

# Herzlich Willkommen



## **Volker Holtermann**

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Gute Luise eG

und

Geschäftsführer planW GmbH

Die planW Organisations- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH plant und entwickelt Wohnprojekte in Niedersachsen, Bremen und Schleswig-Holstein

Das heißt,

die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner der „Gemeinschaften“ setzen Schwerpunkte wie sozial, ökologisch, familienfreundlich, generationsübergreifend oder altersgerecht.

Und wir unterstützen bei der Umsetzung Ihrer gemeinschaftlichen Wohnideen.

Dadurch entstehen bereits in der Planungsphase nachbarschaftliche Gemeinschaften.

Die Wohnungsgenossenschaft Gute Luise eG hat die planW GmbH mit der Baubetreuung beauftragt.



# Realisierte Projekte in Lüneburg



**LeNa**

**Meisterweg 104**



**Fluse**



**querbeet**

**Speicherbogen**





Du sagst, du willst die Welt nicht  
ändern. Und ich frag' mich, wie  
machst du das nur. Du bist doch kein  
Geist in der Flasche. Und du bist  
auch kein Loch in der Natur. Denn  
nach jedem Schritt, den du gehst, und  
nach jedem Wort, das du sagst, und  
nach jedem Bissen, den du isst, ist  
die Welt anders, als sie vorher war.  
Wann, wenn nicht jetzt? Wo, wenn  
nicht hier? Wie, wenn ohne Liebe?  
Wer, wenn nicht wir?

Rio Reiser



- Motivation:
- gute, bezahlbare Wohnungen
- gemeinschaftlich finanziert und genutzt (nutzen statt besitzen)
- wohnungspolitischer Akteur in Lüneburg

# Gemeinsam mehr erreichen – selbstorganisierte genossenschaftliche **Wohnprojekte**



# Hintern Höfen eG, Lübeck, 63 Wohnungen, 56 gefördert



## KARL solidarisch bauen und wohnen, Bremen

## Lübsche Höfe eG Lübeck



29 Wohnungen,  
gefördert  
3 Gewerbeeinheiten



35 Wohnungen, gefördert

- LeNa eG, Lüneburg - auch Genossenschaft
- staTThus eG, Husum – Neubauprojekt
- Sonntag eG, Wendland, - Begleitung Genossenschaftsgründung/Finanzierung
- Bastianplatz eG, Westerland - Gründung Genossenschaft

# Genossenschaftliche Prinzipien: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung



# Eine Genossenschaft ist eine demokratische, wirtschaftliche Rechtsform, kein „Goldesel“!

*Merke: Die Rechtsform allein macht bauen und wohnen nicht günstiger*



# „Gute Luise“

## NAMENSGEBERIN

Die „Gute Luise“ ist eine Birnensorte, die keine großen Ansprüche an Boden und Klima stellt, und sich wunderbar für den heimischen Garten eignet. Diese Pflanzensorte wurde zufällig entdeckt und nicht gezüchtet.

Management by Jahreszeiten – fast bereit für die erste Ernte:





## definierte Voraussetzungen

- Dachgenossenschaft
- wohnungsbezogene Geschäftsanteile
- Wohnungsmix generationsübergreifend
- Auch geförderte Wohnungen
- Ausstattung orientiert am „Regelstandard einfaches bauen“
- ...

# Phasen in der Entwicklung: Genossenschaft

„Gute Luise“ organisiert sich und gründet

(Dach-)Genossenschaft „Gute Luise eG“

- Planungen und Umsetzung Projekte Gute Luise / Antragstellung / Förderanträge / Unterstützung Bildung Wohnprojektgruppen

**Genossenschaft in der Bauphase**

- finanziert und baut „vis-a-vis“ und „Friedas Abenteuer“

**Genossenschaft in der Wohnphase**

- gemeinschaftlich wohnen und leben in selbstorganisierten Wohnprojekten und Teilhabe an der Dachgenossenschaft als Wohngruppenbeiräte

# Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen

## Förderung von Mietwohnraum in Lüneburg

- bis zu 80 % der anerkannten Baukosten  
als Darlehen und als Zuschuss
- zinsfrei, 1,25 % Tilgung, 0,5% Bearbeitungsgebühr

Mindestens 20 % müssen als Eigenkapital aufgebracht werden!

# Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen

Einkommensgrenzen und Belegungsbindung

## Geförderte Wohnungen:

Wohnberechtigungsschein § 8 WoFG

- Einhaltung Einkommensgrenzen
- drei Einkommensgruppen (seit Juli 2026)
- Festlegung Wohnungsgröße
- Bewilligungsmiete 7,10 € bis 9,30€ (KfW 40 Standard)

+

## frei finanzierte Wohnungen

(ohne Belegungseinschränkungen)

- kostendeckende Nutzungsgebühr/Miete  
geplant 12.50 €/qm

Anforderung Hansestadt für den Wienebütteler Weg:  
mindestens 30 % der Wohnungen müssen gefördert sein, wir  
wollen 50 %

# Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen

„angemessene“ Einkommensgrenzen („bereinigt“ ca.)

|            | <u>EK Gruppe A</u> | <u>EK Gruppe B</u> | <u>EK Gruppe C</u> |
|------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1 Person   | 21.250 Euro        | 29.750 Euro        | 34.000 Euro        |
| 2 Personen | 28.750 Euro        | 40.250 Euro        | 46.000 Euro        |
| 3 Personen | 36.250 Euro        | 50.750 Euro        | 58.000 Euro        |
| 4 Personen | 43.750 Euro        | 61.250 Euro        | 70.000 Euro        |
| 5 Personen | 51.250 Euro        | 71.750 Euro        | 82.000 Euro        |

(für „besondere“ Zielgruppen höhere Einkommensgrenzen möglich. )

„angemessene“ Wohnungsgrößen  
bis zu

|            |       |
|------------|-------|
| 1 Person   | 50 qm |
| 2 Personen | 60 qm |
| 3 Personen | 75 qm |
| 4 Personen | 85 qm |

(Ausnahmen für Alleinerziehende, Menschen mit Handicap...)

# Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen

„zulässige Miete“ (Genossenschaftssprech: Nutzungsgebühr)

| <u>EK Gruppe A</u> | <u>EK Gruppe B</u> | <u>EK Gruppe C</u> | <u>frei finanziert</u> |
|--------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| 7,10 €             | 8,50 €             | 9.30 €             | 12,50 €                |

zuzüglich geschätzt 3 € für Nebenkosten (inkl. Wärme und Strom)

## Musterrechnung „frei finanzierte Wohnung“:

„Annahme: Wohnung 50 qm x 4.850 € (inkl. Anteil Gemeinschaftsflächen) =

Herstellungskosten: 242.500 €

Geschäftsanteile 50.000 €

Kosten/Monat/qm

KfW Darlehen 298 = 165.000 €

567 € mtl.

(klimafreundlicher Neubau Zins 2.19 %/ Tilgung 1,93 €)

Direktkredite o.a. 35.000 €

30 € mtl

(im Schnitt 1,0 %/ kostenfreie freiwillige Anteile/Eigenleistung...)

Nicht umlagefähige Nebenkosten

25 € mtl

622 € mtl

Nutzungsgebühr: 50 qm x 12,50 € 625.00 €

# Finanzierungsbausteine

- Eigenkapital 20 % - 25 %  
durch Geschäftsanteile und Direktkredite,  
und zinsgünstige Mitgliederdarlehen
- Eigenleistung
- Förderdarlehen Land
- Zuschuss Land
- Zuschuss Hansestadt Lüneburg
- KfW Darlehen
- Stiftungen

# Finanzierungsbaustein

## Aufbringung Geschäftsanteile

- KfW Programm 134  
Bundesförderung für den Erwerb von  
Genossenschaftsanteilen zur Selbstnutzung einer  
Genossenschaftswohnung

Bis zu 150.000 €, Laufzeit 4 – 35 Jahre, Zinsbindung  
5 oder 10 Jahre, Zins 0,01 % - 0,7 %  
Tilgungszuschuss 15 %

# Lage der Projekte



# Steckbrief Friedas Abenteuer

- zwei Gebäude
- 29 Wohnungen und Gemeinschaftsflächen
- hoher baubiologischer Standard  
Holz – Stroh und Lehm
- Planer\*innen:
  - Architektur deltagrün/
  - Dirk Scharmer
  - Sönke Jansen/Elektro
  - Außenanlagen baumrausch
  - Gerson Naunin/Statik
  - Carnotplan/TGA



# Steckbrief vis-a vis

- Ein Gebäude,  
29 Wohnungen und  
Gemeinschaftsflächen
- massiv (Poroton)  
mit Keller
- Laubengänge
- Freisitze auf  
Laubengang

Planer\*innen:

- Neustadtarchitekten
- Freie Ingenieure
- Sönke Jansen /Elektrc
- Sven Andresen  
Freiflächen
- Schott & Pape (Statik)



# Projekt-Zeitplan

- 2025 und 2026

Gründung Genossenschaft, seit 2026 eingetragene Genossenschaft  
aktuell 45 Mitglieder

Bildung Wohngruppen „vis-a-vis“ und „Frieda´s Abenteuer“

- Vorbereitung Finanzierung
- Absprachen NBank
- Bauantrag „vis-a-vis“ im August 26 gestellt, „Frieda“ folgt im 4. Quartal 26
- Entwicklung Architektur bis Baureife (Ausführungsplanung)

