04/2025/79. Jahrgang

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

B!WRD 2025
Gala mit Preisverleihung

DIK 2026
Jetzt Tickets sichern!

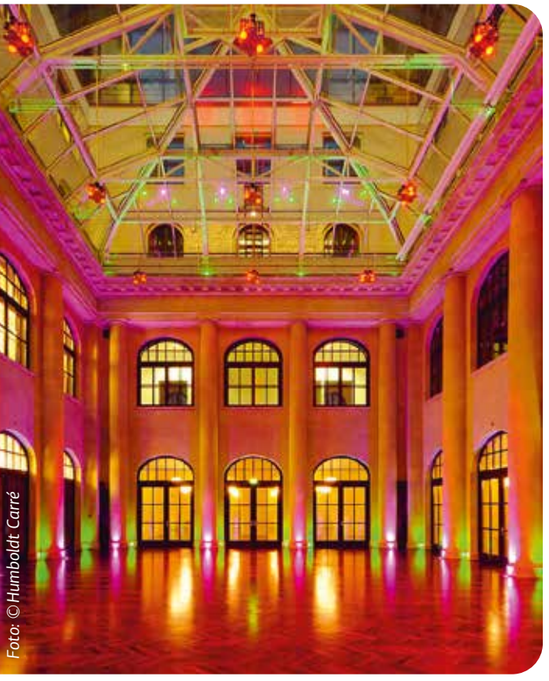
Serielle Sanierung
Raus aus dem Sanierungsstau

B!WRD
Preisverleihung in Berlin

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

INHALT

Gut zu wissen

Blickpunkt Europa: Ein großer Schritt nach vorn für das Wohnen in Europa

EDITORIAL
05 Kickstart beim Wohnungsbau?

TOP THEMA B!WRD
08 B!WRD 2025 - Die Gala
11 New Faces Award verliehen
12 Kategorie Wohnen
13 Kategorie Quartier
14 Kategorie Gewerbe
15 Sonderpreis für bezahlbares Bauen
16 Building Future Award
18 Sonderpreis Soziale Verantwortung
19 Die Jurymitglieder
19 Kooperationspartner und Sponsoren

TOP THEMA POLITIK
22 Kommt der Aufbruch am Wohnungsmarkt?

TOP THEMA DIK 2026
24 Deutscher Immobilien Kongress 2026
25 Kongressprogramm
25 Der politische Vorabend

BFW AKTUELL
28 **Serielle Sanierung**
Seriell aus dem Sanierungsstau
30 **Soziales Engagement**
Wiederaufbau in der Ukraine
32 **Normung**
DIN-Strategiekreis: Hinweise aus der Baupraxis gefragt
33 **Gebäudetyp E**
Fragen und Antworten zum Gebäudetyp E
34 **EH-55-Förderung**
Eine Chance für den Mittelstand

RECHTSPRECHUNG AKTUELL
38 Keine Sonderabschreibung bei Abriss und Ersatzneubau

GESETZGEBUNG AKTUELL
40 Wärmewende: sozialverträglich und investitionsfreundlich

LANDESVERBÄNDE
41 Landesverband NRW
42 Landesverband Nord
44 Landesverband Berlin/Brandenburg
45 Landesverband Bayern
46 Landesverband Mitteldeutschland

49 Neue Verbandspartner
49 Neue Mitglieder
50 Impressum

Kickstart beim Wohnungsbau?

Alte Mechanikerweisheit: Es braucht Öl, damit der Motor läuft. Im übertragenen Sinn gilt das auch für den Wohnungsbau: Bürokratieabbau und Reformen wirken wie Öl im Getriebe und können dafür sorgen, dass der Wohnbaumotor wieder zündet.

Was ich nicht loben kann, davon sprech' ich nicht – wusste Goethe. Viel zu loben, gab es in der Wohnungsbaupolitik in letzter Zeit bekanntlich nicht, da vieles der Rede schlussendlich nicht wert war. Deshalb möchte ich den kürzlich verkündeten Kurswechsel der Bundesregierung bei der EH-55-Förderung ausdrücklich loben. Insgesamt 800 Millionen Euro stehen seit Dezember bereit für die Förderung von EH-55-Effizienzhäusern. Das ist ein echter Erfolg für unseren Verband!

Wir fordern die Fortsetzung dieser Förderung seit langer Zeit gebetsmühlenartig und sind erleichtert, dass die Bundesregierung endlich ein Einsehen hatte. Zusammen mit dem Bauturbo, dem Gebäudetyp E und hoffentlich noch vielen weiteren Erleichterungen im BauGB besteht die realistische Möglichkeit, dass es zu einem Kickstart beim Wohnungsbau kommen kann. Na klar, es braucht neben diesen Maßnahmen vor allem grundsätzlich den Willen zu bauen. Und auch die Entlastung des Wohnungsmarkts wird nicht über Nacht kommen. Die staatlichen Eingriffe in die Preisbildung haben zu negativen Auswirkungen und einem dysfunktionalen Markt geführt.

Es gilt nun für alle in Bund, Ländern, Kommunen und Unternehmen, diese Herausforderungen gemeinsam zu meistern. Zu mehr Planungssicherheit zurückzukehren, wird dabei den größten Effekt haben.

Ob dieser Kurswechsel am Ende die Trendwende einleitet? Man soll den Tag nicht vor dem Abend loben, heißt es bei Goethes Freund Schiller. Warten wir es ab, legen los und bleiben allenfalls vorsichtig optimistisch.

Dirk Salewski
Präsident BFW-Bundesverband

Große BauGB-Novelle in Vorbereitung

Nach der Novelle ist vor der Novelle. Nach dem Bauturbo bereitet das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) bereits eine umfassende Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB – 2. Stufe) vor. Viele Inhalte werden sich dabei an dem Entwurf orientieren, der in der vergangenen Legislaturperiode aufgrund der Diskontinuität nicht weiterverfolgt wurde.

Der BFW bringt sich frühzeitig in diesen Prozess ein und hat ein Arbeitspapier mit bauplanungsrechtlichen Vorschlägen zur Baubeschleunigung und Bauvereinfachung erarbeitet. Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für die Schaffung von Wohnraum zu verbessern und die kommunale sowie unternehmerische Umsetzung zu erleichtern.
Wir laden unsere Mitglieder herzlich ein, weitere Vorschläge und Hinweise aus der Praxis einzubringen. Diese können sich auf konkrete Regelungsbedarfe, Umsetzungsprobleme oder ergänzende Aspekte beziehen, die aus Sicht der Immobilienwirtschaft in die Novelle einfließen sollten.
Die Rückmeldungen fließen in die laufende Abstimmung mit politischen Entscheidungsträgern und in die Weiterentwicklung unseres Forderungskatalogs ein.

➤ Ihre Vorschläge bitte an franco.hoefling@bfw-bund.de

Erdungsanlagen-Schiedsspruch mit Tragweite für das gesamte Normungswesen

Es handelt sich um einen Meilenstein für bezahlbares Bauen und Wohnen. Der Schiedsspruch zur DIN 18014 stellt klar: Normen sind freiwillig. Normen müssen praxisnah, technologieoffen und wirtschaftlich tragfähig sein.
Mit dem Schiedsspruch zur DIN 18014 hat der BFW einen bedeutenden Erfolg erzielt. Die Entscheidung des DIN-Schiedsausschusses bestätigt zentrale Kritikpunkte des Verbandes und stellt unter anderem klar, dass Normen nicht den Anschein erwecken dürfen, rechtsverbindlich zu sein.
Die DIN 18014 beschreibt die Planung, Ausführung und Dokumentation von Erdungsanlagen. Hierbei geht es um die Ableitung von Fehlerströmen, Schutz vor Überspannung und Blitzschlag.

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung seit 30. Oktober 2025 in Kraft

Einen Leitfaden zur praktischen Umsetzung möchte das Bauministerium voraussichtlich im März 2026 veröffentlichen. Daneben hat das BMWSB ein sogenanntes Umsetzungslabor gestartet. Sie können sich unter www.umsetzungslabor-bauturbo.de zu digitalen Veranstaltungen der „bundesweiten Werkstatt“ anmelden.

➤ Auf Wunsch übersenden wir BFW-Mitgliedern gern noch einmal die BFW-Mitgliederinformation. Wenden Sie sich bitte an franco.hoefling@bfw-bund.de.

Bundesgesetzblatt

Gesetzesentwurf

BFW-Stellungnahme

Verwalter und Makler: Weiterbildungspflicht in der Diskussion

Das Wirtschaftsministerium hat den „Entwurf eines Gesetzes zum Bürokratierückbau in der Gewerbeordnung und zur Aufhebung von Berichtspflichten" vorgelegt. Als Beitrag zum Bürokratieabbau soll unter anderem die regelmäßige Pflicht zur Weiterbildung von Wohnimmobilienverwaltern und Immobilienmaklern aufgehoben werden (§ 34c Abs. 2 a GewO).

Der BFW lehnt dies in seiner Stellungnahme vom 22. Oktober 2025 ab. Denn eine Weiterbildungspflicht von lediglich 20 Stunden innerhalb von drei Jahren ist eine minimalinvasive gesetzliche Regelung, die auch mit dem marktwirtschaftlichen Ansatz der BFW-Mitglieder ohne Weiteres vereinbar ist. Die Regelung setzt einen niederschwelligen Impuls zur Qualitätssicherung und zur Abgrenzung von weniger qualitätsbewussten Marktteilnehmern.
Daneben hat sich der BFW in einem Verbändebündnis eingebracht. Initiator ist der VDIV. Das Verbändebündnis bittet die Wirtschaftsministerin Katherina Reiche in einem offenen Brief, sich für den Erhalt der Weiterbildungspflicht einzusetzen.

KfW: Verbesserung der Zins- und Förderkonditionen bei „Jung kauft Alt“ und „Wohneigentum für Familien“

Mit „Jung kauft Alt“ und „Wohneigentum für Familien“ stehen aktuell zwei Förderprogramme zur Verfügung, die Familien mit kleinen und mittleren Einkommen beim Erwerb oder dem Neubau von Wohneigentum unterstützen.
Damit die Programme noch attraktiver werden, verbessert das BMWSB die Förderkonditionen deutlich. Neben besseren Zinsbedingungen bei beiden Programmen werden die Sanierungsanforderungen im Rahmen des Programms „Jung kauft Alt“ abgesenkt.
Die neuen Konditionen beider Programme, die Kunden über ihre Hausbank bei der KfW beantragen können, gelten seit dem 23. Oktober 2025.

(Quelle: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)

Berechnungsbeispiele des BMWSB

KfW-Eckdaten, Merkblatt sowie FAQ

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

B!
WRD

Der Projektentwicklerpreis
des BFW

Alle Informationen zu den Projekten und zum B!WRD finden Sie auf unserer Homepage!

B!WRD 2025

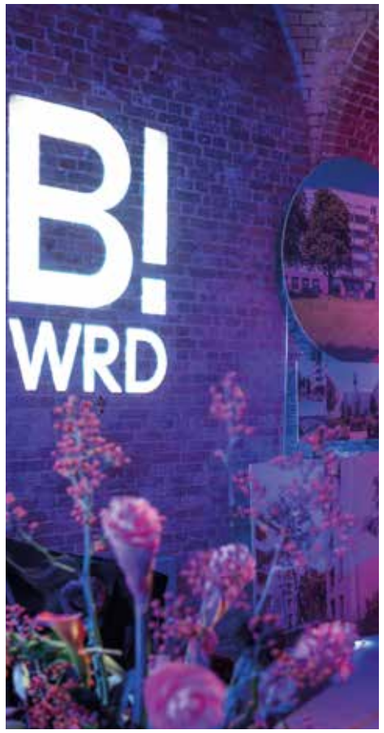
Einmal im Jahr lautet der Dresscode „Black Tie“. Damit würdigt der BFW-Bundesverband die besondere Bedeutung seines Projektentwicklerpreises B!WRD. In der Berliner Eventlocation Deep wurden nun die diesjährigen Award-Gewinner ausgezeichnet. Rund 150 Gäste – darunter Nominierte, Partner und Vertreter der BFW-Landesverbände – kamen dafür zur festlichen Gala zusammen.

BFW-Präsident Dirk Salewski musste an diesem Abend auf den persönlichen Kontakt mit der Ministerin verzichten: Verena Hubertz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und Schirmherrin des Sonderpreises für bezahlbares Wohnen, konnte nicht bei der Preisverleihung dabei sein, wandte sich aber mit einer Video-Grußbotschaft an die Gäste.

Beeindruckend war der Veranstaltungsort des Abends: In den 1870er Jahren eröffnet Julius Bötzow in der Prenzlauer Allee 247 im heutigen Kollwitz-Kiez die modernste Brauerei Berlins. Nach einer wechselvollen Geschichte eröffnete auf dem Areal vor wenigen Jahren die Eventlocation Deep.

Nach der Verleihung der New Faces Awards an die besten Absolventen des Masterstudiengangs Projektentwicklung der EBZ Business School (siehe gesonderter Beitrag) begrüßten Dirk Salewski und Moderatorin Miriam Beul zum Auftakt der Gala die Gäste offiziell.

Angesichts der kurz zuvor beschlossenen EH-55-Förderung machte Salewski der Bundesregierung ein Kompliment: „Das ist ein echter Erfolg für die Vernunft und endlich eine gute Nachricht für die Unternehmen, die bauen wollen! Wir haben uns vehement dafür eingesetzt, dass der EH-55-Standard wieder förderfähig wird, so wie es im Koalitionsvertrag vereinbart wurde. Viele Projekte können nun doch gebaut



werden“, zeigte sich der BFW-Präsident zuversichtlich. Sein Fazit: „Die Unternehmen bekommen so ein Stück Planungssicherheit zurück. Die Reaktivierung der Förderung bedeutet, dass viele Projekte nun wieder wirtschaftlich werden und in absehbarer Zeit fertiggestellt werden können." Zusammen mit dem Bauturbo und weiteren Maßnahmen sehe er nun etwas Licht am Ende des Tunnels. Es gelte nun für alle in Bund, Ländern, Kommunen und Unternehmen, die Herausforderungen gemeinsam zu meistern. „Zurückzukehren zu mehr Planungssicherheit wird dabei den größten Effekt haben“, so der BFW-Präsident.

Mitarbeiterwohnen gewinnt an Bedeutung

Nach kurzem Ausflug in die Bundespolitik kehrte Salewski zum Bühnengeschehen zurück. „Wir sind überwältigt von den vielen kreativen und exzellenten Projekten, die sich für den B!WRD beworben haben. Das hat die Entscheidungsfindung nicht leicht gemacht. Unsere Jury ist vielseitig besetzt, dadurch war der Auswahlprozess besonders intensiv und spannend", blickte Salewski zurück.
Besonders bemerkenswert waren in diesem Jahr zwei zentrale Trends: Zum einen zeigt sich im Gewerbesegment ein deutlicher Wandel: Statt reiner Büroimmobilien rücken vermehrt „Light Industrial“-Gebäude in den Fokus. Zum anderen gewinnt das Segment Mitarbeiterwohnen zunehmend an Bedeutung: Unternehmen haben erkannt, dass es auf der Suche nach Fachkräften helfen kann, bezahlbaren und sozial verträglichen Wohnraum anzubieten.

