Landesverband
Nordrhein-Westfalen

impulse

September | 2026

Das Magazin der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

WohneNRW-Tage 2026

Drei Tage, viele Ideen, ein Ziel: Gutes Wohnen

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
David Scheffler
david.scheffler@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.

Martin Dornieden
Vorsitzender

Elisabeth Gendziorra
Geschäftsführerin

EDITORIAL

Liebe Leserin, lieber Leser!

Der Traum vom eigenen Haus gehört für viele junge Familien noch immer zu einem gelungenen Leben. Doch die Verwirklichung dieses Traums rückt zunehmend außer Reichweite. Mehr als jedes dritte angebotene Einfamilienhaus in den deutschen Metropolen kostet mittlerweile über eine Million Euro. Das ist ein alarmierendes Signal.

Die Ursachen für die hohen Wohnkosten sind vielfältig und bekannt: gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, hohe regulatorische Anforderungen und knappe Grundstücke. Auch kommunale Baulandmodelle tragen je nach Ausgestaltung ihren Teil dazu bei. Was ursprünglich bezahlbaren Wohnraum sichern soll, kann durch zu hohe Quoten, Abgaben und Folgekosten selbst zum Kostentreiber werden. Kommunen, die Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in Bauprojekten absichern wollen, müssen Baulandmodelle deshalb kritisch auf ihre Kostenwirkung überprüfen. Einen konkreten Einblick in die aktuelle Situation gibt in dieser Ausgabe Gerd Kropmanns, Gründer von DIE WOHNKOMPANIE.

Wie weit rechnerischer Bedarf und wirtschaftliche Realität inzwischen auseinanderliegen, konnten wir auch in einem Beitrag des WDR 5-Mittagsechos unter der Überschrift „Wohnungsbau: Kosten und Komplexität zu hoch“ deutlich machen. Unsere Kernbotschaft lautet: Am Bedarf nach Wohnraum mangelt es nicht. Das Problem sind die Rahmenbedingungen, unter denen neue Wohnungen entstehen sollen. Sie führen dazu, dass zahlreiche Projekte wirtschaftlich kaum noch realisierbar sind. Damit wird genau jene Lücke beschrieben, die auch die Zahlen des Sozialen Wohn-Monitors des Pestel-Instituts sichtbar machen: Ein hoher Bedarf allein führt noch nicht zu mehr Neubau. Vergleichbare Vorhaben werden in manchen Kommunen innerhalb weniger Wochen genehmigt, während die Bearbeitung andernorts viele Monate oder deutlich länger dauert. Für Projektentwickler ist Zeit ein erheblicher Kostenfaktor. Finanzierung, Grundstückshaltung, Planungsleistungen und steigende Baupreise belasten die Projekte währenddessen weiter. Am Ende steigen damit zwangsläufig auch die Preise für Wohnraum.

Martin Dornieden Elisabeth Gendziorra

INHALT

04 Neuer Code: NRW programmiert die Bauordnung um

06 Interview: „Projektentwickler sind keine Bittsteller“

10 BFW NRW
Projekte der Mitglieder

14 WohneNRW-Tage: Drei Tage, viele Ideen, ein Ziel – gutes Wohnen

16 Solarstrom vom Dach entlastet Wohnkosten

18 NRW.Bank: Wohnungsmarktbarometer 2026

19 Pestel-Studie: Wohnungsmangel wird zum Standortnachteil

22 100 Jahre DERICHS u KONERTZ: Die Zukunft im Blick

IMPRESSUM
Herausgeber
BFW-Landesverband NRW e.V.
Geschäftsführerin Elisabeth Gendziorra (V.i.S.d.P.)
Redaktion, Satz, Layout
Dirk Dratsdrummer Kommunikation, Moers
Druck Druckcenter Meckenheim

Sofern nicht anders angegeben wurden uns die Fotos zur Verfügung gestellt.
Fotonachweis:
S. 4: ©bluedesign - stock.adobe.com
S. 6: ©GD schaarschmidt - stock.adobe.com
S. 7: ©Jann Höfer
S. 9: ©eQ-3 AG
S. 15 (Bild rechts): ©MHKBD
S. 16: ©Wolfgang Cibura - stock.adobe.com
S. 20: ©Tom Bayer - stock.adobe.com
S. 22: ©Thorsten Kohlhaas/DERICHS u KONERTZ

Neuer Code: NRW programmiert die Bauordnung um

Der nordrhein-westfälische Landtag hat am 15. Juli 2026 das dritte Änderungsgesetz zur Landesbauordnung beschlossen. Der neue „BauCode NRW“ ist am 1. September 2026 in Kraft getreten.

Er soll Planungs und Genehmigungsprozesse vereinfachen, Verfahren digitalisieren, Bürokratie abbauen und die Eigenverantwortung der am Bau Beteiligten stärken. Im Mittelpunkt stehen dabei vor allem der Umbau, die Umnutzung und die Nachnutzung bestehender Gebäude. Das Land modernisiert damit das Bauordnungsrecht und schafft die rechtlichen Grundlagen, damit Bauvorhaben insgesamt schneller und praxistauglich umgesetzt werden können.

