



Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene

Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen

Micha Fedrowitz

Bielefeld, 26.09.2024



Überblick



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

Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene –Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen

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

Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene –Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen

30 Jahre Wohnprojekte-Szene



Konzeptionelle Ausgangspunkte und Bewohnerschaft

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

Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene – Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen







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)

30 Jahre Wohnprojekte-Szene



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



Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene –Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen

30 Jahre Wohnprojekte-Szene



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)



Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene –Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen

30 Jahre Wohnprojekte-Szene



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**

Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene –Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen

Wohnprojekt-gerechte Vergabe von Grundstücken



- Orientierung an **Zeitablauf** und **Risikobetrachtung** von Wohnprojekt-Gruppen
- **Mehrstufigkeit**: Phase der Anhandgabe/Reservierung vor endgültigem Kauf
- Vergabe auf Grund der **konzeptionellen Qualität** und nicht (nur) auf Grund des gebotenen Preises

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



Grafik, Foto und Textinfo: STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2019): Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster
Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen. Berlin

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

Wohnprojekt-Entwicklung ...



... als Herausforderung, seit 30 Jahren

- **Information** / Hilfe, die Kommunalen 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?

Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene –Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen

Wohnprojekt-Entwicklung ...



... 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 ...

Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene –Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen

4. Aktuelle Herausforderungen

Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene –Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen

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?

Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene –Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen

Aktuelle (?) Herausforderungen ...



... und Lösungsansätze

Klimagerechter und ökologischer (Um)Bau

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

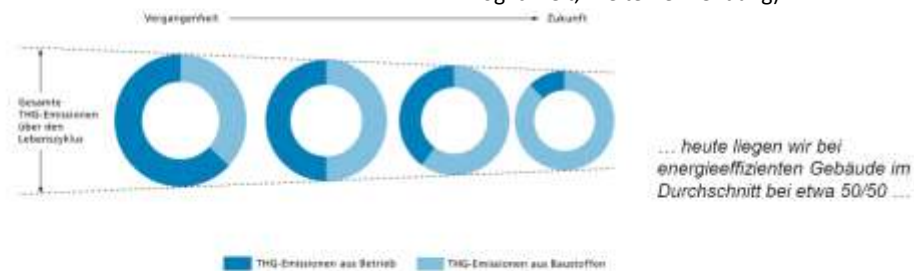
Aktuell

- 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**?

Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene – Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen

Ökobilanz / Lebenszyklusanalyse

- **Bisher:** Fokus auf den Betrieb von Gebäuden (Energieeffizienz)
- **Zunehmend erforderlich:** graue Energie / Anteil der Baustoffe gerät in den Fokus
- **Gesamter Lebenszyklus** von Gebäuden im Blick (gebundene Energie, Rückbaumöglichkeit, Weiterverwendung)



Quelle: Vortrag Elise Pischetsrieder, weberbrunner architekten, Wohnprojekttag NRW 06.09.24

Quelle: Exzerpt, Die Praxis der kalkulierten Preis-
ausgangspunkten im Lebenszyklus eines Gebäudes,
Wolfgang H. P. - Handlungsoptionen für ein klimaresilientes
Bauen, Zürich, 17. März 2014, 10/2014, S. 21
Nr. 1/2014, S. 11

Holzbau: Serielles Bauen / Standardisierung/modulare Konzepte



Quelle: Vortrag Sven Kirchner, FH Finnholz, Wohnprojekttag NRW, 06. Sept. 2024

FH Finnholz

Erneuerung / Nutzung des Bestands, z.B. Dämmung

- Die meisten Gebäude **existieren** bereits
- **Weiternutzung / Umnutzung** von Gebäuden ist ökologisch oft günstiger als Abriss und Neubau, auch wenn der Energiestandard dann nicht so gut ist
- Es gibt es **umfangreiche Erfahrungen** in der ökologischen und energetischen Sanierung von Altbauten



Abbildung: Vortrag Ulrich Steinmeyer, Ökoplus AG, Wohnprojekttag NRW 06. Sept. 2024

Aktuelle (?) Herausforderungen ...



... 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

Aber:

- Nachfrage nach Wohnen im Wohnprojekt ungebrochen, neue Initiativen starten unter Berücksichtigung der neuen Baukosten und Finanzierungsbedingungen.

Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene –Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen

Aktuelle (?) Herausforderungen ...



... und Lösungsansätze

Kosten / Finanzierung

- Kommunale Rahmenbedingungen für Grundstücke teilweise verbessert, Erbpacht
- Baukostenentwicklung aktuell etwas gebremst
- Zinsniveau bleibt grundsätzlich höher als in den letzten Jahren
- Förderbedingungen insbes. Soziale Wohnraumförderung NRW sind aktuell sehr attraktiv plus Moderationsförderung in NRW für die Projektentwicklung

Trotzdem:

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

Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene –Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen

Fazit



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*

Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene –Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen

Fazit (II)



- Im **kurzfristigen Vergleich** (5 Jahre im Rückblick) ist die Realisierung von Wohnprojekten aktuell etwas beschwerlicher geworden.
- Die **Bedingungen zur Realisierung** von gemeinschaftlichen Wohnprojekten sind heute trotzdem 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 (-> Gemeinwohl-Perspektive)

Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene –Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen



Micha Fedrowitz

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

**Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit!**

www.wbb-wohnprojekte.de

Wohnprojektlandschaft in NRW und auf Bundesebene – Erreichtes und Ansätze zur Bewältigung der veränderten Rahmenbedingungen