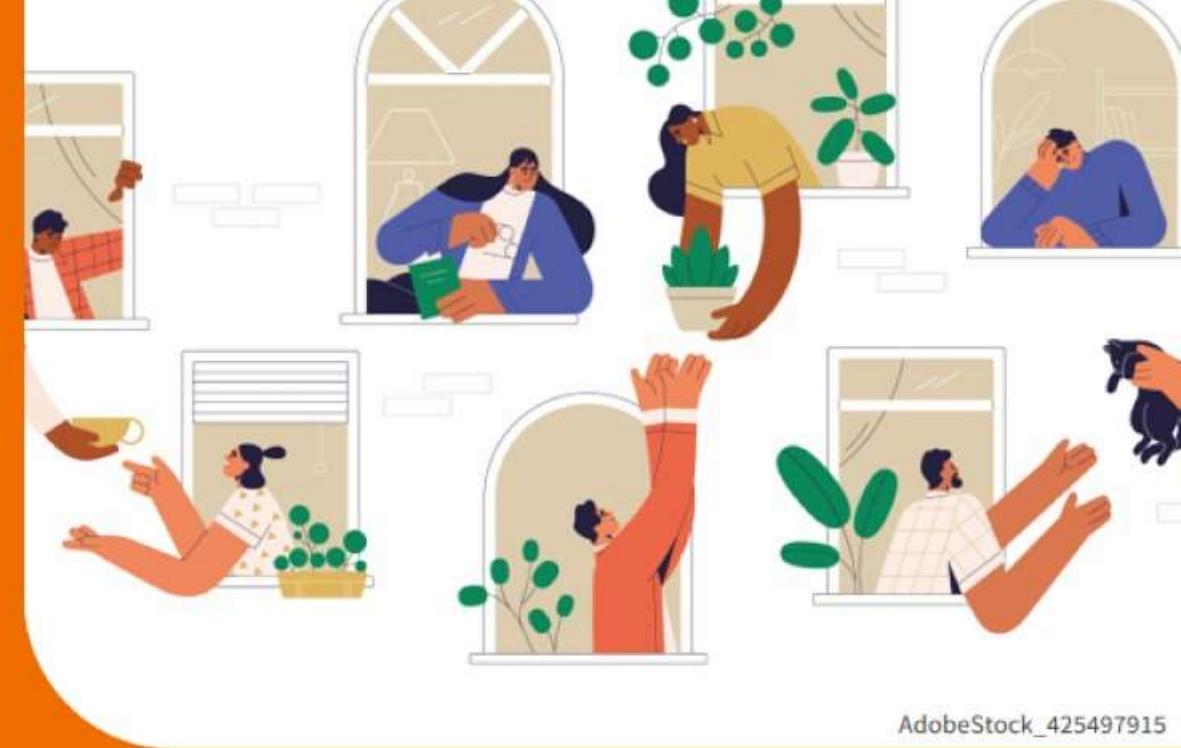


Wohnprojekte-Szene in NRW im Überblick



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

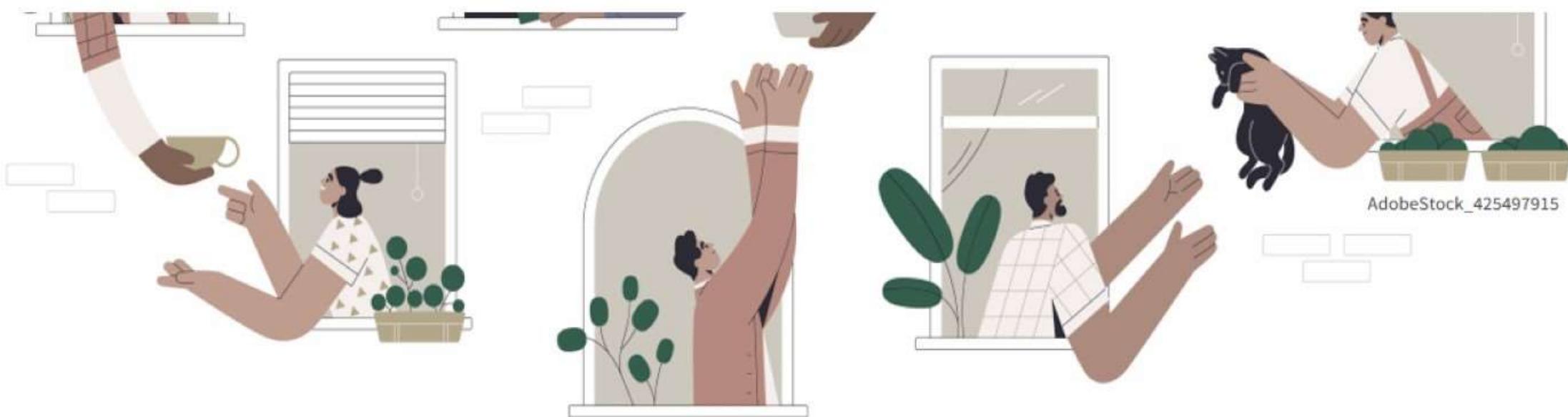
-  Literatur- und Webrecherche
-  Online-Erhebung der realisierten und geplanten Projekte in Nordrhein-Westfalen von 2010 bis 2021 (N=196 Projekte)
-  Online-Befragung von Bewohnenden gemeinschaftlicher Wohn- und Bauprojekte (N=168 gültige Fragebögen)
-  Leitfadengestützte Telefoninterviews mit 38 Bewohnenden 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



