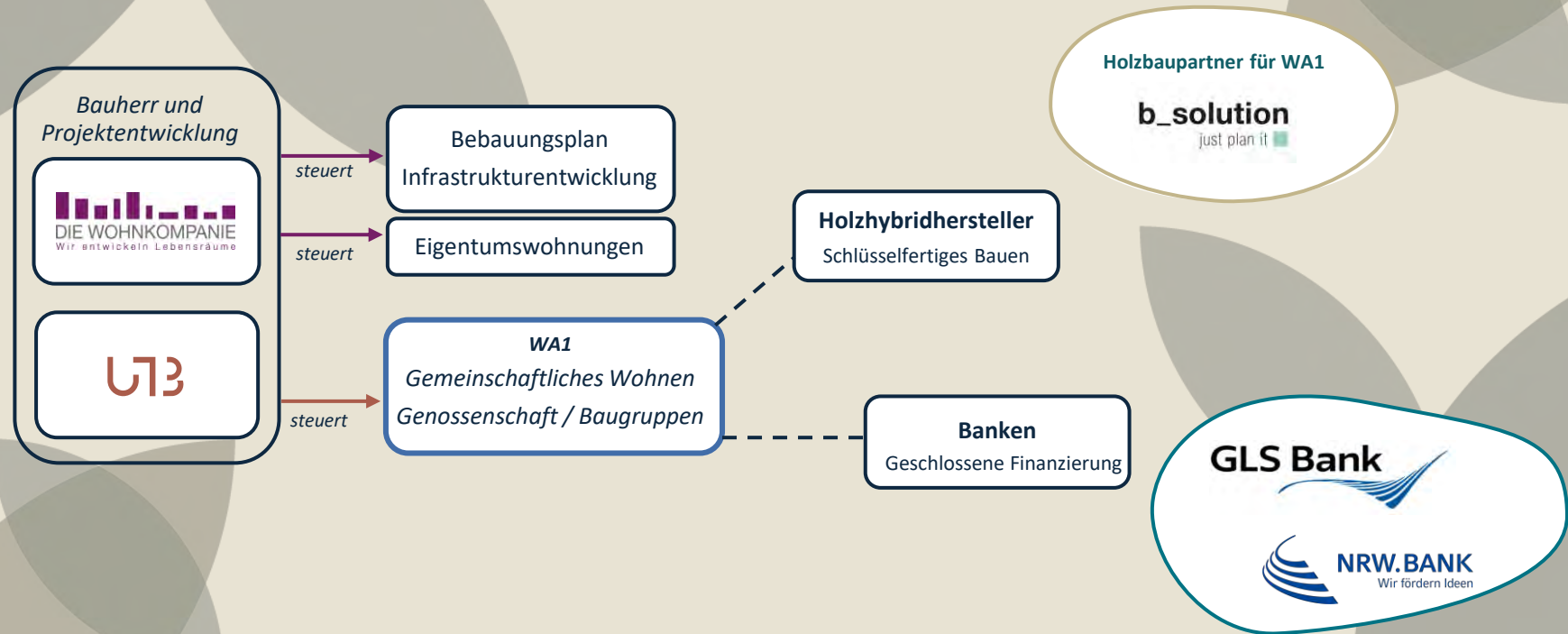
ca. 11.500 m²
Grünfläche

120
Kita-Plätze

ca. 9.800 m²
BGF Nahversorgung



Organigramm Projektrollen



Wir *mischen* und *teilen* wo wir können

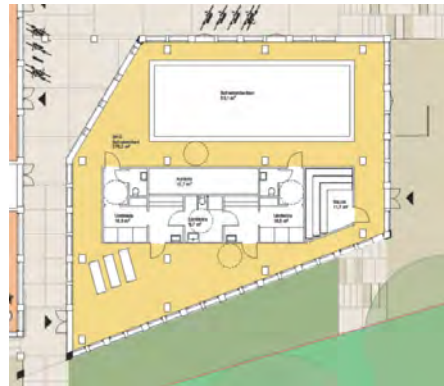
Schwimmbad

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

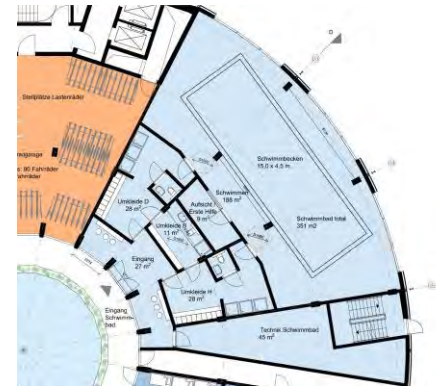
→ Kostenfrei nutzbar für Mieter*innen des Quartiers

→ z.T. nachbarschaftlich organisiert (Sauna)

