



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

Bauturbo
Beschleunigung mit angezogener
Handbremse

Vergesellschaftung
Debatte um „Sperrgesetz“

BFW-/Bulwiengesa-Studie
Wohnungsbau weiter unter Druck



**Ist ein Bundes-„Sperrgesetz“
verfassungsgemäß?**



KI-generiert ✨

Entspannt für alle: Unsere Fernablesung

Die Ausstattungsfrist der Heizkostenverordnung endet am 31.12.2026.

Vermieter und Verwalter sind dazu verpflichtet, bis Jahresende alle Messgeräte für die Erstellung der monatlichen Verbrauchsinformationen auf Fernablesung umzustellen. Wir erledigen das gerne für Sie.

Wir kümmern uns um die fristgerechte Installation unserer bewährten Messtechnik. So erfüllen Sie die Anforderungen an die Messung von Heizungs- und Warmwasserverbräuchen ganz einfach und bequem.

Mehr Informationen unter ista.ly/entspannt

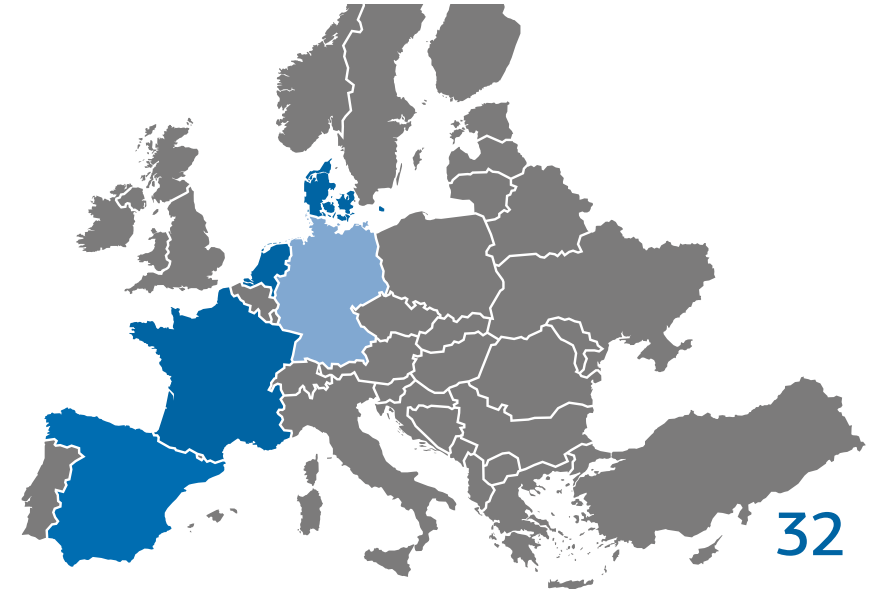


ista
Switch to Smart

INHALT



Gut zu wissen



Blickpunkt Europa: Wohnungsbau in Europa – Was Deutschland lernen kann

EDITORIAL

- 05 Mit Vernunft zurück in die Zukunft

TOP THEMA

- 07 **Vergesellschaftung**
Debatte um „Sperrgesetz“ des Bundes gegen Vergesellschaftung

BFW AKTUELL

- 09 **Mietenreport**
Wohnungsbau statt weiterer Regulierung
- 10 **Bauturbo**
Beschleunigung mit angezogener Handbremse
- 12 **BEG**
Neue BEG-Förderung: Höhere Forderungen, weniger Förderung
- 14 **Recht**
Green Claims im Wohnungssektor
- 16 **Baukonjunktur**
Bauwirtschaft 2026: Zwischen Talsohle und Aufbruch
- 18 **Wärmewende**
Gemeinsam für eine intelligente Stromnutzung
- 20 **BauGB**
Warum die BauGB-Novelle nachgebessert werden muss
- 22 **BFW/Bulwiengesa-Studie**
Wohnungsbau weiter unter Druck

- 24 **Meinung**
Genehmigt ist noch nicht gebaut!
- 28 **Messe**
BFW auf der Expo Real 2026
- 30 **Europarecht**
EU-Energiericht: Trilog praxistauglich gestalten
- 36 **Wohngeld**
Wohngeldnovelle: Vereinfachen, aber nicht kürzen
- 38 **Klimapolitik**
Update für Münchner Klimakarte

IM FOKUS

- 40 **Landesverband Mitteldeutschland**
Drei Länder, viele Märkte

LANDESVERBÄNDE

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



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

DEUTSCHER IMMOBILIEN KONGRESS

18. MÄRZ 2027
HUMBOLDT CARRÉ, BERLIN

Verleihung des B!WRD
Projektentwicklerpreis des BFW
während der Abendveranstaltung

Jetzt Ticket sichern:



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



Mit Vernunft zurück in die Zukunft

„Jetzt“ lautet das Wort der Stunde. Um Bauen und Wohnen wieder erschwinglich zu machen, muss „jetzt“ gehandelt werden, „jetzt“ müssen wir die Kosten senken, „jetzt“ muss die Zukunft für günstiges Bauen eingeläutet werden.

Eigentlich deutet alles auf einen „Korrekturkurs“: Die Bundesregierung hat das Bauen und Wohnen als eines der entscheidenden Themen des Landes erkannt und sich auf den Weg gemacht, die Segel neu zu setzen und gegenzusteuern. Denn die Ursachen für die viel zu hohen Kosten beim Bauen sind bekannt: Dazu tragen unter anderem die vielen überzogenen gesetzlichen Anforderungen bei.

Nun könnte und müsste eigentlich mit Hochdruck weiter daran gearbeitet werden, die Fehlentwicklungen der vergangenen Jahrzehnte und den Wildwuchs bei den Gesetzen, Vorschriften und Regelungen wieder auf ein normales Maß zu stützen. Bau-Turbo, die ge-

plante Baugesetzbuchnovelle und die Vorhaben des Bürokratieabbaus durch die Abschaffung von Berichtspflichten – all das geht in die richtige Richtung.

Auch das klare Bekenntnis, Enteignungsfantasien und Vergesellschaftungsplänen bundesrechtlich einen Riegel vorzuschieben und mehr Menschen Eigentum zu ermöglichen, stimmt mich zuversichtlich. Denn Enteignungen schaffen keinen zusätzlichen Wohnraum. Statt auf vermeintlich einfache Lösungen zu setzen, müssen wir die Bedingungen für den Wohnungsbau verbessern: Wir wollen einfacher bauen, Kosten senken und so mehr Menschen bezahlbaren Wohnraum und Eigentum ermöglichen.

Und dafür ist es allerhöchste Zeit. Denn wir können es uns schlicht nicht leisten, einen weiteren Herbst der Reformen zu verpassen.

Es steigt der Mut mit der Gelegenheit, heißt es bei Shakespeare. Und jetzt ist die Gelegenheit für die Bundesregierung umzusteuern und beim Bauen und Wohnen zu Maß und Mitte zurückzukehren und somit auch wieder zu günstigeren Kosten zu kommen. Es geht nicht um ein einfaches „zurück zu den Basics“, sondern zurück in die Zukunft mit Vernunft!

Herzlichst Ihr
Dirk Salewski
- Präsident BFW-Bundesverband -



Debatte um „Sperrgesetz“ des Bundes gegen Vergesellschaftung

Kann der Bund Vergesellschaftungen privater Wohnungsbestände auf Landesebene verhindern? Ein geplantes Bundesgesetz soll Investitionen schützen. Verfassungsrechtlich spricht vieles dafür, dass eine solche Regelung möglich ist.



von

DR. JOHANN-FREDERIK SCHULDT
und DR. CHRISTIAN SCHEDE,
Greenberg, Traurig Germany, LLP

Die Bürgerinitiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ fordert die Vergesellschaftung (d. h. Verstaatlichung) der Bestände privater Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin. Die Vergesellschaftung soll auf Art. 15 GG gestützt werden und gegen eine Entschädigung deutlich unter dem Verkehrswert erfolgen.

Bereits im Jahr 2021 wurde in Berlin ein Volksentscheid über diese Forderung abgehalten. Die Enteignungsinitiative erzielte darin eine Mehrheit von 57,6 Prozent. Dies verpflichtete den Berliner Senat, den Erlass eines Vergesellschaftungsgesetzes zu prüfen. Die daraufhin vom Senat eingesetzte Expertenkommission unter Leitung der ehemaligen Bundesjustizministerin Herta Däubler-Gmelin kam in

ihrem Abschlussbericht vom 28. Juni 2023 mehrheitlich zu dem Ergebnis, die geforderte Vergesellschaftung sei mit dem Grundgesetz und der Berliner Landesverfassung vereinbar.

Da die Berliner Landesregierung aus CDU und SPD das Vorhaben gleichwohl nicht umsetzte, kündigte die Enteignungsinitiative am 26. September 2025 einen zweiten Volksentscheid an und legte einen Gesetzentwurf vor. Dieser sieht die Vergesellschaftung von Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen gegen eine Entschädigung von lediglich 40 bis 60 Prozent des Verkehrswerts vor – in Form von Schuldverschreibungen mit 100 Jahren Laufzeit zu 3,5 Prozent Verzinsung pro Jahr. Zudem sollen die Grundpfandrechte finanzierender Banken mit Inkrafttreten des Ver-

gesellschaftungsgesetzes erlöschen. Bereits die politische Ankündigung einer solchen Vergesellschaftung hat das Vertrauen in Deutschland als berechenbarer Investitionsstandort spürbar erschüttert – bei betroffenen Unternehmen ebenso wie bei Entwicklern, Investoren und finanzierenden Banken. Dies gefährdet den Ausbau bezahlbaren Wohnraums und Investitionen in die deutsche Infrastruktur. Darüber hinaus sind die fatalen Auswirkungen einer Vergesellschaftung auf den Wohnungsmarkt in einer Reihe von ökonomischen Gutachten (unter anderem vom IW Köln, Kiel Institut für Weltwirtschaft) herausgearbeitet worden.

Als Reaktion auf diese Entwicklungen hat die Regierungskoalition im Bund am 2. Juli 2026 im Rahmen ihres „Rah-



TOP THEMA VERGESELLSCHAFTUNG

menprogramms für Aufschwung und Beschäftigung“ den folgenden Beschluss gefasst:

„Um den privaten Wohnungsbau nicht zu gefährden, wird durch Bundesgesetz geregelt, dass die Verstaatlichung privater Mietwohnungsbestände durch Vergesellschaftungsgesetze auf Landesebene nicht mehr möglich ist.“

Ziel dieser Vereinbarung ist es, den privaten Wohnungsbau anzukurbeln, private Mietwohnungsbestände vor Vergesellschaftungen einzelner Bundesländer zu schützen und so einen verlässlichen Rechtsrahmen für Investitionen – nicht nur in den Mietwohnungsbau, sondern auch im Infrastrukturbereich – zu schaffen.

Seither wird in Politik und Rechtswissenschaft intensiv über die verfassungsrechtliche Umsetzbarkeit eines solchen Bundesgesetzes diskutiert. Zentrale Frage ist, ob der Bund nach der Kompetenzordnung des Grundgesetzes befugt ist, Landes-Vergesellschaftungsgesetze zu „sperrn“.

Bundes-„Sperrgesetz“ verfassungsrechtlich machbar

Vereinzelte wird dies für unzulässig oder jedenfalls zweifelhaft gehalten. Diese Bedenken greifen indes zu kurz. Denn dem Bund steht im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 15 GG die Kompetenz zu, das „Ob“ und „Wie“ von Vergesellschaftungen zu regeln. Macht der Bund davon abschließend Gebrauch, sind die Länder nach Art. 72 Abs. 1 GG an eigenen Regelungen gehindert. Das Bundesverfassungsgericht hat die Anforderungen für eine solche bundesgesetzliche Regelung mit Sperrwirkung für die Länder in zwei Grundsatzentscheidungen (Berliner Mietendeckel, Beamtenbesoldung) herausgearbeitet. Danach macht der Bund schon dann

mit Sperrwirkung von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz „Gebrauch“, wenn und soweit er eine eigene inhaltliche Regelung der Materie trifft. Demgegenüber tritt keine Sperrwirkung ein, wenn das Bundesgesetz allein dazu dient, den Landesgesetzgeber auszuschließen, ohne eine eigenständige Regelung zu treffen.

Nach diesem Maßstab ist ein Bundes-„Sperrgesetz“ verfassungsrechtlich machbar. So könnte der Bund einen spezifischen gesetzlichen Schutz für private Investitionen in Mietwohnungsbestände vorsehen und diesen Schutz mit Instrumenten zur Ankurbelung des Wohnungsbaus flankieren. Ein solcher Regelungsvorschlag würde den vom Bundesverfassungsgericht aufgestellten Anforderungen an eine eigene inhaltliche Regelung genügen. Und er wäre angesichts der gravierenden Auswirkungen einer Vergesellschaftung auf die Stabilität des Wirtschafts- und Finanzstandorts Deutschland auch verfassungsrechtlich erforderlich. Soll der Investitionsschutz umfassend geregelt werden, was zu befürworten ist, könnten Vorgaben für einen allgemeinen Rahmen für Vergesellschaftungen ergänzt werden. Das betrifft insbesondere die Vorgabe, dass Vergesellschaftungen nur gegen angemessene, am Verkehrswert orientierte Entschädigung in liquiden Mitteln zulässig sind.

Entwurf und Beschluss des Bundesgesetzes werden noch vor Jahresende erwartet. Will der Bund private Mietwohnungsbestände wirksam schützen, ist Eile geboten. Denn die Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus am 20. September 2026 könnte den Vergesellschaftungsbestrebungen im Fall einer linken Mehrheit weiteren Schub geben.

BFW AKTUELL MIETENREPORT

Wohnungsbau statt weiterer Regulierung

BFW-Präsident Dirk Salewski hat jetzt im Interview mit dem Fernsehsender phoenix zum Mietenreport 2026 für eine sachlichere Debatte über Mieten, Wohnkosten und Neubau geworben.

Salewskis Kernbotschaft im TV-Interview: Der Wohnungsmangel lässt sich nicht durch zusätzliche Eingriffe in die Preisbildung lösen, sondern nur durch mehr Angebot. Der heutige Mangel sei nicht über Nacht entstanden. Vielmehr habe sich über viele Jahre ein Neubau-Defizit aufgebaut. Das jetzt aufzuholen, werde zunehmend schwieriger. Forderungen nach hohen Neubaulöhnen und einem starken Ausbau des Sozialwohnungsbestands seien daher zwar nachvollziehbar, diese müssen aber mit den realen Voraussetzungen des Bauens und Finanzierens zusammengebracht werden.

Salewski widerspricht energisch der Annahme, eine weitergehende Mietpreisregulierung könne die Lage nachhaltig entspannen. Der Wohnungsmarkt sei bereits heute durch erhebliche staatliche Vorgaben geprägt. Zusätzliche Eingriffe, so seine Argumentation, würden die Wirtschaftlichkeit von Investitionen weiter beeinträchtigen und damit ausgerechnet jene Mittel vom Markt fernhalten, die für den Bau neuer Wohnungen benö-

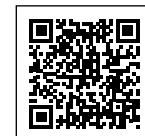
tigt werden. Dabei räumt der BFW-Präsident mit einem verbreiteten Missverständnis auf: Vermieter könnten Mieten nicht beliebig festsetzen. Auch auf dem Wohnungsmarkt wirke das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Wo viele Menschen um zu wenige Wohnungen konkurrierten, stiegen die Preise. Wo ausreichend Wohnraum vorhanden sei, wirkten Wettbewerb und Auswahlmöglichkeiten dagegen preisdämpfend. Für Salewski liegt die entscheidende Stellschraube daher im Neubau: Nur ein dauerhaft wachsendes Angebot könne den Druck auf den Mietmarkt verringern.

Zugleich plädiert er dafür, nicht allein über die Nettokaltmiete zu sprechen. Für die finanzielle Belastung der Haushalte seien die gesamten Wohnkosten maßgeblich. Dazu gehörten neben der Miete insbesondere auch kommunale Gebühren und staatlich beeinflusste Abgaben für Müllabfuhr, Straßenreinigung, Straßenbeleuchtung oder die Kanalnutzung. „Diese Positionen haben sich in den vergangenen Jahren vielfach stärker verteuert als die allgemeine Inflation und sind ganz erheb-

licher Teil der Mietkosten geworden“, so Dirk Salewski. Wer die Wohnkosten spürbar senken wolle, könne bei eigenen Steuern, Abgaben und Gebühren ansetzen. Das wäre nach seiner Einschätzung ein direkter Weg, Haushalte zu entlasten, ohne die Bereitschaft zu Investitionen in den Wohnungsbau zu gefährden.

Die Debatte um bezahlbares Wohnen braucht in seinen Augen sowohl wirkungsvolle Entlastung von Mieterinnen und Mieter als auch bessere Bedingungen für diejenigen, die neue Wohnungen schaffen.

Salewskis Fazit ist eindeutig: Mehr Regulierung allein baut keine Wohnung. Dafür braucht es Bauland, schnellere Verfahren, kalkulierbare Kosten und vor allem Kapital, das bereit ist, in neuen Wohnraum zu investieren.



Hier sehen Sie das Interview.



Beschleunigung mit angezogener Handbremse

Der Bauturbo schafft neue planungsrechtliche Spielräume. Ob daraus tatsächlich schneller Wohnungen entstehen, entscheiden jedoch die Städte. Wirtschaftliche Hürden wie Baukosten, Finanzierung und Vermarktung bleiben bestehen.



Seit dem 30. Oktober 2025 gilt der neue § 246e BauGB. Er ermöglicht es Gemeinden, bis Ende 2030 im Einzelfall von bauplanungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen, um Wohnungsbau schneller zu ermöglichen. Ob die Regelung genutzt wird, entscheidet allein die Kommune. Ihre Zustimmung ist zwingend, ein Rechtsanspruch auf das beschleunigte Verfahren besteht nicht. In der Praxis der Metropolen wird nun sichtbar: Städte verstehen §246e BauGB nicht als Freifahrtschein, sondern als gezielt einzusetzendes Instrument mit klaren Zuständigkeiten, qualitativen Anforderungen und politischer Kontrolle.