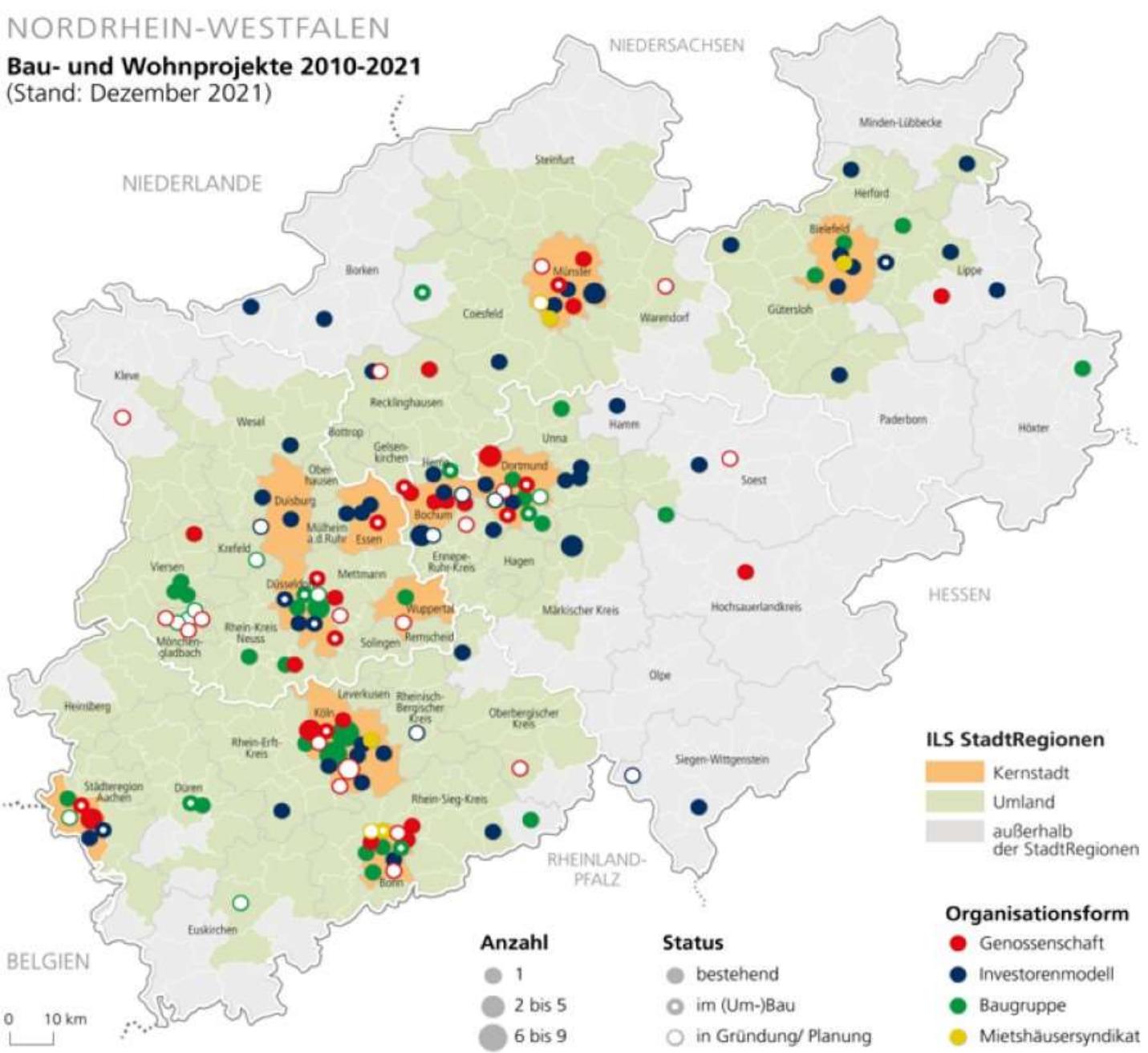
Entwicklungs dynamik

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



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

Auswertung der Online-Befragung unter Bewohnerinnen und Bewohnern zu der Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnprojekt am besten?“ (N=168)
Eigene Abbildung: ILS



