03/2025/79. Jahrgang

FWW - Freie Wohnungswirtschaft
Das Magazin des Bundesverbandes
Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Bauturbo
Wie der Bauturbo zum Wohnungsbau beitragen kann

Wohneigentum
Symbolpolitik statt Wohnungsbauoffensive

Digitalisierung
Viel gute Absicht, wenig Umsetzung

Wohnungsbau

Warum die KfW 55-Förderung jetzt zurückkommen muss

LEIPFINGER BADER

BUILDING INNOVATIONS

Mit KFN 40 QNG

Schneller. Smarter.
Wirtschaftlicher bauen.

Ziegelfertigteil
Individuell vorgefertigtes Wandelement mit integrierter Fensterzarge, Verschattungs- und Lüftungssystem

ab **1.248** Euro/m² netto Bauwerkskosten*

Ziegelmodul
Individuell vorgefertigtes, schlüsselfertiges Raummodul mit frei konfigurierbarer Ausstattung und Inneneinrichtung

ab **2.600** Euro/m² netto Bauwerkskosten*

* bezogen auf die Bruttogeschossfläche bei einfacher Gründung, ohne drückendes Grundwasser und tragfähigen Grund

leipfinger-bader.de

INHALT

08 Gut zu wissen

30 Blickpunkt Europa: EU hält an Gebäuderichtlinie fest

EDITORIAL
05 Ein Aufschwung ist weiter nicht in Sicht

TOP THEMA **BAUTURBO**
10 Wie der Bauturbo zum Wohnungsbau beitragen kann
12 „Innenentwicklung allein reicht nicht aus“
14 Gebäudetyp E und die Normung
17 Warum die KfW 55-Förderung jetzt zurückkommen muss
18 Reduzierung der Baukosten ist möglich

BFW AKTUELL
20 **Finanzen**
Haushaltsentwürfe 2025/2026 – das steckt drin
24 **Steuern**
Umlage der Grundsteuer bei gemischt genutzten Gebäuden
26 **Wohneigentum**
Symbolpolitik statt Wohnungsbauoffensive
28 **Wohnbauzahlen**
Wohnungsbau in der Krise: Wenn die Projektpipeline trockenläuft
32 **Digitalisierung**
Viel gute Absicht, wenig Umsetzung
34 **BID**
BID-Vorsitz: Dirk Salewski übergibt an Iris Schöberl

IM FOKUS
36 **Landesverband NRW**
Landesweit vernetzt, lokal engagiert

GESETZGEBUNG AKTUELL
38 Bahnflächen für den Wohnungsbau

RECHTSPRECHUNG AKTUELL
39 Diskussion um rechtssicheres kostengünstiges Bauen

MARKT
40 Eine Gratwanderung

LANDESVERBÄNDE
42 Landesverband Bayern
43 Landesverband NRW
44 Landesverband Mitteldeutschland
46 Landesverband Berlin/Brandenburg
48 Landesverband Nord

49 Neue Mitglieder
50 Impressum

Ein Aufschwung ist weiter nicht in Sicht

Damit sich der Silberstreif am Wohnungsbauhorizont nicht als dicke Staubschicht entpuppt, die den Markt dauerhaft bedeckt, braucht es endlich echte Reformen: weniger Bürokratie, bessere Förderung, valide Daten – und vor allem: den politischen Willen zum sofortigen Handeln.

Die Talsohle beim Thema Bauen und Wohnen ist bereits durchschritten? Mitnichten. Der Projektentwicklermarkt für die Assetklasse Wohnen befindet sich weiter im Abwärtstrend, die Baustarts brechen ein. Das zeigt die aktuelle Datenauswertung des Development Monitors von bulwiengesa und dem BFW. Drastisch gesunkene Baustarts, anhaltende Verzögerungen und die Zurückhaltung institutioneller Investoren prägen das Segment dauerhaft.

Nun blicken viele hoffnungsvoll auf den von Bundesbauministerin Hubertz mit Bundesfinanzminister Klingbeil vorgestellten Bauturbo. Den politischen Willen dafür sehen wir aber nicht überall, vor allem nicht in manchen Großstädten. Wenn eine Kommune schlicht nicht bauen will, ändert das auch kein Bauturbo.

Trotz aller politischen Bemühungen bleiben die strukturellen Herausforderungen bestehen. Die Finanzierungsbedingungen, regulatorische Hürden und gestiegene Baukosten dämpfen weiterhin die Investitionsbereitschaft.
Dabei muss der Daten-Blindflug beim Thema Wohnen dringend beendet werden. Wir diskutieren schon zu lange, ohne die Gesamtlage im Detail zu kennen. Der Development Monitor verschafft uns jetzt einen tiefen Einblick in alle relevanten Kennzahlen. Gerade in der aktuellen Krise sind valide Daten essenziell, um die richtigen Maßnahmen für Bauen und Wohnen in Deutschland abzuleiten.
Die aktuellen Zahlen zeigen deutlich, dass die Diskussion in Öffentlichkeit und Politik an der Realität vorbeigeht. Denn: Die „Bau-Pipeline“ läuft trocken, da kommt auf absehbare Zeit nichts Substanzielles nach. Was helfen würde, sind weite Spielräume für die Wirtschaft. Mit weniger restriktiven Gesetzen, schnellen Verfahren und einer fairen, gezielten Förderung.

Den Worten sollten nun endlich auch Taten folgen. Wie angekündigt müssen die staatlichen Förderprogramme neu sortiert und vereinfacht werden. Und wie im Koalitionsvertrag versprochen, muss der Effizienzhausstandard EH55 temporär wieder förderfähig werden, um auf diese Weise genehmigte, aber noch nicht begonnene Projekte zu aktivieren.
Es ist eine Binse: Was heute nicht geplant und gebaut wird, steht morgen nicht zur Verfügung. Und dann bleibt auch der nötige Aufschwung aus. Das kann niemand wollen.

Dirk Salewski
Präsident BFW-Bundesverband

B! WRD

Der Projektentwicklerpreis des BFW

Der Projektentwicklerpreis des:

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

In Kooperation mit:

bulwiengesa

baukultur BUNDESSTIFTUNG

DREES & SOMMER

DER PROJEKTENTWICKLER-PREIS VON DER BRANCHE FÜR DIE BRANCHE.

Die Preisverleihung mit festlicher Gala findet am Donnerstag, 13. November 2025 im deep Berlin statt. Feiern Sie mit uns die besten Ideen und Köpfe der Branche!

17 Uhr **Eröffnung Fotoausstellung der nominierten Projekte des B!WRD 2025**

Preisverleihung „New faces @B!WRD"
Ehrung der besten Absolvent:innen der EBZ Business School

18 Uhr **Ausstellung & Sektempfang**

19 Uhr **Beginn der großen B!WRD Preisverleihung**

22 Uhr **After-Show-Party**
für alle, die noch weiter feiern möchten

Seien Sie dabei, wenn der BFW visionäre Projekte, mutige Teams und frische Ideen auf die Bühne holt!

SCHON JETZT TICKETS SICHERN!

Sonderpreis für bezahlbares Bauen

Unter der Schirmherrschaft des

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Die Jury

André Adami
Prokurist, bulwiengesa AG

Prof. Dr. Vanessa Borkmann
Forschungsleitung des FutureHotel Innovation Network, Future Corporate Food & Museum Innovation Network, Fraunhofer Institut

Simon Dietzfelbinger
Partner für die Themen Wohnungsbau, integrale Quartiers- und Stadtentwicklung, Drees & Sommer

Dr. Melanie Weber-Moritz
Präsidentin, Deutscher Mieterbund

Reiner Nagel
Vorstandsvorsitzender, Architekt und Stadtplaner BDA, DASL, Bundesstiftung Baukultur

Dirk Salewski
Präsident, BFW Bundesverband

Prof. Dipl.-Ing. Architekt Andreas Krys
Studiengangsleiter, Master of Science Projektentwicklung, EBZ Business School

Katharina Metzger
Präsidentin, Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. (BDB)

Fotos: Reiner Nagel © Lidia Tirri • Dr. Melanie Weber-Moritz © Hoffotografen

Barrierefreiheitsgesetz (BFSG): Was Immobilienunternehmen jetzt tun müssen

Mit dem Inkrafttreten des Barrierefreiheitsstärkungsgesetzes (BFSG) am 28. Juni 2025 setzt Deutschland den European Accessibility Act (EAA) in nationales Recht um.
Ziel ist es, digitale Produkte und Dienstleistungen für alle Menschen – insbesondere für Menschen mit Behinderungen – zugänglich zu machen. Für Unternehmen der Immobilienwirtschaft ergeben sich daraus konkrete Pflichten, vor allem bei der Gestaltung von Webseiten, Apps und digitalen Kundenportalen.
Im BFW-Newsroom haben wir für Immobilienunternehmen eine Übersicht zu einigen wesentlichen Eckpunkten und Handlungsempfehlungen mit Links für weitergehende Informationen erstellt.

TKG aktuell: Glasfaserausbau ohne Zwangsmaßnahmen!

In einem gemeinsamen Schreiben an das Bundesministerium für Digitalisierung und Staatsmodernisierung sprechen sich BFW, GdW, Haus & Grund sowie ANGA entschieden gegen eine geplante Ausweitung der sogenannten Duldungspflicht für Gebäudeeigentümer aus.

Eine erweiterte Duldungspflicht würde es Telekommunikationsunternehmen ermöglichen, auch gegen den Willen der Eigentümer Zutritt zu Gebäuden zu bekommen, um dort Glasfaserleitungen zu verlegen. Ein Eckpunktepapier des Ministeriums für Digitalisierung und Staatsmodernisierung sieht dies bereits vor.

Die Verbände sehen in den Regulierungsplänen eine ernsthafte Bedrohung für Investitionsbereitschaft und partnerschaftliche Zusammenarbeit, die den Glasfaserausbau bislang getragen hat.

EU-Kommission: Mietpreisbremse verhindert Wohnungsbau

Eine Einschätzung der EU-Kommission zur makroökonomischen Lage in Deutschland belegt eindrücklich, dass die gegenwärtige Mietpreisregulierung auf dem Wohnungsmarkt maßgeblich zu Lock-in-Effekten und zur Investitionszurückhaltung im Wohnungsneubau beiträgt.

In Abschnitt 32 des Länderberichts wird ausgeführt: „…Die Wohnungsinvestitionen in Deutschland sind im Jahr 2024 zum vierten Mal in Folge zurückgegangen, was zu einem Mangel von bis zu 600.000 Wohnungen führt. Die Wohnraumknappheit verschärft die Probleme der Bezahlbarkeit und hat Auswirkungen, da sie die Arbeitsmobilität behindert. Um dieser Herausforderung zu begegnen, sind Innovationen im Bauwesen, vereinfachte Vorschriften, eine bessere Flächennutzungsplanung und optimierte Verkehrsverbindungen erforderlich. Übermäßig strenge Mietregulierung kann dringend benötigte private Investitionen verhindern…“

Der Länderbericht der EU-Kommission unterstreicht damit, dass eine zielgerichtete Wohnungsbauoffensive nur dann realisierbar ist, wenn die politischen Rahmenbedingungen konsequent investitionsfreundlich ausgestaltet werden. Eine Fortführung oder gar Ausweitung regulativer Instrumente wie der Mietpreisbremse oder Kappungsgrenzen steht diesem Ziel diametral entgegen.

Büro-Leerstandsquoten steigen auf fast zwei Milliarden Euro

Die aktuellen Büroflächenleerstände in den fünf größten deutschen Büromärkten – Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt und München – verursachen laut einer aktuellen Analyse des Immobilienberatungsunternehmens Avison Young theoretische Kosten im Sinne entgangener Einnahmen in Höhe von fast 165 Millionen Euro pro Monat – eine Verdreifachung im Vergleich zum ersten Quartal 2020.

FRANCO HÖFLING
Justiziar/Leiter Recht
franco.hoefling@bfw-bund.de

Wie der Bauturbo zum Wohnungsbau beitragen kann

Der Bundestag hat den Gesetzentwurf „zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ nach der 1. Lesung an den Bauausschuss zur weiteren Beratung überwiesen. Zu der nach Redaktionsschluss anberaumten Anhörung hat BFW-Präsident Dirk Salewski als Sachverständiger eine Einladung erhalten.

Ziel des Gesetzesvorhabens ist es, Planungsprozesse zu vereinfachen und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Entwurf enthält wichtige Ansätze, bleibt aber noch in zentralen Punkten hinter den Erwartungen der Immobilienpraxis zurück. Soll das Gesetz tatsächlich zur Beschleunigung des Wohnungsbaus beitragen, muss aus Sicht des BFW erheblich nachgebessert werden.

Was steht im Entwurf?

Es wird ein neuer § 246e BauGB vorgeschlagen, der befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen, weitreichende Abweichungen vom Planungsrecht ermöglicht. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit bedarf die Anwendung der Zustimmung der jeweiligen Gemeinde. Im Außenbereich soll der neue § 246e BauGB nur im räumlichen Zusammenhang zum Innenbereich zur Anwendung kommen.

Die Befreiungs- bzw. Abweichungsmöglichkeiten nach § 31 Absatz 3 BauGB und § 34 Absatz 3a BauGB sollen erweitert werden. Auch hier bedarf die Zulassungsentscheidung zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung ist in einem neuen § 36a BauGB mit einer Zweimonatsfrist neu geregelt.
Es ist vorgesehen, das Umwandlungsverbot (in § 250 BauGB) um fünf Jahre bis 31. Dezember 2030 zu verlängern.
Die Festsetzungsmöglichkeiten für Bebauungspläne sollen um Immissionswerte und Emissionskontingente erweitert werden. In begründeten Fällen sollen Abweichungen von der TA Lärm zulässig sein.

Trägt das Gesetz zur Baubeschleunigung bei?

Die tatbestandlichen Hürden für bezahlbares Bauen und Wohnen bleiben auch für die angestrebten Vereinfachungen in §§ 31, 34, 246e BauGB-E hoch.

Insbesondere die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB-E wird zum zentralen Hebel für die bauplanungsrechtliche Vereinfachungen, aber auch zur potenziellen Hürde. So kann die Zustimmung unter einer oder unter mehreren Bedingungen das Bauen erschweren, weil komplexe Vorbedingungen, zum Beispiel zur Umweltverträglichkeit, mit zusätzlichen Kosten und zusätzlicher Zeit auf den Investor übertragen werden können.
Auf die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde besteht auch kein Rechtsanspruch. Die Gemeinde hat eine sehr weitgehende Gestaltungsfreiheit im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit. Die Zustimmung kann ohne Begründung oder aus rein politischen Erwägungen versagt werden.
Insbesondere die Zustimmung unter einer oder unter mehreren Bedingungen kann das Bauen erschweren, weil komplexe Vorbedingungen, zum Beispiel zur Umweltverträglichkeit, auf den Investor übertragen werden könnten. Auch auf Grund der kurzen Zweimonatsfrist gem. § 36 Abs. 2 BauGB könnte dies oder sogar die pauschale kommunale Ablehnung der Regelfall sein.

Gemeindliche Zustimmung ohne Bedingungen

Um das Bauen zu erleichtern, muss aus Sicht des BFW die Pflicht bestehen, die gemeindliche Zustimmung ohne Auflagen oder Bedingungen zu erteilen. Die Vielzahl von tatbestandlichen Voraussetzungen für planungsrechtliche Abweichungen ist zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit ausreichend.

Umwandlungsverbote bauen keine Wohnungen

Umwandlungsverbote sind Eingriffe in den freien Markt, die die Eigentumsbildung verhindern, ohne dass neue Wohnungen gebaut werden. Auf dieser Grundlage muss aus Sicht des BFW die Vorprüfung zu den wirtschaftlichen Folgen für bezahlbares Bauen und zu verfassungsrechtlichen Grenzen in Bezug auf Art. 14 GG nachgeholt werden.
Wird der Wohnungsbau durch § 246e BauGB vereinfacht und beschleunigt?
In Anbetracht der erheblichen Wohnungsnachfrage bei gleichzeitiger Baukrise ist die Einführung einer Sonderregelung für den Wohnungsbau sehr zielführend. Der BFW setzt sich hierfür seit Jahren ein. Die Neuregelung erlaubt Kommunen, vom Baugesetzbuch in erforderlichen Umfang abzuweichen, soweit dies zur Wohnraumschaffung erforderlich ist. Doch unbestimmte Rechtsbegriffe und eine zu kurze Befristung bis 2030 gefährden die Wirksamkeit.

Für § 246e BauGB-E wären stattdessen eine Entfristung oder die Anpassung an den Planungsvorlauf bis 2035 sowie konkrete Regelbeispiele für die Abweichung vom Bauplanungsrecht notwendig, um die breite Anwendung rechtssicher zu ermöglichen.

Chancen für den Wohnungsbau nutzen
Soll das reformierte Bauplanungsrecht tatsächlich einen Beitrag für bezahlbares Bauen und Wohnen leisten, muss grundlegend nachgebessert werden. Insbesondere die Sonderregelung für den Wohnungsbau gem. § 246e BauGB muss praxisgerecht vorangebracht werden. Die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB- E ist so auszugestalten, dass sie das Bauen schneller und einfacher als bisher ermöglicht. Das Umwandlungsverbot darf nicht verlängert werden.

Die vom Bauministerium bereits angekündigten Handlungsempfehlungen zur Umsetzung planungsrechtlichen Abweichungen könnten die Kommunen motivieren, die neuen Chancen für den Wohnungsbau zu nutzen.

BFW-Stellungnahme

Gesetzesentwurf

FRANCO HÖFLING
Justiziar/Leiter Recht
franco.hoefling@bfw-bund.de

„Innenentwicklung allein reicht nicht aus“

Die Diskussion um Flächenverbrauch und Wohnraummangel ist hochaktuell. Eine Studie des Instituts inWIS aus Bochum hat die Flächenneuinanspruchnahme sowie Innenentwicklungspotenziale auf den Prüfstand gestellt. Wir sprechen mit Prof. Dr. Torsten Bölting, Geschäftsführer des inWIS-Instituts und einer der Studienautoren.

Prof. Dr. Torsten Bölting

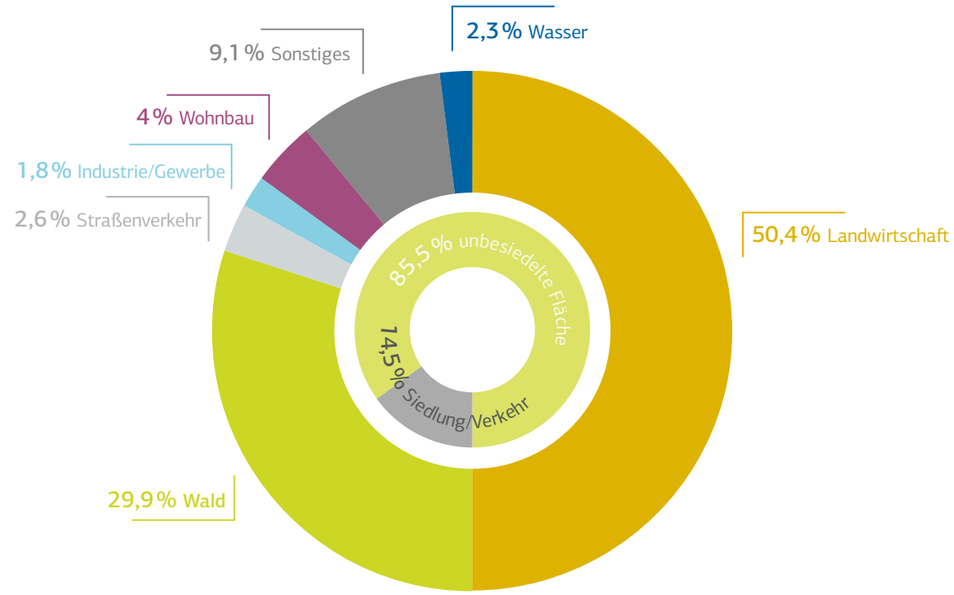
Herr Prof. Bölting, warum braucht der Wohnungsbau überhaupt neue Flächen, wo doch viel von Innenentwicklungspotenzialen die Rede ist?
PROF. BÖLTING Die Studie zeigt deutlich: Innenentwicklung allein wird nicht ausreichen, um den steigenden Wohnraumbedarf zu decken. Es gibt zwar theoretisch erhebliche Potenziale innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen wie durch Aufstockungen oder Umnutzung, aber viele dieser Potenziale sind praktisch schwer zu aktivieren. Genehmigungsprozesse, Eigentümerstrukturen, Altlasten oder fehlende Planungskapazitäten in den Kommunen stellen bei der Umsetzung große Hindernisse dar.

Wie viel Fläche wird denn derzeit in Deutschland genutzt, und wie viel davon für Wohnen?
PROF. BÖLTING Rund 14,5 Prozent der Gesamtfläche Deutschlands entfallen auf Siedlungs- und Verkehrsflächen. Aber nur etwa vier Prozent werden tatsächlich für das Wohnen genutzt. Zum Vergleich: Rund 50 Prozent der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt, etwa 30 Prozent entfallen auf Wald. Der Anteil des Wohnungsbaus an der Flächenneuinanspruchnahme liegt aktuell bei knapp 50 Prozent.

Die Bundesregierung verfolgt ehrgeizige Ziele: Nur noch 30 Hektar neue Siedlungsfläche pro Tag bis 2030, später sogar null. Ist das überhaupt realistisch?
PROF. BÖLTING Nicht unter den aktuellen Bedingungen. Das 30-Hektar-Ziel ist ökologisch sinnvoll, steht aber in einem Spannungsverhältnis zur Wohnraumbereitstellung. Selbst wenn wir alle theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale aktivieren könnten, würden diese – je nach Prognose – den Bedarf nur für etwa 2,5 bis 7,5 Jahre decken. Und das auch nur unter idealisierten Annahmen. Die Realität aber ist wesentlich komplexer.

Was bedeutet das für Kommunen, die wachsen oder wachsen wollen?
PROF. BÖLTING Für diese Kommunen ist Wohnbauland eine Schlüsselressource. Ohne verfügbare Flächen geraten sie im Standortwettbewerb gegenüber Unternehmen wie auch potenziellen Einwohnern ins Hintertreffen. Deshalb ist es entscheidend, dass nicht nur Innenentwicklung betrieben, sondern auch die Erschließung neuer Flächen im Außenbereich ermöglicht wird.

Kritiker argumentieren, dass Außenentwicklung ökologisch problematisch ist. Was entgegnen Sie?
PROF. BÖLTING Das stimmt in Teilen. Aber Außenentwicklung muss nicht zwangsläufig zur Versiegelung wertvoller Flächen führen. Vielmehr kommt es auf nachhaltige Siedlungskonzepte an. Zudem ist es sinnvoll, bei neuen



Datenquelle: Statistisches Bundesamt, Flächennutzung 31.12.2022

Baugebieten ökologische Ausgleichsmaßnahmen direkt mitzudenken und diese auch in der Flächenbilanz zu berücksichtigen. Die Studie plädiert dafür, Wohnbauland differenzierter zu bewerten – etwa indem bestimmte Standards erfüllt werden.

Wie könnte eine moderne Regionalplanung aussehen?
PROF. BÖLTING Wir empfehlen, die Regionalplanung zu flexibilisieren. Planerische Spielräume sollten dort geschaffen werden, wo der Druck auf die Wohnungsmärkte am größten ist. Gleichzeitig müssen Konzepte für nachhaltige Außenentwicklung mit Maßnahmen der Innenentwicklung gekoppelt werden. Es geht nicht um ein Entweder-oder, sondern um ein Sowohl-als-auch.

Welche Rolle spielen gesetzliche Rahmenbedingungen?
PROF. BÖLTING Eine große. Der Gesetzgeber sollte die Prozesse der Innenentwicklung vereinfachen, etwa durch gelockerte Stellplatzanforderungen oder vereinfachte Gutachtenregelungen. Auch die Kommunen brauchen mehr Unterstützung, insbesondere kleinere Städte, die oft nicht über das nötige Fachpersonal verfügen. Hier wären treuhänderische Modelle oder Agenturlösungen denkbar.

Wird die Rolle von Aufstockung und Umnutzung überschätzt?
PROF. BÖLTING Teilweise ja. Das Beispiel Bochum hat gezeigt, dass theoretische Potenziale zur Aufstockung realistisch betrachtet nur ein Fünfzehntel dessen bringen, was ursprünglich angenommen wurde. Diese Strategien sind wichtig, aber sie können den Wohnraumbedarf nur ergänzend decken, nicht vollständig.

Was müsste sich in der Datenerhebung ändern?
PROF. BÖLTING Die amtliche Statistik sollte verbessert werden, damit nachvollzogen werden kann, welche Flächen tatsächlich wie genutzt werden, ob Innen- oder Außenbereich, ob Umnutzung oder Neubau. Nur so ist eine ehrliche Bilanzierung möglich, etwa auch im Hinblick auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Wie lautet Ihr Fazit - was ist Ihre zentrale Botschaft an Politik und Planung?
PROF. BÖLTING Wohnungsbau braucht Fläche. Wer den Wohnraummangel bekämpfen will, darf die Außenentwicklung nicht pauschal verteuern oder verhindern. Innenentwicklung bleibt wichtig, aber sie reicht allein nicht aus. Es braucht einen ausgewogenen, realistischen Ansatz – ökologisch verantwortungsvoll und sozial verträglich.
Abschließend dazu ein interessantes Zahlenspiel: Gestatten wir uns eine Ausweitung des Flächenanteils für die Wohnbebauung von aktuell vier auf fünf Prozent, bietet das allein ein Potenzial von 10 Mio. Wohnungen.

Gebäudetyp E und die Normung

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Großstädten ist eines der drängendsten Probleme unserer Zeit. Ist der Gebäudetyp E jetzt der Retter in der Not, und was wird dann mit Normen und Standards?

von DANIEL SCHMIDT
Vorstandsmitglied
Deutsches Institut für Normung e. V.

Fragt man Politik und Gesellschaft, so gibt es nur ein Mittel gegen Wohnungsnot: Bauen, Bauen, Bauen. Und auch wenn eine kürzlich vom DIN in Auftrag gegebene Umfrage ergab, dass Material- und Personalkosten die größten Kostentreiber sind – für viele sind Normen und Standards beim Bauen ein wesentlicher Grund für die hohen Kosten. Der Gebäudetyp E soll hier ansetzen und Abhilfe schaffen.

Gebäudetyp E und Normen – kein Widerspruch

DIN unterstützt die Überlegungen für ein Gebäudetyp-E-Gesetz im zweiten Anlauf, da allein die Vorbereitungen für ein entsprechendes Gesetz den gesellschaftlichen Diskurs fördern, wo Maß und Mitte gesetzlicher und gesellschaftlicher Anforderungen liegen sollen. Der neue Ansatz soll die Möglichkeit bieten, von Normen und Standards rechtssicher und damit haftungsbefreiend abweichen zu können. Vergessen wird bei der Diskussion nur zu oft, dass Normen nicht per se anerkannte Regeln der Technik sind, sondern sich aus der innovationsfördernden Beschreibung des Standes der Technik bestenfalls eben zu anerkannten Regeln der Technik entwickeln. Zudem ist wichtig zu wissen, dass Normen ein Angebot an den Markt sind, um Sicherheit, Qualität und Nachhaltigkeit zu gewährleisten. Die zwingende Beachtung von Normen folgt erst bei vertraglicher oder gesetzlicher Inbezugnahme. Aber: Bei Gerichtsverfahren im Baubereich werden oftmals Normen zur Rechtsprechung herangezogen, eben weil sie einen objektiven Maßstab ausdrücken können. Aber nochmals – es besteht bereits heute die Möglichkeit, von Normen abzuweichen – der Gebäudetyp E soll dies vereinfachen und so Planer unterstützen, die richtigen Normen für den individuellen Bedarf zu nutzen.

Normen sichern Qualität und Sicherheit – und helfen oftmals, Kosten zu sparen

Oftmals werden Normen und Standards nur als Kostentreiber gesehen. Aber Normen erleichtern durch die Festlegung gemeinsamer Regeln grundsätzlich die Planung und Bauausführung. Sie berücksichtigen nur zu oft die langfristigen Anforderungen und Erwartungen an gute Gebäude, die damit enden, beim Rückbau die eingesetzten Materialien und Rohstoffe wiederzuverwenden. Der Blick auf Erstellungskosten greift in der

Regel viel zu kurz – wir benötigen vielmehr den Blick auf den gesamten Lebenszyklus. Normen machen genau das und bilden somit eine Grundlage für kostengünstiges Bauen. Die Bauwirtschaft wird durch die Anwendung von Normen entlastet. Denn durch sie entfällt der Nachweis gesetzlicher Sicherheitsanforderungen anhand kostspieliger und zeitaufwändiger Gutachten. Außerdem beinhalten Normen jede Menge Wissen und Erfahrung, sodass durch deren konsequente Anwendung Fehler und entsprechende Fehlerkosten vermieden werden – laut einer Studie aus dem Jahr 2019 immerhin 24 Milliarden Euro.

Normen und Standards als Ergebnis vielfältiger Mitwirkung

Normen entstehen nicht im stillen Kämmerlein. Sie sind Ergebnis einer breiten fachlichen Diskussion und stehen für das Mitwirken von Expertinnen und Experten aus Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung sowie Mitgliedern der Zivilgesellschaft. Somit sitzen die wesentlichen Stakeholder an einem Tisch und der Fokus liegt auf Konsens, wobei DIN als Moderator fungiert und keine inhaltliche Normungsarbeit leistet. DIN stellt sicher, dass jede*r seine Positionen in den Normungsprozess einbringen kann.

DIN weiß, wo der Schuh drückt

Bauen hat sich über die Jahre hinweg stark verteuert. DIN hat hierzu die Branche von Civey befragen lassen. Mehr als 300 Expert*innen benennen dabei vordergründig die gestiegenen allgemeinen Baukosten, also Kosten für Baumaterialien, Transport und Logistik sowie Energie- und Personalkosten als die eigentlichen Kostentreiber. Aber auch die Anforderungen an das Bauen durch den Gesetzgeber mittels neuer Gesetze und Verordnungen werden immer höher – vor allem in Bezug auf Sicherheit und Klimaschutz. Zudem werden Bauvorhaben mit Blick auf Attraktivität und Ausstattung immer komplexer. Beides schlägt sich auch in Normen und Standards nieder. Günstiger bauen heißt daher auch, Verzicht zu üben. So wir als Eigentümer, Mieter und Nutzer dazu bereit sind, wird sich diese Bereitschaft auch in veränderten Anforderungen in Normen widerspiegeln. Denn: Baunormen können selbstverständlich – wie jede Norm - durch die interessierten Kreise angepasst oder auch zurückgezogen werden, wenn sich dafür ein konkreter Bedarf zeigt.

Und trotzdem stehen Normen in der Öffentlichkeit unter dem Generalverdacht, Kostentreiber zu sein. DIN nimmt diese Einschätzung sehr ernst. Denn sie zeigt, dass eine breite Diskussion erforderlich ist, um Anforderungen so zu gestalten, dass Sicherheit, Qualität, Klimaschutz und gesellschaftliche Belange an attraktivem Wohnraum mit der Wirtschaftlichkeit beim Bauen in Einklang stehen.

DIN hat darum eine Reihe von Schritten im Normungsprozess eingeleitet: So führte DIN anfangs des Jahres eine Folgekostenabschätzung für Baunormen ein. Dies ist eine gemeinsame Initiative zwischen dem Bundesbauministerium und DIN, um die Baukosten im Wohnungsbau zu senken. Unvorhergesehene Kosten lassen sich so vermeiden und gleichzeitig positive Effekte identifizieren, die Baukosten über den Lebenszyklus eines Gebäudes senken können.

Künftig soll auch deutlicher erkennbar sein, ob es sich bei Anforderungen um

bauaufsichtliche Erwartungen oder andere darüber hinausgehende Anforderungen handelt. Zudem sollen in DIN-Normen in größerem Maße Leistungsstufen definiert werden. Ziel ist es, praxistaugliche Standards zu entwickeln, die Flexibilität bei gleichzeitiger Verlässlichkeit ermöglichen.
Nicht zuletzt ist von Bedeutung, dass die Zusammensetzung der Normenausschüsse transparent auf Basis einer Branchenaufschlüsselung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Alle Perspektiven sind erwünscht

Die Entstehung von Normen ist ein partizipativer Prozess. Sie spiegeln die Anforderungen und Bedarfe unserer Gesellschaft wider und stellen den aktuellen Stand der Technik dar. Daher werden sie auch weiterhin eine große Rolle spielen und unser Leben einfacher und zugleich sicherer machen. Aber der Wohnungsbau muss kostengünstiger werden. Darum bedarf es eines gesellschaftlichen Diskurses, was wir uns künftig bei der Schaffung von Wohnraum leisten können und wollen. Dafür wünscht sich DIN alle Perspektiven am Tisch, auch die der Immobilienwirtschaft, die herzlich eingeladen ist, sich einzubringen.

DANIEL SCHMIDT *ist Mitglied des Vorstandes des Deutschen Instituts für Normung e. V. (DIN). Nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre war er viele Jahre als Steuerberater für PriceWaterhouseCoopers AG tätig. Ab 2006 trug er die Verantwortung in verschiedenen Führungspositionen im Finanz- und Rechnungswesen der Überlandwerk Fulda AG (Fulda). Als Wirtschaftsprüfer leitete er anschließend wechselnde Teams bei der KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Berlin). 2010 wechselte er als Führungskraft im Rechnungswesen zu DIN. Im Januar 2014 berief ihn der Vorstand zum Mitglied der Geschäftsleitung Finanzen und Controlling. Seit September 2020 ist er Mitglied des Vorstandes.*

KOMMENTAR

von **FRANCO HÖFLING**
Justiziar/Leiter Recht
BFW-Bundesverband

Der Dialog mit dem DIN ist wichtig, und dass Normen auch aus Sicht des DIN freiwillig sind, begrüßen wir ausdrücklich. Auch die Unterstützung des DIN für die Vorschläge des BFW zum Gebäudetyp E ist ein Schritt in die richtige Richtung.

Doch klar ist auch, dass Normung längst nicht nur dem Gemeinwohl dient. In den Ausschüssen dominieren Industrieinteressen, Produktmarketing durch Normung ist Geschäftsmodell. Die Folge: Ein „Riesentanker“, der mit immer neuen Ausschüssen „auf Kurs“ gehalten wird und viel zu oft bezahlbares Bauen verteuert.

Besonders kritisch ist die sogenannte Vermutungswirkung von DIN-Normen und anderen technischen Regelwerken zu betrachten: Obwohl diese formal freiwillig sind, gelten sie durch die Rechtsprechung widerleglich als allgemein anerkannte Regeln der Technik. Damit werden sie faktisch haftungsrelevant und über Bauverträge in den Markt gedrückt – oft ohne ausreichenden Praxisbezug. Dieser Automatismus konterkariert die Freiwilligkeit von Normung und muss durchbrochen werden.

Der BFW setzt sich im Dialog mit dem DIN konsequent dafür ein, dass Normung technologie- und materialoffen erfolgt, Ausschüsse transparent besetzt sind und Normen nur dann verabschiedet werden, wenn sie nachweislich auch zur Kostenbegrenzung und zum bezahlbaren Bauen und Wohnen beitragen. Die Folgekosten müssen konsequent in den Fokus rücken.

Warum die KfW 55-Förderung jetzt zurückkommen muss

Der Förderstopp hat Investitionen ausgebremst. Dabei könnten viele dieser Projekte kurzfristig realisiert werden, wenn die Politik jetzt handelt.

Darum geht es: Tausende genehmigte Wohnungsbauprojekte stehen still, obwohl sie dringend gebraucht werden. Der Koalitionsvertrag sieht immerhin vor, die Förderfähigkeit des EH-55-Standards zur Aktivierung des Bauüberhangs befristet wiederherzustellen. Diese Zusage muss nun so eingelöst werden, dass die genehmigten Projekte möglichst ohne Umplanung realisiert werden können.

