



Das Detmolder Modell

***Die genossenschaftliche
Lösung zur Schaffung von
bezahlbarem Wohnraum***



Einführung

Das Thema Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor brisant. Im Jahr 2024 stiegen die Baukosten um rund 2,5 Prozent. Für die Jahre 2025 und 2026 wird aufgrund hoher Material- und Lohnkosten mit weiteren Steigerungen gerechnet. Die Zinsen lagen Anfang 2026 bei etwa 3,3 bis 3,8 Prozent (Sollzinsbindung: 10 Jahre). Es fehlen weiterhin Vorhaben für geförderten Wohnraum, und die Mieten stiegen im vergangenen Jahr um rund 4 bis 5 Prozent. Die Konsequenz: Erzieherinnen, Kranken- und Altenpflegende und Mitarbeiterinnen der öffentlichen Versorgung finden keine Wohnung mehr.

Lösungsmöglichkeiten

Aus der Sicht des kommunalen Haushaltes ist der Verkauf von Grundstücken reizvoll, doch dem Ziel Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nicht zuträglich. Der kommunale Einfluss auf die Immobilienentwicklung schwindet, sobald sich das Grundstück nicht mehr in der kommunalen Bilanz befindet. Zudem beteiligen sich immer weniger Investoren an den Ausschreibungen.

Will die Kommune eine dauerhafte Kontrolle über die Grundstücksentwicklung behalten, besteht die Möglichkeit der Gründung einer GmbH oder die Aufgabenübernahme durch die Verwaltung.

Die Standortkommune bezahlt ihre umfassende Kontrolle jedoch mit der Bereitstellung von Personal, der Bindung an das öffentlich-rechtliche Vergaberecht, im Falle der Gründung einer kommunalen GmbH mit der Stellung eines Geschäftsführers und seines Teams verbunden mit den entsprechenden Kosten.

Zudem erfordern der Bau in Eigenregie oder durch eine kommunale GmbH eine stete Abstimmung in den politischen Gremien. Einerseits ist dieser Umstand ob seiner großen Transparenz zu begrüßen, jedoch hat er das Potenzial, den Planungs- und Bauprozess zu verzögern und die Kosten zu steigern.

Natürlich bliebe noch die Möglichkeit der Vergabe in Erbpacht. Jedoch ist davon auszugehen, dass zum jetzigen Zeitpunkt kein Investor eine Bewerbung zu den Konditionen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum einreichen wird.

Die kommunale Wohnungsgenossenschaft eG

Michael Hoppenberg, Rechtsanwalt und Gründer der Pyramis Gruppe, hat gemeinsam mit Michael Kirchner, dem Geschäftsführer der Kirchner Gruppe, eine Lösung entwickelt, um die Lücken der Möglichkeiten zur Bereitstellung von günstigem Wohnraum zu schließen; genossenschaftlicher Wohnungsbau mit der Standortkommune als Gründungsmitglied.



Struktur

Für die Gründung einer Genossenschaft bedarf es drei Gründungsmitglieder. Nach dem Vorbild unserer Lösung, die wir nach der Stadt, in der sie auf Konversionsflächen der British Army erstmalig umgesetzt wurde, Detmolder Modell benannt haben, sind dies die Standortkommune, eine weitere öffentlich rechtliche Institution wie ein lokales Finanzinstitut oder eine kommunale Gesellschaft und ein Systempartner, welcher im Falle des Detmolder Modells die Pyramis Immobilien Entwicklungs GmbH, ein Schwesternunternehmen der Pyramis Gruppe, ist.

Die Gründung der Genossenschaft ist nach den politischen Beschlüssen schnell vollzogen. Die Kosten für die Gründung sind sehr überschaubar, zumal die Genossenschaft keines Mindestkapitals bedarf.

Die Standortkommune bringt ein bebautes oder noch zu entwickelndes Grundstück als Sachwert in die Genossenschaft ein. Auf diesem Grundstück entwickelt, vermietet und verwaltet die Pyramis für die Genossenschaft die Immobilie gegen eine Vergütung auf dem Basishonorarsatz der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Die wohnungspolitischen, familienpolitischen und städteplanerischen Ziele der Kommune werden in der Satzung der Genossenschaft festgeschrieben.

Die Genossenschaft verfügt über drei Organe, die die Geschicke der Genossenschaft leiten und sich gegenseitig überwachen:

- **Generalversammlung**: Die Mitglieder einer Genossenschaft üben ihre Willensbildung in der Generalversammlung aus. Sie ist das Gremium für Grundsatzentscheidungen. Die Mitgliederzahl ist nach oben hin offen.
- **Vorstand**: Der Vorstand besteht aus mind. zwei Personen bis max. drei Personen und wird von der Generalversammlung auf Zeit gewählt. Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Außerdem vertritt der Vorstand die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich.
- **Aufsichtsrat**: Der Aufsichtsrat besteht aus mind. drei Personen und wird ebenfalls auf Zeit von der Generalversammlung gewählt. Dem Aufsichtsrat obliegt die Kontrolle des Vorstandes.

