



UTB
Projektmanagement
GmbH

Genossenschaftliches Wohnen in Euskirchen

28.01.2026

Vorteile einer genossenschaftlichen
Quartiersentwicklung





Wer sind wir?

- Expert*innen in der Entwicklung **gemischter** und **gemeinwohlorientierter** Stadtquartiere
- 1996 gegründet
- 40 Mitarbeitende
- Projekte in Berlin, Weimar, Greifswald, Münster, Düsseldorf und: **Euskirchen!**



01

Wer sind wir?

02

Ideal und Expertise

Was machen wir anders?

03

Werk & Wiese

04

Warum Genossenschaft?

05

Finanzierung

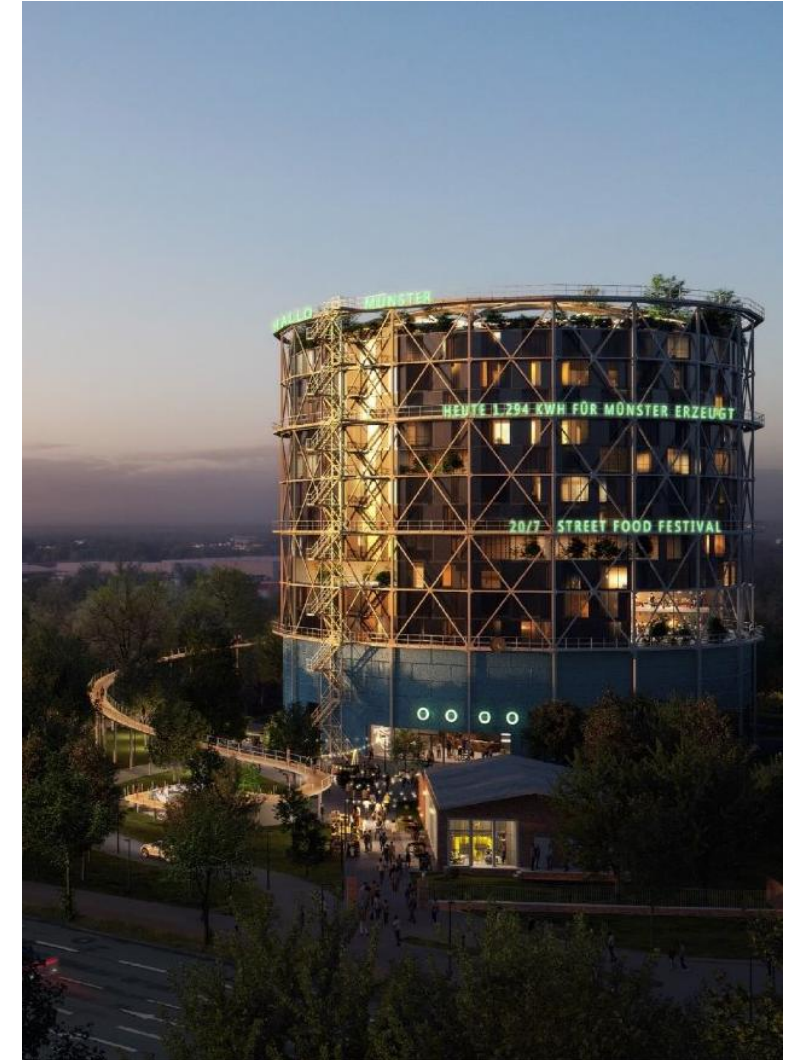
Unser Ideal?

→ Nachhaltige Stadtentwicklung

- Eine gemischte und lebenswerte Stadt
- unterschiedliche Projektträger*innen
- vielfältige Wohnungstypologien
- Mischung aus diversen Bewohnenden
- Stabile gemischte Nachbarschaften
- hohe Energieeffizienz und Umweltverträglichkeit

Unser Leitmotiv

- Beteiligung der Nachbarschaft
- Gemeinschaftliche Quartiere mit Wirkung in die Nachbarschaft
- Öffentliche anstelle privater Plätze
- Konsequente Mischung
- Nachhaltigkeit