Build Europe Award 2026

Auf den nächsten Seiten haben wir Sieger und Nominierte in den einzelnen Kategorien des B!WRD vorgestellt. Die Projektpalette umfasste herausragende Wohn- und Gewerbeobjekte bis hin zu zukunftsweisenden Quartiersentwicklungen. Den festlichen Rahmen bildete die Fotoausstellung aller nominierten Projekte des B!WRD 2025.

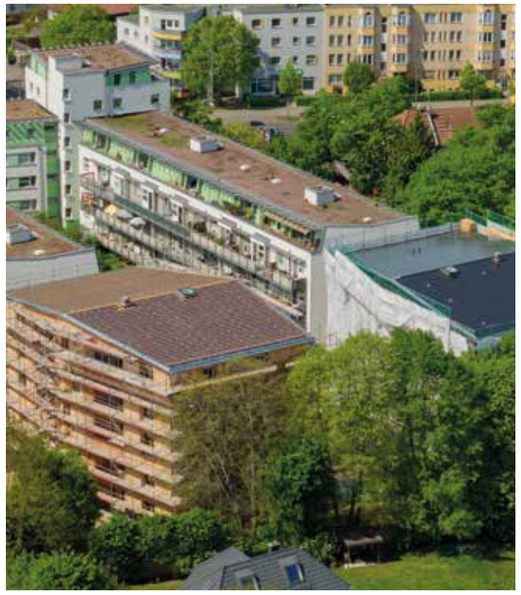
Besonderes Bonbon für die Sieger: Die Gewinner der Kategorien Wohnen, Gewerbe und Quartier können ihr Projekt kostenfrei beim internationalen Wettbewerb „Build Europe Awards 2026“ des Partnerverbands Build Europe einreichen. Dessen Präsident Andreas Ibel nutzte den Abend in Berlin persönlich, um sich einen Überblick über das zu verschaffen, was auch auf europäischer Ebene preiswürdig werden könnte.

New Faces Award verliehen

Auch in diesem Jahr zeichnete die EBZ Business School im Rahmen des B!WRD herausragende Absolventen aus.

Visionäre Projekte, mutige Ideen und kluge Köpfe standen im Mittelpunkt der B!WRD-Gala. Neben der Auszeichnung der besten Projektentwicklungen rückte ein besonderes Highlight die nächste Generation der Branche ins Rampenlicht: die Verleihung des New Faces Awards an die besten Masterabsolventen des Studiengangs Projektentwicklung der EBZ Business School. Prof. Dipl.-Ing. Andreas Krys, Studiengangsleiter des Masterstudiengangs Projektentwicklung, moderierte die feierliche Ehrung. Die drei besten Absolventen des Abschlussjahrgangs 2024/25 wurden für ihre akademischen Spitzenleistungen geehrt.
Tolunay Cubukcu schloss sein Studium mit der besten Note (1,3) ab. In seiner Masterarbeit widmete er sich der Organisationsgestaltung in der Immobilienprojektentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels. BFW-Präsident Dirk Salewski würdigte die analytische Tiefe und die praxisorientierten Handlungsempfehlungen in der Arbeit.
Martin Pallentin (Note 1,34) untersuchte in seiner Arbeit „Traum vom Eigenheim ausgeträumt?“ die Barrieren für junge Käufer beim Erwerb von Wohneigentum. Elisabeth Gendziorra, Geschäftsführerin des BFW-Landesverbandes NRW, hob die besondere Verknüpfung ökonomischer und soziologischer Perspektiven hervor.
Maximilian Zima (Note 1,36) wurde für seine fundierte Analyse zum seriellen und modularen Bauen geehrt. Andreas Eisele, Geschäftsführer des BFW Bayern und Mitglied im Zukunftsrat Projektentwicklung, betonte die Bedeutung dieser Bauweisen für eine effizientere und nachhaltigere Projektentwicklung, vor allem angesichts steigender Baukosten und Fachkräftemangel.

Der Gewinner



Holz-Ziegel-Lehm, Forschungsprojekt zum nachhaltigen Wohnungsbau, Berlin

Projektentwickler/Bauträger
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Generalplanung/Entwurf Arge ZRS Architekten GvAmbH und Bruno Fioretti Marquez GmbH
Art des Bauvorhabens Neubau
Projektstatus voraussichtliche Fertigstellung 11/2025

Das Projekt erprobt innovative Wege im nachhaltigen Wohnungsbau: Zwei fünfgeschossige Gebäude mit 36 Mietwohnungen, davon 18 barrierefrei und 6 öffentlich gefördert, werden als „Nachhaltigkeitspiloten“ in Holz-, Lehm- und Ziegel-Lehm-Bauweise realisiert. Ziel ist es, CO_2-Einsparungen, ressourcenschonende Konstruktionen und Lowtech-Strategien für bezahlbares Wohnen zu erforschen. Besonderheiten sind die wissenschaftliche Begleitung durch drei Universitäten, die Nutzung traditioneller Materialien in innovativer Kombination sowie ein Fokus auf einfache, robuste Lösungen statt komplexer Technik. Damit entsteht ein Reallabor, das ökologischen Anspruch, soziale Durchmischung und hohe architektonische Qualität verbindet.

Die Nominierten

Paul & Rosa, Schweinfurt

Projektentwickler/Bauträger
Riedel Bau AG
Architekt
ASAP Institut für nachhaltige & klimagerechte Architektur
Art des Bauvorhabens
Neubau
Projektstatus
Fertiggestellt

Wertewandel – Wohnen am Wacholderweg, Berlin

Projektentwickler/Bauträger
Metropolenhaus GmbH/ Gartenstadt Atlantic AG
Architekt
bfstudio Partnerschaft von Architekten mbB; Benita Braun-Feldweg & Matthias Muffert
Art des Bauvorhabens
Neubau/Umbau/ Aufstockung/Erweiterung
Projektstatus
Fertiggestellt

Platensiedlung, Frankfurt am Main

Projektentwickler/Bauträger
ABG Frankfurt Holding GmbH
Architekt
Stefan Forster GmbH
Art des Bauvorhabens
Neubau/Aufstockung/ Erweiterung
Projektstatus
Fertiggestellt

Wohngewächshaus – Überseeinsel in Bremen

Projektentwickler/Bauträger
Überseeinsel GmbH
Architekt
Delugan Meissl Associated Architects, Wien
Art des Bauvorhabens
Neubau
Projektstatus
in Planung

Der Gewinner

KALLE Neukölln, Berlin

Projektentwickler/Bauträger
MREI GmbH
Architekt Max Dudler
Art des Bauvorhabens Revitalisierung
Projektstatus Fertiggestellt

KALLE Neukölln transformiert ein ehemaliges Kaufhaus mit Parkhaus in einen vielfältigen, offenen Nutzungskomplex und setzt neue Impulse für nachhaltige Stadtentwicklung. Auf über 30.000 m² entstehen ein innovativer Foodmarket, Einzelhandel, moderne Büros, Eventflächen, Dachgärten mit Gastronomie sowie der frei zugängliche Wintergarten „KALLE für ALLE“ als Herzstück der Begegnung. Die Architektur von Max Dudler verbindet ressourcenschonende Bestandsentwicklung mit markanter Fassadengestaltung und neuen Aufenthaltsqualitäten.
KALLE verknüpft die Karl-Marx-Straße mit dem Quartier, fördert soziale Teilhabe, nachhaltige Mobilität und schafft einen identitätsstiftenden Ort für Arbeit, Kultur und Gemeinschaft.

Die Nominierten

KATHREIN Werksviertel, Rosenheim

Projektentwickler/Bauträger
Kathrein Werksviertel Projektentwicklungs GmbH
Architekt
Brückner Architekten GmbH
Art des Bauvorhabens
Neubau
Projektstatus
Baugenehmigung liegt vor

Wohnen in den Fehrle-Gärten, Schwäbisch Gmünd

Projektentwickler/Bauträger
Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG
Architekt
Städtebauliches Konzept: Kottkamp + Schneider, ArchitektenPartmbB
Entwurf: Project GmbH mit Kottkamp + Schneider
B-Plan, Werkplanung, Freianlagen: Project GmbH
Art des Bauvorhabens
Neubau
Projektstatus
Fertiggestellt

Schwetzinger Höfe, Schwetzingen

Projektentwickler/Bauträger
EPPLE Projekt Kurpfalz GmbH, ein Unternehmen der EPPLE GmbH und Conceptaplan GmbH
Architekt
Kuehn Malvezzi Architects/ Bilger Fellmeth Architekten BDA/Florian Krieger Architektur und Städtebau GmbH/ Projektbüro Stadtlandschaft
Art des Bauvorhabens
Abriss-Neubau
Projektstatus einzelne Bauabschnitte fertiggestellt

Urbanes Leben am Papierbach, Landsberg/Lech

Projektentwickler/Bauträger
ehret+klein Development GmbH/ Am Papierbach Entwicklungsgesellschaft mbH
Architekten
MORPHO-LOGIC/Kehrbaum/ JMN/Fink + Jocher/Auer Weber/ Aldinger/Hierl/KBNK/f64/ Felix+Jonas/ Köber Landschaftsarchitektur Mayr | Ludescher | Partner
Art des Bauvorhabens
Neubau/Abriss-Neubau
Projektstatus einzelne Bauabschnitte fertiggestellt

B!WRD KATEGORIE GEWERBE

Die Gewinner

Maschinenhaus Schwabing, München

Projektentwickler/Bauträger
ehret+klein Development GmbH, Architekt Hild und K Architekten
Klimakonzept: Transsolar Energietechnik GmbH
Art des Bauvorhabens Revitalisierung
Projektstatus voraussichtliche Fertigstellung 09/2025

Das revitalisierte, denkmalgeschützte Maschinenhaus verbindet historische Substanz mit moderner Arbeitswelt. Erhalt und behutsame Ergänzung durch neue Seitenflügel vereinen architektonische Authentizität und innovative Nutzung. Innen ermöglicht eine Stahlkonstruktion flexible Räume nach dem „Raum-im-Raum"-Prinzip, ideal für New-Work-Konzepte. Low-Tech-Ansatz und Bestandserhalt machen das Gebäude nachhaltig und attraktiv für Unternehmen, die Wert auf kreative Arbeitsumgebungen und ökologische Verantwortung legen. Gastronomie im Erdgeschoss stärkt die Quartiersanbindung.

ROCKYWOOD, Offenbach am Main

Projektentwickler/Bauträger
PRIMUS developments GmbH/PPE PRIMUS Projektentwicklung GmbH
Architekt Eike Becker_Architekten
Art des Bauvorhabens Neubau
Projektstatus Fertiggestellt

Ökologische Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung und innovative Arbeitswelten in einem zukunftsweisenden Büroensemble: Die Gebäude ROCKY (Stahlbetonbau) und WOOD (nachhaltiger Holzmodulbau) schaffen flexible Räume und speichern 2.400 t CO_2. Besonderheiten: Die mietfreie Integration des Boxclubs Nordend für 20 Jahre, der öffentliche Playground sowie Laubengänge. Low-Tech-Strategien, ein nachhaltiges Energiekonzept, biodiverse Freiflächen und ein durchdachtes Mobilitätsangebot transformieren eine Industriebrache in ein lebendiges, sozial vernetztes Mikroquartier.

Die Nominierten

Franz Marc Quartier, München

Projektentwickler/Bauträger
ehret+klein Development GmbH
Architekt: UNStudio, Amsterdam; BKLS Architekten + Stadtplaner, München
Art des Bauvorhabens Revitalisierung/Umbau/Aufstockung/Erweiterung
Projektstatus: Hochbau hat begonnen

Umbau/Sanierung Reithalle Achern

Projektentwickler/Bauträger priv. Bauherren: Astrid und Gerold Weber
Architekt Michael Welle Architektur GmbH BDA
Art des Bauvorhabens Revitalisierung/Umbau
Projektstatus Fertiggestellt

HAINWERK, Berlin

Projektentwickler/Bauträger
Henderson Park; Hamburg Team
Architekt Büro/Einzelhandel: Grüntuch Ernst Architekten, Berlin; Wohnen/Einzelhandel: Code of Practice, Berlin
Art des Bauvorhabens Neubau
Projektstatus Hochbau hat begonnen

B!WRD SONDERPREIS FÜR BEZAHLBARES BAUEN

unter Schirmherrschaft des BMWSB

Der Gewinner

Hagener Straße, Düsseldorf

Projektentwickler/Bauträger
Wogedo Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG
Architekt Stefan Forster GmbH
Art des Bauvorhabens Abriss-Neubau
Projektstatus Fertiggestellt

Das Quartier der WOGEDO in Düsseldorf-Gerresheim umfasst 16 Wohnhäuser und entstand aus einem partizipativen Werkstattverfahren mit Mitgliedern sowie Anwohnern und Anwohnerinnen. Nachhaltigkeit und das klare Signal für bezahlbares Wohnen prägen das Projekt: Zwölf Prozent der Wohnungen sind CO_2-emissionsfrei, 36 Prozent öffentlich gefördert und 52 Prozent preisgedämpft.

Mit Wohnungsgrößen von 37 bis 112 m² für Singles, Familien, Senioren und Studierende bietet das Quartier vielfältigen Wohnraum. Langlebige Klinkerfassaden, plastische Fassadengestaltung und ein städtebauliches Konzept der Gliederung schaffen ein lebendiges, nachhaltiges und generationenübergreifendes Wohnumfeld.

Die Nominierten

SWSGE_Q12, Stuttgart

Projektentwickler/Bauträger Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)
Architekt ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR/NOKERA Planning GmbH
Art des Bauvorhabens Neubau
Projektstatus Projekt in Planung

Mannheim 1 – 167
Wohneinheiten in nachhaltiger serieller Holzbauweise

Projektentwickler/Bauträger
S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG
Architekt NOKERA Planning GmbH
Art des Bauvorhabens Neubau
Projektstatus Fertiggestellt

Der Gewinner

Weleda Cradle-Campus, Schwäbisch-Gmünd

Projektentwickler/Bauträger Michelgroup GmbH, Weleda AG, Transsolar Energietechnik GmbH
Architekt Michelgroup GmbH
Art des Bauvorhabens Neubau
Projektstatus Fertiggestellt

Der Weleda Logistik Campus setzt neue Maßstäbe für nachhaltiges Bauen in der Logistik. Das nahezu vollständig aus Holz errichtete Hochregallager (Grundfläche von 81 x 38 m) mit 17.000 Palettenplätzen und einer 8 m hohen Lehmmauer besteht aus natürlichen, unbehandelten Materialien, die nach der Nutzung vollständig in den Materialkreislauf zurückgeführt werden können. So konnten rund 2.600 t CO_2 eingespart werden.

Geothermie und 10.000 m² Photovoltaik sichern eine CO_2-freie Energieversorgung. Nur 20 Prozent des 72.000 m² großen Areals sind bebaut, der Rest biodivers renaturiert. Digitalisierung und Automatisierung bündeln die Logistik an einem Standort. Die Idee war, einen wahren Dreisprung zu schaffen – in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht.

