



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

Deutscher Immobilien Kongress
Zukunft bauen

Jan-Marco Luczak
Klare Agenda für mehr, schnelleren
und günstigeren Wohnungsbau

Mietpreisbremse-Beschluss –
eine rechtliche Einordnung



Demnächst
Wir feiern 80 Jahre BFW!



 **kleinanzeigen**
Immobilien

Große Wirkung

Alle Augen auf Ihre Immobilien.

Finden Sie die richtigen Kunden für Ihre Angebote – mit den transparenten und flexiblen Partnerschaften für Immobilienprofis.



Jetzt scannen und mehr erfahren!

INHALT



22

Gut zu wissen



36

Blickpunkt Europa: Unterschiedliche Situationen, gleiche Herausforderungen

EDITORIAL

05 Wir müssen mehr Markt wagen!

TOP THEMA

- 07 **DIK 2026**
Wege aus der Wohnbaukrise
- 12 **DIK 2026**
Auftakt mit Aussicht: Vorabend des DIK 2026
- 15 **DIK 2026**
Wir danken unseren Partnern des DIK 2026

BFW AKTUELL

- 16 **Mietrecht**
Mietrecht 2026: BMJV-Expertengruppe im Fokus
- 18 **Mietpreisbremse**
Mietpreisbremse-Beschluss - eine rechtlich Einordnung
- 20 **Kommunale Finanzen**
Klare Agenda für mehr, schnelleren und günstigeren Wohnungsbau
- 24 **In eigener Sache**
1946 – 2026: Wir feiern 80 Jahre BFW
- 26 **Förderung**
Warum 2026 über Struktur statt Zinsfantasie entschieden wird

28 Steuern

Steuerliche Belastung im Bestand

32 Gebäudetyp E

BFW im politischen Dialog

34 Schallschutz

Neufassung der Schallschutznorm DIN 4109, Teil 1, beschlossen

IM FOKUS

38 **Landesverband Berlin/Brandenburg**
Wachstum gestalten in Berlin und Brandenburg

LANDESVERBÄNDE

- 40 Landesverband NRW
- 42 Landesverband Baden-Württemberg
- 43 Landesverband Nord
- 44 Landesverband Berlin/Brandenburg
- 45 Landesverband Bayern
- 46 Landesverband Mitteldeutschland
- 47 Niedersachsen/Bremen
- 48 Neue Verbandspartner
- 49 Neue Mitglieder
- 50 Impressum



Wir müssen mehr Markt wagen!

Wohnbaukrise und kein Ende. Dabei liegt die Lösung (schon lange) auf der Hand: Nur mit der Rückkehr zu Maß und Mitte kann es besser werden.

Es ist nicht schön, aber leider die Realität: Der Wohnungsbau steckt in der Krise! Wir bleiben mit prognostiziert rund 215.000 fertiggestellten Wohnungen in diesem Jahr weit hinter dem zurück, was wir eigentlich benötigen. Was wächst, ist allein die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage! Selbst wenn die Zahlen des Statistischen Bundesamtes zuletzt einen leichten Anstieg zeigen, bewegen wir uns weiterhin auf einem viel zu niedrigen Niveau. Nach Jahren eines dramatischen Einbruchs ist eine echte Trendwende nicht in Sicht.

Wir haben unseren Deutschen Immobilien Kongress (DIK) unter das Leitmotiv „Zukunft bauen!“ gestellt. Denn wir wollen bauen; doch nur mit bezahlbaren und leistbaren Standards kann der Wohnungsbau sein konjunkturelles Po-

tenzial entfalten. Als Branche prägen wir maßgeblich die heutigen und künftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in unserem Land und tragen damit unmittelbar zur sozialen Stabilität bei.

Der Wohnungsbau ist eine tragende Säule der deutschen Wirtschaft. Seine gesamtwirtschaftlichen Effekte sind vergleichbar mit denen der Automobilindustrie. Mit einem entscheidenden Unterschied: Die Wertschöpfung entsteht vollständig im Inland und sichert hier Hunderttausende Arbeitsplätze. Wer den Wohnungsbau stärkt, stärkt also nicht nur eine Branche, sondern die gesamte Volkswirtschaft und den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Ludwig Erhard formulierte es so: „Je freier eine Wirtschaft ist, desto sozialer ist sie.“ Wenn Bauen und Wohnen

also wieder bezahlbar werden sollen, müssen die Standards auf ein vernünftiges Maß zurückgeführt werden. Nur so werden staatliche Subventionen zur Ausnahme statt zur Dauerlösung.

Wir müssen mehr Markt wagen, denn dauerhaft tragfähige Lösungen entstehen aus unternehmerischer Freiheit und Wettbewerb. Je stärker der Staat eingreift, desto mehr verzerren wir die realen Bedingungen und desto mehr gefährden wird, was wir alle schützen wollen: unser friedliches Gemeinwohl. Es bleibt zu hoffen, dass uns Unternehmen wieder mehr Vertrauen geschenkt wird. Vertrauen darauf, dass wir Lösungen finden zum Wohle aller.

Dirk Salewski
- Präsident BFW-Bundesverband -

Deutscher Immobilien Kongress

BFW 2027

Save the Date: 18. März 2027

- Deutscher Immobilien Kongress 2027 in Berlin
- Abendveranstaltung mit Verleihung des B!WRD Projektentwicklerpreis des BFW



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



Die mittelständische Immobilienwirtschaft

Charlottenstraße 62
10117 Berlin

Tel.: 030 32781-120
veranstaltung@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

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

B! WRD

Der Projektentwicklerpreis des BFW

**JETZT
B!WERBEN**



Dr. Stefanie Hubig,
Bundesministerin der Justiz
und für Verbraucherschutz



Wege aus der Wohnbaukrise

Unter dem Motto „Zukunft bauen“ kamen rund 400 Vertreter aus Immobilienwirtschaft, Politik und Verwaltung im Berliner Humboldt Carré zum Deutschen Immobilienkongress (DIK) des BFW zusammen. Im Mittelpunkt standen die drängenden Herausforderungen des Wohnungsmarktes sowie mögliche Wege zu mehr Neubau und bezahlbarem Wohnraum.

Die Begrüßung der Gäste übernahmen BFW-Präsident Dirk Salewski sowie Dr. Stefanie Hubig, Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz. Ein Grußwort sprach außerdem Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Berlin und Vorsitzender der Bauministerkonferenz. Moderiert wurde der DIK in diesem Jahr von Carina Bastuck.

In seiner Grundsatzrede zeichnete BFW-Präsident Dirk Salewski ein kla-

res Bild der aktuellen Situation. Der Wohnungsbau befinde sich weiterhin in einer schwierigen Lage. Mit rund 200.000 fertiggestellten Wohnungen bleibe die Bautätigkeit deutlich hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Gleichzeitig sei die Branche mit steigenden Kosten, unsicheren Rahmenbedingungen und zunehmender Regulierung konfrontiert.

Salewski rief dazu auf, die aktuellen Herausforderungen mit pragmatischen Lösungen statt zusätzlicher Bürokratie anzugehen. Es gehe vor allem da-

rum, den Blick nach vorne zu richten. Die wirtschaftlichen Spielräume vieler Unternehmen seien inzwischen deutlich eingeschränkt, während die Renditen spürbar zurückgingen. Damit habe auch die wirtschaftliche Attraktivität der privaten Vermietung an Dynamik verloren.

Der BFW-Präsident warnte davor, ein verzerrtes Bild der Branche zu zeichnen. Das häufig bemühte Narrativ des „gierigen Vermieters“ sei ebenso falsch wie gefährlich. „Wir müssen Lösungen suchen und keine neuen Feind-



Impressionen #DIK2026



TOP THEMA DIK 2026

bilder schaffen“, betonte Salewski. Schließlich hänge jeder siebte Arbeitsplatz in Deutschland direkt oder indirekt an der Immobilienwirtschaft. Neben den Mieten müsse stärker über die gesamten Wohnkosten gesprochen werden. Nach aktuellen Schätzungen leben rund neun Millionen Menschen in Deutschland in beengten Wohnverhältnissen. Umso wichtiger sei es, zusätzliche Potenziale zur Kostensenkung zu erschließen. Der BFW-Präsident begrüßte ausdrücklich den Fortschritt in der Entwicklung des Papiers zum Ge-

modernisierungsgesetz bedeuten für ihn wichtige Impulse. Sein Appell an die Politik lautete dennoch, Abstand vom Vorsorgeprinzip zu nehmen, mehr Markt zu wagen und stärker auf Eigenverantwortung zu setzen.

In ihrem anschließenden Grußwort stellte Bundesjustizministerin Dr. Stefanie Hubig die Perspektive der Bundesregierung dar und zeigte sich ausgesprochen gut vorbereitet, als sie detailsicher im Einstieg den BFW und seine Anfänge würdigte, zum anste-

bremse ausgenommen seien. Den Indexmietvertrag wolle man grundsätzlich beibehalten, allerdings müssten starke jährliche Steigerungen begrenzt werden. Sie plädierte für eine Deckelung auf 3,5 Prozent pro Jahr. Zugleich kündigte die Ministerin an, die Möglichkeiten zur Umlage von Modernisierungskosten auszuweiten. Ihr Leitgedanke: „So viel Mieterschutz wie nötig, so wenig Bürokratie wie möglich.“ Gleichzeitig müsse es weiterhin wirtschaftlich attraktiv bleiben, Wohnungen zu vermieten.



bäudetyp E. Dieses Instrument könne dazu beitragen, beim Bauen vom bisherigen „Goldstandard“ auf ein bezahlbares Niveau zu kommen. Neue Wege für kostengünstiges Bauen seien dringend erforderlich, um wieder mehr Neubau zu ermöglichen.

Großer Bedarf an sozialem Wohnungsbau

Kritisch äußerte sich Salewski zur Mietpreisbremse, die er als „Ausdruck politischer Hilflosigkeit“ bezeichnete. Sie sei aus seiner Sicht ein falsches Signal für all jene, die dringend benötigten Wohnraum schaffen wollten. Neben kritischer Analyse kam aber auch die Würdigung positiver Entwicklungen nicht zu kurz: Förderprogramme wie EH55, der sogenannte Bau-Turbo oder auch die Eckpunkte zum Gebäude-

henden Jubiläum gratulierte und auch die Gründerväter zitierte. Sie mahnte, dass auch 76 Jahre nach Einführung des sozialen Wohnungsbaus weiterhin ein erheblicher Bedarf bestehe. Nach ihrer Schätzung fehlen derzeit rund 1,4 Millionen Wohnungen. Mit Besorgnis registrierte sie, dass die Neuvertragsmieten im vergangenen Jahr bundesweit um etwa acht Prozent gestiegen seien. In großen Städten wie München oder Berlin könne sich inzwischen nur noch etwa jeder 20. eine Wohnung leisten.

Vor diesem Hintergrund habe die Bundesregierung das Thema Mieten und Wohnkosten stärker in den Fokus ihrer Politik gestellt. Hubig verwies ausdrücklich darauf, dass Neubauten (Baujahr ab 2014) von der Mietpreis-

Der Druck wächst

Auch beim Gebäudetyp E sieht die Bundesregierung großes Potenzial. Hubig kündigte an, den Referententwurf hierzu noch vor der parlamentarischen Sommerpause vorzulegen. Gemeinsam mit Instrumenten wie der Mietpreisbremse und dem Bauturbo könne dies wichtige Impulse für den Wohnungsmarkt setzen. Fazit zum Kongress: Die Herausforderungen bleiben groß. Gleichzeitig wächst der Druck, neue Wege zu finden, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und Investitionen wieder zu ermöglichen. Wesentlicher Unterschied zu den Vorjahren: Es gibt auf allen Seiten kein Erkenntnisproblem mehr. Jetzt besteht die Herausforderung darin, geeignete Maßnahmen für mehr Wohnraum zu realisieren. (DD)

TOP THEMA DIK 2026



RA Michael Halstenberg zum Gebäudetyp E

„Das Eckpunktepapier der Ministerien ist eine Diskussionsgrundlage und kein Ergebnis“ – mit diesen Worten kommentierte Rechtsanwalt und Ministerialdirektor a. D. Michael Halstenberg das vorliegende Werk zum Gebäudetyp E. Seine Aufforderung an die Behörden: Mutig sein. „Die Angsthasen-Mentalität der Verwaltung muss aufhören, es gibt keinen Grund, es nicht alles etwas einfacher zu machen“, forderte Halstenberg. Seine Überzeugung: Käufer und Verbraucher werden auch weiterhin ausreichend geschützt durch die Beschaffensvereinbarung, die Funktionalitätserwartung, die Baubeschreibung und (neu) die Musteraufklärung.

Prof. Elisabeth Endres: Baustelle Bestand

„Mit einem Zitat des deutschen Publizisten Roger Willemsen eröffnete Prof. Elisabeth Endres ihre Bestandsaufnahme zum Bestand: Wir waren jene, die wussten aber nicht verstanden, voller Information aber ohne Erkenntnis, randvoll mit Wissen, aber mager an Erfahrung. So gingen wir, von uns selbst nicht aufgehalten. Was folgte, war ein für die Zuhörer erkenntnisreicher Vortrag über gebäuderelevante Endenergieverbräuche für Raumwärme, Raumkühlung, Warmwasser und Beleuchtung, über Heizleistungs- und Energiebedarfe sowie Heizlastberechnung. Für viele Zuhörer sicher ein informativer Einblick in die Welt der Bestandhalter.“



Dr. Reiner Braun: Mietrecht – Auswirkung auf wirtschaftliche Tragfähigkeit

„Wer Argumente gegen die Mietpreisbremse suchte, der war im Vortrag bei Diplom-Volkswirt Dr. Reiner Braun, Vorstandsvorsitzender der empirica, goldrichtig. Sein Fazit: Die Mietpreisbremse ist ungeeignet, nicht zumutbar und nicht erforderlich. Sie erhöhe sogar die Knappheit, führe zu Hortung (lock-in) und helfe oft den Falschen. Sie führe zudem zu zweifelhafter Wirtschaftlichkeit und verzögere deshalb Neubau oder Investitionen in den Bestand. Milder wäre eine Intensivierung des Neubaus inkl. der Sicker-effekte und die Zahlung von mehr Wohngeld, so Dr. Braun. Dies erhöhe langfristig auch das Angebot.“





BFW-Bundesgeschäftsführer Andreas Beulich (l.), Berlins Regierender Bürgermeister Kai Wegner und BFW-Präsident Dirk Salewski (r.).

Auftakt mit Aussicht: Vorabend des DIK 2026

Rund 150 Gäste waren am Vorabend des DIK in der Place One Panorama Bar zusammengekommen, um sich auf den Kongress einzustimmen. BFW-Präsident Dirk Salewski und Bundesgeschäftsführer Andreas Beulich freuten sich über den Besuch von Kai Wegner, Regierender Bürgermeister von Berlin. In seinem Grußwort nutzte Wegner die Gelegenheit, um klare Signale an die Immobilienbranche zu senden – vor allem mit Blick auf Investitionen und die zukünftige Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes. Wegner betonte, dass Berlin den Wohnungsbau weiter beschleunigen wolle. In den vergangenen vier Jahren seien rund 80.000 Wohnungen entstanden; dieser Kurs solle fortgesetzt werden. Eine zentrale Neuerung kündigte Berlins Regierender Bürgermeister bei der Planung größerer Wohnbauprojekte an. „Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten können künftig direkt über das Land Berlin geplant und realisiert werden und müssen nicht mehr zwingend den Weg über die Bezirke nehmen“, informierte er. Damit reagiert die Landesregierung auf einen häufig geäußerten Kritikpunkt der Branche, die die bislang langwierigen Genehmigungsverfahren in den Bezirken bemängelt.