Wir bauen mit Holz

Referenzen

fertiggestellt

2019 Holz-Mehrfamilienhaus, Weimar



2020 Quartier Wir, Weißensee - Holzhybrid



2025 Workspace Col23, Berlin



aktuelle B-Pläne

Holz-Hybrid Hochhaus WoHo, Berlin



Holz-Hybrid Hochhaus IKONUS, Münster





Wir bauen mit Holz





b_box Badzelle



Installation b_box



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

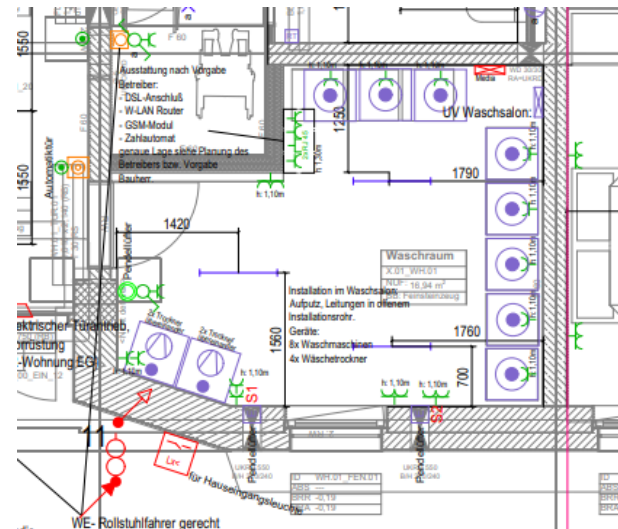
2 Clusterwohnungen, 4 Einzelwohnungen für Menschen mit Lernschwierigkeiten und Suchterkrankungen

Ziel: Sport, Fitness, Gesundheit und Spaß

Wir *mischen* und *teilen* wo wir können

Zentrale Waschküchen

- mehr Platz im Wohnraum
- Energiesparend
- Schonender Umgang mit Ressourcen
- Sozialer Austausch bei Aufenthaltsqualität



Referenz – Waschraum Lichtenrade



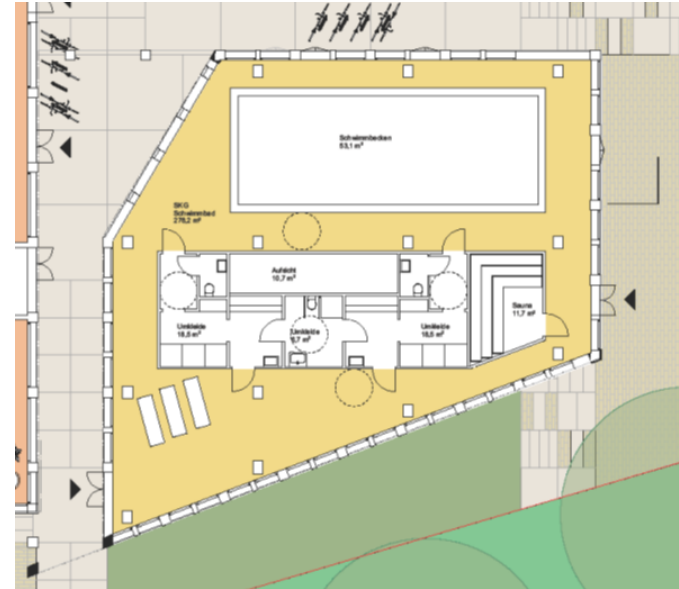
Foto-Referenz - Kalkbreite

Wir *mischen* und *teilen* wo wir können

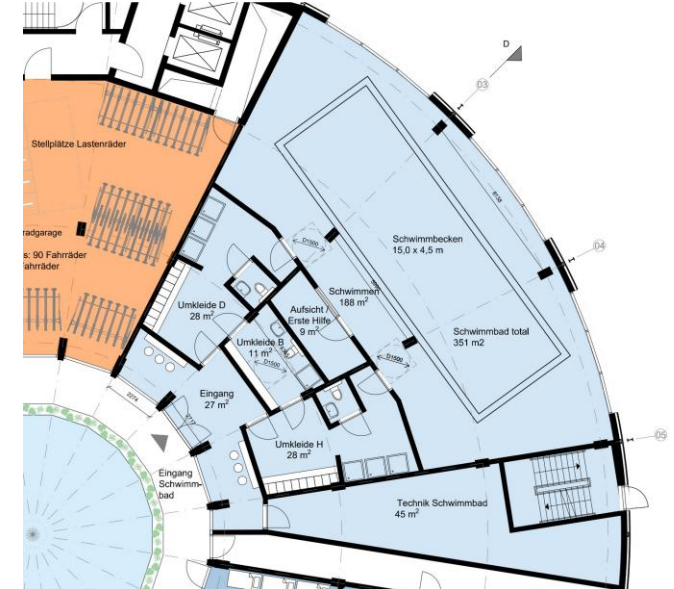
Schwimmbad

- 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 Lichtenrade und 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

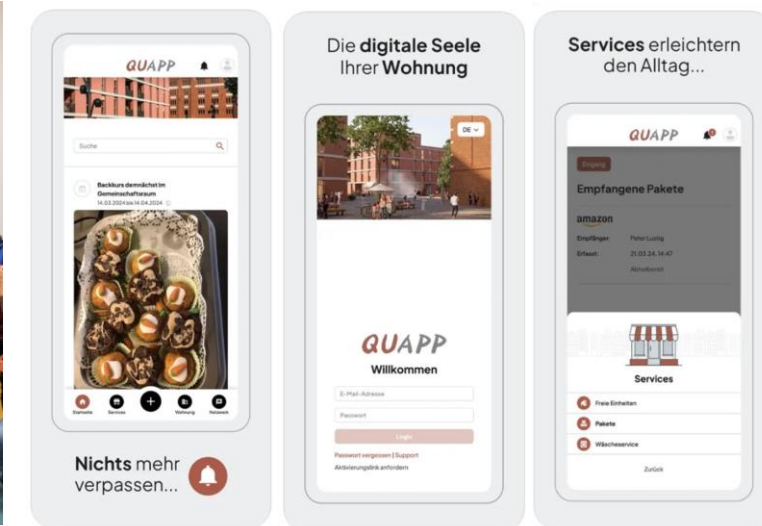
→ Nachbarschaftliche Organisation und Nutzung
fördert Gemeinschaftssinn und schafft Identifikation
mit dem Quartier



