



Fotos: „Zuhause im Quartier“

Förderung von innovativen Wohnformen aus Sicht des Landes NRW

MR Kay Noell
MHKBG - Experimenteller Wohnungsbau (406)

Struktur

- **Wohnraumförderung in NRW**
 - a) allgemein
 - b) innovatives Wohnen
- **Projektbeispiele aus NRW**
- **Fazit / Botschaft**





Neues Wohnen mit Nachbarschaft
Wohnprojekte von Baugruppen,
Genossenschaften und Investoren



Baugruppen und Wohngruppenprojekte
Ein Handbuch für Kommunen





Zuhause im Quartier

Quartiersentwicklung durch wohnungs-
wirtschaftliche Investitionen



Menschen brauchen Heimat – Heimat braucht gutes Wohnen

Heimat ist in der Wohnung zuhause...und bleibt es ein Leben lang

„Wo ist mehr Heimatidentifikation als in selbstorganisierten Nachbarschaftszusammenhängen?“

Programmatik der Wohnraumförderpolitik NRW

- **den demografischen Wandel im Blick:**
 - a) Barrierefreiheit nicht nur in der Wohnung, sondern im gesamten Quartier
 - b) Angebot neuer Wohnformen (im Alter)
- **das normale Leben abbilden:**

Wohnungen für alle Zielgruppen im Quartier :
Jung und Alt sowie Arm und Reich
- **sozialer Anspruch:** bezahlbare (sozial geförderte) Wohnungen in allen Quartiere
- **Nutzungsmischung fördern / Wohnen der Zukunft:**

WOHNEN PLUS
(Service-Büro, Kita, Versorgungssicherheit, Betreuungs- und Pflegeangebote, soziale Räume, Treffpunkte,...)



NRW fördert „mehr als Wohnen“

- **Barrierefreie „Normalwohnungen“**
- **Alternative Wohnformen, wie Gruppenwohnungen (ggf. mit ambulanter Betreuung)**
- **Abbau von Barrieren (im Bestand / auch Wohnumfeld)**
- **Wohnungen für Rollstuhlfahrer**
- **Gemeinschaftsräume, soziale Räume im Quartier**
- **Besondere Wohnqualitäten, wie Aufzüge, Kleinwohnungen, Sinnesgärten, Nahmobilitätsangebote**



NRW fördert „experimentelles Wohnen“

- **Energetisch optimiertes Wohnen**
- **Zielgruppen – spezifische Projekte (Studierende, Ältere etc.)**
- **Bau-, und Wohngruppenprojekte**



Fördersystematik der sozialen Wohnraumförderung

- **Darlehensförderung mit Tilgungsnachlässen**
(pauschalierte Förderung pro qm Wohnfläche)
- **Mietpreis-, und Belegungsbindung**

Fördervolumen

- **Pro Jahr 1,1 Mrd. €** (unterjährig aufgestockt - bisher 800 Mio.€)
- **Mehrjähriges Förderprogramm** über die gesamte Legislaturperiode **2018-2022**

Zielgruppe

- **Breite Bevölkerungsschicht** (rd. 50 % aller Haushalte und rd. 80 % aller Rentnerhaushalte in NRW)



Wohnraumförderung NRW – innovatives Wohnen



Alternative und innovative Wohnformen

NRW unterscheidet beim gemeinschaftlichen Wohnen zwei Themenfelder

Themenfeld Wohnen mit Versorgungssicherheit

Angebote von Wohnungsgesellschaften / Investoren zu (gemeinschaftlichen) Wohnformen bei Defiziten in der täglichen Haushaltsführung
= Unterschiedlicher Hilfe- und Unterstützungsbedarf

Themenfeld Wohnprojekte

Initiativen / Gruppen mit dem Willen zum gemeinschaftlichen Bauen und / oder nachbarschaftsorientierten Wohnen
(Baugemeinschaften oder Investorenmodelle)



Themenfeld Wohnprojekte

Warum Baugruppen unterstützen ?



Gesellschaftliche Aspekte

Bürgergesellschaft
„Neue nachbarschaftliche
Verantwortung“

Ehrenamt

Selbstverantwortung
Selbstorganisation
Selbsthilfe

**Eigeninitiative/
Selbstbestimmung**



Soziale Aspekte

Hohe Wohnqualität oder Eigentumsbildung auch für Menschen mit kleinem Einkommen in Projekten mit hohem sozialen und ökologischen Anspruch

Integration von Menschen mit Migrationshintergrund, Menschen mit Behinderung usw.

