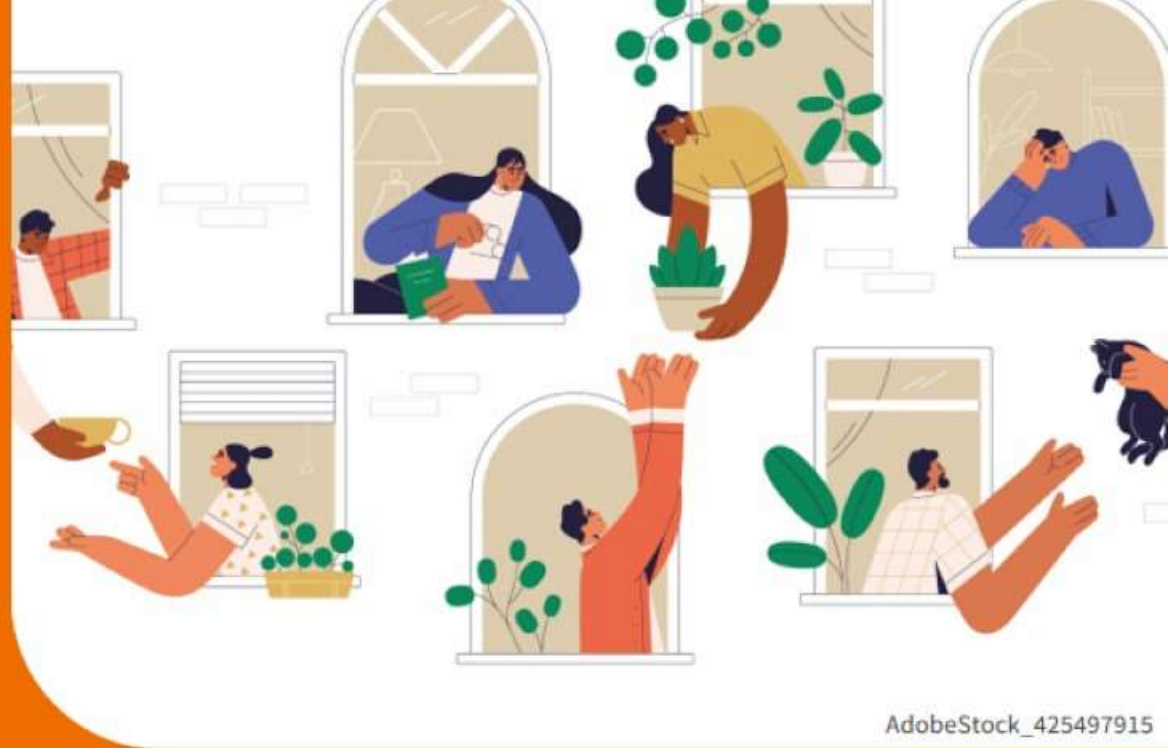


# Wohnprojekte-Szene in NRW im Überblick



AdobeStock\_425497915

## 22. Wohnprojektetag NRW

Lernen und Vernetzen im Land der Wohnprojekte

Dr. Sabine Weck

Wissenschaftspark Gelsenkirchen, 06.09.2025

# Aufbau

## Forschungsauftrag und Studie

1. Warum sind gemeinschaftliche Wohnprojekte gerade jetzt so attraktiv und wichtig?  
→ Wohnprojekte als Antwort auf gesellschaftliche Trends und Herausforderungen
2. Impulse und Mehrwerte von Wohnprojekten  
→ Aktive Nachbarschaft, Wohnsicherheit, innovativ und nachhaltig bauen
3. Ausblick: Wohnprojekte fördern, von der Nische zu Stabilisierung und Ausbreitung  
→ Freiräume für Innovation und Standardisierung der Elemente guter Umsetzung

# Forschungsauftrag und Studie







Die Studie zu gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekten wurde im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD) in 2022 und 2023 durchgeführt.

Ziel war ein Einblick in aktuelle Trends und Entwicklungen.