Bürger*innen-Verein Re-WIR



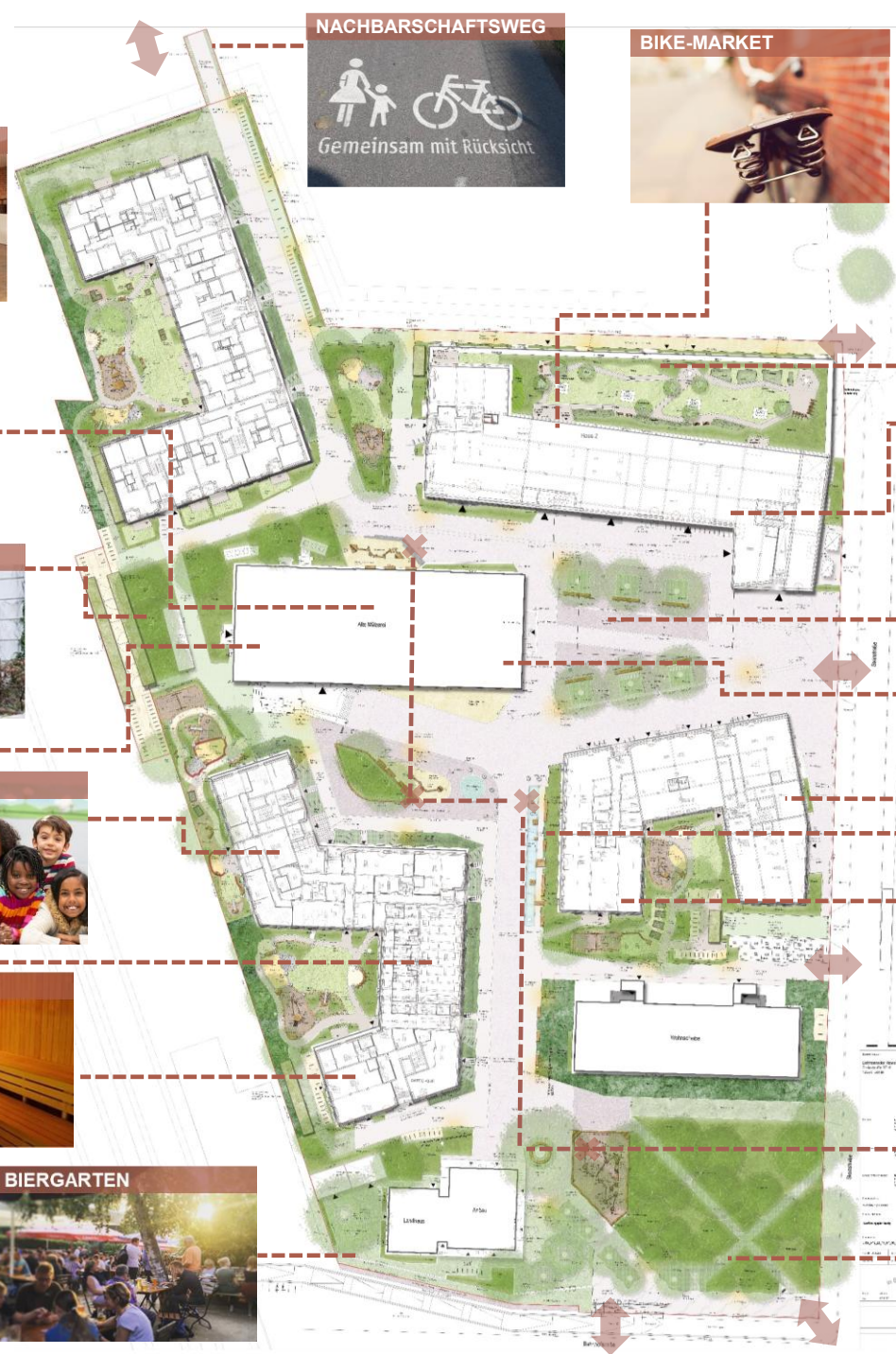
Allmenderaum Lichtenrade



Ausschnitte Quartiers-App Lichtenrade



Programmierung Lichtenrader Revier



LEHRKÜCHE



BIBLIOTHEK



KINDERMUSEUM



BAUWAGEN



ALLMENDERAUM



KITA



SCHWIMMBAD



SAUNA



GEMEINSCHAFTSRAUM



BIERGARTEN



NACHBARSCHAFTSWEG



BIKE-MARKET



URBAN GARDENING



BIOMARKT



KIEZTRESSEN



MARKTPLATZ



MALZCAFÉ



WASCHRÄUME



TAGESPFLEGE



WASSERSPIEL



ÖFF. SPIELFLÄCHEN



GRÜNER STADTPLATZ

Oben reich - unten arm ?
Nicht bei uns!