Bewältigung des demografischen Wandels; Mehrgenerationenprojekte; familienfreundlich; gegen Vereinsamung im Alter

Integration von Menschen mit kleinem Einkommen in gemischten Wohnprojekten

Verlässliche Nachbarschaft und Heimat bieten



Städtebauliche/stadtentwicklungspolitische Aspekte

**Bauen auch dort, wo Bauträger
nicht bauen
Belebung der Innenstadt
(auch in Klein- und Mittelstädten)**

**Pioniere in Neubaugebieten
und auf Brachflächen**

**Neue städtebauliche Konzepte
(z.B. Nutzungsmischung)**

**Kristallisationspunkte
im Quartier für die
Quartiersentwicklung**



Wohnungswirtschaftliche Aspekte

**Wohneigentum/
eigentumsähnliche
Wohnformen**

**Belebung der
Wohnungswirtschaft
(Angebotserweiterung in
wichtigen Marktsegmenten)**

**Neue hochwertige und
andersartige Wohnungs-
angebote**

**Neue Bauherren
„Neuer sozialer Wohnungsbau“**



Architektonische Aspekte

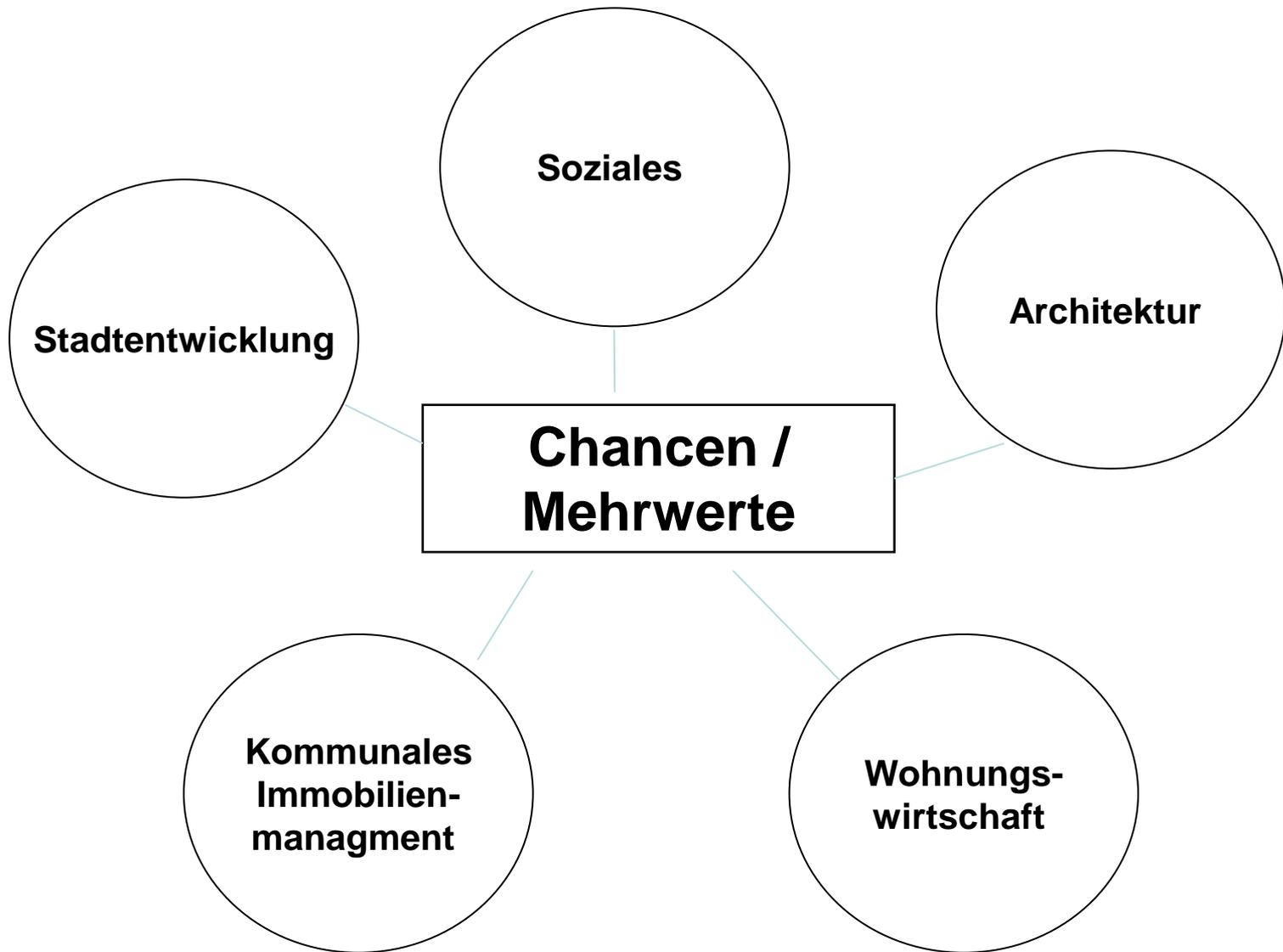
**Planung zusammen
mit zukünftigen
Nutzern**

