



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

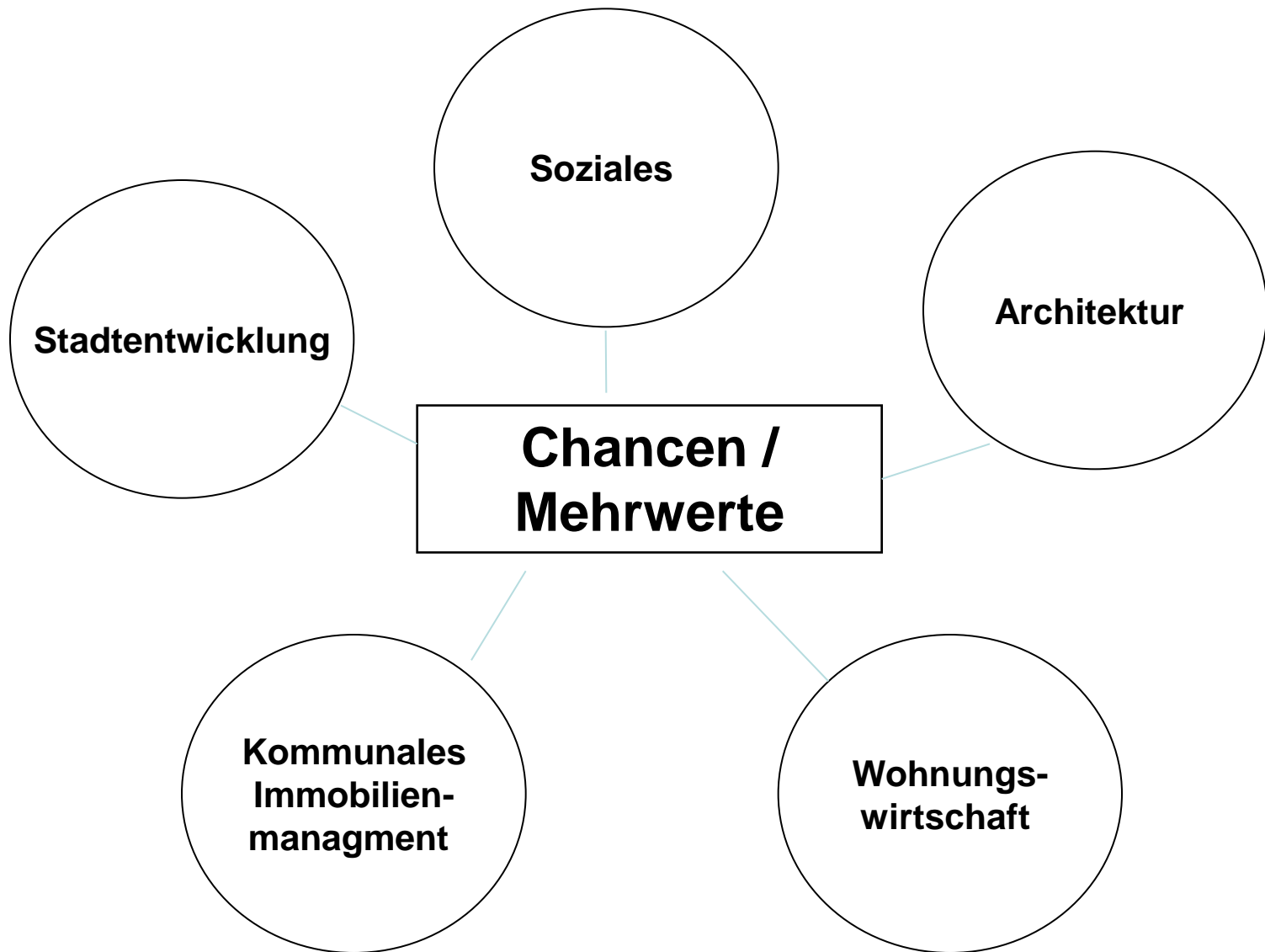
**Planung zusammen  
mit zukünftigen  
Nutzern**

**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

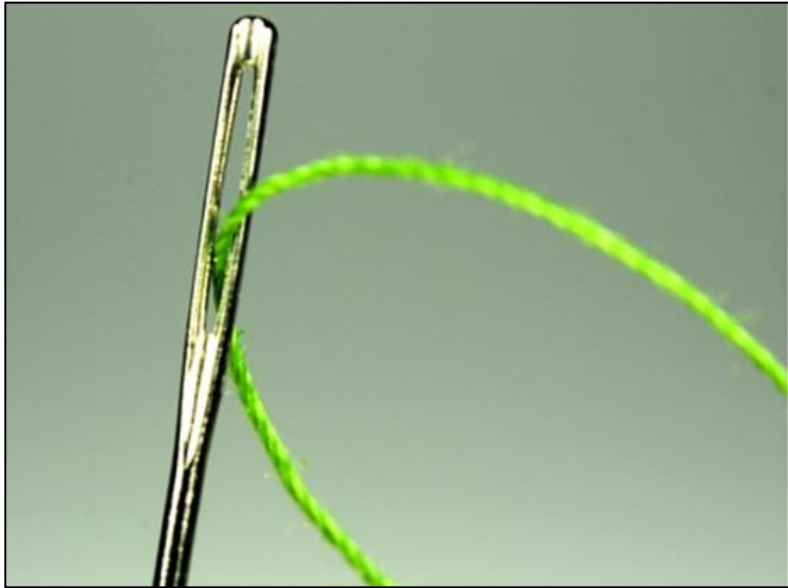
**Achtung: Bonität !**



# 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](http://www.mhkgb.nrw)



# **Ansprechpartner**

---

**Kay Noell, MHKBG**

**Ref. 406 Experimenteller Wohnungsbau**

**Tel.: 0211/8618-5529**

**[kay.noell@mhkbw.nrw.de](mailto:kay.noell@mhkbw.nrw.de)**