Die Nominierten

Wohnungsbausystem „Power Townhouse", Buxtehude

Projektentwickler/Bauträger
Viebrockhaus Bauunternehmen GmbH & Co. KG
Architekt Viebrockhaus AG
Art des Bauvorhabens Neubau
Projektstatus Fertiggestellt

LÜCK - vom Industriegelände zum brennstofffreien Wohnquartier, Köln

Projektentwickler/Bauträger
WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH
Architekt Steves & Borsum Architekten
Art des Bauvorhabens Neubau
Projektstatus Voraussichtliche Fertigstellung 12/2025

Jetzt mit T-Glasfaser durchstarten

Gutes wird besser, aus Festnetz wird Glasfaser:
Seien Sie als Immobilienbesitzer*in oder -verwaltung jetzt dabei und sichern Sie sich mit T-Glasfaser den neuen Standard für die digitale Versorgung! Mit der Modernisierung erhalten Sie eine langfristige Lösung, schützen den Immobilienwert sowie das Vertrauen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Sicher, seriös, stark: Auf die Telekom ist nachhaltig Verlass. Registrieren Sie sich jetzt für den Anschluss Ihrer Immobilie!

Jetzt informieren unter
telekom.de/wohnungswirtschaft
oder **0800 33 03333**

Connecting your world.

Der Gewinner

Projekt Roda – Inklusives Wohnen in Aachen

Projektentwickler/Bauträger Terhalle Holzbau GmbH
Architekt Terhalle Holzbau GmbH
Art des Bauvorhabens Neubau
Projektstatus Fertiggestellt

Das Wohnprojekt RODA in Aachen vereint Nachhaltigkeit, Inklusion und Innovation. In moderner Holzbauweise entstanden zwei Wohngruppen für Menschen mit Autismus-Spektrum-Störung sowie 14 geförderte Wohnungen für ein vielfältiges Miteinander. Reizarme Gestaltung, barrierefreie Zugänge und unterschiedliche Grundrisse fördern ein inklusives Wohnen für Jung und Alt, Familien und Senioren. Energieeffizienz, vorgefertigte Raumzellen und Fahrradfreundlichkeit unterstreichen den nachhaltigen Ansatz.
Das mehrgeschossige Wohngebäude überzeugt durch:
• Energieeffizienz dank hochwärmegedämmter Gebäudehülle
• Vorgefertigte Raumzellen als Fertigteilbäder mit integrierten Technikzentralen, für maximalen Wohnkomfort und smarte Lösungen. RODA schafft ein Zuhause, das soziale Vielfalt und gemeinschaftliches Leben in den Mittelpunkt stellt.

Die Nominierten

Spendenprojekt Tafel Duisburg - Sozial und Nachhaltig, Duisburg

Projektentwickler/Bauträger
Tafel Duisburg e.V.
Architekt Druschke Architektur | BDA
Art des Bauvorhabens Neubau
Projektstatus Fertiggestellt

TAS - Diakonie Norderstedt, Norderstedt

Projektentwickler/Bauträger
Diakonisches Werk Hamburg-West/Südholstein
Architekt Architekturbüro Paul-A.R. Frank
Art des Bauvorhabens Neubau
Projektstatus Fertiggestellt

Die Jurymitglieder

André Adami
bulwiengesa AG,
Bereichsleiter Wohnen Nord/Ost,
Prokurist

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

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

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

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

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

Dirk Salewski
BFW-Bundesverband,
Präsident

Dr. Melanie Weber-Moritz
Deutscher Mieterbund,
Präsidentin

Die Schirmherrin

Die Schirmherrschaft für den B!WRD-Sonderpreis für bezahlbares Bauen hat
Verena Hubertz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, übernommen.

Unter der Schirmherrschaft des
Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Verena Hubertz
Bundesbauministerin

Kooperationspartner

Der B!WRD Projektentwicklerpreis wurde in Zusammenarbeit und mit der Expertise unserer Kooperationspartner bulwiengesa, Bundesstiftung Baukultur und Drees & Sommer entwickelt und durchgeführt.

bulwiengesa ist eines der größten unabhängigen Beratungs-, Analyse- und Bewertungsunternehmen für die Immobilienbranche in Deutschland.

Seit 2007 tritt die **Bundesstiftung Baukultur** als unabhängige Einrichtung für Baukultur ein. Baukultur ist wesentlich, um eine Umwelt zu schaffen, die als lebenswert empfunden wird.

Als führendes europäisches Beratungs-, Planungs- und Projektmanagementunternehmen begleitet **Drees & Sommer** private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit über 50 Jahren in allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur.

Unsere Sponsoren

Dank der verlässlichen Unterstützung, des entgegengebrachten Vertrauens und der konstruktiven Partnerschaft mit unseren Sponsoren konnten die Gala und Preisverleihung in diesem Rahmen stattfinden. Gemeinsam schaffen wir die Grundlage, die Branche zu vernetzen und herausragende Leistungen zu würdigen.

Hitzeresilienz beginnt vor dem Fenster

Die Sommer werden heißer, die Hitzebelastung in Gebäuden steigt. Außenliegender Sonnenschutz hät die Hitze vor dem Fenster und reduziert eine energieaufwendige Kühlung.

Gefragt sind intelligente Konzepte, die Hitze gar nicht erst ins Gebäude lassen. Genau hier setzt außenliegender Sonnenschutz an: Er schützt mit seinem Schatten ganz natürlich und effektiv vor dem solaren Energieeintrag. ROMA, führender Hersteller für außenliegenden Sonnenschutz, bietet mit Rollladen, Raffstore und Textilscreens drei Systeme, die sich an die individuellen Anforderungen moderner Gebäude anpassen.

Rollladen
Der Rollladen ist der Klassiker unter den Sonnenschutzsystemen – und heute smarter denn je. Er bietet nicht nur zuverlässigen Schutz vor Hitze, sondern auch vor Lärm, neugierigen Blicken und Einbruch. Besonders in Schlafräumen oder sensiblen Bereichen sorgt er für vollständige Abdunkelung und ein angenehmes Raumklima. Dank moderner Steuerungstechnik lässt sich der Rollladen bequem per App oder Smart Home-System bedienen und in die Gebäudeautomation integrieren.

Raffstoren
Der Raffstore oder auch Außenjalousie, ist die Lösung für alle, die Licht lenken wollen, statt es nur zu blockieren. Seine verstellbaren Aluminiumlamellen ermöglichen eine präzise Regulierung des Tageslichts – je nach Sonnenstand und persönlichem Bedarf. So bleibt der Blick nach draußen erhalten, während die Räume vor Blendung und Überhitzung geschützt sind. Raffstores eignen sich besonders für große Fensterflächen und moderne Fassaden.

Textilscreens
Der Textilscreen ist die filigrane Variante des außenliegenden Sonnenschutzes. Das Hightech-Gewebe filtert Sonnenstrahlen, reduziert die Wärmeentwicklung und bewahrt gleichzeitig die Sicht nach draußen. Je nach Gewebeart sind unterschiedliche Transparenzgrade möglich – von lichtdurchlässig bis nahezu abdunkelnd. Textilscreens sind besonders windstabil, wartungsarm und ideal für große Glasflächen oder Ganzglasecken, bei denen klassische Systeme an ihre Grenzen stoßen.
Außenliegender Sonnenschutz ist heute unverzichtbar – nicht nur aus energetischer Sicht, sondern auch für den Wohnkomfort. ROMA bietet Lösungen, die sich nahtlos in die Architektur integrieren lassen und dabei höchste Ansprüche an Qualität, Design und Funktion erfüllen – ein echter Mehrwert für zukunftsfähige Immobilien.

Mehr Informationen unter www.roma.de

ROMA KG
Ostpreußenstraße 9 • 89331 Burgau
Friedemann Auer • Telefon +49 8222 4000-338 • friedemann.auer@roma.de

Kommt der Aufbruch am Wohnungsmarkt?

Neue Akzente für Bauen, Eigentum und Regulierung: Mit klaren Prioritäten wollen die Christdemokraten ab 2026 neue Impulse für den deutschen Wohnungsmarkt setzen. Das berichtet die Immobilienzeitung (IZ).

Ein Mentalitätswechsel in den Behörden sei notwendig, heißt es in dem Leitantrag der CDU, den die Immobilienzeitung zitiert. Im dem Antrag werde eine mutige Reformagenda skizziert, die vor allem auf mehr Tempo, weniger Bürokratie und eine Stärkung privaten Wohneigentums setze. Die CDU betone, dass Genehmigungsverfahren künftig schneller, verlässlicher und für Bauherren überschaubarer werden müssen.

Kernstück soll die Einführung einer bundesweiten Genehmigungsfiktion sein: Bleibt ein Bescheid innerhalb von drei Monaten aus, gilt ein Bauantrag automatisch als genehmigt. Ergänzend dazu soll eine Vollständigkeitsfiktion verhindern, dass Unterlagen kurz vor Fristende nachgefordert werden. Mehr genehmigungsfreie Vorhaben etwa beim Dachausbau oder Wintergärten sollen die Ämter zusätzlich entlasten. Die CDU kritisiere das bisherige „Ämter-Hopping“ und fordere ein One-Stop-Prinzip: Einreichung an einer Stelle, dortige Klärung aller weiteren Schritte, inklusive Einbindung der Denkmalpflege.

Parallel plane die Partei eine Offensive für Eigentumsförderung. Dazu gehören eine abgesenkte Grunderwerbsteuer für Ersterwerber, steuerliche Sonderabschreibungen auch für selbstgenutzte Immobilien sowie die mögliche Ausweitung staatlicher Bürgschaften für Hypotheken. Ziel ist es, insbesondere Familien wieder den Weg in die eigenen vier Wände zu ebnen.
In der Mietpolitik wolle die CDU auf einen Systemwechsel setzen. Die Mietpreisbremse soll 2029 auslaufen und durch ein Instrument ersetzt werden, das aus Sicht der Partei sozial treffsicherer wirkt. Die Mietpreisbremse begrenzt bislang die Miethöhe bei Neuvermietungen in angespannten Märkten – meist auf rund zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die CDU kritisiert die soziale Blindheit des Instruments, da die Mietpreisbremse gleichermaßen Gutverdienern wie einkommensschwachen Haushalten zugutekomme.

Auch energiepolitisch kündige die CDU Änderungen an: Das sogenannte Heizungsgesetz (Novelle des Gebäudeenergiegesetzes), das seit Anfang 2024 vorsieht, schrittweise auf erneuerbare Wärmesysteme umzusteigen, will sie abschaffen. Stattdessen soll es durch ein flexibleres, technologieoffenes Modell ersetzt werden. Die geltenden Vorgaben wie etwa die 65-Prozent-EE-Anforderungen für neue Heizungen gelten vielen als zu komplex und kostenintensiv; diese Kritik greift die Partei auf, bleibt aber konkrete Alternativen bislang schuldig.

Mit ihrem Bündel an Maßnahmen präsentiere sich die CDU als Beschleuniger und Vereinfacher – mit dem Anspruch, den Wohnungsmarkt aus der Stagnation zu führen und neue Investitionsimpulse zu setzen. Ob der Mix aus Deregulierung, Eigentumsförderung und Reformen im Miet- und Energierecht die erhoffte Dynamik entfalten kann, bleibt allerdings offen.

3 Fragen an

DIRK SALEWSKI
Präsident BFW-Bundesverband

Die CDU setzt mit ihrem Antrag zentrale Forderungen der mittelständischen Immobilienwirtschaft um. Wie wichtig ist aus Sicht des BFW der geforderte Kurswechsel beim Gebäudeenergiegesetz hin zu Technologieoffenheit, Emissionsfokus und praxistauglicher Förderung, gerade mit Blick auf bezahlbaren Neubau und Sanierung?
DIRK SALEWSKI Der Antrag greift viele unserer Kernanliegen auf: Wir brauchen ein GEG, das sich an realen Emissionen orientiert statt an immer komplexeren Detailvorgaben. Technologieoffenheit, verlässliche, auskömmliche Förderung und weniger Bürokratie sind die Voraussetzung, damit unsere Mitgliedsunternehmen Klimaschutz und Wohnungsbau gleichzeitig stemmen können.

Auch bei der Mietpreisbremse folgt der Antrag weitgehend Ihrer Linie. Was erwarten Sie von der Politik konkret, um Investitionen wieder in Gang zu bringen?
SALEWSKI Regulierung wie die Mietpreisbremse bekämpft nicht den Wohnungsmangel, sondern hemmt Investitionen und verschärft ihn langfristig. Was wir brauchen, sind schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren, weniger kostentreibende Normen und eine verlässliche Steuer- und Förderpolitik, damit sich Neubau und Bestandssanierung für private Kapitalgeber wieder rechnen.

Der Antrag spricht außerdem die enorme Kostenbelastung der Branche an. Wo sehen Sie die größten Hebel, um Bauen und Wohnen wieder bezahlbar zu machen? Und welche Rolle kann der BFW als konstruktiver Partner der Politik bei der Umsetzung spielen?
SALEWSKI Entscheidend sind der Abbau überzogener Standards, echte Kosten- und Klimachecks für neue Regeln sowie eine Beschleunigung der Verfahren vom Bauplanungsrecht bis zur Förderung. Der BFW bringt hier gerne praxisnahe Vorschläge ein, die konstruktiv und lösungsorientiert sind. Die Rückkehr der EH-55-Förderung ist positiv zu bewerten. Wir können aber über steuerliche Impulse bis hin zu tragfähigen Konzepten für die Wärmewende im Bestand sicher noch viel mehr liefern, damit die Wohnungswirtschaft und der Wohnungsbau wieder funktionieren.

Jetzt Tickets buchen!

Deutscher Immobilien Kongress 2026

Führende Fachleute aus der mittelständischen Immobilienwirtschaft, Vertreter aus Politik, Banken und Energiewirtschaft kommen am Donnerstag, 5. März 2026, im Humboldt Carré beim Deutschen Immobilien Kongress zusammen.

Aktuelle wirtschaftliche Herausforderungen der Branche, die vielen Chancen im Neubau auch für die konjunkturelle Entwicklung sowie das Optimierungspotenzial bei der Bestandssanierung werden intensiv diskutiert. Gewinnen Sie wertvolle Impulse für Ihre tägliche Arbeit.

Im ersten Panel steht der Neubau im Mittelpunkt: Wie lassen sich Bauvertragsrecht, Gebäudetyp E, kommunale Planungshoheit im Kontext des Bauturbos sowie neue Anforderungen an Förderung und Finanzierung künftig praktikabel, bezahlbar und rechtssicher umsetzen? Welche Orientierung benötigen die Unternehmen und Kommunen, um ein vereinfachtes, tragfähiges „neues Normal“ im Bauen zu erreichen? Das zweite Panel widmet sich den Bestandsgebäuden: Zwischen technischen Anforderungen, Klimazielen und wirtschaftlicher Machbarkeit werden realistische Sanierungsziele, rechtliche Rahmenbedingungen wie Mietrecht und CO_2-Vorgaben sowie Förderpolitik und gesellschaftliche Erwartungen an bezahlbares Bauen und Wohnen beleuchtet. Neben den spannenden Fachvorträgen bietet der Kongress exzellente Möglichkeiten zum Netzwerken: Tauschen Sie sich mit Ihren Kollegen aus Industrie und Branche sowie mit den Vorstandsvorsitzenden unserer Landesverbände aus und knüpfen Sie wertvolle Kontakte für Ihr tägliches Geschäft.

Warum sollten Sie dabei sein?