**Neue Architektur mit
anspruchsvollen Bauherren
(Energie, Gemeinschafts-
anlagen, Car-Sharing
usw.)**

**Neue Typologien;
sehr unterschiedliche Grund-
risse; Mix von sehr unter-
schiedlichen Wohn- und
Nutzungstypen „unter
einem Dach“**

Baukultur





Förderbausteine für Wohnprojekte



Förderbausteine für Wohnprojekte

Moderation

Genossenschaftsgründungsförderung
(für neu gegründete
Bewohnergenossenschaften)

**Landesbürgerschaft für
Bewohnergenossenschaften**

**Verkauf landeseigener Grundstücke
für den „Zusammenschluss Bauwilliger“**

Bauförderung

- barrierefreie
„Normalwohnungen“
- Gruppenwohnungen
- Gemeinschaftsräume
- Soziale Räume im
Quartier

**Prioritäre Förderung
Experimenteller
Wohnungsbau**



Bauförderung: Besonders interessante Fördererelemente für Wohnprojekte

- Wohnraumförderung zur **Neuschaffung von Miet-, und Genossenschaftswohnungen**
- Für **Eigentumsprojekte** (Baugruppe als WEG)
 - Eigentumsförderung
 - Förderung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen
- Förderung von **Gemeinschaftsräumen**
/ sozialen Räumen fürs Quartier
- Förderung von **sozialplanerischen Vorlaufkosten**
- Förderung **städtebaulicher / denkmalpflegerischer Mehraufwand**



Moderationsförderung

Wer ist förderfähig?

- Wohnprojekt-Initiativen und –gruppen im Investorenmodell
- Gründungsinitiativen von Baugruppengenossenschaften
- Baugruppen (als WEG oder GbR)

Was ist förderfähig?

- Klassische Moderation
- Wirtschaftlichkeitsgutachten
- Bankberatung
- Rechtsberatung
- Genossenschaftsgründungsberatung etc.



Moderationsförderung

Wie wird gefördert?

- Antragstellung direkt im MHKBG
- Umstellung der Moderationsförderung auf Zuwendungsrecht mit folgenden Prioritäten:

Bewohnergetragene Genossenschaften

Investorenmodelle / Baugemeinschaften

Wohnprojekte, die bereits eine Moderationsförderung erhalten haben



Fördervoraussetzungen für die Moderationsförderung

„4- G's“:

- G **Gruppe** (Eigeninitiative, Organisation, Abstimmung)
- +
- G **Grundstück** (Erwerb / Erbpacht sollte sichergestellt sein)
- +
- G **Geld** (Eigenkapital oder Investor mit Eigenkapital)
- +
- G **Geförderte Wohnungen** (Soziale Orientierung,
Integration usw.)



Genossenschaftsförderung

Förderung von genossenschaftlichen Wohnprojekten (Bewohner getragene Genossenschafts-Neugründungen)

