

Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene

Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der
veränderten Rahmenbedingungen

Micha Fedrowitz

Bielefeld, 26.09.2024





1. WohnBund-Beratung NRW



2. Entwicklung der Wohnprojekte-Szene in den vergangenen 30 Jahren



3. Herausforderungen für die Wohnprojekt-Entwicklung

4. Aktuelle Herausforderungen



5. Fazit

WohnBund-Beratung NRW GmbH

- Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen und „neuer Träger“
- Beratung von Initiativgruppen, Wohnungsunternehmen und Kommunen
- Umsetzung integrierter Stadt(-teil)-entwicklungsprozesse (Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“, „Stadtumbau“)
- Interdisziplinäres Team (10 Personen: Raumplanung, Architektur, Wirtschafts- und Sozialwissenschaft, soziale Arbeit, Umweltwissenschaft, Wohnungswirte)
- 30-jährige Erfahrung in der Konzept-, Projekt-, Beratungs- und Aktivierungsarbeit, immer mit einem beteiligungsorientierten Ansatz

2. Entwicklung der Wohnprojekte- Szene in den vergangenen 30 Jahren

Konzeptionelle Ausgangspunkte und Bewohnerschaft

- **Öko-Pioniere** / Ökosiedlungen
- **Wohnen im Alter** / „Nicht allein und nicht ins Heim“
- **Mehrgenerationen-Wohnprojekte**
- **Beginnen-Projekte** / Projekte mit Fokus auf besondere Zielgruppen
- Baugruppen auf **Konversionsflächen, Industriebrachen** und in **Stadterweiterungsgebieten**
- **Große und komplexe** Wohnprojekte

Die Öko-Pioniere



Öko-Siedlung Düsseldorf-Unterbach, Bezug: 1988

Foto: Webdatenbank nachhaltiger Siedlungen und Quartiere (<https://sdg21.eu>)

Wohnen im Alter: Gemeinschaftliches Wohnen mit Pflegewohngruppe

Wohnprojekt Wohnen mit Alt und Jung, Köln (<https://waj.koeln>)

Mehrgenerationen-Projekte



Wohnprojekt Amaryllis in Bonn, Bezug: 2008 (www.amaryllis-bonn.de)

Beginenprojekte



Begijnenhof Bielefeld, Bezug: 2009/2010

Foto: Website Bielefelder Begijnenhof (<https://www.bielefelderbeginnenhoefe.de>)

Baugruppen auf Konversionsflächen, Industriebrachen etc.



Französisches Viertel, Tübingen, ab 1996

Foto: Verkehrsverein Tübingen · Jule Niehaus

Große und komplexe Wohnprojekte



Grüner Weiler, Münster, 2025

Foto: Website Grüner Weiler (www.gruener-weiler.de)

Große und komplexe Wohnprojekte



Grüner Weiler, Münster, 2025

Foto: Website Grüner Weiler (www.gruener-weiler.de)

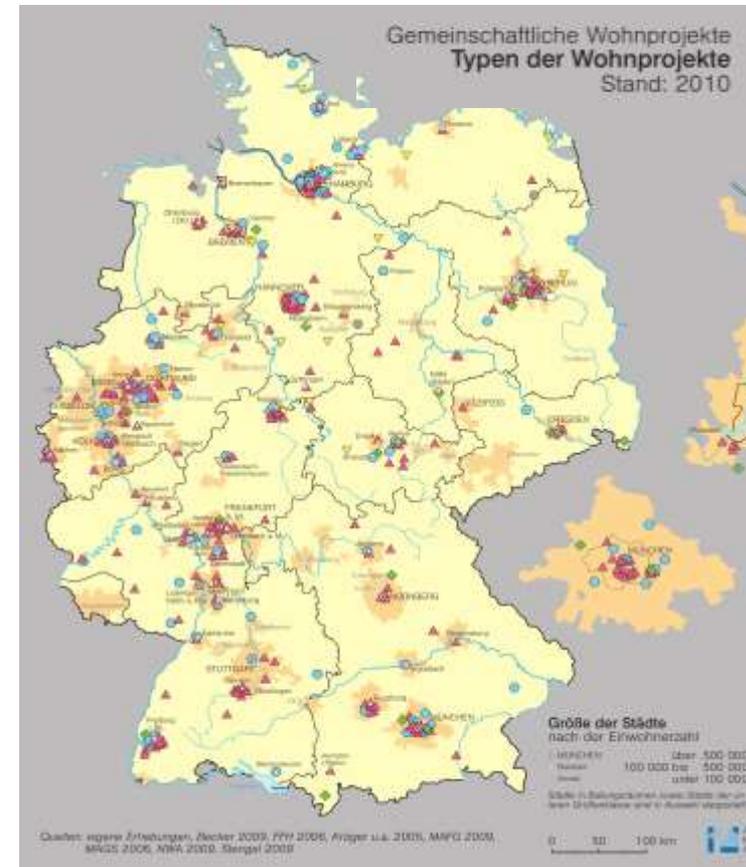
Wie viele Wohnprojekte gibt es?