Die Gremien Vorstand und Aufsichtsrat werden bei der Gründung mit Mitgliedern des Verwaltungsvorstands und des Rates besetzt. Darüber hinaus ist die Mitwirkung von Mitarbeiter*innen aus Politik und Verwaltung für die operative Arbeit der Genossenschaft nicht notwendig.

Das Detmolder Modell sieht vor, ein Quartier mit minimal 12 bis maximal 100 Wohneinheiten zu schaffen. Diese überschaubare Größe hat zum Ziel, Abstimmungen zwischen den Genoss*innen schlank und unkompliziert zu halten.



Die Mieter*innen können durch eine Bareinlage im dreistelligen Bereich (die Summe wird von der Kommune festgelegt) zu Genoss*innen werden. So können sie anteiliges Eigentum sowie ein dauerhaftes Wohnrecht erwerben. Aus unserem praktischen Alltag wissen wir, dass auf diese Weise eine stärkere Identifikation mit dem Quartier und ein stärkeres Engagement innerhalb der Gemeinschaft entsteht.

Kommunaler Einfluss

Der dauerhafte Einfluss der Kommune ist über Einstimmigkeitserfordernis für die Änderung wesentlicher Satzungsbestimmungen gewährleistet. Darüber hinaus besitzt die Kommune durch die Einbringung des Grundstücks die meisten Genossenschaftsanteile und stellt die Mehrzahl der Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder.

Ressourcenverwendung und Nachhaltigkeit

Das kommunale Grundstück wird auf Basis eines Wertgutachtens gegen Gewährung von Genossenschaftsanteilen als Sacheinlage in die Genossenschaft eingebracht. In der Bilanz des Haushaltes entsteht ein reiner Aktivtausch und keine weitere Belastung. Eine angemessene Verzinsung ist möglich und kann in der Satzung festgeschrieben werden. Die Genossenschaft wird durch die Einbringung in die Lage versetzt, sämtliche Investitionen und Kosten selbst über Fremdkapital und/ oder Fördermittel zu finanzieren. In der Praxis finanzieren in der Regel die lokalen Sparkassen zu Kommunalkreditkonditionen. Die Genossenschaft muss kostendeckende Einnahmen generieren. Die Erzielung von Gewinnen ist nicht vorgesehen. Somit ist der gedämpfte Mietpreis dauerhaft gewährleistet. Sollten Überschüsse erwirtschaftet werden, kann die Verwendung ebenfalls in der Satzung festgehalten werden. Von Anfang an wird eine Wirtschaftlichkeitsrechnung erstellt und fortlaufend angepasst.

Die Genossenschaft ist eine privatrechtliche Unternehmensform, somit nicht dem öffentlichen Vergaberecht unterworfen und kann Aufträge an lokale Handwerker*innen vergeben.

Risiken

Generell ist die Haftung gegenüber Gläubigern auf das Vermögen der Genossenschaft begrenzt. Eine Nachschusspflicht wird in der Satzung ausgeschlossen.



Projekte und kommunale Ansprechpartner (Auszug)

Projekte

- Wohnungsgenossenschaft Britensiedlung eG
- Wohnungsgenossenschaft Breitefeld eG
- Wohnungsgenossenschaft Ortsmitte Reckenfeld eG
- Wohnungsgenossenschaft Land.Leben.Drolshagen. eG
- Wohnungsgenossenschaft Wohnraum.Drolshagen eG
- Wohnungsgenossenschaft Alter Postweg eG
- Wohnungsgenossenschaft Jüchener Wohnen eG
- Wohnungsgenossenschaft Lerchenhorst Nottuln eG
- Kommunale Wohnraumversorgung Kaarst eG

Ansprechpartner

- Frank Hilker, Bürgermeister von Detmold
- Dr. Dietmar Thönnies, Bürgermeister von Nottuln
- Dietrich Aden, Bürgermeister von Greven
- Ulrich Berghof, Bürgermeister von Drolshagen
- Thomas Tappe, Bürgermeister von Halle

Pyramis Immobilien Entwicklungs GmbH (P.I.E.)

- Ein Schwesternunternehmen der Pyramis Gruppe

Michael Hoppenberg & Michael Kirchner

Gründer und Geschäftsführende Gesellschafter der P.I.E.

Orkotten 37

48291 Telgte

Tel.: +49 (0) 2504 / 88 88 80

E-Mail: info@pyramis-ie.de