



## „Besser wohnen – Zu Hause im Quartier“

Ausgewählte Beispielprojekte der  
Modernisierungsoffensive

# WARUM EINE MODERNISIERUNGS- OFFENSIVE?

Die meisten Menschen in Nordrhein-Westfalen leben in Wohnungen, die schon vor Jahrzehnten gebaut wurden. Damit sie darin zeitgemäß und bedarfsgerecht wohnen können, braucht es Modernisierungen.

Bei der Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – Zu Hause im Quartier“ arbeiten das Land und die Wohnungswirtschaft Hand in Hand, um Mieterinnen und Mietern beste Wohnqualität zu bezahlbaren Mieten zu ermöglichen.

Dabei geht es nicht nur um die vier Wände. Mit breit angelegten Investitionen soll die positive Entwicklung von landesweit 19 Wohnvierteln in Gang gesetzt werden.

16 Wohnungsunternehmen sind Partner der Modernisierungsoffensive. Mit der Unterstützung des Landes modernisieren sie rund 3.200 Wohnungen und bauen ergänzend fast 800 neue Wohnungen.

Dafür stellt das Land jährlich 70 Millionen Euro zur Verfügung. Insgesamt investieren Land und Wohnungswirtschaft mit der Modernisierungsoffensive in den nächsten Jahren mindestens 450 Millionen Euro für die Mieterinnen und Mieter.





## WAS WIRD UMGESETZT?

Die 19 Wohnviertel der Modernisierungsoffensive reichen von der historischen Arbeitersiedlung bis zur Wohnanlage der 1970er Jahre.

Ebenso unterschiedlich sind die geplanten Investitionen vor Ort.

Dazu gehören z. B.:

- ▶ mehr Komfort durch zeitgemäße Wohnungszuschnitte, moderne Bäder mit bodengleichen Duschen, sowie den Anbau von Balkonen.
- ▶ effiziente Heizungsanlagen, neue Fenster und Türen und Gebäudedämmung, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und die Wohnnebenkosten zu senken.
- ▶ die Reduzierung baulicher Barrieren wie Stufen und Schwellen im Gebäude und auf dem Grundstück sowie der Einbau von Aufzügen.
- ▶ ein attraktives, grünes und sicheres Wohnumfeld mit Spielplätzen, Treffpunkten und nachbarschaftlichen Angeboten.
- ▶ die Entwicklung der sozialen Infrastruktur vor Ort inklusive sozialen Trägern, z. B. für Dienstleistungen im Alter.
- ▶ neue Angebote der Nahmobilität wie ebenerdige und wetterfeste Fahrradstellplätze, Ladestationen für E-Mobilität und Carsharing.

## Die Modernisierungsoffensive im Überblick:

**100 Prozent**

Finanzierung der  
Modernisierungskosten

**100.000 €**

Höchstdarlehen  
pro Wohnung

**20 Prozent**

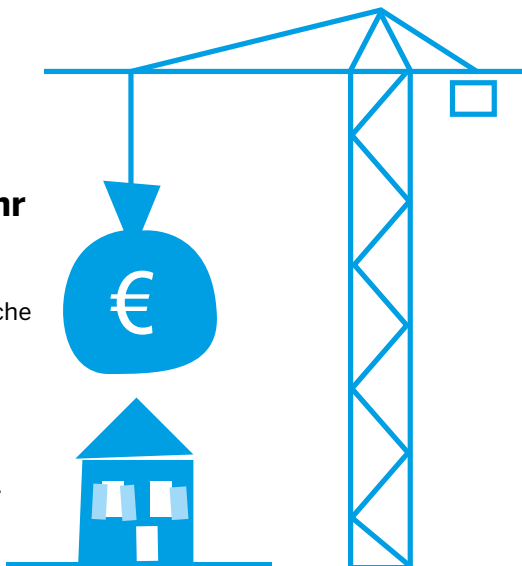
landesweit einheitlicher  
Tilgungsnachlass auf  
das Förderdarlehen

**20 Jahre**

Minstdauer der  
Sozialbindungen in den  
geförderten Wohnungen

## Fördervolumen: 70 Millionen EUR pro Jahr

- Attraktive Förderung ermöglicht bezahlbare Mieten *und* wirtschaftliche Tragbarkeit.
- Modernisierungen schaffen mehr Wohnkomfort *und* Klimaschutz.
- Investitionen regen positive Entwicklung ganzer Wohnviertel an.





# BEISPIELPROJEKT RHEINLAND: KÖLN

**Projektname:** Kannebäckersiedlung

**Bauherr:** GAG Immobilien AG (kommunales Wohnungsunternehmen)

**Ausgangssituation:** Die Kannebäckersiedlung ist ein reines Wohnquartier mit fast ausschließlich Geschosswohnungsbau in sehr homogener Bauweise. Prägend für das Quartier sind drei- bis neungeschossige Gebäude mit Flachdach aus den Baujahren 1967 – 1970. Über 2.200 Einwohner leben im Quartier. Die GAG ist Eigentümerin von 924 Wohnungen und hält bis auf eine Reihe von Mieterprivatisierungen den gesamten Wohnungsbestand im Quartier. Das Wohnraumangebot ist monostrukturiert. Beinahe 75 % der Wohneinheiten verfügen über drei Zimmer und 60 bis 79 qm Wohnfläche. Die energetische und optische Gebäudehülle ist nicht mehr zeitgemäß. Aufgrund baulicher und verkehrstechnischer Barrieren ist die Lage des Quartiers relativ isoliert. Die Arbeitslosenquote liegt über dem Kölner Durchschnitt.