Deutlich positionierte sich Kai Wegner zum Thema Enteignungen: Mit ihm werde es eine solche Politik nicht geben. Die Diskussion darüber schade dem Wirtschaftsstandort Berlin und sende falsche Signale an Investoren. Berlin sei ein attraktiver Markt und biete weiterhin großes Potenzial für Investitionen. Wegner verwies auf mögliche Entwicklungsflächen innerhalb der Stadt. So gebe es etwa auf dem Tempelhofer Feld noch ausreichend Potenzial für neue Nutzungskonzepte.

Beim Thema Umwelt- und Artenschutz kündigte Wegner Veränderungen an. Der Schutz von Natur und Umwelt solle weiterhin eine Rolle spielen, dürfe jedoch Bau- und Entwicklungsprozesse nicht unverhältnismäßig bremsen. Hier wolle man künftig pragmatischer vorgehen, ohne die grundlegenden Anliegen des Naturschutzes zu vernachlässigen. Zum Abschluss appellierte Wegner an die anwesenden Branchenvertreter: Sie sollten weiterhin in Berlin investieren. Die Hauptstadt bleibe ein dynamischer Standort mit großen Chancen – sowohl für die Stadtentwicklung als auch für die Immobilienwirtschaft.

DER DIESJÄHRIGE WETTBEWERB IST ERÖFFNET

B! WRD

Der Projektentwicklerpreis
des BFW

DER PROJEKT- ENTWICKLER- PREIS VON DER BRANCHE FÜR DIE BRANCHE.

Teilnahmeberechtigt sind Projektentwicklungen aus dem gesamten Bundesgebiet aus den Kategorien:

WOHNEN - GEWERBE - QUARTIER

Bei der Art des Bauvorhabens kann es sich um einen Neubau, eine Revitalisierung, einen Umbau, einen Abriss-Neubau, eine Aufstockung oder um eine Erweiterung handeln.



Bewerbungen können online vom 1.4. bis zum 15.9.2026 eingereicht werden.

Alle Informationen und Teilnahmebedingungen finden Sie auf unserer Website.

WETT-
BEWERB
2026

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TOLLEN PROJEKTE!

Der Projektentwicklerpreis des:



In Kooperation mit:



TOP THEMA DIK 2026



Mehr Pragmatismus im Wohnungsbau: einfachere Standards und zeitgemäße Prozesse, dann können wir mit 50 % weniger Kosten 100 % mehr Wohnungen schaffen.

*Dr. Ernst Böhm
Gründer
B&O Gruppe*



Die Zukunft des Bauens erreichen wir nur, wenn wir vertraute Muster hinter uns lassen. Systematisiertes und seriöses Bauen gibt uns die Möglichkeit, digitale Arbeitsweisen und neue Ideen wirksam einzusetzen und so echten Fortschritt im Bauwesen zu schaffen.

*Robert Wall
Geschäftsführer
GOLDBECK Nordost GmbH*



Immobilienvermarktung ist für uns eine Gemeinschaftsaufgabe. Kleinanzeigen Immobilien versteht sich als verlässlicher Partner der Branche. Gemeinsam begegnen wir den Herausforderungen im Immobilienvertrieb und entwickeln Lösungen auf Augenhöhe.

*Karl Wolfart
Sales Director Real Estate
Kleinanzeigen*



Zukunft Bauen bedeutet für die Bosch Home Comfort Group, modernste Wärmepumpen und integriertes Energiemanagement so bereitzustellen, dass sie sich nahtlos, effizient und zukunftssicher in Ihr Neubauprojekt integrieren lassen. Dabei setzen wir auf klare Schnittstellen, digitale Verkaufunterstützung wie unsere Planungstools und durchdachte Systemlösungen, die Installation und Betrieb vereinfachen.

*Nico Kaufmann
Leitung Key Account Management
Neubau
Bosch Home Comfort*



Die Baufinanzierung steht vor einem Umbruch. Wir müssen Innovation zulassen, ohne Sicherheit zu verlieren – das ist die Balance, die den Markt krisenfest und zukunftsfähig macht.

*Benjamin Papo
Geschäftsführer
Hüttig & Rompf GmbH*

SSS SIEDLE

Einfache Planung für Projektentwickler, einfache Installation für Elektriker, einfache Nutzung für Bewohner. Türkommunikation und Zutrittskontrolle mit smarten Funktionen – ohne zusätzliche Komplexität im System. So verstehen wir Digitalisierung.

*Sabrina Mandusic
Senior Sales Consultant
Immobilienwirtschaft SSIEDLE*



Auf Basis Ihrer individuellen Anforderungen erarbeiten wir gemeinsam mit Ihnen das zukunftsfähige Konzept für Ihr Neubauprojekt. In Heizsystemen von Buderus ist die Zukunft schon eingebaut. Solide, modular, vernetzt – Heizung, Kühlung, Lüftung und Warmwasser.

*Guido Rasche
Key Account Management Neubau
Buderus Deutschland*



Der persönliche Austausch und die fundierte Diskussion aktueller Marktentwicklungen sind immer wichtig. Der Dialog mit den Mitgliedern des BFW hat einmal mehr gezeigt, wie wertvoll dieser Austausch für die Branche ist.

*Dr. Gesa Crockford
Geschäftsführerin
ImmoScout24*



Wir sind überzeugt, dass eine enge Kooperation zwischen Planung und Ausführung sowie der Mut zu neuen baulichen Standards die Basis für eine erfolgreiche Marktentwicklung bilden. Gemeinsam können wir Impulse für die Bauaufgaben von morgen setzen.

*Jenny Monika Katona
Bereichsleiterin,
Mitglied der Geschäftsleitung
Hochbau Berlin Wohnen, Köster GmbH*

TOP THEMA DIK 2026

Wir danken unseren Partnern des DIK 2026

Unser partnerschaftliches Netzwerk ist von unschätzbarem Wert, denn die Unternehmen darin leisten einen wesentlichen Beitrag zur Unterstützung unserer Veranstaltungen. Unsere Kooperationspartner sind ein wichtiger Impulsgeber und wertgeschätzter Teil des BFW-Netzwerks, die mit ihren Produkten und Neuentwicklungen maßgeblich dazu beitragen,

gen, dass Bauen zeitgemäß und innovativ gelingen kann. Durch ihre Expertise und ihr Engagement schaffen sie eine starke Grundlage für den Austausch, die Förderung von Innovationen und die Weiterentwicklung der Bauwirtschaft – gemeinsam gestalten wir die Zukunft des Bauens.

DER DEUTSCHE IMMOBILIEN KONGRESS WIRD FREUNDLICH UNTERSTÜTZT VON



Lassen Sie den DIK 2026 Revue passieren! Mit diesem QR-Code gelangen Sie zur Bildergalerie der diesjährigen Veranstaltung.

Mietrecht 2026: BMJV-Expertengruppe im Fokus

Die Diskussion um eine interessengerechtes Mietpreisregulierung befindet sich auch 2026 in Bewegung.

Es geht um das Spannungsfeld zwischen Wohnungsmangel, wirtschaftlicher Tragfähigkeit für Investitionen, zukunftsfähiger Bewirtschaftung und Bezahlbarkeit für Mieter.

Mit der Expertengruppe Mietrecht hat das Bundesjustizministerium einen Reformprozess angestoßen, dessen Ergebnisse bis Ende dieses Jahres vorliegen sollen. Seitdem arbeitet das Gremium, besetzt mit Vertreterinnen und Vertretern aus Wissenschaft, Kommunen, Mieterverbänden und Immobilienwirtschaft, an Vorschlägen für zentrale Fragen der Regulierung.

Der BFW ist in dieser Expertengruppe vertreten und bringt dort die Perspektive der mittelständischen Immobilienunternehmen ein. Denn eines ist klar: Eine Reform des Mietrechts kann nur praxistgerecht gelingen, wenn sie wirtschaftliche Realitäten anerkennt und nicht die Investitionsfähigkeit des Wohnungsmarkts gefährdet.

§ 5 WiStG im Fokus – Risiken eines politischen „Schnellschusses“
Besonders im Zentrum der politischen Diskussion steht die geplante „Präzisierung“ des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Dieser schützt bislang Mieter

vor unangemessenen Mietpreisüberhöhungen in Mangellagen, allerdings nur dann, wenn Vermieter diese Lage bewusst ausnutzen. Insbesondere dieses Tatbestandsmerkmal steht zur Disposition.

Die Streichung des Begriffs „Ausnutzung“ würde den Charakter der Norm fundamental verändern. Künftig könnte schon eine Miete oberhalb eines politisch definierten Referenzwerts als ordnungswidrig gelten, selbst dann, wenn Mieterinnen und Mieter die höhere Miete freiwillig akzeptieren. Damit droht eine faktische zweite Mietpreisbremse, diesmal im Gewand des Wirtschaftsstrafrechts.

Gleichzeitig wird eine Verdopplung des Bußgeldrahmens auf 100.000 Euro diskutiert. Für den BFW wäre dies ein Bruch mit der Systematik des Wirtschaftsstrafrechts sowie ein Schritt zur Verstaatlichung des Mietprei-
rechts. Dies ist nicht nur verfassungsrechtlich fragwürdig, sondern gefährdet auch Investitionen im Bestand und Neubau. Verstärkt werden die negativen Folgen, wenn ein nachgeschärfter § 5 WiStG die Mietpreisbremse nach deren Auslaufen im Jahr 2029 ohne die bisherigen Ausnahmen für Neubau und Modernisierung ablöst.



Gefährdung von Neubau und Modernisierung

Besonders kritisch wäre eine solche Reform, weil sie Ausnahmetatbestände der Mietpreisbremse aushebeln könnte. Neubauten und modernisierte Wohnungen sind bislang bewusst privilegiert, eine Chance für Investitionen in Energieeffizienz, Barrierefreiheit und zeitgemäße Standards.

Würde § 5 WiStG künftig auch diese Fälle erfassen, wäre das Signal fatal: Statt Investitionen zu fördern, würden zusätzliche Hürden aufgebaut. Ein Rückgang der Bautätigkeit, verschobene energetische Sanierungen und geringere Investitionsbereitschaft wären die absehbaren Folgen, mit unmittelbaren Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung. Ausgang offen. Wir bleiben dran.

Chancen für Harmonisierung des Mietrechts nutzen.

Parallel zur Diskussion über § 5 WiStG arbeitet die Expertengruppe an einer möglichen Harmonisierung des Mietrechts. Der BFW hat hierfür konstruktive Vorschläge eingebracht, jedoch unter der klaren Maßgabe, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit erhalten bleiben muss.

Wirtschaftlich tragfähige Anpassung der Mieterhöhung nach Modernisierung

Die derzeitige Regelung der Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 Abs. 1 S.1, Abs. 3a BGB) ist durch eine Kappung von acht Prozent und durch starre Kappungsgrenzen von zwei/drei Euro begrenzt. Vor dem Hintergrund gestiegener Baukosten und der aktuellen Finanzierungsbedingungen sind damit wirtschaftlich sinnvolle Investitionen in einen zeitgemäßen Standard und insbesondere in die energetische Sanierung und Barrierefreiheit, insbesondere bei älteren Beständen mit hohem Sanierungsbedarf, gefährdet. Dies gilt insbesondere auch vor dem

Hintergrund der anstehenden nationalen Umsetzung der EU-Gebäude-richtlinie, die zu erheblichen kostenintensiven Sanierungszwängen führt. Folgerichtig setzt sich der BFW für eine Anpassung der Mieterhöhung von acht Prozent auf elf Prozent und eine Erhöhung der Kappungsgrenze von zwei Euro/drei Euro ein. Die angepasste Kappungsgrenze von zwei/drei Euro muss zumindest indexiert werden.

Ortsübliche Vergleichsmiete als marktnahen Referenzwert erhalten.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist das zentrale Steuerungsinstrument des Mietrechts. Sie wird jedoch zunehmend durch überlagernde Regulierungen wie Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und verkürzte Betrachtungszeiträume strukturell entwertet und entdynamisiert. Aus Sicht des BFW muss daher geprüft werden, wie viele mietpreisrechtliche Eingriffe die Vergleichsmiete noch verträgt, ohne ihre Funktion als marktnaher Referenzwert zu verlieren.

Ausblick

Die Arbeit der Expertengruppe wird zeigen, ob ein tragfähiger Ausgleich zwischen Mieterinteressen, Investitionsnotwendigkeiten und Rechtssicherheit gelingt. Zweifel sind angebracht. Denn es handelt sich eigentlich um einen Abwehrkampf. Dennoch wird der BFW diesen Prozess auch im weiteren Verlauf des Jahres 2026 eng begleiten, kritisch bewerten und so weit wie möglich konstruktiv mitgestalten.

Im Zentrum steht dabei ein Ziel: Ein Mietrecht, das Schutz bietet und Investitionen ermöglicht. Wir halten Sie auf dem Laufenden.



FRANCO HÖFLING

Justiziar/Leiter Recht

franco.hoefling@bfw-bund.de

Mietpreisbremse-Beschluss – eine rechtliche Einordnung

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen gilt als „soziale Frage des 21. Jahrhunderts“. Das zentrale politische Instrument zur Lösung dieser Frage – die Mietpreisbremse – ist vom Bundesverfassungsgericht (BVerfG) in einem vor kurzem veröffentlichten Beschluss in der bis 2025 geltenden Fassung für verfassungskonform erklärt worden (Beschluss vom 8.1.2026 – 1 BvR 183/25).



von DR. JOHANN-FREDERIK SCHULD
Greenberg Traurig

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen gilt als „soziale Frage des 21. Jahrhunderts“. Das zentrale politische Instrument zur Lösung dieser Frage – die Mietpreisbremse – ist vom Bundesverfassungsgericht (BVerfG) in einem vor kurzem veröffentlichten Beschluss in der bis 2025 geltenden Fassung für verfassungskonform erklärt worden (Beschluss vom 8.1.2026 – 1 BvR 183/25). Der Beschluss erging nur wenige Tage, nachdem die Mietpreisbremse um weitere vier Jahre bis zum 31. Dezember 2029 verlängert worden war. Die Mietpreisbremse steht für einen Kernkonflikt des deutschen Mietrechts: den Ausgleich zwischen sozialem Mieterschutz und einem funktionsfähigen Wohnungsmarkt. Auch nach der Entscheidung des BVerfG verbleiben Zweifel, ob der Gesetzgeber diesen Konflikt angemessen gelöst hat.

Gesetzlicher Rahmen und Zielsetzung

Die Mietpreisbremse ist in §§ 556d ff. BGB geregelt. Sie erlaubt es den Ländern, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen, in denen die Miete bei Wiedervermietung maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Ausnahmen gelten für Neubauten,

umfassend modernisierte Wohnungen, Studentenwohnheime und Kurzzeitvermietungen. Ziel ist es, übermäßige Mietsteigerungen zu begrenzen und Verdrängung zu verhindern. Ursprünglich bis 2020 befristet, wurde die Mietpreisbremse zunächst bis 2025 und nun bis 2029 verlängert. Die Verlängerung wurde mit der anhaltenden Anspannung auf den Wohnungsmärkten begründet.