1. Förderung von Genossenschaftsgründungsdarlehen
2. Bürgschaft des Landes für Gründungsdarlehen und Baudarlehen

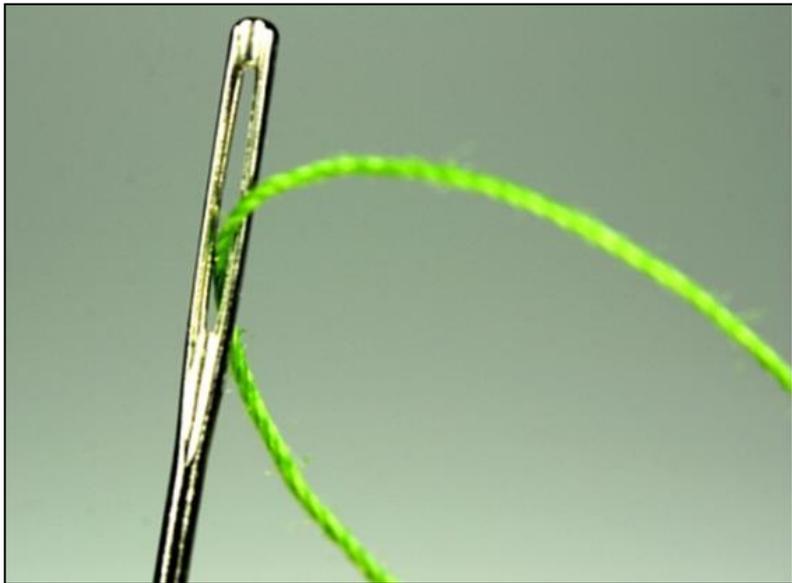
Vorraussetzung: Mind. 50% der Haushalte der Bewohnergruppen liegen in den Einkommensgrenzen / Bau von mind. 50% geförderte Wohnungen

Achtung: Bonität !



Grundstücksverkäufe des Landes für Wohnprojekte

= Gezielte Unterstützung des Landes für Wohnprojekte



Bezahlbares Wohnen
benötigt bezahlbares Bauland

Rechtliche Umsetzung:

§ 15 Abs. 3 Haushaltsgesetz (HHG)NW

= Privilegierter Verkauf unter Berücksichtigung sozialer, städtebaulicher und wohnungspolitischer Kriterien

Erwerb durch beschränktes Bieterverfahren:

„Zusammenschlüsse Bauwilliger zur Schaffung von Wohnraum zur Selbstnutzung“

**Zahlreiche Projekte zum Thema sind
inzwischen in NRW entstanden....**



...in den Jahren 2000-2018:

rd. 100 Initiativen gefördert

daraus sind mind. **60 Wohnprojekte** entstanden,
davon **25 neue Genossenschaften**



Vielfältige Gründe können der Motor sein:

- **veränderte Familienstrukturen**
- **mehr (aktive) Ältere**

- **der Vereinsamung entgegenwirken / weniger Anonymität im Wohnbereich**
- **Vereinbarkeit von Familie und Beruf verbessern (verlässliche Nachbarschaft)**
- **Wunsch nach Wohnen mit Gleichgesinnten / gleichen Interessen**

- **Wohnen in anderer Architektur / anderen Gesellschaftsmodellen**



Ausgewählte Projektbeispiele

- **Pöstenhof, Lemgo (Investorenmodell)**
- **WohnreWIR Tremonia; Dortmund**
- **Qbus, Düsseldorf**
(Baugruppe als GbR/WEG)
- **Ein Haus für Alle – Soest eG**
**(Baugruppe als neugegründete
Genossenschaft)**



Lemgo – Wohnprojekt Pöstenhof



Foto: „Zuhause im Quartier“

Lemgo – Wohnprojekt Pöstenhof



Foto: „Zuhause im Quartier“

Lemgo – Wohnprojekt Pöstenhof



Foto: „Zuhause im Quartier“

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Lemgo – Wohnprojekt Pöstenhof



Foto: „Zuhause im Quartier“

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Lemgo – Wohnprojekt Pöstenhof



Foto: „Zuhause im Quartier“

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



„WohnreWIR Tremonia“, Dortmund



Foto: „Zuhause im Quartier“

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



„WohnreWIR Tremonia“, Dortmund



Foto: „Zuhause im Quartier“

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



„ WohnreWIR Tremonia“, Dortmund



Foto: „Zuhause im Quartier“

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



„ WohnreWIR Tremonia“, Dortmund



Foto: „Zuhause im Quartier“

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Düsseldorf QBUS - Wohnen mit Kindern