Ein zentrales Element ist die konsequente Digitalisierung. **Künftig wird die elektronische Bauantragstellung zum Regelfall.** Papierunterlagen sollen durch digitale Verfahren und standardisierte Bearbeitungsprozesse ersetzt werden. Zugleich entfällt die doppelte Gebäudeeinmessung. Die erforderlichen Daten sollen digital übernommen werden, unter anderem mit Hilfe des bundesweiten Standards XBau. Nach Angaben des Ministeriums können Vermessungskosten dadurch um rund 20 Prozent sinken.

Besonderes Gewicht legt der „BauCode NRW“ auf den Gebäudebestand. Die Landesbauordnung soll stärker zur Umbauordnung werden, damit bestehende Gebäude erhalten, weiterentwickelt und neuen Nutzungen zugeführt werden können. Dafür werden Prüf- und Nachweispflichten reduziert und Anforderungen an bestehende Bauteile, Tageslicht, Aufstockungen sowie den Umgang mit genehmigten Bestandsgebäuden praxisgerechter gefasst.
Vor allem die Umwandlung von Büro- und Ladenflächen in Wohnraum soll erleichtert werden.

Das Land will damit ungenutzte Substanz aktivieren und zusätzliche Flächen schaffen, ohne ständig neu zu bauen.
Auch die **Genehmigungsfreistellung wird ausgeweitet.** Sie gilt künftig unter anderem für bestimmte Änderungen oder Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich Dachgauben im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Daneben sollen Vorhaben der Landes- und Bündnisverteidigung vollständig verfahrensfrei gestellt werden.

Projekte für Bundespolizei, Katastrophenschutz, Unfallhilfe, Bevölkerungsschutz und andere öffentliche Zwecke werden in ein bauaufsichtliches Zustimmungsverfahren überführt.

Zusätzliche Erleichterungen gibt es für die Energiewende. Anlagen für Wasserstoffkern und Verteilnetze sowie für den Transport und die Speicherung von Kohlendioxid werden aus dem Anwendungsbereich der Bauordnung herausgenommen. Auch E-Tankstellen und ihre technischen Nebenanlagen sollen bauordnungsrechtlich verfahrensfrei werden.

Zugleich ordnet das Gesetz das Verhältnis zwischen Bauherrschaft, Fachplanung und Verwaltung neu. Die unteren Bauaufsichtsbehörden werden von komplexen Bauanträgen entlastet und können sich stärker auf ihre Kernaufgaben konzentrieren. Bauherrschaften sollen die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen stärker selbst sicherstellen. Ergänzend wird **im vereinfachten Genehmigungsverfahren eine Genehmigungsfiktion eingeführt,** wenn innerhalb der gesetzlichen Frist keine Entscheidung ergeht. Ina Scharrenbach fasst den Kern der Reform so zusammen: „Mit den Gesetzesänderungen wird die Bauordnung zur Umbauordnung.“

Die stärkere Ausrichtung der Landesbauordnung auf den Bestand ist ein wichtiger Schritt. Gerade in zentralen Lagen liegt erhebliches Potenzial in Gebäuden, deren bisherige Nutzung nicht mehr trägt. Wenn Umnutzungen künftig mit weniger Nachweis- und Prüfaufwand möglich werden, kann daraus neuer, bezahlbarer und altersgerechter Wohnraum entstehen. Entscheidend wird sein, diesen neuen Spielraum auch konsequent zu nutzen.

FABIO MERKENS
Geschäftsführer Merkens Real Estate

Der BauCode NRW ist ein wichtiger Schritt zu mehr Tempo, Digitalisierung und Praxisnähe im Wohnungsbau. Besonders die Erleichterungen für Umbauten, die Ausweitung genehmigungsfreier Verfahren und die Stärkung der Eigenverantwortung können Planungszeiten deutlich verkürzen. Entscheidend wird nun sein, dass die neuen Regelungen in den Kommunen einheitlich und konsequent umgesetzt werden, damit schneller neuer Wohnraum entsteht.

MARTIN DORNIEDEN
Geschäftsführer DORNIEDEN GRUPPE

Die Änderung der BauO NRW ist kein Freibrief, technische Standards beliebig zu unterschreiten. Sie schafft vielmehr eine neue Trennlinie zwischen dem öffentlich-rechtlich erforderlichen Schutzniveau und dem zivilrechtlich geschuldeten Qualitätsstandard.
Für Bauherren und Projektentwickler kann dies Chancen eröffnen. Wer von etablierten technischen Regeln abweichen möchte, erhält künftig im Bauordnungsrecht mehr Gestaltungsspielraum. Dieser Spielraum muss jedoch auf der zivilrechtlichen Ebene durch eine klare Vertragsgestaltung abgesichert werden. Wer beide Ebenen von Anfang an zusammendenkt und die gewünschte Beschaffenheit eindeutig festlegt, kann die neuen Spielräume nutzen, ohne sich zugleich neue Haftungsrisiken einzuhandeln.