Neue Entscheidung des BVerfG

In seinem neuen Beschluss hat das BVerfG die bis 2025 geltende Fassung der Mietpreisbremse für verfassungskonform erklärt. Es bestätigte damit seine Entscheidung von 2019, in der es bereits die – zunächst bis 2020 befristete – Einführung der Mietpreisbremse gebilligt hatte. Zur Begründung hat das Gericht insbesondere angeführt, die Mietpreisbremse stelle keinen schwerwiegenden Eigentumseingriff dar. Art. 14 Abs. 1 GG schütze von vornherein nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums. Zudem werde die Eingriffswirkung durch die zeitliche Befristung, die räumlich begrenzte Geltung, die Ausnahmen für Neubauten und umfassende Modernisierungen und die Möglichkeit eines zehn-Prozent-Aufschlages auf die ortsübliche Vergleichs-



miete abgemildert. Die Grenze der Verhältnismäßigkeit sei erst dann überschritten, wenn Vermietern durch die Regulierung „dauerhafte Verluste“ entstünden oder eine „Substanzverletzung der Mietsache“ einträte. Dies sei ebenso wenig erkennbar wie nachweisliche Negativeffekte der Mietpreisbremse auf den Wohnungsmarkt.

Beurteilung der Entscheidung

Mit der Entscheidung hat das BVerfG die Hürden für eine Begründung der Verfassungswidrigkeit von Mietpreisregulierungen im Vergleich zum Beschluss aus 2019 deutlich erhöht. Die Begründung des Gerichts überzeugt jedoch nicht. Die ökonomischen Daten zeigen, dass die Mietpreisbremse ihre Ziele verfehlt hat. Die Mieten in deutschen Großstädten sind in den letzten zehn Jahren trotz Geltung der Mietpreisbremse um ca. 50 Prozent gestiegen. Diese Steigerungen sind maßgeblich auf die Effekte von Mietpreisregulierungen zurückzuführen: sinkende Investitionsbereitschaft, weniger Angebot und abnehmende Wohnungsqualität. Vermieter verlieren den Anreiz zu bauen, zu renovieren oder Mietwohnungsbestände zu halten, wenn ihre Renditeerwartungen systematisch durch Regulierung beschnitten werden. Hinzu tritt die zunehmende Unwirtschaftlichkeit der Vermietung – nicht zuletzt aufgrund der stark gestiegenen Bewirtschaftungskosten.

Die verfassungsrechtliche Verhältnismäßigkeitsprüfung darf zwar nicht mit einer politischen Zweckmäßigkeitsprüfung gleichgesetzt werden. Dessen ungeachtet ist der bloße Verweis des BVerfG auf die fehlende „Erkennbarkeit“ von Negativeffekten oder einer Unwirtschaftlichkeit nicht ausreichend, um verfassungsrechtliche Zweifel an der Mietpreisbremse zu beseitigen. Jedenfalls aber lässt die Entscheidung des BVerfG die Tür für eine abweichende Beurteilung offen. Dies gilt schon deshalb, weil Entscheidungsgegenstand nur die bis 2025 geltende Fassung der Mietpreisbremse war, nicht die Verlängerung bis 2029. Um das Gericht zu einer Überprüfung der nun etablierten Rechtsprechung zu veranlassen, müsste es jedoch gelingen, die Ungeeignetheit der Mietpreisbremse in Bezug auf die angestrebten Zielsetzungen und die durch sie hervorgerufene Unwirtschaftlichkeit der Vermietung bzw. Substanzgefährdung von Wohnungsbeständen nachzuweisen und durch entsprechende repräsentative Einzelfälle aufzuzeigen.

Politischer Ausblick

Unabhängig von diesen rechtlichen Fragestellungen setzt der Beschluss des BVerfG Leitplanken für die weitere rechtspolitische Debatte. Wenn Befristung, räumliche Begrenzung, Neubausausnahme und der 10 %-Aufschlag zentrale Gründe für die Verhältnismäßigkeit sind, bedeutet dies nicht

nur eine Absage an eine bundesweite Mietpreisbremse. Es dürfte auch einen Mietendeckel, eine Einschränkung der Neubausausnahme und eine unbefristete Regulierung ausschließen.

Der Bundesgesetzgeber sollte diese Maßgaben aufgreifen und die Mietpreisbremse insgesamt auf den Prüfstand stellen. Eine Abschaffung der Mietpreisbremse könnte Anreiz für frei finanzierten Wohnungsbau setzen und so auch den Mieterschutz stärken. Denn der beste Mieterschutz ist bei einem ausreichenden Wohnungsangebot gewährleistet.

DER AUTOR

Dr. Johann-Frederik Schuldt, Kanzlei Greenberg Traurig, ist Partner in der Praxisgruppe Öffentliches Wirtschaftsrecht und Co-Chair der deutschen ESG-Praxisgruppe. Er ist spezialisiert auf Regulierungsrecht mit einer besonderen Expertise im Mietpreisrecht und in der Wohnungsmarktregulierung. Seine Beratung umfasst auch die rechtliche Begleitung von Gesetzgebungsvorhaben, komplexe Rechtsstreitigkeiten sowie Vertretung in Vertragsverhandlungen und Transaktionen.

Klare Agenda für mehr, schnelleren und günstigeren Wohnungsbau

Immer mehr Anforderungen an den Neubau, immer mehr Regulierungen, der Stopp von Förderprogrammen und gestiegene Refinanzierungskosten - die Folgen für den Wohnungsbau sind dramatisch. Das Thema muss nach ganz oben auf die politische Tagesordnung.



von DR. JAN-MARCO LUCZAK (CDU MdB)
Mitglied im Ausschuss für
Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen

Deutschland befindet sich in einer strukturellen Wachstums- und Wirtschaftskrise. Über lange Jahre wurden strukturelle Reformen verschleppt, es wurde zu wenig investiert, dafür umso mehr konsumiert. Unser Land ist träge geworden, ist zu langsam und an vielen Stellen verkrustet. Bei der Digitalisierung hängen wir hinterher und unternehmerischer Mut und Leistungsbereitschaft werden an vielen Stellen nicht etwa belohnt, sondern durch bürokratische Hürden und unser Steuersystem gehemmt.

Für den Bau- und Immobiliensektor kamen in den letzten Jahren stetig steigende Anforderungen an Neubau und Bestand, eine sich immer schneller drehende Regulierungsspirale und Verunsicherungen durch den abrupten Stopp staatlicher Förderprogramme hinzu. Dies und binnen kurzer Frist vervierfachte Refinanzierungskosten haben den Wohnungsbau hart ausgebremst, weil Projekte nicht mehr wirtschaftlich tragbar waren.

Als Folgen sehen wir deutlich weniger Baugenehmigungen, weniger Baustarts und weniger Fertigstellungen. Weniger Angebot bei gleichzeitig steigender Nachfrage in den großen Städten und Ballungszentren, das erhöht auch den Druck auf die Mieten. Längst sind hohe Mieten eine große Belastung bis weit in die Mittelschicht. Und der Traum vom kleinen Einfamilienhaus im Grünen ist selbst für Doppelverdiener vielfach in weite Ferne gerückt. Damit erodiert das Aufstiegsversprechen der sozialen Marktwirtschaft und oftmals auch das Vertrauen in unsere staatliche Ordnung.

Mit klarer Agenda

Die damit einhergehende gesellschaftliche Sprengkraft liegt auf der Hand. Das Thema Bauen und Wohnen muss daher nach ganz oben auf die politische Agenda. Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist mit rund einem Fünftel der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung ein entscheidender Wachstumstreiber. Sie steht für

Investitionen und Arbeitsplätze, Wertschöpfung und Wohlstand in unserem Land. Fehlende Bautätigkeit, steigende Mieten und fehlende Mobilität auf dem Wohnungsmarkt und wirtschaftliche Wachstumsschwäche sind sich gegenseitig verstärkende Effekte.

Als Union nehmen wir diesen Auftrag an und haben das Thema mit unserem Leitantrag „Für einen neuen Aufschwung am Wohnungsmarkt“ in den Mittelpunkt unseres jüngsten Bundesparteitages gestellt. Unsere Agenda ist klar: Mehr bauen. Schneller bauen. Günstiger bauen. Nur mit diesem Dreiklang – nicht mit mehr Regulierung – werden wir auch die steigenden Mietpreise nachhaltig in den Griff bekommen und neues Wachstum erreichen.

Leitschnur für die Koalition aus CDU/CSU und SPD muss sein, das regulatorische Klein-Klein der vergangenen Jahre hinter uns zu lassen und mit Mut und Pragmatismus die notwendigen

Reformen anzugehen. Die Stärke der sozialen Marktwirtschaft liegt darin, ökonomische Freiheit und Eigenverantwortung des Menschen in den Mittelpunkt zu stellen, während der Staat nur den Rahmen setzt. Dieses Bewusstsein für die Rolle des Staates ist in den vergangenen Jahren sowohl in Deutschland als auch in der EU verlorengegangen. Hier gilt es anzusetzen, um die Wachstumsbremsen zu lösen. Die Trendwende beim Wohnungsbau ist eingeleitet.

GMG statt GEG

Das regulatorisch Überschießende, mit dem die Ampel unter Bundeswirtschaftsminister Habeck das Gebäudeenergiegesetz überfrachtet hatte, streichen wir. Das Heizungsgesetz wird abgeschafft, und damit die Anmaßung des Staates, ungeachtet von Praxistauglichkeit und Bezahlbarkeit besser als die Eigentümer wissen zu wollen, welche Heizung für das Gebäude die richtige ist. Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz wird den Wandel zu klimafreundlichen Heizsystemen weiterhin unterstützen. Nur die Herangehensweise wird sich ändern: Das neue Gesetz wird technologieoffener, flexibler und praxistauglicher und die neue Entscheidungsfreiheit schützt vor wirtschaftlicher Überforderung.

Beim Klimaschutz im Gebäudesektor braucht es einen Paradigmenwechsel. Wir stehen zu unseren Klimaschutzzielen, wir brauchen aber mehr Realismus, Technologieoffenheit und einen Fokus auf kosteneffiziente CO₂-Reduktion. Entscheidend ist, wie pro investiertem Euro die größtmögliche Einsparwirkung erzielt wird – mit stärkerem Blick auf Quartiere statt auf das einzelne Gebäude. Die Politik kann diese Frage nicht beantworten, sondern allein der Markt. Die Bepreisung von CO₂ als marktwirtschaftlicher Mechanismus ist und bleibt daher der richtige Weg.



Der Bau-Turbo ist seit einigen Monaten bundesweit in Kraft. Er befreit die Kommunen aus dem engen, zeitaufwändigen und kostentreibenden Korsett des Baugesetzbuchs und ermöglicht die schnelle Schaffung von Baurecht. Zeit ist Geld. So werden auch die Kosten des Bauens gesenkt. Nun braucht es starke Bürgermeister vor Ort, die mit ihren Verwaltungen den Bau-Turbo auch zünden. Mit der neuen EH55-Förderung mit einem Volumen von 800 Millionen Euro flankieren wir dies und adressieren gezielt den Bauüberhang. Der nächste Schritt ist eine umfassende Novelle des Baugesetzbuches. Ziel ist die dauerhafte Beschleunigung und Entbürokratisierung des Bauens. Im Zentrum stehen die Digitalisierung von Bauleitplanverfahren, straffere Beteiligungen und bundeseinheitliche Fristen für Behördenstellungennahmen. Die überragende gesellschaftliche Bedeu-

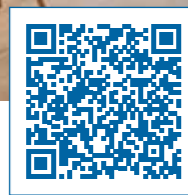
tung von bezahlbarem Wohnen werden wir künftig auch rechtlich abbilden. In angespannten Wohnungsmärkten bekommt der Bau von neuen Wohnungen bei der Interessenabwägung Vorrang. Damit durchbrechen wir lähmende bürokratische Fesseln. Künftig entscheidet nicht mehr die Kreuzkröte, sondern wieder der gesunde Menschenverstand darüber, wo dringend benötigte Wohnungen gebaut werden. Das ist eine echte Perspektive für die Bauwirtschaft und alle Menschen, die auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung sind.

Rechtssicherheit schaffen

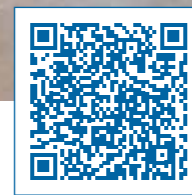
Bauen in Deutschland ist zu teuer. Die Spirale von immer strengeren und kostentreibenden Standards beim Bauen muss gebrochen werden. Mit dem Gebäudetyp E adressieren wir das Problem, dass die Rechtsprechung die „anerkannten Regeln der Technik“ faktisch zum verbindlichen und teuren (Gold-)Standard erhoben hat. Die Vertragspartner beim Bau sollen grundsätzlich selbst entscheiden können, was sie bauen wollen, ohne sich Haftungsrisiken auszusetzen. Ein gesetzlich klar definierter Mindeststandard kann hier Rechtssicherheit schaffen und den psychologisch falschen Eindruck vermeiden, „einfacher Standard“ sei automatisch „minderwertig“. Einfaches und kostengünstiges Bauen muss der neue Regelstandard werden. Bessere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau dürfen nicht durch immer schärfere Eingriffe in den Mietmarkt konterkariert werden. Soziale Leitplanken sind wichtig, dauerhaft sinkt der Druck auf die Mieten aber nur durch mehr Angebot. Als Partei der sozialen Marktwirtschaft erteilen wir als CDU überbordenden und verfassungsrechtlich fragwürdigen Regulierungen des Mietmarktes daher eine klare Absage, denn sie würgen dringend benötigte Investitionen in den Wohnungsbau ab.

GUT ZU WISSEN

Mietrecht aktuell: Rechtsgutachten stellt BMJV-Entwurf in Frage



Anhörung



Gutachten

Vor dem Hintergrund des aktuellen Entwurfes eines „Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsräume“ des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) hat die Kanzlei GSK Stockmann im Auftrag der Wunderflats GmbH ein Rechtsgutachten zu den geplanten Regelungen für Möblierungszuschlag und sechsmonatiger zeitlicher Begrenzung des Wohnens zum vorübergehenden Gebrauch veröffentlicht. Grundlegende rechtliche Vorfragen sind danach ungeklärt. Daneben sind nach dem Gutachten die mit den Regelungen verbundenen Eingriffe in die Eigentumsrechte verfassungsrechtlich fragwürdig.

Wir haben Informationen zur laufenden Anhörung und zum Referentenentwurf sowie zum Gutachten zusammengestellt.

Gesetzesentwurf zur Reform des Klagerechts für Umweltverbände

Die Bundesregierung will das Klagerecht für Umweltverbände straffen und gleichzeitig an internationale und europarechtliche Standards anpassen. Ziel der Novelle ist es, gerichtliche Verfahren in Umweltangelegenheiten zu beschleunigen, um insbesondere Infrastrukturvorhaben schneller umzusetzen.

Für das Klagerecht sind daher künftig strengere Regeln vorgesehen: Laufende Klageverfahren sollen demnach keine aufschiebende Wirkung mehr haben. Zudem ist die Einführung einer zehnwöchigen Klageerweiterungsfrist geplant, in der Kläger Beweismittel vorlegen können. Auch sollen nur noch Umweltvereinigungen Rechtsbehelfe einlegen dürfen, wenn ein Vorhaben in ihren „sachlichen und räumlichen Aufgabenbereich“ fällt.