- Diskutieren Sie die aktuellen Themen mit führenden Wirtschaftsexperten und Politikern
- Knüpfen Sie wertvolle Kontakte aus allen Bundesländern für Ihr Geschäft und Ihre Projekte
- Erleben Sie spannende Vorträge und innovative Lösungsansätze zu den Herausforderungen unserer Zeit.

Gestalten wir gemeinsam die Zukunft unserer Branche – seien Sie am 5. März 2026 im Humboldt Carré in Berlin dabei!

Kongressprogramm

11.00 Uhr **Start Registrierung und Brunch-Buffet**

12.30 Uhr **Begrüßung**
Dirk Salewski, Präsident BFW-Bundesverband
Dr. Stefanie Hubig, Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz

12.45 Uhr **Baustelle Neubau – Anspruch, Auftrag, Wirklichkeit**

I) Bauvertragsrecht & Gebäudetyp E: Neues Bauen vereinfachen
- *Dr. Ernst Böhm*, Gründungsgesellschafter der B&O Gruppe
- *RA Michael Halstenberg, Rechtsanwalt, Counsel, Ministerialdirektor a. D., Franßen & Nusser Rechtsanwälte PartGmbB*

II) Bauturbo vs. Planungshoheit: Wie viel Beschleunigung halten Kommunen aus?
- *Sören Bartol*, Parlamentarischer Staatssekretär, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- *Burkhard Jung*, Oberbürgermeister der Stadt Leipzig (angefragt)
- *Detlef Tabbert*, Minister im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (angefragt)

III) Förderung im Wandel: Finanzierung neu denken, Standards neu setzen
- *Vizekanzler Lars Klingbeil*, Bundesminister der Finanzen (angefragt)
- *Stefan Wintels*, Vorsitzender des Vorstands der KfW (angefragt)
- *Benjamin Papo*, Geschäftsführer Hüttig&Rompf GmbH

15.00 Uhr **Kaffeepause und Netzwerken**

16.00 Uhr **Baustelle Bestand – Recht, Rendite, Realität**
Grußwort
Gitta Connemann, Parlamentarische Staatssekretärin bei der Bundesministerin für Wirtschaft und Energie und die Beauftragte der Bundesregierung für den Mittelstand

I) Sanieren im Bestand: Anspruch, Technik und wirtschaftliche Machbarkeit
- *Prof. Elisabeth Endres*, Institut für Bauklimatik und Energie der Architektur an der TU Braunschweig und Beiratsvorsitzende Bundesstiftung Bauakademie (angefragt)

II) Mietrecht & Rendite: Zwischen Kosten, Mieterhöhung und gesellschaftlichem Druck
- Vorstellung Gutachten Mietrecht, Auswirkung auf wirtschaftliche Tragfähigkeit (tba)

17.30 Uhr **Abend-Buffet und Netzwerken**

18.30 Uhr **Ende**

*Stand 5.12.2025. Die aktuelle Version des Programms finden Sie auf unserer Homepage www.bfw-bund.de

Politischer Vorabend

Begrenztes Ticketkontingent exklusiv für BFW-Mitglieder!

Mittwoch, 4. März 2026,
ab 18 Uhr,
PlaceOne Panoramabar,
Strausberger Platz 1 (13. OG),
10243 Berlin

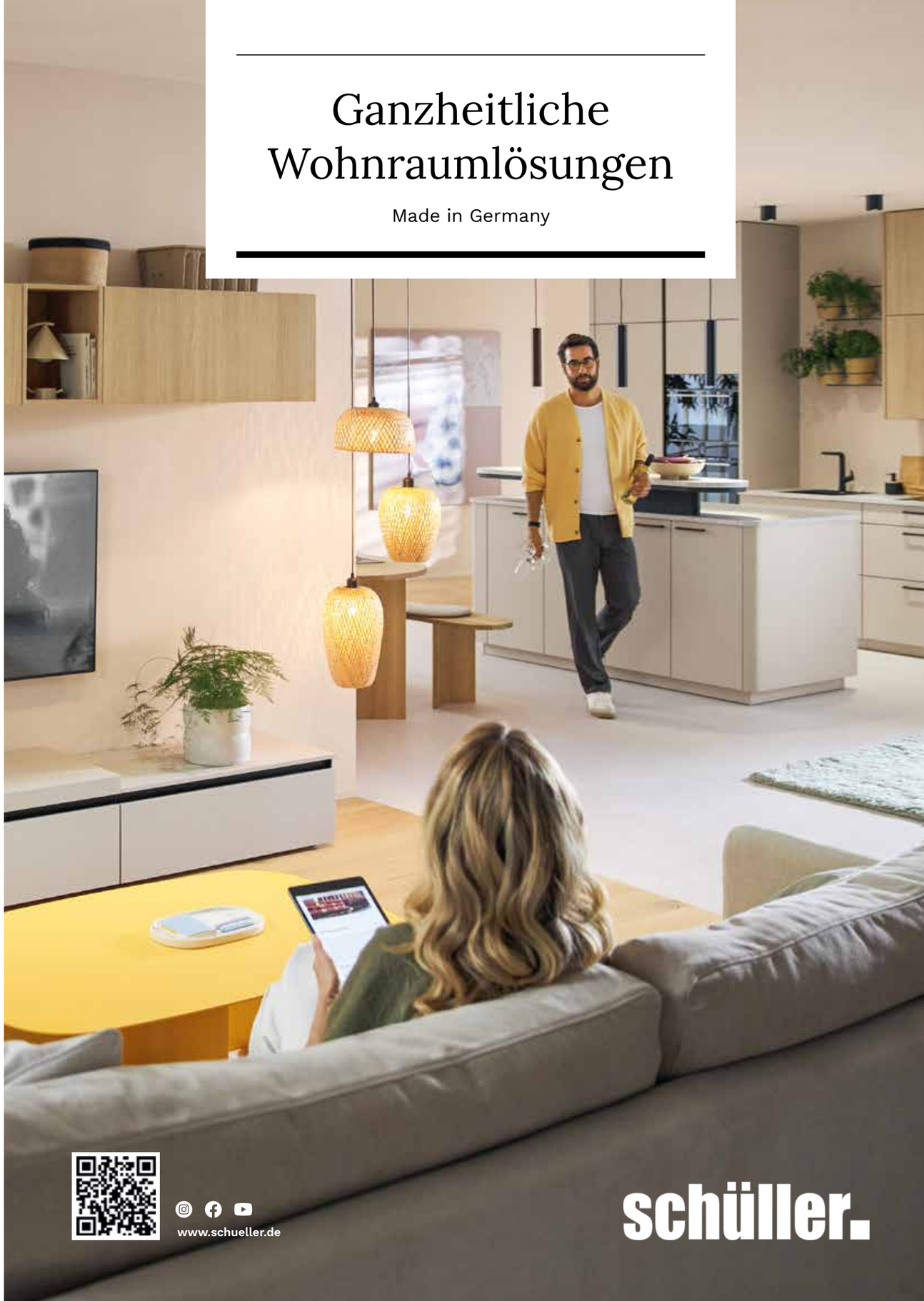
Der BFW-Bundesverband lädt am Vorabend des Deutschen Immobilien Kongresses in die PlaceOne Panoramabar ein. Im 13. Obergeschoss des „Haus Berlin“ kommen BFW-Mitglieder und -Vorstandsmitglieder mit Vertreterinnen und Vertretern der Branche sowie der Bundes- und Landespolitik zusammen, um den großartigen 360° Blick auf Berlin zu genießen.

Programm

18.00 Uhr	Einlass & Sektempfang
19.00 Uhr	Begrüßung Dirk Salewski, Präsident BFW-Bundesverband Politisches Grußwort: Kai Wegner, Regierender Bürgermeister von Berlin
19.30 Uhr	Buffet & Netzwerken

DER DEUTSCHE IMMOBILIEN KONGRESS WIRD FREUNDLICH UNTERSTÜTZT VON

Buderus · B&O BAU · Hüttig & Rompf – Genau Ihr Baufinanzierer · kleinanzeigen Immobilien · BOSCH · GOLDBECK · ImmoScout24 · All3 · CLAGE · DKB · ista · PLUGGIT · TECE · Poppensieker Bauprozess-Steuerung · AVW · DoorBird · KNAUF · KALDEWEI · Lidl · techem · Xella



Seriell aus dem Sanierungsstau

Digital geplant, industriell gefertigt, in Rekordzeit montiert: Serielles Sanieren gilt als Hoffnungsträger für die energetische Transformation des Gebäudebestands. Uwe Bigalke von der dena erklärt, warum dieser Ansatz die Branche verändern und das Klima retten kann.

Eine Gebäudesanierung läuft heute noch so wie vor 30 Jahren. „Rund 90 Prozent der Arbeiten werden manuell gefertigt“, bestätigt Uwe Bigalke, Leiter des Kompetenzzentrums Serielles Sanieren/Energiesprong DE der dena. „Beim seriellen Sanieren dagegen ist die gesamte Prozesskette digital – vom 3D-Scan über KI-gestützte Planung bis zur automatisierten Fertigung.“
Fassaden-, Dach- und Technikmodule werden in Werkhallen vorgefertigt und auf der Baustelle nur noch montiert. Das spart nicht nur Zeit und Kosten, sondern schont auch die Nerven der Bewohner. Bigalke sagt: „Wir bringen Gebäude schneller, wirtschaftlicher und mieterfreundlicher auf Klimakurs.“

„Ziel sind Kosten von 1.000 Euro pro Quadratmeter."

Uwe Bigalke
Leiter des Kompetenzzentrums Serielles Sanieren/Energiesprong DE der dena

Nicht alles passt in die Serie – aber erstaunlich vieles

Natürlich eignet sich nicht jedes Gebäude für den industriellen Sanierungsansatz. Rund 30 Prozent der Mehrfamilienhäuser sind laut dena-Analysen optimal geeignet, weitere 15 Prozent technisch machbar – wenn auch noch nicht immer wirtschaftlich. Besonders spannend ist das Konzept für Schulen, Kitas oder Verwaltungsgebäude, die durch ihre einfache Kubatur geradezu prädestiniert sind. Und selbst im Einfamilienhaussegment, wo kaum ein Haus dem anderen gleicht, sieht Bigalke Potenzial: „Seriell heißt nicht gleichförmig“, betont er. „Entscheidend ist, dass der Prozess standardisiert ist.“ Mit 3D-Scan und digitalem Baukasten lassen sich auch individuelle Häuser mit demselben Verfahren modernisieren.

Kostensprung statt Kostenschock

Kritiker werfen dem Konzept vor, zu teuer zu sein. Bigalke widerspricht: „Wie bei jeder Innovation sind die ersten Projekte teurer, aber die Lernkurve ist steil.“ So ergab eine Evaluation der dena, dass die Kosten im Mehrfamilienhaussegment seit den Pilotprojekten 2021 im Durchschnitt um rund 30 Prozent gesunken sind. Ziel: unter 1.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Eine Größenordnung, die in Planungen zum Teil schon angestrebt wird. Bigalke selbst beziffert die Kosten jüngst abgeschlossener Projekte auf 1.200 bis 1.800 Euro pro Quadratmeter.
Während die Preise klassischer Sanierungen eher steigen, weil das Handwerk an Kapazitätsgrenzen stößt, lässt sich die serielle Fertigung weiter optimieren. Die Branche arbeitet gezielt an der Identifikation von Kostentreibern, und die BEG-Förderung hilft, die Anfangshürde zu nehmen. Bigalke ist überzeugt: „Über die Masse wird der Preis deutlich günstiger.“

Sanieren im Takt und in Rekordzeit

Tempo ist einer der größten Vorteile der Methode. Was sonst Monate oder gar Jahre dauert, soll künftig in wenigen Wochen gehen. Für große Mehrfamilienhäuser rechnet Bigalke bald mit Sanierungszeiten von zwei bis drei Monaten. Der Schlüssel liege in der digitalen Vorbereitung. Wenn die Module vormontiert auf die Baustelle kommen, läuft der Einbau fast wie beim Hausbau aus dem Baukasten. „Dabei funktioniert das Zusammenspiel von Bauunternehmen und Wohnungswirtschaft immer besser“, so Bigalke. Er setzt vor allem auf die Lernfähigkeit der Betriebe. „Die Zahl der Projekte wächst stetig,

DENA
Das dena-Kompetenzzentrum Serielles Sanieren/Energiesprong DE informiert und berät zum Thema serielles Sanieren. Im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWE) initiiert, koordiniert und unterstützt ein Team von rund 30 Experten gemeinsam mit regionalen Partnern Lösungen nach dem Energiesprong-Prinzip für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie für Nichtwohngebäude.

damit auch der Erfahrungsschatz der beteiligten Firmen.“ Mittlerweile sind über 4.000 Wohneinheiten fertiggestellt bzw. im Bau. Zudem sanieren große Wohnungsunternehmen wie die GEWOBAU Erlangen, Vonovia oder LEG ganze Quartiere seriell.

Mieterfreundlich und klimaneutral

Sanierungen sind selten beliebt: Lärm, Staub, Umzug – das will das serielle Konzept vermeiden. Die Bewohner können meist in ihren Wohnungen bleiben, die Eingriffe vor Ort sind minimal. Das Ziel: Eine mietkostenneutrale Sanierung, bei der sich Investitionen über Energieeinsparungen refinanzieren.
Zentral ist dabei der NetZero-Standard: Gebäude erzeugen mit Photovoltaik im Jahresmittel so viel Energie, wie sie verbrauchen. Einsparungen von bis zu 90 Prozent beim Energiebedarf sind möglich. „Das ist nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern schützt gerade einkommensschwache Haushalte dauerhaft vor steigenden Energiepreisen“, sagt Bigalke.

Keine Angst vor der grauen Serie

Serielles Sanieren klingt für viele nach grauen Plattenbauten. Doch dieser Eindruck täuscht. Moderne Fertigungstechnologien erlauben heute eine enorme architektonische Vielfalt. „Jedes Projekt ist ein Unikat“, betont Bigalke. Viele Pilotgebäude seien gestalterisch deutlich aufgewertet worden. Gerade in Nachkriegsquartieren sieht er großes Potenzial: „Hier können wir nicht nur Energie sparen, sondern auch das Stadtbild verbessern – eine Art Stadtreparatur durch gute Architektur.“

Kreislauffähig und digital dokumentiert

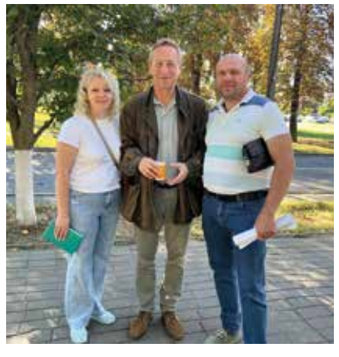
Auch in puncto Nachhaltigkeit denkt die Branche längst weiter. Die Module könnten künftig als Materialdepots dienen, wenn sie so konstruiert sind, dass sich ihre Bestandteile später sortenrein trennen lassen. Dank BIM-Technologie werden Daten zu Materialien, CO_2-Bilanz und Herkunft gespeichert – die Basis für echte Zirkularität. „Alles, was wir wiederverwenden können, müssen wir nicht neu produzieren“, sagt Bigalke. Das spare Energie, Rohstoffe und Geld und mache die Gebäude zukunftssicher.

