

Holland tut gut im Urlaub, aber auch im Wohnungsbau!

Mut zum Umdenken!

Carine Eelderink/Han Joosten

28.Oktober 2025



Wir sind uns der Verantwortung bewusst, die wir gegenüber unseren Käufern und Partnern haben

Wir verwirklichen für unsere Kunden ihren persönlichen Wohn(t)raum und bringen Sie mit Sicherheit in Ihr neues Zuhause.

DAS BEDEUTET

Auf unser Versprechen können Sie bauen

Wir sind einer der führenden Projekt- und Gebietsentwickler für Wohnimmobilien in Deutschland und ein Unternehmen der Rabobank. Wir entwickeln, wir bauen und wir übergeben Ihnen die Schlüssel zu Ihrer Wohnung oder Ihrem Haus und das bei entsprechender Finanzstärke. Auf uns ist Verlass.



Unser Fundament: Finanzstärke und Expertise



Bauen

Gebiets- &
Projectentwicklung

Renovierung & Energie
effizienz

Immobilienverwaltung &
- verpflegung

Wohnungsfabrik
Heerenveen

Jahreszahlen

- 32 Standorte
- 2.700 Mitarbeiter
- 2024 : 3.599 Wohnungen fertiggestellt
- 83.000 Wohnungen in Eigenverwaltung



DIE HEUTIGE KRISE ERFORDERT EIN UMDENKEN UND KREATIVE LÖSUNGEN



- ◆ “Back to basics” ist die Devise, um Risiken zu steuern
- ◆ Kompakte und effiziente Grundrisse sowie phasenweises Bauen
- ◆ Gute nachhaltige Wohnungen entstehen in Verbindung mit ihrer Umgebung und Infrastruktur
- ◆ Förderfähigkeit und Bezahlbarkeit sind das A und O
- ◆ Kommunen sollten planerisch kooperieren und flexible Rahmenbedingungen schaffen.
- ◆ Standardisierung und modulares Bauen
- ◆ Quartiersentwicklung mit Vision in der Peripherie vermeiden „urban sprawl“.

Warum sollen wir als Gesellschaft serielles Bauen stimulieren?



- ❖ Warum konzeptionell bauen
- ❖ Kürzere Vorbereitungszeit (Partner nimmt einen Teil der Arbeit ab)
- ❖ Kürzere Bauzeit und weniger Material (daher weniger CO₂ und Abfälle)
- ❖ Planbare Bauqualität
- ❖ Planbare Kosten (Budgetsicherheit)
- ❖ Planbarer Energieeinsatz und Umweltauswirkungen
- ❖ Mehr Möglichkeiten für zirkuläre Bauweisen
- ❖ Mehr Produktion mit viel weniger Menschen

UND NEUE IDEEN ...



**WOHNGEBÄUDE SPIELERISCH IN
EINER GRÜNZONE GEPLANT**



**PLÄTZE MIT FREIEN
SICHTACHSEN**



**ÖFFENTLICHE MARKTHALLEN
FÜR GEMEINSCHAFTSZWECKE**



**FREIE NUTZUNG IM
ERDGESCHOSS**



SOZIALE BEGEGNUNGSRORTE



Woningen-Fabrik Van Wijnen Heerenveen



Onze woonoplossingen

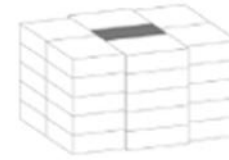


Variationsmöglichkeiten bei Wohnungen aus der Wohnungen-Fabrik Van Wijnen

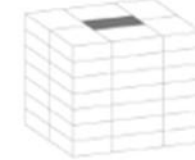
Wohnturm: 20 standard Grundrisse
Laubengang: 12 standard Grundrisse

Viele Variationen möglich, zum Beispiel:

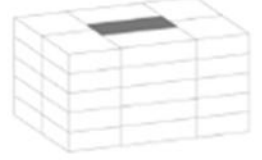
Wohnturm



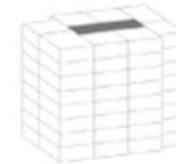
6 spanner



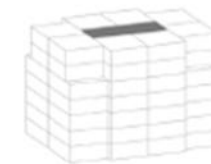
6 spanner



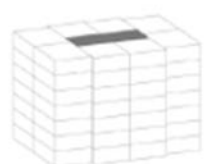
6 spanner



8 spanner mit staffelgeschoss

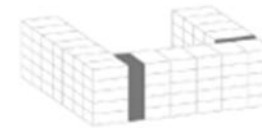


8 spanner mit staffelgeschoss



8 spanner mit staffelgeschoss

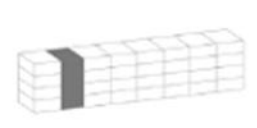
Laubengang



U form



Ecke



Recht



Gestaffelt



Ecke mit staffelgeschoss

Beispiel Prozessverlauf "Mix Cammingha" Leeuwarden

2023

- Städtebaulicher Entwurf
- Erstellung des Bebauungsplans
- Hochbauplanung
- Offenlage des Bebauungsplans