Während viele Kommunen noch Leitfäden, Zuständigkeiten und Ausschlusskriterien definieren, setzen andere das Instrument bereits ein. Der gemeinsame Nenner lässt sich kurz zusammenfassen: Beschleunigung ja, aber nur dort, wo städtebauliche Qualität, Erschließung und zentrale Um-

weltbelange gesichert bleiben. Köln gehört zu den Vorreitern. Die Stadt hat im März 2026 Leitlinien für die Anwendung des Bauturbos beschlossen. Zuvor war schon in Raderthal ein Holzbauquartier mit rund 200 Wohnungen im beschleunigten Verfahren auf den Weg gebracht worden. Inzwischen wird die Anwendung des Bauturbos in diversen Projekten geprüft. Oberbürgermeister Torsten Burmester verbindet das Instrument ausdrücklich mit dem Ziel bezahlba-

ren Wohnens: „Wohnen in Köln muss wieder bezahlbar werden. Durch den Bauturbo können wir nun deutlich schneller als bislang Planungsrecht schaffen und dadurch sehr kurzfristig Baugenehmigungen für dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum erteilen.“ Für größere Projekte, Vorhaben im Außenbereich oder Projekte mit erheblichen Abweichungen von kommunalpolitischen Konzepten bleibt jedoch der Rat eingebunden.

Berlin hat einen landesweiten Leitfaden zur Anwendung des Bauturbos veröffentlicht. Die Regelung soll den Bezirken die einheitliche Handhabung ermöglichen. Zugleich bleibt die Entscheidung über konkrete Vorhaben lokal und einzelfallbezogen. Die Erwartung vieler Marktakteure, dass Kommunen vorhandene Spielräume für Nachverdichtung und die Abweichung von überholten Festsetzungen konsequenter nutzen, hat sich allerdings bisher nicht wirklich erfüllt.

In Hamburg lohnt der Blick aufs Detail: Hier werden in der öffentlichen Debatte vielfach zwei Instrumente vermischt. Die oft genannten 13 Vorhaben mit rund 1.200 Wohnungen stammen aus der Initiative „Hamburg-Standard“ für kostenreduziertes Bauen und sind über alle sieben Bezirke verteilt. Das kleinste Projekt umfasst neun, das größte 240 Wohnungen. Flankiert werden diese Vorhaben vom Pilotquartier Wilhelmsburger Rathausviertel mit rund 1.900 Wohnungen sowie zusätzlichen Nutzungen wie Kitas, Sportangeboten und Gewerbeflächen. Mit dem benachbarten Elbinselquartier und dem Spreehafenviertel bildet das Gebiet die Wilhelmsburger Achse mit mehr als 5.000 geplanten Wohnungen.

Der Bauturbo nach § 246e BauGB läuft in Hamburg losgelöst über die Bezirksämter und die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein zog im März 2026 eine positive Zwischenbilanz: Innerhalb von vier Monaten seien 746 Baugenehmigungen und Bauvorbescheide auf Basis der neuen Regeln erteilt worden, darunter 405 direkte Genehmigungen und 341 positive Vorbescheide. Weitere rund 1.100 Wohneinheiten befanden sich zu diesem Zeitpunkt noch in Prüfung. Allerdings ist die Datenlage nicht widerspruchsfrei. Eine Recherche des Norddeutschen Rundfunks kam Anfang 2026 zu dem Ergebnis, dass von 23 eingereichten Bauturbo-Projekten zunächst keines genehmigt worden sei, 14 Anträge abgelehnt und neun noch offen gewesen seien. In einem Beitrag im Sommer wurde in der Berichterstattung darauf verwiesen, dass ein Teil der Hamburger Erfolgszahlen auf flankierende Erleichterungen nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB zurückgeht und nicht ausschließlich auf den eigentlichen §-246e-Fall.

Für Investoren und Projektentwickler bleibt der Hamburger Praxisfall damit ambivalent. Die Pipeline aus Genehmigungen, Vorbescheiden und laufenden Prüfungen zeigt zwar, dass die Stadt die neuen Instrumente grundsätzlich nutzt. Zugleich unterstreicht die unterschiedliche Zählweise, dass eine beschleunigte Rechtsgrundlage allein noch keine verlässliche Projektperspektive schafft.

München hat früh einen Handlungsrahmen erarbeitet. Die Stadt weist darauf hin, dass der Bauturbo kein Ersatz für reguläre Planungsverfahren ist, sondern eine zusätzliche Option für geeignete Fälle. Die Regelung erfordert weiterhin die Zustimmung der Landeshauptstadt. Frankfurt am Main sah nach Presseinformationen insbesondere in großen Transformationsflächen wie Römerhof und dem ehemaligen Lurgi-Areal Anwendungsoptionen. Gleichzeitig setzen Landschaftsschutz, Überschwemmungsrisiken und der Schutz gewerblicher Entwicklungsflächen dem Bauturbo enge Grenzen.

Dortmund: Anlaufstelle statt Automatismus

Dresden nutzt den Bauturbo nur innerhalb klar definierter Grenzen. In der dortigen Grundsatzregelung sind Vorhaben ausgeschlossen, die dem Flächennutzungsplan widersprechen, in Gewerbe- oder Industriegebieten liegen oder über einen Vorbescheid geklärt werden sollen. Auch Brandenburg an der Havel setzt auf eine kontrollierte Öffnung. Oberbürgermeister Daniel Keip brachte hierzu einen Grundsatzbeschluss ein. Die Stadt betont, der Bauturbo solle die bestehende Stadtplanung „unterstützen, nicht ersetzen“. Zustimmung soll es nur geben, wenn Vorhaben mit kommunalen Konzepten vereinbar sind, die Erschließung gesichert ist und keine erheblichen Umwelt- oder Nutzungskonflikte entstehen. Eine Haltung, die sich mehr-

heitlich auf Städte und Gemeinden übertragen lässt.

Dortmund hat im März 2026 eine verbindliche Grundlage geschaffen. Der Fokus liegt auf zusätzlichem Wohnraum und mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen. Zugleich sollen klare Regeln, Zuständigkeiten und bürgernahe Verfahren gewährleisten, dass Beschleunigung nicht zu Qualitätsverlust führt. Das entspricht einer Erkenntnis aus der kommunalen Debatte: Der Bauturbo ersetzt weder Flächenpolitik und Infrastrukturfinanzierung noch die Abwägung lokaler Interessen. Er kann dort Wirkung entfalten, wo Nachverdichtung, Umnutzung oder Konversion bereits städtebaulich vorbereitet sind und Vorhabenträger frühzeitig tragfähige Konzepte für Freiraum, Mobilität, soziale Mischung und Klimaanpassung vorlegen.

Von einer bundesweiten Bauoffensive per Knopfdruck kann nach Recherchen des BFW-Bundesverbandes keine Rede sein. Gerade beim Bauen im Außenbereich überwiegt in den Kommunen eine vorsichtige bis grundsätzlich ablehnende Haltung. Der Bauturbo wirkt vor allem dort, wo ein Projekt bereits städtebaulich vorbereitet, infrastrukturell abgesichert und politisch akzeptiert ist.

Sie haben positive Erfahrungen mit dem Bauturbo? Dann informieren Sie uns gerne über diese Projekte.



DIRK DRATSDRUMMER

Redakteur FWW

d.dratsdrummer@bfw-nrw.de

Neue BEG-Förderung: Höhere Anforderungen, weniger Förderung

Mitten in der laufenden Investitions- und Sanierungsplanung vieler Wohnungsunternehmen änderte die Bundesregierung im Juli kurzfristig die Spielregeln der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).



von EVA IBRÜGGER
Architektin und Geschäftsführerin
Delta Energie GmbH & Co. KG

Am 9. Juli wurden die Förderportale für die Umstellung geschlossen. Neue Bestätigungen zum Antrag konnten bis zum 20. Juli nicht mehr erstellt werden, am 21. Juli starteten die Programme mit geänderten Bedingungen neu. Bereits zugesagte Vorhaben blieben unberührt; eingereichte, noch nicht beschiedene Anträge werden nach den bisherigen Bedingungen geprüft. Für die Wohnungswirtschaft bedeutete die kurzfristige Umstellung dennoch: Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Sanierungsfahrpläne und Investitionsentscheidungen mussten innerhalb weniger Tage neu bewertet werden.

Die Grundstruktur der BEG bleibt erhalten. BAFA und KfW behalten ihre

Zuständigkeiten, Einzelmaßnahmen bleiben Zuschussförderung, Effizienzhaussanierungen werden weiterhin über zinsgünstige Kredite mit Tilgungszuschüssen gefördert. Inhaltlich sind die Einschnitte jedoch erheblich – und sie treffen größere Wohngebäude besonders deutlich.

Heizungstausch: geringere Kostenansätze, weniger Boni

Bei der Heizungsförderung beträgt die Grundförderung weiterhin 30 Prozent. Deutlich verändert wurden jedoch die maximal förderfähigen Ausgaben. Für Wohngebäude gelten seit dem 21. Juli 2026 bis zum 31. Januar 2027 für die erste Wohneinheit 28.000 Euro, für die zweite bis sechste jeweils 15.000 Euro und ab der siebten jeweils 8.000

Euro. Bei einem Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen ergeben sich damit maximal 135.000 Euro förderfähige Ausgaben.

Ab dem 1. Februar 2027 wird der Förderhöchstbetrag für die erste Wohneinheit halbjährlich um jeweils 750 Euro reduziert. Gleichzeitig entfallen beziehungsweise sinken mehrere Boni: Der bisherige Effizienzbonus für Wärmepumpen entfällt, ebenso der Emissionsminderungszuschlag für Biomasse. Der Klimageschwindigkeitsbonus beträgt aktuell 16 Prozent und sinkt ab Februar 2027 halbjährlich um vier Prozentpunkte; ab August 2028 entfällt er vollständig. Für die professionelle Wohnungswirtschaft ist dieser Bonus allerdings nur einge-

schränkt relevant, da er selbstnutzen den Eigentümern vorbehalten ist. Für das erste Quartal 2027 ist zudem eine stärkere Differenzierung nach europäischer Wertschöpfung vorgesehen. Für Wärmepumpen mit Ursprung in der EU soll ein Wertschöpfungsbonus von 15 Prozent eingeführt werden. Bei Nicht-EU-Wärmepumpen soll die Grundförderung dagegen auf 15 Prozent sinken.

Einzelmaßnahmen: 15 Prozent bleiben – aber die Systematik wird enger

Bei Effizienzmaßnahmen an Gebäudehülle und Anlagentechnik bleibt die Grundförderung von 15 Prozent bestehen. Auch der iSFP-Bonus von fünf Prozent bleibt grundsätzlich erhalten. Für Wohngebäude werden die förderfähigen Kosten jedoch nach Wohneinheiten gestaffelt. Ohne iSFP gelten 30.000 Euro für die erste Wohneinheit, jeweils 15.000 Euro für die zweite bis sechste und jeweils 8.000 Euro ab der siebten. Mit iSFP erhöhen sich diese Beträge auf 60.000, 30.000 beziehungsweise 15.000 Euro.

Gerade bei größeren Mehrfamilienhäusern führt diese Staffelung zu einem erheblichen Rückgang des förderfähigen Investitionsvolumens. Bei einem Gebäude mit zehn Wohneinheiten sinken die maximal förderfähigen Kosten ohne iSFP von bislang 300.000 Euro auf 137.000 Euro – ein Verlust von 163.000 Euro beziehungsweise rund 54 Prozent. Mit iSFP reduziert sich der Förderhöchstbetrag von bislang 600.000 Euro auf 270.000 Euro; damit stehen 330.000 Euro beziehungsweise 55 Prozent weniger förderfähige Kosten zur Verfügung. Obwohl der prozentuale Fördersatz unverändert bleibt, fällt der tatsächlich erreichbare Zuschuss bei größeren Wohngebäuden damit erheblich geringer aus.

Effizienzhaussanierung: höhere Anforderungen, deutlich geringere Tilgungszuschüsse

Besonders weitreichend sind die Änderungen bei der Sanierung zum Effizienzhaus. Die EE-Klasse wird zum Mindeststandard. Damit steigen die technischen Anforderungen bereits beim Einstieg in die Effizienzhausförderung. Gleichzeitig sinken die Tilgungszuschüsse deutlich.

Für Wohngebäude stehen seit dem 21. Juli nur noch die EE- beziehungsweise NH-Varianten zur Verfügung. Beim Effizienzhaus 85 EE und 70 EE beträgt der Tilgungszuschuss künftig null Prozent. Für EH 55 EE sind es fünf Prozent, für EH 40 EE zehn Prozent. Die NH-Varianten werden mit fünf Prozent bei EH 85 und EH 70, mit zehn Prozent bei EH 55 sowie mit 15 Prozent bei EH 40 gefördert. Für das Effizienzhaus Denkmal EE verbleiben fünf Prozent. Die maximal förderfähigen Kosten liegen einheitlich bei 150.000 Euro je Wohneinheit.

Die Folgen werden im Mehrfamilienhaus schnell sichtbar: Beim bisherigen EH 70 EE waren 15 Prozent Tilgungszuschuss möglich. Der neue EH-70-EE-Standard erhält keinen Tilgungszuschuss mehr. Bei zehn Wohneinheiten bedeutet dies gegenüber der bisherigen Förderung einen Verlust von bis zu 225.000 Euro. Ob günstigere Kreditkonditionen diese Größenordnung kompensieren können, muss für jedes Projekt neu bewertet werden.

Hinzu kommt ein weiterer Punkt mit erheblicher Praxisrelevanz: Seit dem 21. Juli ist die Kombination einer Effizienzhausförderung nach BEG WG/ NWG mit Einzelmaßnahmen aus der BEG EM auch dann ausgeschlossen, wenn unterschiedliche Maßnahmen betroffen sind. Zwischen dem Ab-

schluss eines Vorhabens und einer neuen Beantragung müssen drei Jahre liegen. Damit sinkt nicht nur die mögliche Förderhöhe, sondern auch die Flexibilität bei der schrittweisen Finanzierung komplexer Sanierungen.

Was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft?

Die Bundesregierung begründet die Kürzungen mit einer zielgerichteteren Mittelverwendung und notwendigen Einsparungen im Klima- und Transformationsfonds. Für die Wohnungswirtschaft entsteht jedoch ein gegenläufiger Effekt: Höhere technische Anforderungen treffen auf niedrigere Zuschüsse und eingeschränkte Kombinationsmöglichkeiten. Gerade bei größeren Beständen verschlechtert sich damit die Wirtschaftlichkeit vieler Sanierungen.

Das kommt zur Unzeit. Die Sanierungsrate im Wohngebäudebestand liegt bereits deutlich unter dem Niveau, das zur Erreichung der Klimaziele erforderlich wäre. Werden wirtschaftlich tragfähige Projekte verschoben oder in kleinere Maßnahmenpakete zerlegt, sinkt nicht nur das Sanierungstempo. Auch die Planbarkeit langfristiger Dekarbonisierungsstrategien leidet.

Die neue Förderlandschaft verlangt deshalb mehr denn je eine objektbezogene Strategie. Vor jeder Investitionsentscheidung müssen technischer Standard, Förderzugang, Finanzierung, Mietwirkung und langfristiger CO₂-Pfad gemeinsam betrachtet werden. Für die professionelle Wohnungswirtschaft wird Fördermittelplanung damit weniger zu einer Frage der maximalen Zuschusshöhe als zu einer Frage der richtigen Gesamtstrategie.

Green Claims im Wohnungssektor

Ab dem 27. September 2026 gelten für Umwelt- und Nachhaltigkeitsaussagen gegenüber Verbrauchern deutlich strengere Anforderungen. Wohnungsunternehmen sollten insbesondere ihre Vermarktung auf den Prüfstand stellen.

Die Richtlinie (EU) 2024/825 (Empowering Consumers for the Green Transition) soll Verbraucher vor irreführenden Geschäftspraktiken und Greenwashing schützen. Deutschland setzte sie im Februar 2026 unter anderem durch Änderung des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) um.

Neues Wettbewerbsrecht

Verbraucher sollen ökologische Vorteile von Produkten oder Dienstleistungen nachvollziehen können. Die Vorgaben gelten auch für vorhandene Kommunikationsmittel; eine Übergangs- oder Abverkaufsfrist gibt es nicht. Deshalb sollte die ganze Vermietungs- und Vertriebskommunikation geprüft werden. Die Vorgaben gelten für Projektwebsites, Wohnungsanzeigen, Exposés, Verkaufsunterlagen, Broschüren, Newsletter und Social Media. Alle Aussagen müssen konkret und belegbar sein. Begriffe wie „grün“, „umweltfreundlich“, „ökologisch“, „nachhaltig“ oder „klimafreundlich“ sind ohne Nachweis oder konkreten Bezug unzulässig.

Der Slogan „Nachhaltiges Wohnen im neuen Quartier“ etwa verlangt Angaben zu Energiestandard, Wärmeversorgung, Energiebedarf oder Mobilitätslösung. Ein Einzelvorteil darf nicht das gesamte Quartier ökologisch erscheinen lassen.

Klimaversprechen durch Kompensation von Treibhausgasemissionen außerhalb der eigenen Wertschöpfungskette werden erfasst. Zertifikate allein rechtfertigen daher keine „klimaneutrale“ Vermarktung von Gebäuden, Wohnungen oder Wohnungsangeboten.

Künftige Umweltleistungen müssen auf einem überprüfbaren Umsetzungsplan beruhen. Aussagen zur Klimaneutralität des Bestands bis 2045 oder zum Klimastandard eines Quartiers sind regelmäßig durch externe Sachverständige zu prüfen. Zugänglich sein müssen Modernisierungen, Umstellung der Wärmeversorgung, Zwischenziele und Datengrundlage der Fortschrittsmessung. Dies gilt vor allem für Werbung und Vermarktung. Auch Nachhaltigkeitssiegel sind nur dann zulässig, wenn sie auf einem Zertifizierungssystem beruhen oder staatlich festgesetzt wurden. Das betrifft „grüne“ Logos, Zeichen oder Bewertungssysteme. Kennzeichnungen für klimafreundliche Gebäude, nachhaltige Quartiere oder ressourcenschonende Bauweisen brauchen transparente, belastbare und unabhängig überprüfbare Kriterien.

Verstöße haben rechtliche und wirtschaftliche Folgen. Unternehmen, die sich nicht daran halten, riskieren neben Abmahnungen auch einstweilige Verfügungen und Schadensersatzan-

sprüche sowie Gewinnabschöpfung bei unlauteren Handlungen zulasten vieler Abnehmer. Nach IHK-Informationen drohen in schweren Fällen bis zu 50.000 Euro Bußgeld; bei mehr als 1,25 Millionen Euro Jahresumsatz bis zu vier Prozent davon.

Kommunikationsmaterial prüfen

Deshalb sind Wohnungsunternehmen gut beraten, Inhalte auf Websites, Projektseiten, Immobilienportalen und in sozialen Netzwerken rechtzeitig zu prüfen. Im Fokus stehen dabei Nachhaltigkeitsbegriffe, Klimaneutralitätsversprechen, künftige Klimaziele sowie eigene Siegel und Icons. Fachabteilungen, Nachhaltigkeitsmanagement, Vertrieb, Unternehmenskommunikation und Rechtsberatung sollten nachweise und deren Dokumentation gemeinsam festlegen.



Hier lesen Sie den ausführlichen Beitrag.

KALO

Mehr unter
smart-heizen.
kalo.de

Heizanlage optimieren, ohne Großbaustelle.

Die smarte Lösung für Vermieter.

Bauwirtschaft 2026: Zwischen Talsohle und Aufbruch

Erholt sich die deutsche Bauwirtschaft? Der Bericht zur „Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2026“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lässt so etwas wie Zuversicht aufkommen, gibt aber bei leibe keine Entwarnung. Denn: Fast alle Bereiche bleiben unter dem Niveau von 2020. Besonders beim Wohnungsneubau ist der Nachholbedarf weiter enorm.

Nach Jahren des Rückgangs erwartet die deutsche Bauwirtschaft ab 2026 wieder Wachstum. Das reale Bauvolumen soll in diesem Jahr um 1,7 %, im kommenden Jahr um 3,4 % zulegen. Wesentlicher Treiber ist dabei der öffentliche Bau. Auch im Wohnungsbau zeigen sich nach Ansicht des BBSR erste Zeichen der Stabilisierung. Fast alle Baubereiche bleiben jedoch zunächst unter dem Niveau von 2020, so die Prognose des BBSR nach einer Analyse des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW).

Nach einem realen Rückgang des Bauvolumens um 1,2 % im Jahr 2025 wird nun eine Trendwende erwartet. Seit 2020 ist das Bauvolumen um rund 15 % gesunken. Der erwartete Aufschwung wird daher nach Erwartung der Experten zunächst nur einen Teil der vorherigen Verluste ausgleichen.

Öffentlicher Bau als Wachstumstreiber

Der öffentliche Bau profitiert vom Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität. Vor allem Investitionen in Straßen, Brücken und Schienen stärken den Tiefbau. Nach der Prognose soll die öffentliche Bautätigkeit 2026 und 2027 jeweils um real 6,7 % steigen. Für den öffentlichen Tiefbau wird für das laufende Jahr ein nominales Wachstum von 13,2 % erwartet.

Der Bedarf bleibt hoch: Der Investitionsrückstand der kommunalen Infrastruktur lag 2024 bei mehr als 215 Mrd. Euro. Kommunen verantworten rund 57% des öffentlichen Bauvolumens. Ihre angespannte Finanzlage begrenzt jedoch vor allem Investitionen im öffentlichen Hochbau. Damit zusätzliche Mittel wirksam werden, müssen nach Ansicht des BBSR die Prozesse beschleunigt werden.

Der Wohnungsneubau wurde in den vergangenen Jahren durch gestiegene Baupreise, höhere Finanzierungskosten und die schwache Konjunktur belastet. Für 2025 wird ein realer Rückgang des Neubauvolumens von 6,4 % erwartet. 2026 soll es um 2,4 % wachsen, 2027 um 6,1 %.

Baugenehmigungen haben 2025 zugenommen. Die Zahl der genehmigten Wohnungen stieg um 12,6 % auf 233.300; das waren 23.700 mehr als 2024. Das Niveau von 2021 mit 370.500 genehmigten Wohnungen ist damit weiter deutlich entfernt. Genehmigungen werden nach Feststellung des BBSR zudem erst mit zeitlicher Verzögerung in Bauleistungen umgesetzt.

Die steigende CO₂-Bepreisung und Fördermöglichkeiten stärken energetische Sanierungen. Real gingen die Bestandsmaßnahmen 2025 zwar um



Öffentliche Infrastrukturinvestitionen treiben die Erholung vor allem im Tiefbau an.

1,5% zurück, für 2026 erwartet das BBSR jedoch ein Plus von 1,7 %.

Der Wirtschaftsbau bleibt durch die schwache Nachfrage, hohe Zinsen und die Belastungen für die exportorientierte Industrie gebremst. 2025 soll er real um 0,7 % wachsen, 2026 stagnieren und 2027 um 2,7 % zulegen. Wachstumsperspektiven bestehen insbesondere im gewerblichen Tiefbau durch Investitionen in Stromnetze und Breitband.

Der Baupreisanstieg hat sich gegenüber 2022/2023 zwar deutlich abgeschwächt, dennoch steigen die Preise weiter. Die Preise für neue Wohngebäude erhöhten sich 2025 um 3,2 %, nach 2,9% im Jahr 2024. Dabei gestaltete sich die Preisentwicklung in den einzelnen Gewerken unterschiedlich. Rohbauarbeiten verteuerten sich im genannten Zeitraum gut 2,5 %, Aus-

bauarbeiten um 3,8 %, Heizungs- und zentrale Wassererwärmungsanlagen um 4,4 % sowie Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnik um 5,4 %. Grund für die anhaltenden Preissteigerungen sind vor allem höhere Lohnkosten bei zugleich gesunkener Produktivität. Für 2026 prognostiziert das BBSR einen Anstieg der Baupreise um 2,7 %, für 2027 um 2,8 %.

Struktur und Ausblick

2024 betrug das nominale Bauvolumen 534,3 Mrd. Euro; 57 % davon entfielen auf den Wohnungsbau. Bauhaupt- und Ausbaugewerbe erbringen jeweils rund ein Drittel des Bauvolumens. Das Ausbaugewerbe beschäftigt rund 58 % der knapp 2,3 Mio. Beschäftigten im Baugewerbe und ist wegen seines hohen Anteils an Bestandsmaßnahmen weniger konjunkturabhängig als das Bauhauptgewerbe.

Im Wohnungsbau sank der Neubauanteil 2024 auf 23 %, nachdem er Mitte der 1990er-Jahre noch fast die Hälfte betragen hatte. Bestandsmaßnahmen dominieren damit nicht nur im Wohnungsbau, sondern auch im gewerblichen und öffentlichen Hochbau. Im Wohnungsbau bestehen diese Maßnahmen zu 78 % aus Teilmodernisierungen; bei Nichtwohngebäuden beträgt der Anteil 55 %.

Die Prognose signalisiert eine Erholung, aber keine Rückkehr zum früheren Aktivitätsniveau. Entscheidend sind wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen für Neubau und Bestand, eine verlässliche Finanzierung öffentlicher Investitionen sowie schnellere Planungs-, Genehmigungs- und Vergabeverfahren.

Gemeinsam für eine intelligente Stromnutzung

Photovoltaik, Wärmepumpen und Speicher sollen Gebäude zu einem wichtigen Baustein des künftigen Energiesystems machen. Die Forschungsgemeinschaft Strom erprobt dafür neue Lösungen.

Wie gestalten wir die Stromnutzung in unseren Beständen so, dass sie bezahlbar, klimafreundlich und systemdienlich ist? Die neue Forschungsgemeinschaft STROM (FG STROM) an der EBZ Business School in Bochum hat sich unter Leitung von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus als herstellerunabhängiger Zusammenschluss von Immobilienunternehmen unterschiedlichster Größe sowie dem BFW-Landesverband NRW zusammengefunden. Gemeinsam sollen in der Forschungsgemeinschaft Konzepte und Lösungen entwickelt werden, wie Strom in Gebäuden künftig genutzt werden kann, um fossile Energieträger schrittweise zu ersetzen – praxisnah, wirtschaftlich und mit Blick auf Mieterinnen und Mieter. Zugleich ist es Anspruch aller Mitglieder, politische Entscheidungsprozesse zu begleiten und die Anforderungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei der Gestaltung des Energiesystems in Deutschland aktiv einzubringen.

Die Ausgangssituation ist klar: Die wirtschaftliche Dekarbonisierung der Bestände stellt Immobilien- und Wohnungsbau-Unternehmen vor große Herausforderungen. Die Strategien der Vergangenheit haben sich nach Ansicht von Experten flächendeckend bis 2045 als nicht finanzierbar und nicht wirtschaftlich herausgestellt. Strom, regenerativ erzeugt, wird bei

der Dekarbonisierung eine Schlüsselrolle spielen.

Private Haushalte verbrauchen heute mit 130 TWh 30 Prozent des Gesamtstromverbrauches, während die Elektromobilität aktuell ca. ein Prozent benötigt. Gebäude spielen somit eine Schlüsselrolle bei der Gestaltung einer CO₂-freien Stromversorgung und bei der Stabilisierung der Verteilnetze. Die Forderung der Forschungsgemeinschaft: Strom aus Dachanlagen muss Vorrang haben. Insbesondere auf Mehrfamilienhäusern in Ballungsräumen wird dieser lokal verbraucht und muss nicht über weite Entfernungen transportiert werden. Gebäude sind thermische Energiespeicher und besitzen in immer größerem Umfang elektrochemische Speicher. Die Konsequenz: Da sich auf den Gebäuden heute Strom zu sehr wirtschaftlichen Konditionen produzieren lässt, wandert der Fokus bei der Dekarbonisierung zu anlagentechnischen Konzepten wie dem großflächigen Einsatz von Wärmepumpen und PV-Anlagen. Ein lokales Energiemanagement verhindert eine Überlastung der Verteilnetze.



Werden Sie Mitglied in der Forschungsgemeinschaft Strom!

Die Ziele der Forschungsgemeinschaft Strom

Stromkosten senken

Über eine intelligente Stromnutzung und -produktion in Gebäuden lassen sich Stromkosten für die Gebäudenutzer senken.

Verteilnetze entlasten

Ausbaukosten des Verteilnetzes können reduziert werden, wenn elektrische Energie im Gebäude intelligent gesteuert wird.

Demand-Side-Management etablieren

Ein flächendeckendes Demand-Side-Management muss mit Wärmepumpen sowie Batteriespeichern kombiniert werden.

Transformation begleiten

Die Forschungsgemeinschaft begleitet den Transformationsprozess zu einer umfassenden Stromnutzung in Immobilien systematisch.

Rechtliche Rahmenbedingungen optimieren

Die Forschungsgemeinschaft identifiziert regulatorische Hemmnisse und bringt die Anforderungen der Branche in politische Entscheidungsprozesse ein.

Gemeinsam Pilotprojekte durchführen

Gemeinsam entwickelte Lösungsansätze werden in Pilotprojekten erprobt, ausgewertet und für eine breite Anwendung weiterentwickelt.

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

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



©Foto: Marc-Steffen Unger/Deutsche Telekom AG

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

Schritt 1: Aktiv handeln

Jetzt anmelden: Auch wenn der Festnetzanschluss der Telekom überall Standard ist, fehlen oft aktuelle Gebäudedaten. Mit einer Anmeldung wird Ihr Objekt in die Ausbauplanung aufgenommen und der Glasfaser-Anschluss im Ausbaubereich gesichert – meist ist dieser kostenlos.

Nicht abwarten: Die Anmeldung ermöglicht einen frühzeitigen Kontakt mit der Telekom. Der genaue Anschlusszeitpunkt hängt von Genehmigungen, Tiefbau und Witterung ab – rechtzeitige Vorkehrungen sind daher essenziell.

Handlungsfähigkeit sichern: WEG-Verwalter lassen sich per Vorratsbeschluss bevollmächtigen, um bei Baubeginn sofort agieren zu können.

Beratung und aktive Begleitung – vom Leerrohr bis zum Gebäudenetz.

Spezial-Teams für größere Gebäude: Ab zehn Wohneinheiten begleitet ein spezielles Team der Telekom den Ausbau – unabhängig vom regionalen Ausbauplan.

Anbieterfreiheit statt Infrastruktur-Monopol

Eine Faser, viele Möglichkeiten: Die Telekom bringt mit einer einzigen Faser pro Wohneinheit mehr als 45 weitere Anbieter ins Haus – von beliebten und bekannten Top-Marken bis zu regionalen Betreibern. Das garantiert die Anbieter- und Wahlfreiheit für alle Bewohner.

Kein Zwang, kein Druck: Der Glasfaseranschluss in Bestandsgebäuden ist kostenlos und freiwillig – ohne Vertragszwang für Bewohnerinnen und Bewohner.

Ihre Vorteile als Entscheider

Sicherheit, Seriosität, Stabilität: Auf die Telekom ist Verlass – heute, morgen und in vielen Jahrzehnten. Die starke Basis für moderne, wettbewerbsfähige Immobilien!

Attraktivität für Bewohner und Nutzer: Glasfaseranschlüsse steigern den Wert und die Attraktivität Ihrer Objekte nachhaltig.

Beratung durch Experten

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

oder telefonisch unter
0800 33 03333.

Weitere Informationen auch unter
www.telekom.de/wohnungswirtschaft

per E-Mail an
wohnungswirtschaft@telekom.de

T Connecting your world.



Warum die BauGB-Novelle nachgebessert werden muss

Die Reform des Bauplanungsrechts setzt wichtige Impulse für energetische Modernisierungen. Doch solange Genehmigungen von kommunalen Entscheidungen abhängen, fehlen Eigentümern und Investoren die nötige Planungs- und Investitionssicherheit.

Die Reform des Bauplanungsrechts befindet sich derzeit im parlamentarischen Verfahren. Das Inkrafttreten ist für den 1. Januar 2027 vorgesehen. Ein Themenbereich verdient hierbei besondere Aufmerksamkeit: die geplanten Änderungen für energetische Sanierungen in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB. Gerade hier wird sich entscheiden, ob die energetische Modernisierung des Gebäudebestands künftig spürbar erleichtert wird.

Genehmigungsfreistellung durch kommunale Satzung

Mit dem neuen § 172 Abs. 1 Satz 3 BauGB-E soll erstmals die Möglichkeit geschaffen werden, energetische Maßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten durch kommunale Satzung von der Genehmigungspflicht freizustellen. Positiv ist zunächst, dass der Gesetzgeber damit einen bislang oft vernachlässigten Zielkonflikt ausdrücklich anerkennt. Energetische Modernisierung, Dekarbonisierung des Gebäudebestands und die Nutzung erneuerbarer Energien sind für die Erreichung der

nationalen und europäischen Klimaschutzziele unverzichtbar. Gleichzeitig führen die Genehmigungsvorbehalte in sozialen Erhaltungsgebieten vielfach dazu, dass entsprechende Maßnahmen erschwert oder verzögert werden. Die vorgesehene Neuregelung ist daher grundsätzlich zu begrüßen. Sie eröffnet den Kommunen die Möglichkeit, energetische Maßnahmen künftig einfacher zuzulassen.

Aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft bleibt dieser Ansatz jedoch hinter dem Erforderlichen zurück. Denn es bleibt den Gemeinden überlassen, ob und in welchem Umfang sie von der neuen Satzungsermächtigung Gebrauch machen. Für Eigentümer entsteht damit keine unmittelbar geltende Erleichterung. Ob eine energetische Maßnahme genehmigungsfrei ist, hängt weiterhin von lokalen Entscheidungen und ihrer prognostischen Auslegung der Tatbestandsvoraussetzungen ab.

Für Eigentümer, Investoren und Wohnungsunternehmen bedeutet dies weiterhin Unsicherheit. Gerade lang-

fristige Investitionsentscheidungen benötigen jedoch verlässliche und bundesweit nachvollziehbare Rahmenbedingungen. Diese schafft die vorgesehene Satzungslösung nur eingeschränkt.

Erweiterter Anspruch auf Genehmigung

Daneben sieht die Novelle Änderungen in § 172 Abs. 4 BauGB-E vor. Danach sollen energetische Maßnahmen künftig nicht nur dann genehmigungsfähig sein, wenn sie die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllen. Ausdrücklich erfasst werden sollen auch Maßnahmen, die über diese Standards hinausgehen.

Diese Klarstellung ist sachgerecht und aus Sicht der Praxis ausdrücklich zu begrüßen. Sie trägt der Realität energetischer Sanierungen Rechnung. Viele Maßnahmen werden heute gerade deshalb umgesetzt, weil höhere Effizienzstandards erreicht und entsprechende Förderprogramme genutzt werden können. Die bislang teilweise vertretene Auffassung, privilegiert seien lediglich Mindeststandardmaß-



Die Reform erleichtert Sanierungen, beseitigt die Genehmigungshürden aber nicht vollständig.

nahmen, wird dadurch sachgerecht korrigiert. Gleichwohl bleibt auch hier das Grundproblem bestehen. Die Neuregelung schafft keinen genehmigungsfreien Tatbestand, sondern lediglich einen erweiterten Anspruch auf Genehmigung. Eigentümer müssen weiterhin ein Genehmigungsverfahren durchlaufen. Hinzu kommt, dass die Gemeinden auch künftig prüfen sollen, ob durch die Maßnahmen negative Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten sind. Gerade diese prognostische Einzelfallprüfung gehört bereits heute zu den wesentlichen Ursachen für Rechtsunsicherheit und eine teilweise sehr unterschiedliche Verwaltungspraxis. Die Neuregelung verbessert damit die Rechtsposition der Eigentümer, beseitigt aber nicht die praktischen Hemmnisse, die energetische Sanierungen in sozialen Erhaltungsgebieten bislang erschweren.

Klimaziele erfordern mehr Planungs- und Investitionssicherheit

Die vorgesehenen Änderungen gehen damit in die richtige Richtung, lösen

das Grundproblem aber nicht. Weder die kommunale Satzungslösung noch der erweiterte Genehmigungsanspruch schaffen die Rechtssicherheit, die für die energetische Transformation des Gebäudebestands erforderlich ist.

Aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft sollte der Gesetzgeber deshalb einen weiteren Schritt gehen. Erforderlich wäre eine bundeseinheitliche Genehmigungsfreistellung für energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten. Eine solche Regelung sollte zumindest bis zur Erreichung der nationalen Klimaneutralität im Jahr 2045 gelten und alle Maßnahmen erfassen, die der Steigerung der Energieeffizienz oder der Nutzung erneuerbarer Energien dienen.

Dadurch könnten Investitionshemmnisse abgebaut, Genehmigungsverfahren reduziert und die Inanspruchnahme öffentlicher Förderprogramme erleichtert werden. Gleichzeitig würden die Kommunen und Genehmigungsbehörden entlastet. Vor allem

aber würde ein verlässlicher Rechtsrahmen geschaffen, der Eigentümern die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit gibt.