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

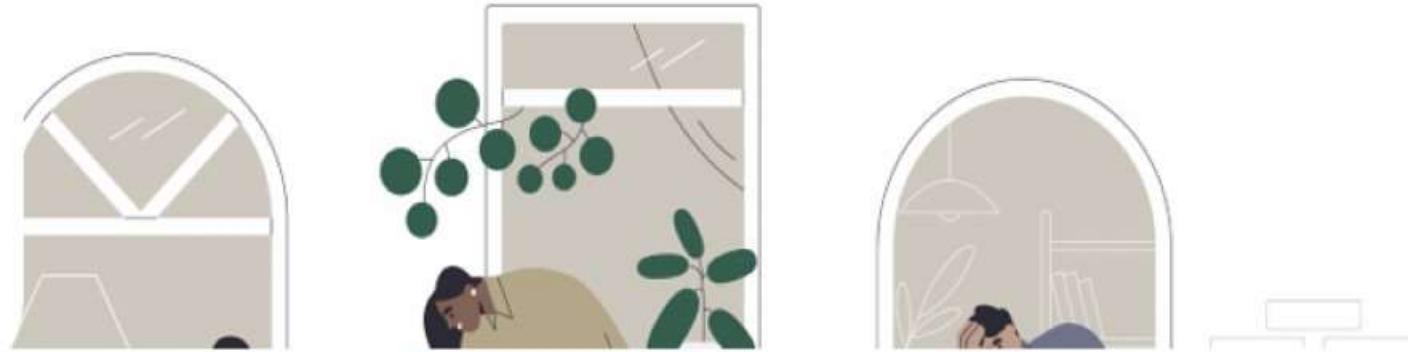
Infrastrukturen des
Gemeinsamen,
Praktiken des Teilens