Kein Wohngeld bei Rechtsmissbrauch

Ein Langzeitstudent hat ggf. keinen Anspruch auf Wohngeld. Das VG Mainz hält die Antragstellung für rechtsmissbräuchlich, denn der Mann betreibe sein Studium weder ernsthaft noch zielstrebig. Dass dem Studenten zuvor Wohngeld gewährt worden war, hielt das VG Mainz für unbeachtlich (Urteil vom 04.09.2025; 1 K 19/25.MZ rechtskräftig).



GUT ZU WISSEN

F-Gase-Verordnung: Neue Regelungen für Wärmepumpen



Die nationale Umsetzung der sogenannten F-Gase-Verordnung im Chemikaliengesetz hat erhebliche Auswirkungen für die Immobilienwirtschaft. Es geht um die Reduzierung fluorierter Treibhausgase (F-Gase). Diese Kältemittel sollen nach den europäischen Vorgaben zum Klimaschutz bis 2050 weitestgehend verschwinden. Für die Immobilienwirtschaft ist das ein wichtiges Thema, denn F-Gase stecken in Wärmepumpen, die für Neubau und energetische Sanierung unverzichtbar sind. F-Gase sind Kältemittel, die in Wärmepumpen den Wärmetransport ermöglichen. Sie haben bisher den Vorteil, dass sie effizient arbeiten und

technisch gut beherrschbar sind. Der Nachteil: Sie sind klimaschädlich. Ihr Treibhauspotenzial ist bis zu tausendmal höher als CO₂. Die EU-Verordnung zum Verbot fluorierter Treibhausgase trat 2024 in Kraft. In Deutschland erfolgt die Anpassung durch Änderung des Chemikaliengesetzes. Das Gesetzgebungsverfahren soll noch im ersten Halbjahr 2026 abgeschlossen werden. Das Gesetz tritt einen Tag nach Veröffentlichung in Kraft. Immobilienunternehmen wird empfohlen, die gesetzlichen Änderungen bereits jetzt zu antizipieren und ggf. nur noch kältemittelfreie Wärmepumpen einzubauen.

Maklerrecht: Schadenersatz wegen Benachteiligung einer Mietinteressentin

Der 1. Zivilrechtssenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass ein Immobilienmakler, der eine Mietinteressentin bei der Wohnungssuche aufgrund ihrer ethnischen Herkunft benachteiligt hat, auf Schadenersatz haftet (Urteil vom 29. Januar 2026 – I ZR 129/25). Der Beklagte ist als mit der Auswahl potenzieller Mieter betrauter Makler Adressat des zivilrechtlichen Benachteiligungsverbots gemäß § 19 Abs. 2 AGG und schuldet deshalb bei einer Verletzung dieser Norm den Ersatz materiellen und immateriellen Schadens nach § 21 Abs.

2 AGG. Die Erstreckung der Haftung auf den Makler als Hilfsperson des Vermieters ist mit dem Wortlaut und der Systematik der Vorschriften vereinbar und entspricht dem gesetzlichen Ziel.



Vergütungstarifvertrag 2026

Der ab 2026 gültige Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Immobilienwirtschaft liegt nun auch als konsolidiertes Gesamtdokument vor. Gern übersenden wir Ihnen als BFW-Mitglied die Unterlagen. Senden Sie hierzu bitte eine Mail an franco.hoefling@bfw-bund.de



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

Wir feiern 80 Jahre BFW

Wir reisen durch acht Jahrzehnte Engagement des BFW, blicken auf die Meilensteine der Verbandsgeschichte und beschäftigen uns mit den aktuellen Impulsen. Und natürlich wagen wir auch einen Ausblick auf die Zukunft.

Feiern Sie mit uns 80 Jahre BFW! Wir freuen uns darauf, diesen besonderen Anlass gemeinsam mit Ihnen zu begehen. Der BFW blickt in diesem Jahr auf 80 Jahre aktiver Mitgestaltung der Wohnungspolitik in Deutschland zurück. Das ist ein reicher Erfahrungsschatz, das macht unseren Verband besonders. Beim Blick auf unsere Historie fällt auf: Viele der Herausforderungen von heute sind nicht neu.

Wir laden Sie herzlich ein, **am Dienstag, 23. Juni 2026**, im AYOKA Event Space in Berlin mit uns auf diese lange und erfolgreiche Geschichte des BFW zurückzublicken, aktuelle Impulse kennenzulernen und einen Ausblick in die Zukunft zu wagen. Für weitere Informationen zum Programm sowie die Möglichkeit zur Anmeldung nutzen Sie den nebenstehenden QR-Code.

Die Ursprünge des BFW gehen zurück auf die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Deutschland lag in Trümmern, es fehlten rund 5,5 Millionen Wohnungen. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stand vor einer Mammutaufga-

be, die nur gemeinsam mit der Politik gelöst werden konnte. In dieser Situation ergriffen 1946 Hamburger Unternehmer die Initiative und gründeten am 25. Juni 1946 den BFW-Vorläufer VFW, Verband freier Wohnungsunternehmen. Ihr Anliegen war es, in der Zeit des Wiederaufbaus eine gemeinsame Interessenvertretung selbstständiger Unternehmer aufzubauen. Im Schulterschluss sollten der Wiederaufbau systematisch angepackt, bürokratischen Hemmnissen entgegenzutreten und so schnell wie möglich so viel Wohnraum wie möglich geschaffen werden. Bereits 1953 erreichte der Wohnungsbau im Bundesgebiet einen Rekordwert von 515.000 Wohnungen.

Über die Jahrzehnte begleitete unser Verband die Entwicklung des Landes – von den Jahren des Wirtschaftswunders, der Wohnbaukrise der 1970er über die Wiedervereinigung bis heute. 80 Jahre BFW. Das bedeutet acht Jahrzehnte Engagement, Entwicklung und partnerschaftliche Zusammenarbeit. Übrigens: 1971 feiert der Verband sein 25. Jubiläum unter der Schirmherrschaft von Altbundeskanzler Prof. Dr. Ludwig Erhard.

Vom VFW zum BFW

1983 fusioniert der VFW mit dem BPV (Bundesverband Privater Wohnungsunternehmen) zum BFW (Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen). 1986 schließt sich der DHV (Deutscher Hausbau-Verband) an. Die Mitgliederzahl steigt von 1986 bis 1989 sprunghaft von 600 auf 1.000 Unternehmen. Im Jahr 2000 erweitert der BFW sein Handlungsfeld auf den gesamten Immobilienbereich und ändert seinen Namen in „Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen“. Heute hat der BFW rund 1.600 Mitglieder.



All3: Von Handarbeit zu High-Tech auf der Baustelle

Durch die Kombination von KI, Robotik und digitaler Präzision realisiert All3 als Generalunternehmer (GU/GÜ) Projekte doppelt so schnell, günstiger und nachhaltiger.



Der Wohnungsbau steht unter Druck: steigende Kosten, Fachkräftemangel und lange Genehmigungen bremsen die Errichtung neuen Wohnraums. Während die Produktivität in anderen Branchen durch Automatisierung gestiegen ist, ist sie in der Bauwirtschaft rückläufig. All3 bringt als Generalunternehmer (GU/GÜ) mit einem vollständig vertikal integrierten Modell für Planung, Fertigung und Montage industrielle Effizienz in die eigenen Bauprozesse. Im Zentrum dieses Ansatzes steht Mantis, der autonome Roboter für den Baustelleneinsatz. Mit Traglast von über 100 kg, Reichweite von vier Metern und millimetergenauer Präzision übernimmt er die Montage direkt vor Ort.

Was Mantis ermöglicht, beginnt jedoch viel früher: bei der Planung. Mit der eigenentwickelten Real Time Architecture (kurz RTA), der KI-gestützten Designplattform von All3, entstehen in wenigen Stunden optimierte Gebäudemodelle. Architektur, Statik und technische Systeme werden integriert entwickelt, ohne Brüche zwischen Planung, Werk und Baustelle.

Die Daten fließen direkt in die Produktion. In der zellenbasierten Fabrik von All3 werden Bauteile mit 90 % Robotikanteil gefertigt. Mit

Laserpräzision (0,2 mm Toleranz) werden individuelle Komponenten effizient produziert. Auf der Baustelle greifen sie perfekt ineinander, „Plug-and-Play“ für Gebäude. Das Zusammenspiel aus KI-gestützter Planung, roboterbasierter Vorfertigung und autonomer Montage vor Ort verkürzt Bauzeiten um bis zu 50 %, senkt Kosten um mindestens 10% und reduziert den CO₂-Fußabdruck um 25 %.

Für Developer, Bauträger und Wohnungsunternehmen bedeutet das: Planungssicherheit, Kostenstabilität und die Möglichkeit, komplexe Grundstücke wirtschaftlich zu entwickeln.

„Von Handarbeit zu High-Tech. Als Generalunternehmer (GU/GÜ) liefert All3 KI, Automatisierung und Robotik in einem durchgängigen, vertikal integrierten Prozess, der Geschwindigkeit, Qualität und Nachhaltigkeit vereint“, sagt Wulf von Borzyskowski, Geschäftsführer All3 Construction Germany GmbH.

All3 steht damit für eine neue Art des Bauens: von fragmentierten Abläufen zu einem durchgängigen, datenbasierten Prozess. Vom Entwurf bis zur schlüsselfertigen Übergabe.

All3

All3 Construction Germany GmbH
Wulf von Borzyskowski, CEO | info@all3.com | www.all3.com



Warum 2026 über Struktur statt Zinsfantasie entschieden wird

2025 war kein Krisenjahr mehr, sondern ein Übergangsjahr. Die Immobilienwirtschaft hat ihre Anpassungsfähigkeit bewiesen. Trotz Bauzinsen um vier Prozent stieg das Finanzierungsvolumen um 20 Prozent auf 240 Milliarden Euro. Der Markt ist zurück – jedoch unter neuen Spielregeln.



von BENJAMIN PAPO
Geschäftsführer
Hüttig & Rompf GmbH

Die Käuferstruktur hat sich spürbar verändert. Die durchschnittliche Eigenkapitalquote ist seit 2021 von rund 20 auf etwa 27 Prozent gestiegen, Beleihungsausläufe sind gesunken. Das Ergebnis: stabilere Finanzierungen, geringere Ausfallrisiken und eine belastbarere Käuferschicht. Für Bauträger und Projektentwickler erhöht das die Planbarkeit – auch wenn die Leistbarkeit der zentrale Engpass bleibt.

Mit durchschnittlichen Monatsraten von rund 1.800 Euro liegt die Belastung deutlich über dem Niveau der Niedrigzinsphase. Gleichzeitig steigen die Mieten weiter und nähern sich vielerorts den Finanzierungskosten an. Eigentum bleibt damit ökonomisch rational – nicht aus Zinsfantasie, sondern aus Kostenlogik. Diese Verschiebung stabilisiert die Nachfragebasis.

Kapitalmarkt schlägt Leitzins: Die Rolle der Bundesanleihe

Für die Entwicklung der Bauzinsen ist weniger der Einlagensatz der Europäischen Zentralbank entscheidend als die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe. Sie gilt als maßgeblicher Referenzwert für langfristige Hypothekenzinsen.

Nach der starken Zinswende der vergangenen Jahre hat sich die Rendite 2025 weitgehend stabilisiert, zeigt jedoch angesichts steigender Staatsverschuldung und konjunktureller Unsicherheiten eine leicht aufwärtsgerichtete Tendenz. Für Projektentwickler ist das die zentrale Größe: Solange sich die Bundesanleihe in einem moderaten Korridor bewegt, bleibt auch das Bauzinsumfeld zwischen 3,5 und 4,0 Prozent eine realistische Kalkulationsbasis. 2026 dürfte daher kein Jahr abrupter Zinssprünge werden, sondern eines relativer Stabilität. Das reduziert Volatilität im Vertrieb und erhöht die Verläss-

lichkeit in der Projektkalkulation – ein entscheidender Faktor nach den Turbulenzen der Vorjahre.

Preisdynamik kehrt zurück – selektiv und strukturgetrieben

Parallel dazu zieht die Preisdynamik wieder an. Das unzureichende Neubaubereitschaft. In vielen Regionen steigen die Transaktionszahlen bereits spürbar. In Metropolen könnten die Preisniveaus von 2022 mittelfristig wieder erreicht werden. Der Markt dreht – jedoch selektiv. Gute Lagen, energetisch effiziente Neubauten und klare Preispunkte profitieren zuerst. Projekte ohne klare Positionierung werden es weiterhin schwer haben.

Finanzierungskompetenz als strategischer Vertriebsvorteil

Damit verschiebt sich der Wettbewerb. Nicht mehr der Quadratmeterpreis allein entscheidet über den Vertriebs-

erfolg, sondern die Finanzierungsarchitektur. Hohe Einkommen reichen insbesondere in Ballungsräumen häufig nicht mehr aus, um Tragfähigkeit sicherzustellen.

Entscheidend ist die intelligente Kombination aus Eigenkapital, Fördermitteln, Besicherung und bankenspezifischer Bewertungssystematik. Zinsunterschiede von 0,50 Prozent sind im Markt keine Ausnahme. Wer hier unabhängige Strukturkompetenz einbindet, steigert Abschlussquoten, reduziert Stornoquoten und ersetzt pauschale Preisnachlässe durch maßgeschneiderte Lösungen. Finanzierung wird damit zum strategi-

schen Hebel im Vertrieb. Projekte verkaufen sich nicht mehr über die Hoffnung auf sinkende Zinsen, sondern über Klarheit in der Leistbarkeit. Struktur schlägt Spekulation.

Jetzt ist die Politik am Zug

Die Branche hat ihre Hausaufgaben gemacht. Soll die beginnende Erholung nachhaltig wirken, braucht es regulatorische Flankierung: schnellere Genehmigungsverfahren im Sinne des angekündigten „Bauturbos“, verlässliche Förderstrukturen und staatliche Bürgschaftsmodelle für Bauträgerfinanzierungen.

Ohne diese Impulse droht die Schere zwischen Wohnraumbedarf und realer Bautätigkeit erneut auseinanderzugehen. 2026 wird kein Boomjahr. Aber es kann das Jahr werden, in dem sich der Markt dauerhaft neu austariert – mit stabileren Käufern, solideren Finanzierungen und einer verlässlichen Kalkulationsbasis.

Für Bauträger und Projektentwickler entscheidet sich der Erfolg künftig weniger an der Zinskurve als an der Qualität der Struktur.

DIE WENDE IN DER WAND.

Trennwand statt (Vor-)Wand.
Vorgefertigte Installationswände,
effizient und sicher.



Jetzt
Whitepaper
downloaden.

Steuerliche Entlastung im Bestand

Das BMF hat Ende Januar 2026 ein finales Schreiben zur steuerlichen Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen, Anschaffungs- und (anschaffungsnahen) Herstellungskosten bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden veröffentlicht. Es ersetzt die bisherigen Schreiben aus 2003 und 2017, berücksichtigt die aktuelle Rechtsprechung und ist in allen offenen Fällen anzuwenden. Eine rechtliche Bewertung.



von DR. MORITZ MÜHLING
BRL Boege Rohde Luebbehusen

Im Hinblick auf die steuerliche Gewinnermittlung ist die Einordnung von Baumaßnahmen als sofort abzugsfähige Aufwendungen bzw. Werbungskosten oder als zu aktivierende Anschaffungskosten bzw. (anschaffungsnahe) Herstellungskosten von erheblicher Relevanz. Liegen Anschaffungs- oder Herstellungskosten vor, können diese lediglich im Wege der Abschreibung steuerlich geltend gemacht werden. Bei teilentgeltlichen und unentgeltlichen Erwerben gelten jeweils Besonderheiten.