→ Fördert Gesundheit durch Sport und Naherholung



Referenz – Entwurf WoHo



Referenz – Entwurf IKONUS

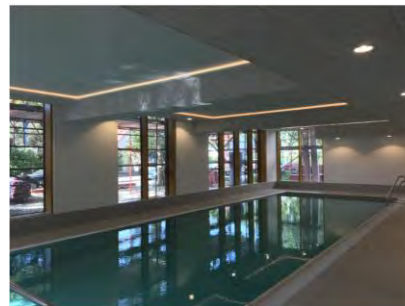


Foto-Referenzen – Schwimmbad Weißensee



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

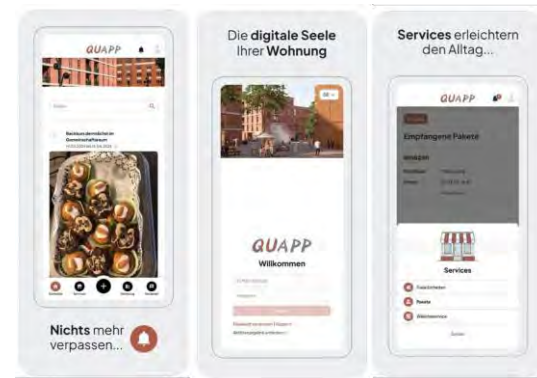
→ Nachbarschaftliche Organisation und Nutzung
fördert Gemeinschaftssinn und schafft Identifikation
mit dem Quartier



Bürger*innen-Verein Re-WIR



Allmenderaum Lichtenrade



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



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 Quartiers-bewohner*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



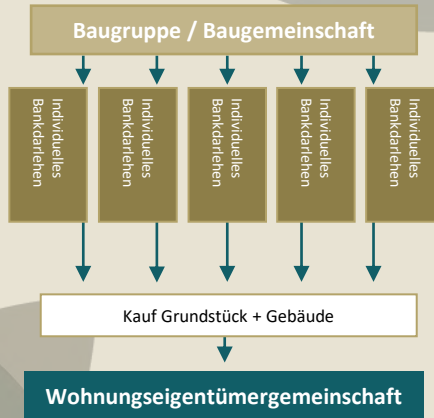
Familienwohnungen für afrikanische Familien



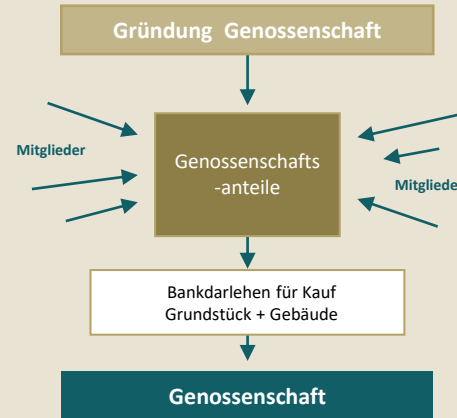
„So funktioniert’s“ – Schritte zur Gründung einer Wohnungsgenossenschaft

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

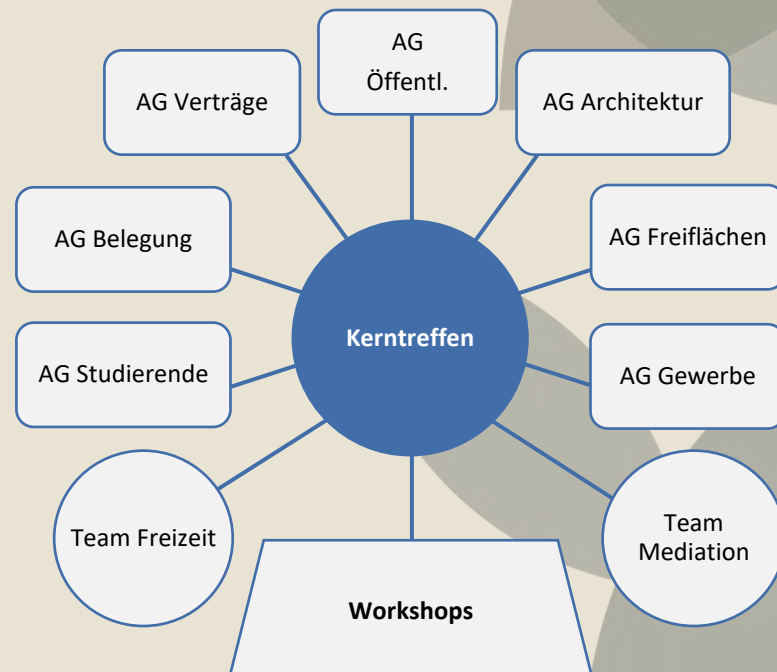
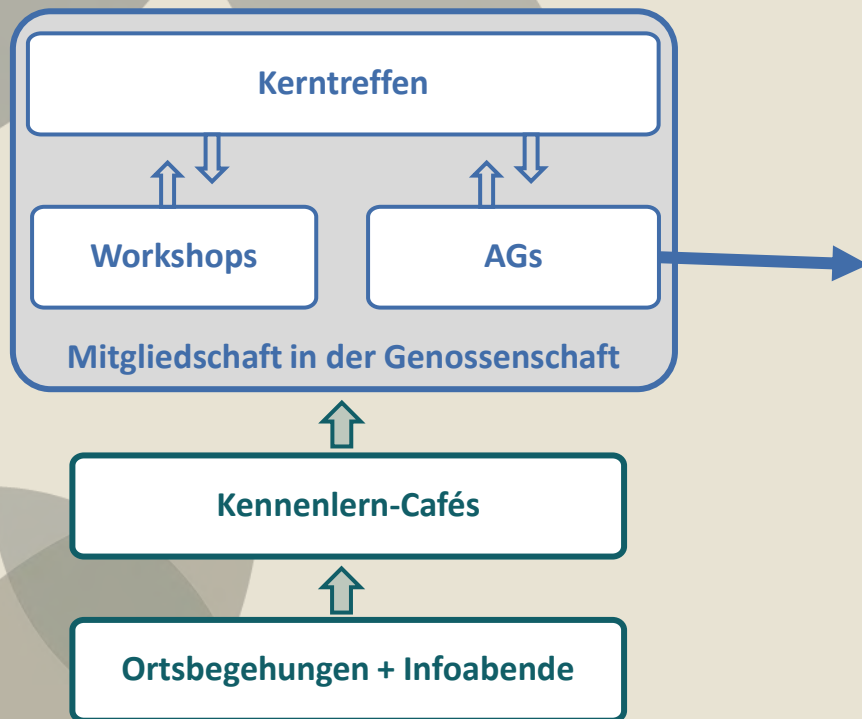
setzt Ziele der
Genossenschaft um



