



Das Detmolder Modell

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

Herausforderungen

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gehört auch 2026 zu den zentralen Herausforderungen für Kommunen. Die Baukosten sind nach deutlichen Anstiegen in den Jahren 2023 bis 2025 weiter gewachsen; für 2026 wird aufgrund hoher Material- und Lohnkosten erneut mit einem Plus von rund **2 bis 3 Prozent** gerechnet.

Die **Zinsen** haben sich nach dem starken Anstieg der vergangenen Jahre zwar leicht stabilisiert, liegen Anfang 2026 aber weiterhin bei **3,3 bis 3,8 Prozent** (Sollzinsbindung: 10 Jahre) – deutlich über dem Vorkrisenniveau.

Gleichzeitig fehlen weiterhin neue Vorhaben im **geförderten Wohnungsbau**. Die Zahl der Sozialwohnungen sinkt, weil mehr Bindungen auslaufen als neue geschaffen werden. Die Mieten sind 2025/2026 erneut gestiegen – bundesweit um rund **4 bis 5 Prozent**, in vielen Wachstumsregionen darüber.

Die Konsequenz: **Erziehende, Pflegekräfte, Mitarbeitende der öffentlichen Versorgung und viele weitere Berufsgruppen finden keine bezahlbare Wohnung** mehr. Für Kommunen wird dies zunehmend zu einem Standort- und Versorgungsrisiko.

Lösungsmöglichkeiten

Aus Sicht des kommunalen Haushalts erscheint der Verkauf von Grundstücken attraktiv. Doch er **trägt** nicht zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei. Sobald ein Grundstück nicht mehr in kommunaler Bilanz steht, sinkt der Einfluss der Kommune auf die Entwicklung – und immer weniger Investoren beteiligen sich an Ausschreibungen.

Will eine Kommune die dauerhafte Kontrolle über die Grundstücksentwicklung behalten, bestehen zwei klassische Optionen:

- **Gründung einer kommunalen GmbH**
- **Umsetzung durch die Verwaltung selbst**

Beide Wege sichern den kommunalen Einfluss, sind jedoch ressourcenintensiv: Sie erfordern zusätzliches Personal, unterliegen dem öffentlich Vergaberecht und benötigen im Falle einer GmbH eine Geschäftsführung samt Team. Zudem bedarf der Bau in Eigenregie oder durch eine kommunale GmbH einer steten Abstimmung in den politischen Gremien. Diese Transparenz ist grundsätzlich positiv, kann jedoch Planungs- und Bauprozesse verzögern und Kosten erhöhen.

Eine weitere Möglichkeit wäre die **Vergabe in Erbpacht**. Allerdings ist kaum ein Investor bereit, sich bei den derzeitigen Konditionen für bezahlbaren Wohnraum zu engagieren.



Die kommunale Wohnungsgenossenschaft (eG)

Um diese strukturellen Lücken zu schließen, haben **Michael Hoppenberg** und **Michael Kirchner**, Gründer und Geschäftsführer der Pyramis und der Kirchner Gruppe, eine Lösung entwickelt: **genossenschaftlicher Wohnungsbau mit der Standortkommune als Gründungsmitglied** – das **Detmolder Modell**, benannt nach der Stadt, in der es erstmals umgesetzt wurde.

Struktur des Modells

Für die Gründung einer Genossenschaft werden drei Gründungsmitglieder benötigt. Beim Detmolder Modell sind dies:

- die **Standortkommune**,
- eine **öffentlich-rechtliche Institution** (z.B. ein lokales Finanzinstitut oder eine kommunale Gesellschaft) und
- ein **Systempartner** – im Detmolder Modell die Pyramis Immobilien Entwicklungs GmbH.

Die Gründung erfolgt nach den politischen Beschlüssen schnell und kostengünstig, da eine Genossenschaft **kein Mindestkapital** benötigt.

Die Kommune bringt ein bebautes oder zu entwickelndes Grundstück als Sacheinlage ein. Auf diesem Grundstück entwickelt, vermietet und verwaltet Pyramis die Immobilie für die Genossenschaft – gegen eine Vergütung auf Basis des Basishonorarsatzes der HOAI. Die wohnungs-, familien- und städteplanerischen Ziele der Kommune werden in der Satzung festgeschrieben.

Organe der Genossenschaft

Die Genossenschaft verfügt über drei Organe:

- **Generalversammlung** – Gremium für Grundsatzentscheidungen; Mitgliederzahl offen.
- **Vorstand** – mind. zwei, max. drei Personen; leitet die Genossenschaft eigenverantwortlich und vertritt sie gerichtlich und außergerichtlich.
- **Aufsichtsrat** – mind. drei Personen; überwacht den Vorstand.

Vorstand und Aufsichtsrat werden bei der Gründung mit Mitgliedern des Verwaltungsvorstands, des Rates und der Geschäftsführung der Pyramis besetzt.

Quartiersgröße und Mitgliedschaft

Das Detmolder Modell sieht Quartiere mit **12 bis 100 Wohneinheiten** vor – bewusst überschaubar, um Abstimmungen schlank zu halten.



Mieterinnen und Mieter können durch eine Bareinlage im dreistelligen Bereich (Höhe durch die Kommune festgelegt) Mitglieder der Genossenschaft werden.

Sie erwerben anteiliges Eigentum und ein dauerhaftes Wohnrecht. Die Praxis zeigt: Dies stärkt Identifikation und Engagement im Quartier.

Kommunaler Einfluss

Der Einfluss der Kommune bleibt dauerhaft gesichert:

- Einstimmigkeitserfordernis bei Änderungen wesentlicher Satzungsbestimmungen
- Mehrheit der Genossenschaftsanteile durch Grundstückseinbringung
- Mehrheit der Mitglieder in Vorstand und Aufsichtsrat

Ressourcenverwendung und Nachhaltigkeit

Das kommunale Grundstück wird auf Basis eines Wertgutachtens als Sacheinlage eingebracht. In der kommunalen Bilanz entsteht ein **Aktivtausch**, keine zusätzliche Belastung. Eine angemessene Verzinsung kann in der Satzung festgelegt werden.

Die Genossenschaft finanziert sämtliche Investitionen über Fremdkapital und/oder Fördermittel. In der Praxis übernehmen häufig lokale Sparkassen die Finanzierung zu Kommunalkreditkonditionen.

Die Genossenschaft muss kostendeckende Einnahmen erzielen; **Gewinne sind nicht vorgesehen**. Dadurch bleibt der günstige Mietpreis dauerhaft gesichert, auch wenn die Sozialbindung ausläuft. Überschüsse können satzungsgemäß verwendet werden. Eine Wirtschaftlichkeitsrechnung wird von Beginn an erstellt und fortlaufend aktualisiert.

Als privatrechtliche Unternehmensform unterliegt die Genossenschaft nicht dem öffentlichen Vergaberecht und kann Aufträge lokal ausschreiben.

Risiken

Die Haftung gegenüber Gläubigern ist 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



Pia Hoppenberg

Geschäftsführerin

Tel.: 0251 7775 8798

E-Mail: pia.hoppenberg@pyramis-gruppe.de

Salzstraße 40-41
48143 Münster



Michael Hoppenberg

Gründer und Geschäftsführer

Tel.: 02381 92122- 493

E-Mail: info.hoppenberg@pyramis-gruppe.de

Salzstraße 40-41
48143 Münster