Anschaffungskosten

Das aktuelle BMF-Schreiben betrifft lediglich Anschaffungskosten, die erforderlich sind, um ein Gebäude in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Anschaffungskosten liegen vor, wenn Aufwendungen erforderlich sind,

um ein Gebäude objektiv oder subjektiv in einen funktionstüchtigen Zustand zu versetzen. An der objektiven Funktionstüchtigkeit mangelt es, wenn wesentliche Gebäudeteile nicht nutzbar sind (z. B. funktionsuntüchtige Heizung). Die subjektive Funktionstüchtigkeit richtet sich nach der konkreten Zweckbestimmung des Erwerbers (z. B. Umbau Wohnung zu Büroräumen durch leistungsfähigere Elektroinstallation). Zur Zweckbestimmung gehört auch die Entscheidung über den Standard eines Wohngebäudes. Maßgeblich sind ausschließlich die vier zentralen Ausstattungsmerkmale (Umfang und Qualität der Heizungsinstallation, der Sanitärinstallation, der Elektroinstallation sowie der Fenster). Maßnahmen, die andere Bereiche betreffen (z. B. zusätzliche Fassadenverkleidung zur Wärmedämmung), sind bei der Beurteilung

des Standards nicht relevant. Die jeweiligen Beispiele für die Standards von Wohngebäuden (sehr einfach, mittel und sehr anspruchsvoll) und deren Hebung wurden im Zuge des aktuellen BMF-Schreibens überarbeitet.

Eine Standardhebung liegt vor, wenn ein Maßnahmenbündel in mindestens drei der vier Bereiche den Gebrauchswert deutlich erhöht (z. B. Austausch einer technisch überholten Heizung, Einbau eines voll ausgestatteten Bades und Erneuerung der Elektroinstallation). Hierdurch werden entsprechend Anschaffungskosten begründet.

Die Änderung oder Ergänzung einer zusätzlichen Wärmequelle im Bereich der Heizungsinstallation (Tausch Ölheizung gegen Solarthermieanlage) führt nicht zu einer Standardhebung. Auch



der Austausch von Isolierglasfenstern (zweifachverglaste Fenster gegen drei- oder vierfachverglaste Fenster) führt nicht zu einer Standardhebung. Trifft die Hebung des Standards in zwei der vier Bereiche mit Herstellungskosten zusammen, gelten die Maßnahmen insgesamt als Standardhebung.

Herstellungskosten

Herstellungskosten entstehen bei der Herstellung eines (anderen) Gebäudes, bei Erweiterungen oder bei einer wesentlichen Verbesserung eines Gebäudes. Eine Herstellung liegt bei Vollverschleiß mit faktischer Neuherstellung (z. B. tragende Bauteile unbrauchbar) oder einer grundlegenden Nutzungsänderung (z. B. Umbau mehrerer Wohnungen in Arztpraxis) vor.

Auch Erweiterungen führen stets zu Herstellungskosten, selbst wenn sie geringfügig sind (nutzbarer Raum: Einbau Dachgaube, erstmaliger Ausbau Dachgeschoss; Substanzmehrung: Einbau Sauna oder Kachelofen). Eine Erweiterung liegt hingegen bei bloßer Modernisierung nicht vor (Fassadenverkleidung zur Wärmedämmung, Vergrößern eines Fensters). Ebenfalls liegt keine wesentliche Verbesserung allein bei einer Generalüberholung vor, wenn hierdurch lediglich eine zeitgemäße substanzerhaltende (Bestandteil-)Erneuerung erreicht wird oder eine reine Energieeinsparung erlangt wird.

Eine wesentliche Verbesserung setzt vielmehr eine deutliche Erhöhung des Gebrauchswerts voraus. Die Erhöhung eines Standards ist nach dem ursprünglichen Zustand des Gebäudes, also der Standardeinordnung zum Zeitpunkt der Anschaffung bzw. der Herstellung (ggf. durch den Rechtsvorgänger) zu beurteilen (relative Hebung des Standards).

Auch eine deutliche Verlängerung der Nutzungsdauer (z. B. Sanierung tragender Bauteile) kann eine wesentliche

Liegen Anschaffungs- oder Herstellungskosten vor, können diese lediglich im Wege der Abschreibung steuerlich geltend gemacht werden.

Verbesserung darstellen. Bei einer Sanierung in Raten (planmäßige Maßnahmen innerhalb von drei Jahren) wird regelmäßig von Herstellungskosten ausgegangen.

Anschaffungsnahe Herstellungskosten

Anschaffungsnahe Herstellungskosten liegen vor, wenn innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, deren Nettoaufwand 15 Prozent der Anschaffungskosten übersteigt. Zu berücksichtigen sind unter anderem Reparaturen zur Herstellung der Betriebsbereitschaft, Modernisierungen und Schönheitsreparaturen und die Beseitigung verdeckter Mängel. Nicht zu berücksichtigen sind beispielsweise Erweiterungen, laufende Wartungen sowie Schäden durch Dritte oder Naturereignisse. Der maßgebende Dreijahreszeitraum beginnt taggenau mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums. Zum Ende des Dreijahreszeitraums müssen die Maßnahmen weder abgeschlossen noch bezahlt oder abgerechnet sein. Es sind lediglich die bis dahin erbrachten Bauleistungen relevant.

Praxistipp

Aufwendungen, die vor dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums entstehen, können unter bestimmten Umständen nach dem BFH-Beschluss vom 28. April 2020, IX B 121/19, unabhängig von § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG vollständig abgezogen werden, sofern sie nicht als Herstellungs- oder Anschaffungskosten zu betrachten sind. Die 15-%-Grenze greift lediglich bei Maßnahmen nach dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums. Hier empfiehlt sich eine Prüfung im Einzelfall.

Zusammentreffen von Anschaffungs-/Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen

Treffen Anschaffungs-/Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen zusammen, sind die Kosten grundsätzlich (ggf. schätzweise) aufzuteilen (z. B. Architektenhonorar; Dachgaube und gleichzeitige Neueindeckung des übrigen Daches). Eine Aufteilung erfolgt nicht, wenn insgesamt anschaffungsnahe Herstellungskosten vorliegen oder ein anderes Gebäude hergestellt wird. Ein bautechnisches Ineinandergreifen kann dazu führen, dass eigentlich trennbare Maßnahmen insgesamt Herstellungskosten sind (z. B. größere Fallrohre wegen erstmaligem Badeinbau).

Ein bautechnisches Ineinandergreifen liegt jedoch nicht vor, wenn Herstellungsarbeiten lediglich zum Anlass genommen werden, sonstige Renovierungsarbeiten vorzunehmen.

Feststellungslast

Die Feststellungslast für die Behandlung von Aufwendungen als Anschaffungs- oder Herstellungskosten trägt das Finanzamt. Indizien sind unter anderem umfassende Modernisierungen kurz nach Erwerb, hohe Aufwendungen für zentrale Ausstattungsmerkmale oder deutliche Mieterhöhungen.

Mehr Informationen über Dr. Moritz Mühling



Das BFW-Stipendium an der EBZ Business School (FH)

Die Immobilienwirtschaft in Deutschland steht derzeit vor enormen Herausforderungen. Steigende Baukosten, Lieferengpässe und der rasante Zinsanstieg haben die Ausgangslagen vieler Unternehmen erschüttert.



Doch wie können Unternehmen in einem unsicheren Marktumfeld langfristig erfolgreich bleiben? Eine Schlüsselstrategie ist die gezielte Förderung der akademischen Ausbildung von Fach- und Führungskräften. Der BFW hat dies erkannt und vergibt erneut ein Stipendium für den Masterstudiengang Projektentwicklung an der renommierten EBZ Business School. Dieses Stipendium deckt 100 % der Studiengebühren und richtet sich an Nachwuchskräfte aus den Mitgliedsunternehmen des Verbandes.

In Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit ist Wissen der entscheidende Wettbewerbsvorteil. Akademisch geschulte Fachkräfte bringen nicht nur tiefgreifendes Wissen über Projektmanagement, digitale Tools und nachhaltige Bauweisen mit, sondern können auch innovative Ansätze entwickeln, um Projekte effizienter und widerstandsfähiger gegen Marktveränderungen zu machen. Die gestiegenen Anforderungen durch hohe Baukosten, strengere Regularien und unsichere Finanzierungsbedingungen erfordern Fachleute, die Risiken analytisch bewerten und Projekte strategisch planen können. Nachhaltigkeits ist dabei nicht nur gesetzliches Muss. Akademisch ausgebildete Fach- und Führungskräfte haben die Kompetenzen, um regulatorische Anforderungen zu erfüllen und langfristige Werte zu schaffen.

Das vom BFW geförderte Stipendium zum M.Sc. Projektentwicklung bietet eine herausragende Möglichkeit, die Fähigkeiten von Po-

tenzialträgern in den Unternehmen auszuweiten. Der Studiengang an der EBZ Business School vermittelt praxisnahes Wissen in den Bereichen Projektentwicklung, Digitalisierung und Nachhaltigkeit. Darüber hinaus bietet er eine ideale Plattform, um Netzwerke in der Branche aufzubauen und wertvolle Kontakte zu

knüpfen. All das zählt in die Wettbewerbsfähigkeit der Branche ein. Denn die Zielsetzung des Stipendiums ist klar: Die Stärkung der Nachwuchsförderung in einer Zeit, in der qualifizierte Fachkräfte dringend benötigt werden. Es unterstützt Unternehmen dabei, ihre Talente gezielt weiterzubilden und sich als attraktive Arbeitgeber zu positionieren. Die Förderung von Fach- und Führungskräften trägt dazu bei, die Immobilienwirtschaft resilienter, innovativer und nachhaltiger zu gestalten. Unternehmen, die ihre Mitarbeiter gezielt weiterbilden, schaffen einen Mehrwert für sich selbst sowie einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der gesamten Branche.

Interessierte Fachkräfte aus BFW-Mitgliedsunternehmen können sich **bis zum 15. September 2026** für das Stipendium bewerben. Voraussetzungen sind ein akademischer Abschluss mit Zugangsberechtigung zum Masterprogramm, eine berufliche Tätigkeit in einem Mitgliedsunternehmen des BFW und eine Bewerbung zum Studiengang M.Sc. Projektentwicklung. Weitere Informationen zu den Studieninhalten und Bewerbungsmodalitäten sind über unten stehenden Link abrufbar.



EBZ Business School
ebz-business-school.de | rektorat@ebz-bs.de



Gebäudetyp E: BFW im politischen Dialog

Der Gebäudetyp E steht im Fokus der aktuellen baupolitischen Diskussion. Um die praxisgerechte gesetzliche Umsetzung des Eckpunktepapiers von BMJV und BMWSB voranzubringen, hat der BFW ein Gutachten erstellen lassen.

In dem von Rechtsanwalt Michael Halstenberg gefertigten Gutachten werden die Inhalte des Eckpunktepapiers bewertet und konkrete Regelungsvorschläge entwickelt. Diese hat der BFW im Rahmen einer Stellungnahme in den politischen Diskussionsprozess eingebracht.

Nachbesserungsbedarf mit angepassten Weichenstellungen

Das Eckpunktepapier verfolgt das Ziel, einfaches, schnelles und kostengünstiges Bauen unter Wahrung von Sicherheit und Verbraucherschutz voranzubringen. Dieser Ansatz weist grundsätzlich in die richtige Richtung. Gleichwohl sehen wir erheblichen Nachbesserungsbedarf mit angepassten Weichenstellungen, damit die avisierten Ziele tatsächlich erreicht werden können. Die vorgeschlagenen Regelungen müssen praxistauglich sein und dürfen nicht zu neuer Komplexität oder Haftungsrisiken führen. Nur so kann der Gebäudetyp E als Instrument für bezahlbares Bauen und Wohnen wirksam werden.

Aus Sicht des BFW sind insbesondere folgende Punkte entscheidend:

Standards generell auf ein maßvolles, funktionales Niveau absenken.

Die Einführung eines separaten „Gebäudetyp E“-Vertrags ist nicht zielführend. Ein zusätzlicher Vertragstyp würde ein Paralleluniversum im BGB schaffen und neue Abgrenzungsfragen sowie Streitpotenziale eröffnen. Stattdessen plädiert der BFW für eine Integration in das bestehende Werkvertragsrecht, verbunden mit einer generellen Absenkung der bautechnischen Standards auf ein maßvolles funktionales Niveau, das Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit sichert, ohne spürbare Komfortverluste. Dies entspricht auch dem Kernanliegen der Initiative zum Gebäudetyp E.

Informations- und Aufklärungspflichten vereinfachen

Die Informations- und Aufklärungspflichten müssen deutlich vereinfacht werden. Das Eckpunktepapier sieht demgegenüber umfangreiche Pflichten

vor, die teilweise über die heutigen Anforderungen hinausgehen und neue Haftungsrisiken schaffen würden. Das wäre kontraproduktiv und würde die Anwendung des Gebäudetyp E in der Praxis erschweren oder sogar verhindern. Wir fordern daher eine Reduktion auf das Wesentliche: Ein klarer Hinweis in Textform genügt, um den Verbraucher über die vereinbarten Abweichungen vom üblichen Standard zu informieren. Der Verbraucherschutz bleibt gewahrt. Neben der weiterhin erforderlichen Baubeschreibung bleiben auch Gewährleistungsrechte bestehen.

Keine Vermutungswirkung technischer Regelwerke

Die Vermutungswirkung technischer Regelwerke muss gesetzlich durchbrochen werden. DIN-Normen sind keine Rechtsnormen, sondern freiwillige private technische Empfehlungen oder Vorschläge. Eine automatische Vermutung, dass sie „anerkannte Regeln der Technik“ darstellen, ist nicht gerechtfertigt und führt zu einer faktischen



Normenbindung, die bezahlbares Bauen verteuert. Wir begrüßen daher die Klarstellung im Eckpunktepapier und fordern eine eindeutige gesetzliche Regelung im Werkvertragsrecht (§ 633 BGB), wie sie im Gutachten vorgeschlagen wird.

Orientierung am Bauordnungsrecht ermöglichen

Basis für die Ausführung muss das Bauordnungsrecht sein. Die technischen Baubestimmungen der Länder bilden einen anerkannten Sicherheitsstandard, der als zivilrechtlicher Mindeststandard dienen sollte. Abweichungen sind zulässig, wenn sie gleichwertige Lösungen darstellen, wie es das öffentliche Recht bereits vorsieht. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen, ohne neue Bürokratie.

Funktionalität und Dauerhaftigkeit gewährleisten

Im Vordergrund muss die Funktionalität und Dauerhaftigkeit des Bauwerks stehen, nicht die kleinteilige Übernahme technischer Detailregelungen in den

Vertrag. Einfache Lösungen müssen rechtssicher vereinbart werden können, um Innovationen und Kostensenkungen zu ermöglichen. Auch ohne vertragliche Regelungen oder bei vertraglichen Regelungslücken sind stets Funktionalität und Dauerhaftigkeit gem. § 633 BGB geschuldet.

Kettenhinweise in Kauf- bzw. Mietverträgen vermeiden

Zusätzliche Hinweis- und Informationspflichten in nachgelagerten Kauf-/Mietverträgen sind nicht erforderlich und haftungsträchtig. Ausreichend ist die vertragliche Erfüllung des gesetzlich definierten Standards in § 633 BGB.