Daneben drohen Projekte mit Förderzusage endgültig zu scheitern, da insbesondere die Umsetzungsfristen der KfW nicht mehr eingehalten werden können. Die Ursachen: massiv gestiegene Baukosten, Zinswende, Planungsunsicherheit und fehlende Wirtschaftlichkeit. Gleichzeitig besteht ein erheblicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Zudem wurden Bauprojekte im höheren KfW-55-Standard geplant, für die jedoch wegen des KfW-Förderstopps im Jahr 2022 kein erfolgreicher Förderantrag mehr gestellt wurde.

Übrigens: Die Standards der noch nicht umgesetzten Bauprojekte im KfW-55-Standard sind auch noch heute höher als die aktuellen ordnungsrechtlichen Anforderungen. Grund sind die höheren Bauteilanforderungen für Dach, Fassade, Fenster und Abschluss.

Es gibt drei Hebel für die Reaktivierung. Um den Bauüberhang zu aktivieren und den Wohnungsbau wieder in Gang zu bringen, braucht es drei konkrete Maßnahmen:

1 Verlängerung der Umsetzungsfrist auf max. 72 Monate.

Unabhängig vom Antragsdatum sollte die Umsetzungsfrist für alle geförderten Projekte auf sechs Jahre verlängert werden. Das schafft Planungssicherheit und verhindert den Verlust bereits zugesagter Fördermittel.

2 Wiedereinführung der KfW-55-Förderung.

Eine befristete, unkomplizierte Förderung für genehmigte, aber nicht begonnene EH-55-Projekte ist notwendig. Umplanungen auf neue Standards sollten möglichst vermieden werden, um Zeit und Kosten zu sparen.

3 Klarstellung: KfW-Förderung ist objektbezogen.

Die Förderung ist an das Bauvorhaben gebunden und nicht an die Person des ursprünglichen Antragstellers. Projektübernahmen oder Eigentümerwechsel dürfen nicht zum Verlust der Förderung führen, solange die technischen Anforderungen erfüllt bleiben.

Drei Gründe, warum sich das lohnt.

Mehr Wohnungen:
Zehntausende Wohneinheiten könnten kurzfristig realisiert werden.
Mehr Klimaschutz:
Die KfW-55-Projekte übertreffen die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes 2024.
Mehr Stabilität:
Unternehmen erhalten Planungssicherheit, Käufer Investitionssicherheit.

Jetzt ist Handeln gefragt.

Die Reaktivierung der KfW-55-Förderung, die Verlängerung der Umsetzungsfristen und die Klarstellung zur Objektbezogenheit der Förderung sind einfache, pragmatische Schritte – politisch vereinbart, wirtschaftlich notwendig und sofort umsetzbar. Die Bundesregierung muss jetzt liefern.

BFW Positions- und Arbeitspapier

FRANCO HÖFLING
Justiziar/Leiter Recht
franco.hoefling@bfw-bund.de

Reduzierung der Baukosten ist möglich

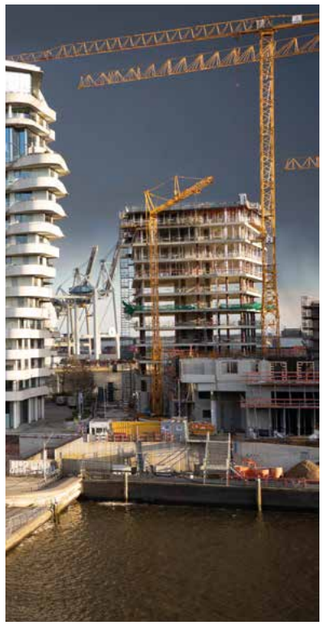
In den neuen Hamburg-Standard werden große Hoffnungen gesetzt, denn der soll den Wohnungsneubau deutlich günstiger machen – bis zu einem Drittel der bisherigen Kosten könnten eingespart werden.

Um den Ansatz der Hamburger „Initiative kostenreduziertes Bauen“ in der Praxis zu erproben, Maßnahmen in Serie zu bringen und weitere nachhaltige Lösungen für bezahlbaren Wohnraum voranzutreiben, wurden zusätzlich zum großen Pilotquartier Wilhelmsburger Rathausviertel 13 weitere Bauvorhaben mit rund 1.200 neuen Wohnungen in den sieben Hamburger Bezirken ausgewählt, die eine ganze Reihe herausragender Kriterien erfüllen, um Baukosten einzusparen und weitere Erkenntnisse für zukünftige Bauprojekte zu gewinnen. Die ausgewählten Projekte spiegeln eine große Bandbreite und Vielfalt an Bauvorhaben wider – von privaten Bauherren über städtische und kirchliche Wohnprojekte bis hin zu Baugenossenschaften. Mit der Gerlach Wohnungsbau AG, OTTO WULFF, der steg Hamburg mbH und der Ventana Immobilien GmbH sind vier BFW-Unternehmen an diesen Projekten beteiligt.

Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, ist überzeugt: „Hamburg zeigt, wie es geht.“ Mit dem Hamburg-Standard habe man in der Hansestadt einen Werkzeugkasten entwickelt, der die Baukosten um ein Drittel senken soll, um wieder mehr Wohnungsneubau zu bezahlbaren Preisen möglich zu machen.

„Hamburg zeigt, wie es geht“

Karen Pein,
Hamburger Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen



In den jüngst ausgewählten 13 Pilotprojekten erfolgt nun der Praxistest für die Umsetzung des Hamburg-Standards: Lassen sich die vorgeschlagenen Maßnahmen umsetzen? Führen sie zu den gewünschten Einsparungen? Entdecken wir weitere Möglichkeiten? Untersucht werden Eigentumswohnungen und frei finanzierte ebenso wie geförderte Mietwohnungen in konventioneller, serieller und Modulbauweise. Das kleinste Projekt umfasst lediglich neun Wohnungen, das größte 240. „Wir erwarten spannende Ergebnisse, neue Erkenntnisse und das Wichtigste: neue bezahlbare Wohnungen“, so Karen Pein.

Der BFW Bund sowie der Landesverband Nord begrüßen die vorgestellten Ideen, mahnen aber eine schnelle Umsetzung an: „Die jetzt beschlossenen Maßnahmen sind sinnvoll und fundiert. Nun kommt es darauf an, dass alle Beteiligten die für deren Umsetzung erforderliche Haltung verinnerlichen und den Hamburg-Standard mit Leben füllen. Wir würden uns wünschen, dass das Bekenntnis zum kostenreduzierten Bauen über alle Themenfelder hinweg auch in die Verhandlungen über das neue Bündnis für das Wohnen einfließt“, sagt Kay Brahmst, Vorstandsvorsitzender des BFW-Landesverbands Nord.

Glasfaser im Griff: So sichern Sie sich jetzt richtig ab!

Ob Wohnungs- oder Gewerbebau, Neubau oder Bestand:
Ein Glasfaseranschluss ist heute das neue Normal.

Die Bundesregierung fordert mehr Tempo: Die Telekom hat allein im Mai 200.000 neue Glasfaseranschlüsse gebaut. Doch nicht jede Glasfaseranbindung ist gleich – entscheidend ist, welche Dienste und Anbieter später zur Verfügung stehen. Wer als Bauträger, Projektleiter, TGA-Planer oder WEG-Verwalter die Weichen früh richtig stellt, schützt den Immobilienwert und die Zufriedenheit im Haus.

Schritt 1: Aktiv handeln
Jetzt anmelden: Auch wenn der Festnetzanschluss der Telekom überall Standard ist, fehlen oft aktuelle Gebäudedaten. Mit einer Anmeldung wird Ihr Objekt in die Ausbauplanung aufgenommen und der Glasfaser-Anschluss im Ausbaugebiet gesichert – meist ist dieser kostenlos.
Nicht abwarten: Die Anmeldung ermöglicht einen frühzeitigen Kontakt mit der Telekom. Der genaue Anschlusszeitpunkt hängt von Genehmigungen, Tiefbau und Witterung ab – rechtzeitige Vorkehrungen sind daher essenziell.
Handlungsfähigkeit sichern: WEG-Verwalter lassen sich per Vorratsbeschluss bevollmächtigen, um bei Baubeginn sofort agieren zu können.

Beratung und aktive Begleitung – vom Leerrohr bis zum Gebäudenetz.
Spezial-Teams für größere Gebäude: Ab zehn Wohneinheiten begleitet ein spezielles Team der Telekom den Ausbau – unabhängig vom regionalen Ausbauplan.

Flexible Modelle: Der Gebäudeanschluss ist im Rahmen der Ausbauprojekte zumeist kostenlos. Die Ausstattung der einzelnen Wohnungen erfolgt auf Bestellung und dann ebenfalls kostenfrei.

Vollausbau bei Neubau/Sanierung: Den Komplettausbau für alle Einheiten übernimmt die Telekom oder ein technischer Partner Ihrer Wahl. Wichtig: Der Bau muss den technischen Normen entsprechen, dann ist auch ein Ankauf durch die Telekom möglich. Deshalb: unbedingt beraten lassen!

Anbieterfreiheit statt Infrastruktur-Monopol
Eine Faser, viele Möglichkeiten: Die Telekom bringt mit einer einzigen Faser pro Wohneinheit mehr als 45 weitere Anbieter ins Haus – von beliebten und bekannten Top-Marken bis zu regionalen Betreibern. Das garantiert die Anbieter- und Wahlfreiheit für alle Bewohner.
Kein Zwang, kein Druck: Der Glasfaseranschluss in Bestandsgebäuden ist kostenlos und freiwillig – ohne Vertragszwang für Bewohnerinnen und Bewohner.

Ihre Vorteile als Entscheider
Sicherheit, Seriosität, Stabilität: Auf die Telekom ist Verlass – heute, morgen und in vielen Jahrzehnten. Die starke Basis für moderne, wettbewerbsfähige Immobilien!
Attraktivität für Bewohner und Nutzer: Glasfaseranschlüsse steigern den Wert und die Attraktivität Ihrer Objekte nachhaltig.

Beratung durch Experten

Ob für Entertainment, Information Gebäudesteuerung oder künstliche Intelligenz – Glasfaser ist als Lebensader unverzichtbar.
Handeln Sie deshalb jetzt und kontaktieren Sie die Experten der Telekom –

per E-Mail an
wohnungswirtschaft@telekom.de

oder telefonisch unter
0800 33 03333.

Weitere Informationen auch unter
www.telekom.de/wohnungswirtschaft

Connecting your world.

Haushaltsentwürfe 2025/2026 – das steckt drin

Nach der Parlamentarischen Sommerpause sollen der Bundeshaushalt 2025 und 2026 sowie die Finanzplanung bis 2029 beschlossen werden.

von LUKAS BEHRENDT
Senior Referent für Politik und Europa

Das Bundeskabinett hat am 30. Juli 2025 den Entwurf für den Bundeshaushalt 2026 und die Finanzplanung bis 2029 beschlossen. Der Entwurf für den Haushalt 2025 ist bereits am 25. Juni beschlossen worden. Nun beginnen die parlamentarischen Beratungen.

Was steckt in den Haushaltsplänen?

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) spricht von einem „Rekordetat“, der von 6,7 Milliarden auf 7,4 Milliarden Euro (bzw. 7,6 Milliarden Euro im Jahr 2026) gestiegen sei. Doch einer Überprüfung hält das kaum stand. Allein bei der energetischen Gebäudesanierung – angesiedelt im Sondervermögen Klima- und Transformationsfonds (KTF) – sinken die Mittel im Jahr 2026 um 3,3 Milliarden Euro. Während der Etat des BMWSB technisch gesehen ansteigt, gehen die Mittel im Gebäudebereich de facto zurück. Kritikpunkte im Entwurf für den Bundeshaushalt 2025:

- Entgegen den Ankündigungen im Koalitionsvertrag werden keine Mittel für die temporäre Förderung des EH-55-Standards zur Aktivierung des Bauüberhangs eingeplant.
- Die Mittel für die Neubauförderung werden vom Klima- und Transformationsfonds (KTF) in das neue Sondervermögen „Infrastruktur und Klimaneutralität“ verlagert. Die angekündigte Zusätzlichkeit der Mittel aus diesem neuen Sondervermögen bleibt aus.
- Die Mittel für die energetische Gebäudesanierung, die das Gebäudeenergiegesetz (GEG) flankieren, werden im Jahr 2026 um 3,3 Milliarden Euro gekürzt.

BFW-Position

Der Regierungsentwurf für den Bundeshaushalt entpuppt sich bei genauem Hinsehen als Mogelpackung. Zentrale Versprechen werden nicht gehalten: Es gibt keine Mittel für die temporäre EH-55-Förderung, die Mittel aus dem „Sondervermögen“ Infrastruktur und Klimaneutralität sind nicht zusätzlich und die Mittel für die Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden nicht in gleicher Höhe fortgeführt. Doch dies ist der Entwurf der Bundesregierung. Der Bundestag als Haushaltsgesetzgeber hat die Möglichkeit zur Nachbesserung. Und das Parlament hat durchaus das nötige Selbstbewusstsein, Änderungen vorzunehmen.

Hier finden Sie die geplanten Haushaltsmittel im Gebäudebereich mit Stand vom 1. September 2025 im Überblick:

(1) Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität Die fünf Programme werden aus dem neuen Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität finanziert. Für das Programm Klimafreundlicher Neubau (KFN) wurden 2024 zunächst 762 Millionen Euro angesetzt, später jedoch aufgestockt auf rund 1,1 Milliarden Euro. Dieser Ansatz bleibt 2025 bestehen. Ab 2027 ist eine Zusammenführung der Programme in zwei neue Linien „Neubau“ und „Sanierung“ geplant.	*Klimafreundlicher Neubau (KFN)* 2025: 1,1 Mrd. Euro (2024: 762 Mio. Euro) 2026: 1,1 Mrd. Euro *Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (KNN)* 2025: 650 Mio. Euro (2024: 1 Mrd. Euro) 2026: 650 Mio. Euro *Wohneigentumsförderung (WEF)* 250 Mio. Euro (2024: 350 Mio. Euro) 2026: 250 Mio. Euro *Jung kauft Alt* 350 Mio. Euro (2024: 350 Mio. Euro) 2026: 350 Mio. Euro *Gewerbe zu Wohnen* 2025: 60 Mio. Euro (unterjähriger Start), (Plan 2024: 120 Mio. Euro) 2026: 360 Mio. Euro
(2) Energetische Gebäudesanierung	*Förderung von Maßnahmen der Energieeffizienz im Gebäudebereich (Gesamt)* 2025: 15,32 Mrd. Euro 2026: 12,06 Mrd. Euro (-3,26 Mrd. Euro) DARIN ENTHALTEN: *Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Wohngebäude* 2025: 4,9 Mrd. Euro 2026: 2,04 Mrd. Euro (-2,86 Mrd. Euro) *Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Nichtwohngebäude* 2025: 625 Mrd. Euro 2026: 1,85 Mrd. Euro (+1,23 Mrd. Euro) *Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Einzelmaßnahmen* 2025: 7,11 Mrd. Euro 2026: 7,7 Mrd. Euro (+590 Mio. Euro)
(3) Weitere Förderprogramme	*Sozialer Wohnungsbau* 3,5 Mrd. Euro (2024: 3,15 Mrd. Euro) 2026: 4 Mrd. Euro 2027: 5 Mrd. Euro 2028: 5,5 Mrd. Euro 2029: 5,5 Mrd. Euro DARIN ENTHALTEN: *Programm Junges Wohnen* 1 Mrd. Euro (2024: 500 Mio. Euro) *Städtebauförderung* 790 Mio. Euro (2024: 790 Mio. Euro) 2026: 1 Mrd. Euro 2027: 1,2 Mrd. Euro 2028: 1,4 Mrd. Euro. 2029: 1,58 Mrd. Euro

Revolutionäre Refurbishment-Initiative im Projektgeschäft

Kaldewei schenkt ausgedienten Duschflächen und Badewannen im 25hours Hotel Bikini Berlin ein zweites Leben.

Ein bahnbrechendes Projekt verändert die Sanitärbranche: Kaldewei, Premiumhersteller hochwertiger Badlösungen, demonstriert mit einem richtungsweisenden Pilotprojekt im 25hours Hotel Bikini Berlin, wie echte Kreislaufwirtschaft im Bau- und Projektgeschäft funktionieren kann. Erstmals hat das Unternehmen ausgediente Duschflächen und Badewannen in größerem Umfang recycelt, technisch und optisch weiterentwickelt und als vollwertige Produkte wieder eingebaut – ein in der Branche und im Objektgeschäft bislang einzigartiger Ansatz.

Im Zuge einer Sanierung wurden bestehende Duschflächen und Wannen demontiert, an Kaldewei zurückgeführt und durch einen speziell entwickelten Upcycling-Prozess rundum erneuert.

„Mit diesem Projekt zeigen wir, dass Kreislaufwirtschaft kein Konzept für Morgen ist, sondern bereits heute erfolgreich umgesetzt werden kann“, erklärt Jakob Klingenberg, Key Account Manager Projektmanagement bei Kaldewei. „Als Vorreiter in der Branche setzen wir ein klares Signal: Langlebige Produkte können auch am Ende ihrer Nutzungsphase wertvoll bleiben und tatsächlich als wiederaufbereitete „Refurbished“-Produkte wiederverwendet werden.“ Klingenberg zeichnete verantwortlich für die enge Abstimmung von Kaldewei mit dem 25hours Hotel Bikini Berlin und mit allen weiteren Projektbeteiligten.

Seit über zehn Jahren werden in den Badezimmern des Berliner 25hours Hotels Kaldewei Badewannen und Superplan-Duschen genutzt. Im Zuge einer Sanierung wurden bestehende Duschflächen und Wannen demontiert, an Kaldewei zurückgeführt und durch einen speziell entwickelten Upcycling-Prozess rundum erneuert. Dabei erhielten die Produkte mit ihrer neuen Emaillierung nun die rutschhemmende Oberfläche „Kaldewei Secure Plus“. Dieses Spezial-Emaille erhöht die Standfestigkeit unter der Dusche und sorgt nun für zusätzliche Sicherheit für die Gäste und den Hotelier.