Fotos: Dirk Krüll

Düsseldorf QBUS - Wohnen mit Kindern



FOTOS: DIRK KRUIJ

Düsseldorf QBUS - Wohnen mit Kindern



Fotos: Manfred Vollmer

Düsseldorf QBUS - Wohnen mit Kindern



Fotos: Manfred Vollmer

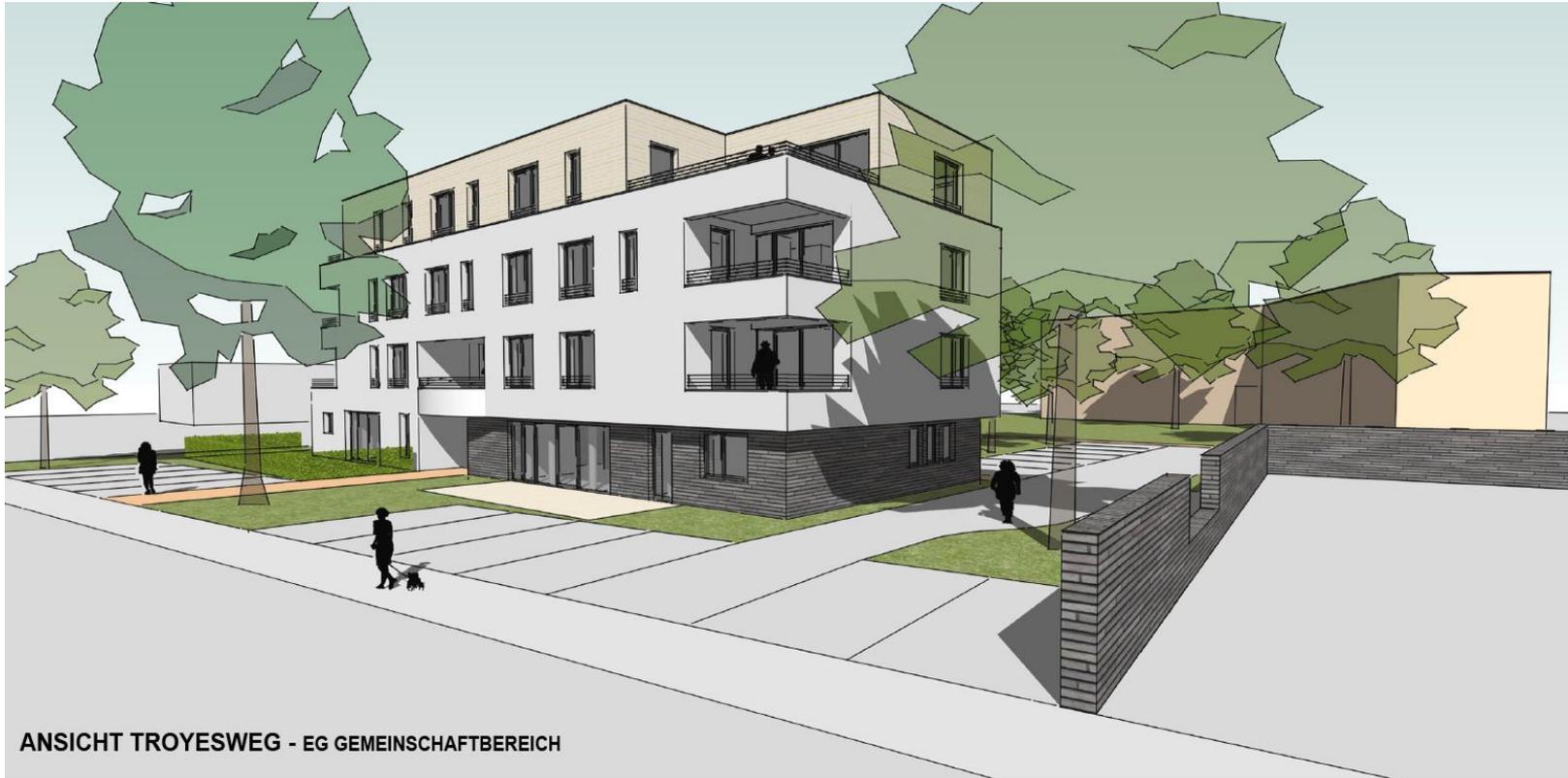
Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Düsseldorf QBUS - Wohnen mit Kindern



Soest – „Ein Haus für alle“



ANSICHT TROYESWEG - EG GEMEINSCHAFTBEREICH

Ein Haus für Alle
Wohnhaus mit 21 Wohneinheiten
und Gemeinschaftsfläche

ARCHITEKTEN WEISS + WESSEL
Alsenstrasse 41, 44532 Lünen
tel: 02306 - 4527 fax: 02306 - 4526
mail: buero@architekten-weiss-wessel.de

Quelle: Architekten Weiss + Wessel

Soest – „Ein Haus für alle“



Quelle: Architekten Weiss + Wessel

Botschaft: Es gibt viele gute Beispiele

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



NRW LANDESPREIS 2017
FÜR ARCHITEKTUR, WOHNUNGS-
UND STÄDTEBAU

Gutes Bauen im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen 

www.mhkgb.nrw



Ansprechpartner

Kay Noell, MHKBG

Ref. 406 Experimenteller Wohnungsbau

Tel.: 0211/8618-5529

kay.noell@mhkbw.nrw.de