1. Förderweg	6,80 €/m²
eigene Mietenstaffel	7,90 €/m²
2. Förderweg	9,00 €/m²
eigene Mietenstaffel	12,80 €/m²
frei finanziert	14,50 €/m²

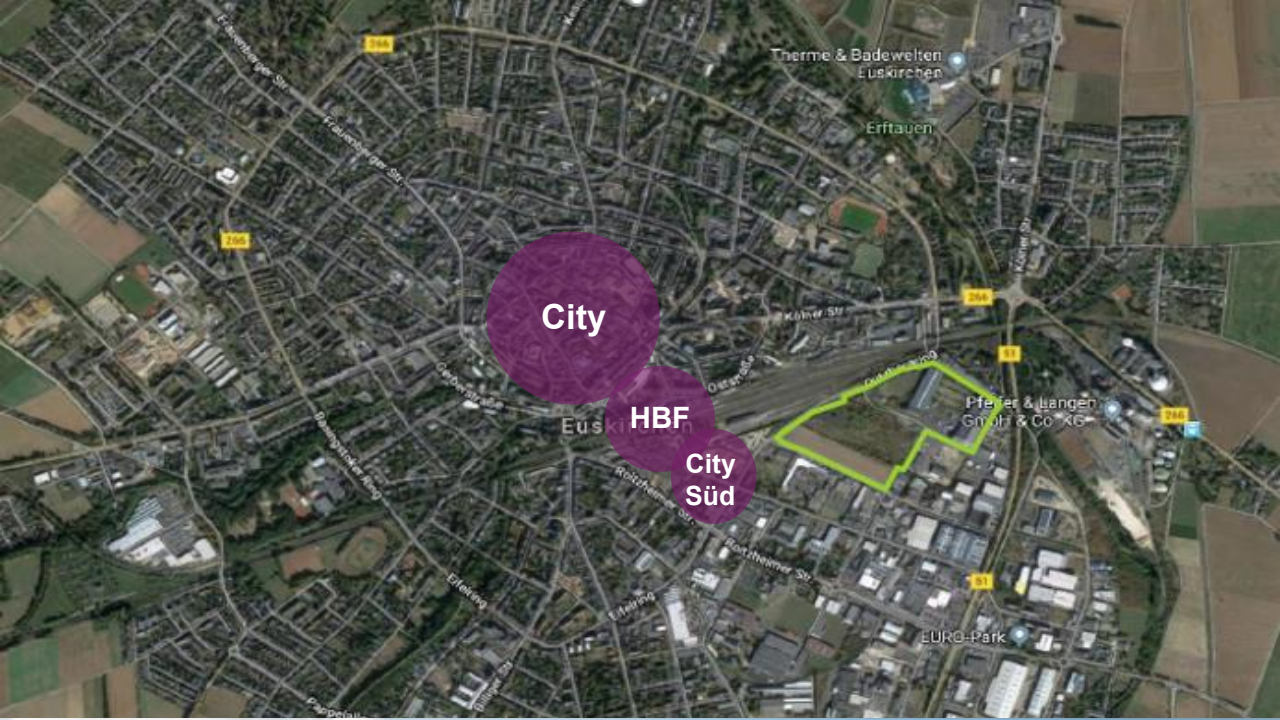
4. OG Zimmer Größe Mietpreis /m²	HAUS 1 MIETENÜBERSICHT										H1_104_D_W.01 3 Zimmer 72,22 6,80	H1_104_D_W.02 4 Zimmer 95,18 7,90	H1_104_D_W.03 3 Zimmer 74,95 6,80	H1_104_D_W.04 2 Zimmer 58,56 6,80		
3. OG Zimmer Größe Mietpreis /m²	H1_103_A_W.01 4 Zimmer 86,97 6,80	H1_103_A_W.02 3 Zimmer 77,41 14,50	H1_103_B_W.03 4 Zimmer 93,81 14,50	H1_103_B_W.04 4 Zimmer 88,60 6,80	H1_103_B_W.05 1 Zimmer 28,41 9,00	H1_103_B_W.06 4 Zimmer 98,21 14,50	H1_103_C_W.07 3 Zimmer 77,22 14,50	H1_103_C_W.08 4 Zimmer 89,63 6,80	H1_103_D_W.09 2 Zimmer 56,63 6,80	H1_103_D_W.10 1 Zimmer 29,85 9,00	H1_103_D_W.11 3 Zimmer 74,95 6,80	H1_103_D_W.12 2 Zimmer 57,13 6,80	H1_103_D_W.13 2 Zimmer 63,90 12,80	H1_103_D_W.14 4 Zimmer 113,24 14,50		
2. OG Zimmer Größe Mietpreis /m²	H1_102_A_W.01 4 Zimmer 86,95 6,80	H1_102_A_W.02 3 Zimmer 77,41 14,50	H1_102_B_W.03 4 Zimmer 93,80 12,80	H1_102_B_W.04 4 Zimmer 88,60 6,80	H1_102_B_W.05 1 Zimmer 28,38 9,00	H1_102_B_W.06 4 Zimmer 98,21 14,50	H1_102_C_W.07 3 Zimmer 77,22 14,50	H1_102_C_W.08 4 