So wird Cradle to Cradle erlebbar

Die erfolgreiche Umsetzung dieses Projekts zeigt, welche Möglichkeiten moderne Industrieprozesse gepaart mit einem hohen Individualisierungsgrad für die Kreislaufwirtschaft bieten. Nach Demontage und Rückführung an Kaldewei wurden die Duschflächen und Badewannen in einem mehrstufigen Verfahren umfassend behandelt: Sandstrahlen und Emaillieren mit der Secure Plus Oberfläche gehörten zu den zentralen Maßnahmen. Die runderneuerten Badobjekte wurden anschließend wieder ausgeliefert und im Hotel von einem Fachbetrieb erneut eingebaut. „Wir zeigen, wie Upcycling im Projektgeschäft funktioniert und machen Cradle to Cradle erlebbar“, so Jakob Klingenberg weiter. Für die Wiederaufbereitung der Duschflächen und Badewannen durch Kaldewei seien etwa 65 Prozent weniger CO_2 entstanden als bei der Herstellung neuer Badprodukte.

Projekt mit Pioniercharakter

Mit Kaldewei und dem 25hours Hotel Bikini Berlin haben sich zwei Partner gefunden, die mit großem Engagement und Leidenschaft das Thema Kreislaufwirtschaft im Projektgeschäft vorantreiben. So passen die recycelten Duschflächen und Wannen perfekt zur Philosophie des Hotels in der Bundeshauptstadt, das mit einem frischen Interiorkonzept und einem klaren Fokus auf Werte wie Ressourcenschonung und Designästhetik nachhaltig modernisiert hat. Nach erfolgreichem Upcycling fügen sich die erneuerten Gästebäder wieder nahtlos in die visionäre Gesamtgestaltung des Hotels ein und bieten ein noch höheres Maß an Sicherheit.

▼ *Die Superplan Duschflächen erhielten mit ihrer neuen Emaillierung die rutschhemmende Oberfläche „Kaldewei Secure Plus“. Dieses Spezial-Emaille erhöht die Standfestigkeit unter der Dusche und sorgt nun für zusätzliche Sicherheit.*

▲ *Stahl-Rohling: Sandstrahlen und emaillieren gehörten zu den zentralen Maßnahmen des Upcycling-Prozesses*

Schritt in die richtige Richtung

Zum Geburtstag des Hotels am 4. Juli 2025 präsentiert sich das 25hours Hotel Bikini Berlin in einem zukunftsorientierten Design und setzt zugleich ein klares Zeichen für die nachhaltige Gestaltung der Hotellerie.„DieHotelentwicklungsbranche hat noch viele Möglichkeiten, um umweltfreundlicher zu werden“, so Margaux Verbeeck, Project Managerin der KNSA Hospitality. „Der Erfolg dieser Geschichte im 25hours Hotel Bikini Berlin ist ein Schritt in die richtige Richtung und hoffentlich der Beginn vieler weiterer erfolgreicher Upcycling-Projekte.“

Upcycling in Perfektion – Benchmark für die Branche

Kein anderer Hersteller im Badbereich hat bislang eine vergleichbare Initiative in dieser Größenordnung realisiert. Kaldewei beweist mit diesem Pilotprojekt, dass hochwertige und langlebige Produkte am Ende ihres ersten Lebenszyklus nicht entsorgt werden müssen, sondern sogar in optimierter Form wiederverwendet werden können. Für das 25hours Hotel Bikini Berlin wurden die Duschflächen dank ihrer Secure Plus Emaillierung auf ein neues Sicherheitslevel gehoben. Kaldewei unterstreicht damit die transformative Kraft von Upcycling und eröffnet der Bauwirtschaft völlig neue Perspektiven. Mit diesem Pilotprojekt hat Kaldewei gezeigt, wie es geht. Durch Mut, Vertrauen und Geschick war eine Pionierleistung möglich, mit der Kaldewei eine neue Ära der Ressourcenoptimierung im Objektgeschäft eingeläutet hat. Nun möchte der Premiumhersteller auch allen weiteren Kunden und Partnern diesen Weg zu recycelten Badprodukten ebnen.

KALDEWEI

Franz Kaldewei GmbH & Co. KG
www.kaldewei.com
Frank Jentsch | 0171 - 5401813 | frank.jentsch@kaldewei.de

Umlage der Grundsteuer bei gemischt genutzten Gebäuden

Für die ab 2025 zu zahlende neue Grundsteuer ist bei der Betriebskostenabrechnung kein Vorwegabzug der auf die Gewerberäume entfallenden Grundsteuer vorzunehmen.

von HANS-JOACHIM BECK
Finanzrichter a. D.

Ist der Grundsteuerwert im Sachwertverfahren ermittelt worden, gibt es für das Gebäude nur einen einheitlichen Wert, der nicht nach der jeweiligen Nutzung einzelner Räume unterscheidet. Das Gleiche gilt aber auch, wenn es sich um ein Mietwohngrundstück handelt und der Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren ermittelt worden ist. Auch in diesem Fall ist die unterschiedliche Nutzung der einzelnen Räume unerheblich, weil zur Ermittlung des Rohertrags auch für Gewerberäume die typisierte Miete von Wohnungen nach der Anlage 39 zu § 254 BewG angesetzt wird.

Umlagefähigkeit der Grundsteuer

Die Grundsteuer gehört nach § 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu den Betriebskosten. Sie kann daher auf die Mieter umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist. Hierfür genügt eine Vereinbarung, dass die Betriebskosten von dem Mieter zu zahlen sind.

Ist das Gebäude an mehrere Mieter vermietet, muss ein Umlageschlüssel vereinbart werden. In der Regel ist der Wohnflächenschlüssel vereinbart, also das Verhältnis der Wohnfläche der jeweiligen Wohnung zu der Gesamtwohnfläche des Gebäudes. Bei Eigentumswohnungen wird häufig das Verhältnis der Miteigentumsanteile vereinbart, weil dies der Aufteilung in der Wohngeldabrechnung des WEG-Verwalters entspricht.

Gemischte Nutzung des Gebäudes

Selbst wenn in einem Gebäude neben Wohnungen auch Gewerberäume vermietet werden, ist die Anwendung des Flächenschlüssels grundsätzlich zulässig, da die gewerbliche Nutzung nicht zwangsläufig zur Entstehung höherer Betriebskosten führt. Ein Vorwegabzug der auf die Gewerberäume entfallenden Betriebskosten ist nur dann erforderlich, wenn eine einheitliche Abrechnung nach dem Flächenmaßstab unbillig wäre und zu einer erheblichen Mehrbelastung der Wohnungsmieter führen würde.

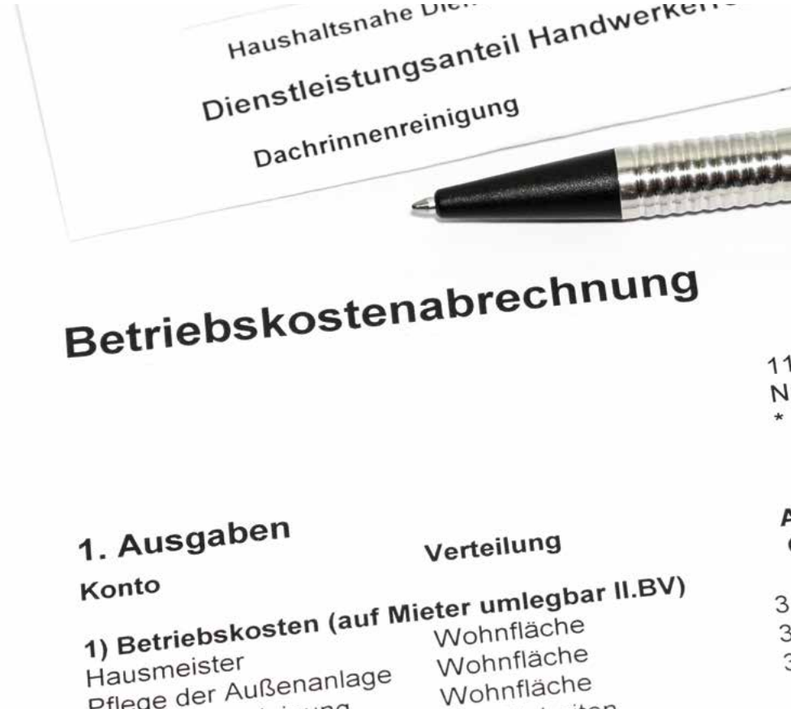
Für die bis zum Jahr 2024 geltende „alte“ Grundsteuer wurde die Ansicht vertreten, dass ein Vorwegabzug der auf die Gewerberäume entfallenden Grundsteuer erforderlich ist, wenn die Belastung der Wohnungsmieter eine bestimmte Grenze überschreitet. Dies ist jedoch für die ab 2025 geltende neue Grundsteuer nicht mehr erforderlich. Da für die neue Grundsteuer nicht mehr der Einheitswert nach den §§ 19 – 109 BewG zugrunde gelegt wird, sondern der Grundsteuerwert nach dem siebten Abschnitt des BewG, ergibt eine solche Aufteilung keinen Sinn.

Unterschiede zwischen dem Einheitswert und dem Grundsteuerwert

Bis zum Jahre 2024 war Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer der Einheitswert nach den §§ 19 – 109 BewG. Wie in dem neuen Recht wurde auch

für die Einheitsbewertung in § 75 BewG zwischen den Grundstücksarten Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke in gleicher Weise unterschieden. Wesentlich sind jedoch folgende zwei Unterschiede: Der Einheitswert war für bebaute Grundstücke gemäß § 76 Abs. 125 BewG grundsätzlich im Ertragswertverfahren zu ermitteln. Das Sachwertverfahren war für diese Art von Grundstücken (§ 57 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BewG) nur in Ausnahmefällen anzuwenden, wenn weder die tatsächliche Miete noch eine übliche Miete ermittelt werden konnte. Da die Miete für Gewerberäume üblicherweise höher ist als für Wohnräume, ergab sich für den gewerblich genutzten Teil des Gebäudes ein höherer Wert. Für die neue Grundsteuer ist der Wert des Grundstücks gem. § 250 Abs. 3 BewG dagegen stets im Sachwertverfahren zu ermitteln, wenn es sich um ein Geschäftsgrundstück oder ein gemischt genutztes Grundstück handelt. Nach diesem Verfahren kommt es für die Ermittlung des Gebäudewertes nicht auf die Höhe der Mieten an, sondern auf das Baujahr und die Gebäudeart. Eine Aufteilung des Grundsteuerwertes auf die gewerblich genutzten Flächen und die Wohnflächen würde keinen Sinn ergeben, weil die unterschiedlichen Nutzungen keine Auswirkung auf den Grundsteuerwert haben und sich deshalb keine unterschiedlichen Werte je Quadratmeter ergeben würden.

Zwar muss man einräumen, dass Wohnungen, die auf einem Nichtwohngrundstück liegen, gegenüber Wohnungen auf einem Mietwohngrundstück benachteiligt sind, weil in diesem Fall das Sachwertverfahren anzuwenden ist. Außerdem haben einige Länder für Nichtwohngrundstücke höhere Steuermesszahlen eingeführt, und in einigen Bundesländern haben die Gemeinden für Nichtwohngrundstücke höhere Hebesätze festgelegt. Dies rechtfertigt es meines Erachtens aber nicht, die



sich daraus ergebende stärkere Belastung der Wohnungsmieter auf die Gewerbemieter zu verlagern.

Auch bei Mietwohngrundstücken ist eine Aufteilung der Grundsteuer auf die Gewerbemieter und die Wohnungsmieter nach dem neuen Recht sinnlos. Zwar werden Mietwohngrundstücke – neben Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen – wie bei der Einheitsbewertung im Ertragswertverfahren bewertet. Doch auch im Ertragswertverfahren hat die Art der Nutzung aber keinen Einfluss auf die Höhe des Gebäudewertes. Denn nach der Anlage 39 zu § 254 BewG gelten Flächen, die zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, als Wohnflächen. Für diese Flächen wird die für Wohnungen mit einer Fläche unter 60 m² geltende monatliche Nettokaltmiete angesetzt.

Symbolpolitik statt Wohnungsbauoffensive

Am 11. Juli 2025 hat der Bundesrat der Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 zugestimmt. Damit bleibt ein Instrument in Kraft, das seit seiner Einführung 2015 umstritten ist – sowohl in seiner Wirkung als auch in seiner verfassungsrechtlichen Legitimität.

Der BFW kritisiert seit Jahren, dass die Mietpreisbremse mitnichten zur nachhaltigen Entspannung der Wohnungsmärkte beiträgt. Vielmehr hemmt sie Investitionen, verunsichert private und institutionelle Akteure und behindert die dringend benötigte Angebotsausweitung.

„Die Verlängerung der Mietpreisbremse ist ein politisches Signal, das an den Ursachen des Wohnraummangels vorbeigeht“, erklärte BFW-Präsident Dirk Salewski in der Anhörung im Rechtsausschuss des Bundestages. „Statt Investitionen in den Wohnungsneubau zu fördern, wird ein regulatorisches Instrument zementiert, das Investitionsanreize hemmt und die dringend benötigte Angebotsausweitung behindert.“
Die Folge: weniger Neubau, weniger Angebot, steigende Mieten. Der BFW fordert stattdessen eine konsequente Neubauoffensive, die auf Planungssicherheit, steuerliche Anreize und eine Entbürokratisierung des Bauens setzt.

Ein Instrument ohne Wirkung

Die Mietpreisbremse wurde 2015 als temporäre Maßnahme eingeführt, um in angespannten Wohnungsmärkten kurzfristig auf überdurchschnittliche Mietsteigerungen zu reagieren. Sie begrenzt die Miete bei Neu- und Wiedervermietung auf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete – allerdings nur in von den Landesregierungen definierten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Ursprünglich war die Regelung bis Ende 2025 befristet. Mit der Gesetzesänderung entfällt nicht nur diese Frist, sondern auch die bisherige Begrenzung der Geltungsdauer auf fünf Jahre je Gebiet.

Das Ziel der Mietpreisbremse ist klar: Sie soll Mieten auf ein sozialverträgliches Maß begrenzen und Verdrängung verhindern. Dieses Ziel wird jedoch nicht erreicht. Bei 500 Bewerbern für eine Wohnung gehen weiterhin 499 leer aus – egal ob mit oder ohne Mietpreisbremse. Der mit der besten Bonität bekommt die Wohnung. Das ist meist nicht die Krankenschwester, sondern der Chefarzt oder seine wohlsituierten Kinder. Soziale Ungerechtigkeit bleibt bestehen oder wird sogar verstärkt.

Verfassungsrechtlich auf dünnem Eis

Auch verfassungsrechtlich steht die Regelung auf wackeligen Beinen. Das Bundesverfassungsgericht hat 2019 betont: Die Mietpreisbremse ist nur dann zulässig, wenn sie befristet bleibt und mit einer Wohnungsbauoffensive einhergeht. Beides ist nicht erfüllt. Stattdessen wurde sie bis 2025 verlängert – und weitere Eingriffe kamen hinzu: Kappungsgrenzen, Modernisierungsdeckel und die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete. In der Summe entsteht ein immer tieferer Eingriff in die Eigentumsrechte – ohne ausreichende verfassungsrechtliche Gesamtabwägung.

Die Mietspiegel basieren heute auf einem sechsjährigen Betrachtungszeitraum, nicht mehr auf vier Jahren, wie es das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2019 noch akzeptiert hat. Die ursprüngliche Befristung bis 2020 ist längst überschritten. Es ist daher sehr wahrscheinlich, dass das Bundesverfassungsgericht die Mietpreisbremse in der verlängerten Fassung nicht mehr billigen würde. Und die Abgeordneten im Bundestag könnten nicht behaupten, sie hätten es nicht gewusst.

Marktverzerrung durch Vergleichsmiete

Ein weiterer Punkt: Die Mietpreisbremse hat verfassungsrechtlich fragwürdige Auswirkungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Neben den gedeckelten Mieten im laufenden Mietverhältnis sind auch alle Wiedervermietungsmieten gedeckelt. Die ortsübliche Vergleichsmiete entfernt sich damit immer weiter von der Marktmiete. Das untergräbt die Grundlage für Mieterhöhungen im Bestand und gefährdet die wirtschaftliche Tragfähigkeit. Die gesetzlich vorgesehene Balance zwischen Mieterschutz und Eigentumsschutz wird ausgehöhlt.

Mittelstand unter Druck

Die mittelständische Immobilienwirtschaft sieht sich durch die Verlängerung der Mietpreisbremse in ihrer Verantwortung für den Wohnungsbau zunehmend blockiert. Gerade private Bauträger und Bestandshalter, die auch ohne öffentliche Förderung bezahlbaren Wohnraum schaffen, benötigen verlässliche Rahmenbedingungen. Stattdessen erleben sie eine wachsende Unsicherheit, die sich negativ auf die Projektentwicklung auswirkt. Die Finanzierung neuer Vorhaben wird erschwert, da kalkulierbare Mieteinnahmen fehlen. Auch die energetische Sanierung bestehender Gebäude leidet unter der Regulierung, da kostenintensive Investitionen immer schwerer refinanzierbar sind.

EU-Kommission warnt – BFW fordert Kurswechsel

Die EU-Kommission hat es in ihrem aktuellen Länderbericht deutlich gesagt: Übermäßige Mietregulierung verhindert dringend benötigte Investitionen. Deutschland fehlen bis zu 600.000 Wohnungen. Und trotzdem diskutieren wir über neue Hürden statt über Lösungen.

Der BFW setzt sich daher auch weiterhin gegenüber der Politik dafür ein, endlich die Ursachen des Wohnraummangels anzugehen: durch mehr Bauland, Vereinfachungen im Bauplanungs- und Bauvertragsrecht, schnellere Genehmigungen und eine verlässliche sowie praxisgerechte Förderkulisse. Nur mit einem klaren Kurswechsel kann die Immobilienwirtschaft ihren Beitrag für bezahlbares Bauen und Wohnen leisten.

