

# Das „Kieler Modell“

5. Oktober 2015, Kiel

Ministerium für Inneres und  
Bundesangelegenheiten

# Helmut Knüpp

Vorstandsvorsitzender

Wankendorfer Baugenossenschaft  
für Schleswig-Holstein eG



# Agenda

1. Vorbemerkungen zur Wankendorfer Baugenossenschaft
2. Beschreibung des Grundstücks
3. Investitionen
4. Rahmenbedingungen
5. Die Rolle der wankendorfer
6. Nachnutzung

# Agenda

1. Vorbemerkungen zur Wankendorfer Baugenossenschaft
2. Beschreibung des Grundstücks
3. Investitionen
4. Rahmenbedingungen
5. Die Rolle der wankendorfer
6. Nachnutzung

# 1. Vorbemerkungen zur Wankendorfer Baugenossenschaft



# 1. Vorbemerkungen zur Wankendorfer Baugenossenschaft

-> Eckdaten zum Jahresabschluss 2014

- Bilanzsumme 382,4 Mio. €
- EK-Quote 16,9 %
- Verbindlichkeiten aus langfristigen Darlehen 286,0 Mio. €
- Jahresüberschuss 2,3 Mio. €
- Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (ohne Heiz- und Betriebskosten)  
29,6 Mio. €

# 1. Vorbemerkungen

-> Modernisierungsaktivitäten im eigenen Immobilienvermögen

- Seit Beginn der 1990er bis Ende 2014 rund 180 Mio. € in die Bauerneuerung investiert
- damit wurden 4.442 Wohnungen grundlegend modernisiert
- Schwerpunkt der Modernisierungen (1950er bis 1970er Jahre-Bauten) ist zwischenzeitlich beendet

# 1. Vorbemerkungen

-> Neubauaktivitäten

- Ausrichtung auf den Neubau durch Abschluss der Modernisierungen des Immobilienportfolios
- Investitionsvolumen ca. 8-9 Mio. € jährlich

# Agenda

1. Vorbemerkungen zur Wankendorfer Baugenossenschaft
2. Beschreibung des Grundstücks
3. Investitionen
4. Rahmenbedingungen
5. Die Rolle der wankendorfer
6. Nachnutzung

## 2. Beschreibung des Grundstücks

- Grundstück der Genossenschaft in beliebtem Wohngebiet
- Größe ca. 1.213 m<sup>2</sup>
- Bis zum Jahr 2011 bewirtschaftet mit Mehrfamilienhaus (24 Wohnungen)
- aufgrund des technischen Zustandes abgerissen

# Lage des Grundstücks



# Agenda

1. Vorbemerkungen zur Wankendorfer Baugenossenschaft
2. Beschreibung des Grundstücks
3. Investitionen
4. Rahmenbedingungen
5. Die Rolle der wankendorfer
6. Nachnutzung

### 3. Investitionen

Voraussetzungen für eine Investition:

1. Investitionsgrenze für die wankendorfer p. a. 8-9 Mio. €
2. nachhaltige positive Nutzung
3. Wirtschaftlichkeit (EK-Verzinsung 3-4%)
4. geeignete Standorte (Mikro- und Makrolage)

### 3. Investitionen

5. schnelles Baugenehmigungsverfahren, damit das Projekt zeitnah umgesetzt werden kann
6. Bereitstellung Mittel der soz. Wohnraumförderung des Landes S-H über IB-SH
7. Erstnutzung: Mieteinnahmen im Rahmen der Bewilligungsmiete

# Agenda

1. Vorbemerkungen zur Wankendorfer Baugenossenschaft
2. Beschreibung des Grundstücks
3. Investitionen
4. Rahmenbedingungen
5. Die Rolle der wankendorfer
6. Nachnutzung

## 4. Rahmenbedingungen

### Vertragsgestaltung:

1. Pachtvertrag (5-10 Jahre) & Option zur Verlängerung um 5 Jahre
2. Abschluss Pachtvertrag mit Gemeinde
3. Die Gemeinde oder Stadt
4. Die Gemeinde als Pachtvertragspartner der wankendorfer
5. Die Gemeinde als Betreiber der dez. Gemeinschaftsunterkunft

# Agenda

1. Vorbemerkungen zur Wankendorfer Baugenossenschaft
2. Beschreibung des Grundstücks
3. Investitionen
4. Rahmenbedingungen
5. Die Rolle der wankendorfer
6. Nachnutzung

## 5. Die Rolle der wankendorfer

- Die wankendorfer als Investor
- Die wankendorfer als Bauherr
- Die wankendorfer als Service-Dienstleister.
  - Verkehrssicherungskontrollen
  - Gartenpflege
  - Kaufmännische, ordnungsgemäße Verwaltung

# Agenda

1. Vorbemerkungen zur Wankendorfer Baugenossenschaft
2. Beschreibung des Grundstücks
3. Investitionen
4. Rahmenbedingungen
5. Die Rolle der wankendorfer
6. Nachnutzung

## 6. Nachnutzung

- Im Anschluss ist durch uns eine Nachnutzung für Zielgruppen der soz. Wohnraumförderung vorgesehen (altengerechtes Wohnen)
- Anpassung des Bauvorhabens für die Belange der Nachnutzung
- Zeitbedarf und Kosten für die baul. Anpassung des Bauvorhabens
- Bereitstellung Mittel der soz. Wohnraumförderung über IB-SH
- Für die Nachnutzung ist vorgesehen, 15 Wohneinheiten mit Größen zwischen 43 bis 58 m<sup>2</sup> mit einer Gesamtwohnfläche in Höhe von ca. 782 m<sup>2</sup> entstehen zu lassen.

**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit**