02/2026/80. Jahrgang

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

Interview mit Andreas Beulich
„Fundamental für die deutsche Wirtschaft“

BauGB-Novelle
Beschleunigung und Regulierung

Thema Kostentreiber am Beispiel Köln
Spürbare Kostenreduktion, wenn
alle Verantwortung übernehmen

Wir feiern 80 Jahre BFW!

techem

Schalten Sie um
auf Bestandsschutz.

Der **Multisensor Plus** erkennt
Feuchtigkeit frühzeitig – und hilft,
mögliche Schäden rechtzeitig
zu vermeiden.

techem.de/umschalten

INHALT

Gut zu wissen

Blickpunkt Europa: Europas Wohnungsmarkt: Viele Länder, dieselben Probleme

EDITORIAL

05 Endlich in den Köpfen angekommen

TOP THEMA

07 **80 Jahre BFW**
Ein Verband mit Erfahrung und Zukunftsauftrag

BFW AKTUELL

12 **Interview**
„Fundamental für die deutsche Wirtschaft“

16 **Wohnungsneubau**
Wohnungsneubau in Deutschland steht unter Druck

20 **BauGB**
BauGB-Novelle: Beschleunigung und Regulierung

22 **Gebäudetyp E**
Die Zukunft des Bauens entsteht in Oberbayern

24 **Wohnbautag**
Baustelle Deutschland – Wie lange noch?

30 **Gebäudemodernisierungsgesetz**
Neustrukturierung der Wärmewende

32 **Perspektive Politik**
Warum gutes Wohnen die
soziale Frage unserer Zeit ist

34 **Rechtsprechung aktuell**
WEG: Anforderungen an Vergleichsangebote

36 **Kostentreiber**
Spürbare Kostenreduktion, wenn alle Verantwortung übernehmen

IM FOKUS

40 **Landesverband Niedersachsen/Bremen**
Zwei Länder, eine Stimme

LANDESVERBÄNDE

42 Landesverband Bayern

43 Landesverband Nord

44 Landesverband Berlin/Brandenburg

46 Landesverband NRW

47 Landesverband Niedersachsen/Bremen

48 Neue Verbandspartner

49 Neue Mitglieder

50 Impressum

Deutscher Immobilien Kongress

BFW 2027

Save the Date: 18. März 2027

B! WRD

Der Projektentwicklerpreis des BFW

JETZT B!WERBEN

- 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

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

Die mittelständische Immobilienwirtschaft

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

Endlich in den Köpfen angekommen

Die Themen Bauen und Wohnen sind endlich auf höchster politischer Ebene angekommen. Dabei muss man nur in die Vergangenheit schauen, um zu erkennen, welche Bedeutung die Immobilienbranche für Deutschland hat.

Erfolg ist das Ergebnis von Taten, nicht von Worten. Eine Konferenz verändert nicht auf einen Schlag alles. So weit so klar. Die Investorenkonferenz im Rahmen des X8 BauDialogs in Frankfurt am Main macht aber trotzdem einen Unterschied. Wir diskutieren endlich die Themen, die die Branche beschäftigen, mit den Leuten, die den Unterschied machen können: Den Investorinnen und Investoren, den Bankern, den Profis aus der Baubranche und natürlich auch den Fachleuten aus den Ministerien (Bau/Justiz/Finanzen).

Die Themen Bauen und Wohnen sind endlich in den Köpfen und auf der richtigen politischen Ebene angekommen. Vizekanzler und Bundesfinanzminister Lars Klingbeil hat sich ebenfalls Zeit für das Treffen in der Bankenmetropole freigeschaufelt. Das stimmt mich vorsichtig hoffnungsvoll.

Als Unternehmerinnen und Unternehmer schauen wir für gewöhnlich nach vorne, um die Zukunft zu gestalten. Es kann aber auch helfen zu wissen, woher man kommt. Der BFW wurde ein Jahr nach Ende des Zweiten Weltkriegs gegründet, als Deutschland in Trümmern lag. Das war das Ergebnis von zwölf Jahren Nationalsozialismus. In Hamburg schlossen sich am 24. Juni 1946 mutige Unternehmer der Wohnungswirtschaft zum „Verband Freier Wohnungsunternehmen“ (VFW) zusammen, um im Schulterschluss den Wiederaufbau systematisch anzupacken, bürokratischen Hemmnissen entgegenzutreten und so schnell wie möglich so viel Wohnraum wie möglich zu schaffen. Das Motto von damals ist gut gealtert: „Freie Bahn dem Wohnungsbau!“ Das gilt 80 Jahre später noch genauso.

Arbeiten wir weiter gemeinsam daran, den Wohnungsneubau, die Eigentumsbildung und auch die Bestandshaltung zu stärken.

Herzlichst Ihr

Dirk Salewski
- Präsident BFW-Bundesverband -

ROLF SCHETTLER, geschäftsführender Gesellschafter der Schettler Immobilien-Gruppe Herten, ist seit 1984 Mitglied im BFW. Von 1998 bis 2023 war er Mitglied im Vorstand, von 2010 bis zum Ausscheiden stellvertretender Vorsitzender des BFW-Landesverbandes NRW und Vorsitzender des Fachausschusses Wohnen im Alter.

Ein Verband mit Erfahrung und Zukunftsauftrag

Acht Jahrzehnte sind mehr als nur ein Jubiläum. Sie sind Anlass, zurückzublicken auf Aufbau, Krisen, Regulierungsschübe, Marktdynamiken und gesellschaftliche Herausforderungen, aber auch ein Grund, einen Ausblick zu wagen, auf die Immobilien- und Wohnungspolitik der Zukunft.

Bei der Festveranstaltung zum 80-jährigen Bestehen des Bundesverbandes der Freien Immobilien- und Wohnungswirtschaft stand nicht allein die Geschichte des Verbandes im Mittelpunkt, sondern vor allem die Frage, welche Lehren aus der Vergangenheit für die Zukunft zu ziehen sind.

Diese Perspektive prägte auch die Festrede von Rolf Schettler (Bild links), geschäftsführender Gesellschafter der Schettler Immobilien-Gruppe und ehemaliger stellvertretender Landesvorsitzender des BFW Nordrhein-Westfalen. Schettler spannte den Bogen von der Gründung des Verbandes im Jahr 1946 bis in die Gegenwart und machte deutlich, dass viele wohnungspolitische Debatten von heute erstaunlich vertraut klingen. Schon am Anfang stand ein Ziel, das an Aktualität kaum verloren hat: „So schnell wie möglich so viel Wohnraum schaffen wie möglich."

Ausgehend von der existenziellen Wohnungsnot der Nachkriegszeit zeichnete Schettler nach, wie sich der damalige Verband freier Wohnungsunternehmen früh für weniger Bürokratie, marktwirtschaftliche Grundsätze und bessere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau einsetzte. Materialmangel, Zwangsbewirtschaftung, staatlich festgelegte Mieten und kommunale Wohnungszuweisungen prägten die Anfangsjahre. Zugleich wurde der Verband zu einer Stimme der Praxis, etwa beim Ersten Wohnungsbaugesetz, beim Wohnungseigentumsgesetz und in der Auseinandersetzung um die schrittweise Rückkehr zu marktwirtschaftlichen Prinzipien.

Rolle nach der Wiedervereinigung

Schettlers Rückblick war dabei keine nostalgische Chronik, sondern eine Analyse politischer Zyklen. Immer wieder, so seine Botschaft, habe die Politik auf Wohnungsmangel mit Regulierung reagiert und damit Investitionen erschwert. Ob Mieterschutzgesetzgebung der 1970er-Jahre, Abschaffung und Wiedereinführung steuerlicher Anreize, Mietpreisbremse oder jüngere Eingriffe in Förderkulissen und energetische Vorgaben: Der Festredner beschrieb ein wiederkehrendes Muster aus Verunsicherung, Korrektur und erneutem Gegensteuern.

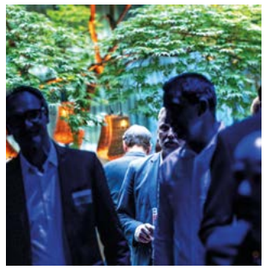
Besonders deutlich wurde dies in seinem Blick auf die Rolle des BFW als Interessenvertretung der mittelständischen Immobilienwirtschaft. Der Verband habe in seiner Geschichte Fusionen, Strukturwandel und neue Aufgabenfelder gemeistert – vom Zusammenschluss freier und privater Wohnungsunternehmen über die Integration der Bauträger bis hin zur Öffnung für die gesamte Immobilienwirtschaft. Die Schnittmenge gemeinsamer Interessen sei größer als alle Unterschiede zwischen Bestandshaltern, Projektentwicklern und Bauträgern, betonte Schettler sinngemäß.

Auch die Wiedervereinigung würdigte er. Der BFW habe mit Fachkongressen, neuen Landesverbänden und marktwirtschaftlichen Vorschlägen zur Entwicklung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft beigetragen. Zugleich erinnerte Schettler daran, dass vermeintlich sichere Prognosen oft schnell überholt werden: Wo einst vom „fertig gebauten" Deutschland gesprochen wurde, entstanden bald neue Bedarfe

durch Zuwanderung, veränderte Haushaltsstrukturen, steigenden Wohnflächenkonsum und demografischen Wandel. Einen besonderen Akzent setzte Schettler beim Thema Seniorenwohnen. Der BFW habe früh auf die Folgen einer alternden Gesellschaft hingewiesen und mit Initiativen wie dem Qualitätssiegel Betreutes Wohnen Impulse gesetzt. Dennoch würden bis heute viel zu wenige seniorengerechte Wohnungen gebaut. Ein Befund, der den Zukunftsauftrag der Branche unterstreicht.

Die Festrede zeigte den BFW als Verband, der Krisen nicht nur kommentiert, sondern in ihnen handlungsfähig bleibt: Finanzmarktkrise, Corona-Pandemie, Förderstopps, Baukostenanstieg und regulatorische Unsicherheit wurden bei Schettler zu Stationen einer Geschichte, in der Beharrlichkeit ebenso wichtig ist wie Anpassungsfähigkeit. Gerade in schwierigen Zeiten habe der Verband seine Rolle als Dienstleister, Plattform und politischer Ratgeber bewiesen. Am Ende stand ein klares Plädoyer: Ein starker BFW bleibt unverzichtbar – als Stimme der unternehmerischen Praxis, als Ansprechpartner für Politik und Verwaltung und als Verband mit gesellschaftlicher Verantwortung.
Schettlers Appell war deshalb zugleich Rückblick und Auftrag: nicht nachlassen, weiter beraten, widersprechen, gestalten. Oder, wie er es im Ton des Ruhrgebiets formulierte: „Glück auf!“

Video-Dokumentation
80 Jahre BFW



SABINE POSCHMANN (MdB)
Parlamentarische Staatssekretärin bei der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Auch im Namen unserer Ministerin Verena Hubertz und im Namen des ganzen Bundesbauministeriums darf ich Ihnen ganz herzlich gratulieren. Die Geschichte des BFW ist ein Stück Geschichte unseres Landes.(...)
Lieber Herr Salewski, lieber Herr Beulich, liebe Mitarbeitende des BFW, Sie alle machen einen hervorragenden Job und vertreten Ihre Mitgliedsunternehmen auf höchstem Niveau. Das merken wir im Bundesbauministerium, wenn wir Ihre Stellungnahmen lesen und Ihre Beiträge auf Fachveranstaltungen hören. Sie bringen sich stets konstruktiv und sachkundig in unseren Beteiligungsformaten ein. Sie sind die Stimme aus der Praxis, die wir als Bundesregierung brauchen.
Ich denke, dass der Mut Ihrer Hamburger Gründerväter uns auch in der heutigen Zeit ein Vorbild sein sollte. Lassen wir uns von diesem Mut und der Entschlossenheit inspirieren. Viele gute Initiativen haben wir bereits zusammen auf den Weg gebracht. Ihr kritisches Feedback hat dabei geholfen, diese praxisnah und effektiv zu gestalten.

DIRK SALEWSKI
BFW-Präsident

In Hamburg gründeten am 24. Juni 1946 einige Unternehmer der Wohnungswirtschaft in Hamburg den Verband Freier Wohnungsunternehmen (VFW). Sie machten, was Unternehmer auszeichnet: Sie blicken nach vorn, sie schreiten voran, sie wollen gestalten. Das gehört zur DNA des BFW.
Die Beseitigung der Wohnungsnot und auch die Schaffung von Eigentum standen im Fokus. Das Motto von damals, ist gut gealtert: Freie Bahn dem Wohnungsbau! Das Anliegen der zehn Gründungsmitglieder war es, in der Zeit des Wiederaufbaus eine gemeinsame Interessenvertretung selbstständiger Unternehmer aufzubauen. Im Schulterschluss sollte der Wiederaufbau systematisch angepackt, bürokratischen Hemmnissen entgegengetreten und so schnell wie möglich so viel Wohnraum wie möglich geschaffen werden. Viel ist inzwischen passiert. Früher war alles gut, heute ist alles besser. Es wäre besser, wenn wieder alles gut wäre – hat der weise Heinz Erhardt geschrieben. Und er hat bestimmt nicht an die Baustandards gedacht, mit denen wir zu kämpfen haben. Recht hat er trotzdem, denn wir müssen zurück zu sinnvollen Standards.

Gratulationen

80 Jahre BFW, 80 Jahre Unternehmertum, 80 Jahre mittelständische Verantwortung, 80 Jahre Klartext!

Dirk Wohltorf
Präsident IVD

80 Jahre, das ist ein Alter, in dem man nicht mehr jung und dumm ist, sondern hoffentlich weise und immer noch ein bisschen frech.

Axel Gedaschko
Präsident GdW

Ihr seid eine besonders wichtige Stimme für den privaten Wohnungsbau. Angesichts der großen Herausforderungen ist es gut, dass unsere Verbände so eng und kollegial, ja freundschaftlich miteinander zusammenarbeiten.

Felix Pakleppa
Hauptgeschäftsführer ZDB

Auch in den nächsten Jahren wird es darauf ankommen, dass der BFW gemeinsam mit uns als Bauindustrie weiterhin eine starke Stimme im Immobilienbereich, eine starke Stimme für die Bauwirtschaft und damit eine starke Stimme für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland ist.

Timm-Oliver Müller
Hauptgeschäftsführer HDB

Wir brauche eure Stimme, die Stimme der freien Wohnungswirtschaft!

Iris Schöberl
Präsidentin ZIA

Liebe Mitglieder,

der BFW-Bundesverband wird 80 Jahre alt. Seit 1946 setzen wir uns für die Interessen der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft ein und gestalten die Wohnungspolitik in Deutschland aktiv mit. Dieses Jubiläum möchten wir vor allem nutzen, um Ihnen Danke zu sagen.

Vielen Dank für Ihre langjährige Verbundenheit mit dem BFW, für Ihre Unterstützung, Ihre Anregungen und Ihre Bereitschaft, unsere Arbeit immer wieder mit Ihrem Wissen und Ihren Erfahrungen zu bereichern. Ihr Engagement hat entscheidend dazu beigetragen, dass der BFW heute eine starke Stimme in Politik und Öffentlichkeit ist.

Unsere Arbeit lebt von der Nähe zur Praxis. Als Unternehmen vor Ort kennen Sie die Herausforderungen des Marktes, die Auswirkungen politischer Entscheidungen und die Bedürfnisse der Menschen, die Wohnraum schaffen und nutzen. Vor allem die Landesverbände und deren Netzwerke sind unverzichtbare und starke Stimmen für unsere Interessenvertretung vor Ort.

Der BFW bringt Ihre Erfahrungen, Positionen und Anliegen in die politischen Entscheidungsprozesse ein – von Berlin bis nach Brüssel. Wir bündeln die Perspektiven unserer Mitglieder und vertreten sie gegenüber Kommunen, Parlamenten, Ministerien und anderen Institutionen. So sorgen wir dafür, dass die Stimme der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft gehört wird. Die Stärke, Glaubwürdigkeit und Durchsetzungskraft unseres Verbandes beruhen maßgeblich auf Ihrer Unterstützung. Auf Ihrem Vertrauen, Ihrer aktiven Mitarbeit in Gremien und Arbeitsgruppen sowie auf dem offenen und konstruktiven Austausch. Erfolgreiche Interessenvertretung ist immer eine Gemeinschaftsleistung.

Auch in Zukunft möchten wir gemeinsam mit Ihnen die Rahmenbedingungen für die mittelständische Immobilien- und Wohnungswirtschaft mitgestalten. Dafür danken wir Ihnen herzlich – für Ihre Unterstützung, Ihr Vertrauen und für 80 Jahre gemeinsames Engagement.

Herzliche Grüße

Dirk Salewski
Präsident

Andreas Beulich
Bundesgeschäftsführer

„Fundamental für die deutsche Wirtschaft“

Die aktuelle Wohnbaukrise stellen BFW-Bundesgeschäftsführer Andreas Beulich und sein Team in unterschiedlichsten Bereichen vor Herausforderungen. Im Interview mit der FWW-Redaktion benennt er die wesentlichen Themen im Tagesgeschäft.

Herr Beulich, die Immobilienwirtschaft steckt seit einigen Jahren in einer tiefen Krise. Wie bewerten Sie die aktuelle Situation?
ANDREAS BEULICH Die Lage ist wirklich ernst. Im Jahr 2024 wurden in Deutschland nur 251.900 Wohnungen fertiggestellt, das waren 14,4 Prozent weniger als 2023. Und die Krise hat sich weiter verschärft: 2025 wurden in Deutschland nur noch 206.600 Wohnungen fertiggestellt. Das sind weitere 18 Prozent, also 45.400 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Damit ist der Wohnungsbau auf den niedrigsten Stand seit 2012 gefallen. Das ist viel zu wenig! Der tatsächliche Bedarf liegt deutlich höher.

Welche unmittelbaren Konsequenzen der niedrigen Baufertigstellungszahlen beobachten Sie?
BEULICH Die Auswirkungen sind vielfältig. Das naheliegendste ist natürlich der Fakt, dass die Menschen keine Wohnungen mehr finden und die Mieten steigen. In vielen Städten und Landkreisen ist dadurch der Erwerb von Eigentum mit einem durchschnittlichen Einkommen für viele Haushalte unmöglich geworden. Zudem tritt der normalerweise eintretende Sickerprozess nicht ein – also der Prozess, dass Menschen aus ihren Häusern und Wohnungen ausziehen und dadurch freien Raum für andere schaffen. Wir bauen längst nicht genug Wohnungen, um diesem Bedarf zu folgen.

„Wir müssen privates Kapital für die weitere Expansion des Immobilienmarktes mobilisieren.“

Sie sprechen nicht nur von einer Immobilienkrise, sondern von einer Wirtschaftskrise. Ist das legitim?
BEULICH Die Immobilienwirtschaft ist absolut fundamental für die deutsche Wirtschaft. Es gibt eine fast durchgängig inländische Wertschöpfungskette: Von den Baustoffen über die Bauunternehmen, die Architekten, die Finanzierungen bis hin zur öffentlichen Infrastruktur – alles passiert hier in Deutschland. Diese gesamte Wertschöpfung kommt direkt den Steuereinnahmen des Bundes und der Länder zugute. Jede neu gebaute Wohnung hilft, die Steuerbasis zu verstärken. Insofern hat die Immobilienwirtschaft fundamentale Bedeutung für die Volkswirtschaft. Vor dem Hintergrund bekommt die Immobilienwirtschaft viel zu wenig Aufmerksamkeit. Gerade jetzt kann gerade die Immobilienwirtschaft für Wirtschaftswachstum sorgen. Zudem haben wir einen Nachfrageüberhang von mehreren hunderttausenden Wohnungen.

Eine spannende Perspektive, die oft unterschätzt wird. Was könnte Politik tun, um den Markt zu beleben?
BEULICH Analog zum Wiederaufbau von Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg oder dem Aufbau Ost nach der Wiedervereinigung sollten Investive Anreize wie steuerliche Abschreibung für eine schnelle Ankurblung des Wohnungsbaus in den Fokus rücken. Das hat funktioniert. Vor allem wird dadurch privates Kapital aktiviert.

Was müsste neben einer Sonderabschreibung noch passieren?
BEULICH Zinsgünstige Kredite, Investitionshilfen, schnelle Planungen, mehr Flächen, die Möglichkeit zum einfachen und kostensparenden Bauen. Wir müssen privates Kapital für die weitere Expansion des Immobilienmarktes mobilisieren. Das ist entscheidend. Wir werden es nicht schaffen, alles und ewig zu fördern. Jetzt ist die Chance, den Grundstein für Wachstum zu legen. Zudem ist die Nachfrage da.

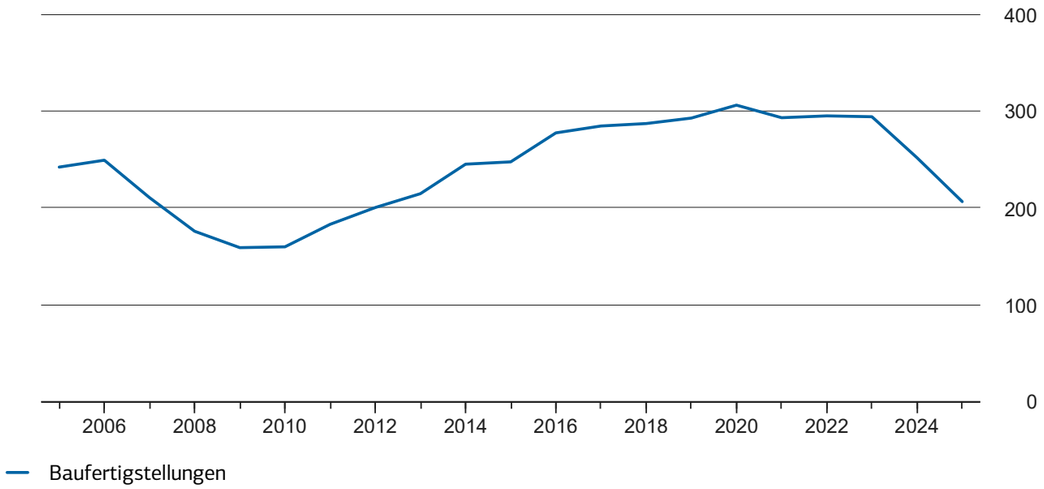
Ein weiteres Kernthema des BFW ist Rechtssicherheit für den Gebäudetyp E. Was genau steckt dahinter?
BEULICH Hier gibt es ein wichtiges Missverständnis zu klären: Wir brauchen keinen neuen Gebäudetyp! Es geht darum, Kosten zu sparen, indem wir auf Grundlage reduzierter Anforderungen von einem heute hohen Niveau an Auflagen abweichen können. Insofern mögen wir diese Bezeichnung inzwischen nicht mehr. Wir sollten besser von einem neuen „Normal“, einem Basisstandard Wohnungsbau sprechen, der dann klar und rechtssicher zu bezahlbarem Wohnraum führt.

Wie sieht das konkret aus?
BEULICH Vereinfacht gesagt: Entscheidend ist die Klarstellung, dass die bauordnungsrechtlichen Anforderungen die übliche Beschaffenheit darstellen und technische Regelwerke nicht automatisch als anerkannte Regeln der Technik gelten. Das Bauordnungsrecht definiert bereits heute den maßgeblichen Sicherheits- und Qualitätsstandard. Wird dieser Maßstab zivilrechtlich zugrunde gelegt, entsteht unmittelbar Rechtssicherheit, ohne zusätzliche Regelungssysteme oder neue Standards schaffen zu müssen. Das ist die Basis. Alles, was darüber hinausgeht, entscheidet der Kunde auch vor dem Hintergrund höherer Kosten.

Das bedeutet also Vereinfachung bei gleichzeitiger Rechtssicherheit?
BEULICH Genau! Reduzierung der Deckenstärke, Abstriche bei erhöhten Schall- und Trittschallschutz auf das technisch notwendige Maß – aber alles rechtssicher, sodass Projektentwickler, Planer und Bauunternehmen keine Angst vor Schadensersatzansprüchen haben. Und um auch hier Missverständnissen vorzubeugen: Bauen muss sicher und qualitätvoll sein. Wir möchten keine si-

BFW-Bundesgeschäftsführer Andreas Beulich

Jährlich fertiggestellte Wohnungen
Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026

cherheitsrelevanten Kriterien in Frage stellen. Es geht darum, kosteneffizienter bauen zu können und unnötigen teuren Ballast abzuwerfen.

Kommen wir damit dem Ziel näher, die Eigentumsquote in Deutschland anzuheben?

BEULICH Ja, das ist ein absolutes Kernziel: Wir müssen die Eigentumsquote der Deutschen deutlich anheben. Wir sind im europaweiten Vergleich Schlusslicht. Im Jahr 2024 wohnten in Deutschland nur gut 47 Prozent der Personen im Eigentum – etwas weniger als im Jahr zuvor. Der EU-Durchschnitt liegt bei etwa 68 Prozent. In keinem anderen EU-Land wohnen weniger Menschen im Eigentum als in der Bundesrepublik. Das ist ein riesiges Potenzial, das wir nutzen müssen. Hier muss endlich etwas passieren. Die Menschen wollen Eigentum bilden.

In der Politik gibt es dagegen eher Bestrebungen, aus dem Wohnungsbau eine staatliche Aufgabe zu machen.

BEULICH Der Blick nach Berlin zeigt, welche Dimension die Debatte bekommen kann: Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ will Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen vergesellschaften. Damit würden jegliche privaten Investitionen in den Wohnungsmarkt unterbleiben. Wir benötigen doch aber genau jetzt mehr Wohnraum, wir müssen bauen. Vergesellschaftung schafft dagegen nur Unsicherheit und sorgt für keinen einzigen neuen Quadratmeter Wohnraum. Die Ankündigung des Koalitionsausschusses, mit einem Bundesgesetz solchen Bestrebungen auf Länderebene entgegenzutreten, kam jetzt zum richtigen Zeitpunkt. Damit wird der private Wohnungsbau gestärkt. Wir hatten uns in den vergangenen Wochen und Monaten intensiv in diese Debatte eingebracht. Politik muss aber auch klar sein, dass jetzt weitere Schritte folgen müssen, um die Ursachen für solche Rufe nach Verstaatlichung grundlegend zu beheben.

„Der Gebäudetyp E muss in den Landesbauordnungen verankert werden.“

Technik fürs Leben

BOSCH

Passt nicht gibt’s nicht.

Bosch Wärmepumpen – immer die richtige Lösung.

Im Alltag zählt, was funktioniert. Deshalb bietet Bosch für jede Situation die passende Wärmepumpe, egal ob Bestand oder Neubau, klein oder groß. Eine Range, die so vielfältig ist wie die Aufgaben, die sie löst.

www.bosch-homecomfort.de

Mehr erfahren.

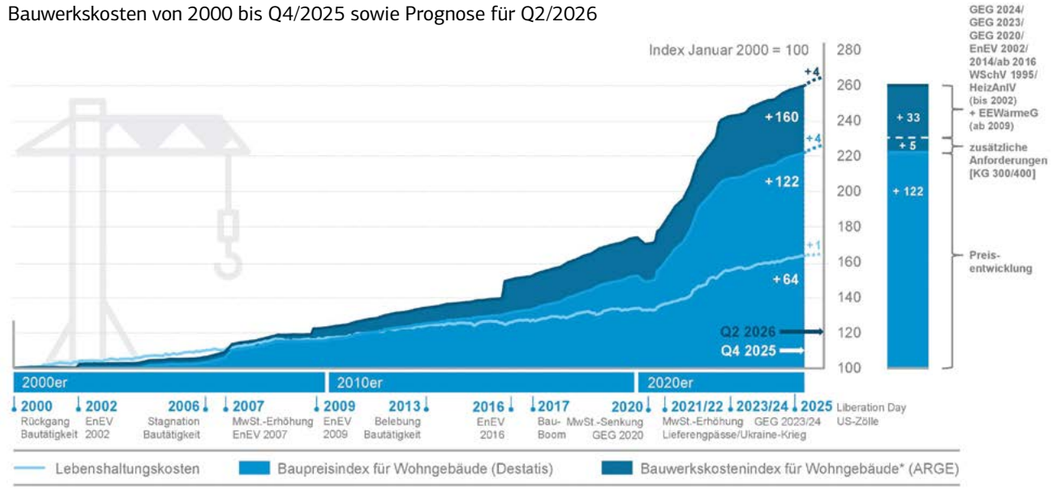
Wohnungsneubau in Deutschland steht unter Druck

Bauwerkskosten, technischer Ausbau und veränderte Finanzierungsbedingungen – die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau haben sich innerhalb der letzten 25 Jahre grundlegend verändert.

von Prof. Dipl.-Ing. DIETMAR WALBERG
Geschäftsführer der
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.

Erhebungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (ARGE) bezogen auf ein für den Geschosswohnungsbau typisches Mehrfamilien-Referenzgebäude zeigen, dass sich die Bauwerkskosten je Quadratmeter Wohnfläche zwischen dem 1. Quartal 2000 und dem 4. Quartal 2025 mehr als verzweieinhalbfacht haben. Der ARGE-Bauwerkskostenindex erreicht zum Bezugszeitpunkt 260 Indexpunkte und liegt damit um 38 Punkte über dem amtlichen Baupreisindex sowie um 96 Punkte über dem Index der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Von einer pauschalen „Baupreisexplosion“ kann mit Blick auf langfristige Reihen zwar nicht gesprochen werden; gravierender ist vielmehr die wachsende Spreizung zwischen Baupreis- und Bauwerkskostenentwicklung sowie der zunehmende Abstand zur allgemeinen Teuerungsrate. Auffällig ist die divergente Kostenentwicklung in den einzelnen Leistungsbereichen. Während sich der Rohbau seit dem Jahr 2000 um rund 108 % verteuerte, weist der konstruktive Ausbau eine Steigerung von 159 % auf. Mit Abstand am stärksten verteuerten sich die technischen Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro um 384 %. Ursächlich hierfür sind in erster Linie verschärfte ordnungsrechtliche Anforderungen, etwa bei der Energieeffizienz (z. B. durch Novellen des Gebäudeenergiegesetzes

Kostenentwicklung im Wohnungsbau (seit 2000)
Bauwerkskosten von 2000 bis Q4/2025 sowie Prognose für Q2/2026



Quelle: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen

2023 und 2024 mit Absenkung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs und verpflichtenden Anteilen erneuerbarer Wärmeversorgung), bei Barrierefreiheit, Brand-, Schall-, Stand-, Sturm- und Erdbebensicherheit sowie zahlreiche kommunale Auflagen. Die zunehmende Komplexität des baurechtlichen Regelwerks erschwert insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen die Realisierung von Skaleneffekten. Eine Folge der Kostenverschiebung zugunsten kurzlebigerer technischer Komponenten ist die rechnerisch sinkende mittlere Nutzungsdauer eines Referenz-Wohngebäudes auf nur noch rund 36 Jahre.

Dynamischer Kostenschub

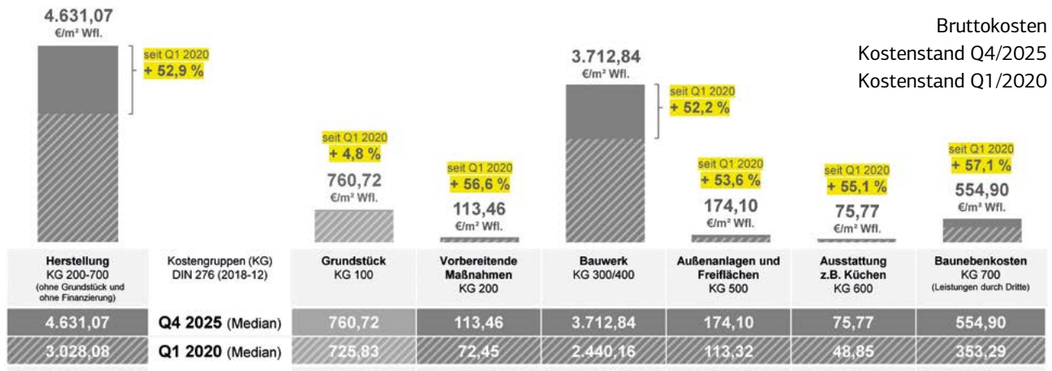
Eine zweite Verwerfung markiert das Krisenfenster 2020–2025: COVID-19-Pandemie, gestörte globale Lieferketten und der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine seit dem 24. Februar 2022 lösten einen kurzfristigen, äußerst dynamischen Kostenschub aus. Allein in diesem Fünfjahreszeitraum stiegen die Herstellungs- und Bauwerkskosten um über 52 %. Zum Stand 4. Quartal 2025 erreicht der Median der Erstellungskosten (ohne Grundstück und ohne Finanzierung) in deutschen Großstädten 4.631 EUR/m² Wohnfläche, mit projektabhängigen Spannen zwischen 3.200 und 8.600 Euro. Nur 2,3 % der untersuchten Vorhaben werden mit Bauwerkskosten unterhalb von 3.000 EUR/m² realisiert, obwohl dieses Niveau bei Einhaltung gesetzlicher Mindestanforderungen und auskömmlicher Ausstattung grundsätzlich erreichbar wäre.
Über 70 % der Großstadtprojekte liegen bei den Bauwerkskosten oberhalb von 3.500 EUR/m². Die Studie deutet dies als Hinweis darauf, dass die geltenden Qualitätsstandards bauwerkskostenseitig ein Maximum erreicht haben und in der Diskussion um verzichtbare, über einen gemeinsam zu definierenden Qualitätsmaßstab hinausgehende Anforderungen ein erhebliches Einsparpotenzial sichtbar gemacht wird.

Phänomen „Zins-Echo“

Parallel zur Kostendynamik hat sich auch die Finanzierungsseite fundamental gewandelt. Nach einer fast zehnjährigen Abwärtsbewegung der Bauzinsen – von 3,3 bis 4,5 % im Januar 2011 auf historische Tiefstände zwischen 0,69 % und 1,27 % zwischen 2019 und Anfang 2021 – kehrte sich die Entwicklung 2022 abrupt um. Die Europäische Zentralbank hob den Leitzins binnen eines Jahres von –0,5 % auf rund 4,0 % an; die Bauzinsen erreichten zeitweise ebenfalls etwa 4% und verharrten bis Anfang 2026 trotz Leitzinsabsenkung auf etwa 2,0% weiterhin zwischen 3,5 % und 3,8 %. Unter typischen Konditionen einer 80-prozentigen Fremdkapitalfinanzierung über 30 Jahre bei 3,5 % Effektivzins ergibt sich ein durchschnittlicher monatlicher Kapitaldienst von 18,27 EUR/m² – ohne Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallrisiko und Eigenkapitalrendite. Das von der ARGE e.V. als „Zins-Echo“ bezeichnete Phänomen beschreibt die Multiplikation dieser Belastung: Stei-

Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben



Herstellung KG 200-700 (ohne Grundstück und ohne Finanzierung)	Kostengruppen (KG) DIN 276 (2018-12)	Grundstück KG 100	Vorbereitende Maßnahmen KG 200	Bauwerk KG 300/400	Außenanlagen und Freiflächen KG 500	Ausstattung z.B. Küchen KG 600	Baunebenkosten KG 700 (Leistungen durch Dritte)
4.631,07	**Q4 2025** (Median)	760,72	113,46	3.712,84	174,10	75,77	554,90
3.028,08	**Q1 2020** (Median)	725,83	72,45	2.440,16	113,32	48,85	353,29

Herstellungs- und Grundstückskosten in deutschen Großstädten
Q1/2020 und Entwicklung zum aktuellen Kostenniveau

Quelle: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen

gende Baukosten erfordern höheres Fremdkapital, das zudem teurer geworden ist. Allein der Zinsanteil stieg von rund 1 € (2020) auf 6,29 EUR/m² (2025).

Modelle „anderen Bauens“

Die Folgen sind in den Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen ablesbar, dies erfolgt allerdings zeitversetzt: Bis 2021/2022 stützten vor der Zinswende abgesicherte Finanzierungen das Bauvolumen. Mit Wirkung ab 2024 brachen die Baugenehmigungen von rund 381.000 (2021) auf 215.000 Einheiten (2024) ein – ein Rückgang um 43 %; die GdW-Prognose erwartet zwischen 2024 und 2026 weitere Fertigstellungsverluste von über 20 %. Destatis berichtet am 22. Mai 2026 den Tiefstand von ca. 206.600 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2025.

Frei finanziert sind Nettokaltmieten unter 20 EUR/m² praktisch nicht mehr darstellbar; in alternativen Berechnungsmodellen werden sogar 23 bis 25 EUR/m² ermittelt. Um sozialverträgliche Mieten zwischen 7 und 10,50 EUR/m² zu erreichen, sind Förder- bzw. Subventionsbarwerte zwischen 2.160 und 3.225 EUR/m² erforderlich – Größenordnungen, die das Volumen bestehender Programme etwa der zweckvermögensbasierten Förderung in Schleswig-Holstein deutlich übersteigen. Konsequente Modelle eines „anderen Bauens“ mit Investitionskosten von unter 4.000 EUR/m² könnten den Subventionsbedarf erheblich senken und so selbst bei gleichbleibendem Fördervolumen mehr bezahlbaren Wohnraum ermöglichen.

DER AUTOR

Prof. Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., ist Dipl.-Ing. Architekt und Honorarprofessor Fachgebiet Nachhaltiger Wohnungsbau am Fachbereich Bauwesen der TH Lübeck. Er veröffentlichte diverse Schriften zu bautechnischen und bauwirtschaftlichen Themen, darunter zwei Machbarkeitsstudien zur Umsetzung der Klimaneutralität im Wohngebäudebestand im Auftrag des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg und der Landesregierung Schleswig-Holstein sowie zum „Regelstandard Erleichtertes Bauen“.

Investition in Zukunft: Nachhaltige Bildungsräume in Namibia

In vielen Regionen Namibias fehlt es Kindern und Jugendlichen an grundlegenden Bildungsvoraussetzungen: Fehlende Infrastruktur, unzureichende Ernährung und soziale Unsicherheiten erschweren den Lernalltag. Gleichzeitig wächst das Bewusstsein dafür, dass stabile Gesellschaften nur entstehen, wenn junge Menschen Zugang zu Bildung und verlässlicher Versorgung erhalten. Genau hier setzt die Stiftung steps for children seit 20 Jahren an.

Soziale Infrastruktur als Fundament: Suppenküchen, Lernräume, Perspektiven

Die Stiftung baut und betreibt Suppenküchen, die täglich über 2.000 Kinder und Jugendliche mit einer warmen, nahrhaften Mahlzeit versorgen. Für viele ist dies die einzige gesicherte Mahlzeit des Tages – und damit ein entscheidender Faktor für Konzentration, Gesundheit und Lernfähigkeit.

Parallel dazu schafft steps for children Orte des Lernens: In den vergangenen zwei Jahrzehnten wurden über 30 Gebäude und Lernräume gebaut oder umgebaut – darunter Klassenräume für Kindergarten- und Vorschulkinder und multifunktionale Bildungsräume. Diese Infrastruktur bildet das Rückgrat der Bildungszentren, in denen Kinder kontinuierlich gefördert und begleitet werden.

Die Stiftung kombiniert bauliche Maßnahmen mit umfassender Betreuung und Einkommen generierenden Projekten vor Ort – ein Modell, das sich seit 2006 bewährt.

Wer die Arbeit der Stiftung **unterstützen** oder mehr über die Wirkung der Projekte erfahren möchte, findet **weiterführende Informationen** und **Kontaktmöglichkeiten** direkt bei steps for children. Jede Form der Beteiligung trägt dazu bei, Bildungsräume zu schaffen und jungen Menschen langfristige Perspektiven zu eröffnen.

T + 49 (0) 40 389 027 88
info@stepsforchildren.de

stepsforchildren.de

steps for children

BauGB-Novelle: Beschleunigung und Regulierung

Die Bundesregierung macht nun Tempo. Nach dem Kabinettsbeschluss hat das parlamentarische Verfahren begonnen, das bis Ende 2026 abgeschlossen werden soll.

Der Entwurf setzt an richtigen Punkten an. Digitalisierung, Verfahrensstraffung und klare-re Fristen können die Bauleitplanung tatsächlich beschleunigen. Gleichzeitig zeigt sich, dass zusätzliche Eingriffsmöglichkeiten und eine steigende Regelungsdichte diese Effekte relativieren können. Für die Praxis stellt sich daher die zentrale Frage, ob die Novelle tatsächlich mehr Tempo im Bauplanungsrecht ermöglicht oder neue Hürden überwiegen.
So führt der verstärkte Fokus auf Klimaschutz und Klimaanpassung zu deutlich mehr Regulierung. Es besteht insbesondere das Risiko, dass städtebauliche Verträge mit Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaresilienz überfrachtet werden. Hier ist Augenmaß der Kommunen gefragt, weil ansonsten Bauprojekte nicht wirtschaftlich tragfähig umgesetzt werden können.

Überragendes öffentliches Interesse für den Wohnungsbau?
Der Wohnungsbau soll als überragendes öffentliches Interesse gestärkt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass ein Bebauungsplan vorliegt und das Gebiet per Landesverordnung als Gebiet mit Mangellage ausgewiesen ist.

Damit entsteht ein formalisiertes Verfahren mit zusätzlichen Vorstufen. Das heißt, der Wohnungsbau profitiert erst dann von der Regelung, wenn bereits ein qualifizierter planerischer Rahmen geschaffen wurde. Gerade in angespannten Märkten stellt dies keine Beschleunigung dar, sondern eine zusätzliche Hürde. Zudem bleibt der unbeplante Innenbereich unberücksichtigt, obwohl dort erhebliche Potenziale für Nachverdichtung, Aufstockung und Umnutzung bestehen. Der Regelung fehlt damit die Breitenwirkung, die für eine spürbare Beschleunigung notwendig wäre (BFW-Stellungnahme, Seiten 8 bis 10).

Erweiterung der Vorkaufsrechte gefährdet Rechtssicherheit
Die geplanten Änderungen bei den kommunalen Vorkaufsrechten betreffen mehrere Einzelregelungen. Die im Referentenentwurf geplante Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB bei „Verdacht auf verfassungsfeindliche Bestrebungen“ wurde gestrichen. Die grundsätzliche Kritik bleibt. Vorgesehen sind Erweiterungen bei baulichen Missständen, die Einbeziehung prognostizierter Nutzungsabsichten sowie ein zusätzlicher Tatbestand, der an Eigenschaften des Erwerbers anknüpft.

Damit verschiebt sich der Anknüpfungspunkt des Vorkaufsrechts. Maßgeblich ist nicht mehr allein der objektive Zustand des Grundstücks, sondern zunehmend eine Bewertung zukünftiger Entwicklungen oder persönlicher Umstände. Für Kaufvertragsparteien bedeutet das, dass ein wirksam abgeschlossener Vertrag auch dann noch infrage gestellt werden kann, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt des Verkaufs ordnungsgemäß genutzt wird.

Gerade die Abkehr von objektiven Kriterien hin zu prognostischen Einschätzungen führt zu erheblichen Unsicherheiten in Transaktionen. Die rechtliche Überprüfbarkeit solcher Entscheidungen ist unklar, weil die zugrunde liegenden Bewertungen nur schwer nachvollziehbar sind. Hinzu kommt, dass die einzelnen Erweiterungen keinen Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums leisten. Das Vorkaufsrecht führt ausschließlich zu einem Eigentumswechsel. Die eigentlichen Stellschrauben, nämlich Baulandmobilisierung, Genehmigungsbeschleunigung und Investitionssicherheit, bleiben unberührt (BFW-Stellungnahme, S. 18 bis 26).

Energetische Sanierung neben Milieuschutz ermöglichen
Für soziale Erhaltungsgebiete enthält der Entwurf Regelungen zur energetischen Sanierung. Danach können Gemeinden künftig durch Satzung bestimmte energetische Maßnahmen von der Genehmigungspflicht freistellen. Zudem wird klargestellt, dass auch Maßnahmen zulässig sein sollen, die über gesetzliche Mindeststandards hinausgehen.
In der praktischen Wirkung bleiben diese Ansätze jedoch begrenzt. Die Genehmigungspflicht wird nicht aufgehoben, sondern bleibt als Grundstruktur bestehen. Ob Erleichterungen greifen, hängt von der jeweiligen kommunalen Satzung ab. Damit entstehen weiterhin unterschiedliche Anforderungen je nach Standort.
Auch bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen bleibt es bei einer Einzelfallprüfung, bei der mögliche Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung prognostisch bewertet werden. Für Eigentümer bedeutet das weiterhin erhebliche Unsicherheit in Planung und Umsetzung.
Besonders relevant ist dies für Maßnahmen, die nur bei höheren energetischen Standards wirtschaftlich sinnvoll sind oder Voraussetzung für Förderprogramme darstellen. Wenn solche Maßnahmen weiterhin mit Genehmigungsrisiken verbunden sind, besteht die Gefahr, dass Investitionen unterbleiben oder deutlich eingeschränkt werden (BFW-Stellungnahme, Seiten 26 bis 29).

FAZIT
Die BauGB-Novelle enthält wichtige Ansätze zur Beschleunigung der Bauleitplanung. Gleichzeitig führt sie zu neuer Regelungsdichte. Der Wohnungsbau benötigt jedoch verlässliche Rahmenbedingungen. Gerade bei den Vorkaufsrechten und bei der Umsetzung energetischer Maßnahmen in Erhaltungsgebieten ist eine deutliche Nachjustierung erforderlich, um die Ziele der Novelle tatsächlich zu erreichen.

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

BFW-Newsroom

BFW-Stellungnahme

Die Zukunft des Bauens entsteht in Oberbayern

Wenn die Zukunft des Bauens eine Adresse hätte, dann wäre es das B&O Bau ForschungsQuartier. Auf dem ehemaligen Militärareal in Bad Aibling ist seit 2005 ein neuer Stadtteil entstanden – in Holzhybridbauweise.

Hier sind die Antennen schon lange sensibel auf das eingestellt, was eben noch nicht so bekannt ist. Früher war hier der Horchposten amerikanischer und deutscher Nachrichtendienste. Heute gilt die ganze Aufmerksamkeit der Zukunft des Bauens.

B&O hat die alten Kasernengebäude behutsam modernisiert, Lücken mit innovativen Holzgebäuden klug nachverdichtet und dabei Schwerpunkte entwickelt, die sich in aller Kürze als ganzheitlich beschreiben lassen. Es ist ein eigener Stadtteil, dessen Vielseitigkeit schwindelig machen kann. Und dann sind da noch das erste Holzhochhaus und viele innovative Ansätze zur Zukunft des Bauens.
Das allein ist schon beeindruckend. Doch neben den vielen eher konventionell anmutenden Gebäuden, also Einfamilienhäusern, dem so wichtigen Mitarbeiterwohnen, überbautem Parkraum und Mehrgeschossern in Holzhybrid-Bauweise, gibt es noch das Quartiersheizkraftwerk (nominiert für den Industriebaupreis 2026), die Solarstromversorgung und das Tagungs- und Parkhotel in der schönen oberbayrischen Landschaft gelegen.
An den noch unbekannteren Formen wird ebenso geforscht. B&O startet hier „eine Reise in die Zukunft des Bauens“.
Dr. Ernst Böhm, Gründer B&O Gruppe, und Achim Mantel, Leiter von Forschung und Entwicklung, erläuterten bei dem Besuch der BFW-Delegation den Ansatz, effiziente Prozesse, hohen Vorfertigungsgrad und ressourcenschonende Bauweisen konkret auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum anzuwenden.

„Radikale Reduktion zur Erhöhung der Robustheit“

Zurzeit in aller Munde ist das „Einfache Bauen“. Die Diskussionen um den Gebäudetyp E haben das Interesse vieler geweckt, die Technikausstattung wieder etwas zurückzunehmen. Smart Living oder Back to the Basics? Im Bad Aiblinger ForschungsQuartier regiert die Reduktion auf das Wesentliche. „Einfach Bauen“ ist ein Forschungsprojekt von Florian Nagler Architekten in Kooperation mit der TU München und Transsolar.

„Sie brauchen wenig Energie, sind gemütlich im Winter und angenehm kühl im Sommer. Was einfach klingt, wurde wissenschaftlich genau erforscht. So entstehen Häuser, die lange halten, gut funktionieren und umweltfreundlich sind.“
Drei nebeneinander stehende Gebäude sind sich äußerlich recht ähnlich, doch unterscheiden sie sich in ihrer Bauweise erheblich. Eins aus Ziegel, eins aus Holz und eins aus Dämmbeton. Seit 2021 wird das Raumklima in den Gebäuden dauerhaft gemessen. Das Projekt zeigt, dass Bauen auch mit viel weniger Aufwand nachhaltiger, kostensicherer und langlebiger sein kann, und wurde dafür 2022 mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis Architektur ausgezeichnet.

Und diese Reise geht weiter. Im Forschungshaus 4, dem ersten Haus der zweiten Serie, dominieren Holz und Lehm. Die Weiterentwicklung der Forschungsserie „Einfach Bauen“ mit dem Forschungshaus 5 besteht aus einer Kombination aus vorgefertigten Holzfassadenelementen, tragenden Kalzigelwänden und innovativen Deckenaufbauten. Monolithische Bauweise mit Fokus auf Mehrgeschossigkeit, Ressourceneffizienz und Kreislaufmaterialien.

BAUSTELLE

Der neue, alte Trend der Bauwirtschaft ist die Vorfertigung und die modulare Bauweise, die Kosten sparen kann und vor Ort auf der Baustelle zu schnelleren Ergebnissen führt. Darauf setzten sie in Bayern. Der Clou bei B&O ist das firmeneigene Fertigungswerk in Frankfurt (Oder), wo die Holzmassiv- und Holzrahmenwände für die Neubauprojekte hergestellt werden – aktuell mit einer Produktionskapazität von 25.000 m².

64 Wohneinheiten für Personalwohnen in Holzhybrid-Bauweise

Im bayrischen Ebersberg zeigt der Bau von Mikroappartements für das Personal der Kreisklinik, wie eine moderne Baustelle aussieht: Mit relativ wenigen Fachkräften wurde hier in kurzer Zeit viel erreicht, auch weil die örtlichen Behörden bei Planung und Genehmigung nach Kräften unterstützt haben.

Die in der eigenen Fabrik in Kroatien gefertigten Badezimmerblöcke werden in den Rohbau eingebracht, bevor das nächste Geschoss aufgesetzt wird. Die Einheiten müssen dann nur noch an den richtigen Ort geschoben werden. Die fertigen Badzellen werden just in time auf die Baustelle geliefert und nach dem Plug & Play-Prinzip im Rohbau angeschlossen. Sie sind gleichzeitig Bad und zentrale Technikzelle für die Wohnung, inklusive der Anschlüsse für die Heizung, Elektroinstallationen und die Küche. Dieses Baukastenprinzip verlangt hohe Präzision bei der gesamten Logistikkette, hat aber den enormen Vorteil, dass die Verbindung der Leitungen und Stränge von einer Person in kürzester Zeit vollendet werden kann.

An vielen Orten der Republik wird gerade die Zukunft gestaltet, mit neuen, alten Ansätzen. Hier in Oberbayern sind sie schon früh mutig vorangegangen.

Baustelle Deutschland – Wie lange noch?

Zum Wohnungsbautag in Berlin kamen die zentralen Akteure der Branche zusammen. Ihre Forderung: schnelle politische Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum.

Der diesjährige Wohnungsbautag in Berlin zeigte einmal mehr, wie dringend der Handlungsbedarf im Wohnungsbau ist. Das breite Bündnis aus unterschiedlichen Verbänden, Bauwirtschaft und Mieterschutz machte deutlich: Ohne grundlegende Änderungen bei Standards, Verfahren und Regelwerken wird bezahlbarer Wohnraum nicht schneller entstehen.
Für den BFW war der NRW-Vorsitzende Martin Dornieden (Bild) vor Ort. Er forderte einen verbindlichen Paradigmenwechsel hin zu mehr Einfachheit im Bauen sowie klare, verlässliche und praxistaugliche Rahmenbedingungen.

Grundlage der Diskussion war die Studie von Prof. Dietmar Walberg und Arnt von Bodelschwingh zu Wohnungsmarkt, Wohnungsbau und Baukosten. Die Daten zeigen, dass sich die Bauwerkskosten in den vergangenen 25 Jahren mehr als verzweieinhalbfacht haben und weiter steigen. Die Lage auf dem Bau- und Wohnungsmarkt wird als dramatisch beschrieben; zugleich ist Wohnen Voraussetzung für wirtschaftliche Entwicklung.

Punkte für eine Trendwende im Wohnungsbau

- Kurzfristige Reduktion der Baukosten durch eine schlanke und pragmatische Lösung des Gebäudetyp-E-Konzeptes
- Förderungen auf bezahlbares Bauen und Wohnen fokussieren
- „Fast Lane“ fürs Wohnen: Deutlich schneller planen, genehmigen und bauen
- Bundesstatistik der Baubeginne – Blindflug bei den Daten beenden

Zusätzlichen Druck erzeugen die internationalen Rahmenbedingungen. Steigende Energiekosten, Inflation sowie höhere oder länger hohe Zinsen erschweren Finanzierungen und belasten Projekte. Dadurch geraten Renditen unter Druck, und Neubauvorhaben werden verschoben oder ganz eingestellt.

„Auch die internationale Lage verschärft die Sorgen der Branche: Martin Dornieden, Chef der Dornieden Gruppe aus Mönchengladbach, sieht in den Entwicklungen im Nahen Osten ein zusätzliches Risiko. Steigende Energiekosten, anziehende Inflation sowie höhere oder länger hohe Zinsen könnten die Folge sein. Das wiederum würde Finanzierungen zusätzlich erschweren und Bauprojekte weiter unter Druck setzen“, zitiert die BILD-Zeitung Dornieden.

Der Wohnungsbautag hat die Defizite klar benannt und zugleich die Chance eröffnet, Branchenerkenntnisse in konkrete Maßnahmen zu überführen. Ob das gelingt, wird sich beim Wohnungsbautag 2027 zeigen.

TKG-Novelle: Mehr Bremsklötze als Anreize für den Glasfaserausbau

Geplante Vollausbaurechte und Mitnutzungsregeln beeinträchtigen Wettbewerb und Ausbaugeschwindigkeit. Zu diesem Ergebnis kommen die Verbände GdW, BFW und Haus & Grund in ihrer gemeinsamen Stellungnahme zum aktuellen TKG-Entwurf.

Die Verbände sehen im Referentenentwurf zum Telekommunikationsgesetz (TKG) erhebliche Risiken für den schnellen Glasfaserausbau in Deutschland. Statt Tempo, Planungssicherheit und Kooperation zu stärken, drohen neue bürokratische Hürden, Eingriffe in Eigentumsrechte und massive Wettbewerbsverzerrungen zulasten mittelständischer Netzbetreiber und der Wohnungswirtschaft.

Immobilieneigentümer und Wohnungsunternehmen treiben den flächendeckenden Glasfaserausbau bereits ohne Regulierung erfolgreich voran, sowohl durch Vereinbarungen mit Dritten als auch durch eigene Investitionen. Im Neubau ist Glasfaser bis in die Wohnung (FTTH) längst Standard.

Wärmeplanungsgesetz (WPG): Eckpunkte und Leitplanken

Das Gesetzgebungsverfahren zum WPG soll bis zur Sommerpause beendet sein. Die kommunale Wärmeplanung ist das zentrale Steuerungsinstrument für die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien. Ziel der Novelle ist es, die kommunale Wärmeplanung praktikabler auszugestalten und insbesondere kleine Kommunen zu entlasten. Übergeordnetes Ziel ist der Ausbau der Wärmenetze für die Versorgung mit erneuerbarer Energie und Klimaneutralität bis 2045.

Eckpunkte

- Vereinfachung der Wärmeplanung für kleine Kommunen (bis 15.000 Einwohner). Aufwand und Verfahrensdauer sollen damit stark reduziert werden.
- Vereinfachung der Datenerhebung
- Einführung einer Kälteplanung für Kommunen mit mehr als 45.000 Einwohnern.

BFW

Der aktuelle Referentenentwurf zur Novelle des Wärmeplanungsgesetzes enthält sinnvolle verfahrensbezogene Erleichterungen für die Kommunen. An den grundlegenden bislang ungelösten strukturellen Herausforderungen ändert sich nichts. Denn allein die Erstellung von Wärmeplänen ist kein Selbstzweck. Klimaschutz gewinnt erst dann, wenn erneuerbare Wärme tatsächlich in den Netzen verfügbar ist und genutzt wird. Ohne gesicherte Umsetzung besteht das Risiko, dass Wärmepläne zwar formell erstellt, jedoch mangels finanzieller, personeller oder technischer Leistungsfähigkeit nicht realisiert werden. Für Eigentümer und Mieter geht es bei der Umstellung der Wärmeversorgung nicht allein um Klimaschutz, sondern um eine wirtschaftlich und sozial tragfähige Handlungsoption.

Mietrecht aktuell: Gewerbliche Wärmelieferung ermöglichen!

Die Transformation der Wärmeversorgung im Gebäudebestand ist ein zentraler Baustein der Klimapolitik. Gleichwohl zeigt die Praxis, dass insbesondere im Mietwohnungsbestand erhebliche Umsetzungsdefizite bestehen.
Im Rahmen des Stakeholder-Dialogs des Bundesministeriums der Justiz (BMJV) sowie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWE) bringt der BFW als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft seine Positionen ein. Ziel ist es, die rechtlichen Rahmenbedingungen so weiterzuentwickeln, dass die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung, insbesondere Fernwärme, rechtssicher und planbar vorangebracht werden kann. Im Zentrum steht dabei die Weiterentwicklung von § 556c BGB in Verbindung mit der Wärmelieferverordnung.

Vor diesem Hintergrund ist eine grundlegende Neujustierung erforderlich. Ein zentrales Element ist die Abkehr vom starren Kostenneutralitätsprinzip. An die Stelle einer vollständigen Kostenidentität zum Zeitpunkt der Umstellung sollte ein flexibler Maßstab treten, der lediglich übermäßige Kostensteigerungen verhindert. Entscheidend ist, dass die Regelung die wirtschaftliche Realität neuer, klimafreundlicher Systeme abbildet und gleichzeitig Planungssicherheit gewährleistet. Ausgang offen.

Mietrecht II: Eckpunkte und Ausblick

Der vom Bundeskabinett beschlossene Gesetzentwurf zur Änderung des Wohn- und Geschäftsraummietrechts („Mietrecht II“) greift einige zentrale Kritikpunkte aus der Verbändeanhörung auf. In mehreren besonders praxisrelevanten Bereichen wie bei der Indexmiete, der Kurzzeitvermietung und der Vermietung von möbliertem Wohnraum finden sich nun etwas differenziertere Regelungen, die das ursprünglich vorgesehene Maß an Regulierung abmildern. Das ist tendenziell positiv. An der Grundsatzkritik des BFW ändert sich jedoch nichts.

Eckpunkte

- *Kurzzeitvermietung*
  Sechs Monate mit begrenzter Verlängerungsoption auf 8 Monate.
- *Möblierter Wohnraum*
  Zeitwert als Maßstab, höhere Pauschale und Heilungsregelung.
- *Indexmiete*
  Kappung in Höhe von 3 % mit Öffnung.
- *Schonfristzahlung*
  Einmalige Erweiterung auf ordentliche Kündigung.

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

Kaldewei Aluvia mit revolutionärer Solidlite™ Technologie

Edle Oberfläche, stabiles Material, gewohnt routinierte Einbauschritte: Die Kaldewei Aluvia ist eine Duschflächen-Revolution in herausragendem Design.

Die schwellenlose Gestaltung der neuen Kaldewei Aluvia mit Solidlite Technologie ermöglicht einen barrierefreien Einstieg an allen vier Seiten. Ein quadratischer, flächenbündiger Ablaufdeckel an der schmalen Seite fügt sich nahtlos in das Gesamtbild ein. Das innovative Click'n Clean®-System mit integrierter Haarfangfunktion sorgt für eine einfache Wartung, erleichtert die Reinigung und erweitert die durchdachte Funktionalität. Mit nur einer Hand lässt sich der stabile Ablaufdeckel kinderleicht öffnen und schließen.

16 Abmessungen und 18 Farben, darunter die edlen Töne der Coordinated Colours Collection, bieten erstklassige Dusch-Lösungen für jedes Bad. Serienmäßig mit Invisible Grip ausgestattet überzeugt die Kaldewei Aluvia mit Solidlite-Technologie zudem durch einen sicheren Stand in der Dusche.

Die Zukunft beginnt jetzt

Für den Installateur zählt, was ihn bei der Arbeit wirklich unterstützt und ihn in der Praxis jeden Tag überzeugt – und genau das war der Entwicklungsantrieb von Kaldewei. Das Ergebnis: eine Dusche aus Kaldewei Solidlite, die durch ein geringes Gewicht, außergewöhnliche Stabilität und eine erstklassige Oberfläche besticht. Entstanden ist eine Duschfläche in bewährter Kaldewei Qualität, die mit recyceltem Glas gefüllt ist. Dieser Kern sorgt für die besonderen Eigenschaften der Solidlite-Produkte: stabil, leicht, edel und dabei zu 100 Prozent kreislauffähig.

Der Einbau von Kaldewei Duschflächen mit Solidlite-Technologie erfolgt einfach und routiniert mit den gewohnten Montageschritten. Ganz gleich, ob direkt auf dem Boden oder auf Stelzfüßen – die Installation ist schnell, präzise und sicher. Weder zeitaufwendige Ausrichtarbeiten noch eine zusätzliche Schalldämmung sind erforderlich. Selbst schwierige Grundrisse sind kein Problem: Für jede Einbausituation lässt sich Kaldewei Solidlite zentimetergenau anpassen, denn die Duschfläche ist individuell schneidbar.

Foto (2): Kaldewei

KALDEWEI

Beckumer Straße | 33-3559229 Ahlen
Telefon +49 2382 785 0 | E-Mail info@kaldewei.de

Neustrukturierung der Wärmewende

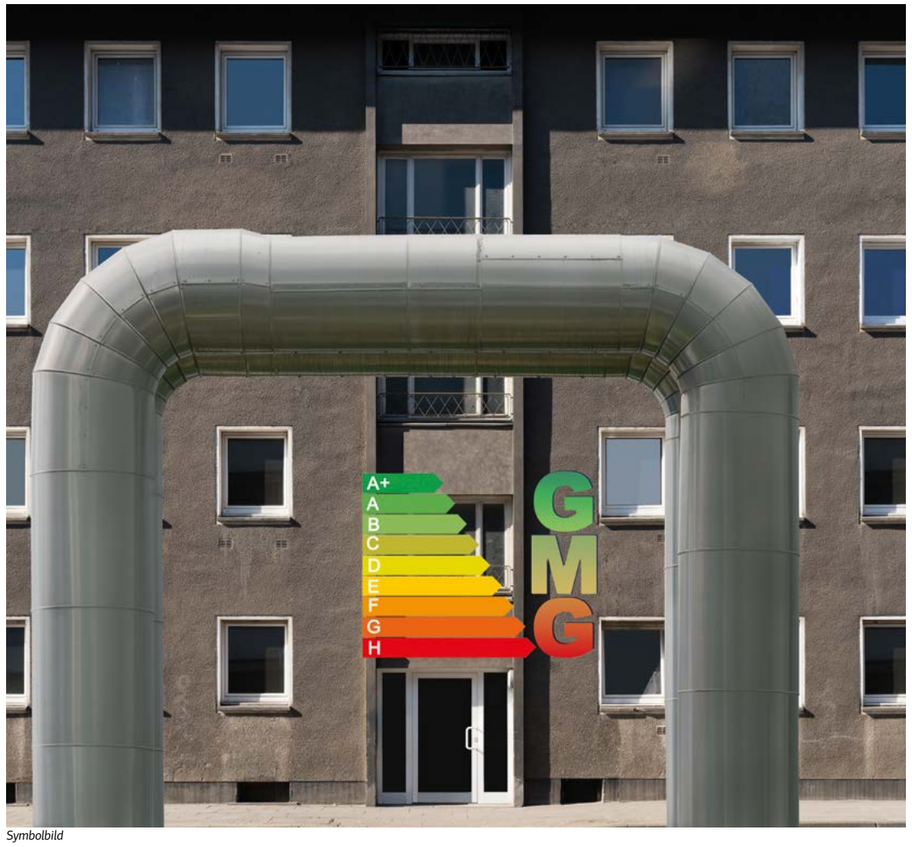
Noch im Juli soll das Gesetzgebungsverfahren für das neue Gebäudemodernisierungsgesetz abgeschlossen sein. Wir blicken auf Regelungsinhalte, Systembrüche und Wirtschaftlichkeit.

Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, die Wärmewende neu zu strukturieren, die EU-Gebäuderichtlinie umzusetzen und den Ordnungsrahmen für den Gebäudesektor grundlegend neu auszurichten. Das Gesetzgebungsverfahren soll vor der Sommerpause im Juli 2026 abgeschlossen werden.

Die zentrale Schwäche des Entwurfs liegt darin, dass er Handlungsoptionen für den Ersatz von Heizungsanlagen in ein verbindliches Ordnungsrecht überführt, ohne deren wirtschaftliche und infrastrukturelle Voraussetzungen hinreichend abzusichern. Dieser Befund betrifft weiterhin den Anschluss an Wärmenetze und nunmehr die fossile Gasheizung mit „Biotreppe“. Die Folge ist eine erhebliche Unsicherheit bei Investitionsentscheidungen, die dem erklärten Ziel der Beschleunigung der Modernisierung entgegensteht.

Gleichzeitig vollzieht der Entwurf einen grundlegenden und längst überfälligen Wandel im Neubau: Mit der Einführung des Nullemissionsgebäudestandards wird der Fokus der Regulierung von der reinen Energieeffizienz hin zur Emissionseffizienz verschoben. Öffentliche Nichtwohngebäude müssen diesen Standard ab 2028 erfüllen, für sämtliche Neubauten gilt er ab dem 1. Januar 2030. Inhaltlich bedeutet dies, dass Gebäude eine Energieeffizienz im EH55-Standard aufweisen und gleichzeitig ohne direkte fossile CO_2-Emissionen am Standort betrieben werden.

Im Bereich des Gebäudebestands bildet § 42 GModG E den zentralen Anknüpfungspunkt der Reform. Die Vorschrift weist die Entscheidung über die Heizungsart grundsätzlich dem Eigentümer zu und eröffnet einen technologieoffenen Katalog zulässiger Systeme, der neben Wärmepumpen, Fern- und Nahwärme sowie Biomasse- und Hybridlösungen ausdrücklich auch Gas- und Ölheizungen umfasst. Diese Neuausrichtung ist grundsätzlich sachgerecht, da sie der Heterogenität des Bestandes und den individuellen technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten für energetische Maßnahmen Rechnung trägt.



Symbolbild

Die in § 42 vorgesehenen Optionen sind systematisch mit den Vorgaben der „Bio-Treppe“ nach § 43 GModG E verknüpft. Diese „Bio-Treppe“ verpflichtet Betreiber neu installierter fossiler Heizsysteme dazu, ab dem Jahr 2029 einen steigenden Anteil klimafreundlicher Brennstoffe einzusetzen, beginnend mit zehn Prozent und ansteigend bis auf sechzig Prozent im Jahr 2040. Die Erfüllung dieser Anforderungen erfolgt über die vertragliche Beschaffung entsprechender Energieträger und deren bilanzielle Nachweisführung.

Die daraus resultierenden praktischen Probleme sind erheblich, weil insbesondere Verfügbarkeit und Preise nicht vorhergesagt werden können.
Diese Unsicherheit wird durch die mietrechtlichen Regelungen verstärkt, die die unkalkulierbaren Kostenwirkungen der „Bio-Treppe“ unmittelbar auf die Vertragsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter übertragen. Nach dem Entwurf sollen sowohl die CO_2-Kosten als auch die Gasnetzentgelte künftig hälftig zwischen beiden Parteien aufgeteilt werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass Mehrkosten biogener Brennstoffe in den ersten drei Stufen der „Bio-Treppe“ jeweils zur Hälfte vom Vermieter zu tragen sind.

Die mietrechtliche Systematik wird darüber hinaus im Bereich der Modernisierungsmieterhöhung angepasst. Nach der vorgesehenen Neuregelung in § 559e Absatz 2 Satz 1 BGB E kann weiterhin für die Ermittlung der mietrechtlich relevanten Modernisierungskosten ein pauschalierter Instandsetzungsanteil von 15 Prozent zum Abzug gebracht werden. Allerdings gilt diese Vereinfachung gerade nicht für Maßnahmen im Zusammenhang mit der „Bio-Treppe“ nach § 43 GModG E. Für diese bleibt es bei der Notwendigkeit einer differenzierten Ermittlung des Instandsetzungsanteils. Damit werden ausgerechnet diejenigen Maßnahmen, die bereits durch erhebliche Unsicherheiten bei den Betriebskosten geprägt sind, zusätzlich auch im Investitionsbereich benachteiligt. Diese unterschiedliche Behandlung führt zu einer weiteren systematischen Ungleichgewichtung der Handlungsoptionen nach dem GModG.
In der praktischen Umsetzung führt das Zusammenspiel dieser Regelungen zu einer erheblich komplexeren mietrechtlichen Regulierung. Die Heizkostenabrechnung wird um zusätzliche Komponenten erweitert, insbesondere um die Differenzierung zwischen fossilen und biogenen Brennstoffanteilen sowie um deren jeweilige Kostenanteile und Umlageschlüssel. Gleichzeitig verschiebt sich das wirtschaftliche Risiko teilweise auf die Vermieterseite, ohne dass diese die Kostenentwicklung maßgeblich beeinflussen kann. Konfliktpotenziale in Abrechnungsfragen und bei der Bewertung der Wirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen sind damit programmiert.

Hinzu treten weitere regulatorische Verschärfungen, etwa im Bereich der Energieausweise und der Berichtspflichten zu Treibhausgasen im Lebenszyklus. Für die Immobilienwirtschaft bedeutet dies, dass Investitionsentscheidungen künftig unter Einbeziehung ordnungsrechtlicher Unsicherheiten getroffen werden müssen. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an Dokumentation, Nachweisführung und Abrechnung.
Ausgang offen. Wir bleiben dran.

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

Warum gutes Wohnen die soziale Frage unserer Zeit ist

Wohnen wird nicht zuletzt aufgrund rasant steigender Mieten zur Belastung für viele Menschen. Deshalb gehört das Thema dringend ins Zentrum politischer Verantwortung, fordert unser Gastautor.

von HENDRIK BOLLMANN
Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen

Wohnen ist weit mehr als ein Dach über dem Kopf. Das eigene Zuhause bedeutet Sicherheit, Verlässlichkeit und Lebensqualität. Für viele Menschen wird Wohnen jedoch zunehmend zur Belastung: Mieten steigen schneller als Einkommen, bezahlbarer Wohnraum fehlt und der Traum vom Wohneigentum rückt für viele Familien in weite Ferne.

Darauf muss die Politik eine klare Antwort geben. Wer nicht weiß, ob die Miete morgen noch bezahlbar ist oder ob die wachsende Familie überhaupt noch passenden Wohnraum findet, verliert Vertrauen. Nicht nur in den Markt, sondern auch in die Handlungsfähigkeit des Staates. Deshalb gehört Wohnen ins Zentrum politischer Verantwortung.

Deutschland muss wieder mehr bauen und das schneller, einfacher und bezahlbarer. Mit dem Bau-Turbo haben wir die Möglichkeit geschaffen, Wohnungsbau deutlich schneller umzusetzen. Kommunen können Verfahren vereinfachen und flexibler planen. Das spart Zeit, senkt Kosten und sorgt dafür, dass aus Projekten endlich Wohnungen werden. Immer mehr Kommunen wenden ihn an.

Rekordmittel für den Wohnungsbau

Mit der großen Baugesetzbuch-Novelle gehen wir den nächsten Schritt. Verfahren werden digitaler, transparenter und praxistauglicher. Doppelprüfungen und unnötige Verzögerungen bauen wir ab, Beteiligungen werden einfacher und Kommunen erhalten mehr Handlungsspielraum. Gleichzeitig stärken wir Kommunen im Kampf gegen Schrottimmobilien und geben ihnen bessere Instrumente für lebenswerte und stabile Quartiere an die Hand. Sie sollen schneller eingreifen können, wenn Gebäude bewusst verfallen gelassen werden oder kriminelle Geschäftsmodelle ganze Quartiere destabilisieren. Unser Ziel ist klar: lebenswerte Quartiere statt Angsträume und Verwahrlosung.

Bezahlbares Wohnen entsteht aber nicht allein durch schnellere Verfahren, sondern auch durch geringere Baukosten. Mit dem Gebäudetyp E schaffen wir die Grundlage für kostengünstigeres Bauen. Über Jahre hinweg haben immer höhere Standards das Bauen verteuert. Künftig sollen pragmatischere Lösungen rechtssicher möglich werden. Mit weniger Normen, weniger Bürokratie und mehr Fokus auf bezahlbaren Wohnraum. Die Koalition arbeitet unter Hochdruck an einem Modell, das rechtssicher und markttauglich sein wird.

Gleichzeitig investieren wir so stark wie nie zuvor in den Wohnungsbau. Der Bund stellt Rekordmittel für den sozialen Wohnungsbau bereit und stärkt zusätzlich Programme für klimafreundlichen Neubau, Wohneigentum und die Umwandlung leer stehender Gewerbeimmobilien in Wohnungen. Mit dem Programm EH55 Plus aktivieren wir zudem bestehende Bauüberhänge, damit aus genehmigten Projekten realer Wohnraum entsteht. Damit sollen neue Dynamiken auf dem Wohnungsmarkt geschaffen werden.

Wohnen muss bezahlbar bleiben

Dazu gehört auch, dass der Staat stärker die Bemühungen der Partner am Wohnungsmarkt unterstützt. Die Idee einer Bundeswohnungsbaugesellschaft weist genau in diese Richtung. Der Bund soll dabei nicht selbst bauen, sondern seine Möglichkeiten am Kapitalmarkt für die Akteure am Wohnungsmarkt nutzbar machen und helfen, Potenziale zur Skalierung des seriellen Bauens zu heben. Eine Bundeswohnungsbaugesellschaft kann gemeinsam mit den öffentlichen und privaten Wohnungsunternehmen neue Impulse setzen und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum sichern. Wohnen ist Teil der Daseinsvorsorge und genauso muss Politik auch handeln.

Ebenso wichtig bleibt ein starker Schutz für Mieterinnen und Mieter. Wohnen muss bezahlbar bleiben. Deshalb haben wir die Mietpreisbremse verlängert und arbeiten an weiteren Verbesserungen im Mietrecht, etwa bei möblierten Wohnungen, Kurzzeitvermietungen und Indexmieten. Wir stärken den Mieterschutz dort, wo Fehlentwicklungen Menschen unter Druck setzen, ohne dabei Investitionen in neuen Wohnraum auszubremsen. Das ist auch im Sinne aller verantwortungsvollen Akteure am Wohnungsmarkt.

Symbolbild

Unser Anspruch ist klar: Wir wollen Sicherheit schaffen und Chancen eröffnen. Für Mieterinnen und Mieter, für Vermieterinnen und Vermieter, für Familien mit Eigentumswunsch und für Kommunen, die lebendige und lebenswerte Nachbarschaften gestalten wollen. Die Wohnungsfrage entscheidet mit darüber, wie gerecht unser Land ist. Ein gutes Zuhause darf kein Privileg sein, sondern muss für alle erreichbar bleiben.

WEG: Anforderungen an Vergleichsangebote

Im Vorfeld von Erhaltungsmaßnahmen mehrere Vergleichsangebote einholen? Nicht zwangsläufig notwendig, sagt der BGH und wendet sich damit gegen gängige Rechtsprechung. Es entscheidet der Einzelfall.

Der BGH hat mit Urteil vom 27. März 2026 (V ZR 7/25) klargestellt, dass Wohnungseigentümergemeinschaften vor Beschlüssen über Erhaltungsmaßnahmen grundsätzlich nicht verpflichtet sind, mehrere Vergleichsangebote einzuholen. Damit wendet sich der BGH gegen die bislang verbreitete Rechtsprechung, Beschlüsse allein wegen fehlender Alternativangebote als fehlerhaft einzuordnen.

Kern der Entscheidung ist eine stärkere Einzelfallorientierung. Maßgeblich bleibt, ob die Beschlussfassung auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage beruht. Deren Umfang hängt von Art, Umfang und Komplexität der Maßnahme, dem Auftragsvolumen, der Dringlichkeit sowie von Marktbedingungen und bestehenden Erfahrungen mit Auftragnehmern ab. Vergleichsangebote sind dabei lediglich ein mögliches, nicht aber zwingendes Instrument der Informationsbeschaffung.

Dem Urteil lag die Anfechtung mehrerer Beschlüsse zu standardisierten Erhaltungsmaßnahmen zugrunde. Die Eigentümer hatten auf zusätzliche Angebote verzichtet, da langjährige positive Erfahrungen mit den beauftragten Handwerksbetrieben bestanden. Es handelt sich nach dem BGH nicht um einen Freibrief für eine ungeprüfte Auftragsvergabe. Beschlüsse bleiben anfechtbar, wenn Angebote objektiv ungeeignet oder deutlich überteuert sind. Die Darlegung entsprechender Mängel obliegt jedoch den Anfechtungsklägern.

Für die Praxis bedeutet dies eine spürbare Entlastung. Verwalter und Eigentümer erhalten mehr Handlungsspielraum, insbesondere bei bewährten Dienstleistern oder bei kleinvolumigen und dringlichen Maßnahmen. Die Anforderungen an eine sachgerechte Prüfung, Kostenplausibilität und dokumentierte Entscheidungsgrundlage bleiben jedoch bestehen.

Die Entscheidung verlagert damit den Fokus von formalen Anforderungen hin zur inhaltlichen Angemessenheit der Beschlussfassung.

Bedeutung für die Immobilienwirtschaft

Für Unternehmen, die Wohnungseigentümergemeinschaften betreuen, bringt die Entscheidung eine spürbare Klarstellung für die Praxis:

- Keine starre Verpflichtung mehr zur Einholung mehrerer Angebote allein zur formalen Absicherung.
- Größerer Handlungsspielraum bei der Beauftragung bekannter und bewährter Dienstleister.
- Gleichwohl weiterhin erforderlich: sachliche Prüfung der Maßnahme, Plausibilitätskontrolle der Kosten und vor allem nachvollziehbare Dokumentation der Entscheidungsgrundlage.
- Gerade bei standardisierten oder dringenden Erhaltungsmaßnahmen reduziert die Entscheidung den administrativen Aufwand, ohne die Anforderungen an eine ordnungsmäßige Verwaltung abzusenken.

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

Gewerbeabrechnung: belastbare Daten, weniger Risiko

Belastbare Daten, weniger Aufwand. Der ista Gewerbeservice übernimmt die Heizkostenabrechnung für Gewerbeimmobilien, vom Messkonzept bis zur Abrechnung.

©Ingenhoven associate/HGEsch

Asset Manager großer Gewerbeimmobilien arbeiten unter wachsendem Druck. Investoren und Mieter erwarten belastbare Abrechnungen, gleichzeitig zieht die Regulierung an. Mit jeder Flächenanpassung und jedem zusätzlichen Zähler wird die Abrechnung komplexer. Fehler kosten Geld und gefährden die Vermietbarkeit.
Im Gewerbe reicht die Standard-Heizkostenabrechnung von Wohnimmobilien nicht. Was zählt, ist eine technisch sauber aufgenommene Liegenschaft und eine strukturierte Datenbasis, auf der die Abrechnung aufsetzt und Entscheidungen auf Asset-Ebene möglich werden. Genau dafür ist der ista Gewerbeservice gemacht.

Eine Lösung, ein Ansprechpartner
Der ista Gewerbeservice deckt den gesamten Prozess ab. Ein spezialisiertes Team mit eigenen Ingenieuren übernimmt die Liegenschaftsanalyse, entwickelt das Messkonzept, installiert die Messtechnik und liefert die Abrechnung. Verbrauchsabhängig und rechtskonform. Ein fester Ansprechpartner koordiniert den gesamten Prozess und reduziert Schnittstellen zur eigenen Organisation. Das Team erfasst Veränderungen im Objekt zeitnah und minimiert so spätere Korrekturen.

Was das in der Praxis heißt: Kö-Bogen II
Der Düsseldorfer Kö-Bogen II ist eines der anspruchsvollsten Beispiele dieser Art. Bekannt für Europas größte Grünfassade und das DGNB-Zertifikat in Platin. Die eigentliche Herausforderung steckt jedoch im Inneren: Einzelhandel, Gastronomie, Büros und eine fünfstöckige Tiefgarage teilen sich rund 41.370 Quadratmeter. Wärme, Wasser und Kälte müssen separat erfasst werden. Die Immobilie gehört zwei Eigentümern, was getrennte Abrechnungskreise erfordert. Viele der insgesamt 109 Zähler sitzen in Ladenflächen, vier bis fünf Meter über dem Boden.
Für eine belastbare Datenaufnahme hat das ista Team Gebäudepläne gesichtet und Decken geöffnet, um alle Medien systematisch zu erfassen. Aktuell laufen die Daten per M-Bus zusammen, zukünftig über Funk. Das Ergebnis ist eine lückenlose Basis für eine verbrauchsabhängige Abrechnung, die jeder Prüfung standhält.

Daten als Steuerungsgrundlage
Für Asset Manager macht dieser Aufbau den Unterschied. Eine saubere Datenbasis bedeutet rechtssichere Abrechnungen und eine Steuerungsgrundlage für Entscheidungen auf Portfolio-Ebene. Kombiniert mit der Energiemonitoring-Software MinuteView lassen sich Verbräuche unterjährig verfolgen und Optimierungen direkt im Objekt anstoßen. Niedrigere Energiekosten und transparente Abrechnungen kommen am Ende der Vermarktung zugute.

Wertsicherung beginnt bei den Daten
Wer heute eine belastbare Datenbasis schafft, sichert Wert und Vermietbarkeit von morgen. Eine kostenlose Erstanalyse zeigt, wo in der eigenen Liegenschaft Risiken liegen und welche Maßnahmen sich lohnen. Beratungstermine vereinbaren Sie unter gewerbeimmobilien@ista.de

ista
Switch to Smart
Luxemburger Straße 1 | 45131 Essen
Telefon +49 (0) 201 459-02 | E-Mail info@ista.de

Spürbare Kostenreduktion, wenn alle Verantwortung übernehmen

Auf Hamburg folgt Köln: Mit der Initiative „Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle“ startete die Stadt mit Akteuren aus Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Politik einen breit angelegten Dialogprozess, um Antworten auf eine der größten Herausforderungen zu finden: die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum.

Ausgangspunkt war die Erkenntnis, dass steigende Baukosten, komplexe Verfahren und hohe Anforderungen den Wohnungsbau nicht nur in Köln zunehmend erschweren. Ziel der Initiative war es, eine gemeinsame Haltung zur Stärkung des Kölner Wohnungsbaus zu entwickeln, die Wohnraumbereitstellung insbesondere im mittleren und unteren Mietpreissegment zu fördern und die Gesamtprojektkosten im Wohnungsneubau unter Berücksichtigung der städtischen Qualitätsziele zu senken. Mit der Ergebnispräsentation im Historischen Rathaus wurde nach 140 Tagen eine intensive Arbeitsphase aller Beteiligten beendet.

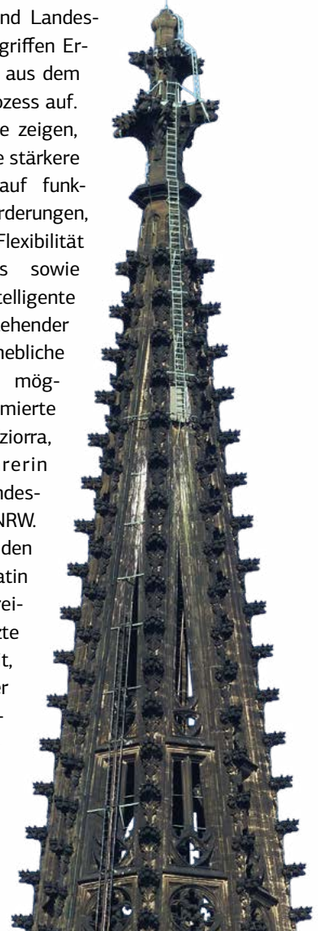
Potenziale zur Kostenreduktion

Der Prozess war bewusst als partnerschaftlicher Dialog angelegt. Mehr als 150 aktiv Beteiligte aus Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Politik brachten sich ein. Insgesamt wirkten 18 Ämter und Stellen aus neun Dezernaten sowie rund 80 Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft mit. In mehreren Arbeitskreisen wurden konkrete Ansätze zur Baukostenreduktion, zur Beschleunigung von Verfahren sowie zur Verbesserung der Zusammenarbeit entwickelt.

„Dabei stand der Anspruch im Mittelpunkt, praktikable Lösungen zu identifizieren, die sowohl den wohnungswirtschaftlichen Realitäten als auch den städtebaulichen und gesellschaftlichen Anforderungen Kölns gerecht wurden“, formulierte es die Leiterin der Wohnungsbauleitstelle, Franka Schinkel, die den Prozess mit Unterstützung ihres Teams und den Mitstreitern von PD Beratung organisierte. Die Berater der öffentlichen Hand waren bereits in den Hamburger Prozess involviert.

Insgesamt wurden rund 150 Maßnahmen und Handlungsvorschläge untersucht, bewertet und weiterentwickelt. Die Themen reichten von der Anpassung von Baustandards über Prozessoptimierungen bis hin zu neuen Kooperations- und Kommunikationsformaten. Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der Frage, welche Standards und Vorgaben tatsächlich erforderlich waren und wo Vereinfachungen möglich werden konnten, ohne die Qualität, Sicherheit und Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbaus zu gefährden.

Im Arbeitskreis „Baustandards“ wurden zahlreiche Potenziale zur Kostenreduktion identifiziert. Betrachtet wurden die Themenfelder Baukonstruktion, Gebäudetechnik, Barrierefreiheit, Schallschutz und Brandschutz. Viele der Vorschläge knüpften an bestehende Diskussionen auf Bundes- und Landesebene an und griffen Erfahrungen u.a. aus dem Hamburger Prozess auf. „Die Ergebnisse zeigen, dass durch eine stärkere Fokussierung auf funktionale Anforderungen, durch mehr Flexibilität bei Standards sowie durch die intelligente Nutzung bestehender Spielräume erhebliche Einsparungen möglich sind“, resümierte Elisabeth Gendziorra, Geschäftsführerin des BFW-Landesverbandes NRW. Sie begleitete den Prozess als Patin eines Arbeitskreises und nutzte die Gelegenheit, Positionen der Immobilienwirtschaft gemeinsam mit den lokalen



Der Dialog zeigte, dass unterschiedliche Perspektiven nicht zu Blockaden führen mussten, sondern Ausgangspunkt für gemeinsame Lösungen sein konnten.

Partnern der Wohnungsbauinitiative Köln, der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen und dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein einzubringen.

Neben den Baustandards standen kommunale Vorgaben und Verwaltungsprozesse im Fokus. Gemeinsam wurden Anpassungen entwickelt, die von Stadt Köln selbst umgesetzt werden konnten. Dazu gehörten unter anderem die Standardisierung und Beschleunigung von Umweltverfahren, die Flexibilisierung planungs- und baurechtlicher Vorgaben, die Förderung flächeneffizienter und multifunktionaler Lösungen sowie eine höhere Transparenz bei bestehenden Anforderungen und Verwaltungspraxen. Ziel aller Beteiligten war es, Verfahren nachvollziehbarer zu gestalten, Planungssicherheit zu erhöhen und unnötige Kostenbelastungen zu vermeiden.

Die Ergebnisse des Dialogprozesses verdeutlichen das erhebliche Potenzial der gemeinsam entwickelten Ansätze. „Die identifizierten Maßnahmen zeigen, dass spürbare Baukostenreduktionen möglich sind, wenn Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Politik gemeinsam Verantwortung übernehmen und neue Wege gehen“, so Elisabeth Gendziorra. Gleichzeitig machen die Ergebnisse deutlich, dass nicht einzelne Maßnahmen allein den Kölner Wohnungsbau wieder in Gang bringen werden: Entscheidend war vielmehr das Zusammenspiel verschiedener Instrumente – von der Optimierung kommunaler Vorgaben über effizientere Prozesse bis hin zu notwendigen Anpassungen auf Landes- und Bundesebene.

Vom Ergebnis zur Umsetzung

Ein zentrales Ergebnis des Prozesses war deshalb nicht nur das entwickelte Maßnahmenpaket, sondern auch die entstandene Kultur der Zusammenarbeit. Der Dialog zeigte, dass unterschiedliche Perspektiven nicht zu Blockaden führen mussten, sondern Ausgangspunkt für gemeinsame Lösungen sein konnten. Die Initiative verstand sich daher ausdrücklich nicht als einmaliges Projekt, sondern als Beginn einer langfristigen Zusammenarbeit für einen leistungsfähigen und bezahlbaren Wohnungsbau in Köln.

Mit der Ergebnispräsentation endete die Erarbeitungsphase, nun geht es um die konkrete Umsetzung. Vorgesehen sind nun die Implementierung der identifizierten Maßnahmen, die Fortführung des Dialogs in bestehenden Formaten sowie der Aufbau eines begleitenden Monitorings, das die Wirkung der Maßnahmen auf Wohnungsbauzahlen, den öffentlich geförderten Wohnungsbau und den preisgedämpften Wohnungsbau überprüfen soll.

Für den notwendigen Ratsentscheid zu einem Paket mit 22 zustimmungsbedürftigen Beschlussvorschlägen zur Baukostenreduktion im Kölner Wohnungsbau wurde seitens der Politik noch im Juni weiterer Beratungsbedarf angemeldet. Eine abschließende Entscheidung über das Maßnahmenpaket wurde damit von Anfang Juli auf den Herbst verschoben.

Europas Wohnungsmarkt: Viele Länder, dieselben Probleme

Beim diesjährigen Build Europe Kongress im britischen Cambridge trafen sich Vertreter aus 20 europäischen Wohnungsbauverbänden. Der Austausch zeigte: Die Ursachen der Wohnungsbaukrise ähneln sich und gehen weit über nationale Besonderheiten hinaus. Ein Bericht von Federico Nahuel Lazzari, Generalsekretär Build Europe.

Bei jedem Build Europe-Kongress freue ich mich besonders auf den Runden Tisch. Dort berichten die Vertreter unserer Mitgliedsverbände über die Lage ihrer nationalen Wohnungsmärkte – ohne politische Botschaften, sondern anhand konkreter Markterfahrungen. Beim diesjährigen Kongress in Cambridge fiel mir eine zentrale Gemeinsamkeit auf: Die Länder unterscheiden sich in Politik, Planungssystemen und Regulierung, die Herausforderungen im Wohnungsbau jedoch kaum.

Spanien berichtete von chronischem Wohnungsmangel, Irland von ambitionierten Wohnungsbauzielen, deren Umsetzung stockt. Das Vereinigte Königreich schilderte die Grenzen von Planungsreformen, wenn Projekte bereits vor Baubeginn wirtschaftlich nicht tragfähig sind. Die Ukraine steht vor der Aufgabe, nicht nur Wohngebäude, sondern ganze Gemeinden wiederaufzubauen. Deutschland berichtete über sinkende Bautätigkeit, steigende Baukosten, Probleme bei der Erschwinglichkeit und eine wachsende regulatorische Belastung. Die Details unterscheiden sich, das Muster bleibt gleich. Lange wurde Wohnen als nationale Herausforderung betrachtet. Cambridge zeichnete jedoch ein anderes Bild: Europa erlebt keine Vielzahl isolierter Wohnungskrisen, sondern unterschiedliche Ausprägungen derselben strukturellen Marktstörung.

In nahezu allen Märkten wächst das Wohnungsangebot langsamer als die Nachfrage. Bau- und Finanzierungskosten sind gestiegen, Fachkräfte fehlen, Genehmigungsverfahren dauern länger und neue regulatorische Anforderungen erhöhen Kosten, Risiken und Projektlaufzeiten. Jede einzelne Vorschrift verfolgt ein legitimes Ziel. In ihrer Gesamtheit verschlechtern sie jedoch die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauprojekten und damit die Erschwinglichkeit von Wohnraum. Genau hier liegt der Mehrwert von Build Europe. Die Organisation vertritt Wohnungsbauer und Projektentwickler auf europäischer Ebene und schafft Wichtiges: den Vergleich von Erfahrungen zwischen Märkten.

Erst im europäischen Kontext wird sichtbar, welche Maßnahmen Angebot schaffen, welche Investitionen bremsen und welche unbeabsichtigte Folgen erzeugen. In Cambridge führte die Diskussion über die Umsetzung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden unmittelbar zu einem Erfahrungsaustausch mit Polen. Gespräche über Genehmigungsreformen mündeten in Vergleiche mit Irland und dem Vereinigten Königreich.

Für mich war dies die wichtigste Erkenntnis des Kongresses. Die Wohnungsbaudebatte wird oft von unterschiedlichen Erklärungen dominiert: Regulierungen, Marktversagen, Zinssätze oder planerische Restriktionen. Wenn Vertreter aus zwanzig Ländern dieselben Hindernisse beschreiben, wird jedoch deutlich, dass die Ursachen weit über nationale Besonderheiten hinausgehen.

Europa steht nicht vor einzelnen nationalen Wohnungskrisen, sondern vor einer gemeinsamen Herausforderung. Fortschritte werden nur möglich sein, wenn Politik und Branche voneinander lernen und grenzüberschreitend zusammenarbeiten. Build Europe ist der Ort, an dem diese Zusammenarbeit beginnt.

Sozialwohnungsbau in großem Format

Die Elemente werden nicht gemauert, sondern per Kran präzise aneinandergesetzt.

©Foto: Xella Deutschland

Der soziale Wohnungsbau bekommt Rückenwind. Neun Milliarden Euro Bundesförderung für 2026 und 2027, reduzierte regulatorische Anforderungen und ein klares Bekenntnis zur Trendwende beim bezahlbaren Wohnraum sind sehr gute Voraussetzungen für engagierte Bauherren und Investoren. Jetzt geht es darum, diese Rahmenbedingungen in konkreten Wohnraum zu übersetzen. Gefragt sind also Bausysteme, die Tempo, Qualität und Energieeffizienz auf der Baustelle zusammenbringen. Wie das gelingt, zeigt ein aktuelles Projekt. Hier entstehen sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 152 Sozialwohnungen, vom kompakten Single-Apartment bis zur Fünfraumwohnung, ein erheblicher Teil davon barrierefrei und seniorengerecht. Geplant ist der Effizienzhaus-Standard 40 mit QNG-Siegel.

Außenwände im Geschossformat

Geprüft wurden mehrere Bauweisen, von Stahlbetonfertigteilen über Holz-Hybrid bis hin zum konventionellen Mauerwerk. Durchgesetzt hat sich am Ende das geschosshohe Ytong Systemwandelement SWE aus Porenbeton für tragende und nichttragende Außenwände von Xella. Werkseitig gefertigt, in unterschiedlichen Abmessungen und thermischen Qualitäten verfügbar, folgen sie einem flexiblen 2,5-cm-Planungsraster. So verbindet das System die Effizienz standardisierter Bauteile mit der Flexibilität, individuelle Grundrisse wirtschaftlich umzusetzen. Der Clou liegt in der Verarbeitung, denn die Elemente werden nicht gemauert, sondern per Kran präzise aneinandergesetzt. Im Vergleich zum konventionellen Mauern lassen sich bei gleichem Aufwand bis zu 68 % mehr Wandfläche pro Tag erstellen.

Mit einem Lambdawert von λ = 0,08 W/(mK) sind die 36,5 cm dicken Elemente zugleich Außenwand und Dämmung. Das macht ein zusätzliches Wärmedämmverbundsystem überflüssig. Die monolithische Bauweise reduziert außerdem Wärmebrücken und punktet bei der energetischen Bewertung. Geplant wurde das gesamte Projekt rasterbasiert mit blue.sprint, dem BIM-basierten Beratungsservice von Xella.

Innenwände mit Silka XL Plus

Was bei den Außenwänden funktioniert, gilt auch innen. Mit Silka XL Plus kommt ein abgestimmtes Komplettsystem für tragende und nichttragende Innenwände zum Einsatz, ebenfalls BIM-geplant und just-in-time als kompletter Bausatz auf die Baustelle geliefert. Die Kalksandstein-Regelelemente erlauben es, mühelos per Versetzgerät etwas mehr als einen halben Quadratmeter Wand zu setzen. Der Arbeitsaufwand und die Bauzeit lassen sich damit gegenüber kleinformatigen Mauersteinen in der Regel mehr als halbieren. Hinzu kommen die bauphysikalischen Vorteile, denn dank hoher Druckfestigkeit auch im schlanken Format, entsteht bei gleicher Grundfläche mehr Wohnfläche. Die hohe Rohdichte sorgt außerdem für exzellenten Schallschutz.

Smarte Systemergänzung

Im gleichen Verfahren wurden auch Fenster und Wohnungseingänge in den Rohbau integriert. Die industriell vorgefertigten Fenster- und Türenelemente (HM-Module®) der Heinrich Meyer-Werke Breloh sind von der Rohsohle bis zur Rohdecke geplant. Wichtige Arbeitsschritte wie Abdichtung, Absturzsicherung und Verschattungsmontage werden damit von der Baustelle in die Industrie verlagert.

Der Rückenwind ist da, das System auch. Jetzt kann der Wohnraum kommen, den Deutschland dringend braucht.

Xella

Düsseldorfer Landstraße 395 | 47259 Duisburg
Mobil +49 (0)170 3312288 | E-Mail olaf.kruse@xella.com

Zwei Länder, eine Stimme

Seit über 40 Jahren vertritt der BFW-Landesverband Niedersachsen/Bremen die Interessen der mittelständischen Immobilienwirtschaft im Nordwesten.

Dirk Streicher, Vorstandsvorsitzender des BFW Niedersachsen/Bremen,

Vorstand und Geschäftsführer David Jacob Huber vertreten rund 100 Mitgliedsunternehmen in zwei Bundesländern mit grundlegend unterschiedlichen Markt- und Rahmenbedingungen. Niedersachsen ist Flächenland. Zwischen der Metropolregion Hannover, den Mittelzentren Braunschweig, Oldenburg und Osnabrück und den ländlichen Regionen von der Lüneburger Heide bis nach Ostfriesland bestehen erhebliche Unterschiede in Marktlage, Wohnungsbedarf und kommunaler Investitionsbereitschaft.
In den Ballungsräumen wächst der Druck auf bezahlbaren Wohnraum, während viele Kommunen im ländlichen Raum Leerstände verzeichnen und private Investoren zurückhaltend agieren. Diese Heterogenität abzubilden und dabei eine einheitliche Interessenvertretung zu leisten, ist strukturelle Aufgabe des BFW-Landesverbandes Niedersachsen/Bremen.

Laut NBank wurden 2024 landesweit 22.500 neue Wohnungen in Niedersachsen fertiggestellt, rund ein Fünftel weniger als im Jahr zuvor. Das Niedersächsische Wirtschaftsministerium prognostiziert bis 2045 einen Bedarf von mehr als 200.000 zusätzlichen Wohnungen, vor allem im Geschosswohnungsbau. Allein die Mitgliedsunternehmen des BFW Niedersachsen/Bremen realisieren bereits heute rund 60 Prozent des Geschosswohnungsbaus in Niedersachsen und Bremen und errichten darüber hinaus zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser.

Ein zentrales Ergebnis der Interessenvertretung ist die Novelle der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die zum 1. Juli 2022 in Kraft trat. Der BFW hatte sie über Jahre gefordert und an ihrer Ausgestaltung mitgewirkt. Als Ergebnis wurde der Katalog verfahrensfreier Baumaßnahmen erheblich ausgeweitet: Nebengebäude bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt, Garagen bis 60 m² sowie Terrassenüberdachungen bis zu 40 m² sind seither genehmigungsfrei. Ziel war die Entlastung von Verwaltungen und die Vereinfachung von Bauprozessen.

Bremen folgt anderen Rahmenbedingungen. Als Stadtstaat mit eigener Bauordnung, eigenen Förderprogrammen und eigenem politischem Gefüge verläuft die Interessenvertretung über andere Kanäle als im Flächenland. Wohnungspolitische Entscheidungen werden in engem Kreis zwischen Senat, Stadtentwicklungsgesellschaften und Wohnungswirtschaft verhandelt. Der BFW bringt dabei die Perspektive der privaten, mittelständischen Unternehmen ein, als Gegengewicht zu einem Markt, der stark von kommunalen Wohnungsgesellschaften geprägt ist.
In beiden Bundesländern ist der Landesverband in den maßgeblichen politischen Gremien präsent: unter anderem im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen mit zehn thematischen Arbeitsgruppen, im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Bremen, in der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau, der Arbeitsgruppe „Bremer Weg“ zur Baukostenreduzierung sowie im Beirat der NBank. Über den BFW-Bundesverband fließen regionale Positionen zudem in Gesetzgebungsverfahren und Anhörungen auf Bundes- und EU-Ebene ein.

Persönlicher Austausch ist fester Bestandteil der Verbandsarbeit. Mit dem Hannover-Forum als Landesverbandstag, der nordwestdeutschen Immobiliennacht in Bremen, dem Bauträger- und Verwaltertag sowie regelmäßigen Unternehmerfrühstücken schafft der BFW Niedersachsen/Bremen Begegnungsräume, in denen Unternehmer, Verwaltung und Politik regelmäßig zusammenkommen. Das gewachsene Netzwerk ist zugleich die Grundlage für den politischen Dialog, den der Verband in Gremien und Bündnissen führt.

BFW-LANDESVERBAND NIEDERSACHSEN/BREMEN

Gegründet	1982
Geschäftsführer	David Jacob Huber
Mitgliedsunternehmen	ca.100
Website	bfw-nb.de
Höhepunkte	Neujahrsempfang, Hannover-Forum, Nordwestdeutsche Immobiliennacht, Bauträger- und Verwaltertag, Unternehmerfrühstücke

VORSTAND

Vorsitzender	Dirk Streicher (Delta Bau Aktiengesellschaft, Hannover)
Stellv. Vorsitzende	Ulrike Schaper (Albert Schaper Hoch- und Ingenieurbau GmbH)
	Philipp Weber (Dipl. Ing. Weber Massivhaus GmbH, Isernhagen)
Schatzmeister	Dr. Markus Böger (Altpetri GmbH, Hildesheim)

ERWEITERTER VORSTAND

Jörg Hans Jungesblut (BRAWO RE Projekt Holding Braunschweig GmbH)
Helmut Kummer (Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG, Hannover)
Markus Menjacki (WWB Weser-Wohnbau Holding GmbH & Co. KG, Bremen)
Gunnar Schickhaus (Schickhaus Immobilien Betreuung GmbH, Bremen)
Frank Vierkötter (Vierkötter & Partners)

Bayern stellt sich gegen Enteignungen

Ministerpräsident Dr. Markus Söder und Bauminister Christian Bernreiter bringen eine Bundesratsinitiative gegen Vergesellschaftungen auf den Weg.

von ANDREAS EISELE
Präsident des BFW Bayern
Mitglied im BFW-Bundesvorstand

Die Enteignungsdebatten, welche besonders stark in Berlin geführt werden, verhindern Investitionen in den Wohnungsbau und haben gravierende Folgen für die vor Ort tätigen Unternehmen. Das habe ich in zahlreichen Gesprächen mit Entscheidern auf Bundes- und Landesebene immer wieder betont. Allein das im Raum stehende Risiko wird die Finanzierung dringend benötigter Projekte durch Banken verhindern, was auch für den Immobilienstandort Deutschland fatale Folgen hätte.

Statt private Investitionen zu unterbinden, müssen diese gefördert werden, um das Problem der Wohnungsnot durch die Ankurbelung von Neubau und Sanierung zu bekämpfen. Es zeigte sich in den letzten Jahren, dass allein die Debatte zu möglichen Enteignungen extrem schädlich für Immobilienstandorte ist – auch über Berlin hinaus. Denn wenn auch noch bestehende Grundpfandrechte der betroffenen Bestände erlöschen, wird der größte Teil der Sicherungen für die Bank zunichte gemacht. Um derartiges im Freistaat zu verhindern, habe ich in den letzten Monaten viel Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit geleistet. Nun zeigt sich ein erster substanzieller Erfolg. Während wir mit einer großen Mitgliederdelegation ausführliche Gespräche mit der CSU-Fraktion im Landtag führten, waren wir vor Ort, als der Ministerpräsident in seiner Regierungserklärung das Statement gegen die Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen abgab und eine dementsprechende Bundesratsinitiative ankündigte.

Schon zu Beginn der Erklärung stellte sich Söder an die Seite von uns bayerischen Unternehmern und betonte, Entlastungen seien Umverteilungen vorzuziehen. Es traf den Kern unseres Anliegens, als er klarstellte, dass Vergesellschaftungen das Ende des privaten Wohnungsbaus bedeuten würden und deshalb in Bayern zu verhindern seien.

Die nun aus dem Freistaat heraus angestoßene Bundesratsinitiative macht neuen Mut. Nicht nur mir, sondern besonders den von einer Vergesellschaftung betroffenen bayerischen Unternehmen, die in Berlin tätig sind. Auch unser Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr, Christian Bernreiter, spricht sich mit deutlichen Worten gegen Enteignungen von Wohnungsbeständen aus und kämpft für ein Bundesgesetz, um eine Verstaatlichung von Wohnungen zu verhindern. Zusammen mit NRW hat Bayern einen diesbezüglichen Antrag bei der Bauministerkonferenz (BMK) eingebracht. Darin fordert die BMK von der Bundesregierung, zusätzlich den Wohnungsbau durch Investitionsanreize und bessere Rahmenbedingungen im Steuerrecht weiter anzukurbeln. Ich unterstütze dieses Vorhaben ausdrücklich und werde auch weiterhin dafür kämpfen, den Fortbestand der mittelständischen Immobilienwirtschaft sicherzustellen.

Fertigstellungszahlen im Norden: „Dramatische Entwicklung“

5.976 Wohnungen wurden 2025 in Hamburg fertiggestellt. Das bedeutet ein Minus von 28 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

In Schleswig-Holstein lag die Zahl bei 8.942 Wohnungen (minus 19 Prozent), wie das Statistische Landesamt meldet. Der BFW-Landesverband Nord kommentierte die Entwicklung in einer Pressemitteilung mit deutlichen Worten.

Symbolträchtig: Dunkle Wolken am Wohnungsbauhorizont.

„Die Zahlen sind dramatisch, denn sie bedeuten, dass weiterhin keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in Sicht ist. Darunter leiden Menschen, die eine Wohnung suchen. Zugleich trifft der angespannte Wohnungsmarkt auch Unternehmen, die keine Mitarbeiter gewinnen können, weil diese vor Ort keinen Wohnraum finden. Ohne ausreichend Wohnungsneubau fehlt das Fundament für Wachstum. Wenn Häuser und Wohnungen fehlen, dann ist das ein knallharter Standortnachteil. Wirtschaft braucht Wohnungen“, kommentiert Kay Brahmst, der Vorstandsvorsitzende des BFW-Landesverbands Nord. „Die Entwicklung überrascht uns nicht, denn aus unseren Mitgliederbefragungen wissen wir, dass in den letzten drei Jahren die Baubeginne drastisch eingebrochen sind. Der Hauptgrund dafür sind die viel zu hohen Baukosten – auch verursacht durch komplizierte Verfahren und immer neue Vorschriften.“

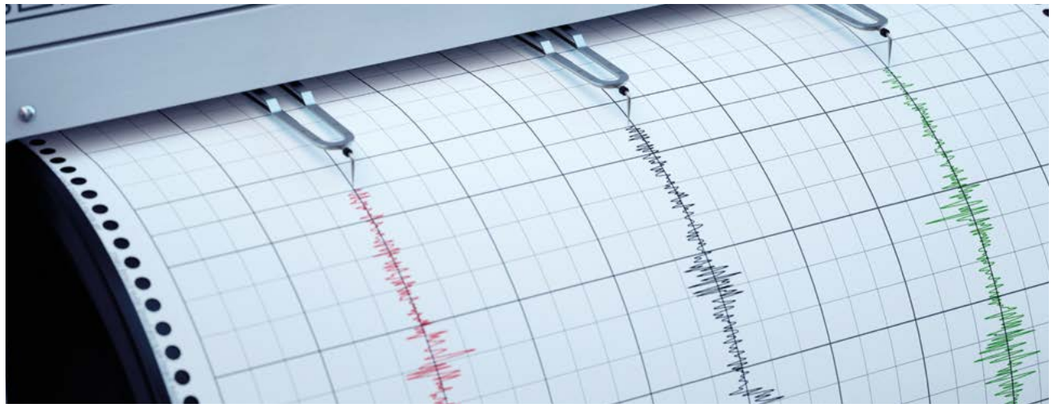
Grundlegende Veränderungen nötig

Um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln, seien grundlegende Veränderungen nötig. „Durch den Iran-Krieg sind die Preise nochmals angestiegen. Das schreckt Bauherren ab, denn der Wohnungsbau ist unter den gegebenen Bedingungen wirtschaftlich kaum darstellbar“, sagt Kay Brahmst.

Neubau statt Mietendeckel

Der BFW-Landesverband Nord fordert deshalb, den Neubau zu erleichtern, indem Vorschriften reduziert, Verfahren beschleunigt und insgesamt mehr Freiheiten für den Bau neuer Wohnungen eingeräumt werden. Hierfür gebe es bereits gute Ansätze wie den Bauturbo und den Hamburg-Standard. Doch das Tempo sei viel zu gering, um spürbare Veränderungen zu bewirken.

Trügerisch sei die Debatte um weitere Verschärfungen des Mietrechts bis hin zu einem Mietpreisdeckel. „Auf der einen Seite steigen die Kosten für die Unternehmen und Eigentümer. Auf der anderen Seite werden die Einnahmen begrenzt und bei fortschreitender Inflation immanent reduziert. So wird der Wohnungsbau vollends abgewürgt und wir können uns auch in den kommenden Jahren auf niedrige Fertigstellungszahlen einstellen“, so Kay Brahmst.



Symbolbild

Zwischen Wiederaufbau, Wachstumsschmerz und Versuchslabor

Die Metropolregion Berlin/Brandenburg gilt als Seismograf der deutschen Wohnungspolitik. Ein Blick auf besondere Herausforderungen und Chancen.

von
SUSANNE KLABE
Geschäftsführerin
FREDERICK SCHNEIDER
stv. Geschäftsführer
BFW Berlin/Brandenburg

80 Jahre BFW sind mehr als ein Jubiläum. Sie stehen für den „Dauerauftrag“ unserer Mitgliedsunternehmen, alles dafür zu tun, damit ausreichend Wohnraum unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch die private mittelständische Immobilienwirtschaft geschaffen werden kann.

Der BFW-Landesverband Berlin/Brandenburg erfüllt diese Aufgabe in Berlin in einer Stadt, die wie kaum eine andere für Wandel, Wachstum und politische Auseinandersetzung steht. Die Stadt war nach 1945 wie viele deutsche Städte fast vollständig zerstört. Wohnraum war Mangelware. Ab 1961 war die Stadt geteilt und es regierten zwei vollständig unterschiedliche Rechtssysteme, Wirtschafts- und Eigentumsordnungen. Aus der geteilten Stadt wurde nach 1989 eine internationale Metropole. In einer Hälfte der Stadt wurden Immobilieneigentum und Unternehmen aus dem sogenannten Volkseigentum an die ehemaligen Eigentümer zurückgegeben. Auf vielen Brachen konnten so neue Quartiere entstehen; aus einem lange unterschätzten Markt wurde einer der dynamischsten Wohn- und Immobilienstandorte Europas. Dieses Wachstum hat Berlin geprägt und verursacht bis heute erhebliche Wachstumsschmerzen.

Mehr als 50.000 neue Wohnungen geschaffen

Berlin ist im 21. Jahrhundert in wohnungs- und mietenpolitischer Hinsicht ein Versuchslabor. Was hier diskutiert wird, bleibt leider selten regional. Mietendeckel, Vergesellschaftung, Milieuschutz, Umwandlungsverbot, Mietenkataster, verpflichtende Sozialquoten bei privater Vermietung: Viele politische Ideen werden zuerst in Berlin erprobt, zugespitzt oder öffentlichkeitswirksam ins Schaufenster gestellt. All das unter dem Label „Man muss sich mal etwas trauen“. Der Landesverband Berlin/Brandenburg ist damit nicht nur regionale Interessenvertretung, sondern häufig auch Frühwarnsystem für Entwicklungen, die auf die Bundesebene ausstrahlen können. Ein Beispiel dafür sind aktuelle Versuche, Volkseigentum und staatliche Verwaltung mindestens für Wohnraum wiedereinzuführen, knapp 40 Jahre nach deren Abschaffung. Der Angriff auf eines der Fundamente der sozialen Marktwirtschaft fordert den Verband wie nur wenige Themen in den zurückliegenden 80 Jahren.

Die regionale Rolle des BFW ist anspruchsvoll. Das Land Berlin macht es der Immobilienwirtschaft selten leicht. Zu verlockend ist oft der vermeintlich schnelle politische Erfolg. Das steht dem Grundbedürfnis der privaten Mittelständler diametral entgegen. Wer Wohnungen baut oder Bestände modernisiert, denkt nicht in Wahlperioden, sondern in Jahrzehnten. Investitionsentscheidungen brauchen Vertrauen in Rahmenbedingungen. Das Versuchslabor kommt dann allenfalls beim Einsatz neuer Baustoffe und den Herausforderungen des Klimawandels zum Einsatz.

Der Landesverband Berlin/Brandenburg ist oft Frühwarnsystem für Entwicklungen, die auf Bundesebene ausstrahlen können.

Unter teilweise herausfordernden Umständen und politischen Vorgaben haben unsere Mitglieder in den letzten zehn Jahren mehr als 50.000 neue Wohnungen in Berlin geschaffen. Mit eigenem Geld und auf eigenes Risiko. Wir sind stolz, dass unsere Mitglieder damit einen maßgeblichen, echten Anteil daran haben, Probleme tatsächlich zu lösen. Deshalb widersprechen wir entschieden, wenn Eigentum pauschal unter Verdacht gestellt wird oder planwirtschaftliche Instrumente als Lösung verkauft werden. Zugleich setzen wir auf konstruktive Mitgestaltung in engem Kontakt mit politischen Entscheidungsträgern und Weichenstellern der Verwaltung.

Der Landesverband ist mehr als Berlin. Brandenburg ist nicht nur Umland, sondern zweiter Schwerpunkt der Hauptstadtregion. Auch Brandenburg wächst. Auch dort braucht es Wohnraum, Infrastruktur und attraktive Standorte für Unternehmen und Beschäftigte. Verlässlichere Rahmenbedingungen machen Brandenburg für viele Projekte zu einem stabileren Hafen als Berlin es ist, obwohl auch dort Baukosten, Zinsen und Förderlücken Spuren hinterlassen haben.

BFW ist Teil der Lösung

80 Jahre BFW sind für uns ein Auftrag. Der immobilienwirtschaftliche Mittelstand braucht eine starke Stimme – gerade dort, wo politische Debatten besonders laut, schnell, ideologisch und mittlerweile manchmal sogar hasserfüllt geführt werden. Im Landesverband Berlin/Brandenburg zeigen sich zwei Seiten einer Medaille: Berlin als Vorreiter für Konflikte, die auf die Branche zukommen; dagegen Brandenburg mit den Chancen, die entstehen, wenn Politik, Verwaltung und Wirtschaft verlässlich zusammenarbeiten.

Unser selbstbewusster Anspruch bleibt: Wir wollen am Investitionsumfeld mitgestalten, damit Wohnungsbau ermöglicht wird und Investitionen sicher sind. Wir wollen Stadtentwicklung mitgestalten und zwar als Teil der Lösung. Denn eines hat sich in 80 Jahren BFW nicht verändert: Ohne private Initiative, unternehmerische Verantwortung und verlässliche Rahmenbedingungen entsteht kein ausreichender Wohnraum und wird vorhandener Wohnraum nicht zukunftsfest. Genau dafür werden wir uns auch in Zukunft einsetzen, für unsere Mitgliedsunternehmen in Berlin, Brandenburg und im gemeinsamen Netzwerk des BFW.

„Wichtiger Schritt, doch es braucht mehr Mut“

Die Allianz für mehr bezahlbaren Wohnraum – BFW NRW, köln ag, Kölner Haus- und Grundbesitzerverein und Wohnungsbauinitiative Köln – hat die Ratsvorlage zu „Köln baut bezahlbar – Wohnen für alle“ ausdrücklich begrüßt.

Kölns Oberbürgermeister Torsten Burmester begrüßte die Teilnehmer.

Die Verbände bewerten den Dialogprozess zwischen Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft als Erfolg. Gleichzeitig macht die Allianz deutlich, dass die vorliegenden Vorschläge allein nicht ausreichen werden, um den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Köln in ausreichendem Umfang zu schaffen.

„Die Wohnungswirtschaft braucht verlässliche Rahmenbedingungen, die den Lebensrealitäten der Menschen entsprechen. Wenn heute die durchschnittliche Haushaltsgröße in Köln bei deutlich unter zwei Personen liegt, müssen sich auch Flächenvorgaben und Planungsstandards daran orientieren. Effizientere Flächennutzung ist kein Widerspruch zum Klimaschutz, sondern Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung“, betont Elisabeth Gendziorra, Geschäftsführerin des BFW NRW. „Wer die Zielmarke von 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr ernst nimmt, muss zusätzliche Schritte gehen, um Bauen wieder wirtschaftlich möglich zu machen“, ergänzt die Landesgeschäftsführerin.

Nach Auffassung der Allianz bieten die vorgesehenen Maßnahmen zwar wichtige Entlastungen bei Verfahren, Stellplatzregelungen und einzelnen Standards. Um die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus jedoch spürbar zu verbessern, seien weitergehende Anpassungen notwendig. Dazu zählen insbesondere eine Reduzierung von Grünflächenanforderungen, eine Anpassung des Flächenfaktors im Kooperativen Baulandmodell sowie die Überprüfung kostenintensiver kommunaler Sonderstandards. Die Allianz verweist darauf, dass vor allem beim energetischen Standard erhebliche Einsparpotenziale bestehen.

„Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht durch zusätzliche Anforderungen, sondern durch einen realistischen Ausgleich zwischen Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung. Jede unnötige Kostensteigerung erschwert Investitionen und führt letztendlich zu höheren Mieten. Deshalb brauchen wir den Mut, bestehende Standards kritisch zu hinterfragen“, ergänzt die BFW NRW-Geschäftsführerin.
Darüber hinaus kritisieren die Verbände, dass vorgesehene Ablösezahlungen für entfallende Stellplätze oder Grünflächen die gewünschte Baukostenreduzierung teilweise wieder konterkarieren könnten. Elisabeth Gendziorra: „Wenn Politik und Verwaltung mehr bezahlbaren Wohnraum wollen, muss dieses Ziel bei allen Abwägungsprozessen künftig stärker gewichtet werden. Wohnungsbau ist eine der zentralen sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen – dafür braucht es ein klares Bekenntnis zum Wohnungsbau.“

Die beteiligten Verbände erklären ihre Bereitschaft, den begonnenen Dialog mit Politik und Verwaltung fortzuführen und gemeinsam weitere Lösungen für mehr Wohnungsbau in Köln zu entwickeln.

Zwischen Kostendruck, Regulierung und kommunaler Verantwortung

Beim 44. Hannover-Forum des BFW Niedersachsen/Bremen diskutierten Vertreter aus Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft über Wege aus der anhaltenden Wohnungsbaukrise.

Im Mittelpunkt standen schnellere Verfahren, Deregulierung und die Frage, wie Kommunen den Wohnungsbau künftig stärker ermöglichen können.
Dirk Streicher, Vorstandsvorsitzender des BFW Niedersachsen/Bremen, machte in seiner Begrüßung deutlich, dass der Wohnungsbau trotz des weiterhin hohen Bedarfs „seit 2022 nicht wirklich vorankommt“. Projekte werden verschoben, Investitionen zurückgestellt und Planungen aufgegeben. Ursachen sind insbesondere steigende Baukosten, hohe Standards sowie unsichere politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen. „Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht durch weitere Regulierung, sondern durch mehr Angebot“, betonte Streicher. Damit dies gelingt, forderte er schnellere Genehmigungsverfahren, mehr Deregulierung und eine konsequente Anwendung des Bauturbos in den Kommunen.

Jan Grade, Geschäftsführer der empirica regio GmbH, beschrieb einen Wohnungsmarkt, der weiterhin unter den Folgen gestiegener Zinsen, hoher Baukosten und wachsender Regulierung leide. Er plädierte dafür, Wechselwirkungen zwischen Regulierung, Kosten und Erschwinglichkeit stärker in den Fokus zu rücken.

Im Polittalk diskutierten Matthias Wunderling-Weilbier, Staatssekretär im Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen, und Arend Bewernitz, Senatsbaudirektor der Freien Hansestadt Bremen, über wohnungspolitische Maßnahmen.
Wunderling-Weilbier verwies auf zusätzliche Mittel für die Wohnraumförderung sowie Vereinfachungen im Bauordnungsrecht. Die Landesregierung überprüfe Richtlinien systematisch auf ihre Praxistauglichkeit. Bewernitz stellte den „Bremer Weg“ vor: schnellere Verfahren, Digitalisierung und engere Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Wohnungswirtschaft.

In der Diskussionsrunde zur kommunalen Rolle im Wohnungsbau verwies Jens Bollmann, Prokurist der gbg Hildesheim, auf das „Hildesheimer Modell“: frühzeitige Abstimmungen zwischen Kommunen, Investoren und Versorgern beschleunigen Verfahren deutlich. Susanne Laue, Bürgermeisterin von Syke und Vorsitzende des Kommunalverbunds Niedersachsen/Bremen, betonte, dass viele Kommunen grundsätzlich bauen wollten, Verfahren jedoch zu lange dauerten. Lars Kolk, Erster Stadtrat der Hansestadt Stade, hob die Bedeutung von Vertrauen zwischen Politik, Verwaltung und Investoren hervor.

In der Gesamtschau wurde eines deutlich: Wohnungsbau kann nur dann wieder Fahrt aufnehmen, wenn politische Zielsetzungen, kommunale Umsetzung und wirtschaftliche Realitäten stärker miteinander in Einklang gebracht werden. Vereinfachte Verfahren, verlässliche Rahmenbedingungen und eine konsequente Nutzung bestehender Spielräume sind dabei zentrale Hebel.

Diskussionsrunde beim 44. Hannover-Forum.

ImmoScout24

ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Immobilien Scout GmbH
Invalidenstr. 65
10557 Berlin

X8-BauDialog in Frankfurt

Beim X8-BauDialog, ein Austauschformat der Regierung für Wohnungs- und Baupolitik, stellte Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) kurz vor Redaktionsschluss dieser Ausgabe erstmals ihren 13-Punkte-Aktionsplan zur Senkung der Baukosten vor.

Kernstück ist die Vereinfachung der Wohnraumförderung: Ab 2027 sollen 13 Einzelprogramme in einer zentralen Basisförderung mit ergänzenden Modulen gebündelt werden. Das neue Förderprogramm wird weiterhin von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) abgewickelt. Schwerpunkte sind die Förderung von Wohneigentum für Familien sowie Bonusanreize für serielles und modulares Bauen, der Einsatz des Building Information Modeling (BIM) und des offenen Datenstandards. Der BFW-Bundesverband war durch Geschäftsführer Andreas Beulich und Präsident Dirk Salewski vertreten, der das Panel zum Gebäudetyp E moderierte.

Verzichten muss die Immobilienwirtschaft auf die geforderte Erweiterung der steuerlichen Sonderabschreibung für den Wohnungsbau. Finanzminister Lars Klingbeil (SPD) verwies in diesem Zusammenhang auf die 2023 auf drei Prozent erhöhte lineare Abschreibung. Zum Gebäudetyp E wurde im Aktionsplan ein Gesetzesentwurf aus dem Bauministerium für das laufende Jahr angekündigt, der derzeit noch mit dem Bundesjustizministerium abgestimmt werde, so Hubertz.

Wir begrüßen unsere neuen Verbandsmitglieder

All3 Construction Germany GmbH
Budapester Str. 35
10787 Berlin

Büro für Umweltfragen GmbH
Fürholzener Straße 14
85386 Eching

Cureus GmbH
Friesenweg 2b
22763 Hamburg

Freytag & v. d. Linde
Projekt-, Management- und
Baugesellschaft mbH & Co. KG
Ammerländer Heerstraße 368
26129 Oldenburg

GMV Gebäude-Management
und Verwaltungs GmbH
Am Wagnerfeld 4c
82069 Hohenschäftlarn

Gröning & Wätjen
Violenstraße 47
28195 Bremen

Hagedorn Revital GmbH
Werner-von-Siemens-Straße 18
33334 Gütersloh

Herzog Immobilien GmbH & Co. KG
Goethestraße 15
58300 Wetter (Ruhr)

HIH Projektentwicklung GmbH
Ericusspitze 1
20457 Hamburg

Ingenieurbüro Jan Niepoth,
Dipl.-Ing.
Viktor-Schroeder-Straße 59
52382 Niederzier

Koenig Real Estate GmbH
Große Bäckerstraße 4
20095 Hamburg

Krieger + Schramm Wohnbau
München GmbH & Co. KG
Kanalstraße 17
80538 München

LRW Architektur und
Stadtplanung PartG mbH
Loosen Rüschoff Winkler
Klopstockplatz 9
22765 Hamburg

MIBO DEVELOPMENT GmbH
Hellfeld 59
33729 Bielefeld

NEOVAL GmbH
Emser Straße 9
10719 Berlin

Schildberg Baugesellschaft mbH
Benzstraße 3
46414 Rhede

TERRA Immobilien
Management GmbH
Kennedy-Ufer 11
50679 Köln

Vierkötter & Partners
Straßburger Str. 36
28211 Bremen

Wohnkunstwerk GmbH
Dechsendorfer Straße 14
91054 Erlangen

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

IMPRESSUM

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

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

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

Layout/Grafik
Dirk Dratsdrummer Kommunikation
47445 Moers

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

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

Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen.

Die Kürzung von Autorenbeiträgen aus technischen Gründen bleibt vorbehalten.

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

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

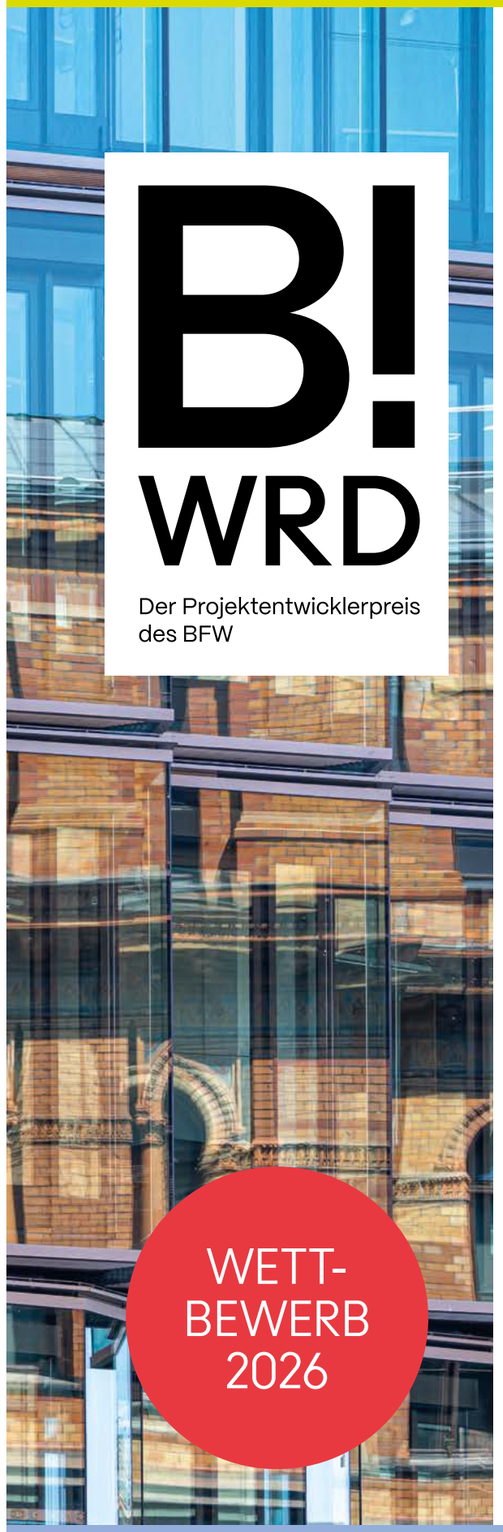
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.
ISSN 2364-8457

Bildnachweise

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

Titelmotiv, S. 6 - 10: Marc-Steffen Unger
S. 3: rustamank - stock.adobe.com
S. 13: Niklas Krug
S. 16: KI-generiert/nmb
S. 20/21: Sergey Nivens - stock.adobe.com/KI
S. 24: TSeifert
S. 26: Gnter - stock.adobe.com
S. 27: Robert Kneschke - stock.adobe.com
S. 30/31: Gerd - stock.adobe.com
S. 33: GM Photography - stock.adobe.com
S. 36/37: SiRo - stock.adobe.com
S. 40: Bilderraum Fotostudio Hannover
S. 41: Carsten Neff/NEWS & ART - stock.adobe.com
S. 42: Stefan Obermeier Muenchen (Autorenfoto)/Frank Bräuer (Gebäude)
S. 43: iStock/Canetti
S. 44: Negro Elkha - stock.adobe.com, Claudius Pflug (Autorenfotos)
S. 47: Niklas Krug
S. 49: Rawpixel.com - stock.adobe.com

DER DIESJÄHRIGE WETTBEWERB IST ERÖFFNET



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.

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TOLLEN PROJEKTE!

Der Projektentwicklerpreis des:
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

In Kooperation mit:
bulwiengesa
baukultur Bundesstiftung
Drees & Sommer

Jetzt mit T-Glasfaser durchstarten

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

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

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

Connecting your world.