Wir bleiben dran!

FRANCO HÖFLING
Justiziar/Leiter Recht
franco.hoefling@bfw-bund.de

Wohnungsbau in der Krise: Wenn die Projektpipeline trockenläuft

Der Development Monitor 2025 zeigt dramatischen Einbruch bei Neubauvorhaben – die Politik muss jetzt schnell handeln.

von FELIX EMBACHER
Prokurist bei bulwiengesa

Die Zahlen sprechen eine eindeutige Sprache: Um 85 Prozent sind die Baustarts neuer Wohnprojekte seit dem Höchststand im vierten Quartal 2022 eingebrochen. Was der aktuelle Development Monitor von bulwiengesa in Kooperation mit dem BFW für das erste Halbjahr 2025 offenlegt, ist mehr als nur ein Konjunktureinbruch – es ist eine strukturelle Krise des deutschen Wohnungsbaus mit weitreichenden gesellschaftlichen Folgen.

„Die Zahlen sind relativ dramatisch – die Projektpipeline läuft trocken und da kommt auf absehbare Zeit nichts Substanzielles nach“, bringt es BFW-Bundesgeschäftsführer Andreas Beulich im Webinar mit über 750 Teilnehmern auf den Punkt.

Pipeline versiegt bei anhaltendem Bedarf

Mit über 21.000 erfassten Projekten und einem Gesamtvolumen von 173 Millionen Quadratmetern Projektfläche bietet der Development Monitor die umfassendste Marktbetrachtung der deutschen Projektentwicklerlandschaft. Die Ergebnisse für den Wohnungssektor sind dabei besonders besorgniserregend: Das Volumen der Wohnungsflächen sank gegenüber dem zweiten Halbjahr 2024 um weitere 5,1 Prozent auf 64,2 Millionen Quadratmeter.

Besonders drastisch trifft es die kleineren Städte: C- und D-Städte verzeichnen einen Rückgang von knapp zehn Prozent. Die Wohnungsknappheit in Verbindung mit diesen Zahlen stellt Deutschland vor große Herausforderungen. Selbst die A-Städte, traditionell die stabilste Kategorie, müssen deutliche Rückgänge hinnehmen.

Drama am Markt für neue Projekte

Der Einbruch bei den Baustarts ist dramatisch und verdeutlicht die ganze Dimension der Krise. André Adami, Bereichsleiter Wohnen bei bulwiengesa, prognostiziert für 2025 einen weiteren Rückgang auf weniger als 200.000 fertiggestellte Wohneinheiten in Neubauten. „Ob es erste vorsichtige Erholungstendenzen ab 2026 geben wird, bleibt abzuwarten. Die Spitzenvolumina der Vorjahre bleiben auf absehbare Zeit außer Reichweite.“

Die Übersetzung in konkrete Zahlen macht das Ausmaß deutlich: Von den etwa 50.000 bis 60.000 Wohnungen, die in den letzten zwölf Monaten in Bau gingen – und das betrifft nur das institutionelle Geschäft, etwa zwei Drittel des Gesamtmarktes –, hochgerechnet ergeben sich rund 180.000 Fertigstellungen für 2025. „Wir knacken wahrscheinlich in diesem Jahr eine Benchmark im negativen Bereich“, so Beulich.

Nur noch geförderte Projekte werden realisiert

Eine zentrale Erkenntnis des Development Monitors: Praktisch nur noch Projekte mit Förderanteil kommen derzeit in die Umsetzung. Adami stellt klar: „Alles, was rein freifinanziert ist, da hat sich die Bautätigkeit auf ein Minimum reduziert.“ Die institutionellen Investoren, früher ein wichtiger Motor des Marktes, sind „komplett aus dem Markt raus“. Deals finden nur noch sporadisch statt, dann zu deutlich reduzierten Kaufpreisfaktoren von 22 bis 23 – früher lagen diese bei 27 bis 28. Das Eigentumssegment wird durch die degressive Abschreibung und die EH40-Förderung noch einigermaßen am Leben gehalten, kann aber den Rückgang bei den institutionellen Investoren nicht ausgleichen.

Verzögerungen als Dauerzustand

Die Analyse der Projektverzögerungen offenbart weitere beunruhigende Entwicklungen: Bei der Hälfte aller Projekte gab es Verzögerungen beim Baubeginn, 41 Prozent der Projekte werden später fertiggestellt als ursprünglich geplant. „Das ist ein bundesweites Phänomen und nicht nur ein Problem des Wohnungsmarktes“, erklärt Embacher. Knapp drei Prozent des Projektentwicklungsvolumens sind sogar komplett gestoppt – nicht temporär, sondern strukturell, teilweise mit abgebauten Baustelleneinrichtungen. Die Gründe sind vielfältig: komplexere Technik, längere Vertriebszeiten bei Eigentumswohnungen und schwierige Finanzierungsbedingungen.

Kostenspirale dreht sich weiter

Ein Blick auf die Kostenentwicklung zeigt die strukturellen Herausforderungen: Nach Jahren stabiler Baumaterialpreise bis 2021 führten Corona-Pandemie, Lieferkettenprobleme und der Ukraine-Krieg zu Kostensteigerungen, die das Bauen grundlegend verteuert haben. Während sich die Preise mittlerweile stabilisiert haben, liegen sie substanziell höher als zuvor.

Besonders dramatisch: Im technischen Ausbau haben sich die Kosten mehr als verdreifacht: von 124 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2000 auf 541 Euro Ende 2023. Dies ist hauptsächlich regulatorisch bedingt durch immer komplexere Anforderungen an die Gebäudetechnik.

Politik muss schnell handeln

BFW-Präsident Dirk Salewski fordert schnelles politisches Handeln: „Wie angekündigt müssen die Förderprogramme neu sortiert und vereinfacht werden. Der Effizienzhaus-Standard EH55 muss temporär wieder förderfähig werden, um genehmigte, aber noch nicht begonnene Projekte zu aktivieren.“ Beulich ergänzt die Forderungen um strukturelle Reformen: „Wir brauchen anerkannte Regeln der Technik auf einem vernünftigen Maß, damit man wieder Kosten nach unten bekommen kann.“ Das Thema Bauturbo wird zwar begrüßt, die Umsetzung dauere aber zu lange. „Von daher sind das alles rosige Worte“, kritisiert Adami die politische Realität.

Branche kämpft ums Überleben

Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen im Baugewerbe und Immobiliensektor ist drastisch gestiegen. Waren es über Jahre nur wenige Dutzend Fälle pro Jahr, schnellten die Zahlen 2023 und 2024 in die Höhe. Die voraussichtlichen Forderungen aus Insolvenzen erreichen Milliardenbeträge.

„Wir haben ein demografisches Problem in der Projektentwicklerlandschaft. Viele, die das erfolgreich viele Jahre gemacht haben, gehen auf die Rente zu“, warnt Adami. Gleichzeitig wird der „Speck“, die Reserven aus den guten Jahren, immer weniger.

Ausblick
Lange Durststrecke erwartet

Die Ergebnisse der politischen Maßnahmen werden frühestens in zwei bis drei Jahren sichtbar. Bis dahin bleibt die Branche in einer schwierigen Lage zwischen steigenden Kosten, erschwerten Finanzierungsbedingungen und regulatorischen Hürden auf der einen sowie dem anhaltend hohen Wohnungsbedarf auf der anderen Seite.

Der demografische Wandel verschärft die Situation zusätzlich: Der bekannte „Lock-in-Effekt“ führt dazu, dass Senioren aufgrund günstiger Bestandsmieten ihre zu großen Wohnungen nicht verlassen, während gleichzeitig in den Regionen, wo Wohnraum frei wird, die junge Generation nicht hinziehen möchte.

Transparenz schafft Handlungsgrundlagen

Mit über 750 Teilnehmern am Webinar zeigt sich das große Interesse der Branche an belastbaren Daten. Die Transparenz, die durch die Kooperation zwischen bulwiengesa und BFW geschaffen wird, ist ein wichtiger Baustein für faktenbasierte politische Entscheidungen.

Der Development Monitor macht deutlich: Deutschland steht vor der Herausforderung, kurzfristig die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern, ohne dabei die langfristigen Ziele nachhaltigen Bauens aus den Augen zu verlieren. „Was heute nicht geplant und gebaut wird, steht morgen nicht zur Verfügung“, fasst die Situation zusammen. Die Zeit für politisches Handeln wird knapp.

bulwiengesa
Präsentation

DEVELOPMENT MONITOR

Der Development Monitor erfasst kontinuierlich die Projektentwicklertätigkeit in Deutschland und umfasst 21.436 Projekte mit insgesamt 173 Mio. qm Projektfläche. Der Fokus liegt auf den Nutzungen Wohnen, Büro, Handel, Logistik und Hotel in ganz Deutschland bei Projekten ab ca. 1.500 qm mit Fertigstellung zwischen 2022 und 2029.

EU hält an Gebäuderichtlinie fest

Trotz globaler Krisen und wirtschaftlicher Verwerfungen hält die EU-Kommission am bisherigen Kurs fest.

Die Europäische Kommission hat ihren Kurs bei der EU-Gebäuderichtlinie bestätigt. Im Juni legte sie umfangreiche Guidelines zur Umsetzung sowie ein neues Klimazwischenziel für das Jahr 2040 vor. Die im April 2024 novellierte EU-Gebäuderichtlinie muss von den EU-Mitgliedstaaten bis 2026 in nationales Recht überführt werden. In Deutschland bedeutet dies eine Überarbeitung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

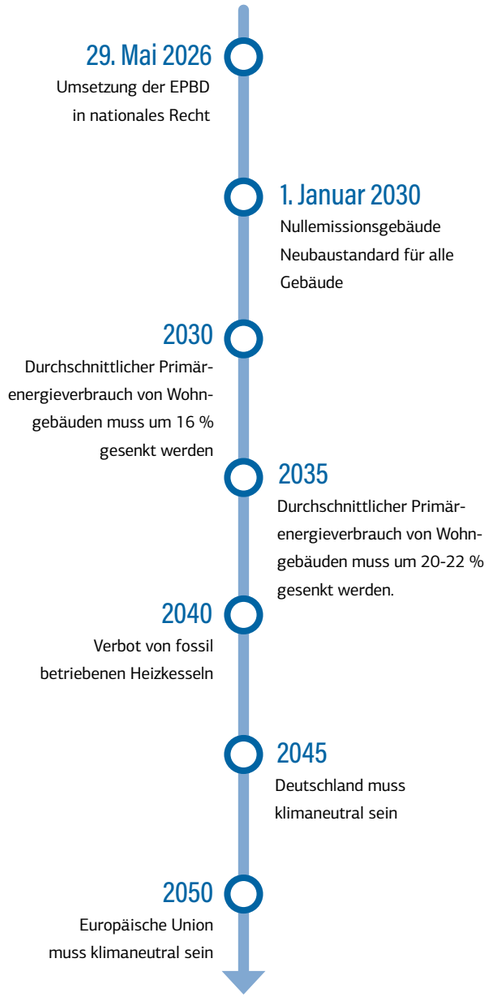
Am 30. Juni veröffentlichte die Europäische Kommission umfangreiche Guidelines, auf die die Mitgliedstaaten bei der Umsetzung zurückgreifen können. Diese umfassen insgesamt zwölf Anhänge. Verbindlich sind diese Guidelines jedoch nicht – einzig der Text der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) ist rechtsverbindlich.

Darüber hinaus hat die Kommission ein neues Klimazwischenziel vorgeschlagen: Bis 2040 sollen die Treibhausgasemissionen im Vergleich zu 1990 um 90 Prozent reduziert werden. Für 2030 gilt weiterhin das Ziel einer Reduktion um 55 Prozent. Im Jahr 2050 soll die EU klimaneutral sein; Deutschland strebt dies bereits für das Jahr 2045 an.

Mit diesen Festlegungen bestätigt die Europäische Kommission ihre bisherige Strategie und setzt weiterhin auf einen stark dirigistischen Ansatz, der ambitionierte Ziele mit detaillierten regulatorischen Vorgaben kombiniert. Intern ist dieser Kurs nicht unumstritten. Innerhalb der Kommission soll ein Richtungsstreit darüber entbrannt sein, ob der dirigistische Ansatz zugunsten einer stärkeren Ausrichtung auf Wettbewerbsfähigkeit und Zielvorgaben aufgegeben werden soll. Ein solcher Kurswechsel ist bislang jedoch nicht erkennbar.

LUKAS BEHRENDT
Senior Referent für Politik und Europa
lukas.behrendt@bfw-bund.de

Zeitlicher Ablauf für Wohngebäude



Systemlösungen von Buderus: Für den Neubau der Zukunft

Als Partner des BFW begleitet Buderus die Verbandsmitglieder mit durchdachten, vernetzten Systemlösungen für Neubauten – effizient, nachhaltig und zukunftssicher.

Tim Fengler (l.) und Guido Rasche (r.)

Buderus ist seit vielen Jahren Partner des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Der Systemexperte bietet auf Basis individueller Anforderungen Bauträgern, Projektentwicklern, Verwaltern und Planern passende Systemlösungen an, die den Neubau unkomplizierter, wirtschaftlicher und zukunftsfähiger machen.

Ein Beispiel dafür: der Deutsche Immobilienkongress 2025 in Berlin. Unter dem Motto „Einfach Bauen“ standen dort Themen wie Regulatorik und Effizienz von Neubauten im Mittelpunkt.
Im Rahmen der Veranstaltung präsentierte sich Buderus mit einem Showtruck auf dem Gelände des „Tipi am Kanzleramt“. In den konstruktiven Gesprächen konnte aufgezeigt werden, wie Buderus den komplexen Anforderungen im Neubau gerecht wird – und anhand von Praxisbeispielen, wie technische Innovation und wirtschaftliche Umsetzung zusammenspielen. Ganz im Sinne des Buderus Mottos: Auf in die Zukunft.

Ob für Einfamilienhäuser, im Geschoss-Wohnungsbau oder bei Quartierslösungen: Buderus bietet für jedes Neubauprojekt die passende Systemlösung mit Wärmepumpen – skalierbar von 4 kW bis zu 1 MW in der Kaskade, ausgestattet mit dem nachhaltigen Kältemittel R290 für maximale Umweltverträglichkeit. Ergänzt werden sie durch die kontrollierte Wohnraumlüftung Logavent HRV176, die für angenehme Luftqualität und Wärmerückgewinnung sorgt. Für sommerliche Temperaturen bietet Buderus mit Logacool AC MS ein flexibles Klimasystem für einzelne oder mehrere Räume.

Die Stromversorgung übernimmt eine integrierte Photovoltaiklösung, deren Ertrag über den intelligenten Energiemanager MyEnergyMaster optimal genutzt wird – sei es zum Heizen, zur Warmwasserbereitung oder zum Laden des E-Fahrzeugs über die Buderus Wallbox Logavolt WLS11i P+.

Alle Komponenten sind optimal aufeinander abgestimmt und lassen sich flexibel kombinieren. Die Systempakete von Buderus sparen nicht nur Platz, sondern bieten dank intelligenter Steuerung über das Energiemanagementsystem und fünf Jahren Systemgarantie auch langfristige Investitionssicherheit – und das alles aus einer Hand.

Buderus ist Ihr kompetenter Partner in Sachen Heizung, Lüftung, Kühlung – von der Planung, über die Realisierung bis zur Wartung. Als Ansprechpartner steht Ihnen Guido Rasche zur Seite – er beantwortet Ihre Fragen zur Zusammenarbeit mit Buderus im Kontext des BFW und begleitet Sie auf dem Weg zur passenden Systemlösung: guido.rasche@buderus.de

Weitere Informationen finden Sie auch auf www.buderus.de/branchen/bautraeger

Bosch Thermotechnik GmbH - Buderus Deutschland
www.buderus.de
Guido Rasche | 0160 - 90989431 | guido.rasche@buderus.de

Viel gute Absicht, wenig Umsetzung

Irgendwo zwischen Aufbruch und Stillstand: Die Immobilienwirtschaft steckt mitten im digitalen Wandel – eigentlich. Doch wie weit sind die Unternehmen in Sachen Digitalisierung wirklich?

Antworten auf die Frage, wo die Immobilienbranche in Sachen Digitalisierung steht, liefert die aktuelle Studie „Transform to Succeed 2025“, durchgeführt von Drees & Sommer gemeinsam mit der Technischen Hochschule Aschaffenburg. Ihr Befund: viel gute Absicht, wenig Umsetzung.

Digitales Mittelmaß statt Durchbruch

Bei einer durchschnittlichen Bewertung von 3,41 von 5 Punkten stagniert die Branche im Mittelfeld. Zwar zeigt die Kategorie Transformation mit 4 Punkten eine hohe Bereitschaft für Veränderungen, doch in den Feldern Strategie (3) und Digitalisierung (3,22) bleibt die Entwicklung stecken.

Große Worte, kleine Schritte

Die Kluft zwischen Selbstbild und Realität ist beträchtlich. 80 Prozent der Befragten sehen sich persönlich offen für Veränderungen. Doch nur ein Drittel glaubt, dass diese Offenheit auch im eigenen Unternehmen gelebt wird. Noch deutlicher wird die Diskrepanz beim Blick auf den Arbeitsalltag: Nur 15 Prozent geben an, dass digitale Technologien dort bereits voll integriert sind.

Kompetenzen fehlen, Schulungen auch

Eines der größten Hindernisse bleibt der Mangel an Know-how. Gerade einmal 35 Prozent sehen in ihrem Unternehmen genügend digitales Fachwissen. und ein Viertel bietet keinerlei Weiterbildungsangebote an. Besonders erfolgreich sind jene Firmen, die auf interaktive Formate wie Workshops setzen, hier liegt der „digitale Reifegrad“ deutlich über dem Durchschnitt. Dennoch dominieren vielerorts rein digitale E-Learning-Module oder gar keine Maßnahmen. „Digitalisierung scheitert nicht an Technologie, sondern an Menschen“, bringt es eine befragte Führungskraft auf den Punkt.

Investitionen auf dem Rückzug

Noch alarmierender: Die Ausgaben für digitale Projekte sinken. 2024 investierten knapp 19 Prozent der Unternehmen mehr als ein Fünftel ihres Umsatzes in Digitalisierung – 2025 sind es nur noch sieben Prozent. Das signalisiert nicht nur knappe Budgets, sondern auch fehlendes Bewusstsein für die Dringlichkeit.

Innovationskultur als Hoffnungsträger

Trotz aller Defizite gibt es auch Lichtblicke. Unternehmen mit einer ausgeprägten Innovationskultur schneiden in allen Bereichen besser ab: Sie binden digitale Partner ein, sind in Netzwerke integriert und erreichen höhere Reifegrade. Oder, wie es ein Teilnehmer formuliert: „Ohne Innovationskultur kein Fortschritt – wer digital führen will, muss zuerst kulturell umdenken.“

Was jetzt zu tun ist

Die Studienautoren empfehlen, das Thema Digitalisierung strategisch in der Unternehmensführung zu verankern – nicht in der zweiten Reihe. Dazu gehören ein konsequenter Aufbau von Kompetenzprogrammen, der gezielte Einsatz von Technologien wie Künstlicher Intelligenz (KI) und Analytics sowie eine gelebte Innovationskultur, die über Lippenbekenntnisse hinausgeht. Vor allem aber muss die digitale Transformation als Chefsache verstanden werden.

Fazit der Analysten

Die Branche hat den Willen, aber nicht die Konsequenz. Zwischen Aufbruchsstimmung und Stillstand zeigt sich ein Bild, das mahnt: Wer die Digitalisierung weiterhin aufschiebt, riskiert nicht nur Effizienz und Wettbewerbsfähigkeit – sondern auch die Zukunftsfähigkeit der gesamten Branche. *(DD)*

FÜNF BOTSCHAFTEN DER STUDIE

1. **STAGNATION**
   Der große digitale Sprung bleibt aus.
2. **INEFFIZIENZ**
   Viele Projekte zeigen kaum messbare Wirkung.
3. **KOMPETENZLÜCKEN**
   Fachwissen fehlt, Weiterbildung wird unterschätzt.
4. **GERINGER DRUCK**
   Investitionen und Transformationswille sinken.
5. **SELBSTBILD VS. REALITÄT**
   Zwischen Anspruch und Alltag klafft eine Lücke.

BID-Vorsitz: Dirk Salewski übergibt an Iris Schöberl

Für BFW-Präsident Dirk Salewski war es ein politisch turbulentes Jahr an der Spitze der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Turnusgemäß gab er das Amt ab.

(v. l.) BFW-Präsident Dirk Salewski, Iris Schöberl (ZIA), Axel Gedaschko (GdW) und Dirk Wohltorf (IVD).

Geht von Dirk Salewski an Iris Schöberl: der kleine rote Verbandskasten.

Damit führt ZIA-Präsidentin Iris Schöberl nun ein Jahr lang die BID, in der die sechs wichtigsten Immobilienverbände zusammenarbeiten.

Anstatt des obligatorischen Staffelstabs zum Übergang gab es den BID-Verbandskasten, gefüllt mit allerlei Hilfsmitteln, die bei den kommenden Herausforderungen unterstützen sollen. Der BID sei es immer gelungen, mit einer Stimme zu sprechen und als die Stimme der Immobilienwirtschaft wahrgenommen zu werden, betonte Dirk Salewski. „Das soll auch in Zukunft so bleiben, und wir werden Iris Schöberl dabei nach Kräften unterstützen!“

Bei der Amtsübergabe blicken Salewski, Schöberl und Sören Bartol, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, gemeinsam mit den Präsidenten der anderen BID-Verbände darauf, was die Branche auch nach dem Bau-Turbo bewegt und was weiter passieren muss, um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln.
Dabei richtet sich der Blick nach vorn: Wie kann es gelingen, die Baukrise zu überwinden und wieder ausreichend bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können? Um diese Fragen kreiste auch die Diskussion, moderiert von Michael Fabricius, unter anderem mit Sören Bartol, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium. Was die Zukunft angeht, zeigten sich die Verbandsspitzen verhalten optimistisch. Anwesend waren ebenfalls die Bundestagsabgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Michael Kießling, Dipl.-Ing. Kassem Taher Saleh und Sylvia Rietenberg.
Die BID bündelt die Kräfte der Immobilienwirtschaft. Dazu gehören neben dem BFW auch der GdW Bundesverband Wohnungswirtschaft, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., IVD Bundesverband Die Immobilienunternehmer, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) und der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp).

Dekarbonisierung trifft Digitalisierung.

Zwei smarte Lösungen, gleiches Ziel: ista HeatPilot und ista ESG-Navi senken den Energieverbrauch, reduzieren CO_2 und machen Gebäude zukunftsfähig.

Dekarbonisierung ist längst mehr als ein Trend – sie ist ein Muss. Die gesetzlichen Anforderungen wachsen, der Druck durch Banken, Investoren und Mieter steigt. Zugleich zahlt sich Energieeffizienz direkt in niedrigeren Betriebskosten, erhöhter Marktattraktivität und besseren Finanzierungskonditionen aus. Projektentwickler, Bestandshalter und Property Manager stehen deshalb vor der Herausforderung, ihre Immobilien effizient und datenbasiert zu verwalten. Zwei smarte Tools unterstützen sie dabei auf operativer wie strategischer Ebene: ista ESG-Navi und ista HeatPilot.

Digitales Duo für energieeffiziente Immobilien
Während HeatPilot direkt an der Heizungsanlage ansetzt und dort für messbare Energieeinsparungen sorgt, liefert ESG-Navi die strategische Grundlage: Transparenz und Reportingfähigkeit relevanter ESG-Daten. Gemeinsam bilden sie ein leistungsstarkes Instrumentarium für die klimabewusste und wirtschaftlich sinnvolle Optimierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien ohne aufwändige Sanierungsmaßnahmen.

ESG-Navi: Datengestützte Steuerung & Dekarbonisierungsmanagement
Als datenbasierte Software aggregiert und analysiert ESG-Navi Energieverbräuche, Emissionen und Kosten der Immobilien – inklusive Vergleichsmöglichkeit mit ähnlichen Objekten. Damit lassen sich Einsparpotenziale gezielt identifizieren und Maßnahmen wie der Einsatz des HeatPilot in ihrer Wirksamkeit transparent machen.

Noch einfacher macht dies ein neues Feature, das die langfristige Planung und Messung von Dekarbonisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Immobilienbestand ermöglicht. Dabei werden die Entwicklung der Verbräuche, die CO_2-Bilanz und die Einsparungen durch die geplanten Maßnahmen visualisiert und können vor und nach Umsetzung verglichen werden.

Die erzeugbaren ESG-Berichte erfüllen die Anforderungen der CSRD-Richtlinie. Es werden nicht nur interne Ziele verfolgt, sondern auch die Anforderungen von Banken und Investoren zuverlässig bedient – per Mausklick und jederzeit verfügbar.

HeatPilot: Smart heizen, intelligent sparen
Viele Heizungsanlagen sind falsch eingestellt und produzieren zu viel Wärme. HeatPilot setzt genau dort an: Er wird direkt in bestehende Heizsysteme integriert und übernimmt per Algorithmus die smarte Steuerung des Heizbetriebs, indem Wetter- und Temperaturdaten berücksichtigt werden. So produziert das System nur den tatsächlichen Wärmebedarf, wodurch bis zu 30 Prozent Energie eingespart werden kann. Die Installation ist unkompliziert, der ista Komplettservice umfasst Hardware, Montage und den laufenden Betrieb. Über ein Dashboard können Betriebsdaten von überall eingesehen werden und bei Abweichungen werden Alarme ausgelöst.

Zwei Maßnahmen, ein Ziel: Sicherung der Zukunftsfähigkeit von Immobilien.
Der Weg zur nachhaltigen Immobilie führt über digitale Intelligenz. Mit HeatPilot und ESG-Navi ergibt sich ein hocheffizientes Doppel aus operativer Wirkung und strategischer Steuerung. Die Kombination spart Energie, senkt Kosten, erleichtert das ESG-Reporting – und macht Immobilien zukunftsfähig, ganz ohne Komplettsanierung.

ista
Switch to Smart

ista SE
ista.de/gewerbeimmobilien

Landesweit vernetzt, lokal engagiert

Mit rund 350 Mitgliedsunternehmen hat der BFW-Landesverband Nordrhein-Westfalen eine starke Lobby. Der intensive Austausch mit den Entscheidern in Düsseldorf sorgt dafür, dass die Belange der mittelständischen Wohnungswirtschaft durch den BFW gut vertreten werden.

Nordrhein-Westfalen steht als bevölkerungsreichstes Bundesland unter enormem Druck: Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum prägt fast alle Wohnungsmärkte des Landes. Ob Großstadt oder ländlicher Raum, die Baukosten sind hoch und zu viele Planungs- und Genehmigungsverfahren immer noch zu langwierig.

Der BFW NRW hat deshalb seine Interessenvertretung durch Benennung regionaler Sprecher auf die kommunale Ebene erweitert. Die Mitwirkung in kommunalen wohnungspolitischen Gremien ist seit einigen Jahren etabliert. In Köln, Düsseldorf, Bonn, Münster, im Ruhrgebiet und in Ostwestfalen-Lippe hat der BFW-Landesverband NRW sein Netzwerk kontinuierlich ausgebaut. „Auch wenn Bund und Land die Rahmenbedingungen fürs Bauen setzen, entscheiden die Kommunen maßgeblich darüber, ob und wie gebaut wird“, sagt BFW NRW-Geschäftsführerin Elisabeth Gendziorra. Bei 396 Kommunen sind die Praxiserfahrungen der Unternehmen sehr unterschiedlich,

Elisabeth Gendziorra, Geschäftsführerin des Landesverbandes NRW

die lokalen Anforderungen vielfältig. „Hier liegt aktuell unsere größte Herausforderung“, so Gendziorra. „Bei der Senkung der Baustandards durch Bundes- und Landesgesetzgeber müssen auch die Kommunen mit ins Boot geholt werden.“
Vor dem Hintergrund ambitionierter Klimaschutzziele fordern Kommunen in vielen Fällen mehr als das, was das Bauordnungsrecht verlangt. Beispiel: In Köln (EH 40) werden wesentlich höhere Gebäudestandards gefordert als auf Bundesebene. Viele weitere Beispiele haben die BFW-Mitglieder für die politische Arbeit zusammengetragen, um auf Kostentreiber im Wohnungsbau zu verweisen.

Ob in der NRW-Allianz für mehr Wohnungsbau oder den diversen kommunalen Wohnungsbau-Allianzen – im Vordergrund stehen immer die Schaffung verlässlicher Rahmenbedingungen, schnellere Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie eine klare Reduzierung bürokratischer Hürden.
„Das NRW-Wohnraumförderprogramm ist bundesweit einmalig und auch die Bauordnung wird immer wieder optimiert, um Bauen zu erleichtern. Unsere größte Stärke in der Interessenvertretung sind dabei unsere Mitglieder. Unsere Vorschläge kommen aus der Praxis und zeugen stets von Verantwortung für die Region und die Menschen“, betont Gendziorra.

Die Juristin ist seit mehr als zehn Jahren das Gesicht des Landesverbandes, unterstützt wird sie in der Geschäftsstelle von den Referenten Jason Krstic, Lara Naomi Schädlich und Max Schwienhorst. Die Beharrlichkeit der intensiven Regionalvertretung zeigt Erfolg: So wird in Köln aktuell – analog zum „Hamburg-Standard" – die Entwicklung eines „Köln-Standards“ diskutiert. Die Entscheidung über die Bereitstellung von Mitteln für diesen Prozess wird bei der nächsten Ratssitzung (nach Redaktonsschluss) erwartet. Sowohl der BFW NRW als auch die Wohnungsbauinitiative Köln (WIK) als regionale Stimmen werden diesen Prozess maßgeblich mitgestalten können.

Seit 1954 vertritt der BFW-Landesverband Nordrhein-Westfalen die Interessen der mittelständischen Immobilienwirtschaft im bevölkerungsreichsten Bundesland. Dirk Salewski, Präsident des BFW-Bundesverbandes, stammt übrigens auch aus NRW und ist in Personalunion seit Jahren als Mitglied des Vorstands im BFW-Landesverband NRW aktiv.

BFW-LANDESVERBAND NRW

Gegründet	1954
Geschäftsführerin	Elisabeth Gendziorra
Mitarbeiter	4
Verbundene Unternehmen	350
Veranstaltungen pro Jahr	rund 30
Höhepunkte	Bauträgertag, Immobilientag, Parlamentarischer Abend, Stadtgespräche

VORSTAND

Vorsitzender	Martin Dornieden (Dornieden Gruppe)
stellv. Vorsitzender	Daniel Wylenga (ProREM)
Schatzmeister	Achim Feldmann (Steffens Heimbau)

Beisitzer
Stefanie Anna Adams-Pescher (Eckehard Adams Wohnungsbau)
Fabio Merkens (Merkens Real Estate)
Nisse Neßeler (nesseler Projektidee)
Anna Rzymelka (Instone Real Estate Development)
Friederich Sahle (Sahle Baubetreuungsgesellschaft)
Dirk Salewski (beta Gruppe)
Andreas Schettler (Schettler Immobilien-Gruppe)

Bahnflächen für den Wohnungsbau

Eine gesetzliche Korrektur schafft neue Chancen: Mit der sechsten Änderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) wurde eine zentrale Hürde für die Umnutzung ehemals bahnbetrieblicher Grundstücke beseitigt.

Die Neuregelung des § 23 Abs. 2a AEG ermöglicht künftig eine Freistellung vom Bahnbetriebszweck, wenn kein Verkehrsbedürfnis für das Grundstück besteht und kein langfristiger Nutzungsbedarf für den Bahnbetrieb prognostizierbar ist. Damit wird das bislang geltende Kriterium des „überragenden öffentlichen Interesses“ am Bahnbetrieb ersetzt – eine gesetzliche Korrektur, die auf erhebliche Kritik aus der Praxis reagiert.

Die bisherige Rechtslage, eingeführt Ende 2023, hatte faktisch zu einem Stillstand bei der Entwicklung brachliegender Bahnflächen geführt. Eine Freistellung war nur möglich, wenn das Interesse an der neuen Nutzung das überragende öffentliche Interesse am Bahnbetrieb überwog: Ein Maßstab, der nur in Ausnahmefällen wie Landesverteidigung oder dem Ausbau erneuerbarer Energien erfüllt werden konnte.

Die neue Regelung schafft nun etwas mehr Rechtssicherheit für Projektentwickler und Kommunen. Sie erlaubt eine sachgerechtere Abwägung zwischen dem Erhalt der Schieneninfrastruktur und dringenden städtebaulichen Interessen wie dem Wohnungsbau.

Gleichzeitig bleibt die Möglichkeit zur Reaktivierung von Bahnstrecken gewahrt. Denn eine Freistellung ist ausgeschlossen, wenn sich auf dem Grundstück ein Streckenabschnitt befindet und dessen Wiederinbetriebnahme gefährdet wäre.

Für die Immobilienwirtschaft bedeutet dies: Neue Entwicklungsperspektiven in urbanen Lagen, insbesondere dort, wo Flächen knapp und Wohnungsmärkte angespannt sind. Die Freistellung eröffnet nicht nur bauplanungsrechtliche Spielräume, sondern entlastet auch die Planfeststellungsbehörden, da komplexe Abwägungsprozesse künftig reduziert werden.

Die Herausforderung liegt nun in der praktischen Umsetzung der neuen Chancen. Die Identifikation geeigneter Flächen, die Abstimmung mit der Deutschen Bahn und die Integration in kommunale Entwicklungsstrategien erfordern eine enge Zusammenarbeit aller Beteiligten. Die AEG-Novelle liefert dafür den rechtlichen Rahmen.

FRANCO HÖFLING
Justiziar/Leiter Recht
franco.hoefling@bfw-bund.de

Zusammenfassung der neuen Rechtslage (§ 23 Abs. 2a AEG n.F.)

Freistellung von den Bahnbetriebszwecken erfolgt, wenn
- ✓ kein Verkehrsbedürfnis für das Grundstück besteht und
- ✓ kein langfristiger Nutzungsbedarf für den Bahnbetrieb prognostizierbar ist.

Eine Freistellung ist u. a. ausgeschlossen, wenn
- ✓ sich auf dem Grundstück eine Bahnstrecke oder ein Streckenabschnitt befindet und
- ✓ durch die Freistellung die Möglichkeit einer Wiederinbetriebnahme gefährdet würde.

Diskussion um rechtssicheres kostengünstiges Bauen

Auf allen Ebenen des Bauwesens wird über Möglichkeiten beraten, wie Bauen günstiger gestaltet und damit insbesondere im Wohnungsneubau höhere Stückzahlen erzeugt werden können.

Es werden noch sehr unterschiedliche Auffassungen dazu vertreten, wie dieses Ziel durch gesetzgeberische Maßnahmen, aber auch Veränderung bei der Formulierung technischer Regelwerke, insbesondere der DIN-Normen, erreicht werden könnte. In Fachkreisen ist man sich weitgehend einig, dass ein Hemmschuh für rechtssichere vertragliche Vereinbarungen zum kostengünstigeren Bauen in der sogenannten „Vermutungswirkung“ liegt, die die Gerichte speziell den DIN-Normen zurechnen.

Der bisher allseits anerkannte Maßstab für eine mangelfreie Bauausführung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik. In der VOB/B wird dieser Begriff ausdrücklich verwendet. Aber auch bei Bauverträgen, denen ausschließlich das BGB-Wertvertragsrecht zugrunde liegt, orientiert man sich an diesem Maßstab, obwohl der Begriff dort nicht im Gesetz steht.
Die angesprochene Vermutungswirkung bedeutet nun: Es wird vermutet, eine Bauleistung entspreche den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn feststeht, dass die einschlägigen DIN-Normen eingehalten worden sind. Anderen technischen Regelwerken billigt man diese Vermutungswirkung nicht zu.