Die Daten wurden überwiegend in 2022 erhoben.

Projektteam: Lorena Castillo, Simon Liebig, Sabine Weck, ILS

## Die methodischen Bausteine der Studie

-  Literatur- und Webrecherche
-  Online-Erhebung der realisierten und geplanten Projekte in Nordrhein-Westfalen von 2010 bis 2021 (N=196 Projekte)
-  Online-Befragung von Bewohnenden gemeinschaftlicher Wohn- und Bauprojekte (N=168 gültige Fragebögen)
-  Leitfadengestützte Telefoninterviews mit 38 Bewohnenden basierend auf der Online-Befragung
-  Telefoninterviews mit Repräsentierenden von Hausgemeinschaften sowie Projektträgern zur Erstellung von Profilen von 15 bestehenden und 12 Projekten in Planungsphase
-  Leitfadengestützte (Online-)Expertiseinterviews mit kommunalen Ansprechpersonen (N=5), Investierenden (N=4) und Expertinnen und Experten aus dem Bereich Beratung, Projektentwicklung bzw. intermediäre Organisationen (N=7)



# 1



**Warum sind Wohnprojekte gerade jetzt so attraktiv und wichtig?**

**Wohnprojekte als Antwort auf gesellschaftliche Trends und Herausforderungen**



# Entwicklungsdynamik

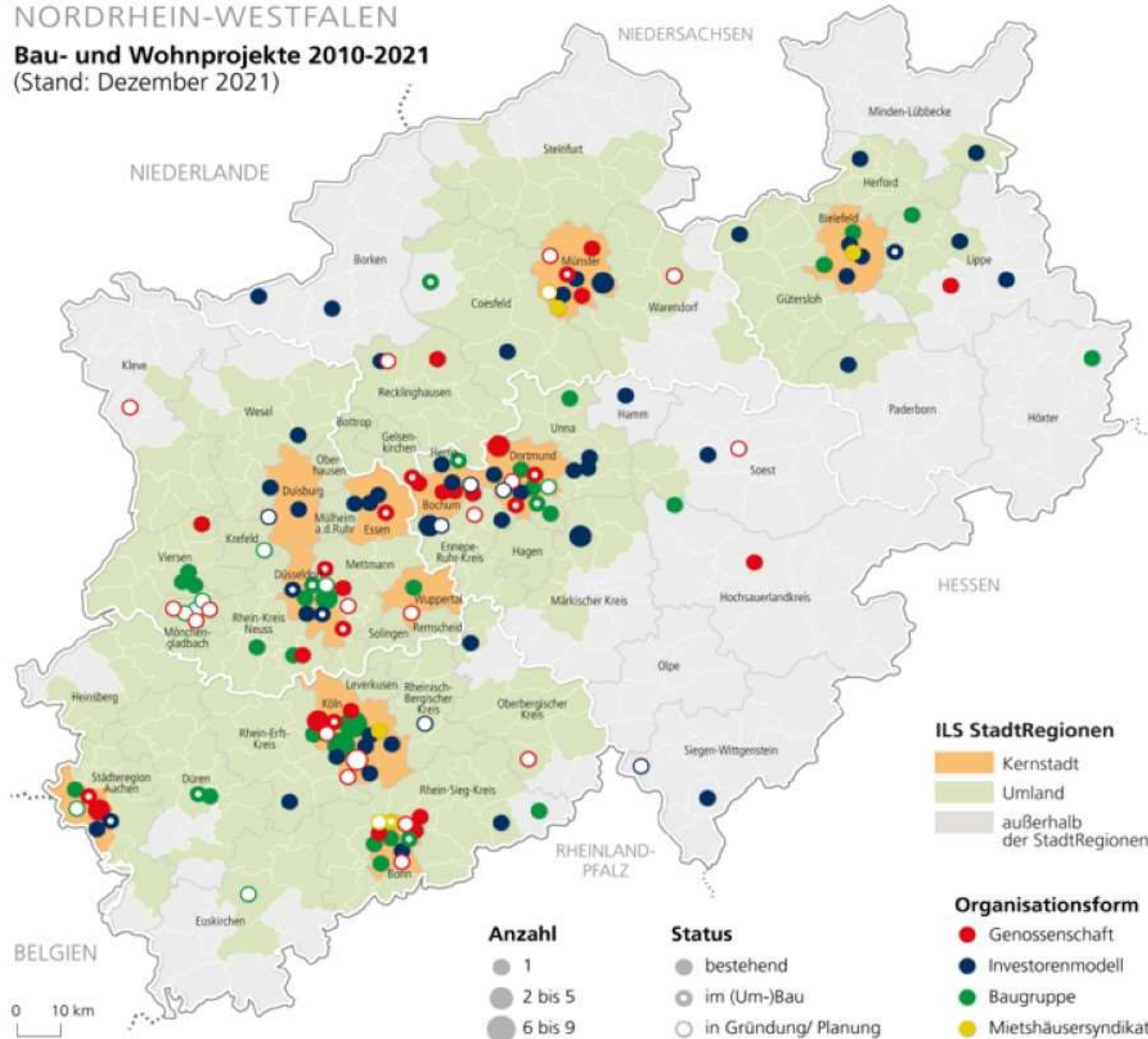
Neu gegründete bzw. bestehende Projekte 2010-2021