Nachhaltiges Bauen
und Wohnen



AdobeStock_142136315;
_123309940; _143439928;
_85375252

2



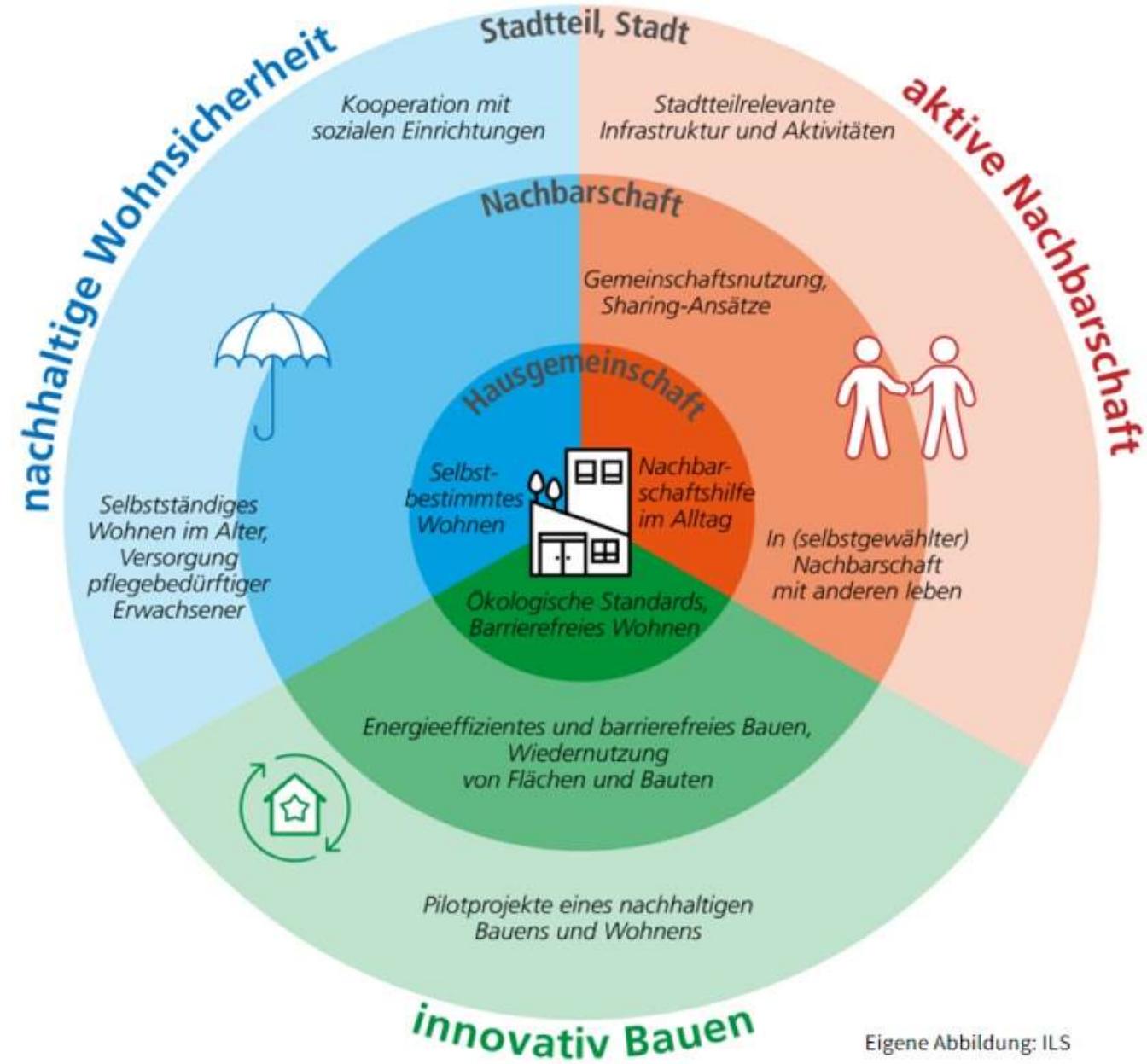
Impulse und Mehrwerte von Wohnprojekten

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, ...)

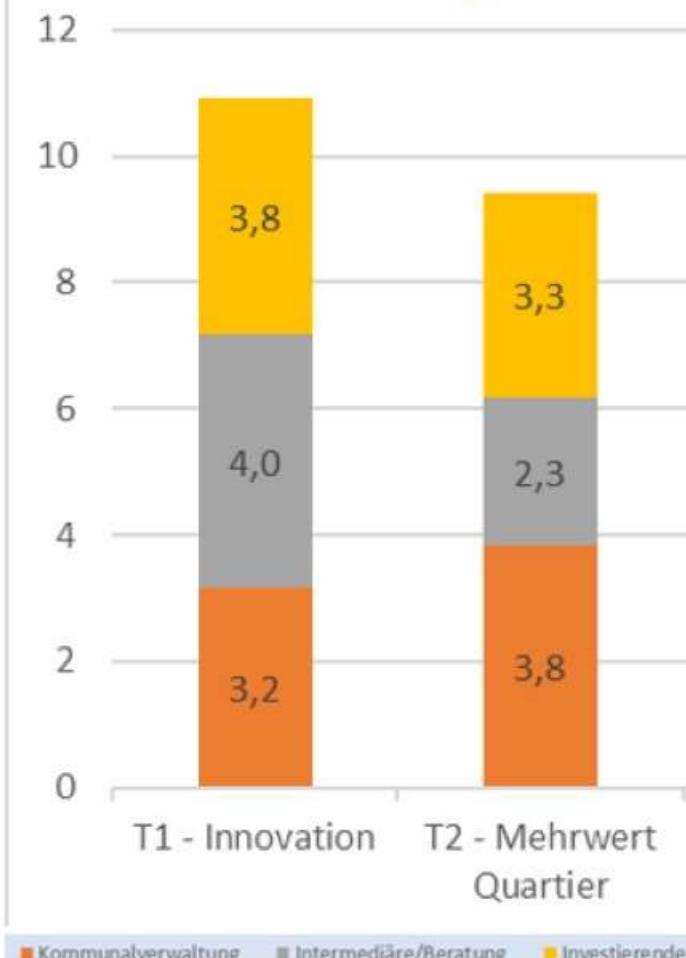
Pilotprojekte eines nachhaltigen Bauens und Wohnens