Von den Niederlanden in die Welt und zurück nach Berlin

Was in den Niederlanden begann, ist längst ein internationales Erfolgsmodell. Unter dem Dach der Global Energiesprong Alliance setzen inzwischen Länder wie Frankreich, Kanada oder die USA auf den Ansatz. Für die Pionierarbeit gab es 2024 sogar den „Gold World Habitat“-Award, unterstützt von den Vereinten Nationen. Und in Deutschland? Hier fordert Bigalke vor allem Verlässlichkeit: „Der BEG-Bonus war der entscheidende Impuls für die Marktentwicklung. Wenn die Politik jetzt den Stecker zieht, bremst sie eine echte Erfolgsgeschichte aus.“ Planungssicherheit und weniger Bürokratie seien entscheidend, um das volle Marktpotenzial von geschätzt 150 Milliarden Euro zu heben.

Der Taktgeber der Wärmewende

„Wir können die Klimaziele nur erreichen, wenn wir die Sanierungsrate deutlich steigern“, appelliert Bigalke. Nur auf erneuerbare Energien zu setzen, reiche nicht aus. Ohne Effizienz würden wir den grünen Strom „wieder zum Fenster rausheizen“.
Serielles Sanieren könne all das verbinden: Effizienz, Geschwindigkeit, Bezahlbarkeit. „Es ist der Taktgeber der Wärmewende im Bestand“, sagt Bigalke. „Und vielleicht die wichtigste Innovation, um endlich aus dem Sanierungsstau herauszukommen.“



HILFE FÜR DIE UKRAINE

Spendenkonto
Angela und Heinz-Stiftung
IBAN
DE 24700205005020409000 0

Wiederaufbau in der Ukraine

Sie wurden ausgebombt, haben ihr Zuhause verloren und mussten flüchten: die vom Krieg gebeutelten Menschen in der Ukraine. Engagierte Helfer haben nun dazu beigetragen, dass sie wieder ein Dach über den Kopf bekommen. Andreas Ibel, Präsident von Build Europe und Vizepräsident des BFW, berichtet über seine Reise in die Ukraine.

Bereits mehrfach war Andreas Ibel in der Ukraine unterwegs, um im Kriegsgebiet den Wiederaufbau zu unterstützen. Neben Gesprächen auf politischer Ebene im Wirtschaftsministerium waren die Tage vor allem geprägt von Begegnungen mit den Menschen. Gemeinsam mit Mitgliedern des derzeitigen Partnerverbands URE Club und der ukrainischen Developer Association war Ibel im Land unterwegs, um sich verschiedene Wiederaufbauprojekte anzusehen. Über seine Erlebnisse berichtet Andreas Ibel eindrücklich:

„Erste Station war Brovary, eine Region nordöstlich von Kiew, wo wir von Olga Solovei, der Vorsitzenden unseres lokalen Partners Housing for IDP und Präsidentin der Stiftung „Wohnen für Binnenvertriebene“, empfangen wurden. Sie hat uns Gespräche mit kommunalen und regionalen Vertretern ermöglicht.
Da bereits zwei Wiederaufbauprojekte erfolgreich umgesetzt worden sind, zeigte sich die Region sehr interessiert daran, ein eigenes Projekt zu realisieren. Gemeinsam haben wir die Rahmenbedingungen festgelegt und danach das Objekt besichtigt. Es handelt sich um ein altes Arbeiterwohnheim, das zu einem Wohnheim für ukrainische Binnenflüchtlinge umgebaut werden soll. Die nächsten Schritte sollen kurzfristig umgesetzt werden. Unsere Aufgabe ist es, die finanzielle Unterstützung bereitzustellen.

In Zavorichi, ein Dorf in der Region Borvary, waren Olga Solovei und ich mit Yuriy Onishchenko, Leiter der Brovary District State Administration, sowie Mitgliedern der Kalytya Gemeindeverwaltung verabredet. Das konkrete Anliegen: Einen verlassenen Schlafsaal in ein „Sozialisierungszentrum für Binnenvertriebene und diejenigen, die ihr Zuhause wegen des Krieges verloren haben“ zu verwandeln. Das Projekt „Zavorychi“ sieht die Rekonstruktion von zwei Schlafsaalgebäuden vor. Hier soll in Form von Smart Appartments moderner Wohnraum geschaffen werden. Das Zentrum wird für 38 Familien und 114 Personen ausgelegt sein – für Menschen, die am meisten Unterstützung benötigen.

Im Anschluss waren wir in der südlich von Kiew gelegenen Region Tscherkassy zu Gast, wo wir ein Projekt besichtigt haben, das mir besonders am Herzen liegt. Hier haben wir mit privaten Spendengeldern aus dem BFW-Umfeld ein Haus für eine Familie aus Donezk erworben, deren Heim bei Bombenangriffen zerstört worden war. Ein Sohn wurde dabei sehr schwer verletzt, die Großmutter kann seitdem kaum noch laufen. Nach einer langen Flüchtlingsodyssee konnte die Familie in ihr neues Heim einziehen. Ein gutes Beispiel dafür, wie wir mithilfe unserer ukrainischen Partner Menschen schnell und unbürokratisch eine Perspektive bieten können – trotz der nach wie vor schwierigen Lage in der Ukraine.

Der direkte Kontakt mit den Betroffenen vor Ort hat mir eindrucksvoll gezeigt, dass deutsche Bürokratie an vielen Stellen sinnvoll ist. Allerdings trägt sie wenig dazu bei, echte Probleme zu lösen. Angesichts der enormen Hilfsbereitschaft aus Polen mutet das Engagement des vergleichsweise reichen deutschen Staates in der Ukraine gerade beschämend an. Es dauert schlicht viel zu lange, um konkrete Hilfeleistung zu finanzieren und dafür zu sorgen, dass Gelder für den Wiederaufbau im Land ankommen. Da ist privatwirtschaftliches Engagement deutlich einfacher und wirkungsvoller zu organisieren.

➤ Sie können uns bei der Unterstützung der Menschen helfen: Dr. Heinz Strubenhoff war früher bei der Weltbank und ist jetzt Berater für die Europäische Investitionsbank (EIB) für den Wiederaufbau der Ukraine und hat sich bereit erklärt, die Spenden für uns weiterzuleiten. Das Spendenkonto finden Sie nebenstehend.

DIN-Strategiekreis: Hinweise aus der Baupraxis gefragt

Mit der Gründung des Strategiekreises FOCUS.bauen hat das Deutsche Institut für Normung (DIN) eine neue Plattform geschaffen, um die Baunormung in Deutschland strategisch weiterzuentwickeln. Der BFW bringt die Perspektive der mittelständischen Immobilienwirtschaft ein.

Ziel ist es, die Normung stärker an den Anforderungen der Baupraxis auszurichten und insbesondere die Baukostensenkung als zentrales Leitmotiv noch stärker zu verankern. Der Kreis tritt die Nachfolge des bisherigen Sonderpräsidialausschusses Bauwerke (SPB) an und ist direkt der Leitungsebene von DIN zugeordnet. Der Strategiekreis begleitet die Normungsprozesse entlang des gesamten Lebenszyklus von Bauwerken – vom Planen über das Bauen bis hin zum Rückbau – und soll den Austausch zwischen Praxis, Wissenschaft, Verwaltung und Industrie stärken.

Bitte um Hinweise aus der Praxis

Um die Arbeit des Strategiekreises FOCUS.bauen wirkungsvoll mitzugestalten, bitten wir BFW-Mitglieder um konkrete Hinweise aus der Baupraxis. Es geht um Rückmeldungen zu Problemen mit technischen Baubestimmungen und Regelungen, die das bezahlbare Bauen erschweren.
Diese Hinweise fließen direkt in unsere fachliche Arbeit im Strategiekreis ein und helfen dabei, die Normung praxisgerechter, wirtschaftlicher und investitionsfreundlicher zu gestalten.

Bitte senden Sie Ihre Hinweise an
➤ *franco.hoefling@bfw-bund.de*

Thematische Schwerpunkte aus Sicht des BFW

Laufende Aktualisierung der Normungsroadmap Bauwerke: Die Roadmap soll aus Sicht des BFW künftig noch stärker auf einfachere und kostengünstige Normen ausgerichtet werden, die das Bauen erleichtern statt es zu verkomplizieren.

Leistungsstufen in der Normung

Die Einführung von Leistungsstufen soll eine klare Trennung ermöglichen zwischen Grundanforderungen, die für Sicherheit und Funktionalität notwendig sind, und Ausstattungsmerkmalen, die Komfort oder Zusatznutzen bieten. Diese Differenzierung ist entscheidend, um unnötige Kostensteigerungen zu vermeiden und die Wahlfreiheit für Bauherren zu erhalten.

Praxisgerechte Umsetzung des DIN-Ländervertrags

Normen sollen nur dann als technische Baubestimmungen in die Landesbauordnungen eingeführt werden, wenn sie nicht zu unverhältnismäßigen Baukostensteigerungen führen. Der BFW fordert eine konsequente Aufwand-Nutzen-Analyse, die sicherstellt, dass zusätzliche Anforderungen durch einen realen Sicherheitsgewinn gerechtfertigt sind.

Stärkung der Freiwilligkeit von Normen

Normen müssen ihren empfehlenden Charakter klar kommunizieren. Der BFW setzt sich dafür ein, dass Normen nicht über Bauverträge in den Markt gedrückt werden, sondern auf nachvollziehbarem Praxisbezug beruhen.

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

Fragen und Antworten zum Gebäudetyp E

Das BFW-Gutachten „Gebäudetyp E – Regelungsvorschläge zum kostengünstigen Wohnungsbau“ von Michael Halstenberg bildet eine wichtige Grundlage für die aktuelle rechtspolitische Diskussion zum Gebäudetyp E.

Mit einem Fragen-und-Antworten-Katalog liefert der BFW gemeinsam mit den immobilienwirtschaftlichen Verbänden der BID eine praxisnahe Ergänzung, die insbesondere auf kritische Rückfragen zu den Regelungsvorschlägen eingeht und eine vertiefte Auseinandersetzung mit den rechtlichen Implikationen ermöglicht. Das BID-Dokument wurde der Justizministerin Dr. Stefanie Hubig, dem zuständigen BMJV-Fachreferat und der Bauministerin Verena Hubertz übersandt. Im BMJV werden derzeit die Eckpunkte für die gesetzliche Neuregelung im BGB erarbeitet.

Hintergrund

Der BFW und die anderen immobilienwirtschaftlichen Verbände der BID sehen in der rechtlichen Absicherung des Gebäudetyp E einen zentralen Hebel zur Wiederbelebung des bezahlbaren Wohnungsbaus. Die vorgeschlagenen Regelungen zum Gebäudetyp E ermöglichen funktionale, sichere und nutzbare Gebäude bei gleichzeitiger Entlastung von überhöhten technischen Standards, die derzeit faktisch verpflichtend sind. Im Folgenden einige Fragen und Antworten dazu:

Was ist Ziel des Gutachtens?

Die Vorschläge zielen auf kostengünstigeren Wohnungsbau durch rechtssichere Vereinbarungen von weniger hohen technischen und baulichen Standards. Ziel ist eine neue Vertragskultur für bezahlbaren Wohnraum.

Inwieweit hängen die Vorschläge mit dem Gebäudetyp E zusammen?

Mit dem Gebäudetyp E soll erreicht werden, dass ein Bauwerk nicht mangelhaft ist, wenn es von den gewohnten Standards und Normen abweicht, ohne notwendige Sicherheits- oder Mindeststandards zu unterschreiten. Das Gutachten fordert mehr Flexibilität für Planer und Bauunternehmen und macht insbesondere gesetzliche Regelungsvorschläge, um Bauwerke auch kostengünstiger realisieren zu können.

Was hat der Gebäudetyp E mit den anerkannten Regeln der Technik zu tun?

Um Haftungsrisiken zu vermeiden, besteht derzeit ein faktischer Zwang zur Einhaltung technischer Regeln. Das Gutachten erläutert die Bedeutung anerkannter Regeln der Technik und zeigt Wege auf, diesen faktischen Zwang aufzuheben und mehr Freiheit in Bezug auf die technische Gestaltung von Gebäuden zu schaffen.

Warum braucht es eine gesetzliche Regelung zum Gebäudetyp E im BGB?

Vertragliche Abweichungen sind möglich, aber rechtlich riskant. Die aktuelle Rechtslage führt zu teurem Bauen. Das Gutachten schlägt vor, funktionale Gleichwertigkeit gesetzlich zu verankern.

Wie wird der erforderliche Verbraucherschutz durch die Vorschläge im Gutachten beachtet?

Der Verbraucherschutz bleibt erhalten. Funktionale, sichere und nutzbare Gebäude sind wie bisher gesetzlich abgesichert. Transparenz und gesetzliche Mindeststandards bleiben bestehen.

Der vollständige Fragen-Antworten-Katalog.

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

Eine Chance für den Mittelstand

Die Bundesregierung reaktiviert die Neubauförderung
für Effizienzhäuser im Standard EH 55.

Es scheint wie das vorweihnachtliche Füllhorn für die Immobilienbranche: Mitte Dezember 2025 sollen 800 Millionen Euro in Form zinsverbilligter KfW-Kredite für die Neubauförderung von Effizienzhäusern im EH-55-Standard bereitstehen. Ziel ist es, damit den Bauüberhang abzubauen und die Investitionsbereitschaft wieder anzukurbeln.
Für die mittelständischen Immobilienunternehmen im BFW bedeutet das grundsätzlich eine wichtige Perspektive: Projekte, die seit dem Förderstopp im April 2022 auf Eis lagen, könnten nun realisiert werden.

Damals war die Förderung eingestellt worden. Die Folge: Zahlreiche genehmigte Vorhaben wurden nicht umgesetzt, obwohl die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt.

DAS SOLL GEFÖRDERT WERDEN

Neubau im EH-55-Standard

- Erneuerbare Wärmeversorgung gem. GEG (z. B. Wärmepumpe, Biogas, Fernwärme, Biomasse)
- Baugenehmigung muss vorliegen
- Keine Öl- oder Gasheizungen
- Bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit über zinsverbilligte KfW-Kredite

Die zeitlich befristete Maßnahme soll vor allem den Bauüberhang aktivieren: Bundesweit sind rund 760.000 Wohnungen genehmigt, aber noch nicht gebaut. Für mittelständische Projektentwickler und Bauträger eröffnet sich damit die Möglichkeit, geplante Vorhaben endlich umzusetzen. Weitere Informationen erhalten BFW-Mitgliedsunternehmen über unsere unterschiedlichen Informationskanäle.

Mit Silka zur effizienten und modernen Bauweise

Mit Silka XL von Xella entsteht ein energieeffizienter Neubau,
der die Anforderungen an DGNB-Gold und KfW 40 in moderner Bauweise erfüllt.