In der aktuellen Fachdiskussion um günstigeres Bauen besteht nun inzwischen weitgehende Einigkeit, dass eine Vielzahl für den Bau anzuwendender DIN-Normen unnötig hohe Anforderungen festlegt. Grund dafür ist, dass die Normen oft nicht entsprechend den eigenen Regeln des DIN (DIN 820) zustande gekommen sind. Vielmehr lässt sich bei einer ganzen Reihe der Baunormen deutlich der Einfluss bestimmter Interessengruppen ablesen. Schaut man genau hin, zeigt sich z. B., dass oft das vom DIN für das Entstehen von Normen vorgeschriebene Konsensprinzip, also die weitgehende Einigkeit innerhalb des jeweiligen Normungsgremiums, nicht umgesetzt worden ist. Normen wurden mit knappen Mehrheiten beschlossen.

Wenn trotzdem die vielfach unnötig hohen DIN-Anforderungen in der Praxis die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ darstellen, dann bedeutet dies, dass in der Baupraxis eben weitgehend streng nach den DIN-Normen gebaut werden muss und damit unnötig hohe Kosten unvermeidbar sind. Nach heutigem Rechtsstand ist eine vertragliche Abweichung von diesen Regeln zwar theoretisch möglich, aber wegen der kaum erfüllbaren Aufklärungsanforderungen nach allgemeiner Praxisauffassung nicht ohne ganz erhebliche Risiken umsetzbar.

Nachhaltige Abhilfe könnte hier nur durch gesetzliche Maßnahmen erreicht werden, die sowohl die Vermutungswirkung für DIN-Normen als auch die sklavische Orientierung an den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundlegend verändern. Vorschläge, wie dies erreicht werden kann, liegen nicht zuletzt von Seiten des BFW – gestützt durch zwei inzwischen vorgelegte detaillierte Fachgutachten – längst vor.

Wie verhält sich der BGH in dieser Situation?
Der Bundesgerichtshof ist von diesen schon jahrelang laufenden Diskussionen offensichtlich völlig unbeeindruckt. Dies zeigt sich an einem Urteil vom 23. September 2025 (V ZR 39/24), in dem die Vermutungswirkung für die DIN-Normen noch einmal ausdrücklich bestätigt wird. Der V. Zivilsenat des BGH, der dieses Urteil verfasst hat, ist zwar nicht der speziell für das Bauvertragsrecht zuständige Senat, was aber an der Signalwirkung der Entscheidung absolut nichts ändert, zumal sie beim Baurechtssenat (VII. Senat) vermutlich kaum anders ausfallen würde.

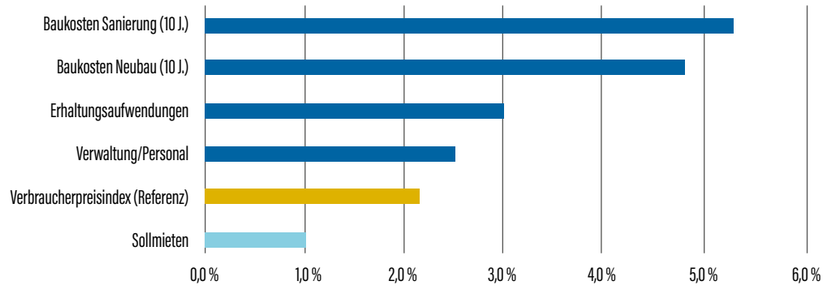
Es zeigt sich also, wie notwendig und richtig es ist, kurzfristige gesetzliche Änderungen einzufordern. Nur dann kann mit ausreichender Sicherheit kostengünstigeres Bauen in der Praxis umgesetzt werden.

HANS-ULRICH NIEPMANN
Rechtsanwalt, BFW-Verbandsjurist

Eine Gratwanderung

Steigende Materialpreise, Fachkräftemangel und die Inflation haben die Baukosten deutlich steigen lassen. Das setzt laut einer Studie der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH vor allem kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften zunehmend unter Druck.

Angenommene durchschnittliche jährliche Steigerungen
(Hochrechnung auf Vergangenheitswerten)



Abkopplung der Steigerungen der Aufwendungen von den Steigerungen der Sollmieten.

Datengrundlage Juni 2025

Insbesondere sozial orientierte Wohnungsunternehmen geraten stärker unter Kostendruck: Auf der einen Seite steigen die Ausgaben für Neubau, Sanierung, Verwaltung und Personal seit Jahren stark an. Auf der anderen Seite sind die Möglichkeiten begrenzt, die Mieten im Bestand anzupassen und damit die Einnahmen zu erhöhen. Wie stark die Schere noch auseinandergehen wird, hat die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH untersucht.

Für die Prognose wurden die Werte aus der Vergangenheit hochgerechnet und auf die Zukunft übertragen: In den letzten zehn Jahren sind die Baukosten für Sanierungen jährlich um 5,3 Prozent gestiegen, beim Neubau um 4,8 Prozent. Erhaltungsaufwendungen wurden im Schnitt jedes Jahr 3 Prozent teurer, Verwaltung und Personal 2,5 Prozent. Diese Werte lagen über dem Verbraucherpreisindex. Auf der anderen Seite stiegen die Sollmieten, also die Einnahmen der Wohnungsunternehmen, nach Angaben von DOMUS Consult nach eigener Berechnungsmethode nur um durchschnittlich ein Prozent pro Jahr.
Bezogen auf 2025 würde demnach aus einem Euro Sollmiete in zehn Jahren 1,09 Euro werden und in 20 Jahren 1,21 Euro. Die Baukosten in der Sanierung würden hingegen von einem Euro auf 1,59 in zehn Jahren bzw. 2,67 Euro in 20 Jahren anwachsen, rechnet DOMUS Consult.
Prozentual würden die Einnahmen aus den Sollmieten nach 20 Jahren um 21 Prozent zunehmen. Demgegenüber stehen Steigerungen von 167 Prozent bei den Baukosten für Sanierungen, 144 Prozent für den Neubau, 75 Prozent für Erhaltungsaufwendungen sowie 60 Prozent für Verwaltung und Personal.

Vor allem für kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sei es eine Gratwanderung, einerseits kostengünstigen Wohnraum anzubieten und andererseits die Herausforderungen zu meistern, die zum Beispiel der demografische Wandel und der Klimaschutz mit sich bringen. Denn dem massiven Kostendruck stehe eine schwache Einnahmenseite gegenüber, resümiert DOMUS Consult. Dennoch müsse die Einnahmenseite an die sich wandelnden Bedingungen angepasst werden, da in einer längerfristigen Betrachtung ein wirtschaftlich gutes Ergebnis erforderlich sei, um künftige Aufgaben zu bewältigen.

Quelle Text/Grafik: DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Anzeige

Wie Makler:innen Suchende heute erreichen

Immer mehr Menschen suchen mobil nach ihrem Zuhause und erwarten, Angebote jederzeit griffbereit zu haben. Wer diese Chance nutzt, bleibt sichtbar.

Die Immobiliensuche in Deutschland ist für viele Menschen mühsam und langwierig. Eine Studie vom Immobilienportal meinestadt.de zeigt: Mehr als ein Drittel der Befragten empfindet die Suche als sprichwörtliche Nadel im Heuhaufen. Doch in dieser Unsicherheit liegt auch eine Chance: Wer Suchenden die Orientierung erleichtert und ihre Bedürfnisse versteht, hebt sich deutlich ab.

Die mobile Generation sucht anders
Ob Mietwohnung, Eigentum oder Gewerbeobjekt, die Ansprüche und das Suchverhalten von Interessent:innen haben sich spürbar gewandelt. Klassische Maklerleistungen werden laut Studie oft kritisch gesehen, während die meisten längst digital suchen: 38 % starten online, 25 % direkt per App, mit steigender Tendenz. Vor allem Jüngere wollen Angebote mobil und unkompliziert entdecken.
Diese Entwicklungen stellen Makler:innen vor neue Herausforderungen. Suchende erwarten heute digitale, transparente und mobile Wege zur Information. Sie möchten Informationen jederzeit griffbereit haben und mit wenigen Klicks, oder Tipps auf dem Smartphone, Kontakt aufnehmen. Wer hier gut aufgestellt ist, wird von Suchenden bevorzugt wahrgenommen und bleibt in deren Blickfeld.

Regional verwurzelt und mobil unterwegs
Trotz Digitalisierung bleibt der regionale Bezug entscheidend. Die meisten suchen in ihrer Stadt, im Umland oder in der Region. Wer lokal und mobil kombiniert, erreicht seine Zielgruppe besonders effizient. Besonders interessant für Makler:innen: Viele Interessent:innen suchen nicht aktiv, sondern halten nur die Augen offen – und reagieren, wenn das passende Angebot zur richtigen Zeit erscheint.
In einem jederzeit und überall zugänglichen Umfeld können solche Angebote optimal wirken, sichtbar bleiben und Aufmerksamkeit gewinnen.

Die App als Schlüssel zur Sichtbarkeit
Wer Menschen heute erreichen möchte, sollte sie dort abholen, wo sie tatsächlich suchen: digital, mobil und lokal. Die meinestadt.de App bietet genau dafür die passende Lösung. Als lokale Plattform für ganz Deutschland bündelt sie Angebote und Informationen aus den Bereichen Jobs, Immobilien, Freizeit und mehr – alles direkt auf dem Smartphone und immer griffbereit. Mit ihrer Präsenz bringt sie Menschen und Angebote in ihrer Region zusammen und erleichtert den Zugang zu dem, was vor Ort wichtig ist.
Für Makler:innen bietet die App darüber hinaus einen besonders wirkungsvollen Kanal, um ihre Immobilienangebote sichtbar zu platzieren und sowohl aktiv als auch passiv Suchende zu erreichen. Bringen Sie Ihre Objekte dorthin, wo Ihre Zielgruppe sucht: direkt aufs Smartphone. Platzieren Sie Ihre Anzeigen in der meinestadt.de App und überzeugen Sie sich selbst von der Reichweite und Sichtbarkeit, die Ihre Immobilien verdienen.

Kontakt & Studiendownload
E-Mail presse@meinestadt.de

Der Bayerische Immobilienkongress 2025

Aktuelle Trends, innovative Impulse und anschauliche Entwicklungsbeispiele locken hunderte Gäste nach München.

Der Bayerische Immobilienkongress ist für viele Persönlichkeiten aus Immobilienwirtschaft, Politik und Verwaltung zu der zentralen Institution im Freistaat geworden. Eröffnet wurde er wieder durch BFW Bayern-Präsident Andreas Eisele, mit einem anschließenden Grußwort des Amtschefs aus dem Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Dr. Christian Barth.

Als Experte für nachhaltige Projektentwicklung referierte David Christmann (UBM Development Deutschland GmbH) über aktuelle Finanzierungspotenziale. Ein durch Nachhaltigkeitskriterien hervortretendes Großprojekt ist aktuell das Geschehen auf dem ehemaligen Münchner Knorr-Bremse-Areal. Dr. Jürgen Büllesbach (OPES Immobilien Gruppe) gab ein eindrückliches Bild davon, wie dort ein besonders lebendiges Viertel entsteht. Bei einem weiteren Praxisbeispiel schilderte Robert Heinlein (Versicherungskammer Real Estate GmbH) die Potenziale der Umwandlung von Büro- in Wohnobjekte. Auch die aktuellen Entwicklungen in der Finanzwelt standen wieder im Fokus und wurden, neben Christmann, von Stephan Huber (Versicherungskammer Real Estate GmbH) und Markus Niedermeier (LHI Gruppe) diskutiert.

Eine Neuerung war das praxisorientierte Innovationspanel. Hier präsentierten die Geschäftsführer von PropertyMaX, Wallround und Energie-Spezialisten neue Lösungsansätze – darunter die Nutzung von KI bei der Grundstücksoptimierung, wie die energetische Sanierung im Bestand gelingen kann und wie Fördermittel optimaler genutzt werden können.

Dr. Markus Trost (Jones Lang LaSalle Inc.) zeigte datenbasiert aktuelle Problemlagen und Chancen des Münchner Immobilienmarktes. Zwei besonders zukunftsweisende Projekte wurden vorgestellt. Stefan Schillinger (ACCUMULATA Real Estate Management GmbH) präsentierte das Leuchtturmprojekt „The Verse“, welches den neuen Münchner CBD prägen wird. Christian Meister (Hines Immobilien GmbH) zeigte anhand des „Tucherparks“, dass zur Zukunft der Landeshauptstadt auch moderne Quartiere im Grünen gehören.

Dies gab mit Blick auf die anstehenden Kommunalwahlen reichlich Gesprächsstoff. Neben dem Oberbürgermeisterkandidaten der CSU München, Clemens Baumgärtner, konnte der BFW Bayern für eine angeregte Diskussion mit Prof. Dr. Jörg Hoffmann (FDP), Sebastian Weisenburger (Grüne) und Christian Köning (SPD), drei Fraktionsvorsitzende aus dem Münchner Stadtrat gewinnen.

Im Anschluss lockte die Bayerische Immobiliennacht die Gäste auf die Dachterrasse. Eröffnet wurde sie gemeinsam durch den Bundestagsabgeordneten Michael Kießling und den Geschäftsführer der M-net Telekommunikation GmbH, Maximilian Oertle. Ein einzigartiges Netzwerk-Erlebnis.

Sommerfest der Wohnungswirtschaft

Traditionell lädt das EBZ in Kooperation mit dem BFW NRW, dem VdW Rheinland-Westfalen und dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft im August zum Sommerfest der Wohnungswirtschaft.

So trafen sich unlängst Akteure der Wohnungs- und Immobilienbranche auf dem Bochumer EBZ-Campus, um jenseits des beruflichen Alltags ins Gespräch zu kommen, neue Impulse zu sammeln und sich zu den aktuellen Themen auszutauschen.
Zu Gast war an diesem Tag Daniel Sieveke, Staatssekretär im Landesministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD), der Grüße von Ministerin Ina Scharrenbach überbrachte. Mit Verweis auf die WohneNRW-Tage lobte er die gute Zusammenarbeit zwischen dem Bauministerium und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden. Nur gemeinsam sei es gelungen, trotz schwieriger Zeiten weiterhin hervorragende und bezahlbare Wohnungsbauprojekte auf den Weg zu bringen, betonte Sieveke. Hieran gelte es weiterzuarbeiten.

Dem Vortragsprogramm am Nachmittags schloss sich ein entspannter Sommerabend mit Grillbuffet, Getränken und musikalischer Begleitung an.

Zwischen Anspruch und Anwendung

Der BFW Mitteldeutschland beleuchtet beim Innovationstag die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft.

Vorstandsvorsitzender Dr. Ingo Seidemann bei der Eröffnung des Innovationstags des BFW Mitteldeutschland.

Wie lässt sich der Digitalisierungsschub der letzten Jahre in echte Effizienzgewinne übersetzen? Welche Rolle kann Künstliche Intelligenz (KI) in einem Immobilienmarkt spielen, der aktuell auf der Stelle tritt?

Diese Fragen standen im Zentrum des diesjährigen Innovationstages des BFW-Landesverbandes Mitteldeutschland. Unter dem Titel „Digitalisierungsprozesse in der Immobilienwirtschaft – Praxischeck für KI & Co.“ diskutierten Fachleute und Verbandsmitglieder in der Lounge des Flughafens Leipzig/Halle über Potenziale und konkrete Anwendungsbeispiele.

„Bis auf wenige Leuchtturmprojekte ist der Wohnungsbau fast komplett zum Erliegen gekommen“, stellte Dr. Ingo Seidemann, Vorstandsvorsitzender des BFW Mitteldeutschland, gleich zu Beginn klar. Der Stillstand sei dramatisch, aber auch ein Auslöser für neue Denkweisen: „Leidensdruck initiiert Innovation. Es ist Zeit, neue Wege zu gehen – denn alle Marktteilnehmer sind betroffen.“ Der Verband wolle mit der Veranstaltung bewusst Impulse setzen, wie digitale Werkzeuge, insbesondere KI, im operativen Alltag sinnvoll zum Einsatz kommen können.
Dass KI keine ferne Vision mehr ist, sondern längst ein Teil der Praxis, belegte Dr. Lars Scheidecker von EY Real Estate mit Daten der aktuellen Digitalisierungsstudie 2024. Laut dieser erwarten 81 Prozent der befragten Unternehmen, dass sich mithilfe von Künstlicher Intelligenz (KI) ein erheblicher Teil der Prozesse automatisieren lässt. 79 Prozent setzen auf die Technologie, um dem Fachkräftemangel zu begegnen. Doch gleichzeitig offenbaren sich strukturelle Defizite: Nur drei Prozent der Unternehmen sehen sich selbst als digital exzellent. Fehlendes Know-how im Umgang mit KI, gewachsene IT-Infrastrukturen sowie mangelhafte Datenqualität bremsen die Transformation.

„Es ist Zeit, neue Wege zu gehen – denn alle Marktteilnehmer sind betroffen“

Dr. Ingo Seidemann
Vorstandsvorsitzender BFW Mitteldeutschland

Dr. Gerhard Hoefinger, Data Science/Principal Function Lead, STRABAG Innovation & Digitalisation, STRABAG AG, Wien.

Anja Knoll, Geschäftsführerin TINGLEV Elementefabrik GmbH, und Tariq Kaddura, CEO & Founder Metabuild GmbH.