Räumliche Konzentrationen, aber mittlerweile in allen räumlichen Settings

Hohe Entwicklungsdynamik bis Ende 2021 (in 2022 Baukosten- und Zinssteigerungen)

Gründungen von neuen Genossenschaften

## NORDRHEIN-WESTFALEN Bau- und Wohnprojekte 2010-2021 (Stand: Dezember 2021)



**Datengrundlage:** eigene Recherche; Daten erhoben auf Grundlage von Informationen des MHKBG NRW, Online-Wohnprojektportalen, Projektdatenbanken von Kommunen und Gesprächen mit Expert\*innen (Stand der Erhebung: Dezember 2021)  
**Geodatengrundlage:** GeoBasis-DE/BKG 2020





# Gesellschaftliche Herausforderungen und gemeinschaftliche Wohnprojekte

Klimawandel und Ressourcenverknappung

Demografische Entwicklung und Einsamkeit

Auflösungen traditioneller Infrastrukturen der Vergemeinschaftung; gesellschaftliche Polarisierungen

Wohnsicherheit,  
Nachbarschaftshilfe,  
Caring Community



Sich verändernde  
Wohnbedarfe



Infrastrukturen des  
Gemeinsamen,  
Praktiken des Teilens



Nachhaltiges Bauen  
und Wohnen

AdobeStock\_142136315;  
\_123309940; \_143439928;  
\_85375252



# 2



**Impulse und Mehrwerte von Wohnprojekten**

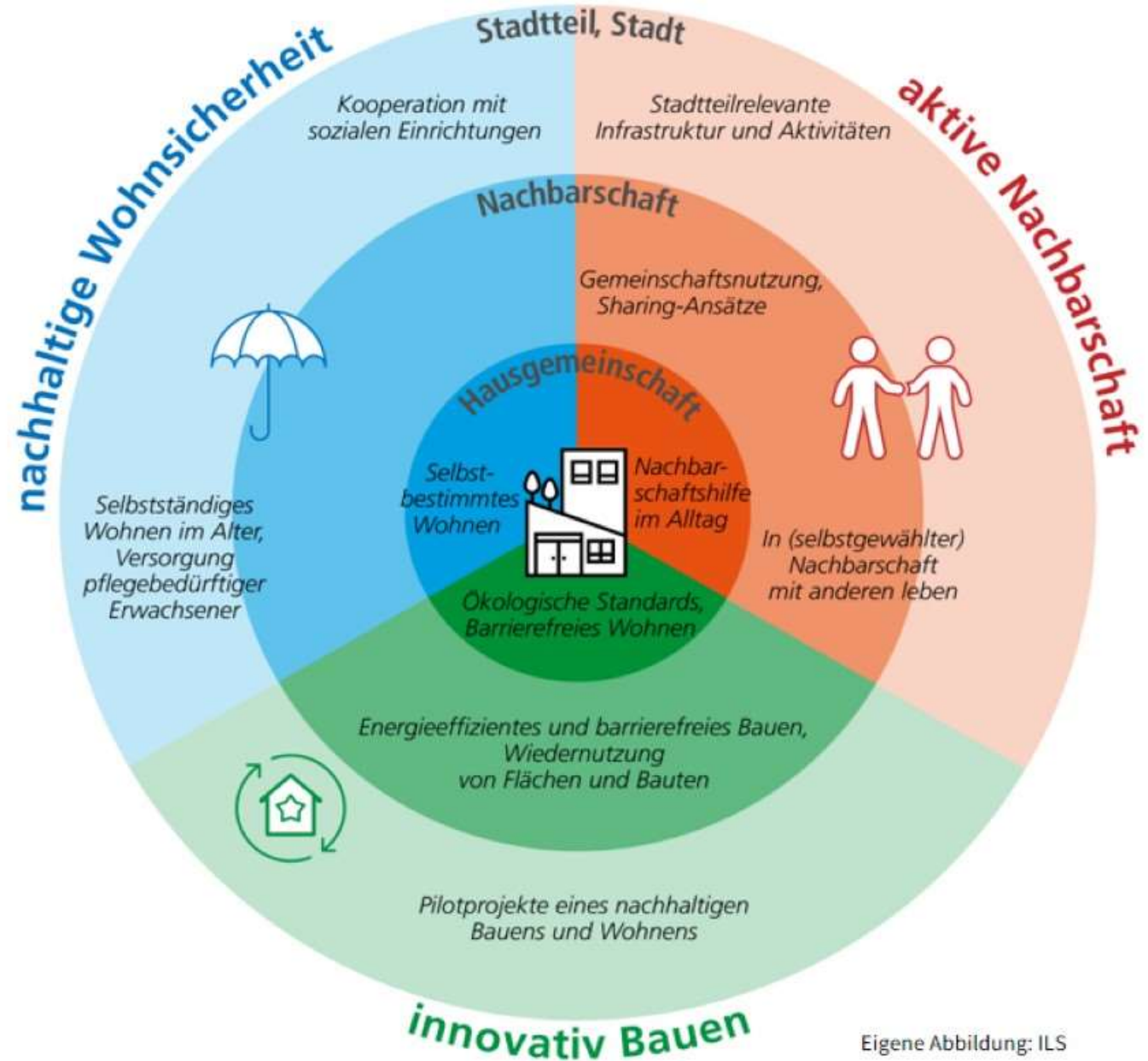
**Aktive Nachbarschaft, Wohnsicherheit, innovativ und nachhaltig bauen**





# Mehrwerte von Wohnprojekten

- Die individuelle / Projektperspektive
- Die „gesellschaftliche Rendite“, die „soziale Rendite“ für das Gemeinwesen = Quartiers-/kommunale Perspektive



Eigene Abbildung: ILS

# Mehrwerte von Wohnprojekten - soziale Rendite

## Verlässliche und aktive Nachbarschaften

- Projektspezifisch unterschiedlich: Wirken über das eigene Projekt hinaus und Impulse in die Nachbarschaft und das Quartier (Gemeinschaftsräume, Kulturorte, ...)