Zimmer 89,59 6,80	H1_102_D_W.09 2 Zimmer 56,63 6,80	H1_102_D_W.10 1 Zimmer 30,47 9,00	H1_102_D_W.11 3 Zimmer 74,95 6,80	H1_102_D_W.12 2 Zimmer 57,06 6,80	H1_102_D_W.13 3 Zimmer 78,27 12,80	H1_102_D_W.14 4 Zimmer 99,35 14,50		
1. OG Zimmer Größe Mietpreis /m²	H1_101_A_W.01 4 Zimmer 86,96 6,80	H1_101_A_W.02 3 Zimmer 77,41 12,80	H1_101_B_W.03 4 Zimmer 93,78 14,50	H1_101_B_W.04 4 Zimmer 88,60 6,80	H1_101_B_W.05 1 Zimmer 28,38 9,00	H1_101_B_W.06 4 Zimmer 98,21 14,50	H1_101_C_W.07 3 Zimmer 77,16 12,80	H1_101_C_W.08 4 Zimmer 90,70 12,80	H1_101_D_W.09 2 Zimmer 56,63 6,80	H1_101_D_W.10 1 Zimmer 29,83 9,00	H1_101_D_W.11 3 Zimmer 74,95 6,80	H1_101_D_W.12 2 Zimmer 57,13 6,80	H1_101_D_W.13 3 Zimmer 78,27 14,50	H1_101_D_W.14 4 Zimmer 99,35 14,50		
EG Zimmer Größe Mietpreis /m²	H1_100_A_W.01 3 Zimmer 73,79 6,80	H1_100_A_W.02 3 Zimmer 73,04 6,80	H1_100_B_W.03 3 Zimmer 82,11 7,90	H1_100_B_W.04 4 Zimmer 94,55 12,80	H1_100_B_W.05 3 Zimmer 71,56 6,80			H1_100_C_W.06 3 Zimmer 73,93 6,80	H1_100_C_W.07 1 Zimmer 54,01 6,80	H1_100_D_W.08 2 Zimmer 49,97 6,80	H1_100_D_W.09 1 Zimmer 30,35 9,00	H1_100_D_W.10 4 Zimmer 93,55 12,80	H1_100_D_W.11 4 Zimmer 95,31 14,50	H1_100_D_W.12 4 Zimmer 98,52 14,50		