AUSBLICK

Aus Sicht des BFW besteht jedoch weitergehender gesetzlicher Handlungsbedarf. Wenn die Klimaschutzziele bis 2045 erreicht werden sollen, müssen energetische Sanierungen im Bestand einfacher umgesetzt werden können. Gerade in sozialen Erhaltungsgebieten darf die notwendige Modernisierung des Gebäudebestands nicht an vermeidbaren Genehmigungshürden scheitern. Die laufende Bauplanungsrechtsnovelle bietet hierfür die Chance, die richtigen Weichen zu stellen.



FRANCO HÖFLING

Justiziar/Leiter Recht

franco.hoeftling@bfiw-bund.de

Wohnungsbau weiter unter Druck

Sinkende Baustarts und ausbleibende Projekte verschärfen den Wohnungsmangel. Jetzt braucht es verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen und Neubau. Ein Fachbeitrag von BFW und Bulwiengesa zeigt dringenden Handlungsbedarf.

Die Krise im Wohnungsbau ist keine Prognose, sondern Realität. Der gemeinsam mit Bulwiengesa veröffentlichte Fachbeitrag „Aktuelle Marktentwicklungen zu Projektentwicklungen in Deutschland“ auf Basis der Daten des Development Monitors macht deutlich, wie sich wirtschaftliche und regulatorische Unsicherheiten unmittelbar auf die Bautätigkeit auswirken. Gleichzeitig bleibt der Bedarf an Wohnraum ungebrochen. Umso wichtiger sind jetzt Rahmenbedingungen, die Investitionen und Neubau wieder ermöglichen.

Die Herausforderungen für Projektentwickler bleiben groß. Der Fachbericht zeigt, dass sich die Unsicherheiten der vergangenen Jahre inzwischen unmittelbar auf den Wohnungsbau auswirken. Projekte werden verschoben, Baustarts bleiben aus und geplante Wohnungen werden nicht realisiert. Damit wächst die Lücke zwischen dem Wohnraumbedarf und dem, was tatsächlich gebaut wird.

Die Zahlen sprechen eine deutliche Sprache. Rund 125.000 geplante Wohnungen werden nach aktueller Prognose nicht wie erwartet realisiert. Gleichzeitig sind die Baustarts im Wohnungsbau seit 2022 um rund 53

Prozent zurückgegangen. Für das Jahr 2026 werden nur noch etwa 180.000 fertiggestellte Wohnungen erwartet. Dies ist deutlich weniger, als zur Deckung des Wohnraumbedarfs erforderlich wäre.

Nachfrage steigt, Neubau schrumpft

Diese Entwicklung ist kein kurzfristiger Ausschlag, sondern Ausdruck einer anhaltenden Realisierungsunsicherheit. Hohe Baukosten, anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen und regulatorische Anforderungen erschweren die Wirtschaftlichkeit vieler Projekte. Hinzu kommen langwierige Genehmigungsverfahren und fehlende Planungssicherheit. Investitionen werden zurückgestellt oder ganz aufgegeben – mit unmittelbaren Folgen für den Wohnungsneubau.

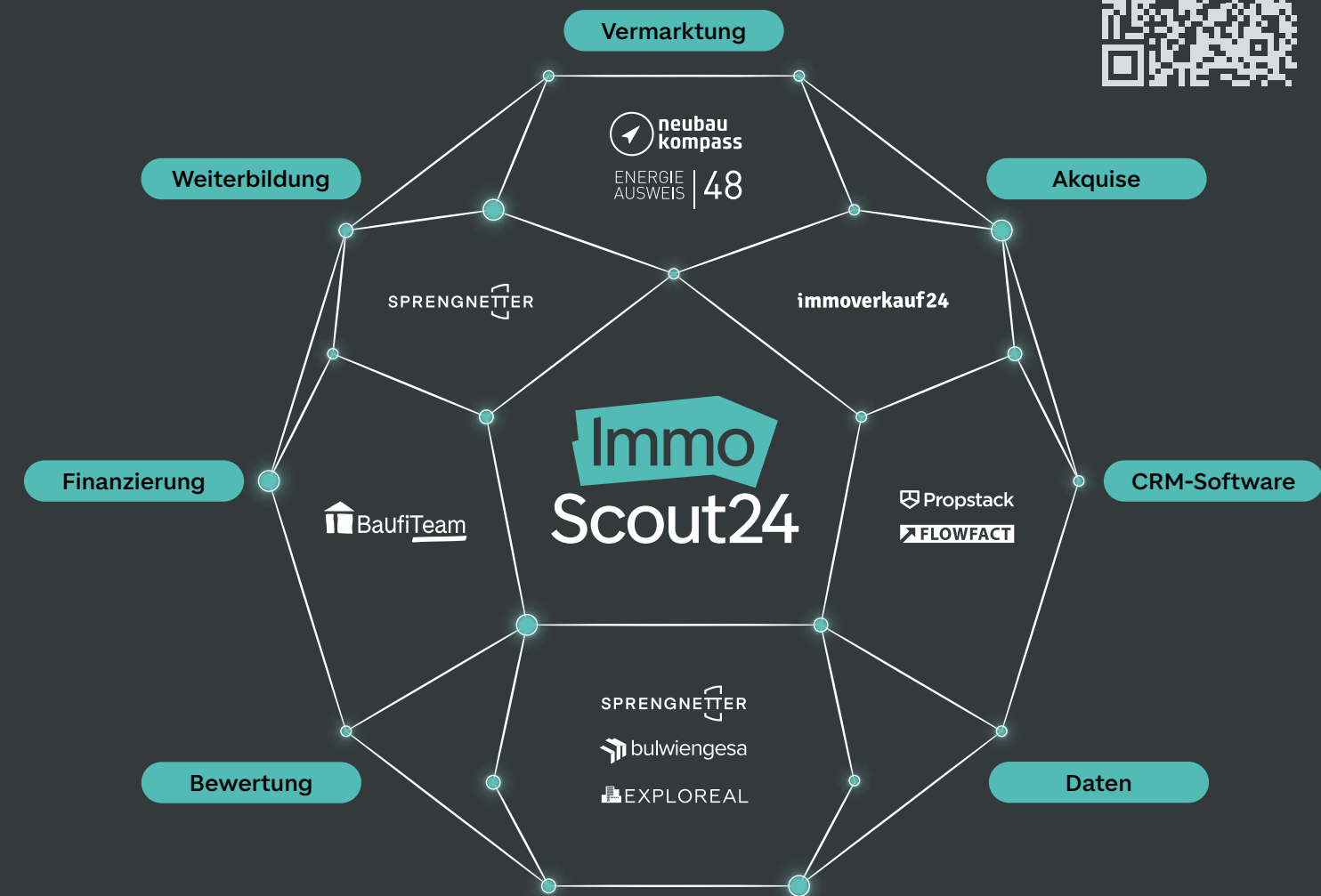
Dabei verschwindet der Bedarf an Wohnraum nicht. Im Gegenteil: Die prognostizierte Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung zeigt weiterhin eine hohe Nachfrage, insbesondere in den Großstädten und ihren Umlandregionen. Die derzeit erwarteten Fertigstellungszahlen reichen bei weitem nicht aus, um diesen Bedarf zu decken. Die Folgen sind bereits heute auf vielen Wohnungsmärkten durch steigenden Druck auf Mieten und Kaufpreise

sowie einen zunehmenden Mangel an verfügbarem Wohnraum spürbar.

Es wird deutlich, dass die Ursachen bekannt sind und ebenso die Stellschrauben, an denen angesetzt werden muss. Schnellere und verlässlichere Genehmigungsverfahren, eine Vereinfachung regulatorischer Vorgaben, bessere Förderbedingungen und stabile Finanzierungsrahmen können dazu beitragen, Projekte wieder wirtschaftlich realisierbar zu machen. Dafür braucht es ein gemeinsames Handeln von Politik, Finanzierungsinstituten und Immobilienwirtschaft. Nur wenn alle Akteure an einem Strang ziehen, kann der dringend benötigte Wohnungsneubau wieder Fahrt aufnehmen.

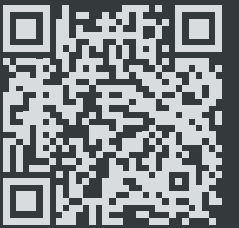


Fachbeitrag
„Aktuelle Marktentwicklungen zu
Projektentwicklungen in Deutschland“



Mehr **Möglichkeiten.**
Mehr Erfolg.
Mehr für Sie.

Treffen Sie uns auf der Expo Real in München
05.–07.10.2026 Stand B3.411



Genehmigt ist noch nicht gebaut!

Das Statistische Bundesamt hat die neuesten Baugenehmigungszahlen vorgelegt. Die lassen hoffen, doch für eine Trendwende reicht es nicht. Denn eine Genehmigung allein hat noch keine Wohneinheit geschaffen, meint BFW-Bundesgeschäftsführer Andreas Beulich. Ein Kommentar.



BFW-Bundesgeschäftsführer
Andreas Beulich

Die steigenden Baugenehmigungszahlen sind ein wichtiges Signal für den Wohnungsbau, aber noch lange kein Wendepunkt. Im ersten Halbjahr 2026 wurden bundesweit 126.300 Wohnungen genehmigt, 15,1 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Das ist der stärkste Zuwachs in einem ersten Halbjahr seit zehn Jahren. Allerdings kommt die Entwicklung von niedrigem Niveau: 2021 waren es im gleichen Zeitraum noch fast 190.000 Genehmigungen. Soweit das Statistische Bundesamt.

Für den BFW ist deshalb entscheidend, Genehmigungszahlen nicht mit tatsächlicher Bautätigkeit gleichzusetzen. Eine Baugenehmigung schafft Baurecht. Ob daraus eine Baustelle wird, entscheidet sich jedoch an der Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit eines Projekts. Wie groß die Lücke weiterhin ist, zeigen die Fertigstellungen: 2025 wurden nur 206.600 Wohnungen fertiggestellt, 18 Prozent weniger als im Jahr zuvor und so wenige wie seit 2012 nicht mehr.

Auch der Bauturbo muss an diesem Maßstab gemessen werden. Schnellere und flexiblere Genehmigungsverfahren sind richtig und überfällig. Sie können Planungszeiten verkürzen und Kommunen zusätzliche Hand-

lungsmöglichkeiten geben. Doch ein Beschleunigungsinstrument für das Planungsrecht ist noch kein Investitionsprogramm. Der Bauturbo kann Baurecht schneller ermöglichen; er kann nicht gewährleisten, dass ein genehmigtes Vorhaben unter den bestehenden Rahmenbedingungen wirtschaftlich gebaut werden kann. Dass seine Wirkung bislang umstritten ist, zeigt auch die aktuelle Branchendebatte. Hohe Baukosten, Finanzierungskosten und regulatorische Anforderungen bremsen weiterhin die Umsetzung. Der Bericht verweist auf zusätzlichen Druck bei den Baukosten, während sich Bauzinsen bei rund vier Prozent eingependelt haben.

Aus Sicht des BFW braucht der Bauturbo deshalb einen „Wirtschaftlichkeitsturbo“: verlässliche Förderbedingungen, einfachere und kostengünstigere Baustandards sowie weniger Anforderungen, die das Bauen verteuern. Beschleunigung und Bezahlbarkeit müssen zusammen gedacht werden. Der Erfolg der Wohnungspolitik bemisst sich am Ende nicht an Genehmigungsbescheiden. Entscheidend ist, ob aus Baurecht Investitionen, Baustellen und schließlich Wohnungen werden.

Schalten Sie um auf Bestandsschutz.



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



GUT ZU WISSEN

EEG 2027: Photovoltaik auf Mehrfamilienhäusern erhalten!

Der Referentenentwurf zur EEG-Novelle 2027 führt für die Wohnungswirtschaft zu erheblichen Nachteilen bei der Umsetzung von Photovoltaik-Projekten. Daher hat die EBZ Business School gemeinsam mit der Forschungsgemeinschaft Strom und dem BFW eine Stellungnahme zum Referentenentwurf eingereicht.

Das Ziel des Entwurfes, Fehlentwicklungen der letzten Jahre zu korrigieren, wird nicht erreicht, indem wirtschaftlich sinnvolle Entwicklungen verhindert werden. Um Klimaschutz und Netzstabilität gleichzeitig zu gewährleisten, braucht es intelligentere Lösungen als ein pauschales Verbot der Einspeisung oder eine Verpflichtung zur Direktvermarktung, obwohl die infrastrukturellen Voraussetzungen dafür fehlen.

Mieterhaushalte müssen die Möglichkeit haben, ihre Strombezugskosten durch Mieterstrom und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung zu verringern.



EU-Vertragsverletzungsverfahren zur Umsetzung der EPBD

Die Europäische Kommission hat am 15. Juli 2026 Vertragsverletzungsverfahren gegen sämtliche 27 Mitgliedstaaten der Europäischen Union eingeleitet.

Betroffen ist auch Deutschland. Hintergrund ist unter anderem die Umsetzung der novellierten Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD), deren nationale Umsetzung bis zum 29. Mai 2026 erfolgen musste.

Für die betroffenen Mitgliedstaaten handelt es sich zunächst um die erste Stufe eines Vertragsverletzungsverfahrens. Die Kommission hat Aufforderungsschreiben

versandt und den Mitgliedstaaten eine Frist von zwei Monaten eingeräumt, um Stellung zu nehmen, die Umsetzung zu erläutern oder gegebenenfalls noch ausstehende Maßnahmen nachzuholen. Erst anschließend wird die Kommission entscheiden, ob sie das Verfahren fortführt.



Normenkontrollrat setzt Impuls für einfaches Bauen

Der Nationale Normenkontrollrat (NKR) hat sich mit einem aktuellen Papier zu technischen Normen, Bauordnungsrecht und Bauvertragsrecht positioniert und damit einen wichtigen Beitrag zur Debatte um einfacheres und kosteneffizienteres Bauen geleistet.

Grundlage ist eine Anhörung im April dieses Jahres, in die auch der BFW eingebunden war. Die mittelständische Immobilienwirtschaft wurde dabei durch Martin Dornieden, Vorsitzender des BFW NRW, vertreten.



GUT ZU WISSEN

PwC-Befragung: Kosten und Regulierung belasten private Vermieter

84 Prozent der privaten Vermieter beklagen steigende Baukosten. 76 Prozent kritisieren, dass die unklare Regulierung die Planung erschwert. Jeder Zweite denkt über einen Verkauf der Immobilie nach.

In deutschen Großstädten eine bezahlbare Wohnung zu finden, ist bekanntermaßen schwierig. Die Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt sorgt aber nicht nur bei Mietern in den Metropolregionen für Frust; auch für Menschen, die eine Wohnung vermieten, ist die aktuelle Situation herausfordernd: Insbesondere die hohen Bau- und Renovierungskosten und die Unsicherheiten infolge unklarer regulatorischer Vorgaben machen ihnen zu schaffen.

Zu diesen Ergebnissen kommt eine PwC-Befragung unter rund 4.000 Berufstätigen zwischen 18 und 65 Jahren in zwölf deutschen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern (Berlin, Bremen, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, Nürnberg, Stuttgart und München). Unter den 4.000 Befragten waren 890 private Vermieter. Die Befragung ist Teil der Umfrage „Wohnungsmangel in den Ballungszentren: die Folgen für den Arbeitsmarkt“.



Länderöffnungsklausel für Mietendeckel? Ein SPD-Beschluss in Zeiten des Wahlkampfes

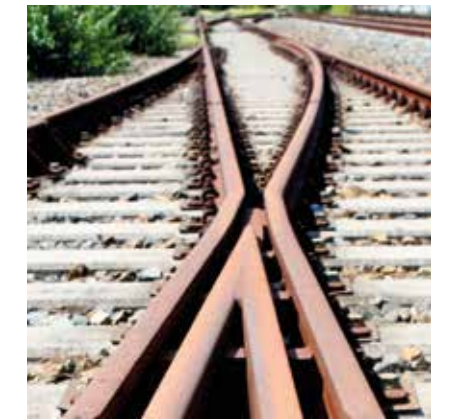
Der aktuell diskutierte Vorschlag der SPD, über eine Länderöffnungsklausel regionale Mietendeckel zu ermöglichen, verkennt die tatsächlichen Ursachen der angespannten Wohnungsmärkte.

Unbestritten ist, dass die Mieten in vielen Städten gestiegen sind. Diese Entwicklung ist jedoch Ausdruck eines strukturellen Mangels an Wohnraum. Wer die Symptome weiter reguliert, ohne die Ursachen zu beheben, wird den Druck am Wohnungsmarkt nicht nachhaltig reduzieren.

Die vorgeschlagenen Instrumente, von strengeren Kappungsgrenzen bis hin zu Mietobergrenzen oder Eingriffen in die Modernisierungumlage, setzen genau an dieser Symptomseite an. Sie schaffen aber keine einzige zusätzliche Wohnung. Gleichzeitig erhöhen sie die Unsicherheiten für Investitionen in Neubau und Bestand erheblich.



Bauministerkonferenz setzt Leitplanken für Investitionssicherheit



Die 148. Sonder-Bauministerkonferenz (BMK) vom 11. Juni 2026 in Berlin enthält in zentralen Punkten klare ordnungspolitische Aussagen.

Die Beschlüsse betreffen insbesondere die Kompetenzabgrenzung zur Europäischen Union, die Investitionsbedingungen auf dem Wohnungsmarkt sowie den Umgang mit gebäudebezogenen Daten. Für die mittelständische Immobilienwirtschaft ergibt sich ein gemischtes Bild: Wichtige Weichenstellungen bei Subsidiarität und Investitionsschutz stehen einem ausbaufähigen und im Ergebnis kritisch zu sehenden Ansatz beim Gebäuderegister gegenüber.



FRANCO HÖFLING

Justiziar/Leiter Recht

franco.hoeftling@bfw-bund.de

BFW auf der Expo Real 2026

Der BFW-Bundesverband ist vom 5. bis 7. Oktober 2026 auf der internationalen Immobilienfachmesse in München vertreten. Gemeinsam mit GdW, IVD und VDIV präsentiert sich der Verband am VERBÄNDE PLUS-Stand.

Besuchen Sie
uns am
Verbände Plus-Stand
C1.120



Zum Auftakt des Standprogramms wird am Montag, 5. Oktober, um 12 Uhr Bundesbauministerin Verena Hubertz erwartet. An der anschließenden Präsidentenrunde nimmt BFW-Präsident Dirk Salewski teil. Mit ihm diskutieren Axel Gedaschko (Präsident GdW), Dirk Wohltorf (Präsident IVD) sowie VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler über die aktuellen Herausforderungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die gemeinsame Standerröffnung bietet damit bereits zum Messebeginn Gelegenheit zum Austausch zwischen Politik und Branche.

Um 13 Uhr richtet sich der Blick auf den Gebäudetyp E und weitere Ansätze, mit denen das Bauen einfacher und wirtschaftlicher werden soll. Auf dem Podium diskutiert BFW-Präsident Salewski mit Christian Gaebler, dem Vorsitzenden der Bauministerkonferenz, dem Architekten Alexander Poetzsch vom Bund Deutscher Architektinnen und Architekten sowie GdW-Präsident Axel Gedaschko. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie rechtliche, technische und planerische Standards vereinfacht werden können, damit wieder mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht.

Am Nachmittag stehen bezahlbarer und klimagerechter Wohnraum, die Förderung von Wohneigentum sowie Investitions- und Finanzierungsfragen im Mittelpunkt. Eine weitere Runde befasst sich mit der Dekarbonisierung des Gebäudebestands und dem Weg zur Klimaneutralität bis 2045.

Das Programm am Dienstag, 6. Oktober, richtet den Blick auf Innovationen und neue Technologien, serielles Bauen und Sanieren sowie Holzbau und Kreislaufwirtschaft. Weitere Gesprächsrunden behandeln die Neubauvermarktung unter veränderten Marktbedingungen, die serielle Sanierung von Fassaden und Versorgungssträngen sowie den Einsatz künstlicher Intelligenz in der Immobilienwirtschaft. Den Abschluss bildet am Dienstagabend die Standparty.

Der VERBÄNDE PLUS-Stand bietet damit an beiden Messetagen ein breites Fachprogramm und Raum für den Austausch zwischen Politik und Branche ist während der Messe zentrale Anlaufstelle für die Mitglieder und Partner der beteiligten Verbände.

Fit für Frost

Wie Luft-Wasser-Wärmepumpen auch im tiefsten Winter volle Leistung bringen

Wenn die Temperaturen in den zweistelligen Minusbereich fallen, zeigt sich die Qualität der Planung und Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Denn je kälter die Außenluft, desto geringer ist die nutzbare Wärme, während gleichzeitig die Heizlast des Gebäudes steigt. Mit einer durchdachten Auslegung, fachgerechter Ausführung und der passenden Betriebsstrategie stellen SHK-Profis sicher, dass die Anlagen auch bei eisigen Temperaturen zuverlässig und effizient arbeiten.



Luft-Wasser-Wärmepumpen wie die Logatherm WLW186i von Buderus nutzen ganzjährig die kostenlose Umweltenergie aus der Außenluft zur Wärmeerzeugung.

©Foto: Buderus

1. Niedrige Vorlauftemperaturen: Der Grundsatz lautet: Je geringer der Temperaturhub, desto effizienter die Wärmepumpe. Ideal sind daher Flächenheizungen (z. B. Fußbodenheizung) oder spezielle Wärmepumpenheizkörper, die mit Vorlauftemperaturen von 35 bis 45 °C auskommen. Ein hydraulischer Abgleich ist Pflicht, ebenso wie eine präzise eingestellte Heizkurve, um unnötig hohe Temperaturen im Teillastbetrieb zu vermeiden.

2. Intelligente Abtauzyklen: Moderne Wärmepumpen wie die Logatherm WLW186i von Buderus verfügen über eine bedarfsgesteuerte Abtauautomatik. Diese stellt sicher, dass nur dann abgetaut wird, wenn es wirklich nötig ist. Zusätzlich sollten Anlagenbetreiber die Außeneinheit regelmäßig von Laub und Schnee befreien.

3. Sorgfältige Platzierung: Ein windgeschützter Aufstellort reduziert die Eisbildung. Gleichzeitig muss eine ausreichende Luftzirkulation gewährleistet sein. Wichtig ist auch, dass kein Schnee oder Wasser vom Hausdach auf das Gerät fallen kann.

4. Frostschutz sicherstellen: Das Kondenswasser, das am Verdampfer anfällt, muss über eine frostsichere Leitung abgeleitet werden. Die wasserführenden Rohre und Bauteile im Freien müssen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) wärmedämmend werden – eine Verdoppelung der Dämmstärke ist hier empfehlenswert. Für nicht dauerhaft genutzte Gebäude, wie Ferienhäuser, kann die Verwendung eines vom Hersteller freigegebenen Frostschutzmittels eine sinnvolle Lösung sein.

Fazit

Luft-Wasser-Wärmepumpen sind auch bei tiefen Minustemperaturen zuverlässige Wärmelieferanten. Eine professionelle Planung und Installation sowie die Optimierung der Systemparameter sind der Schlüssel für einen hocheffizienten und stabilen Betrieb während der gesamten Heizsaison.

Herausforderung Winterbetrieb: Physik und Effizienz

Die Leistungszahl (COP) einer Luft-Wasser-Wärmepumpe sinkt mit den Außentemperaturen. Der Grund liegt in der Physik: Die Wärmepumpe gewinnt Wärme aus der Umgebungsluft und hebt deren Temperaturniveau mittels eines Kältekreisprozesses an. Je größer der Temperaturunterschied zwischen der kalten Außenluft und der für das Heizsystem benötigten Vorlauftemperatur (ca. 35 bis 55 °C) ist, desto mehr Energie muss der Verdichter aufwenden. Das Ergebnis ist ein höherer Stromverbrauch bei sinkender Effizienz.

Ein weiterer entscheidender Faktor ist die Vereisung des Verdampfers an der Außeneinheit. Bei Kälte gefriert die in der Luft enthaltene Feuchtigkeit auf den Lamellen des Wärmetauschers. Diese Eisschicht behindert den Luftstrom, woraufhin ein automatischer Abtauvorgang startet. Dabei kehrt die Wärmepumpe ihren Kreislauf kurz um und nutzt Wärme aus dem Heizsystem – meist dem Pufferspeicher –, um das Eis zu schmelzen. Diese Abtauzyklen sind energetisch gesehen Verluste, da in dieser Zeit keine Heizwärme erzeugt wird.

Optimierungsstrategien für maximale Effizienz

SHK-Fachbetriebe können an mehreren Stellschrauben drehen, um die Effizienz zu optimieren:



Bosch Thermotechnik GmbH | Sophienstraße 30-32 | 35576 Wetzlar
Telefon: 06441 418-0 | E-Mail: info@buderus.de



EU-Energieright: Trilog praxistauglich gestalten

Der BFW beteiligt sich gemeinsam mit einer Allianz aus Wohnungswirtschaft, Energiewirtschaft, Industrie und Digitalwirtschaft an der Diskussion über die zukünftige Behandlung von Kundenanlagen im europäischen Energierecht.



Einfache Kundenanlage oder bereits Verteilernetz? Darüber gilt es im europäischen Energierecht zu entscheiden.

In einer DIHK-Initiative haben sich zahlreiche Verbände an die Politik gewandt und für Anpassungen der aktuellen Ratsposition in den laufenden Trilogverhandlungen zum europäischen Netzpaket geworben. Darunter befinden sich neben dem BFW unter anderem auch GdW, ZIA, BDI, BDEW, VKU, BEE und BSW.

Aus Sicht der Verbände geht es um die Rahmenbedingungen für Mieterstrom, Quartiersversorgung und viele weitere dezentrale Energiekonzepte, die für das

Gelingen der Energiewende im Gebäudereich zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Hintergrund

Auslöser der aktuellen Debatte sind die Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs vom 28. November 2024 und des Bundesgerichtshofs vom 13. Mai 2025. Der EuGH hat festgestellt, dass die bisherige deutsche Ausgestaltung der Kundenanlage nur eingeschränkt mit den Vorgaben des europäischen Elektrizitätsbinnenmarktrechts verein-

bar ist. Der BGH hat diese europarechtlichen Vorgaben anschließend seiner Entscheidung zugrunde gelegt.

Damit ist die bislang in Deutschland etablierte Abgrenzung zwischen Kundenanlage und Verteilernetz ins Wanken geraten. Für viele Projekte stellt sich nun die Frage, ob die innerhalb eines Quartiers oder Gebäudekomplexes betriebenen Stromleitungen künftig weiterhin als Kundenanlage behandelt werden können oder regulatorisch als Netz einzustufen sind.

EU-rechtliche Kritik

Es ist gut, dass sich das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie auf europäischer Ebene für das Thema einsetzt. Die vorgeschlagenen Kriterien für Kundenanlagen gehen jedoch an den praktischen Erfordernissen vorbei.

Kritisiert werden:

- die Vorgabe eines Eigenverbrauchsanteils von mindestens 90 Prozent,
- die Begrenzung auf höchstens 20 belieferte Kunden
- sowie weitere Beschränkungen für bestimmte Versorgungsmodelle.

Gerade Wohnquartiere, gemischt genutzte Areale oder größere Mieterstromprojekte überschreiten solche Grenzen häufig. Dies gilt insbesondere dann, wenn neben Wohnungen auch Gewerbeeinheiten, Ladeinfrastruktur, Wärmepumpen oder weitere Verbraucher eingebunden werden. Genau solche integrierten Versorgungskonzepte sind jedoch zunehmend Gegenstand aktueller Investitionen der Wohnungswirtschaft.

Was bedeutet eine Einstufung als Netz? Die Herausforderung liegt in den rechtlichen, bürokratischen und wirtschaftlichen Folgen.

Solange ein Versorgungssystem als Kundenanlage gilt, unterliegt es nicht den umfassenden Vorgaben des regulierten Netzbetriebs. Wird dieselbe Infrastruktur dagegen als Verteilernetz eingestuft, können zahlreiche energiewirtschaftsrechtliche Anforderungen relevant werden. Dazu zählen insbesondere:

- Verpflichtungen eines Verteilernetzbetreibers,
- diskriminierungsfreier Netzzugang für Lieferanten,
- Teilnahme an den komplexen Prozessen der Marktkommunikation,
- Abwicklung von Lieferantenwechselprozessen,

- regulatorische Anzeige-, Veröffentlichungs- und Dokumentationspflichten,
- technische und organisatorische Anforderungen an den Netzbetrieb,
- zusätzliche Anforderungen im Messwesen und bei der Abrechnung.

Viele dieser Pflichten wurden ursprünglich für professionelle Netzbetreiber geschaffen. Für Wohnungsunternehmen, Quartiersentwickler oder Mieterstromanbieter würden sie einen erheblichen zusätzlichen organisatorischen und wirtschaftlichen Aufwand bedeuten. Genau dieser Gesichtspunkt wird von den Verbänden hervorgehoben.

Auswirkungen auf Mieterstromprojekte

Für Mieterstrommodelle hätte eine weitgehende Netzeinstufung besondere Bedeutung. Die wirtschaftliche Attraktivität vieler Projekte beruht heute darauf, dass vor Ort erzeugter Strom ohne die volle Komplexität eines regulierten Netzbetriebs an die Bewohner weitergegeben werden kann. Dieses Grundprinzip trägt dazu bei, Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden wirtschaftlich darstellbar zu machen und die lokale Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern.

Steigen die regulatorischen Anforderungen, erhöhen sich regelmäßig auch die Projektkosten. Gleichzeitig nimmt der administrative Aufwand zu. Dies kann sich insbesondere auf kleinere und mittlere Quartiersprojekte auswirken, die nicht über die Strukturen großer Energieversorger verfügen. Betroffen wären unter anderem:

- klassische Mieterstrommodelle in Mehrfamilienhäusern,
- PV-Versorgung über mehrere Gebäude hinweg,
- Quartierslösungen mit Wohn- und Gewerbenutzungen,
- Kombinationen aus Photovoltaik, Speicher, Wärmepumpe und Ladeinfrastruktur,

- lokale Energiegemeinschaften und sektorübergreifende Versorgungskonzepte.

Fazit und Ausblick

Für die mittelständische Immobilienwirtschaft ist die Frage der Kundenanlagen eng mit Investitionen in Photovoltaik, Mieterstrom, Ladeinfrastruktur und klimafreundliche Quartiersentwicklung verbunden. Aus Sicht des BFW kommt es daher darauf an, einen europarechtskonformen Rechtsrahmen zu schaffen, der dezentrale Versorgungskonzepte weiterhin ermöglicht und zusätzliche Bürokratie auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Trilogverhandlungen zwischen Europäischem Parlament, Rat und Kommission werden daher maßgeblich darüber entscheiden, wie groß der Handlungsspielraum für Mieterstrom, Quartiersversorgung und lokale Energiekonzepte künftig ausfällt.



FRANCO HÖFLING

Justiziar/Leiter Recht

franco.hoeftling@bfiw-bund.de

Wohnungsbau in Europa: Was Deutschland lernen kann

Die Wohnungsfrage ist zu einer europäischen Herausforderung geworden: Steigende Mieten treffen auf knappe Grundstücke, hohe Baukosten auf zu wenig Neubau. Ende 2025 legte die EU-Kommission mit dem European Affordable Housing Plan erstmals einen europäischen Plan für bezahlbares Wohnen vor.

Im Fokus stehen ein größeres Wohnungsangebot, zusätzliche Investitionen, strukturelle Reformen und der Abbau von Hemmnissen. Für die deutsche Immobilienwirtschaft lohnt der Blick auf die europäischen Nachbarn vor allem dort, wo es gelingt, Investitionen zu mobilisieren, Bauland verfügbar zu machen und Projekte schneller und wirtschaftlicher umzusetzen. Weniger eindeutig fällt die Bilanz bei stärkeren Eingriffen in Mietpreise und Marktmechanismen aus.

WIEN

Langfristige Bodenpolitik – aber starke Regulierung

Wien gilt als Beispiel einer langfristig angelegten Wohnungspolitik. Mehr als die Hälfte der Haushalte lebt in geförderten Wohnungen. Neben rund 220.000 Gemeindewohnungen gibt es etwa 200.000 geförderte Genossenschaftswohnungen. Die Stadt verbindet seit Jahrzehnten Grundstücks- und öffentliche Förderung mit langen Bindungsfristen. Für Deutschland interessant ist vor allem die strategische Verfügbarkeit

von Grundstücken. Kommunale Bodenpolitik kann dazu beitragen, Flächen langfristig für den Wohnungsbau zu sichern. Entscheidend ist aus Sicht privater Projektentwickler allerdings, dass Vergabeverfahren, Grundstückskonditionen und Bindungen wirtschaftlich tragfähige Projekte ermöglichen und private Investitionen nicht verdrängen.

Kritischer zu bewerten sind starke Eingriffe in die Mietpreisbildung. Österreich hat etwa die Inflationsanpassung im regulierten Sektor 2025 ausgesetzt und weitere Erhöhungen begrenzt. Solche Maßnahmen können Mieter kurzfristig entlasten, bergen aber das Risiko, Investitionsanreize zu schwächen. Für die Angebotsausweitung ist entscheidend, dass Neubau und Modernisierung dauerhaft wirtschaftlich bleiben.



NIEDERLANDE

Verbindlichkeit statt Zuständigkeitswettbewerb

Einen für Deutschland besonders interessanten Ansatz verfolgen die Niederlande. Die Regierung strebt jährlich 100.000 neue Wohnungen an, davon zwei Drittel im bezahlbaren Segment. Staat, Provinzen und Kommunen vereinbaren dazu in sogenannten Woondeals regionale Bauziele und Verantwortlichkeiten.

Der Ansatz adressiert ein Problem, das auch deutsche Projektentwickler kennen: Wohnungsbau scheitert häufig nicht am fehlenden Investitionswillen, sondern an zersplitterten Zuständigkeiten, fehlendem Bauland, langwierigen Verfahren und mangelnder Abstimmung zwischen Planung, Förderung und Infrastruktur.

Übertragen auf Deutschland könnten verbindlichere Vereinbarungen zwischen Bund, Ländern, Kommunen und Wohnungswirtschaft helfen. Voraussetzung wäre allerdings, dass nicht allein Mengenziele und Quoten vereinbart werden, sondern die öffentli-

che Hand zugleich für Baurecht, Infrastruktur, schnelle Genehmigungen und wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen sorgt.

FRANKREICH und SPANIEN

Regulierung löst das Angebotsproblem nicht

Frankreich kombiniert kommunale Sozialwohnungsquoten, steuerliche Anreize und Mietregulierung. Bestimmte Kommunen müssen einen Mindestanteil an Sozialwohnungen vorhalten. Gleichzeitig verbessert der Staat über steuerliche Vergünstigungen die wirtschaftlichen Bedingungen für gebundenen Wohnungsbau. Auch Spanien hat angesichts steigender Wohnkosten die Mietregulierung ausgeweitet. In besonders angespannten Gebieten können Mietpreisbegrenzungen gelten; seit 2025 dient zudem der wohnungsmarktspezifische Index IRAV als Bezugsgröße für bestimmte Mietanpassungen.

Für Deutschland sind diese Modelle nur eingeschränkt übertragbar. Preisregulierung kann zwar kurzfristig die Belastung bestehender Mieter begrenzen, schafft aber keine zusätzlichen Wohnungen. Werden gleichzeitig Investitionsmöglichkeiten und Renditeerwartungen eingeschränkt, kann sich das Wohnungsangebot langfristig sogar weiter verknappen. Für Bauträger und Projektentwickler sind deshalb Maßnahmen entscheidender, die zusätzliche Investitionen ermöglichen und die Angebotsseite stärken.

Interessanter sind die französischen steuerlichen Anreize. Sie zeigen, dass der Staat bezahlbaren Wohnraum nicht nur über ordnungsrechtliche Vorgaben, sondern auch durch bessere Investitionsbedingungen fördern kann.

DÄNEMARK

Langfristige Finanzierung als Impuls

Dänemark verfügt mit den „almene boliger“ über einen großen gemeinnützigen Wohnungssektor. Rund ein Fünftel des Wohnungsbestands entfällt auf dieses Segment. Langfristige Hypotheken und revolvingierende Finanzierungsstrukturen sorgen dafür, dass Mittel über lange Zeiträume erneut für Wohnungsbau eingesetzt werden können.

Für Deutschland ist weniger die Größe des gemeinnützigen Sektors als dessen Finanzierungslogik interessant. Revolvingierende Fonds und langfristig kalkulierbare Finanzierungsinstrumente könnten auch privaten Projektentwicklern zusätzliche Investitionsmöglichkeiten eröffnen. Entscheidend wäre eine diskriminierungsfreie Ausgestaltung, bei der private, kommunale und genossenschaftliche Unternehmen gleichermaßen Zugang erhalten können.

Ein gemeinsames Muster erfolgreicher Ansätze ist die langfristige Verlässlichkeit. Wohnungsbauprojekte haben mehrjährige Entwicklungs- und Investitionszyklen. Kurzfristig veränderte Förderbedingungen, neue Standards oder zusätzliche regulatorische Anforderungen können deshalb Projekte gefährden, deren Kalkulation Jahre zuvor begonnen hat.

Für Deutschland folgt daraus: Förderung muss verlässlich, einfach und wirtschaftlich nutzbar sein. Mindestens ebenso wichtig sind stabile gesetzliche Rahmenbedingungen. Planungssicherheit kann für Investoren einen ähnlichen Stellenwert haben wie die Höhe einzelner Förderprogramme.

Großes Potenzial liegt zudem in schnelleren Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die EU-Kommission will bürokratische Hindernisse reduzie-

ren und Genehmigungen beschleunigen. Genau hier liegt ein wesentlicher Hebel für Deutschland.

Auch serielles und modulares Bauen kann einen Beitrag leisten. Vorgefertigte Bauteile, standardisierte Prozesse und Rahmenverträge können bei geeigneten Projekten Bauzeiten verkürzen und Skaleneffekte ermöglichen. Sie sind jedoch kein Allheilmittel. Gerade innerstädtische oder standortspezifische Projekte erfordern häufig individuelle Lösungen.

„Deutschland kann sich die verbindliche Kooperation zwischen staatlichen Ebenen und Wohnungswirtschaft anschauen.“

Entscheidend ist deshalb Technologieoffenheit: Nicht eine bestimmte Bauweise sollte politisch privilegiert werden, sondern das Ziel, schneller und wirtschaftlicher zu bauen. Dazu gehören auch einfachere Baustandards, der Gebäudetyp E, flexible Grundrisse und eine konsequente Überprüfung kostentreibender Anforderungen.

Was DEUTSCHLAND übernehmen sollte

Der europäische Vergleich zeigt weniger ein einzelnes Erfolgsmodell als verschiedene Bausteine. Insbesondere von den Niederlanden lässt sich die verbindliche Koordination zwischen staatlichen Ebenen und Wohnungs-

wirtschaft anschauen. Frankreich zeigt, wie steuerliche Anreize Investitionen unterstützen können, während Dänemark interessante Ansätze für langfristige Finanzierungsstrukturen bietet.

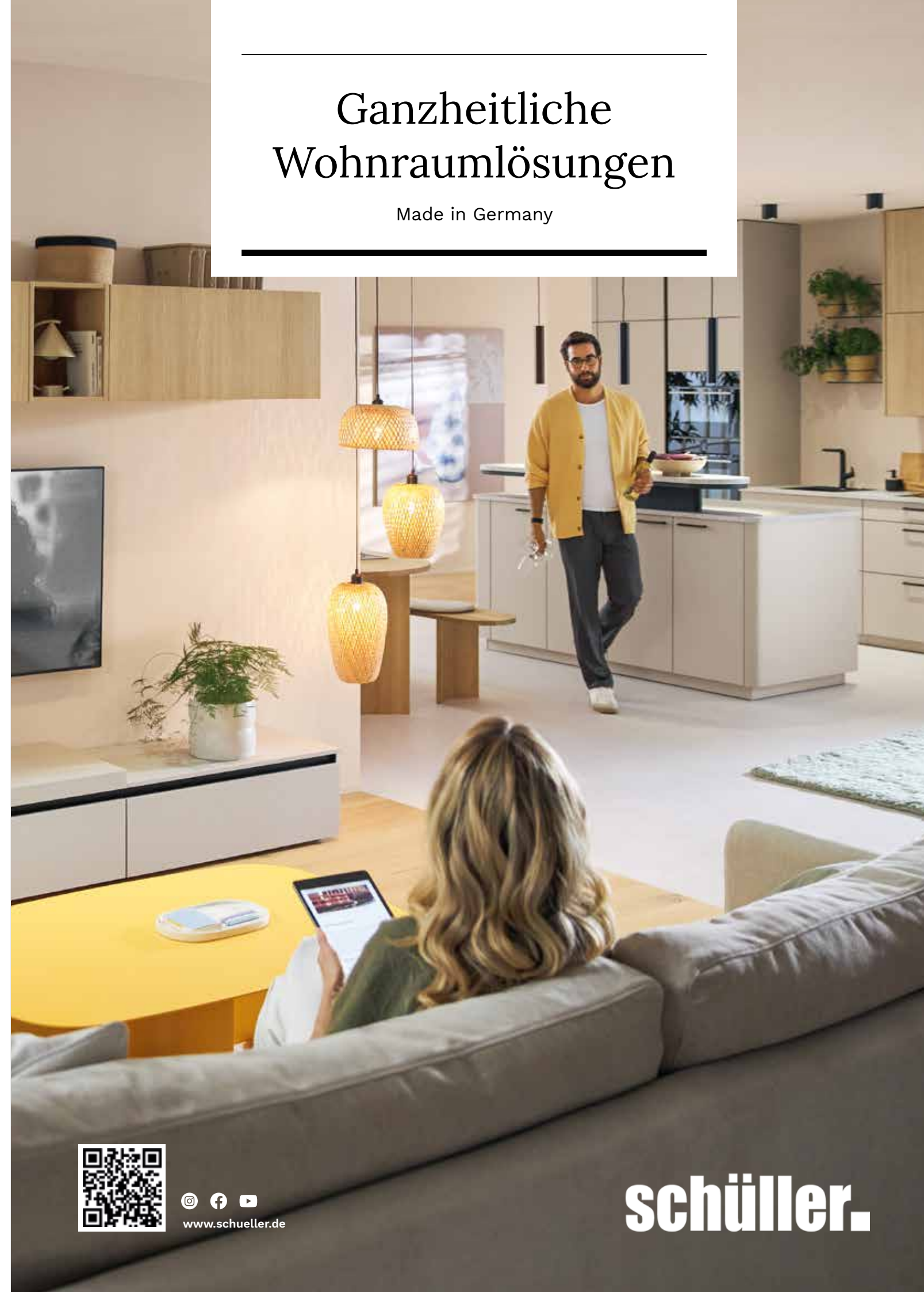
Bei der Mietregulierung fällt die Bilanz dagegen kritischer aus. Preisbegrenzungen können das Symptom steigender Wohnkosten adressieren, lösen aber nicht deren zentrale Ursache: zu wenig Wohnraum. Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum entsteht vor allem, wenn wieder deutlich mehr gebaut werden kann.

Für Bauträger und Projektentwickler liegt darin die entscheidende Lehre aus Europa: Grundstücke müssen verfügbar, Genehmigungen schneller, Anforderungen einfacher und Finanzierungs- sowie Förderbedingungen verlässlich sein. Politische Ziele für bezahlbaren Wohnraum funktionieren nur, wenn Projekte wirtschaftlich tragfähig bleiben.

Deutschland braucht deshalb weniger neue Einzelinstrumente als ein konsistentes Investitionsklima. Wenn Bodenpolitik, Finanzierung, Förderung und Baurecht so zusammenspielen, dass privates Kapital wieder in größerem Umfang mobilisiert werden kann, entstehen nicht nur bessere Bedingungen für die Immobilienwirtschaft, sondern vor allem mehr Wohnungen.

Ganzheitliche Wohnraumlösungen

Made in Germany



www.schuller.de

schüller.

Wohngeldnovelle: Vereinfachen, aber nicht kürzen

Der Gesetzentwurf enthält sinnvolle Maßnahmen zum Bürokratieabbau. Die vorgesehenen Leistungskürzungen sieht der BFW jedoch kritisch, weil sie bezahlbares Wohnen erschweren und neue soziale sowie wirtschaftliche Risiken schaffen.

Die Bundesregierung hat Anfang Juli 2026 den Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung und Fortentwicklung des Wohngeldgesetzes beschlossen. Nun folgen die parlamentarischen Beratungen. Nach derzeitigem Stand sollen die Neuregelungen zum 1. Januar 2027 in Kraft treten. Der Entwurf enthält zahlreiche Ansätze zur Verwaltungsvereinfachung, sieht zugleich jedoch deutliche Leistungskürzungen vor. Genau hier setzt die Kritik des BFW an.

Die geplanten Einschnitte

Der Gesetzentwurf verfolgt ausdrücklich das Ziel, die Wohngeldausgaben des Bundes zu reduzieren. Hierzu sind im Wesentlichen drei Maßnahmen vorgesehen:

- Aussetzung der regulären Wohngeldfortschreibung (Dynamisierung) zum 1. Januar 2027,
- Halbierung der Heizkostenkomponente,
- Anpassung der Berechnungsformel

Während die öffentliche Debatte bislang vor allem die ausbleibende Dynamisierung und die Kürzung der

Heizkostenkomponente in den Blick genommen wird, führt auch die geänderte Wohngeldformel selbst zu niedrigeren Leistungen. Für viele Haushalte bedeutet dies eine geringere Entlastungswirkung. Teilweise dürfte auch der Anspruch auf Wohngeld vollständig entfallen, obwohl Belastungen für Grundmiete und bei den Wohnnebenkosten weiterhin hoch bleiben.

Risiken für Mieter und Vermieter

Ein leistungsfähiges Wohngeldsystem stärkt stattdessen die Zahlungsfähigkeit von Mieterhaushalten und reduziert das Risiko von Mietrückständen und Forderungsausfällen. Damit leistet es einen wichtigen Beitrag zu stabilen Mietverhältnissen und zu einer verlässlichen Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen.

Werden die Leistungen abgesenkt, steigen zwangsläufig die Risiken. Dies betrifft insbesondere mittelständische Vermieter, die in vielen Regionen einen erheblichen Teil des Wohnungsangebots bereitstellen. Höhere Ausfallquoten, zusätzlicher

Verwaltungsaufwand und zunehmende Rechtsstreitigkeiten belasten letztlich alle Marktteilnehmer. Hinzu kommt, dass die Kürzungen nur schwer mit den wohnungspolitischen Zielsetzungen der Bundesregierung in Einklang zu bringen sind. Bezahlbares Wohnen lässt sich kaum stärken, wenn gleichzeitig die finanzielle Tragfähigkeit des Wohnens für einen Teil der Haushalte geschwächt wird.

Werden Kosten lediglich verlagert?

Zweifel bestehen zudem hinsichtlich der tatsächlichen Einsparwirkungen. Das Wohngeld hat gerade deshalb eine besondere Bedeutung, weil es häufig den Übergang in die Systeme des SGB II und des SGB XII verhindert. Sinken die Leistungen oder entfällt der Anspruch, wächst die Gefahr, dass betroffene Haushalte künftig auf andere Sozialleistungen angewiesen sind.

Die Einsparungen des Bundes könnten damit zumindest teilweise durch steigende Belastungen an anderer Stelle kompensiert werden. Beson-

ders betroffen wären die Kommunen, die zusätzliche Unterkunfts- und Unterstützungsleistungen finanzieren müssten. Ob die angestrebte Haushaltsentlastung unter dem Strich tatsächlich erreicht wird, erscheint daher fraglich.

Auch wohnungspolitisch ist das Signal problematisch. Die Bundesregierung verfolgt weiterhin das Ziel, Wohnungslosigkeit zu verhindern und bezahlbares Wohnen zu sichern. Eine Schwächung des Wohngeldes steht hierzu zumindest in einem deutlichen Spannungsverhältnis. Das Risiko von Mietrückständen und Wohnungsverlusten könnte zunehmen, obwohl das Wohngeld gerade präventiv wirken soll.

Positives Signal bei der Verwaltungsvereinfachung

Unabhängig von den geplanten Leistungskürzungen enthält die Novelle auch Regelungen, die sachgerecht sind. Vorgesehen sind unter anderem vereinfachte Nachweisverfahren, stärkere Pauschalierungen bei der Einkommensermittlung sowie reduzierte Prüfanforderungen. Ziel ist es, die Wohngeldbehörden zu entlasten und die Bearbeitung von Anträgen zu beschleunigen.

Gerade vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Zahl der Wohngeldhaushalte besteht hier seit Jahren Handlungsbedarf. Schnellere Verfahren und weniger Bürokratie kommen sowohl den Antragstellern als auch den Behörden zugute.

Die Ansätze zur Verwaltungsvereinfachung sollten daher konsequent umgesetzt werden. Aus Sicht des BFW spricht jedoch nichts dafür, notwendige Entbürokratisierungsmaßnahmen mit Kürzungen bei den Leistungen zu verknüpfen. Das passt nicht zusammen.



BFW-Stellungnahme

FAZIT

Die Wohngeldnovelle enthält sinnvolle Bausteine zur Vereinfachung und Beschleunigung der Wohngeldverfahren. Dies ist angesichts der hohen Belastung vieler Wohngeldstellen ausdrücklich zu begrüßen.

Problematisch bleibt jedoch, dass die Novelle gleichzeitig zentrale Leistungsbestandteile des Wohngeldes schwächt. Die ausgesetzte Dynamisierung, die Halbierung der Heizkostenkomponente und die Anpassung der Berechnungsformel führen zu einer spürbaren Absenkung der Unterstützung für Haushalte mit niedrigem Einkommen.

Aus Sicht des BFW sollten die vorgesehenen Verwaltungsvereinfachungen konsequent umgesetzt werden. Die geplanten Leistungskürzungen hingegen sind kritisch zu hinterfragen. Ein leistungsfähiges Wohngeld bleibt die treffsicherste Form der Unterstützung einkommensschwächerer Haushalte. Es stabilisiert Mietverhältnisse, reduziert Ausfallrisiken und entlastet zugleich die sozialen Sicherungssysteme. Wer das Wohngeld schwächt, riskiert Belastungen an anderer Stelle.



FRANCO HÖFLING

Justiziar/Leiter Recht

franco.hoeftling@bfw-bund.de



Update für Münchner Klimakarte

Mit der aktualisierten Stadtklimaanalyse schafft München eine neue Grundlage für Planungs- und Abwägungsprozesse. Für die Immobilienwirtschaft bedeutet das: Klimaanpassung dürfte bei Neubau, Nachverdichtung und Bestandsentwicklung noch früher und umfassender berücksichtigt werden müssen.

Die Landeshauptstadt München hat ihre Stadtklimaanalyse aktualisiert und neue Karten veröffentlicht, die zeigen, wo im Stadtgebiet heute und künftig besonders hohe Hitzebelastungen auftreten. Damit wird deutlich gemacht, welche Bedeutung Grünflächen und Kaltluftleitbahnen für die städtische Abkühlung haben. Die fachlichen Grundlagen sollen dazu beitragen, Klimaanpassung systematischer in Planungs- und Entwicklungsprozesse einzubeziehen.

Was die neue Klimakarte leistet

Die neue Stadtklimaanalyse baut auf einer aktualisierten Datengrundlage auf und ersetzt die Fassung aus dem Jahr 2014. Erarbeitet wurden Karten, die sowohl die derzeitige als auch die künftige thermische Belastung im Stadtgebiet abbilden und zugleich sichtbar machen, wo zusätzliche Begrünung oder der Erhalt von Luftaustauschbahnen besonders wirksam sein kann. Für die kommunale Planung ist das nach Auskunft der Stadt relevant, weil klimaökologische Belange damit räumlich konkreter und im Abwägungsprozess belastbarer dargestellt werden können. Das Bayerische Landesamt für Umwelt beschreibt Planungshinweiskarten als Instrument, mit dem Flächen im Hinblick auf thermischen Komfort und Luftqualität klimaökologisch bewertet werden.

Relevanz für Projektentwickler

Für künftige Projektentwicklungen dürfte die neue Kartengrundlage vor allem deshalb an Bedeutung gewinnen, weil Hitzebelastete oder für den Luftaustausch wichtige Flächen in Genehmigungs- und Abwägungsprozessen stärker in den Blick geraten. „Je deutlicher eine Fläche als klimaökologisch sensibel eingeordnet wird, desto größer werden in der Regel der Druck und die öffentliche Debatte rund um Vorhaben, die zusätzliche Versiegelung, dichte Bebauung oder Eingriffe in Freiräume mit sich bringen“, so Peter Hülsen, Geschäftsführer des BFW-Landesverbandes Bayern. Besonders konfliktträchtig sei dies in einer wachsenden Metropole wie München, in der Überlegungen zu Wohnraumbedarf, Nachverdichtung und Klimaanpassung für Zielkonflikte sorgen.

Bedeutung für die mittelständische Immobilienwirtschaft

Für mittelständische Entwickler, Bestandshalter und Wohnungsunternehmen steigen nach Auffassung des BFW Bayern damit die Anforderungen an die frühe Projektkonzeption. Wer in München künftig neu bauen oder Bestände weiterentwickelt, wird klimaangepasste Freiraumplanung, Verschattung, Entsiegelung, Gebäudebegrünung und den Umgang mit Frischluftschneisen voraussichtlich früher und systematischer mitdenken müssen, um Planungssicherheit zu gewinnen.

Neben den bereits gewachsenen Herausforderungen sieht Peter Hülsen darin aber auch eine strategische Chance: „Projekte, die Klimaanpassung bereits nachvollziehbar in das städtebauliche Konzept integrieren, werden von Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit mutmaßlich entsprechend priorisiert.“ Für Verbände und Unternehmen der mittelständischen Immobilienwirtschaft spricht daher vieles dafür, auf klare Kriterien, verlässliche Übergänge und praktikable Umsetzungsstandards zu drängen, statt Klimaanforderungen grundsätzlich infrage zu stellen.

„Die neue Münchner Klimakarte wird ein zusätzliches Steuerungsinstrument für Flächennutzung, Nachverdichtung und Genehmigungsfähigkeit werden“, lautet das Fazit von Peter Hülsen. „Klimaanpassung und Wohnungsbau dürfen dabei nicht gegeneinander ausgespielt werden, auch die Rentabilität von Projekten darf durch die Klimakarte nicht beeinträchtigt werden.“ Vielmehr könne diese ein sinnvolles Planungsinstrument sein, wenn ihre Anwendung transparent, verlässlich und praxistauglich erfolgt. Entscheidend sei, dass aus zusätzlichen fachlichen Anforderungen kein neues Genehmigungshemmnis für dringend benötigten Wohnungsbau werde, so Hülsen und appelliert: „Es dürfen keine zusätzlichen Kosten für Unternehmen und damit für künftige Mieter und Käufer entstehen. Falls doch, müssen diese durch städtische Förderprogramme aufgefangen werden.“

Hitze draußen halten statt Räume aufwendig kühlen

Steigende Temperaturen erfordern nachhaltige Lösungen: Außenliegender Sonnenschutz hält Hitze draußen, bevor aufwendige Kühlung notwendig wird.



Textilscreens: filigraner Sonnenschutz für großzügige Glasflächen

©Foto: ROMA

Die Sommer werden heißer, die Anforderungen an die Hitzeresilienz von Gebäuden steigen. Kommen Innenräume an ihre thermischen Grenzen, wird häufig über Klimaanlage diskutiert. Dabei behandeln diese vor allem die Folgen einer Überhitzung. Wesentlich nachhaltiger ist es, die Ursache direkt zu bekämpfen und die Sonnenwärme gar nicht erst ins Gebäude zu lassen.

Genau hier liegt der Vorteil von außenliegendem Sonnenschutz. Während innenliegende Lösungen erst wirken, nachdem die Sonnenstrahlung das Fensterglas passiert hat, stoppt außenliegender Sonnenschutz einen Großteil der Wärme bereits vor der Verglasung. So wird der Wärmeeintrag reduziert, das Raumklima verbessert und der Bedarf an energieintensiver Kühlung gesenkt. Für Wohnungsunternehmen bedeutet das mehr Komfort für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie einen wichtigen Beitrag zu einem energieeffizienten Gebäudebetrieb.

ROMA bietet mit Rollläden, Raffstoren und Textilscreens drei außenliegende Sonnenschutzsysteme, die sich optimal an unterschiedliche Gebäudetypen und Anforderungen anpassen.

Rollläden

Klassische Rollläden bieten einen besonders hohen Schutz vor sommerlicher Hitze und sorgen gleichzeitig für Sichtschutz, Abdunkelung und mehr Sicherheit. Sie eignen sich vor allem für Schlafräume sowie stark besonnte Fassaden und unterstützen auch an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima.

Raffstoren

Raffstoren ermöglichen die gezielte Steuerung von Tageslicht und Sonneneinstrahlung. Die verstellbaren Aluminiumlamellen schützen vor Blendung und Überhitzung, während die Räume hell bleiben und der Bezug nach draußen erhalten wird. Diese Außenjalousien eignen sich besonders für große Fensterflächen und moderne Fassaden.

Textilscreens

Textilscreens überzeugen durch ihre filigrane Optik. Spezielle Hightech-Gewebe reflektieren und absorbieren einen großen Teil der Sonneneinstrahlung.

Verschiedene Gewebe-Öffnungsfaktoren ermöglichen individuelle Lösungen für unterschiedliche Anforderungen. Textilscreens sind besonders windstabil, wartungsarm und besonders bei großzügigen Glasflächen gefragt.

Wer Gebäude zukunftssicher gestalten möchte, sollte beim sommerlichen Wärmeschutz nicht erst an die Klimaanlage denken. Entscheidend ist, die Hitze bereits vor dem Fenster zu stoppen. Außenliegender Sonnenschutz von ROMA schafft dafür die passenden Voraussetzungen und leistet einen wichtigen Beitrag für mehr Wohnkomfort und nachhaltige Hitzeresilienz.

Mehr Informationen unter www.roma.de.



ROMA KG | Ostpreußenstraße 9 | 89331 Burgau
Telefon: 08222 4000-0 | E-Mail: info@roma.de



Drei Länder, viele Märkte

Seit 1994 vertritt der BFW-Landesverband Mitteldeutschland die private mittelständische Immobilienwirtschaft in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Rund 95 Mitglieder und verbundene Unternehmen machen ihn zur Schnittstelle zwischen Branche, Politik und Verwaltung.



Dr. Ingo Seidemann, Vorsitzender des BFW Mitteldeutschland

Drei Bundesländer unter einem Verbandsdach zu vertreten, bedeutet mehr als den Austausch mit drei Landesregierungen und den Umgang mit unterschiedlichen Bauordnungen. Dresden, Leipzig, Erfurt, Jena, Halle und Magdeburg wachsen und benötigen Wohnraum und Gewerbeflächen. In kleineren Städten und ländlichen Räumen prägen dagegen demografische Veränderungen und der Bestand den Markt. Diese Unterschiede abzubilden und daraus gemeinsame Positionen abzuleiten, gehört zu den Aufgaben des BFW Mitteldeutschland.

Gegründet wurde der jüngste BFW-Landesverband am 11. Februar 1994 in Dresden. Heute vereint er rund 95 Mitglieder und verbundene Unternehmen. Dazu gehören Bauträger, Projektentwickler, Bestandshalter und Verwalter ebenso wie Vertriebsunternehmen und Dienstleister. Gemeinsam bilden sie weite Teile der Wertschöpfungskette ab – vom Entwickeln und Bauen bis zum Erhalten und Bewirtschaften. Die Mitglieder haben mehr

als die Hälfte des Wohnungsneubaus in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen realisiert. Ihr Investitionsvolumen im Wohnungsbau beläuft sich auf mehr als zehn Milliarden Euro. Die Projekte prägen Städte und Gemeinden und schaffen Voraussetzungen für Unternehmensansiedlungen und die Gewinnung von Fachkräften.

Die Erfahrungen aus der Praxis fließen unmittelbar in den politischen Dialog ein. Vorstand, Geschäftsführung und Fachleute aus den Mitgliedsunternehmen wirken in Beiräten der Landesregierungen mit und werden zu Anhörungen eingeladen. Im Mittelpunkt stehen

verlässliche Investitionsbedingungen, schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren, praxistaugliche Bauvorschriften sowie Förderangebote für den privaten Mittelstand. Ein konkretes Ergebnis dieser Arbeit war 2024 die Änderung der sächsischen Bauvorlageberechtigung, die den Weg für den Gebäudetyp E öffnete. Aktuell setzt sich der BFW Mitteldeutschland für eine verlässlich ausgestaltete Sonderabschreibung ein. Eine entsprechende Initiative hat er mit angestoßen. Steuerliche Anreize sollen privates Kapital für den Wohnungsbau mobilisieren.

Auch auf kommunaler Ebene wirbt der Verband für mehr Planungssicherheit. Gemeinsam mit vier Leipziger Wirtschafts- und Stadtakteuren hat er beispielsweise das Leipziger Baulandinvestitionsmodell vorgelegt. Bei neuem Wohnbaurecht soll frühzeitig feststehen, welche Beiträge ein Vorhabensträger für Grünflächen, Infrastruktur und sozialen Wohnungsbau leistet. So erhalten Kommunen und Investoren eine belastbare Kalkulationsgrundla-



BFW-LANDESVERBAND MITTELDEUTSCHLAND

Gegründet	1994
Geschäftsführer	Steffen Bieder
Mitgliedsunternehmen	ca. 95
Website	bfw-mitteldeutschland.de

Höhepunkte	Mitteldeutscher Immobilienstag, Innovationstag, Young Professionals Community, Fachveranstaltungen und Seminare
------------	---

VORSTAND	
Vorsitzender	Dr. Ingo Seidemann (S&G Development GmbH)
Stellv. Vorsitzende	Peter Pfeffer (MCM Investor Management AG)
	Dr. Nico Ullrich (Dr. Ullrich Real Estate GmbH)
Schatzmeister	Uwe Kraft (ElbeBau Dresden Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH)

ERWEITERTER VORSTAND	
	Frank Wießner (Max Wiessner Baugeschäft GmbH)
	Hans-Georg Herb (HK Immobilienmanufaktur GmbH)
	Petra Kupietz (Domus Vermietungs- und Verwaltungs-GmbH)

ge. Neben der politischen Interessenvertretung bilden Wissenstransfer und Vernetzung weitere Schwerpunkte. Beim Mitteldeutschen Immobilienstag kommen Wirtschaft, Politik, Verwaltung und Wissenschaft zusammen. Seminare, Arbeitskreise und Fachveranstaltungen behandeln rechtliche, steuerliche und technische Themen. Die Young Professionals Community richtet sich an den Branchennachwuchs.

Die Herausforderungen unterscheiden sich zwischen den Bundesländern ebenso wie von Kommune zu Kommune. Der gemeinsame Nenner bleibt: Private Akteure brauchen verlässliche Regeln, um langfristig investieren zu können. Der BFW Mitteldeutschland bündelt ihre Erfahrungen und bringt ihre Sicht dort ein, wo die Weichen für das künftige Bauen gestellt werden.

BFW Bayern lud zum Bayerischen Immobilienkongress

Das Get-together der Immobilienwirtschaft im Freistaat 2026.



Impression vom Immobilienkongress.

Der Bayerische Immobilienkongress des Landesverbandes war wieder zentraler Treffpunkt, an dem sich die im Freistaat tätigen Akteure der Immobilienwirtschaft zusammen mit Vertreterinnen und Vertretern aus Politik, Verwaltung und Wissenschaft austauschten. Im Fokus standen zeitgemäße Baustrategien für Bayern, herausragende Beispiele urbaner Stadtentwicklung und neue Wege, Wohnraum zu schaffen.

In seiner Eröffnungsrede brachte Präsident Andreas Eisele das Kernziel des BFW auf den Punkt: „Wir werben konsequent für Rahmenbedingungen, die Investitionen in Immobilien wieder ermöglichen. Denn eines dürfen wir nie vergessen: Ohne private Investitionen wird der dringend benötigte Raum für Wohnen und Gewerbe nicht entstehen können.“ Daran knüpfte Joachim Hermann, Bayerischer Staatsminister des Innern, für Sport und Integration (MdL), an. Er erläuterte die aktuellen Maßnahmen der Staatsregierung, unterstrich die Bedeutung des BFW und der Immobilienbranche und dankte den anwesenden Unternehmern für ihr Engagement im Freistaat.

Zu den renommierten Referenten zählte Prof. Dr. Thomas Beyerle von der Hochschule Biberach, der über die „Bayerische



Kongressausklang mit Blick über München.

Bauwende“ und den Einsatz von KI in der Branche referierte. Anschließend zeigte BFW-Mitglied Dr. Ernst Böhm von der B&O Gruppe anhand seiner Pilotprojekte zum Gebäudetyp E das große Potenzial des einfachen Bauens auf.

Der zweite Kongressteil widmete sich der Stadtentwicklung Münchens. Ralf Büschl von der Büschl Unternehmensgruppe präsentierte das geplante PaketPost-Quartier und Prof. Dr. Matthias Ottmann von der Urban Progress GmbH gab einen Ausblick auf das „Central Quartier“ rund um den neuen Hauptbahnhof. Dies bildete die Grundlage für das politische Panel mit den Vorsitzenden der großen Münchner Stadtratsfraktionen – Prof. Dr. Jörg Hoffmann (FDP/FW), Manuel Pretzl (CSU), Dr. Christian Köning (SPD) und Sebastian Weisenburger (Grüne – Rosa Liste).

Der Kongresstag im Rahmen der traditionellen „Bayerischen Immobiliennacht“ klang bei Sonnenuntergang in der M'Uni-qo-Rooftop-Bar mit Blick über München aus. Der ideale Rahmen für hochkarätiges Networking.

#jedeWohnungzählt: gemeinsam für den Wohnungsbau

Wohnungsbauprojekte brauchen Grundstücke, eine tragfähige Finanzierung und verlässliche Verfahren – aber auch gesellschaftliche Akzeptanz.



Das gelbe Sofa zu Gast im Hamburger Rathaus: Hamburgs Finanzsenator Dr. Andreas Dressel im Gespräch mit Kay Brahmst, Vorstandsvorsitzender des BFW-Landesverbands Nord.

Hier setzt die Kampagne **#jedeWohnungzählt** an, die der BFW-Landesverband Nord 2025 gemeinsam mit anderen Verbänden der Wohnungswirtschaft und engagierten Unternehmen ins Leben gerufen hat. Sie zeigt, warum neue Wohnungen gebraucht werden, macht die Leistungen der Wohnungswirtschaft sichtbar und bringt Unternehmen, Verbände, Politik und Öffentlichkeit miteinander ins Gespräch. Mit Plakaten, Social Media und aufmerksamkeitsstarken Aktionen erinnert sie daran: Jede zusätzliche Wohnung kann einen Unterschied machen.

In den vergangenen Monaten ist die Kampagne weiter gewachsen:

- Im April kamen Unterstützerinnen und Unterstützer im Bahnhof Pauli zusammen, um das einjährige Bestehen der Kampagne mit einem Netzwerkabend und einer After-Work-Party zu feiern.
- Auf dem gelben Sofa spricht Kay Brahmst, der Vorstandsvorsitzende des BFW-Landesverbands Nord, regelmäßig mit kompetenten Gästen über die Situation auf dem Wohnungsmarkt. In den letzten Monaten waren unter anderem Hamburgs Finanzsenator Dr. Andreas Dressel, Reiner Schäfer von der Benno und Inge Behrens-Stiftung sowie Cord Wöhlke, Gesellschafter und langjähriger Geschäftsführer der Iwan Budnikowsky GmbH & Co. KG, zu Gast. Die Videos sind auf der Kampagnenwebsite on-

line und werden auf Instagram ange-teasert.

- Auch außerhalb Hamburgs ist **#jedeWohnungzählt** präsent. Beim X8-BauDialog in Frankfurt stellte Kay Brahmst die Kampagne Bundesbauministerin Verena Hubertz vor. Der VNW präsentierte sie beim Genossenschaftstag in Hamburg, der IVD brachte die Kampagnenmotive zum Deutschen Immobilitätstag nach Erfurt.
- Ein Erklärvideo klärt über die Entwicklung der Baukosten und deren Einfluss auf die Mietpreise auf.
- Als Partner neu dabei sind unter anderem die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB), Meyer Hochbau, das KI-Unternehmen All3 und die Haspa.
- Seit September 2026 sorgen Spots im Fahrgast-TV der Hamburger U-Bahnen für noch mehr Reichweite.

UND SIE?

Die Kampagne **#jedeWohnungzählt** ist überregional und lebt von Menschen und Unternehmen, die ihre Botschaft mittragen, Flächen zur Verfügung stellen, Veranstaltungen unterstützen oder sich als Partner engagieren. Sprechen Sie uns an und machen Sie mit!



info@bfn-nord.de

Taskforce Verwalterprovision

Vom Mitgliederimpuls zur Verbandsinitiative: Der BGH hat die bisherige Praxis der Verwalterprovision gekippt. Daraufhin haben der Landesverband Berlin/Brandenburg, der Landesverband Nord und der BFW-Bundesverband mögliche Lösungen für den Umgang mit der Vergangenheit und für neue Vertragsgestaltungen aufgezeigt.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21. Mai 2026 (Az. I ZR 224/25) hat die Verwalterpraxis erschüttert. Der BGH hat entschieden, dass einem Wohnungsvermittler weder gegenüber dem Mieter noch gegenüber dem Vermieter eine Provision zusteht, wenn er zugleich Verwalter der vermittelten Wohnung ist. Damit steht eine in der Branche weit verbreitete Praxis infrage: die vom Eigentümer gezahlte Vergütung des Verwalters für den erheblichen Aufwand bei der Neuvermietung einer verwalteten Wohnung.

Für viele Mitgliedsunternehmen war schnell klar: Hier geht es nicht um eine Randfrage, sondern um Vergütungsstrukturen, Rückforderungsrisiken und die wirtschaftliche Tragfähigkeit professioneller Mietverwaltung. Auf Initiative betroffener Mitglieder hat der BFW-Landesverband Berlin/Brandenburg deshalb kurzfristig gemeinsam mit Mitgliedsunternehmen, dem BFW Nord und dem BFW-Bundesverband eine Taskforce Verwalterprovision ins Leben gerufen.

Die Taskforce hat innerhalb weniger Tage die zentralen Praxisfragen gebündelt: Wie ist mit Rückforderungsansprüchen umzugehen? Wann beginnt

die Verjährung? Welche Leistungen sind Verwaltung, welche Vermittlung? Und wie können Verträge künftig so gestaltet werden, dass der tatsächliche Mehraufwand bei Mieterwechseln weiterhin rechtssicher vergütet wird?

Auf dieser Basis hat die BFW-Mitgliedskanzlei Knauth Rechtsanwälte im Auftrag des BFW-Bundesverbands eine gutachterliche Stellungnahme mit konkreten Handlungsempfehlungen erstellt. Das Gutachten zeigt: Die bisherige Verwalterprovision ist nach der BGH-Auslegung nicht heilbar; entscheidend wird künftig die saubere Abgrenzung zwischen Vermittlungs- und Verwaltungsleistungen sein. Zugleich werden unterschiedliche Modelle für den Umgang mit der Vergangenheit und für neue Vertragsgestaltungen aufgezeigt – jeweils mit unterschiedlicher Risikoschwelle.

Der Vorgang zeigt exemplarisch, wie Verbandsarbeit wirken kann: Mitglieder geben den Impuls, die Landesverbände bündeln das Praxiswissen und übersetzen es in rechtliche und politische Arbeit. Parallel setzt sich der BFW auf Bundesebene für eine gesetzliche Klarstellung des Wohnungsvermittlungsgesetzes ein. Ziel ist es, die bisherige vom Eigentü-

mer getragene Vergütungspraxis wieder rechtssicher zu ermöglichen. Denn klar ist: Professionelle Mietverwaltung endet nicht bei der Betreuung laufender Mietverhältnisse – sie umfasst auch den erheblichen Aufwand, Wohnungen rechtssicher, effizient und verantwortungsvoll neu zu vermieten. Und dieser Aufwand muss auch vergütet werden.

Das Gutachten „Verwalterprovision – Rückforderungsrisiken und Regelungsvorschläge“ der Kanzlei Knauth finden Mitglieder des BFW-Landesverband Berlin/Brandenburg im Mitgliederbereich der Website des Landesverbands. Scannen Sie dazu einfach den QR-Code.



Alternativ erhalten BFW-Mitgliedsunternehmen das Gutachten auf Anfrage bei der Bundesgeschäftsstelle. Ansprechpartnerin ist
CHRISTINE GÜLER
christine.gueler@bfw-bund.de

Kontinuität und neue Impulse

An der Spitze des Landesverbands Baden-Württemberg tritt Jens Schmitt die Nachfolge des langjährigen Geschäftsführers Gerald Lipka an. Noch bis Ende Dezember fungieren beide als Doppelspitze.

Seit dem 1. August 2026 ist Jens Schmitt neuer Geschäftsführer des BFW-Landesverbands Baden-Württemberg. Der studierte Betriebswirt verfügt über langjährige Verbandserfahrung und war seit 2010 in verschiedenen Leitungsfunktionen tätig. Bis zum Jahresende führt er den Verband gemeinsam mit dem bisherigen Geschäftsführer Gerald Lipka. Nach dessen Eintritt in den Ruhestand übernimmt Schmitt zum 1. Januar 2027 die alleinige Geschäftsführung.

Die Übergangsphase bietet dabei die Möglichkeit, Erfahrung und neue Perspektiven miteinander zu verbinden. Schmitt kann in den kommenden Monaten vom umfassenden Wissen seines Vorgängers über den Verband, seine Mitglieder und die politischen Rahmenbedingungen profitieren. Gleichzeitig bringt er aus seiner langjährigen Tätigkeit in unterschiedlichen Verbandsstrukturen eigene Erfahrungen und Vorstellungen mit, wie sich Interessenvertretung, interne Abläufe und Mitgliederkommunikation künftig weiterentwickeln lassen.

„Ich bin sehr herzlich aufgenommen worden und freue mich über das gute Miteinander im Verband“, sagt Schmitt. „Die kommenden Monate möchte ich intensiv nutzen, um von der großen Erfahrung Gerald Lipkas zu profitieren und den Verband, seine Mitglieder und seine Strukturen noch

besser kennenzulernen. Gleichzeitig habe ich aus meiner bisherigen Verbandsarbeit natürlich einige Ideen mitgebracht. Dabei geht es nicht darum, Bewährtes grundsätzlich zu verändern, sondern auf einer guten Grundlage aufzubauen und gemeinsam zu prüfen, wo wir Strukturen und Angebote weiterentwickeln können.“

Gerade angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft sieht Schmitt eine starke Interessenvertretung als zentrale Aufgabe. Dazu gehören für ihn ein enger Austausch mit den Mitgliedsunternehmen, eine klare Positionierung gegenüber Politik und Öffentlichkeit sowie effiziente Strukturen innerhalb des Verbandes. Welche konkreten Akzente er dabei setzen möchte, soll sich Schritt für Schritt aus den Gesprächen mit Vorstand, Mitgliedern und Geschäftsstelle entwickeln.

Gerald Lipka begrüßt diesen Ansatz: „Ich bin sehr zuversichtlich, dass wir mit Jens Schmitt einen erfahrenen Verbandsmann gewonnen haben, der die Interessen unserer Mitglieder auch künftig mit Nachdruck vertreten wird. Gerne gebe ich mein Wissen aus mehr als einem Jahrzehnt an ihn weiter. Gleichzeitig ist es selbstverständlich, dass eine neue Geschäftsführung eigene Erfahrungen und Ideen einbringt. Entscheidend ist, dass der Verband auch in Zukunft gut aufgestellt ist.“



Der Betriebswirtschaftler Jens Schmitt folgt auf Gerald Lipka.

Bis Ende Dezember wollen beide Geschäftsführer deshalb gemeinsam für einen reibungslosen Übergang sorgen. Für Schmitt ist diese Phase zugleich Ausgangspunkt für die nächsten Schritte: Bewährtes fortführen, neue Anforderungen aufnehmen und dort neue Impulse setzen, wo sie den Mitgliedern und der Schlagkraft des Verbandes zugutekommen.

Initiative für steuerlichen Investitionsschub

Schnellere Genehmigungen allein bringen keine neuen Wohnungen. Deshalb wirbt eine vom BFW Mitteldeutschland mit angestoßene Initiative für eine stärkere und verlässlich ausgestaltete Sonderabschreibung im Wohnungsbau.

Zugleich zeigt das Leipziger Bauland-investitionsmodell, wie sich kommunale Anforderungen frühzeitig kalkulierbar gestalten lassen.

Eine Baugenehmigung bedeutet längst nicht mehr, dass ein Vorhaben auch umgesetzt wird. Hohe Baukosten, gestiegene Zinsen, zurückhaltende Banken und nicht mehr tragfähige Kalkulationen führen dazu, dass selbst baureife Projekte zurückgestellt oder aufgegeben werden. Rund 35.700 Baugenehmigungen sind laut Statistischem Bundesamt im vergangenen Jahr erloschen. Der BFW-Landesverband Mitteldeutschland hat deshalb eine Initiative für stärkere steuerliche Investitionsanreize im Wohnungsbau mit angestoßen. Im Mittel-

punkt steht die Forderung, die Sonderabschreibung zu stärken und verlässlich auszugestalten. „Wir brauchen einen Doppelschlag. Die Maßnahmen von Bund und Ländern zur Beschleunigung von Verfahren sind richtig und notwendig. Gleichzeitig müssen wir Investitionen aktiv fördern. Was schneller genehmigt wird, muss am Ende auch finanziert und gebaut werden können“, sagt Dr. Ingo Seidemann, Vorstandsvorsitzender des BFW Mitteldeutschland.

Sonderabschreibung soll Kapital mobilisieren

Eine Sonderabschreibung kann die Wirtschaftlichkeit eines Wohnungsbauprojekts verbessern, ohne dass der Staat jedes Vorhaben unmittelbar bezuschussen

muss. Sie erhöht vor allem in den ersten Jahren nach Fertigstellung die Liquidität und erleichtert dadurch die Finanzierung. Das ist bei langfristigen Projekten relevant, weil hohe Kosten und Zinsen den Zeitpunkt, ab dem sich eine Investition trägt, immer weiter nach hinten verschieben. Kapital fließt nur dann in neue Wohnungen, wenn Risiken und Erträge in einem tragfähigen Verhältnis stehen. Die Sonderabschreibung kann daher den Ausschlag geben, ob ein Vorhaben umgesetzt, verschoben oder aufgegeben wird.

Welche Wirkung staatliche Anreize entfalten können, zeigen aktuelle Zahlen aus Sachsen. Dort stehen 2026 insgesamt 199,3 Millionen Euro für neue Be-



Symbolbild

Wenn ein staatlicher Impuls ein Vielfaches an zusätzlichen Mitteln mobilisiert, sollten wir diesen Effekt auch steuerpolitisch konsequent nutzen.

Dr. Ingo Seidemann

willigungen im sozialen Wohnungsbau bereit. Rund 65 Millionen Euro sind für Neubauprojekte vorgesehen, mit denen in den kommenden Jahren etwa 740 Sozialwohnungen in Dresden und Leipzig entstehen sollen. Nach Angaben des Freistaates löst jeder Euro Förderung weitere vier Euro Bauinvestitionen aus. Diese Relation lässt sich nicht unmittelbar auf den frei finanzierten Wohnungsbau übertragen. Sie verdeutlicht aber, wie ein staatlicher Impuls zusätzliches Kapital aktivieren kann. Öffentliche Förderprogramme allein werden den Bedarf an neuen Wohnungen nicht decken. „Wenn ein staatlicher Impuls ein Vielfaches an zusätzlichen Mitteln mobilisiert, sollten wir diesen Effekt auch steuerpolitisch konsequent nutzen“, betont Dr. Ingo Seidemann. „Kapital ist grundsätzlich vorhanden. Entscheidend ist, Bedingungen zu schaffen, unter denen es wieder in Immobilien und insbesondere in neue Wohnungen fließt.“

Unterschiedliche Märkte, dasselbe Problem

Die wirtschaftlichen Schwierigkeiten betreffen ganz Deutschland, zeigen sich regional aber unterschiedlich. In den Metropolen treffen hohe Grundstücks- und Baukosten auf einen enormen Bedarf. Zugleich lassen sich die zur Deckung der Projektkosten notwendigen Mieten vielfach nicht mehr durchsetzen. In Teilen

Sachsens, Sachsen-Anhalts und Thüringens liegen die Bau- und Finanzierungskosten ebenfalls auf hohem Niveau, während die erzielbaren Mieten niedriger sind als in den großen Ballungsräumen. Ein Projekt kann deshalb dringend benötigt und vollständig genehmigt sein, ohne wirtschaftlich realisierbar zu werden. Steuerliche Anreize dürfen sich daher nicht nur an Hochpreisstandorten orientieren. Sie müssen auch dort wirken, wo der Wohnungsbedarf wächst, die Mieten aber keine immer höheren Projektkosten tragen können. Für den BFW Mitteldeutschland ist die Sonderabschreibung damit auch ein standortpolitisches Instrument.

Leipziger Modell schafft Planbarkeit

Auch auf kommunaler Ebene setzt sich der BFW Mitteldeutschland für verlässlichere Investitionsbedingungen ein. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, der Handwerkskammer zu Leipzig, Gemeinsam für Leipzig e.V. und den Stadtgehaltern Leipzig hat der Verband das Leipziger Baulandinvestitionsmodell vorgelegt. Der Vorschlag betrifft Projekte, für die neues Wohnbaurecht geschaffen werden muss. Er soll frühzeitig klären, welche Beteiligungen auf einen Vorhabenträger zukommen. Zugleich sieht das Modell Beiträge zu gesamtstädtischen Aufgaben vor, ohne die Investitionsbe-

reitschaft durch spät hinzukommende Forderungen zu beeinträchtigen.

Grundlage ist die Bruttogeschossfläche. Danach bemessen sich Beiträge für Grünflächen, technische und soziale Infrastruktur sowie den sozialen Wohnungsbau. Leistungen innerhalb des Projekts können angerechnet werden. Die Verpflichtungen sollen bereits zu Beginn der Planung feststehen und in die Kalkulation einfließen. Das Modell greift eine bundesweite Herausforderung auf: Werden kommunale Anforderungen erst im Laufe eines langjährigen Verfahrens konkretisiert, erhöhen sie die Risiken. Transparente Regeln schaffen dagegen Verlässlichkeit für Kommunen und Unternehmen.

Genehmigungen reichen nicht

Die Ansätze ergänzen einander: Die Sonderabschreibung soll privates Kapital mobilisieren, das Leipziger Baulandinvestitionsmodell kommunale Anforderungen berechenbarer machen. Bund und Länder müssen zugleich Planungs- und Genehmigungsverfahren vereinfachen. Der Erfolg der Wohnungspolitik darf sich nicht allein an kürzeren Verfahren oder höheren Genehmigungszahlen bemessen. Entscheidend ist, wie viele der genehmigten Wohnungen tatsächlich gebaut werden.

„Entscheidender Hebel sind die Rahmenbedingungen“

Der Wohnungsmangel bleibt trotz steigender Fördermittel ungelöst. Der „Soziale Wohn-Monitor 2026“ zeigt: Mehr Neubau setzt vor allem niedrigere Kosten, einfachere Standards, schnellere Verfahren und verlässliche Rahmenbedingungen voraus.



Martin Dornieden, Vorsitzender des BFW-Landesverbandes NRW

Der Wohnungsmangel in Deutschland bleibt dramatisch. Nach dem „Sozialen Wohn-Monitor 2026“ des Pestel Instituts fehlen bundesweit – je nach Berechnung – zwischen rund 790.000 und 1,4 Millionen Wohnungen. Während zwischen 2011 und 2024 rund 6,2 Millionen Menschen nach Deutschland zuwanderten, entstanden lediglich knapp vier Millionen neue Wohnungen. Für 2025 erwarteten die Forscher nur noch 210.000 bis 230.000 Fertigstellungen.

Angespannte Lage im sozialen Wohnungsbau

Bis 2030 errechnet das Pestel Institut einen jährlichen Bedarf von 310.000 bis 410.000 neuen Wohnungen. Selbst eine langfristig sinkende Bevölkerungszahl würde daran wenig ändern: Die Zahl kleiner Haushalte nimmt zu, gleichzeitig gelten rund vier Millionen Wohnungen als technisch oder wirtschaftlich nicht sanierbar und müssen langfristig ersetzt werden. Besonders angespannt bleibt die Situation im sozialen Wohnungsbau. Ende 2017 gab es bundesweit noch

rund 1,22 Millionen Sozialwohnungen, Ende 2024 waren es nur noch knapp 1,05 Millionen. Zwischen 2018 und 2024 wurden rund 262.000 neue Bindungen geschaffen, gleichzeitig liefen jedoch mehr als 436.000 bestehende Bindungen aus. Die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau haben sich zwischen 2020 und 2024 mehr als verdreifacht, die Zahl der geförderten Wohneinheiten stieg jedoch lediglich um 32 Prozent.

Martin Dornieden, Vorsitzender des BFW-Landesverbandes Nordrhein-West-

falen, sieht deshalb vor allem die Rahmenbedingungen als entscheidenden Hebel. Im WDR 5-Mittagsecho verwies er auf immer komplexere Vorschriften, zusätzliche Auflagen, hohe Kosten und langwierige Genehmigungsverfahren.

Deutschland braucht mehr Neubau

Dass kostengünstigeres Bauen möglich ist, zeigt der Monitor anhand von Projekten nach dem schleswig-holsteinischen Regelstandard „Erleichtertes Bauen“. Dort wurden Gestehungskosten von weniger als 4.000 Euro je Quadratmeter erreicht. Bundesweit lagen die durchschnittlichen Gesamtkosten geförderter Mietwohnungsneubauten 2024 dagegen bei rund 5.011 Euro.

Die zentrale Botschaft des Monitors: Deutschland braucht dauerhaft mehr Neubau. Entscheidend sind nicht allein zusätzliche Fördermilliarden, sondern niedrigere Kosten, einfachere Standards, schnellere Verfahren und verlässliche Rahmenbedingungen.

Wir begrüßen unsere neuen Verbandsmitglieder

Bautra GmbH
Adenauer Platz 7
33602 Bielefeld

Bauwerk Wohnbau
GmbH & Co. KG
Neue Ramtelstraße 30
71229 Leonberg

Bremer Anlagenberatung- und
Projektentwicklungsgesellschaft
mbH
Salzbergener Straße 1-3
48431 Rheine

Bronk Service GmbH
Karmeliterstraße 6
52064 Aachen

EGB Generalunternehmen GmbH
EGB Gruppe GmbH
Friedrichstraße 2
54516 Wittlich

GEWOBAG EB
Entwicklungs- und Bau-
betreuungsgesellschaft mbH
Alt Moabit 101 A
10559 Berlin

kevee consulting GmbH
Sechtemer Straße 5
50968 Köln

Leinemann Immobilien &
Vertrieb GmbH
Elbchaussee 200
22605 Hamburg

mk bauprojektmanagement gmbh
Gerhart-Hauptmann-Str. 10
52249 Eschweiler

Nerra GmbH
Stresemannstraße 37
47051 Duisburg

siebrecht münzesheimer
architekten gmbh
Mattentwiete 8
20457 Hamburg

Stockhausen GmbH
Bauträger + Architekturbüro
Am Nordglacis 4
46483 Wesel

Ten Brinke Projektentwicklung
GmbH & Co. KG
Niederlassung Bayern
Sauerlacher Straße 72
82515 Wolfratshausen

TIHECO -
Tim Hegmanns Consulting
Wasserstraße 14
40213 Düsseldorf

Ulrich Hartung GmbH
Adenauerallee 127 a
53113 Bonn

Zenk Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB
Neuer Wall 25
20354 Hamburg

Kany Konsult GmbH
Flörsheimer Straße 8
60326 Frankfurt

Sedlmayr Grund und
Immobilien AG
Marsstraße 46 - 48
80335 München

EGCP Projektentwicklungs-
und Verwaltungs GmbH
Maximilianstraße 45
80538 München

Walser Immobilienprojekte GmbH
Bismarckstr. 4
86159 Augsburg

Liven Wohnungsbau GmbH
Augsburger Straße 37
10789 Berlin

Ansprechpartnerin für eine Mitgliedschaft

Christine Güler

Telefon 030 327 811 01

E-Mail christine.gueler@bfw-bund.de

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Redaktion

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

Anzeigen

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

Layout/Grafik

Dirk Dratsdrummer Kommunikation
47445 Moers

Druck

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

Bildnachweise

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

Titelmotiv: BERLIN-BELICHTET.DE - stock.adobe.com

S. 3: rustamank - stock.adobe.com

S. 6: Frank - stock.adobe.com

S. 7: Johann-Frederik Schultdt; Annette Koroll Fotos (Foto Schede)

S. 8: sebra - stock.adobe.com

S. 10: KI-generiert/nmb

S. 12: Bilderraum Fotostudio Hannover/Eva Ibrügger

S. 16/17: Ronald Rampsch - stock.adobe.com

S. 21: KI-generiert/nmb

S. 24: Niklas Krug/BFW Bundesverband

S. 26: Maryana - stock.adobe.com

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

Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen.

Die Kürzung von Autorenbeiträgen aus technischen Gründen bleibt vorbehalten.

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

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

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.
ISSN 2364-8457

S. 27: bmbwebdesign. - stock.adobe.com

S. 28: Messe München GmbH/Holger Rauner

S. 30: franco ricci - stock.adobe.com

S. 32/33: Ingo Menhard Mediendesign (c) www.werbeantrieb.de

S. 37: blende11.photo - stock.adobe.com

S. 41: Thomas Wieder

S. 42: Stefan Obermeier (2)

S. 43: BFW-Landesverband Nord

S. 45: Stefan Bernarding

S. 46: KI-generiert/nmb

S. 51: Rawpixel.com - stock.adobe.com

#Dachentdecker



Mit unserem **Projektservice für gewerbliche Bauherren** erhalten Sie schnell und einfach Unterstützung für Ihr Dachprojekt. **Einfach den QR-Code scannen:** Intelligent genutzte Dächer haben heute mehr drauf denn je. Sie können Strom erzeugen und die Kosten- und Ökobilanz ganzer Gebäude verbessern. Die Begrünung schützt das Dach und verbessert die Luft- und Lebensqualität nachhaltig. Entdecken Sie, was BMI für innovative Dachprojekte, unser Klima und Ihre Kunden tun kann. **de.bmigroup.com/dachentdecker**



BRAAS icopal VEDAG WOLFIN KLÖBER

BMI



VELUX®

Powernap - möglich gemacht

Mehr Komfort unter dem Dach:
Neue VELUX Rollläden schützen effektiv vor
Hitze. Durch die gesteigerte Wohnqualität
erhöhen Sie den Wert Ihrer Immobilien.

Bis zu
7,5 °C
kühler im
Sommer*

Ihr Ansprechpartner
André Osterhoff
andre.osterhoff@velux.com

*Die Ergebnisse stammen aus einer VELUX internen Simulation (Sommer 2025, Hamburg),
in der ein südorientierter Raum mit zwei Dachfenstern (GGU70, MK08) untersucht wurde.