Persönliche Beratung bleibt

„Technik ist nicht das Problem, der kulturelle Wandel in Unternehmen dauert viel länger“, betonte Heiko Kahl, Geschäftsführer der Traneo GmbH und Vorstandsvorsitzender des ITnet Thüringen. KI müsse als Werkzeug verstanden werden, nicht als Allheilmittel. Sein Plädoyer: „Bleiben wir misstrauisch, aber nutzen wir die Chancen.“

Anja Knoll, Geschäftsführerin der Tinglev Elementfabrik, fasste es pragmatisch zusammen: „Einfach machen. Es geht darum, sich mit der KI weiterzuentwickeln.“ Und Michael Schirm von den Leipziger Stadtwerken ergänzte: „Wir bringen KI in die Gebäude – aber die persönliche Beratung bleibt. Denn entscheidend ist die smarte Lösung, die auch menschlich passt.“

Lösungen statt Technikutopien

Den praktischen Teil der Veranstaltung lieferten Beiträge der Unternehmen STRABAG, OTIS, Leipfinger-Bader und Metabuild. Gezeigt wurden konkrete Anwendungen aus Bauprozessoptimierung, Flächenplanung, Dekarbonisierungsstrategien und automatisierter Datenanalyse. Deutlich wurde: KI ist kein Selbstzweck, sondern kann den Alltag vieler Akteure in der Bau- und Immobilienwirtschaft erleichtern, sofern sie strategisch eingebettet und kompetent genutzt wird.

Für den BFW Mitteldeutschland ist klar: Die Branche braucht Lösungen, die funktionieren – nicht Technikutopien. Oder wie es Dr. Ingo Seidemann formulierte: „Wer künftig bestehen will, muss technologische Entwicklungen aktiv mitgestalten – auch wenn das Mut erfordert.“

Mehr staatliche Kontrolle, mehr Eingriffe

Die Berliner SPD beschließt wohnungspolitischen Leitantrag – und sendet ein fatales Signal an die private Immobilienwirtschaft.

Im Mai hat die Berliner SPD auf ihrem Landesparteitag den Leitantrag „Berlin: Ein Zuhause für alle“ beschlossen. Ein programmatisches Papier, das nicht nur die Leitlinien für die Abgeordnetenhauswahl 2026 vorgibt, sondern auch tief blicken lässt, wie die Partei künftig auf dem Berliner Wohnungsmarkt agieren will. Die Botschaft ist deutlich: Mehr staatliche Kontrolle, mehr Eingriffe und weniger Vertrauen in die Kräfte der privaten Wohnungswirtschaft.

Was plant die SPD konkret? Ein Überblick

- Bau von 6.500 Sozialwohnungen pro Jahr (bisher: 5.000), vor allem mit Bundesmitteln
- Höhere Bebauung bei Neubauprojekten zur Flächeneffizienz
- Stärkere Förderung von Genossenschaften
- Begrenzung von Mieterhöhungen bei landeseigenen Unternehmen auf sechs Prozent in drei Jahren
- Sonderstaatsanwaltschaft gegen Mietwucher und neues Landesamt zur Mietkontrolle
- Einschränkungen beim möblierten Wohnen und Eigenbedarfskündigungen
- Verbot von Spekulation mit Flächen und Leerstand
- Unterstützung für ein Vergesellschaftungsgesetz und Umsetzung des Volksentscheids „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“

VERBANDSSICHT

Ausbau der Regulierung, Abbau des Vertrauens

Aus Sicht des BFW-Landesverbandes Berlin/Brandenburg sendet der Antrag ein fatales Signal an alle Unternehmen, die mit Engagement und unter immer schwierigeren Rahmenbedingungen Wohnraum bewirtschaften oder neuen Wohnraum schaffen – auch, aber längst nicht nur im geförderten Segment.

1. Pauschales Misstrauen gegenüber privaten Eigentümern

Der Leitantrag trägt unverkennbar den Geist staatlicher Kontrollpolitik: Begriffe wie „Wuchermieten“, „Schein-Eigenbedarf“, „Spekulationsflächen“ oder „Unwesen möblierten Wohnens“ zeugen von einer tiefsitzenden Skepsis gegenüber der privaten Immobilienwirtschaft. Statt auf Kooperation wird auf Konfrontation gesetzt – mit pauschalen Unterstellungen, die weder differenzieren noch die tatsächliche Rolle privater Anbieter in der Wohnraumversorgung anerkennen.

2. Investitionshemmnisse statt Investitionsanreize

Die SPD fordert zurecht, dass mehr gebaut wird. Doch wer private Investoren ernsthaft gewinnen will, muss ihnen Planungssicherheit bieten. Wenn Mieterhöhungen weiter gedeckelt, Umwandlungen verboten und regulatorische Risiken ausgeweitet werden, stellt sich für viele Unternehmen die Frage, ob sich Engagement überhaupt noch lohnt. Wer den Wohnungsbau fördern will, muss die wirtschaftlichen Grundlagen respektieren, nicht einseitig verschieben.

3. Vergesellschaftung als politischer Schatten über dem Markt

Die klare Unterstützung für ein Landesgesetz zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen unterminiert das Vertrauen privater Eigentümer in den Rechtsstaat. Die bloße Aussicht, dass rechtmäßig erworbene Vermögenswerte durch ein Landesgesetz enteignet werden könnten, wirkt auf Investoren wie ein Kälteschock. Statt Lösungen für die Wohnungsfrage zu liefern, wird ein vergiftetes Klima geschaffen, das langfristiges Engagement hemmt.

4. Genossenschaften als Heilsbringer? Nur gemeinsam geht’s.

Genossenschaften spielen eine wichtige Rolle, aber sie allein können das strukturelle Defizit auf dem Wohnungsmarkt nicht lösen. Ohne private Eigentümer und Wohnungsunternehmen, die zusammen rund 70 Prozent des Wohnungsbestands in Berlin verantworten, wird es keinen Neubau geben, der diesen Namen verdient. Wer auf Neubau setzt, muss alle mitnehmen. Auch die privaten Akteure, die schnell, effizient und mit hohem Eigenrisiko bauen und dies im Übrigen auch für die landeseigenen Wohnungsunternehmen tun und damit maßgeblich zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums im geforderten Umfang beitragen.

5. Symbolpolitik statt Lösungsansätze

Der Leitantrag enthält viele Versprechungen, aber kaum eine Antwort auf die realen Ursachen der Berliner Wohnungsnot: steigende Baukosten, schleppende Baugenehmigungen, überzogene Standards und fehlende Grundstücke. Zu diesen strukturellen Problemen verliert der Antrag kaum ein Wort. Das zeigt, wie wenig ökonomisches Verständnis in Teilen der Berliner SPD vorhanden ist, und wie sehr populäre Schlagworte echten Reformwillen überdecken.

FAZIT

Die SPD will das Wohnen in Berlin gerechter machen. Doch ist es gerecht, nur diejenigen zu schützen, die bereits eine Wohnung haben, die sie bezahlen können und die zu ihren Lebensumständen passt? Wer den Wohnungsmarkt regeln will, ohne die privaten Unternehmen und Investoren mitzudenken, wird bald nichts mehr haben, was sich regeln ließe. Statt weiterer Regulierungen braucht Berlin eine Wohnungspolitik mit Realitätssinn – und mit der privaten Immobilienwirtschaft an der Seite, nicht als Feindbild.

Führungswechsel: Michael Kranz ist neuer Vorstandsvorsitzender

Zum neuen Vorstand gehören (v. l.) Michael Kranz (Vors.), Rainer Bahr (stv. Vors.), Christopher Weiß, Eva Weiß, Klaus Heldwein, Jenny Stemmler (stv. Vors.) und Jan Kretzschmar.

Der BFW-Landesverband Berlin/Brandenburg hat auf seiner jüngsten Mitgliederversammlung turnusgemäß einen neuen Vorstand gewählt. Neuer Vorstandsvorsitzender ist Michael Kranz, der zuvor bereits als stellvertretender Vorsitzender im Verband tätig war. Er folgt auf Christopher Weiß, der dem erweiterten Vorstand mit seiner Expertise erhalten bleibt. Der neue Vorstand verbindet damit erfahrene Kontinuität mit neuen Impulsen.

In einer Zeit, in der die Immobilien- und Wohnungswirtschaft in der Hauptstadtregion vor enormen Herausforderungen steht, übernimmt der neue Vorstand eine Aufgabe von zentraler Bedeutung. Es gilt, den Mitgliedsunternehmen eine starke Stimme zu geben und im Dialog mit der Politik konstruktive und realistische Lösungen für die Zukunft des Bauens und Wohnens zu finden.

Michael Kranz ist geschäftsführender Gesellschafter des 1949 in Berlin gegründeten Projektentwicklers R&W Immobilienanlagen GmbH sowie Gründer und geschäftsführender Gesellschafter der Property Managers R & W Living GmbH. Er war zuletzt stellvertretender Vorsitzender und leitete bereits viele Jahre den Arbeitskreis Immobilienmanagement. „Ich danke den Mitgliedern für ihr Vertrauen und freue mich auf diese verantwortungsvolle Aufgabe“, so Kranz nach seiner Wahl. „Bei allen wichtigen Themen, die wir anpacken müssen, hat für mich eines angesichts der aktuellen Lage oberste Priorität: Wir müssen ehrlich sein. So, wie die Rahmenbedingungen im Moment sind, sind die von der Politik gewünschten Fertigstellungszahlen von 20.000 Wohnungen pro Jahr schlicht nicht machbar. Hier müssen wir ansetzen, wenn wir an dieser Tatsache etwas ändern wollen.“

Bei der Unterzeichnung der Netzwerkvereinbarung „Den Transformationsprozess des Wohnungsbaus gemeinsam gestalten“: Schleswig-Holsteins Ministerin für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Dr. Sabine Sütterlin-Waack, sowie die Teilnehmer des Netzwerks „Planen, Bauen, Wohnen“.

Neues Bündnis für Wohnungsbau und Klimaschutz in Schleswig-Holstein

Am 18. Juli 2025 wurde in Kiel unter Federführung des schleswig-holsteinischen Innenministeriums das Netzwerk „Planen, Bauen, Wohnen“ gegründet.

Insgesamt 24 Ministerien, Verbände und Organisationen unterzeichneten die Netzwerkvereinbarung „Den Transformationsprozess des Wohnungsbaus gemeinsam gestalten“. Die Ziele des Netzwerks sind es, gemeinsam bezahlbaren Wohnraum zu schaffen sowie vulnerablen Gruppen den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen und dabei Klimaneutralität und die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes zu berücksichtigen. Die Netzwerkmitglieder werden in einem strukturierten Arbeitsgruppenprozess zusammenarbeiten. Dabei sollen die Abstimmungen im Rahmen des ehemaligen „Klimapakts“ sowie der „Offensive für bezahlbares Wohnen“ aufgegriffen werden. Eine Lenkungsgruppe wird jährlich tagen und den Abstimmungsprozess steuern.

Investitionen fair verteilen

Für den BFW-Landesverband Nord unterzeichnete der Vorstandsvorsitzende Kay Brahmst die Vereinbarung. In einer gemeinsamen Pressemitteilung mit Haus & Grund Schleswig-Holstein sowie dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) mahnte der BFW-Landesverband Nord allerdings an, dass Förderungen notwendig seien, um die ehrgeizigen Klimaschutzziele des Landes zu erreichen. „Der Klimaschutz im Gebäudebestand muss unter realistisch umsetzbaren Voraussetzungen durchgeführt werden: bezahlbar für Mieter:innen und leistbar für Eigentümer:innen. Die erforderlichen Maßnahmen werden hohe Investitionen auslösen, die auf die Schultern aller Beteiligten fair verteilt werden müssen. Theoretische Ansätze und sonstige Luftschlösser, die jeden Realitätsbezug vermissen lassen, sind hierbei nicht hilfreich“, so Kay Brahmst.
Bedenken äußerten die wohnungswirtschaftlichen Verbände auch im Hinblick auf die vielen Beteiligten des Netzwerks. „Wir wollen nicht die Europäische Verfassung unterzeichnen, sondern mit praktischer Vernunft Klimapfade beschreiben. Erfolgreiche Pakte zeichnen sich durch schnelle Entscheidungen und eine kleine Teilnehmerzahl aus. Hier bleibt abzuwarten, wie das Netzwerk zusammenarbeitet“, heißt es in der gemeinsamen Pressemitteilung.

Wir begrüßen unsere neuen Verbandsmitglieder

BBU.Onsite GmbH
Lutherstra0e 27
30171 Hannover

Fourmove Generalplanungs GmbH
Hafenweg 18 - 20
48155 Münster

BGD Immobilienverwaltung GmbH
Königsbrücker Straße 76 A
01099 Dresden

CUBUS Immobilien GmbH
„Arkaden am Gericht“
Berliner Straße 10
37073 Göttingen

PRE Verwaltungsgesellschaft mbH
Karl-Wiechert-Allee 1
30625 Hannover

Neurealis GmbH
Kleyer Weg 40
44149 Dortmund

BD IMMO Dresden
Weißbachstraße 6
01069 Dresden

Ansprechpartnerin für eine Mitgliedschaft
Christine Güler
Telefon 030 327 811 01
E-Mail christine.gueler@bfw-bund.de

IMPRESSUM

Herausgeber
BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
Charlottenstraße 62, 10117 Berlin
Telefon 030 327 81-0
www.bfw-bund.de
Präsident Dirk Salewski, Bergkamen-Rünthe

Redaktion
Andreas Beulich, BFW-Bundesgeschäftsführer (V. i. S. d. P.)
Jens Christian Kage (BFW-Bundesverband)
Dirk Dratsdrummer Kommunikation Moers,
E-Mail dirk.dratsdrummer@prjournalist.de

Anzeigen
BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
Susanne Wenig
Tel. 030 327 81-105
susanne.wenig@bfw-bund.de

Layout/Grafik
Dirk Dratsdrummer Kommunikation
47445 Moers

Druck
DCM Druck Center Meckenheim GmbH
Werner-von-Siemens-Str. 13
53340 Meckenheim

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung der Verfasser, nicht unbedingt diejenige des Herausgebers, wieder.

Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen.

Die Kürzung von Autorenbeiträgen aus technischen Gründen bleibt vorbehalten.

Mit der Annahme zur Veröffentlichung erwirbt der Verlag vom Verfasser alle Rechte. Insbesondere die Rechte zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken.

Alle Urheber- und Verlagsrechte sind vorbehalten, Nachdruck – auch auszugsweise – und die Vervielfältigung auf fotomechanische oder sonstige Weise sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.
ISSN 2364-8457

Bildnachweise

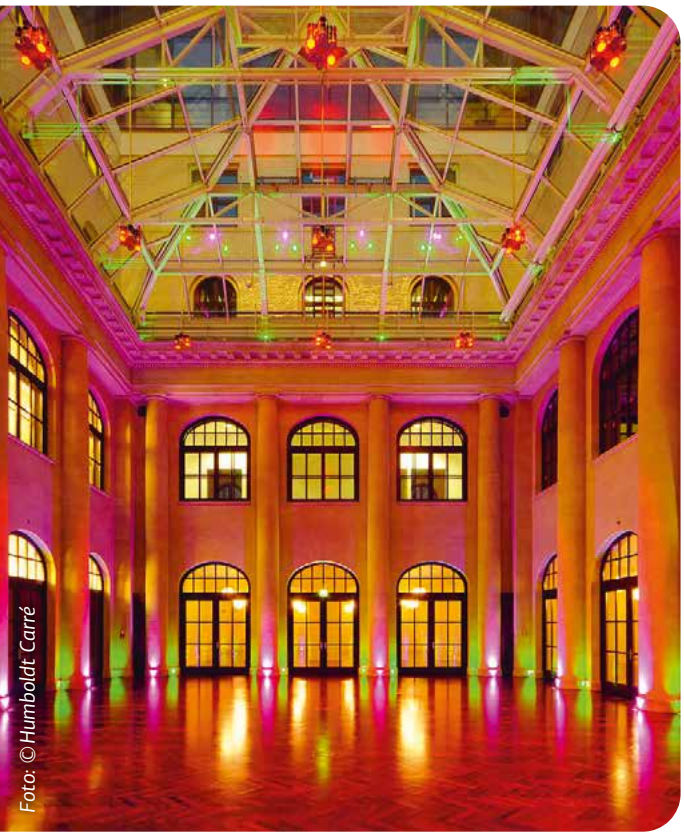
Soweit nicht anders angegeben, liegen die Bildrechte beim BFW-Bundesverband bzw. bei den angegliederten Landesverbänden.

Titel - miss irine - stock.adobe.com/bearbeitet mit KI
S. 3 - Gnter - stock.adobe.com, rustamank - stock.adobe.com
S. 4 - Elena Kouptsova - stock.adobe.com
S. 8 - tynza - stock.adobe.com, Gnter - stock.adobe.com
S. 9 - fabstyle - stock.adobe.com, grosche.nrw - stock.adobe.com
S. 10/11 - pavlofox- stock.adobe.com
S. 12 - Prof. Torsten Bölting/inWIS-Institut
S. 14 - Eva Häberle/DIN
S. 15 - Achim Wagner - stock.adobe.com
S. 18 - creatino - stock.adobe.com
S. 19 - Telekom
S. 20/21 - Dan Race - stock.adobe.com
S. 22/23 - Kaldewei
S. 24 - Screenshot IVD.de
S. 25 - blende11.photo - stock.adobe.com
S. 26 - methaphum - stock.adobe.com
S. 28 - bulwiengesa
S. 31 - Niklas Krug/BFW
S. 32/33 - Linda - stock.adobe.com
S. 34 - Vincent Grätsch
S. 35 - Ista
S. 36 - BFW NRW
S. 37 - dancingdice - stock.adobe.com
S. 42 - BFW Bayern
S. 43 - EBZ, Bochum
S.44/45 - Peter B. Kossok/BFW Mitteldeutschland
S. 47 - BFW Berlin-Brandenburg
S. 48 - Innenministerium Schleswig-Holstein
S. 49 - rawpixel - stock.adobe.com

Deutscher Immobilien Kongress

BFW 2026

Save the Date



- 4. März 2026
  Vorabend zum Deutschen Immobilien Kongress
  PlaceOne – Die Panoramalocation über den Dächern Berlins

- 5. März 2026
  Deutscher Immobilien Kongress 2026
  Humboldt Carré

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website bfw-bund.de

Veranstaltungsort:
Humboldt Carré · Behrenstraße 42 · 10117 Berlin

Für Mitglieds- und Partnerunternehmen bieten wir Ausstellungsflächen und Präsentationsmöglichkeiten. Melden Sie sich gern bei uns.

Die mittelständische Immobilienwirtschaft

Charlottenstraße 62
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-120
veranstaltung@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de