Der Bedarf an neuem Wohnraum in Deutschland ist weiterhin groß. Gleichzeitig steigen die Ansprüche an Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Qualität. Ein aktuelles Wohnprojekt zeigt, wie sich diese Ziele im mehrgeschossigen Wohnungsbau in Einklang bringen lassen.
Das Gebäude entsteht im Rahmen einer größeren Quartiersentwicklung in Hannover, „Neues Carré Kirchrode“, und erfüllt den energetischen Standard eines Energieeffizienzhauses 40. Zudem ist die DGNB-Zertifizierung in Gold vorgesehen. Damit werden hohe Anforderungen an Energieeffizienz, Ressourcenschonung und Langlebigkeit umgesetzt.
Im Mittelpunkt des Projekts steht eine effiziente Planung und Ausführung von der Materialwahl bis zur Baustellenorganisation. Zum Einsatz kommt das großformatige Kalksandsteinsystem Silka XL Basic aus dem Hause Xella, das speziell für den modernen Geschosswohnungsbau entwickelt wurde.
Die großformatigen (100 x 50 cm) Silka Solid XL Basic Steine reduzieren den Arbeitsaufwand im Vergleich zu kleinformatigen

Mauersteinen um mehr als die Hälfte. Eine konsequente Planung im 12,5-Zentimeter-Raster macht Schneidarbeiten überflüssig. Für den Höhenausgleich wird zusätzlich der Silka Therm Kimmstein verwendet, was zur Ausführungssicherheit beiträgt. Der zügige Baufortschritt ist auf der Baustelle täglich sichtbar und zeigt die Effizienz des Systems.
Neben der Geschwindigkeit bietet das verwendete Material weitere Vorteile, denn die Kalksandsteine bestehen aus natürlichen, mineralischen Rohstoffen, sind vollständig recycelbar und erfüllen hohe Anforderungen an Schall- und Brandschutz. Damit unterstützen sie die Kriterien für nachhaltiges Bauen im Sinne der DGNB.
Zur Energieversorgung tragen eine Wärmepumpenanlage und Photovoltaikmodule auf dem Dach bei. Eine hochwertige Kerndämmung und Dreifachverglasung minimieren Wärmeverluste und sichern dauerhaft niedrige Betriebskosten. Ergänzend verbessert die begrünte Dachfläche das Mikroklima und unterstützt die Regenwasserrückhaltung, was den Nachhaltigkeitswert des Projekts zusätzlich erhöht.
Der erste Bauabschnitt befindet sich bereits im Innenausbau, während der zweite aktuell den Rohbau durchläuft. Das Projekt entwickelt sich planmäßig weiter und steht beispielhaft für eine Bauweise, die Energieeffizienz, Qualität und Wirtschaftlichkeit erfolgreich miteinander verbindet.

Xella
Xella Deutschland GmbH
Telefon: 0800 5235665
info@xella.com

Ein großer Schritt nach vorn für das Wohnen in Europa

„Bezahlbarer Wohnraum“ ist nicht nur eine deutsche, sondern eine europäische Herausforderung. Gemeinsam mit den europäischen Partnerverbänden von Build Europe war der BFW auf einer Tagung in Malta vertreten.

Gemeinsam mit BFW-Präsident Dirk Salweski und BFW-Geschäftsführer Andreas Beulich war BFW-Vizepräsident und Präsident von Build Europe Andreas Ibel (vorne links) auf der Tagung in Malta vertreten.

Das Ziel der Zusammenarbeit ist, eine gemeinsame europäische Position zu entwickeln, denn die Wohnraumkrise ist mittlerweile auch in Brüssel als Top-Thema erkannt worden. EU-Kommissar Dan Jørgensen schrieb vor Kurzem: „Es ist Zeit, eine EU-weite Lösung für die Wohnraumkrise zu finden und unsere Demokratie zu schützen. Noch dieses Jahr werde ich einen Plan für erschwinglichen Wohnraum vorlegen. Darin werden praktische Schritte erläutert, damit erschwinglicher, nachhaltiger und menschenwürdiger Wohnraum für alle Realität werden kann.“

Es unterstreicht die Notwendigkeit, auch auf der europäischen Ebene anstehende Veränderungen mitzugestalten. Veranstaltet von den Mitgliedern der Malta Development Association (MDA) brachte der Kongress die Build Europe-Mitglieder zusammen, die über 70 Prozent der Hausbaukapazität der EU repräsentieren. Es ging darum, Ideen auszutauschen und die nächsten Schritte hin zu bezahlbarem und nachhaltigem Wohnen zu planen.

Projektbesuch auf Baustelle

Die Diskussionen konzentrierten sich auf den europäischen Plan für „Bezahlbares Wohnen“, fairen Wettbewerb im Rahmen der Staatsbeihilfen, Besteuerungs- und Finanzierungsmodelle für die Bezahlbarkeit sowie den dringenden Bedarf, Genehmigungen zu beschleunigen und Vorschriften zu vereinfachen. Ein Projektbesuch auf einer maltesischen Baustelle durfte bei diesem Treffen natürlich nicht fehlen.

Ökonomische Realitäten

Matt Zerafa, CEO der Malta Housing Authority und Mitglied des EU Housing Advisory Board, eröffnete mit seiner Präsentation den nachdenklichen und anregenden Austausch.

Andrii Tarasenko und Olena Shevchenko von der Ukrainian Financial Housing Company (UFHC) lenkten den Blick der Tagungsteilnehmer auf die Ukraine. Sie teilten in ihrem bewegenden Beitrag interessante Einblicke in den Wiederaufbau sowie zur innovativen

BFW-Vizepräsident und Präsident von Build Europe Andreas Ibel (2. v. r.) auf einer Baustelle auf Malta.

Wohnungsfinanzierung: eine wahre Lektion in Resilienz und Partnerschaft.

Cédric Van Meerbeeck (MRICS) von Deloitte half mit seiner aufschlussreichen Präsentation des Deloitte Property Index 2025, die ökonomischen Realitäten hinter der Herausforderung der Wohnraumerschwinglichkeit in Europa zu beleuchten.

Es gilt nun, sich gemeinsam dafür einzusetzen, bezahlbaren, wettbewerbsfähigen und nachhaltigen Wohnraum in ganz Europa zu schaffen und zu erhalten.

Keine Sonderabschreibung bei Abriss und Ersatzneubau

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit dem im Oktober veröffentlichten Urteil vom 12. Oktober 2025 (IX R 24/24) entschieden, dass die Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nicht zu gewähren ist, wenn ein Einfamilienhaus abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird.

Die Steuerförderung setzt voraus, dass durch die Baumaßnahme bisher nicht vorhandene Wohnungen geschaffen werden. Dies erfordert eine Vermehrung des vorhandenen Wohnungsbestands.

Sachverhalt

Der Klägerin gehörte ein vermietetes Einfamilienhaus. Nachdem sie sich zum Abriss des sanierungsbedürftigen, aber noch funktionsfähigen Hauses entschlossen hatte, stellte sie im Jahr 2019 einen Bauantrag für ein neues Einfamilienhaus. Im Juni 2020 ließ sie das alte Haus abreißen. Ab Juli 2020 wurde der Neubau errichtet, den die Klägerin ebenfalls vermietete. Das Finanzamt berücksichtigte die reguläre Abschreibung, lehnte jedoch die beantragte Sonderabschreibung nach § 7b EStG ab. Die Klage blieb erfolglos.

Begründung

Der BFH wies die Revision zurück und bestätigte die Sichtweise der Vorinstanz. Der Zweck der Sonderabschreibung nach § 7b EStG liege darin, Anreize für die zeitnahe Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu bieten und damit die Wohnraumknappheit zu bekämpfen. Dies folge aus der Entstehungsgeschichte des Gesetzes, das Teil der sogenannten Wohnraumoffensive der damaligen Bundesregierung war. Der Abriss und anschließende Neubau einer Immobilie ohne Schaffung eines zusätzlichen Bestands an Wohnungen erfülle dieses Ziel nicht. Anderes könne gelten, wenn der Neubau in keinem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem vorherigen Abriss stehe. Ein solcher Ausnahmefall lag hier aber nicht vor (Quelle: BFH).

Anmerkungen und Praxishinweise

Die Entscheidung ist konsequent, lässt sich aber nicht auf jeden Ersatzneubau 1:1 übertragen. Generell gilt, dass mit der Sonder-AfA dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegengewirkt werden soll. Daher setzt die Förderung voraus, dass nach einer solchen Maßnahme insgesamt mehr Wohnraum zur Verfügung steht als zuvor. Bestehenden nutzbaren Wohnraum nur durch einen Neubau zu ersetzen, erhöht das Wohnangebot nicht. Dass der Ausbau- und Energiestandard des neuen Hauses besser ist, hielt der BFH für ebenso unerheblich wie die Tatsache, dass der Gesetzgeber für spätere Veranlagungszeiträume eine zusätzliche Förderung für energetische Neubauten geschaffen hatte. Der vorliegende Ersatzneubau ist daher aus Sicht des BFH eher wie eine steuerlich nicht förderfähige Sanierung zu behandeln.

Wird lediglich eine alte Wohnung durch eine neue ersetzt, wird auch kein zusätzlicher neuer Wohnraum (= neue Wohneinheiten) geschaffen. § 7b EStG gilt für „zusätzlich geschaffene Wohnungen“. Das bedeutet, dass durch den Neubau zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden muss, der vorher nicht existierte. Die bloße Ersetzung von Wohnraum entspricht nicht dem Förderungszweck des § 7b EStG.

Der Gesetzgeber beabsichtigte mit § 7b EStG die Schaffung von zusätzlichen neuen Wohnungen, um der Wohnungsnot entgegenzuwirken. Eine Sanierung oder Modernisierung, selbst

wenn sie umfangreich ist, führt in der Regel nicht zur Schaffung von neuem Wohnraum und ist daher nicht förderfähig. Das gilt in der Regel auch für Neubau nach Abriss, wenn keine zusätzlichen Wohneinheiten entstehen.

Diese Argumentation wird auch durch die Gesetzesbegründung (vgl. BT-Drucksache 19/4949, Seite 12) bestätigt: „…Entsprechend dem Ziel des Gesetzes kommt es darauf an, dass neue Wohnungen geschaffen werden. Die Wohnung muss zusätzlich und erstmalig und damit neu geschaffen werden. Baumaßnahmen, die zu einer Verlegung von Wohnraum oder Erweiterung der Wohnfläche innerhalb eines Gebäudes führen, erfüllen die Fördervoraussetzungen nicht…“

Ausnahme bei Baufälligkeit

Etwas anderes gilt jedoch ausnahmsweise dann, wenn alterungsbedingte Mängel des abgerissenen Gebäudes so umfangreich sind, dass keine bewohnbare Wohnung mehr vorliegt bzw. eine Unbewohnbarkeit in absehbarer Zeit bevorgestanden hätte. Dies war hier jedoch nicht der Fall. Das abgerissene Gebäude war nicht baufällig. Die Immobilie war im Zeitpunkt ihres Abrisses damit weder technisch noch wirtschaftlich verbraucht (siehe auch BFH-Urteil vom 19. Mai 1961, VI 127/60 U).

Konsequenzen für die Praxis

Soll bei Abriss und Neubau § 7b EStG zur Anwendung kommen, müssen zusätzliche neue Wohneinheiten geschaffen werden, zum Beispiel durch andere Zuschnitte. Teilweise wird vertreten, dass sich daneben auch die Gesamtwohnfläche des Gebäudes vergrößern muss.

Soll mit dem Neubau nur Ersatz ohne zusätzliche neue Einheiten geschaffen werden, so kommt § 7b EStG nur dann in Betracht, wenn das abgerissene Gebäude wegen Baufälligkeit faktisch unbewohnbar ist.

Die Grundsätze lassen sich sinngemäß auch auf umfangreiche neubauähnliche Sanierungsmaßnahmen übertragen, wenn zum Beispiel aus einem ehemaligen Bürogebäude durch eine Kernsanierung neuer Wohnraum geschaffen wird.

Wird ein wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähiges Wohngebäude umfangreich, also mit einem Neubau vergleichbar, saniert, sollte für die rechtssichere Anwendung der Sonder-AfA stets darauf geachtet werden, dass durch neue Zuschnitte zusätzliche Wohneinheiten in Verbindung mit einer Vergrößerung der Gesamtwohnfläche geschaffen werden.

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

Wärmewende: Sozialverträglich und investitionsfreundlich

Am 21. November 2025 hat der Bundesrat einen Entschließungsantrag zur Novellierung der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) und zur Förderung des Fernwärmeausbaus im Mietwohnungsbestand beschlossen.

Mit diesem Beschluss fordert die Länderkammer die Bundesregierung auf, die bestehenden Regelungen grundlegend zu überarbeiten. Ziel ist es, die Wärmewende sozialverträglich und investitionsfreundlich zu gestalten.
Nach dem Beschluss wird die Entschließung der Bundesregierung zugeleitet. Diese prüft den Inhalt und entscheidet, ob sie die Forderungen in einen Gesetzentwurf oder eine Verordnungsänderung umsetzt. Es gibt keine feste Frist, aber in der Praxis reagiert die Bundesregierung häufig im Rahmen laufender Gesetzgebungsverfahren oder durch eigene Initiativen. Dies gilt umso mehr, weil das Wirtschaftsministerium bereits seit geraumer Zeit an einer Reform der WärmeLV und der AVBFernwärmeV arbeitet.

Ausgangslage und Zielsetzung
Fernwärme ist ein Schlüssel für die Klimaziele im Gebäudesektor. Die aktuelle Kostenneutralitätsregelung (§ 556c BGB i.V.m. WärmeLV) verhindert jedoch den Anschluss von Bestandsgebäuden an Fernwärmenetze. Ab 2027 steigen die Kosten für fossile Energien u.a. durch die freie CO_2-Bepreisung erheblich. Dementsprechend geht es um den sozialverträglichen und investitionsfreundlichen Ausbau klimafreundlicher Fernwärme, faire Kostenverteilung und Preistransparenz.

Eckpunkte des Entschließungsantrags
- Klimaziele bekräftigen – Ausbau klimafreundlicher Fernwärme als zentralen Baustein der Wärmewende.
- Der Bundesrat stellt fest, dass die geltende Ausgestaltung der Kostenneutralitätsregelung des § 556c Abs. 1 S.1 Nr. 2 BGB i.V.m. §§ 8 bis 10 Wärmelieferverordnung (WärmeLV) den Anschluss von Bestandsgebäuden an Fernwärmenetze erheblich behindert und damit die notwendige Transformation im Wärmesektor ausbremst. Die rückwärtsgewandte Berechnung der Kostenneutralität nach der WärmeLV führt im Zusammenspiel mit den aktuell niedrigen Gaspreisen dazu, dass der Abschluss von Neuverträgen nahezu zum Erliegen gekommen ist. Dies gefährdet den künftigen Ausbau der Fernwärme im Bestand und somit die Erreichung der Klimaziele. Dies führt perspektivisch zu sozialen Härten für Mieter in fossil beheizten Gebäuden.
- Grundlegende Überarbeitung der WärmeLV und § 556c BGB, um Investitionen und soziale Verträglichkeit zu sichern.
- Dynamische Anpassung der Preisstrukturen und klimapolitische Anforderungen vorausschauend berücksichtigen.
- Zukunftskosten einbeziehen, wie CO_2-Kosten in die Berechnung einfließen lassen.
- Novellierung der AVBFernwärmeV für bessere Preiskontrolle und Transparenz bei Wärmepreisen.
- Weitere Rahmenbedingungen prüfen: Stromsteuer, Klimasozialplan und EE-Pflicht im GEG so gestalten, dass sie den Umstieg fördern.

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

Parlamentarischer Abend im Düsseldorfer Landtag

BFW NRW und Haus & Grund Rheinland Westfalen begrüßten rund 140 Gäste am Regierungssitz NRW.