FAZIT

Das Eckpunktepapier setzt wichtige Impulse, bedarf aber einiger Anpassungen, um zu praxistauglichen Regelungen zu gelangen. Weitere Einzelheiten sowie konkrete Regelungsvorschläge zu § 633 BGB entnehmen Sie dem Gutachten von Rechtsanwalt Michael Halstenberg.

Der Stakeholder-Dialog mit dem BMJV und dem BMWSB läuft. Wir halten Sie auf dem Laufenden.



BFW-Stellungnahme
Gebäudetyp E
mit Gutachten



BFW-Stellungnahme
Gutachten
Regelungsvorschläge
Gebäudetyp E
(Michael Halstenberg)



FRANCO HÖFLING
Justiziar/Leiter Recht
franco.hoefling@bfw-bund.de
HANS-ULRICH NIEPMANN
BFW-Verbandsanwalt

Neufassung der Schallschutznorm DIN 4109, Teil 1, beschlossen

Die neue Schallschutznorm tritt voraussichtlich im Laufe des Jahres in Kraft.

In seiner Sitzung am 16.12.2025 hat der Normen-Ausschuss „Anforderungen an den Schallschutz“ beim Deutschen Institut für Normung (DIN) nach rund vierjähriger intensiver Beratung eine vollständig überarbeitete Fassung der DIN 4109 Teil 1 beschlossen. Diese Norm ist zur Anwendung bei Neubauten aber auch bei Modernisierungen/Sanierungen gedacht und enthält die dafür empfohlenen Schallschutzwerte.

Dem Vertreter des BFW in dem Normungsgremium ist es nicht zuletzt durch intensive Zusammenarbeit auch mit anderen Verbänden vergleichbarer Interessenlage gelungen, die massiven Bemühungen bestimmter Kreise um Verschärfungen der Schallschutzanforderungen erfolgreich entgegenzuwirken und sie im Ergebnis weitestgehend zu verhindern. In kleinen Teilbereichen konnte sogar eine Verringerung der Anforderungen erreicht werden.

Dieses Ergebnis zu erreichen war ein mehr als mühsames und sehr zeitaufwendiges Unterfangen, da die Vertreter des Verbraucherschutzes und die an den wirtschaftlichen Auswirkungen von erhöhten Anforderungen in keiner Weise interessierten Vertreter aus Wissenschaft und Forschung immer wieder massiv versuchten, „die reine Lehre des Schallschutzes“ durchzusetzen, was zu sehr nennenswerten Zusatzkosten gegenüber den bislang üb-

lichen Konstruktionen, Materialien und Bauweisen geführt hätte. Dies konnte aber – um es zu wiederholen – verhindert werden.

Die Neufassung wird nun vom DIN demnächst veröffentlicht werden und kann damit dann endgültig in Kraft treten. Wann genau dieser Zeitpunkt erreicht sein wird, lässt sich im Moment noch nicht absehen. Das DIN spricht aktuell von der Jahresmitte 2026. Wir werden darüber selbstverständlich informieren.

Nach der Veröffentlichung hat jeder direkt oder indirekt von der Norm Betroffene die Möglichkeit, gegen Einzelregelungen Einspruch einzulegen. Dies führt dann wiederum erfahrungsgemäß zu sehr langwierigen Diskussionen in dem Normungsausschuss, die allerdings das Inkrafttreten der Neuerungen zunächst nicht hinausschieben. Aus rechtlichen Gründen ist es derzeit noch nicht möglich, die Neufassung im Einzelnen darzustellen oder auch nur die Veränderungen im Detail aufzuzeigen. Dies kann deshalb erst der erwähnten Veröffentlichung durch das DIN entnommen werden.

Zum Schluss noch ein wichtiger Hinweis: Diese Norm, wie auch ausnahmslos jede andere DIN-Norm ist kein Gesetz! Sie ist deshalb in der Baupraxis nur dann zwingend zu beachten, wenn sie in dem jeweiligen Bundesland als

Technische Baubestimmung offiziell eingeführt wird. Das ist bei der bisherigen Fassung der DIN 4109 durchweg der Fall. Es ist damit zu rechnen, dass sich daran auch bei der Neufassung nichts ändert oder wenn die Einhaltung der Norm bauvertragsrechtlich geschuldet wird. Ist dies der Fall, würden Abweichungen zu Baumängeln führen mit entsprechenden Gewährleistungsrechten der Besteller/Auftraggeber.

Nach dem heutigen Rechtsstand muss davon ausgegangen werden, dass die DIN 4109 Teil 1, immer noch als „allgemein anerkannte Regel der Technik“ von den Gerichten gesehen wird und deshalb von der Baupraxis zwingen zu beachten ist!

Ob sich, was durchaus möglich erscheint, an diesem Rechtsstand im Rahmen der Diskussionen um einen „Gebäudetyp E“ in absehbarer Zeit grundlegende Änderungen ergeben, bleibt abzuwarten.

Vorläufig gilt uneingeschränkt die bisherige Rechtslage auch für die neu gefasste DIN 4109.



RA HANS-ULRICH NIEPMANN
BFW-Verbandsanwalt

Eine Lösung für jeden Dachtyp

41% der Deutschen wären bereit, mehr für ein Zuhause mit mehr Tageslicht zu bezahlen*. Flachdach-Fenster lassen dreimal mehr Tageslicht als Fassadenfenster herein und verwandeln die dunklen Ecken eines Hauses in hellere Wohnräume.

Ihr Ansprechpartner
André Osterhoff
andre.osterhoff@velux.com

*Mieter. Online-Umfrage von VELUX im Februar 2025. Das Publikum bestand aus 1000 Personen.

Neu ab Sept.

Flachdach-Fenster
GLAS-KUPPEL

Unterschiedliche Situationen, gleiche Herausforderungen

Der BFW-Vorstand tagte mit Vertretern des europäischen Dachverbands Build Europe in Brüssel.
Thema unter anderem: die Wohnungskrise in Europa.

In Brüssel laufen alle Fäden der EU zusammen. Die belgische Hauptstadt ist Sitz der Kommission, des Rats und des Parlaments und damit die faktische Hauptstadt Europas. Hier werden gute Lösungen gesucht, notwendige Kompromisse geschlossen. Der Vorstand des BFW tagte zusammen mit dem europäischen Dachverband Build Europe in einem beeindruckenden historischen Gebäude, das seit September 2004 als Sitz der Vertretung des Freistaats Bayern bei der Europäischen Union genutzt wird.

Der Europa-Abgeordnete Christian Doleschal konnte den BFW-Vorstandsmitgliedern detaillierte Einblicke in die aktuellen Diskussionen geben, im Besonderen zur EPBD, sprich: Nullemissionsgebäude, die Gesamtenergieeffizienz, die Lebenszyklusbetrachtung und auch das „worst-first“-Prinzip für die Bestandssanierung.

Die EU hat sich zuletzt intensiv mit der sich in vielen Mitgliedsstaaten verschärfenden Wohnungskrise auseinandergesetzt. Im März 2024 unterzeichneten europäische Minister die „Erklärung von Lüttich“, die einen neuen Deal für erschwinglichen und sozialen Wohnungsbau vorsieht. Die EU arbeitet an einem Plan, um günstigeren Wohnraum zu schaffen, da die Wohnimmobilienpreise in der EU seit 2015 um bis zu 60 Prozent gestiegen sind.

Build Europe engagiert sich vor allem hinsichtlich der Gefahr einer Überregulierung. Diese Überregulierung er-



scheint als das zentrale strukturelle Problem, da sie die Verfügbarkeit von Grundstücken einschränkt, Projekte verzögert, Kosten erhöht und das Angebot begrenzt. Der künftige Erfolg von Maßnahmen wird davon abhängen, dass man sich stärker auf die Umsetzung, die Investitionsbedingungen und einen realistischen Regulierungsansatz konzentriert.

Der mit den Themen Wohnen, Bau und Verkehr Beauftragte Bayerns, Dr. Manuel Rimkus, berichtete anschaulich über aktuelle politische Vorhaben und Maßnahmen der EU und erlaubte einen tieferen Blick in den „Maschinenraum“ der europäischen Politik.

Als Vertreter der EU-Kommission, genauer der Generaldirektion GROW, die mit wirtschaftlichem Wachstum betraut ist, konnte Peter Staelens in seinem Vortrag und der anschließenden Diskussion einen spannenden Überblick

geben, was beiderseitig sicherlich zu einem besseren Verständnis führen kann.

Fazit der intensiven Gespräche in Brüssel: Die Situation der Wohnungsunternehmen, der Projektentwickler und Bestandhalter in den europäischen Staaten, ob in Polen, Dänemark, Frankreich oder Deutschland, ist unterschiedlich. Die Herausforderungen wie Wohnungsmangel, Finanzierung und Regulierung hingegen gleichen sich. Der Dialog und die Zusammenarbeit in Europa lohnen sich allemal und werden auch in Zukunft auch von unseren Partnern von Build Europe intensiv vorangetrieben.



JENS CHRISTIAN KAGE

Pressesprecher

Jens.C.Kage@bfw-bund.de

Direct mehr verdient, mit jeder Abrechnung.

Abrechnung Direct:

Heizkostenabrechnung, wie sie sein soll.

Individuelles Angebot auf techem.de/verwalter



Wachstum gestalten in Berlin und Brandenburg

Rund 220 Mitgliedsunternehmen, ein engagierter Vorstand und ein schlagkräftiges Team um die Geschäftsführerin Susanne Klabe mit dem stellvertretenden Geschäftsführer Frederik Schneider, Sascha Rochow und Sabrina Redenius: Der BFW-Landesverband Berlin/Brandenburg ist das Sprachrohr der mittelständischen Immobilienwirtschaft in der Hauptstadtregion.



Susanne Klabe, Geschäftsführerin des BFW Berlin/Brandenburg

Berlin ist eine der attraktivsten Metropolen Europas und hat in vergleichsweise kurzer Zeit ein enormes Wachstum hingelegt. Die Kehrseite sind „Wachstumsschmerzen“: Wohnungsmangel und ein stark angespannter Wohnungsmarkt, hohe Grundstückspreise und Baukosten sowie eine zunehmend ideologisch aufgeladene Debatte über Eigentum und Mieten. Für die mittelständische Immobilienwirtschaft wird es hier selten „langweilig“ – auch wenn sich viele Akteure angesichts langer Investitions- und Planungshorizonte deutlich mehr Ruhe, Verlässlichkeit und Planbarkeit wünschen. Der BFW-Landesverband Berlin/Brandenburg ist in diesem Umfeld die Stimme des immobilienwirtschaftlichen Mittelstands.

Berlin ist in wohnungs- und mietenpolitischer Hinsicht leider häufig Versuchslabor. Mietendeckel, Enteignungsfantasien, ausufernder Milieuschutz und Debatten um verpflichtende Sozialvermietungsquoten prägen die politische Agenda. Es sind immer neue Angriffe

auf die Eigentums- und Berufsfreiheit. Flankiert wird dies im Neubau ohne ausreichende politische Rückendeckung immer wieder durch Blockadehaltungen in Planungs- und Genehmigungsverfahren, die am Ende zu weniger neuen Wohnungen und damit steigendem Druck auf Mieten, Investitionen und Eigentumsbildung führen.

Unsere Antwort ist dennoch konstruktiv und klar in der Sache. Wir treten der ideologischen Konfrontationshaltung mit fachlicher Substanz und konkreten Lösungsvorschlägen entgegen. Als aktiver Partner im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen bringen wir die Perspektive der bauenden und verwaltenden Praxis in Arbeitsgruppen, Gesetzesvorhaben und Verwaltungsvorgaben ein. Wir ha-

ben das Schneller-Bauen-Gesetz maßgeblich mitgestaltet, um Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und Hemmnisse abzubauen. Wir haben das Thema Milieuschutz im Bündnis platziert, um Vereinfachungen, Vereinheitlichungen und Verbesserungen insbesondere mit Blick auf Modernisierung, Klimaanpassung und Instandhaltung in Schutzgebieten zu erreichen. Aktuell treiben wir inhaltlich „Einfach Bauen Berlin“ nach dem Vorbild des Hamburger Standards voran.

In Brandenburg arbeiten wir seit vielen Jahren im Bündnis für Wohnen eng, vorausschauend und partnerschaftlich mit Politik und Verwaltung zusammen. Verlässlichere Rahmenbedingungen machen das Land für viele Projekte im Vergleich zum großen Bruder Berlin zum „sichereren Hafen“. Aber auch hier ist die Immobilienkrise der letzten Jahre deutlich spürbar. Deshalb setzen wir uns intensiv für praxistaugliche Förderbedingungen ein, stärken die Erschwinglichkeit von Wohneigentum und begleiten die dringend notwen-



BFW-LANDESVERBAND BERLIN/BRANDENBURG

Gegründet	1940
Geschäftsführerin	Susanne Klabe
Mitarbeiter	4
Verbundene Unternehmen	220
Veranstaltungen pro Jahr	25
Höhepunkte	ImmoLounge, Mitgliederversammlung mit BBQ, Jahresessen
VORSTAND	
Vorsitzender	Michael Kranz, R&W Immobilienanlagen GmbH und R&W Living GmbH
Stellv. Vorsitzende	Rainer Bahr, econcept Immobilien und Projektentwicklung KG (GmbH & Co.) Jenny Stemmler, Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG
Schatzmeister	Jörg Widhalm, Berliner Volksbank eG
ERWEITERTER VORSTAND	
	Klaus Heldwein, HAMBURG TEAM
	Jan Kretzschmar, KW-Development GmbH
	Yvonne Kutzner, Ivonne Kutzner Immobilien Consulting
	Christopher Weiß, Glockenweiss GmbH
	Eva Weiß, BUWOG Bauträger GmbH

dige Novelle der Brandenburgischen Bauordnung mit dem Ziel der Baukostensenkung und Verfahrensbeschleunigung.

Herzstück der Mitgliedschaft im Landesverband sind unsere Arbeitskreise als Plattform für Wissensvorsprung, vertrauensvollen Erfahrungsaustausch und konkrete Handlungsoptionen. Ergänzt wird das Veranstaltungsprogramm durch Expertenformate, Seminare und die beliebten Netzwerkveranstaltungen. Unsere Mitglieder sollen durch jede unserer Veranstaltungen Erkenntnisgewinn und die Stärkung oder den Ausbau ihres Netzwerkes erreichen.

Berlin mag das Versuchslabor sein. Themen, die hier einmal Fuß fassen, strahlen schnell auf andere Bundesländer und die Bundesebene aus. Deshalb ist eine starke Stimme für private, mittelständische Immobilienunternehmen vor Ort in Berlin und Brandenburg unverzichtbar.

Dialogprozess „Köln baut bezahlbar – mehr Wohnraum für alle“

Mit dem Dialogprozess „Köln baut bezahlbar – Wohnen für alle“ hat die Stadt Köln ein breit angelegtes Format gestartet, um gemeinsam mit allen relevanten Akteuren konkrete Lösungen für kostengünstigeren Wohnungsbau zu entwickeln.



Oberbürgermeister Torsen Burmester hat den Prozess initiiert und setzte damit ein deutliches Signal für mehr Kooperation zwischen Stadt, Wohnungswirtschaft, Planung, Bauwirtschaft und Finanzierung.