wählt

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 Unternehmergewinne)**

- **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

Miete mtl.

737,50 €

Eigenkapitaleinsatz

75.000 €

Gefördert Einkommensgruppe A

325,00 €

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	5 Jahre	10 Jahre
4 bis 25 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%	





QUARTIERSENTWICKLUNG ALS MOTOR FÜR INVESTITIONEN:
 Finanzierungsmodelle der Zukunft

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

Welche **Erfahrungen** oder **Strategien** aus der Praxis helfen,
 diesen Herausforderungen **wirksam** zu begegnen?

Aktuelle Herausforderungen		Strategien		
GWA durch Unternehmen finanziert?	Motivation aus Privatwirtschaft: „der Gesellschaft was zurückgeben“	Gewerbetreibende verbinden sich um Gemeinwesen zu ermöglichen	Engagementförderung & Vernetzung mit anderen Wirtschaftskreislauf	
nicht allein kommunale Aufgabe	Gesamtverantwortung ↳ Eigenverantwortung	Nachbarschaftsgremium mit Entscheidungsbefugnis	große Akteure in Vernetzung (politisch) nehmen	Initiativen mehr Möglichkeiten geben (nicht fördern)
Haltung	Kommune stellt Wachen	Thema für Wahlkampf	Stadtplanungsentscheidung 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 Miteinander			

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

Haltung:
 Unterschied z. umj.,
 Argumente,
 Dialogische P...

Diversität der
 Bewohner/Quartier

Qualitäts-
 bewußtsein z. B.
 zu Dienstleistungen

Finanzierung

ZEIT:
 zu haben
 zu geben
 zu akzeptieren

**ERKENNT
 STÄRKEN/
 ENWICKELUNG**

Gemeinschaften-
 wech sel

Begrenzung
 von Ort
 überhaupt
 erreichen

Wie sieht es aus
 konkret, wie
 Quartier weiter-
 leben zu sollen?

rechtliche/strukturelle
 Weiterentwicklung

+/-
 politische
 Zustimmung

Wie kann ich bei
 Entscheidungspro-
 zessen mit-
 reden?

Wie integrieren
 wir verschiedene
 Gruppen im
 Quartier?

**Rollen &
 Aufgaben-
 Wahrung**

**FLÄCHEN
 FÜR
 WOHNKONZEPTE**

Grenzen der
 Sogenden
 Gemeinschaft

**NEBENEINAND
 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 gegeben
Generierung neuer Projekte	Initiativen mit Finanzierungswunsch	Netzwerkarbeit	
Durch- mischung	Trias kann Einlagen für Menschen leisten, die es nicht können	soziale Träger	10% solidarisch für andere mittragen
Gruppen ohne Erfahrung unterstützen über Finanzierung hinaus	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 Durchmischung
↓
soziale Träger
beteiligen)
als
Generalmieter

Wohn-
genossenschaften

25-35%
Eigenkapital

Gewerbe +
Gemeinwohl +
Wohnen

Leih- &
Schenke-
gemeinschaft
für Vereine

Kostenrisiko
mit Festpreisen
gering halten

Mehrkosten
über
Eigenkapital

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 ~~Ko~~Reduzierung des Kostenrisikos durch Haftungseinschränkung & frühe Festlegung von Festpreisen.

★ 2. Soziale Durchmischung wird ermöglicht durch Beteiligungen ~~in Form~~ in Abhängigkeit finanzieller Leistungsfähigkeit (Eigenkapital-Modell, Genossenschaftsanteile, 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 ~~Investition~~ ^{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. Vernetzung und Finanzierung für längere Zeiträume

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

★ 1.

★ 2.