Nach der Begrüßung durch Landtagsvizepräsident Rainer Schmeltzer sprachen BFW-Landesvorsitzender Martin Dornieden sowie Walter Eilert, Präsident von Haus & Grund Rheinland Westfalen.

Dornieden zeichnete ein ernüchterndes Bild der wirtschaftlichen Lage: Gleichzeitig wertete er die Verabschiedung des Bauturbo-Pakets und die Rückkehr der KfW-55-Förderung als wichtiges Signal. Dornieden warnte jedoch vor einem Flickenteppich unterschiedlicher kommunaler Regelungen.

Bauturbo und KFW-55-Förderung sind wichtige Signale.

Martin Dornieden

Wohnraumförderung bleibt Stabilisator der Immobilienwirtschaft.

NRW-Ministerin Ina Scharrenbach

40 Prozent der privaten Vermieter sind über 61 Jahre alt.

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Sein Dank galt Ina Scharrenbach, die als Bauministerin den Gebäudetyp E und den Bauturbo maßgeblich vorangetrieben habe. Als zentrale Stütze für die Branche hob Dornieden das Fördervolumen von 2,3 Milliarden Euro hervor. Ministerin Ina Scharrenbach betonte, dass die NRW-Wohnraumförderung auch im kommenden Jahr ein entscheidender Stabilisator der Immobilienwirtschaft bleibe. Zudem werde sich das Land verstärkt um stabile Regelungen im Mietmarkt kümmern, denn Wohneigentum in Deutschland sei „Volkseigentum“, so die Ministerin.

Dies bestätigte zumindest zum aktuellen Zeitpunkt Gastredner Prof. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) mit zentralen Erkenntnissen aus der IW-Studie „Private Vermieter auf dem Rückzug?“ für Haus & Grund: 5,5 Millionen Kleinvermieter prägen den deutschen Markt, 16 Millionen Wohnungen befinden sich in privater Hand. „In 50 Prozent der Fälle wurden im letzten Jahr keine Mietanpassungen vorgenommen“, informierte Voigtländer.

Nur zehn Prozent der Vermieter erzielen nach Erhebung des IW mehr als 20.000 Euro Gewinn pro Jahr. Trotz steigender Vermieterzahlen sei die Wohneigentumsquote in Deutschland um einen Prozentpunkt gesunken. Deutschland sei beim Eigentumserwerb im internationalen Vergleich nach wie vor EU-Schlusslicht.

Prof. Voigtländer sieht wachsende Unsicherheit durch energetische Anforderungen, das Gebäudeenergiegesetz und die CO_2-Bepreisung als zentrale Gründe für die rückläufige Bedeutung privater Vermieter. [DD]

IW-Studie „Private Vermieter in Deutschland“

InnovationsForum Nord: So geht's auch!

Von Lehmbau bis KI, von Strohballen bis zum Haus aus dem Drucker: Beim InnovationsForum des BFW-Landesverbands Nord im ista-Showroom in Hamburg drehte sich alles um die Zukunft des Bauens.

Beim InnovationsForum Nord 2025: Hamburgs Oberbaudirektor Franz-Josef Höing, Dr. Verena Herfort, Geschäftsführerin des BFW Nord, und Kay Brahmst, Vorstandsvorsitzender des BFW Nord (v. l.)

BFW-Geschäftsführerin Dr. Verena Herfort eröffnete den Tag mit einem klaren Appell: neugierig bleiben, über Grenzen hinausdenken. Durch das Programm führte Norman Meyer gewohnt souverän und kurzweilig. Lars Bollensen, Partner der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft, beleuchtete die rechtlichen Grundlagen für Innovationen. In seinem Vortrag stellte er den neuen „Wohnungsbauturbo" vor, der Verfahren vereinfachen soll. Aber: „Zwischen Idee und Umsetzung liegt die Praxis", so Bollensen.

Baukultur, Respekt, Nachhaltigkeit

Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg, zeigte in seiner Keynote, dass Baukultur und Wirtschaftlichkeit sich nicht ausschließen müssen. Dies machte er unter anderem an Beispielen für Nachverdichtungen in Hamburg fest.
Annabelle von Reutern von TOMAS – Transformation of Material and Space plädierte für Bauen mit Respekt, Empathie und Kreislaufdenken statt Abriss und Verschwendung. Wie das in der Praxis gelingen kann, zeigte Prof. Dirk E. Hebel vom Karlsruher Institut für Technologie: mit einem leidenschaftlichen Plädoyer für Wiederverwendung, Wiederverwertung und Recycling.
Dr. Ipek Ölcüm, Geschäftsführerin des Industrieverbands Lehmbaustoffe e.V., präsentierte Lehm als Baumaterial der Zukunft: feuchtigkeitsregulierend, kreislauffähig und inzwischen auch im mehrgeschossigen Hochbau normgerecht einsetzbar. Simon Wander, Geschäftsführer der HALM GmbH, stellte Stroh als CO_2-negativen Dämmstoff vor, während Martha Starke vom Projekt MYCO+ einen Baustoff aus Pilzmyzel präsentierte. Über kreislauffähigen Beton sprach Dr. Jens Ewert von Holcim.

Vom Werk zur Wirklichkeit

Wie sich durch die industrielle Vorfertigung Bauprozesse optimieren lassen, erläuterte Anja Knoll, Geschäftsführerin der Tinglev Elementfabrik GmbH. Klare Taktung, digitale Planung, gewerkeübergreifende Zusammenarbeit – so werden Bauzeiten drastisch verkürzt. Ein anderer Ansatz: Holzbausteine ohne Kleber. Lewin Fricke von TRIQBRIQ demonstrierte, wie Gebäude dadurch vollständig rückbaubar werden.

Hightech trifft Handwerk

KI, Robotik und 3D-Druck: Was nach Zukunft klingt, ist längst Realität. Wulf von Borzyskowski, Geschäftsführer der All3 Construction Germany GmbH, zeigte, wie künstliche Intelligenz und Robotik den Bauprozess automatisieren können – von der Grundrissplanung bis zur Fertigung ganzer Wohnhäuser. Thomas Rolf Hermes von FRANK FRANK präsentierte mit der „Future Fit Wall" eine KI-gestützte Lösung für die serielle Sanierung.
Den Schlusspunkt setzte Alexander Hoffmann von der KORTE-HOFFMANN GmbH. Sein Unternehmen gehört zu den Pionieren des 3D-Drucks in Deutschland und kann sowohl Wohn- als auch Geschäftshäuser drucken.
Das InnovationsForum Nord machte klar: Die Branche denkt neu und packt an. Innovation liegt nicht in der Ferne, sie ist längst auf den Baustellen angekommen.

Serieller Wohnungsbau und effiziente Dachlösungen für den Bau-Turbo

Deutschland braucht dringend mehr Wohnungen und die Politik hat mit neuen Regelungen den Startschuss für mehr Tempo und neue Chancen im Wohnungsbau gegeben.

Grün in Grün: In Immendingen steht ein Vorzeigebeispiel der nachhaltigen und seriellen Bauweise.

Mit dem neuen § 246e BauGB, der ab 2026 gilt, sollen Kommunen künftig auf Bebauungspläne verzichten und Projekte wesentlich schneller umsetzen können. Ergänzende Förderprogramme für klimafreundliche Bestands- und Neubauten sowie Quartierslösungen sollen zusätzliche Impulse geben. Doch Gesetze allein schaffen noch keine Wohnungen. Entscheidend sind Bauweisen, die Zeit und Kosten sparen und gleichzeitig Qualität sichern.

Serielles Bauen als Bau-Turbo
Im seriellen Wohnungsbau entstehen Module, Wände und Dachsysteme industriell vorgefertigt und unabhängig vom Wetter in der Produktionshalle. Auf der Baustelle erfolgt anschließend die präzise und schnelle Montage. Viele Arbeitsschritte laufen parallel, statt wie bisher nacheinander. Das spart Monate, verbessert die Qualität und reduziert Materialverluste. Auch der Fachkräftemangel lässt sich so abfedern, weil sich Fertigungsprozesse automatisieren und planbarer gestalten lassen.
Besonders deutlich wird dies am Dach. In der klassischen Bauweise vergehen bis zur Eindeckung oft viele Monate. Seriell gefertigte Dachsysteme werden dagegen passgenau geliefert und sofort montiert. Das kann Projekte erheblich beschleunigen. Investoren profitieren von früheren Fertigstellungen, Bauträger von höherer Planungssicherheit und Mieter von der Möglichkeit schneller einzuziehen.

Hürden auf dem Weg zum Durchbruch
Trotz dieser Vorteile zögern viele Investoren. Hohe Zinsen, gedeckelte Renditen und regulatorische Risiken haben den Markt in den vergangenen Jahren gebremst. Außerdem hält sich das Vorurteil, serielles Bauen sei gleichbedeutend mit monotonen Plattenbauten. Moderne Konzepte zeigen jedoch eine andere Realität. Standardisierte Prozesse schließen architektonische Vielfalt nicht aus. Im Gegenteil: Unterschiedliche Fassaden, flexible Grundrisse und variable Dachformen ermöglichen attraktive und individuelle Projekte.

BMI als Partner für Qualität und Tempo
BMI Deutschland versteht sich nicht nur als Lieferant, sondern als Partner im gesamten seriellen Bauprozess. Die Architektenberatung unterstützt schon in der Konzeptphase mit bauphysikalischem und technischem Know-how. Die Key-Account-Manager stimmen Schnittstellen mit Bauträgern und Generalunternehmern frühzeitig ab, damit Prozesse reibungslos ineinandergreifen. So lassen sich Zeit- und Kostenverluste vermeiden.
Ein weiterer Vorteil sind die zertifizierten Dachsysteme, die auch in der SHI-Datenbank gelistet sind. Sie schaffen Normensicherheit, erleichtern Ausschreibungen und geben Planern wie Bauherren Vertrauen. Damit wird das Dach nicht nur zum funktionalen Abschluss des Gebäudes, sondern zu einem echten Beschleuniger im nachhaltigen Bauprozess.

René Thaler-Uecker,
Director
Key-Account-Management

BMI Deutschland GmbH
Telefon +49 61 71 618 71 22 | E-Mail rene.thaleruecker@bmigroup.com

Wohnraum für Fachkräfte

Der Wohnraummangel lähmt zunehmend auch die Wirtschaft: „Keine bezahlbaren Wohnungen, keine Mitarbeitenden“ lautet vielfach die unlösbare Gleichung für Unternehmen. Beschäftigtenwohnen kann hier ein Baustein für Berlins Zukunft sein – sagen BFW Berlin/Brandenburg und IHK Berlin.

Der Fachkräftemangel ist längst auch eine Wohnungsfrage. Wenn potenzielle neue Mitarbeiter keine Wohnung finden, wird der Arbeitsvertrag oft nicht unterschrieben. In einer Stadt wie Berlin, die in den kommenden Jahren um weitere 200.000 Menschen wachsen wird, braucht wirtschaftliches Wachstum deshalb vor allem eines: mehr Wohnraum.

Hier geht’s zum Leitfaden für das Beschäftigtenwohnen und zur Eintragung als Umsetzungspartner

Doch der Wohnungsbau stockt. Hohe Baukosten, teure Kredite und strenge Auflagen bremsen die Umsetzung neuer Projekte. Der Neubau liegt weit unter dem Bedarf, dabei fehlen heute bereits über 100.000 Wohnungen in der Stadt. Die Folgen spürt auch die Wirtschaft: Vom Handwerksbetrieb über Start-ups bis zu Industrieunternehmen – überall erschwert der Wohnungsmangel die Gewinnung und Bindung von Mitarbeitenden.
Ein Ansatz, der helfen kann, ist das sogenannte Beschäftigtenwohnen. Unternehmen übernehmen hier eine aktive Rolle, wenn es darum geht, ihren Mitarbeitenden Wohnraum zu sichern – sei es durch eigene Neubauprojekte, Kooperationen mit Wohnungsunternehmen oder Mietverträge mit Belegungsrechten. Der Bedarf ist da und die Lösungen sind vielfältig.

Wichtig ist dabei: Beschäftigtenwohnen ist keine Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt. Es schafft vielmehr zusätzliche, gezielte Angebote und entlastet so auch den allgemeinen Wohnungsmarkt. Damit kann es einen Beitrag zur Lösung leisten und zur Attraktivität Berlins als Wirtschaftsstandort.

Der BFW-Landesverband Berlin/Brandenburg hat gemeinsam mit der IHK Berlin und BerlinPartner einen Leitfaden erarbeitet, der Unternehmen den Einstieg erleichtert. Denn viele Firmen haben weder das Know-how noch die Kapazitäten, sich mit Planungsrecht, Bauabläufen oder Genehmigungsverfahren auseinanderzusetzen. Hier kommen die BFW-Mitgliedsunternehmen ins Spiel: Sie kennen die Praxis in Sachen Bauen und Verwalten und können die Umsetzung als starke Partner ermöglichen und begleiten.

Ziel des Leitfadens ist auch, interessierte Unternehmen direkt mit den richtigen Partnern der Immobilienbranche zu vernetzen. Daher der Appell: Tragen Sie sich jetzt als Umsetzungspartner für Beschäftigtenwohnen ein und finden Sie neue Kunden für spannende Projekte.

Bayern in Bewegung – wohl auch 2026

Aktuelle Entwicklungen machen Hoffnung auf das kommende Jahr.

Neben der Diskussion über den in Kraft getretenen Bauturbo darf nicht vergessen werden, dass auch in den Ländern in diesem ereignisreichen Jahr einiges angestoßen und angekündigt wurde – mit durchaus nennenswerten Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienwirtschaft.

Auf dem richtigen Weg

Zu den umfassendsten Änderungen in Bayern zählt beispielsweise die Kommunalisierung der Stellplatz- und Spielplatzsatzung. Mit dem Ablauf einer neunmonatigen Übergangsfrist hatten die bayerischen Städte und Gemeinden bis Oktober Zeit, eigene Vorgaben festzulegen. Zwar ist es möglich, an lokale Gegebenheiten angepasst weniger Stellplätze zu fordern als vorher, dennoch wurde diese Chance zur einfachen Baukostensenkung von nicht allen Kommunen umfassend genug genutzt.
Die bisherige Bilanz der „Entbürokratisierungsoffensive“ der bayerischen Staatsregierung fällt aber grundsätzlich positiv aus. Auch wenn die Umsetzung einiger Forderungen des BFW Bayern noch auf sich warten lässt, ist der Freistaat auf dem richtigen Weg. Nicht umsonst wurde die Bayerische Bauordnung in diesem Jahr als innovativste Bauordnung Deutschlands in der Kategorie „Mut und Innovationsbereitschaft“ ausgezeichnet.
Diesen Mut braucht es aber auch in den Kommunen. Sie müssen bereitwillig die in ihrer Macht liegenden Erleichterungen und Abweichungen von bestehenden Vorgaben ermöglichen, nicht nur bei der Umsetzung des Bauturbos. Wie nun verkündet wurde, sollen bayerische Kommunen künftig selbst bestimmen dürfen, welche baulichen und technischen Standards beim geförderten Wohnungsbau gelten sollen. Das Ziel, bezahlbarer, einfacher und schneller zu bauen, ist richtig und wichtig. Dennoch entspringt dieser kommunalen Freiheit auch große Verantwortung. Zumindest sollten Verwaltung und Stadtplanungsämter personell entscheidungsfreudig aufgestellt sein im Sinne der Schaffung neuen Wohnraums sowie technisch geschult in der Umsetzung und Anwendung der Digitalisierung. Das betont der BFW immer wieder.