**Anzahl Wohneinheiten:** 987

- zu modernisieren: 750
- neu zu errichten: 237

**Wohnfläche:**

- vor der Maßnahme: 51.219 qm
- nach der Maßnahme: 66.850 qm

**Maßnahmen:**

- Erweiterung des Wohnungsangebotes durch 1-, 2- und 4-Zimmer-Wohnungen
- umfassende energetische Erneuerung, u. a. durch Blockheizkraftwerk (BHKW)
- Abbau von Barrieren im Freiraum, Mietergärten, Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten,
- ca. 800 neue Fahrradstellplätze, Boxen für Lastenfahrräder, Ladesäulen für E-Autos
- Einrichtung einer Wohngruppe, Kita, Quartierstreff, Seniorenwohnen, Tagespflege
- Neugestaltung der Quartiersmitte, Fitnessparcours

**Ziele:**

- Schaffen eines lebendigen, sozial ausgewogenen und zukunftsfähigen Quartiers für Jung und Alt

**Investitionsvolumen:**

- gesamt: ca. 175 Millionen EUR
- davon Wohnraumförderung: 59 Millionen EUR (für Mod.: ca. 32 Millionen EUR)



Das Quartier in den 70er Jahren



Gebäudebeispiel nach der Modernisierung

# BEISPIELPROJEKT RUHRGEBIET: BOCHUM

**Projektname:** Glücksburger Straße

**Bauherr:** Vivawest Wohnen GmbH (private Immobilienwirtschaft)

**Ausgangssituation:** Die 1976 / 1977 erbaute Seniorenwohnanlage in Bochum-Wiemelhausen umfasst 9 Gebäude mit 214 Wohnungen. Die Wohnflächen liegen überwiegend bei maximal 62 qm. Um eine großzügige Gartenanlage gruppiert sich eine Begegnungsstätte. Die Caritas bietet in Kooperationsstrukturen zahlreiche Unterstützungsangebote an. Bei der Erbauung vor 40 Jahren galt die Anlage als Musterbeispiel für altengerechtes Wohnen. Heute gelten – vor allem bei der Barrierefreiheit – andere Maßstäbe. Der technische Zustand der Gebäude ist baualtersbedingt erneuerungsbedürftig. VIVAWEST führt eine umfassende Modernisierung in fünf Bauabschnitten durch. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2021 geplant.

**Anzahl Wohneinheiten:** 214

- zu modernisieren: 214
- neu zu errichten: 214

**Wohnfläche:**

- vor der Maßnahme: ca. 11.110 qm
- nach der Maßnahme: ca. 11.110 qm

**Maßnahmen:**

- Renovierung aller Wohnungen
- energetische und brandschutztechnische Sanierung
- altengerechter und barrierefreier Umbau der Bäder
- Erneuerung der Aufzüge
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Außenanlagen

**Ziele:**

- Anpassen der Wohnanlage an zeitgemäße Standards generationengerechten Wohnens
- mehr Wohnkomfort
- Erhalt bezahlbarer Wohnungen und der gewachsenen Nachbarschaft

**Investitionsvolumen:**

- gesamt: ca. 18 Millionen EUR
- davon Wohnraumförderung: ca. 9,7 Millionen EUR



Gebäudebeispiel vor der Modernisierung



Gebäudebeispiel nach der Modernisierung

# BEISPIELPROJEKT WESTFALEN: RHEINE

**Projektname:** Dorenkamp

**Bauherr:** Wohnungs-Verein Rheine eG (Genossenschaft)

**Ausgangssituation:** Der Stadtteil Dorenkamp zeichnet sich durch die innenstadtnahe Lage, die direkte Anbindung an den Bahnhof, das sehr gute ÖPNV-Netz und die gute Nahversorgungsstruktur aus. Die Eigentümerstruktur setzt sich aus privaten Eigentümern, der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine, der Wohnungs-Verein Rheine eG sowie vereinzelt auch Kirchen und Banken zusammen. Viele Gebäude weisen durch fehlende Investitionen eine veraltete und vernachlässigte Bausubstanz auf. Die Bewohnerschaft ist überaltert mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Bewohnern, die soziale Transferleistungen beziehen.

**Anzahl Wohneinheiten:** 309

- davon gefördert: ca. 150
- zu modernisieren: 59
- neu zu errichten: 250 (z. T. als Ersatz)

**Wohnfläche:**

- vor der Maßnahme: ca. 9.063 qm
- nach der Maßnahme: ca. 23.019 qm

**Maßnahmen u. a.:**

- Wohnungsmodernisierung auf nahezu Neubaustandard
- Barrierefreiheit, hoher energetischer Standard, Grundrissoptimierung, Wohnflächenvergrößerung, Balkonanbau
- Ersatz von veralteten Einfamilienhäusern durch Mehrfamilienhäuser
- Ergänzung eines neuen Stadtquartiers mit 180 Neubauwohnungen

**Ziele:**

- verjüngte Bewohnerstruktur
- angemessene Verdichtung und städtebauliche Reparatur
- Stärkung des Stadtteils als zentrumsnaher Wohnstandort mit guter Infrastruktur für Familien

**Investitionsvolumen:**

- gesamt: ca. 53 Millionen EUR
- davon Wohnraumförderung: ca. 29,9 Millionen EUR  
(für Mod.: ca. 5,9 Millionen EUR, für Neubau ca. 24 Millionen EUR)



Gebäudebeispiel vor der Modernisierung



Gebäudebeispiel nach der Modernisierung

## **Herausgeber**

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

Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf

E-Mail: [info@mhkgb.nrw.de](mailto:info@mhkgb.nrw.de)

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

**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e. V.  
(VdW Rheinland Westfalen)**

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de)

[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)

Stand: März 2019

**Bildnachweise:** hanohiki, Gina Sanders – [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com/) /  
GAG Immobilien AG / VIVAWEST / Wohnungs-Verein Rheine eG