Ziel der Initiative ist es, den Wohnungsbau in Köln effizienter und wirtschaftlicher zu machen. In einem strukturierten Dialog sollen bereits bis Ende Mai Maßnahmen entwickelt werden, die Baukosten senken, Verfahren beschleunigen und die Zusammenarbeit der Beteiligten verbessern. Kern des Prozesses sind vier moderierte Arbeitskreise mit diversen Unterarbeitsgruppen, in denen Fachleute aus Verwaltung, Wirtschaft und Planung konkrete Vorschläge erarbeiten. Bis zum Sommer entstehen so Leitfäden, Arbeitshilfen und Handlungsempfehlungen, die anschließend in die Praxis umgesetzt werden sollen.

Nach der Auftaktveranstaltung im Januar folgten mehrere digitale Sitzungen der Arbeitskreise. Gemeinsame Plenumstreffen, in denen Zwischenergebnisse diskutiert und konsolidiert

werden, sorgen für Orientierung. Zwischen den Terminen bringen die Teilnehmenden ihre fachliche Expertise ein und entwickeln die Inhalte weiter. Dadurch entsteht ein kontinuierlicher Austausch zwischen Verwaltung und privater Immobilienwirtschaft.

Praktische Erfahrung entscheidend

Im Mittelpunkt stehen mehrere zentrale Themenfelder. Dazu gehört etwa die Überprüfung bautechnischer Standards, um Einsparpotenziale zu identifizieren, ohne Sicherheit oder Qualität zu gefährden. Ein weiteres Arbeitsfeld beschäftigt sich mit Köln-spezifischen Kostentreibern entlang der gesamten Wertschöpfungskette – von der Bauplanung bis zum Hochbau. Ebenso wichtig ist die Optimierung von Verwaltungsprozessen, etwa durch klarere Abläufe

oder effizientere Schnittstellen zwischen Genehmigungsbehörden und Projektentwicklern. Schließlich soll der Prozess auch eine dauerhafte Dialog- und Kooperationskultur im Kölner Wohnungsbau etablieren.

Ein zentraler Partner in diesem Prozess ist die private Immobilienwirtschaft. Der BFW-Landesverband Nordrhein-Westfalen bringt sich mit seiner Geschäftsführung sowie mit zahlreichen Vertretern aus Mitgliedsunternehmen in die Arbeitskreise ein. Vor Ort kooperiert der BFW NRW eng mit der Kölner Wohnungsbau Initiative. Damit stellt der Verband sicher, dass die Perspektiven von Projektentwicklern und Bauträgern in die Diskussion einfließen.

„Gerade die praktische Erfahrung mit Kostenstrukturen, Genehmigungsverfahren und Bauprozessen ist entscheidend, wenn es darum geht, realistische und wirksame Maßnahmen zu entwickeln“, so die Einschätzung von BFW-Landesgeschäftsführerin Elisabeth Gendziorra.

Kompakte Lüftung für Neubau und Sanierung: PluggCompact

Das dezentrale Lüftungssystem überzeugt durch eine flexible Installation, hohe Energieeffizienz und ein gesundes Raumklima – ideal für kleine bis mittlere Wohneinheiten.



Die Anforderungen an energieeffiziente, gesunde und wirtschaftliche Gebäude steigen stetig. Wohnungsunternehmen suchen daher nach technischen Lösungen, die den Gebäudebestand langfristig schützen, Betriebskosten reduzieren und gleichzeitig die Lebensqualität der Bewohner verbessern. Eine Schlüsseltechnologie ist die kontrollierte Wohnraumlüftung – denn moderne, dichte Gebäude ermöglichen kaum noch einen natürlichen Luftaustausch. Mit dem neuen PluggCompact präsentiert Pluggit ein kompaktes Lüftungssystem, das speziell für kleine bis mittlere Wohneinheiten und modulare Wohnkonzepte entwickelt wurde. Es eignet sich gleichermaßen für den Neubau wie für Sanierungsprojekte, bei denen der verfügbare Platz oft begrenzt ist und flexible Lösungen gefragt sind.

Besonders hervorzuheben sind die drei Installationsvarianten, die den Einsatz des Geräts in nahezu jeder Bausituation ermöglichen:

- **Vollintegriert:** Für eine nahezu unsichtbare Integration in die Gebäudehülle – ideal im Neubau.
- **Teilintegriert:** Dezentale Optik kombiniert mit einem zusätzlichen Anschluss für Zweiträume wie Bad, Küche oder Abstellräume.
- **Aufputz:** Die optimale Lösung für Modernisierung und Nachrüstung, da ohne große Eingriffe in die Bausubstanz montierbar.

Neben der flexiblen Installation überzeugt der PluggCompact durch seine moderne Wärmerückgewinnungstechnologie. Dabei wird die Energie der Abluft genutzt, um die einströmende Frischluft vorzuwärmen. Das reduziert Heizkosten, verbessert die Effizienzkennzahlen des Gebäudes und trägt dazu bei, langfristig Energieverbrauch und CO₂-Emissionen zu senken – ein entscheidender Beitrag zu steigenden umwelt- und energiepolitischen Anforderungen.

Ein weiteres Highlight ist die einfache Inbetriebnahme und kontaktlose Wartung per Smartphone: Dank integrierter NFC-Technologie können Gerätedaten unkompliziert und ohne zusätzliches Zubehör ausgelesen werden. Die kontaktlose Datenübertragung erleichtert Service und Diagnose erheblich. Über

die intuitive App lassen sich alle Funktionen steuern, Fehlercodes analysieren und passende Lösungen unmittelbar einsehen – ein Pluspunkt für effiziente Prozesse und geringere Betriebskosten.

Für die Bewohner entsteht ein nachhaltig gesundes Raumklima: Die Anlage führt Feuchtigkeit zuverlässig ab, reduziert Schadstoffe und schützt vor Schimmelbildung. Gerade in kompakten Wohneinheiten ist dieser kontinuierliche Luftaustausch ein wesentlicher Faktor für Komfort und Gebäudeschutz.

Auch im laufenden Betrieb punktet der PluggCompact. Das Gerät arbeitet besonders leise, ist pflegeleicht und auf eine hohe Lebensdauer ausgelegt. Die kompakte Bauweise erleichtert die Planung, verkürzt Montagezeiten und sorgt für eine wirtschaftliche Umsetzung – sowohl bei der Ertüchtigung bestehender Gebäude als auch in neuen Wohnprojekten.

Mit dem PluggCompact erweitert Pluggit sein Portfolio um eine zukunftssichere Lösung, die die Anforderungen der Wohnungswirtschaft ideal adressiert: flexibel, effizient und anpassbar. So entsteht ein Mehrwert für Betreiber, Bewohner und den Gebäudebestand gleichermaßen. Moderne Wohnungswirtschaft setzt auf moderne Lüftungslösungen – der PluggCompact zeigt, wie einfach und wirkungsvoll das geht.



Pluggit GmbH
pluggit.com | info@pluggit.com



Der Start in das Landtagswahljahr 2026 ist geglückt

Der BFW Baden-Württemberg konnte sich bei seinem traditionellen Neujahrsempfang über ein volles Haus freuen.



Beim Neujahrsempfang des BFW Baden-Württemberg Ende Januar konnte der Vorstandsvorsitzende Dirk Graf wieder einmal Nicole Razavi (MdL CDU), Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg, begrüßen. Positiv zu bemerken ist das hohe Maß an Vertrauen und Übereinstimmung zwischen dem BFW-Landesverband und dem zuständigen Landesministerium. Gerade die Forderung nach einer Grunderwerbsteuerabsenkung im Land wurde von der Ministerin unterstützt. In der bisherigen Legislatur sei diese Forderung jedoch mit dem Koalitionspartner nicht durchzusetzen gewesen.

Dr. Ralph Henger vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln stellte seine wirtschaftliche Analyse des Marktgeschehens vor. In seiner fachlich fundierten Analyse der wirtschaftlichen Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft machte er den meisten Unternehmen Mut für die Zukunft. Auch wenn die positive wirtschaftliche Entwicklung noch ein zartes Pflänzchen ist.

Auch in diesem Jahr vergab der BFW Baden-Württemberg wieder den Bauträgernachwuchspreis gemeinsam mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen. Die diesjährige Preisträgerin des Bau-

trägernachwuchspreises, Selin Ayasse, hat den Einfluss von Marktregulierung auf den Verkehrswert von Immobilien in ihrer Bachelorarbeit untersucht. Sie hat in ihrer Arbeit unsere Skepsis gegen staatliche Regulatorik am Immobilienmarkt bestätigt. Für ihre hervorragende Arbeit hat sie ein Preisgeld von 1.000 Euro erhalten.

Eine – wie in jedem Jahr – gelungene Auftaktveranstaltung des BFW Baden-Württemberg in einem vollen Haus.

RA GERALD LIPKA
Geschäftsführer

Talsole im Wohnungsbau ist durchschritten

Der Wohnungsneubau in Norddeutschland sendet vorsichtige Signale der Stabilisierung.



Nach dem dramatischen Einbruch der vergangenen Jahre haben sich die Fertigstellungszahlen leicht erholt. Von einer echten Trendwende kann jedoch keine Rede sein. Das zeigt das aktuelle Neubaumonitoring des BFW-Landesverbands Nord.

In Hamburg stellten die Mitgliedsunternehmen des BFW-Landesverbands Nord 2025 insgesamt 2.058 Wohnungen fertig – 6,8 Prozent mehr als im Vorjahr. In Schleswig-Holstein gab es einen Rückgang von 8,5 Prozent und in Mecklenburg-Vorpommern von 50 Prozent. „Zumindest in Hamburg ist die Talsole bei den Fertigstellungszahlen offenbar durchschritten. Das ist eine gute Nachricht, aber kein Grund zum Jubeln. Denn wir befinden uns noch immer auf einem sehr niedrigen Niveau. Um an die guten Jahre anknüpfen zu können, müssten sich die Zahlen mindestens verdoppeln“, sagt Kay Brahmst, Vorstandsvorsitzender des BFW-Landesverbands Nord. „In Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein zeichnet sich noch kein positiver Trend ab. Von Aufbruchstimung kann also keine Rede sein.“

In Hamburg begannen die Mitgliedsunternehmen des BFW-Landesverbands Nord 2025 mit dem Bau von 644 Wohnungen. Das bedeutet einen Anstieg von 16,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Auch das sei ein positives Signal, allerdings auf sehr niedrigem Niveau.

In Schleswig-Holstein gingen die Baubeginne hingegen deutlich zurück – nachdem sie 2024 noch einen Anstieg verzeichnet hatten. Der BFW-Landesverband Nord führt dies unter anderem darauf zurück, dass die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau frühzeitig ausgeschöpft gewesen seien. In Mecklenburg-Vorpommern sank die Zahl um 60 Prozent.

Deutlich mehr geplante Baubeginne Anlass für vorsichtigen Optimismus geben die geplanten Baubeginne für 2026: In Hamburg wollen die Mitgliedsunternehmen des BFW-Landesverbands Nord mit dem Bau von 2.291 Wohnungen starten. Das entspricht einem Anstieg von rund 127 Prozent gegenüber dem Vorjahr. In Schleswig-Holstein sind 1.375 neue Wohnungen geplant, ein Plus von etwa 15 Prozent. Damit deutet sich in beiden Bundesländern eine vorsichtige Belebung an. In Mecklenburg-Vorpommern war hingegen auch in dieser Hinsicht ein Abwärtstrend zu verzeichnen. „Momentan deuten die Zahlen darauf hin, dass der Wohnungsbau die Talsole durchschritten hat. Um von einer Trendwende zu sprechen, ist es aber noch zu früh“, fasst Kay Brahmst die Zahlen zusammen. „Damit sich die Entwicklung verstetigen kann, müssen der Bauturbo und der Hamburg-Standard konsequent zum Einsatz kommen und nicht auf Pilot- und Leuchtturmprojekte beschränkt bleiben.“

Berlin mauert sich ein

Berlin steht am Scheideweg: Während die Baukosten explodieren und der Neubau fast zum Erliegen kommt, fährt die Berliner SPD zur Klausurtagung und entwickelt zum Thema Mieten Konzepte für die Stadt, mit denen Investitionen nicht gefördert, sondern durch Misstrauen und staatliche Gängelung im Keim erstickt werden.



von MICHAEL KRANZ
Vorstandsvorsitzender des
BFW-Landesverband Berlin/Brandenburg

Das war leider erwartbar: Im Wahlkampf verlässt die SPD in wohnungspolitischen Fragen schon fast verlässlich die Mittelspur, um Linke und Grüne links zu überholen. Leitplanken stören die Genossen in ihrem Regulierungswahn nicht, weder wirtschaftliche noch rechtliche. Sehenden Auges träumt man von Zwangswirtschaft und verspielt fahrlässig die Zukunft des bezahlbaren Wohnens in Berlin.

Das Papier unter dem Titel „Wohnen ist Daseinsvorsorge“ liest sich wie eine Anleitung zum Baustopp. Während wir händeringend nach Wegen suchen, schneller und kostengünstiger zu bauen, verliert sich die SPD in planwirtschaftlichen Fantasien und dem Aufbau neuer Bürokratiemonster. Es ist fatal, die negativen Folgen von Regulierung wie den Lock-in-Effekt oder steigende Angebotsmieten mit noch mehr Regulierung bekämpfen zu wollen.

Die Idee, einen Mietendeckel 2.0 einzuführen und Zwangsinvestitionsquoten zu verordnen, ignoriert ökonomische Realitäten. Ohne wirtschaftliche Perspektive fehlt das Kapital für die energetische Sanierung des Bestands. Zudem wird eines völlig verkannt: Wohneigentum ist der beste und nachhaltigste Schutz vor steigenden Mieten, Verdrängung und Altersarmut. Durch solche Marktinterventionen, wie jetzt von der SPD in den Wahlkampf

ins Berliner Abgeordnetenhaus eingebracht, rückt der Traum von den eigenen vier Wänden für breite Teile der Gesellschaft in weite Ferne. Wenn Investoren abziehen und der Neubau de facto tot ist, steigt zudem der Preisdruck auf die wenigen verbliebenen Eigentumswohnungen. Aber Eigentumsbildung können SPD und Linke nicht unterstützen, erodiert darunter doch ihr Wählerpotenzial.

Wie muss eine Gegenagenda aussehen?

Statt Reglementierung und „Verwaltung des Mangels“ muss es eine gut strukturierte Entfesselung des Neubaus geben. Dazu gehören neben der konsequenten Anwendung des „Schneller-Bauen-Gesetzes“ vor allem die Absenkung von kostentreibenden Baustandards („Einfach Bauen“) und eine verlässliche Förder- und Investitionslandschaft. Leistbares Wohnen entsteht nur durch Angebotserweiterung, nicht durch Mangelverwaltung.

Aber warum macht man solche erkennbar untauglichen Vorschläge?

Es geht offensichtlich nicht um die Lösung des Problems, sondern um dessen

Aufrechterhaltung. Das Ziel geht in eine völlig andere Richtung: den Tausch der sozialen Marktwirtschaft gegen eine staatlich gelenkte Planwirtschaft. In einer Anhörung zur Vergesellschaftung im Abgeordnetenhaus wurde es von einer von Linken und Grünen favorisierten Expertin deutlich ausgesprochen: Eigentum ist Macht. Die Macht gehört in die Hände der Mieterinnen und der Mieter. Kommt uns das bekannt vor? Kein Privateigentum an Produktionsmitteln? Irgendwann wird die Realität ihr Recht fordern. Es wurde uns bereits einmal in Berlin vorgeführt, wohin staatlich gelenkte Immobilienwirtschaft führt. In einem großen Experimentierfeld hat man die Mangelverwaltung von Wohnraum zwischen 1949 und 1989 getestet und mit den jetzt vorgeschlagenen Maßnahmen geradezu perfektioniert. Das Ergebnis ist bekannt, die Folgen sind nach 35 Jahren gerade erst aufgeräumt. Hier wird in großem Stil Realitätsverweigerung betrieben.