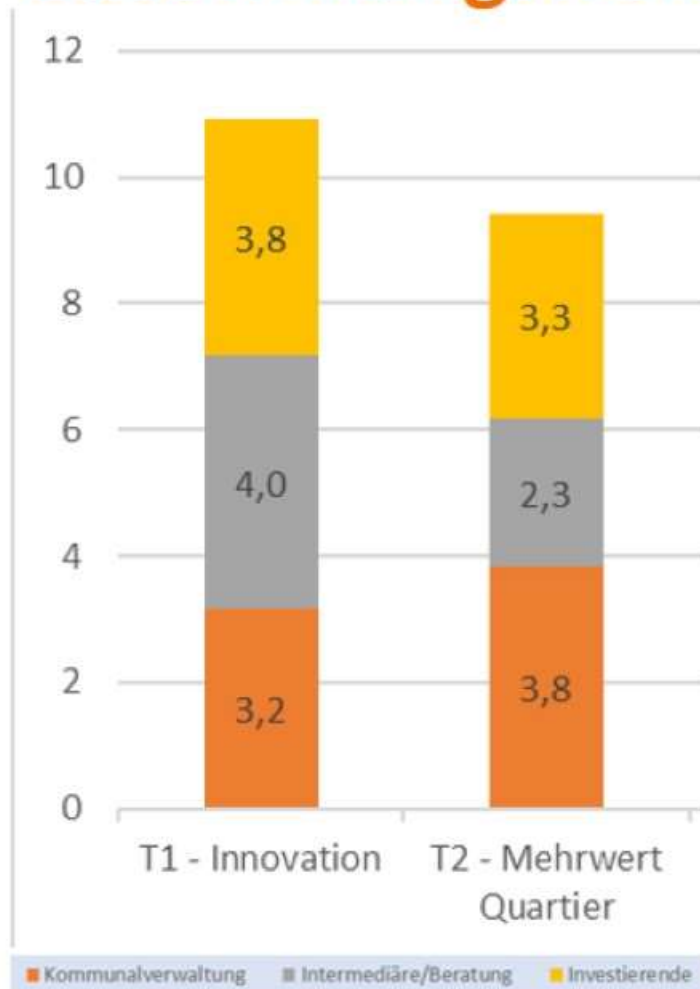
## Pilotprojekte eines nachhaltigen Bauens und Wohnens

- Impulse für ökologische Bauweisen und Materialwahl; Ambitionierte Projekte eines klimafreundlichen, energieeffizienten Wohnens
- Neue Wohnformen (Clusterwohnungen, flexible Nutzungen); Neue Nutzungskonzepte für Bestandsimmobilien und Schaffung von attraktiven Orten

## Nachhaltige Wohnsicherheit

- Verlässliche Nachbarschaft, Caring Communities (teils in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern), dauerhaft bezahlbarer Wohnraum

# Zustimmungswerte von Expert\*innen zu Thesen



Eigene Abbildung: ILS

Bauen gemeinschaftliche Projekte innovativer und nachhaltiger als andere? (T1)

Schaffen sie einen Mehrwert für das Quartier? (T2)

N = 16; Expertiseinterviews in 2022 mit kommunalen Ansprechpersonen (N=5); Investierenden (N=4); Beratung, Projektentwicklung, Intermediäre (N=7)  
Maximaler Skalenwert: 15