Wir mischen konsequent – auch das Wohnen,
denn so lebt es sich gut!

Wohnungen werden *fair*-teilt

- 01 Wer sind wir?
- 02 Ideal und Expertise
- Was machen wir anders?
- 03 Werk & Wiese**
- 04 Warum Genossenschaft?
- 05 Finanzierung





Euskirchen

Standort

130.000 m²
Quartiersfläche



Vision

11 Baufelder	91.500 m ² Nettobauland	4 Quartiersplätze	ca. 1.100 Wohnungen
120 Kita-Plätze	5 Spielplätze	ca. 11.200 m ² BGF Gewerbefläche	
ca. 11.500 m ² Grünfläche		ca. 9.800 m ² BGF Nahversorgung	



Rahmenplan Baufelder



Nettobauland

SO Sonderbauflächen:	ca. 18.295 m ²
WA allg. Wohngebiete:	ca. 31.986 m ²
MU Urbanes Gebiet:	ca. 41.240 m ²

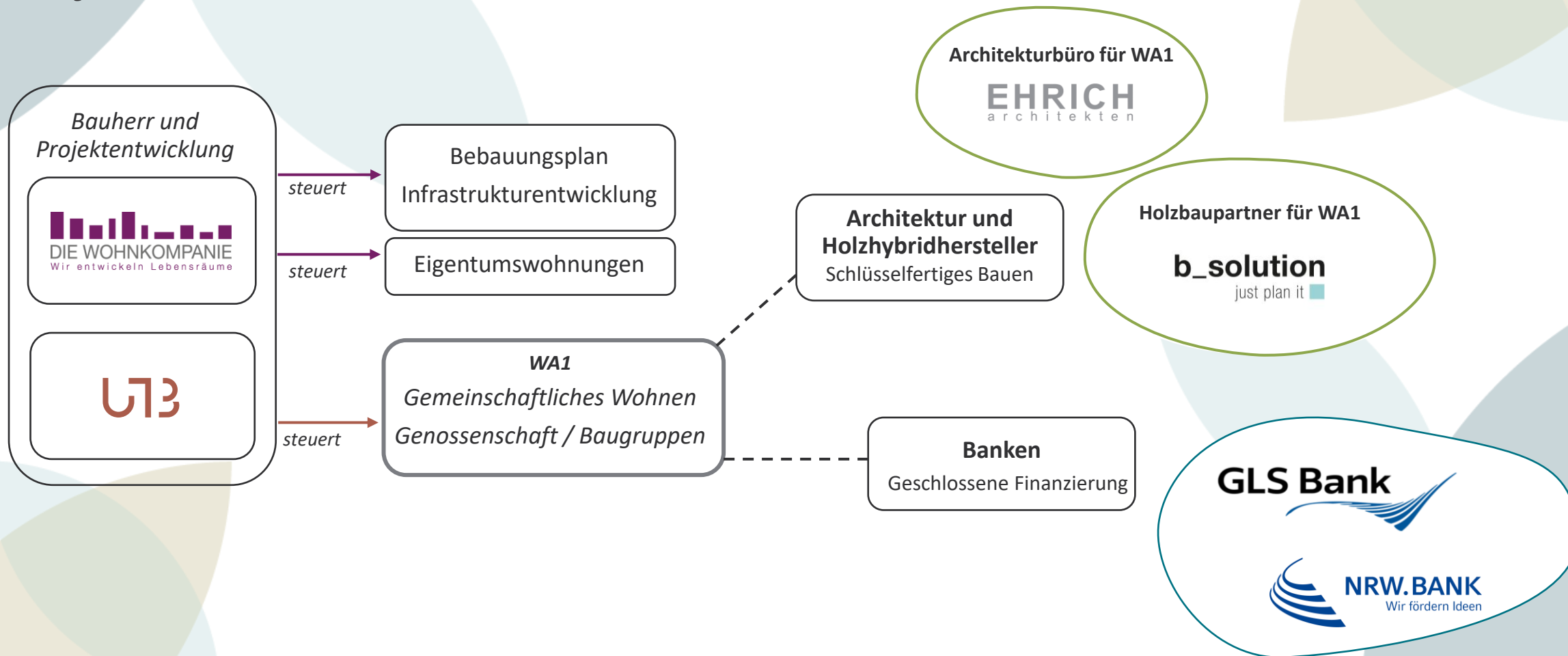
Vorgesehene Flächen (BGF)

Wohnen:	ca. 120.000 m ²
Gewerbe:	ca. 21.000 m ²
Kita:	ca. 1.600 m ²

Erschließungsflächen

Grünflächen:	ca. 11.526 m ²
Quartierspark Nord:	ca. 6.426 m ²
Quartierspark Süd:	ca. 5.100 m ²
Verkehrsflächen:	ca. 29.205 m ²
Plätze:	ca. 4.539 m ²
Straßenflächen inkl. Begleitgrün:	ca. 24.666 m ²

Projektrollen





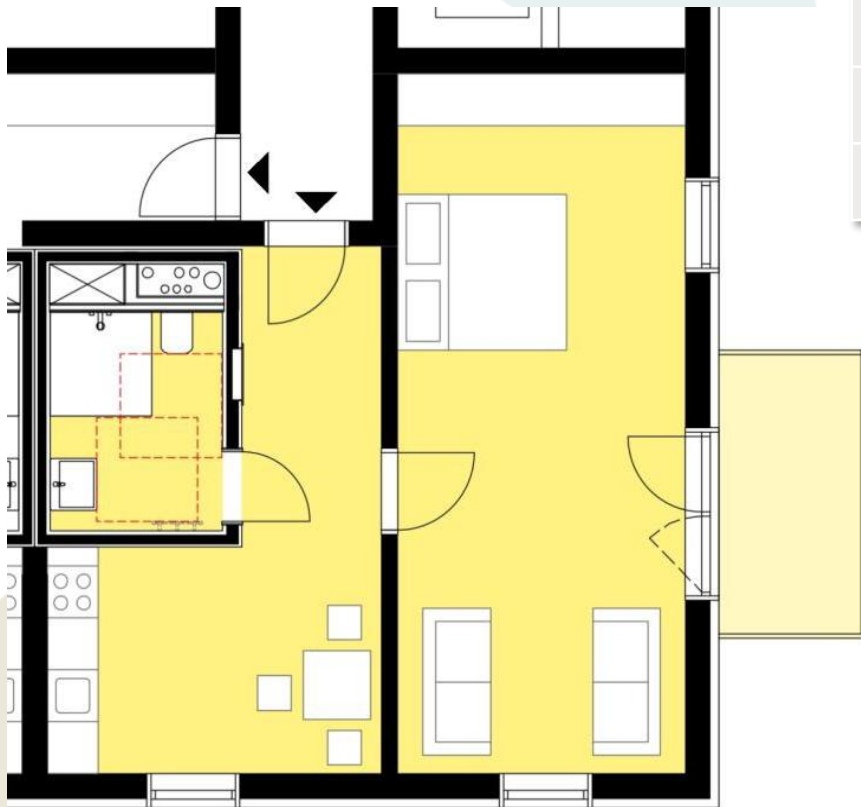
Vorgesehene Wohnflächen (BGF)