Indizien:

- **Oekosiedlungen.de** : 83 Projekt-Einträge, viele davon mit gemeinschaftlichem Ansatz
- **Wohnprojekte-Portal.de**: über 700 realisierte Projekte bundesweit
- **Mietshäuser-Syndikat**: 193 Projekte (www.syndikat.org)

Entwicklung:

- zunehmende Zahl gemeinschaftlich organisierter Wohnprojekte in Deutschland in den letzten 30 Jahren,
- ausgehend von größeren Städten inzwischen auch in kleineren Städten, aktuell vermutlich 4.000 – 5.000 Projekte



Entwicklung der Rechtsformen-Vielfalt

- **Baugruppenprojekte** / Einzeleigentum / GbR
- **Kooperationsprojekte** mit Investor*innen/Vermieter*innen
- **Neue Genossenschaften** / gemeinschaftliche Finanzierung
- **Mietshäuser-Syndikat** / spekulationsfreie Projekte im Netzwerk
- **GmbH & Co KG** / mehr Eigentum im Wohnprojekt?
- **Weitere:** Stiftungen, Vereine, etcpp.
- und: **Dachgenossenschaften** (u.a. Ko-Operativ eG NRW, seit 2016)



Konzeptionsbausteine und Instrumente

- **Wohnprojekt-gerechte Vergabe von Grundstücken /** Hürde Grundstücksbeschaffung überwinden
- **Inklusives Wohnen /** Alle mitnehmen ins Wohnprojekt
- **Cluster-Wohnen /** Die WG kommt zurück
- **Sharing /** Teilen als bestimmendes Element
- **Kommunikative Architektur /** Gemeinschafts- und Begegnungsräume / bewusst kommunikativ
- **Unterstützungsstrukturen und -institutionen**

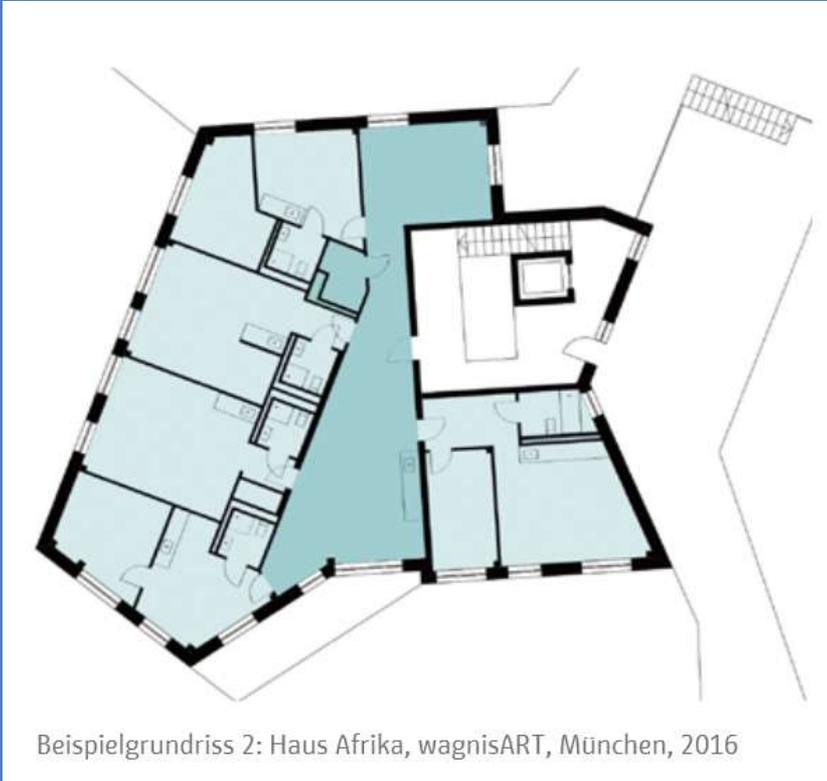
Inklusives Wohnen



Wohnhof Fünfte, Mülheim/Ruhr; Bezug: 2019

Foto: Website Wohnhof Fünfte (www.wohnhof-fuente.de)