# 3



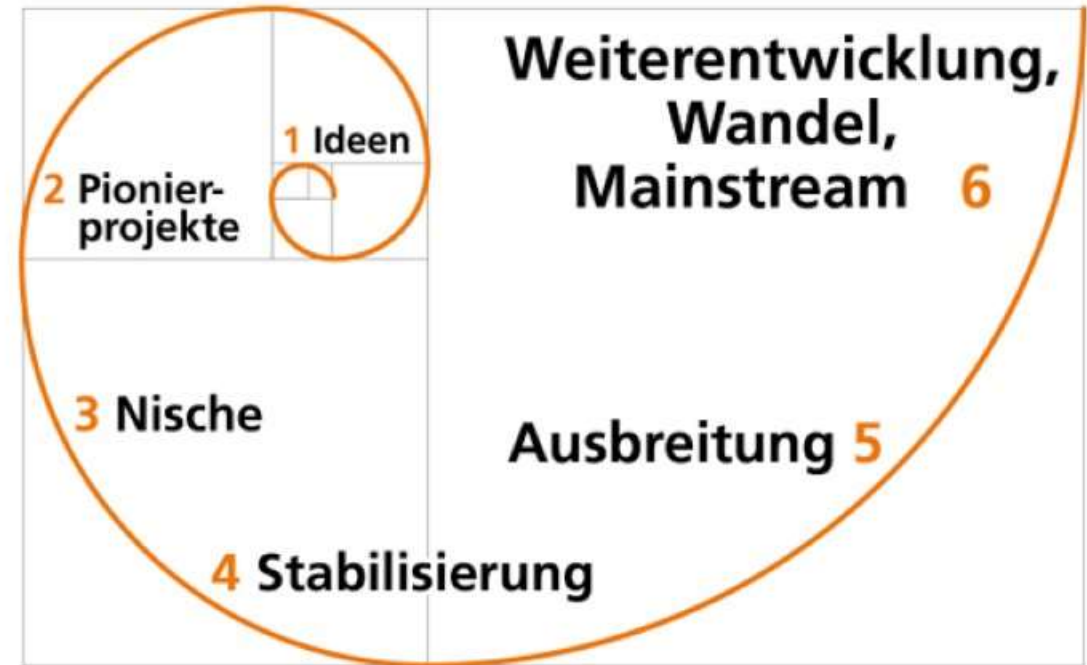
**Wohnprojekte fördern**

**Von der Nische in die Breite**



# Von der Nische zu Stabilisierung und Ausbreitung

- Räume und Strukturen für Treffen und Austausch
  - Kommunale Wohnprojekttag
  - Projektnetzwerke
  - Wohnprojekttag NRW
  - Überregionale Austauschnetzwerke
- Wissensträger mit Spezialwissen
  - Intermediäre Organisationen
  - Berater\*innen
  - Wohnprojekte, Architekturbüros, Investierende
- Lokale und regionale Schlüsselpersonen
  - Macher\*innen, Politik, Aktive Bürger\*innen
- Finanzierungs- und Förderstrukturen
  - Förderprogramme des Landes
  - Kommunale Förderung
  - Banken, Finanz- und Förderstrukturen



Inspiziert von: Murray, Caulier-Grice, Mulgan (2010) The Open Book of Social Innovation, p. 11. Eigene Darstellung: ILS

# Unterstützende Strukturen

## Kommunen

Beratung und Information  
„Türöffner“ in die Verwaltung  
Vernetzung, Wohnprojektetage  
Konzeptvergabeverfahren, Erbbauzins

## Intermediäre Akteure, Investierende, Beratende

Expertise  
Beratung und Vernetzung

Wohnprojekte sind komplex und  
Projektgruppen benötigen  
gezielte Unterstützung und das  
Erfahrungswissen anderer

## Land

Moderationsförderung  
Bauförderung  
Genossenschaftsförderung  
Landesbürgschaft

## Projektgruppen, Aktive

Hohe Motivation  
Kulturelles, soziales,  
finanzielles Kapital



# Experimentierräume erlauben, Bewährtes standardisieren

Experimentierräume erlauben!

Die Nachahmung und Weiterentwicklung von Projekten fördern und Initiativen die Projektarbeit erleichtern

- Trägerstrukturen denen sich Projekte anschließen können
- Standardisierung von guten Elementen, Bewährtes verstetigen
- Transparente Vorgaben und Abläufe im kommunalen Aushandlungsprozess

Absehbare Trends

- Projekte jenseits der Großstädte
- Nachfrage nach inklusiven Nachbarschaften im Alter
- Weniger Neubau, mehr Bauen im Bestand

# Vielen Dank

ILS – Institut für Landes- und  
Stadtentwicklungsforschung gGmbH

Brüderweg 22 – 24  
44135 Dortmund  
Postfach 10 17 64  
44017 Dortmund

Telefon: +49 (0)231 90 51-184  
E-Mail: [sabine.weck@ils-forschung.de](mailto:sabine.weck@ils-forschung.de)

**[www.ils-forschung.de](http://www.ils-forschung.de)**