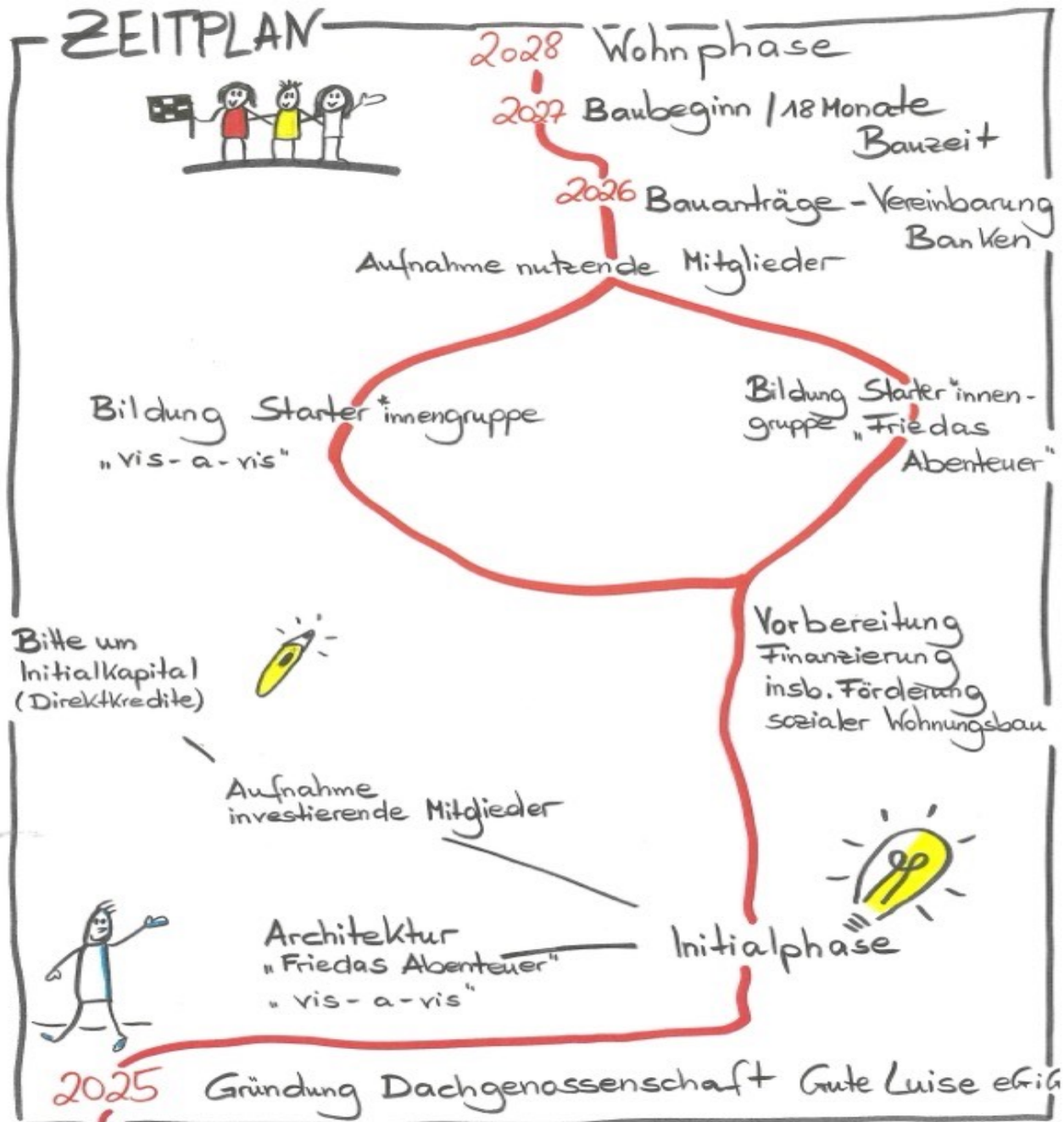
- Anerkennung Gemeinnützigkeit

- 2027 - 2028 Bauphase

Ausschreibung und Vergabe ausführende Firmen

Ostern 2027 Grundstücke kaufen

- 2028/2029 - geplante Fertigstellung





## Wohngruppenbeiräte entwickeln eigene Struktur:

- Arbeitsgruppen
- Aufnahme neuer Mitglieder
- Kommunikationsstruktur
- Soziokratie

## Nächste Schritte

- Sie überdenken/überschlagen Ihr Interesse
- Bei Verfestigung Ihres Interesses: Kontaktaufnahme [info@gute-luise-wohnen.de](mailto:info@gute-luise-wohnen.de) oder [luebeck@planw-gmbh.de](mailto:luebeck@planw-gmbh.de)
- Von uns bekommen Sie weitergehende Informationen (Satzung/ Zeichnungen...)
- Fragebogen
- Einladung Einzelgespräch zu Finanzierung u.a.
- Einladung zu nächsten Treffen Wohngruppen

*Beginne mit dem, was notwendig ist,  
dann tue dein Mögliches,  
und plötzlich wirst du das Unmögliche vollbringen.*

Franz von Assisi

Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!

[www.planw-gmbh.de](http://www.planw-gmbh.de)