Cluster-Wohnen



- Eine Wohnung ist ein „Cluster“ aus **mehreren kleinen Wohneinheiten**
- Alle Wohneinheiten haben ein eigenes **Bad** und ggf. **Teeküche**
- Verbindendes Element aller Wohnungen ist die **Gemeinschaftsfläche**, mit einer großen Gemeinschaftsküche, Wohnzimmer und ggf. weiteren Gemeinschaftsräumen



Kommunikative Architektur / Gemeinschafts- und Begegnungsräume

Schaffung von Identität und Identifikation durch die bauliche Gestaltung, z.B.

- gemeinsame **Zugangssituation** zum Grundstück/ein Eingang
- halböffentliche **Begegnungszonen**
- tägliche **Kommunikationspunkte** im Gebäude (Waschmaschinenraum)
- Gemeinschaftlich zu gestaltende und zu nutzende **Innen- und Außenräume**



Foto: Wohnprojekt WiG - Wohnen in Gemeinschaft, Herne

3. Herausforderungen für die Wohnprojekt-Entwicklung

... als Herausforderung, seit 30 Jahren

- **Information** / Hilfe, die Kommunalrden kommen
- **Gruppe** / Wie passen wir alle zusammen?
- **Grundstücke** / Wo finden wir einen Ort?
- **Geld** / Wer kann sich das überhaupt leisten?
- **Entwicklung und Entscheidung** / Wie geht denn das überhaupt?
- **Konflikte?**
- **Zusammen wohnen** / Wie halten wir das Projekt aufrecht?

... unterstützt durch (neue) Lösungsbausteine

- **Information** / gewachsenes Wissen in Kommunen und bei Investor*innen
- **Gruppe** / Informationsmaterial zur Projektentwicklung / Neue digitale Tools
- **Grundstücke** / Neu: Konzeptverfahren und soziale Grundstückseigentümer
- **Geld** / Fördermittel: Soziale Wohnraumförderung und Moderationsförderung
- **Entwicklung und Entscheidung** / Informationsmaterial zur Projektentwicklung, lernen von innovative Organisations- und Entscheidungsformen (z.B. Soziokratie, systemisches Konsensieren)
- **Zusammen wohnen** / eine Daueraufgabe ...

4. Aktuelle Herausforderungen

... und Lösungsansätze

- **Klimagerechter und ökologischer (Um)Bau** / seit 30 Jahren erforderlich
- **Kosten / Finanzierung und Menschen mit geringem Einkommen bzw. Vermögen** / Wie nehmen wir wirklich alle mit?

... und Lösungsansätze

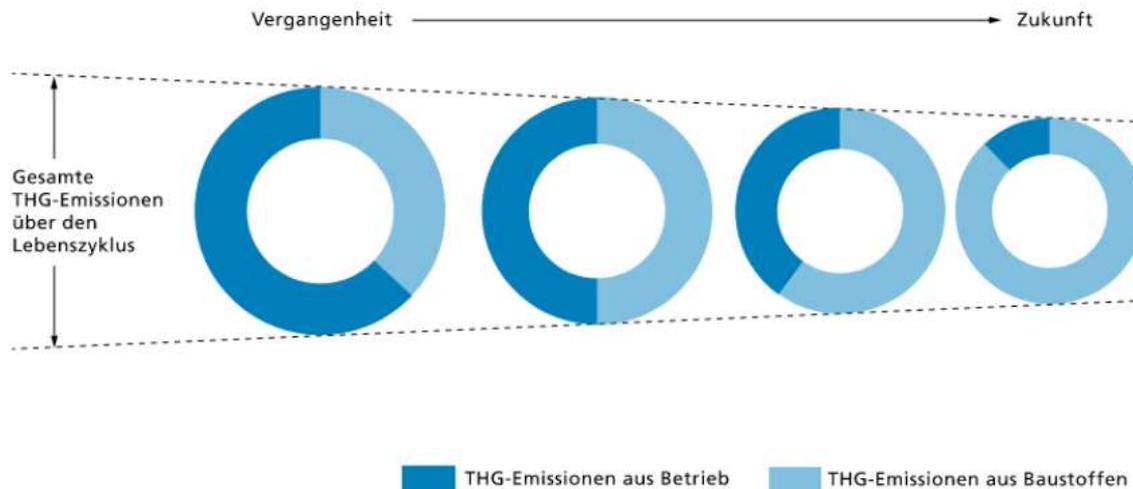
Klimagerechter und ökologischer (Um)Bau

- grundsätzlich schon immer ein Thema von Wohnprojekten
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Pioniere des ökologischen Bauens