Gebäude A.1:	4.620 m ²
Gebäude A.2:	3.437 m ²
Gebäude B:	5.842 m ²
Gebäude C.1:	2.600 m ²
Gebäude C.2:	2.220 m ²
Gebäude C.3:	2.135 m ²
Insgesamt:	20.854 m²

Beispielhafte Grundrisse Gebäude B



Beispielhafte Grundrisse



1 Zimmer Wohnung, ca. 50 qm

freifinanziert

Gen.-Anteil (1.500 €/m²): 75.000 €

Miete (14,75 €/m²): 737,50 €

Gefördert (WBS A)

Gen.-Anteil (700 €/m²): 35.000 €

Miete (6,50 €/m²): 325 €

2 Zimmer Wohnung, ca. 60 qm

freifinanziert

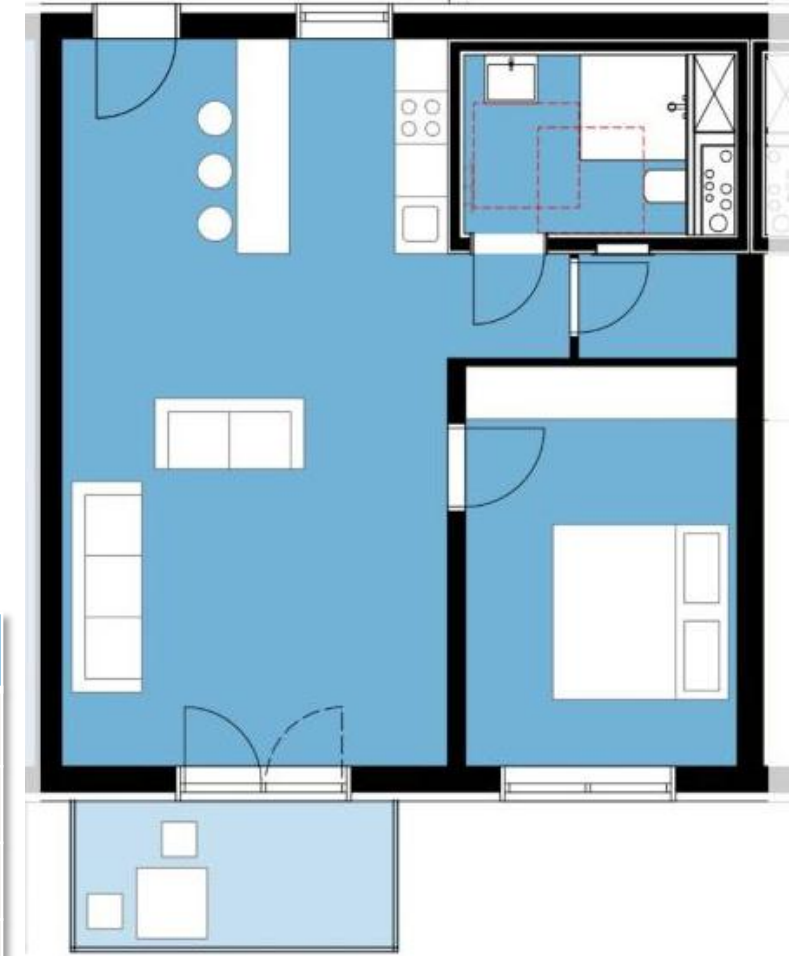
Gen.-Anteil (1.500 €/m²): 90.000 €

Miete (14,75 €/m²): 885 €

Gefördert (WBS A)

Gen.-Anteil (700 €/m²): 42.000 €

Miete (6,50 €/m²): 390 €



Meilensteine – Genossenschaft „werk&wiese“

2026

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

2027

- **Belegung** der
Wohnungen
- *Herbst:* Beginn
Bauausführung

2028/29

- **Belegung** der
Wohnungen
- **Baufertigstellung**
- **Einzug**

01

Wer sind wir?

02

Ideal und Expertise

Was machen wir anders?

03

Werk & Wiese

04

Warum Genossenschaft?