Verzicht auf „Goldplating“

Auch das Jahr 2026 wird einige Neuerungen und Weichenstellungen für die Immobilienbranche mit sich bringen. So sind bereits vereinfachte Bau- und Genehmigungsverfahren für den Rüstungssektor geplant, um Bayern an die allgemeine Sicherheitslage anzupassen. Ebenso soll auf das sogenannte „Goldplating“ (die Umsetzung von EU-Richtlinien in nationales Recht, die über die eigentlichen Vorgaben hinausgeht) verzichtet werden. Das positive Bekenntnis, Abstand vom immer stärker gewordenem Regulierungsdruck zu nehmen, macht Hoffnung. Vielleicht wird im kommenden Jahr gar, anknüpfend an den Gebäudetyp E, ein eigener „Bayern-Standard“ zur Baukostensenkung auf den Weg gebracht. Zumindest wird sich der Landesverband dafür einsetzen.

Kein Aufschwung ohne Sicherheit und Vertrauen

Leipzig: Mitteldeutscher Immobilientag fordert stabile Rahmenbedingungen und politische Klarheit.

„Wenn wir aufhören, etwas zu unternehmen, ist das Unternehmen weg.“ Mit diesem Satz beschrieb Dr. Ingo Seidemann, Vorstandsvorsitzender des BFW Mitteldeutschland, beim 31. Mitteldeutschen Immobilientag in Leipzig, was die Branche umtreibt. Das Leitthema der Veranstaltung lautete „Immobilienwirtschaft 2025 – Chancen, Risiken, Neue Wege“. Knapp 200 Vertreter aus Bauwirtschaft, Verwaltung und Politik kamen zusammen, um die aktuelle Lage und Perspektiven der Branche zu diskutieren.

Steffen Bieder (l.), Geschäftsführer BFW MD, und BFW MD-Vorstandsvorsitzender Dr. Ingo Seidemann (r.) konnten Staatssekretärin Barbara Meyer vom Sächsischen Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung auf dem Mitteldeutschen Immobilientag begrüßen.

Schwierige Wirtschaftslage

Dr. Ingo Seidemann sprach von einer „der schwierigsten Phasen seit Jahrzehnten“ für die Immobilienwirtschaft, mahnte aber zugleich zu Zuversicht und Eigeninitiative. Die kommenden Monate können, so seine Einschätzung, auch zu Chancen werden, wenn die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder verlässlicher würden. Ohne Planungssicherheit und Vertrauen in politische Entscheidungen werde sich kein nachhaltiger Aufschwung einstellen, zumal die Wirtschaftssituation an sich mehr als schwierig sei.

Der Vorstandsvorsitzende machte auf den anhaltenden Wohnungsmangel aufmerksam, der sich weiter verschärft habe. Rund 1,9 Millionen Wohnungen fehlten bundesweit, so aktuelle Schätzungen. Die Folgen seien steigende Mieten und ein wachsender Druck auf Ballungsräume. „Die Politik muss endlich begreifen, dass Investitionen nur dort entstehen, wo Vertrauen herrscht“, betonte Dr. Ingo Seidemann. Besonders kritisch bewertete er staatliche Eingriffe in den Markt. Die Verlängerung der Mietpreisbremse in Sachsen und Thüringen bezeichnete er als „Stoppschild für Investitionen“. Kein Investor werde eine Immobilie kaufen oder errichten, deren Miete gesetzlich gedeckelt sei. Die Mietpreisbremse schaffe weder neuen Wohnraum noch trage sie zur Modernisierung bestehender Gebäude bei. Der BFW Mitteldeutschland prüfe daher, ob eine verfassungsrechtliche Überprüfung dieser Regelung angestrebt werden sollte.

Ein weiterer Schwerpunkt war der Bauturbo, der von der Bundesregierung beschlossen wurde. Ziel ist es, durch befristete Sonderregelungen im Baugesetzbuch Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen. Gemeinden können künftig auf Bebauungspläne verzichten, um Zeit zu sparen, und Bauanträge sollen nach drei Monaten als genehmigt gelten, wenn die Verwaltung nicht widerspricht. „Das ist ein gutes Instrument, aber es wird nur funktionieren, wenn die Kommunen es auch anwenden“, so Dr. Ingo Seidemann.

Auch der Gebäudetyp E, den Michael Halstenberg, Rechtsanwalt und Ministerialdirektor a. D., im Rahmen des neuen BFW-Gutachtens vorstellte, wurde als mögliches Instrument zur Kostensenkung diskutiert. „E wie einfach oder experimentell“ solle als Leitgedanke verstanden werden. Der Gebäudetyp E ermögliche, auf überzogene technische Standards zu verzichten, ohne die Qualität zu gefährden. Technische Regelwerke wie DIN-Normen seien nicht zwingend verbindlich und könnten im Vertrag zwischen Bauherren und Auftragnehmern individuell festgelegt werden. Damit ließen sich erhebliche Einsparpotenziale erzielen.

Chance für mehr Tempo

Barbara Meyer, Staatssekretärin im Sächsischen Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung, betonte die Bedeutung regional differenzierter Lösungen. In ländlichen Räumen müsse der Bestand stärker genutzt und aktiviert werden, während in den Städten zusätzlicher Wohnraum erforderlich sei. Sie begrüßte den Bauturbo als Chance für mehr Tempo und forderte die Kommunen auf, ihre neuen Handlungsspielräume zu nutzen. Eine gute Mischung aus Idee, Fachwissen und geeignetem Material sei entscheidend, um Projekte erfolgreich umzusetzen.

Die anschließenden Fachforen vertieften die Diskussionen: Im Bereich Bau ging es um serielle und modulare Bauweisen, digitale Prozessketten und deren Beitrag zu Kosten- und Energieeffizienz. Das Forum Finanzen beleuchtete die Folgen der Zinspolitik und die zunehmende Bedeutung von ESG-Kriterien in der Kreditvergabe. Im Immobilienmanagement standen rechtliche Neuerungen, Digitalisierung und Energieeinsparpotenziale im Vordergrund.

Der 31. Mitteldeutsche Immobilientag zeigte eine Branche, die trotz massiver Herausforderungen auf Lösungen setzt. Dr. Ingo Seidemann formulierte es am Ende so: „Wir dürfen uns nicht aufhalten lassen. Nur wenn Politik und Wirtschaft an einem Strang ziehen, kann das Bauen in Deutschland wieder in Gang kommen.“

Neuer Vorstand für BFW Mitteldeutschland gewählt

Dem neuen Vorstand des BFW Mitteldeutschland gehören an (v. l.): Steffen Bieder (Geschäftsführer BFW MD), Frank Wießner (Vorstandsmitglied), Hans-Georg Herb (Vorstandsmitglied), Uwe Kraft (Schatzmeister), Dr. Ingo Seidemann (Vorstandsvorsitzender), Dr. Nico Ullrich (stellv. Vorstandsvorsitzender), Petra Kupietz (Vorstandsmitglied) und Peter Pfeffer (stellv. Vorstandsvorsitzender).

Am Vortag des Mitteldeutschen Immobilientages fand in Leipzig die Mitgliederversammlung des BFW Mitteldeutschland statt. Sie stand im Zeichen von Kontinuität und neuen Impulsen. Dr. Ingo Seidemann wurde für weitere drei Jahre als Vorstandsvorsitzender bestätigt. Neuer stellvertretender Vorsitzender für Thüringen ist Dr. Nico Ullrich, für Sachsen-Anhalt übernimmt Peter Pfeffer diese Funktion. Uwe Kraft wurde als Schatzmeister im Amt bestätigt. Ebenfalls für drei Jahre wiedergewählt wurden: Petra Kupietz, Frank Wießner und Hans-Georg Herb.

Mit diesem erfahrenen Team setzt der BFW Mitteldeutschland seine Arbeit als starke Stimme der mittelständischen Immobilienwirtschaft in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen fort – mit klarem Kurs, fachlicher Tiefe und dem Anspruch, die zentralen Themen der Branche weiter voranzubringen.

NEUE VERBANDSPARTNER

CarFleet 24

Fahrzeuglösungen für Immobilienprofis: Als BFW-Mitglied profitieren Sie von unserer Kooperation mit CarFleet24 und erhalten direkten Zugang zu attraktiven Konditionen beim Kauf von Neufahrzeugen. Ob für den Außendienst, technische Teams oder die Verwaltung – Pkw und Nutzfahrzeuge bis 3,5 Tonnen können Sie unkompliziert und kosteneffizient über ein bundesweites Netzwerk von Vertragshändlern beziehen – ganz ohne Vermittlungsgebühren.
CarFleet24 bietet Ihnen:

- Breites Fahrzeugangebot renommierter Marken, inklusive sofort verfügbarer EU-Fahrzeuge
- Flexible Finanzierungs- und Leasingmodelle sowie Barkauf
- Volle Herstellergarantie und zuverlässige Betreuung durch persönliche Ansprechpartner
- Bundesweite Anlieferung direkt zu Ihrem Standort
- Sonderkonditionen für Mitglieder sowie deren Mitarbeitende und Angehörige

Nutzen Sie diese Möglichkeit, um Ihren Fuhrpark wirtschaftlich und transparent zu erweitern. Für ein individuelles Angebot stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

kundenbetreuung@carfleet24.de
carfleet24.de
Telefon 089 - 41114659
Fax 089 - 41114634

Dell

Das Dell Business Partnerships Programm (DBP-Programm) bietet exklusiven Zugang zu erschwinglichen Technologielösungen. Unser Ziel ist es, die Arbeit für KMU effizienter zu machen – durch End-to-End, skalierbare IT-Lösungen, unterstützt von hochqualifizierten Technology Advisors sowie exklusiven Vorteilen und Angeboten, die Ihr Unternehmenswachstum fördern.
Nutzen Sie Ihre Mitgliedschaft optimal – mit exklusiven Vorteilen und Preisen. Als Mitglied des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. erhalten Sie Zugang zu kumulierbaren Rabatten auf Desktops, Laptops, Server, Zubehör und Monitore – zur Unterstützung Ihrer KI-Innovation und mit einem zusätzlichen Plus an Sicherheit.
Sie müssen sich lediglich für das Dell Business Partnership-Programm anmelden.

Techem

Immobilienverwaltung: Digital. Effizient. Messbar. Die große Stellschraube bei der Reduzierung von Kosten und bei der Dekarbonisierung der Immobilienwirtschaft ist die Digitalisierung. Um diesen Wandel aktiv mitzugestalten, entwickeln wir bei Techem innovative digitale Lösungen und Produkte, die unsere Kunden bei der Transformation unterstützen.
Unser Ziel: Eine zentrale Plattform, über die sich sämtliche Liegenschaften effizient steuern, verwalten und abrechnen lassen – transparent, automatisiert und zukunftssicher.
Machen Sie Ihre Immobilien fit für die Zukunft. Mit der digitalen Immobilienverwaltung von Techem optimieren Sie Ihre Prozesse, reduzieren Aufwand und sichern den langfristigen Werterhalt Ihrer Bestände.

Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn
www.techem.com/re/de

Als BFW-Mitglied genießen Sie exklusive Sonderkonditionen bei ausgewählten Rahmenvertragspartnern. Alle Angebote finden Sie über den QR-Code.

NEUE MITGLIEDER

Wir begrüßen unsere neuen Verbandsmitglieder

WHB-Wohnheimbau GmbH
Fichtenweg 2
38667 Bad Harzburg

ESW Evangelisches Siedlungswerkt in Bayern GmbH
Hans-Sachs-Platz 10
90403 Nürnberg

NEO3 Immobilien GmbH
Raumerstraße 12
10437 Berlin

Wullkopf & Eckelmann
Friesenweg 52
22763 Hamburg

ZINSHAUSTEAM & KENBO GmbH & Co. KG
Bernhard-Nocht-Straße 99
20359 Hamburg

Köster GmbH
Baykozplatz 5
45470 Mülheim an der Ruhr

ANPADO Bauen und Wohnen GmbH
Lippestraße 20
59379 Selm

!Evim Verwaltung
Potsdamer Straße 5
47800 Krefeld

QUARTERA GmbH & Co. KG
Schinkelstraße 29
40211 Düsseldorf

UNO Real GmbH
Bremer Straße 42
48155 Münster

RENUM Immobilien Gesellschaft
Dottendorfer Straße 62
53129 Bonn

Dreyer & Kollegen Real Estate GmbH
Wallrafplatz 1
50667 Köln

PRO SECUR Immobilien GmbH
Lindenstraße 43
50674 Köln

S2 Immo- und Projektentwicklung GmbH
Brummelweg 18
33415 Verl

Gronau GmbH & Co. KG
Friedrich-List-Allee 61
41844 Wegberg

REM Capital AG
Speditionstraße 1
40221 Düsseldorf

TW Wohnbau Immovest GmbH & Co. KG
Am Müllergraben 12
07778 Lehesten

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.
Titelmotiv - lisaFarkas-42
S. 3 - rustamank - stock.adobe.com
S. 4 - Georg - stock.adobe.com
S. 7 - momius - stock.adobe.com, JenkoAtaman - stock.adobe.com
S. 8-11- BFW-Bundesverband/Gabriel Poblete
S. 12 - Kategorie Wohnen: Arge ZRS Architekten GvA mbH/Bruno Fioretti Marquez GmbH, smpl creative GmbH München, Werner Huthmacher, lisafarkas F.W. von Goetz Jean-Luc Valenin, DMAA
S. 13 - Kategorie Quartier: Jonas Diesing, Markus Guhl, Brückner Architekten, EPPLE GmbH, Am Papierbach Entwicklungsgesellschaft,
S. 14 - Kategorie Gewerbe: Kesselhaus GmbH & Co KG, Jan Bitter, PRIMUS 0 55 GmbH, Thomas Eicken, Dorka Humbach
S. 15 - Sonderpreis bezahlbares Bauen: lisaFarkas-42
NOKERA AG (2)
S. 16 - Building Future Award: Weleda
Viebrockhaus AG, Picksell Studio
S. 18 - Sonderpreis soziale Verantwortung: Martin Wissen
Ralph Richter, Architekturbüro Paul-A.R. Frank
S. 19 - Lidia Tirri (Nagel), Hoffotografen (Weber-Moritz), Bundesregierung/Steffen Kugler (Hubertz)
S. 21 - Roma
S. 22 - Gorodenkoff - stock.adobe.com
S. 24 - Humboldt Carré Berlin
S. 26 - PlaceOne, Berlin
S. 28/29 - Hoffotografen, dena | photothek/Felix Zahn
S. 30/31 - Andreas Ibel
S. 32 - Achim Wagner - stock.adobe.com
S. 34 - nmann77 - stock.adobe.com
S. 35 - Xella
S. 39 - Reinhard Opalka - stock.adobe.com
S. 41 - BFW NRW/Alfred Krauss, Pulheim
S. 43 - GROPYUS
S. 45 - diegograndi - stock.adobe.com
S. 46/47 - Peter B. Kossok

EBZ Business School

die-immobilien hoch schule .de

Immobilien kann man studieren

Unsere berufsbegleitenden Masterprogramme

Master Projektentwicklung

Master Real Estate Management

NEU

MBA Real Estate

Jetzt informieren!