Aktuell

- Berücksichtigung der **Ökobilanz** über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes
- **Standardisierung** im Holzbau: Serielles und modulares Bauen (mehrere Anbieter mit unterschiedlichen Konzepten)
- Und was ist mit der ökologischen Erneuerung des **Bestands**?

Ökobilanz / Lebenszyklusanalyse



... heute liegen wir bei energieeffizienten Gebäude im Durchschnitt bei etwa 50/50 ...

Quelle: Espazium, *Die Peaks der kumulierten Treibhausgasemissionen im Lebenszyklus eines Gebäudes, Netto-Null – Handlungsoptionen für ein klimaneutrales Bauen*, Zürich, transfer Nr. 1/2022 (Beilage zu TEC 21 Nr. 11/2022), S. 13

Holzbau: Standardisierung/modular



Erneuerung des Bestands, z.B. Dämmung

... und Lösungsansätze

Kosten / Finanzierung

- 2022 Baukostensteigerungen von 20% und mehr, gleichzeitig Verdreifachung des Zinssatzes von 1,5% auf über 4% (10 Jahre) und Aussetzen bzw. Verschlechterung KfW-Förderdarlehen
- Rückgang Bautätigkeit, Wohnprojekt-Initiativen (bzw. Investoren) gehen „in den Winterschlaf“ und warten auf bessere Zeiten

Inzwischen:

- Nachfrage nach Wohnen im Wohnprojekt ungebrochen, neue Initiativen starten unter Berücksichtigung der neuen Baukosten und Finanzierungsbedingungen.
- Kommunale Rahmenbedingungen Grundstücke teilweise verbessert, Erbpacht

... und Lösungsansätze

Kosten / Finanzierung

- Baukostenentwicklung aktuell etwas gebremst
- Förderbedingungen insbes. Soziale Wohnraumförderung NRW sind aktuell sehr attraktiv
- Moderationsförderung in NRW in der Zeit der Projektentwicklung

Trotzdem:

- Fehlendes Eigenkapital bleibt eine Herausforderung
- Hohe Mieten insbes. bei den frei finanzierten Wohnungen treffen insbes. Menschen, die über den Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungbaus liegen.

Ausgangspunkt gemeinschaftlicher Wohnprojekte waren **Herausforderungen**, die auch heute noch bestehen:

- *mehr Gemeinschaft*
- *ökologisch Wohnen / heute insbesondere: klimagerecht*
- *Einbeziehung vulnerabler Personen / solidarischer Ausgleich*

Die Probleme der Realisierung waren in der Zeit der Pioniere **ungleich höher**:

- *Unverständnis in Behörden und bei Banken*
- *fehlende baulich-technische Erfahrung bspw. im Ökobau*
- *keine Fördermittel für die Projektentwicklung*
- *keine Konzeptverfahren / Reservierungen*

- Im **kurzfristigen Vergleich** (5 Jahre im Rückblick) ist die Realisierung von Wohnprojekten aktuell etwas beschwerlicher geworden.
- Die **Bedingungen zur Realisierung** von gemeinschaftlichen Wohnprojekten sind aber heute ungleich besser als früher.
- Projektgruppen haben sich auf die neue Rahmenbedingungen eingestellt, die **Nachfrage neuer Projektinitiativen ist ungebrochen!**
- Eine Herausforderung bleiben **fehlendes Vermögen/Eigenkapital** bei selbst finanzierten Projekten sowie der **dauerhaften Schutz** von (Miet-)Projekten vor dem Verkauf bzw. Mietsteigerungen (-> Gemeinwohn-Perspektive)



Micha Fedrowitz

WohnBund-Beratung NRW
Humboldtstraße 42
44787 Bochum
0234 / 90440-21
micha.fedrowitz@wbb-nrw.de

www.wbb-wohnprojekte.de

**Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit!**