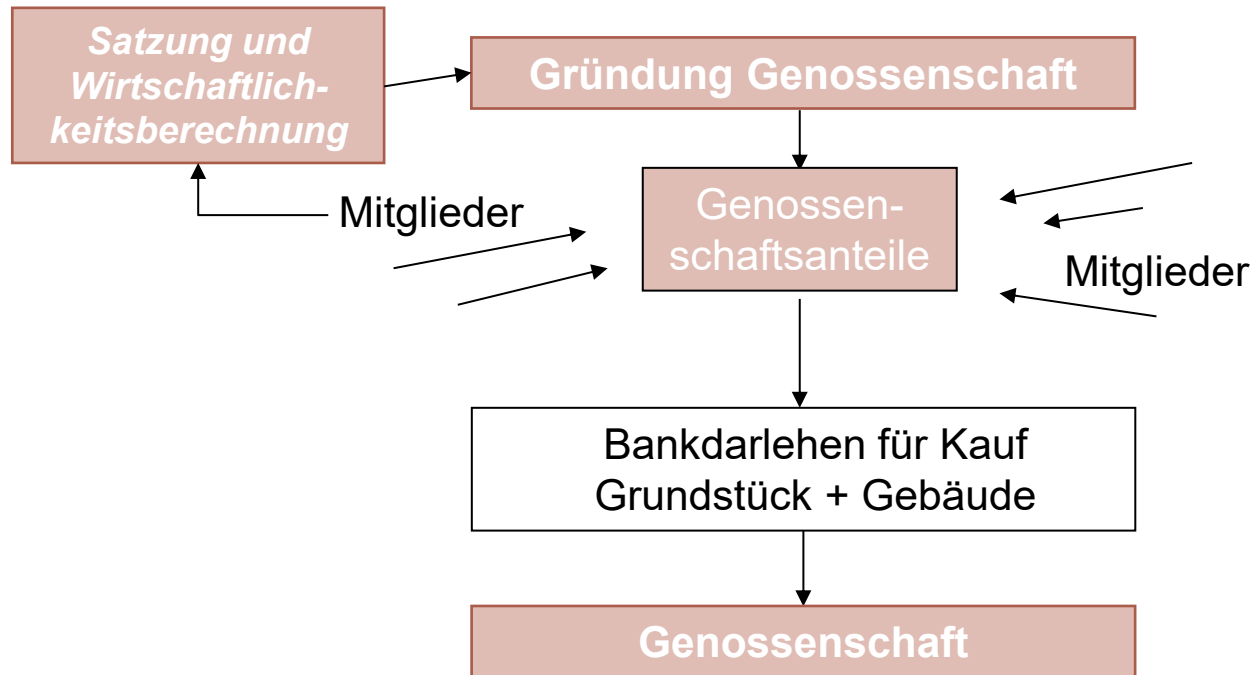
05

Finanzierung



Unsere Rechtsformen beim Wohnungsneubau

Die Baugenossenschaft



Quelle Darstellung: Genossenschaftsforum e.V.

Welche Vorteile hat eine Genossenschaft?

1. Wohnmodell mit Fokus auf **Gemeinschaft**
2. **Teilhabe** auch für Haushalte mit niedrigem Einkommen
3. **Dauerwohnrecht**: die Wohnung ist **lebenslang** 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**



Förderdarlehen sozialer Wohnraum NRW

Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Tilgungsnachlass
M1 – M3	3.110 €	1.920 €	30%

Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Bewilligungsmiete
M1 – M3	6,50 €	7,55 €	

Zusätzlich:	Förderartbestände	Beträge in €
	Kosten für Standortaufbereitung je Wohnung (max. 75% der Kosten)	25.000
	Klimaanpassung und besondere Wohnumfeldqualitäten je Wohnung (max. 75% der Kosten)	11.500
	Energieeffizienz (pro m²):	
	• BEG-Standard EH40	300
	• Netto-Null Standard	450
	Bauen mit Holz je kg Holz (max. 17.000 je WE)	1,30
	Städtebaulich oder gebäudebedingte Mehrkosten je m² bis zu	800
	Elektrisch bedienbare Türen:	
	• Je Tür in der Wohnung	2.000
	• Je Hauseingangstür, Wohnungseingangstür und Brandschutztür	3.500
	Zusatzdarlehen für Genossenschaftsförderung /gef. WE	60.000

- 01 Wer sind wir?
- 02 Ideal und Expertise
- Was machen wir anders?
- 03 Werk & Wiese
- 04 Warum Genossenschaft?
- 05 Finanzierung

KfW-Förderung für Genossenschaftsanteile



NRW.BANK
Wir fördern Ideen

GLS Bank



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%

Beispielrechnung KfW-Finanzierung 50 qm Wohnung

	Freifinanziert	Gefördert Einkommensgruppe A
Miete mtl.	737,50 €	325,00 €
Eigenkapitaleinsatz	75.000 €	35.000 €

KfW-Finanzierung der Genossenschaftsanteile:

Beispielfinanzierung 30.000 €

mtl. **Rate:** ca. **138 €**

Laufzeit: 20 Jahre

Tilgungszuschuss 2.250 €

UTB – Projektteam

Thomas Bestgen

Geschäftsführung

bestgen@utb-berlin.de



Anne Pollak-Boick

Projektassistenz

pollak-boick@utb-berlin.de



Kevin Huisken

Finanzen & Controlling

huisken@utb-berlin.de



Sarah Lüttges

Projektleitung

luetttges@utb-berlin.de



Silvia Beckmann

Ansprechpartnerin und

Genossenschaftsentwicklung

NRW / Vor-Ort

beckmann@utb-berlin.de



Claudia Seewöster

Referentin Geschäftsführung

seewoester@utb-berlin.de





**Zeit für
Austausch,
Diskussionen
und Rückfragen**