Auch wenn das alles sicher nicht vergütungssteuerpflichtig ist, hält der Vorschlag der SPD doch ein kleines Schmankerl für den geneigten Leser parat: Man wolle Mieten deckeln und nur noch an die Inflation anpassen. Indexmieten hingegen gehören verboten. Berlin mauert sich ein, leider mit Beton in den Köpfen.

Positive Signale aus den bayerischen Regierungsparteien

Die Forderungen des BFW finden Eingang in die Beschlüsse der Klausurtagungen.



Die traditionelle Winterklausur der CSU-Landesgruppe im Deutschen Bundestag ist mit einem positiven Beschluss zu Ende gegangen. Über drei Tage diskutierten die Delegierten gemeinsam über die politische Schwerpunktsetzung und setzten dabei das Thema Bauen und Wohnen an prominente Stelle. Im Maßnahmenkatalog sprechen sich die Abgeordneten für eine BauGB-Novelle, die Senkung der Bau- und Baunebenkosten sowie einen Investitionsfonds für den Wohnungsbau aus. Neben dem Bekenntnis zur Einführung des Gebäudetyp E betont das Papier zudem die Gewährleistung von Planungssicherheit in allen Bereichen des Bauens sowie vertrauenssteigernde Maßnahmen für Bauherren und Investoren.

Besonders positiv ist das klare Bekenntnis zur Wohneigentumsförderung. In zahlreichen Gesprächen haben wir diesbezüglich in den letzten beiden Jahren Überzeugungsarbeit geleistet. Nun stehen viele unserer Forderungen im Beschluss der Klausurtagung: Steu-

erliche Maßnahmen zur leichteren Bildung von Wohneigentum, ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer sowie eigenkapitalersetzende Bürgschaften und zinsvergünstigte Darlehen. Jetzt kommt es auf die Umsetzung an. In den nächsten Monaten muss all dies auch wirklich schnell Eingang in den parlamentarischen Prozess finden und der Koalitionspartner überzeugt werden. Daneben kommen auch seitens der CSU zwiespältige Signale, wie die positiven Äußerungen zur weiteren Ausweitung der Mietpreisbremse durch Bayerns Justizminister Georg Eisenreich, ein Münchner Abgeordneter.

Ebenfalls im Januar fand auch die Winterklausur der Freien Wähler-Fraktion im Bayerischen Landtag statt, die sich ebenso stark auf das Thema Bauen und Wohnen fokussierte. Der baupolitische Sprecher der Fraktion, Martin Behringer (MdL), nannte strenge Vorgaben und Anforderungen als maßgebliche Herausforderung, die das Bauen erschwert und verteuert. Daneben unterstützt er zusammen mit

seiner Fraktion den Gebäudetyp E und fordert, dass das Abweichen von bisher geltenden Standards rechtssicher ermöglicht wird.

Auch die Freien Wähler wollen sich für Bürokratieabbau, eine effizientere Bauverwaltung und verbesserte Genehmigungsprozesse einsetzen. Leider sieht der BFW aus Richtung der Fraktion jedoch nicht nur positive Signale. So streben die Freien Wähler eine weitere Ausweitung von Bürgerbegehren und Beteiligung an, was in den letzten Jahren oft zu massiver Kostensteigerung und Prozessverlängerungen bei Bauprojekten geführt hat. Wir lehnen eine weitere Verschärfung dieser Maßnahmen, die das Potenzial haben, den Wohnungsbau zu verhindern, deutlich ab.

Es bleibt unser Ziel, den politischen Entscheidern in Bayern mit der Expertise unserer Mitglieder im Rücken kritisch-konstruktiv zur Seite zu stehen, aber auch Ergebnisse zu fordern.

„Reformtempo ist eine Standortfrage“

Dr. Ingo Seidemann, Vorstandsvorsitzender des BFW Mitteldeutschland, spricht über Marktbedingungen, Wahlkampf und Investitionsklima in der Region.

Die private Immobilienwirtschaft steht unter Druck. Wie stellt sich die Lage in Mitteldeutschland dar?

Dr. Ingo Seidemann Die Situation ist angespannt, aber nicht blockiert. In Leipzig, Dresden und Magdeburg bleibt die Nachfrage im bezahlbaren Segment hoch. Gleichzeitig sind Baukosten gestiegen, Finanzierungen kompliziert. Projekte scheitern nicht am Bedarf, sondern an der Wirtschaftlichkeit. Mitteldeutschland bietet weiterhin solide Renditen und vergleichsweise moderate Grundstückspreise. Entscheidend ist, ob Investoren verlässlich kalkulieren können.



Dr. Ingo Seidemann, Vorstandsvorsitzender BFW Mitteldeutschland.

stabil wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen sind. Eigentumsschutz, Verlässlichkeit von Genehmigungen und eine klare Haltung zur Sozialen Marktwirtschaft sind zentrale Faktoren. Wo Zweifel an Investitionssicherheit entstehen, fließt Kapital in andere Regionen. Das ist kein politischer Kommentar, sondern ökonomische Realität.

Welche Themen sind aus Sicht des BFW prioritär?

Dr. Seidemann Erstens wirtschaftlich darstellbare Standards, insbesondere wenn es

um bezahlbaren Wohnungsneubau geht. Jede unnötige Vorschrift verteuert das Produkt Wohnen. Einfachere Bauweisen wie der Gebäudetyp E können helfen. Zweitens Mobilisierung selektiver steuerlicher Anreize für Investitionen in den sozialen Wohnungsbau an Standorten mit angespanntem Wohnungsmarkt in attraktiver Höhe – ein „Sonder-AfA Turbo für den sozialen Wohnungsbau“! Drittens eine stärkere Ausrichtung auf Emissionseffizienz über den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden.

Ihr Ausblick für Mitteldeutschland?

Dr. Seidemann Die Region bleibt attraktiv, wenn sie Berechenbarkeit bietet. Kapital reagiert sensibel auf Unsicherheit, aber positiv auf klare Rahmenbedingungen. Diese können wir aber nicht in Mitteldeutschland allein auf den Weg bringen.

Welche Bedeutung haben die aktuellen Beschleunigungsinitiativen?

Dr. Seidemann Wir begrüßen den Bauturbo ausdrücklich, aber es zählt das Ergebnis. Wenn es damit gelingt, Verfahren priorisiert, transparent und strukturiert zu gestalten, also aktives Ermöglichen vor überbordende Bedenken geht, entsteht Tempo. Entscheidend ist die Reduktion von Zielkonflikten infolge eines Vorschriften- und Regelungsdrucks. Erst wenn Zuständigkeiten klar geregelt sind und ein „Ja – wenn“ das im Verwaltungshandeln zu häufig anzutreffende „Nein – weil“ ablöst, wird aus politischer Ankündigung praktische Erleichterung.

In Sachsen-Anhalt beginnt der Wahlkampf. Was erwartet die private Immobilienwirtschaft?

Dr. Seidemann Sachsen-Anhalt steht vor einer Richtungsentscheidung. Investoren achten sehr genau darauf, wie

Einheitliche Regeln schaffen Planungssicherheit

Wie der BFW Niedersachsen/Bremen an der Schnittstelle von Politik und Baupraxis für umsetzbare Standards eintritt.

Bezahlbarer Wohnraum entsteht dort, wo Planungssicherheit herrscht. Der BFW Niedersachsen/Bremen bringt deshalb die Erfahrungen seiner Mitglieder gezielt in die Weiterentwicklung der bauordnungsrechtlichen Grundlagen ein. Denn der zentrale Rahmen für wirtschaftliches Bauen entsteht auf Landesebene: Die Landesbauordnungen definieren Standards und Verfahren; darauf aufbauend gestalten Kommunen ihre Genehmigungsprozesse. Unterschiedliche Anforderungen oder Auslegungen erschweren jedoch verlässliche Kalkulationen und bremsen die dringend benötigte Wohnraumentwicklung.

In Niedersachsen und Bremen arbeitet der BFW aktiv daran, praxistaugliche Lösungen im Regelwerk zu verankern. Sowohl im „Niedersächsischen Weg zum erleichterten und kostengünstigen Bauen“ als auch beim „Bremer Weg“ werden Verfahren überprüft, Standards neu bewertet und Vorschläge aus der Bauträger- und Projektentwicklungspraxis eingebracht. Viele Impulse des BFW Niedersachsen/Bremen wurden bereits aufgegriffen. Jetzt kommt es auf eine einheitliche und konsequente Umsetzung an. Denn erst klare, transparente Abläufe ermöglichen wirtschaftliches und bezahlbares Bauen.

Wie stark standardisierte Ansätze wirken können, zeigt das „Hildesheimer



Einfach bauen, gut gestalten: Das jüngste Projekt des „Hildesheimer Modells“ verbindet architektonische Qualität mit wirtschaftlicher Effizienz.

Modell“ von Weber Massivhaus und der GBG Hildesheim. Mit klar definierten Prozessen, optimierten Grundrissen und wiederholbaren Planungsmodulen sinken Kosten und Genehmigungszeiten, ohne Qualität einzubüßen. Das Projekt belegt: Bezahlbares Bauen gelingt, wenn vorhandene Spielräume genutzt werden und Planungsprozesse verlässlich gestaltet sind.

Aus dieser Praxis ergibt sich eine zentrale Forderung: Für mehr Tempo und Kostensicherheit braucht es einen bundesweit rechtssicheren Gebäudestandard E. Er würde die Vielfalt unterschiedlicher Anforderungen

reduzieren und erfolgreiche Ansätze wie das Hildesheimer Modell in allen Ländern anwendbar machen.

„Unsere Mitglieder zeigen mit Initiativen wie dem Hildesheimer Modell, dass effizientes und bezahlbares Bauen bereits heute möglich ist. Jetzt braucht es einen klaren gesetzlichen Rahmen, damit solche Lösungen verlässlich, wirtschaftlich und ohne zusätzliche Hürden bundesweit umgesetzt werden können“, betont Vorstandsvorsitzender Dirk Streicher.

NEUE VERBANDSPARTNER

All3



Wulf von Borzyskowski
Geschäftsführer Deutschland

All3 Construction Germany GmbH

Von Handarbeit zu High-Tech – All3 kombiniert KI, vollautomatisierte Prozesse und Robotik, um individuelles Bauen mit industrieller Präzision und Geschwindigkeit möglich zu machen. Der BFW schafft den Raum für genau diesen Dialog zwischen Innovation und Praxis, den die Branche jetzt braucht.

All3 Construction Germany GmbH
Budapester Straße 35
10787 Berlin
info@all3.com
www.all3.com



Kleinanzeigen Immobilien

Mehr als 35 Millionen Nutzerinnen und Nutzer monatlich machen Kleinanzeigen zu einem der reichweitenstärksten Web-Angebote Deutschlands. Durchschnittlich sind mehr als 50 Millionen Anzeigen in zahlreichen Kategorien zu finden – von Kinderbedarf über Elektronik bis hin zu Immobilien.

Die Kategorie Immobilien zählt mit rund 100 Millionen Besuchen pro Monat zu den beliebtesten auf Kleinanzeigen. Der Online-Kleinanzeigenmarkt verfügt über das größte Angebot an Wohnungen und Häusern von privat. Zudem nutzen bereits mehr als 13.500 Immobilienprofis Kleinanzeigen erfolgreich als Vertriebskanal. Seit Juni 2021 gehört das Unternehmen zu Adevinta, einem weltweit führenden Anbieter von Online-Kleinanzeigen. Zu Adevinta zählen über 25 digitale Marktplätze, die in Europa jeden Monat mehr als 120 Millionen Menschen und über eine Million Unternehmen miteinander verbinden.

Kleinanzeigen.de GmbH
Dernburgstraße 50
14057 Berlin
Telefon 030 7000160277
E-Mail immobilien-vertrieb@kleinanzeigen.de
kleinanzeigen.de/immobilienprofis



NEUE MITGLIEDER

Wir begrüßen unsere neuen Verbandsmitglieder

Luther Rechtsanwalts-
gesellschaft mbH
Gänsemarkt 45
20354 Hamburg

C.P.H. Projekt- und Bau-
management GmbH
Parkstr. 61 a
22605 Hamburg

Tim Kronshage
Leopoldstraße 2 – 8
32051 Herford

Robert C Spies GmbH & Co. KG
Hamburg
Caffamacherreihe 8
20355 Hamburg

Immobilien-gesellschaft
Südholstein mbH & Co. KG
Friedrich-Ebert-Str. 33
25421 Pinneberg

SECA Vermögensverwaltung
GmbH & Co. KG
Wullener Feld 17
58454 Witten

K1877 Ho_Rising_Space GmbH
Zeughausstraße 63
42287 Wuppertal

Ten Brinke Projektentwicklung
GmbH & Co. KG
Dinxperloer Str. 18 – 22
46399 Bocholt

MCapital GmbH
Bahnhofstraße 3 a
82166 Gräfelfing

Kratzert Projektentwicklungs
GmbH
Schadowstraße 57
40212 Düsseldorf

Nero Service GmbH
Schiffgraben 13
30159 Hannover

BplusL Infra Log GmbH
Johann-Esche-Straße 27
09212 Limbach-Oberfrohna

Proximus Invest GmbH
Hohenzollernring 79 – 83
50672 Köln

Eiffage Infra-Hochbau GmbH
Münsterstr. 109
48155 Münster

MCM Immobilienkonzepte GmbH
Klausenerstraße 16
39112 Magdeburg

Stadtraumprojekt
GmbH & Co. KG
Lippstädter Straße 46
48155 Münster

Heckmann Bauland und
Wohnraum GmbH & Co. KG
Römerstraße 113
59075 Hamm

Wunderflats GmbH
Rosenstr. 16
10117 Berlin

X2 Grundstücksentwicklungs
GmbH
Auf der Mauer 3
54518 Binsfeld

Fausa Wohnbau GmbH & Co. KG
Lotharstr. 88
53115 Bonn

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

Bildnachweise

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

Titelmotiv, S. 6 - 12: BFW-Bundesverband/Niklas Krug

S. 16/17: W. Heiber Fotostudio - stock.adobe.com

S. 18/19: www.foto-sicht.de, Nico - stock.adobe.com

S. 20/21: Tobias Koch; traveldia - stock.adobe.com

S. 22/23: New Africa - stock.adobe.com; OH - stock.adobe.com

S. 25: All3

S. 26: Niklas Marc Heinecke

S. 28/29: Moritz Mühlhng; Natalia Schuchardt - stock.adobe.com

S. 31: EBZ

S. 33: Wellnhofer Designs - stock.adobe.com

S. 38/39: Claudius Pflug; Artur Bogacki - stock.adobe.com

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 2363-7293

S. 41: Pluggit

S. 43: Kara - stock.adobe.com

S. 44: Thomas Ernst

S. 45: FleischiPixel - stock.adobe.com

S. 46: Peter B. Kossok

S. 49: Rawpixel.com - stock.adobe.com

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**



KALDEWEI

Vollendet geborgen



MEISTERSTÜCK OYO DUO

Gefertigt in Deutschland aus glasiertem Titanstahl

PHOTOGRAPHER
BRYAN ADAMS