- 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



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

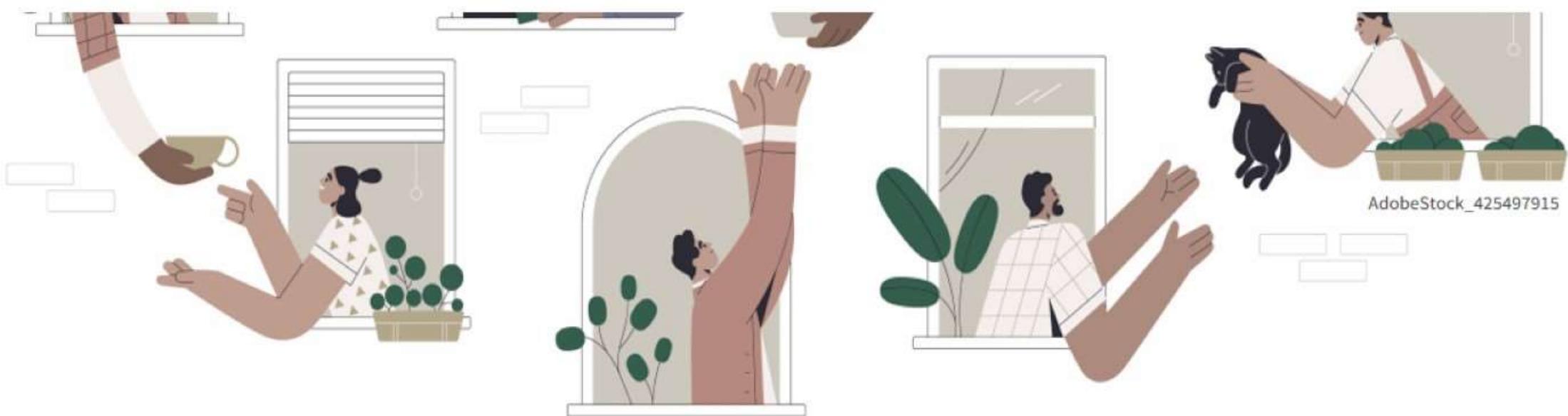
Eigene Abbildung: ILS

3



Wohnprojekte fördern

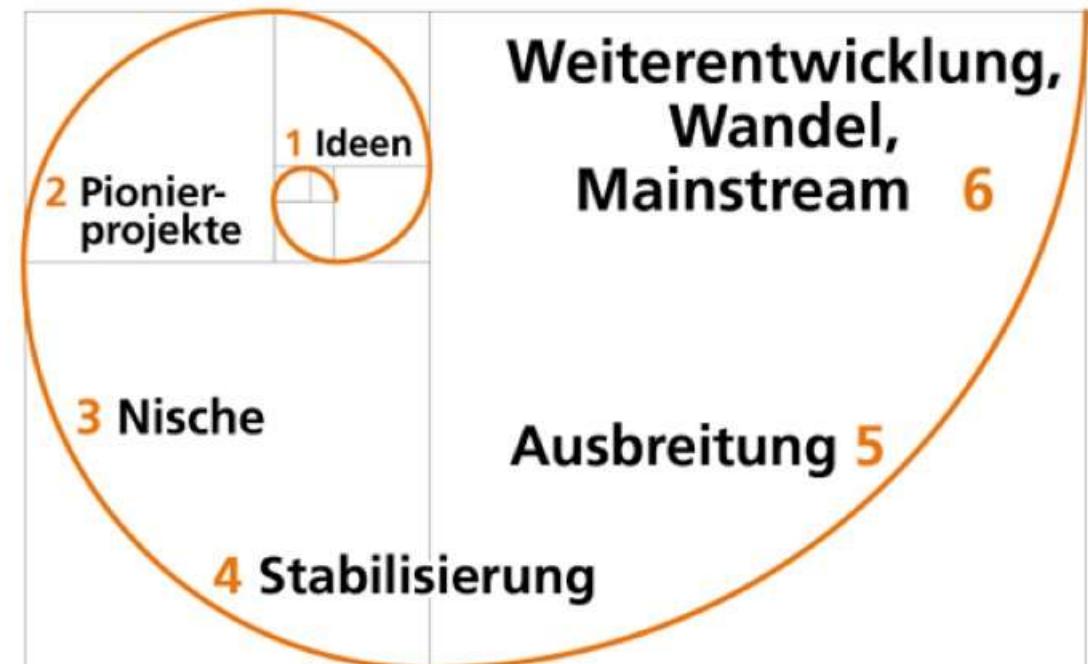
Von der Nische in die Breite



AdobeStock_425497915

Von der Nische zu Stabilisierung und Ausbreitung

- Räume und Strukturen für Treffen und Austausch
 - Kommunale Wohnprojektage
 - 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



Inspiriert 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

www.ils-forschung.de

ils

Institut für Landes- und
Stadtentwicklungsforschung