2024

- Satzungsbeschluss
- Vorverkaufstart
- B-Plan Festsetzung
- Verkaufsstart
- Grundstückskaufpreiszahlung an die Gemeinde
- Baugenehmigungsantrag

2025

- Grundstücksübertragung an Erwerber
- Erschliessungsarbeiten
- Pfähle schlagen
- Erste Wohnungunits aufstellen
- Übergabe der FIJN Wohnungen an Erwerber

Regulieres Verfahren: 8
wochen
Erweitertes Verfahren: 6
Monaten



Beschleunigung, Qualität und Kostenersparnis

- Ein Bauordnungsgesetz (“Bouwbesluit”) für alle 342 Städte und Gemeinden
- Gesetzlich verankert: neue Initiativen beim ‘Intake Tisch’ von Gemeinden anmelden: ein Schalter für standardisierte Genehmigung in der gesamten Niederlande
- Jede Bauantrag wird bewertet durch ein unabhängiges Beratungsunternehmen: “Bouwplantoetsing” (keine Behörde).
- Einzigartig in NL: FIJN Wohnungen sind zeit Kurzem alle genehmigt (egal wo diese Wohnungen gebaut werden). Jede Variation hat sein eigenes Qualitätszeichen bekommen! Damit sparen wir nicht nur 10.000 euro pro Wohnung an Beratung- und Genehmigungskosten, aber auch 4 Wochen Prozesszeit.
- Das Bauordnungsgesetz (“Bouwbesluit”) enthält standartmässig relativ hohen Nachhaltigkeitsforderungen, sodass zukunftsicheres Bauen schon in den Vorschriften verankert ist.
- Bürgerpartizipation ist gesetzlich vorgeschrieben und notwendig um eine Genehmigung zu bekommen und wird schon früh im Prozess angewendet. Bauherren sind selbst verantwortlich für das Verfahren.

“Mix Cammingha” Leeuwarden



“Appendage” Hengelo

- Baukosten: ca €2.000 /BGF
- Stellplätze in öffentliches Parkhaus (Mobilityhub)
- Kein städtebaulicher Wettbewerb, sondern Gestaltungsprüfung durch Supervisorteam mit 8 Architekten/Stadtplaner



Der Wohnfabrik live

Herausforderungen für schnelles und bezahlbares Bauen



- Treffen Sie frühzeitig die richtige Wahl – in Bezug auf Konzept / Prefab-Anbieter und im Bauteam
- Baupartner frühzeitig einbinden
- Besprechen Sie mit dem Baupartner eventuell gewünschte zukünftige Anpassungen
- Erfahrungsaustausch ist wichtig (Transparenz)
- Chancen und Grenzen des Konzepts berücksichtigen (sich an den vereinbarten Plan halten, keine politische oder verwaltungstechnische Wunschlisten)

Beispiele bezahlbares serielles Bauen



Mentalitätsveränderung – Teamwork - Hausaufgaben

GEBIETSENTWICKLER/PROJEKTENTWICKLER

Die Anwendung von Konzepten "Halte dich an den Plan,,. Zeigen Sie den Konzeptanbietern die Marktnachfrage korrekt an. Stellen Sie sicher, dass Konzepte in Bebauungsplänen und Gestaltungsstazungen angewendet werden können

BAU-; PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSBEHÖRDEN

Berücksichtigung von Konzepten bei der Erstellung von Bebauungsplänen und Gestaltungssatzungen.
Passen Sie den Entscheidungsprozess an

KONZEPT-ANBIETER SERIELLES BAUEN

Weitere Anpassung ihrer Konzepte an die Marktnachfrage

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

Schauen Sie sich Konzepte genauer an und stellen Sie sicher, dass Konzepte auch anwendbar sind in ihren Entwürfen und Konzepten: „stick to the plan"

ZUM SCHLUSS

- ◆ Krise als Chance nutzen
- ◆ Groß Denken mit Vision und Flexibilität
- ◆ Vorschriften und Gesetzgebung stark reduzieren und vereinheitlichen
- ◆ Die Rolle der Länder, Städte und Gemeinden reduzieren um Geld und Zeit zu sparen
- ◆ Innovation ins Bauen wagen



**Han Joosten |
Leitung Gebietsentwicklung**

BPD Immobilienentwicklung GmbH

Zentrale
Solmsstraße 18 | 60486 Frankfurt am Main

T: +49 69 509579-2995
E: h.joosten@bpd-de.de



**Carine Eelderink |
Projektentwickler**

Van Wijnen Projektentwicklung Oost

Kieftse 4 | 7151 HZ Eibergen,
Niederlande

T: +31 545 250100
E: c.eelderink@vanwijnen.nl