CHRISTOPHER KÜAS
Rechtsanwalt, CBH Rechtsanwälte

Sie möchten mehr zur Novelle der Landesbauordnung wissen? Dann nutzen Sie den unten stehenden QR-Code zum Download unserer Mitgliederinformation, die der BFW-Landesverband NRW in Zusammenarbeit mit Christopher Küas (CBH Rechtsanwälte) erstellt hat.

„Projektentwickler sind keine Bittsteller“

NRW-Geschäftsführerin Elisabeth Gendziorra im Gespräch mit Gerd Kropmanns, Inhaber und geschäftsführender Gesellschafter von DIE WOHNKOMPANIE NRW, über kooperative Baulandmodelle, kommunale Erwartungen und die schwindende Chance auf Wohneigentum.

Herr Kropmanns, Sie haben seit 2011 in Köln, Düsseldorf und anderen NRW-Städten zahlreiche Projekte realisiert. Die Branche kennt vor allem die Welle und den Butzweilerhof in Köln, aktuell unter anderem das Projekt Vierzig549 in Düsseldorf. Wann ist Ihnen klar geworden, dass Projektentwickler gegenüber den Kommunen eine neue Rolle einnehmen müssen?

Kropmanns Als sich die Erwartungshaltung grundlegend verschoben hat. Früher stellte die Stadt Baurecht her, wir bauten. Heute ist es häufig umgekehrt: Erst wenn der Projektentwickler zusätzliche Infrastruktur, Kitas, Schulen, Grünanlagen, Straßen oder soziale Angebote finanziert, wird ein Vorhaben ernsthaft behandelt. Aus einer Partnerschaft ist vielerorts ein einseitiger Forderungskatalog geworden. Das muss sich ändern.

Sie sagen: Es darf nicht nur darum gehen, was der Projektentwickler für die Stadt tun kann. Was meinen Sie?

Kropmanns Kommunen und Lokalpolitik müssen sich fragen: Was leisten wir, damit gebaut werden kann? Wie schaffen wir Planungssicherheit? Wie beschleunigen wir Verfahren? Wie reduzieren wir Bürokratie? In vielen kooperativen Baulandmodellen werden Risiken und Infrastrukturkosten auf Projektentwickler verlagert, ohne die Wirtschaftlichkeit ausreichend zu berücksichtigen. Die Botschaft lautet oft: Wer bauen will, zahlt alles. Das mochte in der Niedrigzinsphase noch funktionieren. Heute funktioniert es nicht mehr.

Woran zeigt sich überzogenes Anspruchsdenken in der Praxis?

Kropmanns Der Grundstückskauf ist nicht der Startschuss für den Bau, sondern der Beginn einer langen und teuren Entwicklung. Es folgen Planungsrecht, Abstimmungen mit Fachämtern, Wettbewerbe, Bürgerbeteiligung, Verkehrs-, Lärm-, Klima- und Artenschutzgutachten, Entwurfsplanung, Erschließung und Finanzierung. Gutachten werden ergänzt, erneut geprüft oder durch weitere Anforderungen erweitert. Gleichzeitig fordert jede Fachabteilung ihren Standard: mehr Grün, breitere Wege, Mobilitätsangebote, Kita-Plätze, geförderten Wohnungsbau und energetische Vorgaben. Zu selten wird die Summe betrachtet und die Frage gestellt, ob das Projekt noch gebaut werden kann.

> Wohneigentum gerät für breite Teile der Bevölkerung komplett außer Reichweite – zunehmend auch für Haushalte mit zwei guten Einkommen.
>
> Gerd Kropmanns,
> Geschäftsführer DIE WOHNKOMPANIE NRW

In der öffentlichen Debatte entsteht oft der Eindruck, Projektentwickler verdienten vor allem am steigenden Bodenwert.

Kropmanns Das ist ein Missverständnis. Wer ein Grundstück kauft, erzielt ja noch keinen Ertrag, sondern übernimmt zunächst ein enormes Risiko. Wir finanzieren Grundstück, Planung, Gutachten, Verfahren und Vorleistungen und binden Kapital über Jahre. In dieser Zeit fließt Geld ab, aber keines zurück. Jeder Monat Verzögerung kostet. Wenn gleichzeitig Baukosten, Finanzierungskosten und kommunale Forderungen steigen, kann eine tragfähige Kalkulation schnell kippen.

Mehr als jedes dritte angebotene Einfamilienhaus in den Metropolen kostet inzwischen über eine Million Euro. Was sagt diese Zahl über den Markt aus?

Kropmanns Sie zeigt, wie weit sich Kosten, Angebotspreise und Kaufkraft auseinanderentwickelt haben. Eine Million Euro für ein Einfamilienhaus war früher die Ausnahme. Heute ist das in Metropolen ein erheblicher Teil des Angebots. Das ist kein Luxusproblem, sondern ein Warnsignal: Wohneigentum gerät für breite Teile der Bevölkerung komplett außer Reichweite – zunehmend auch für Haushalte mit zwei guten Einkommen.

Selbst dann, wenn diese Haushalte Eigenkapital mitbringen?

Kropmanns Ja. Wer 30 Prozent Eigenkapital einbringt, hat eine solide Basis. Bei einem Kaufpreis von einer Million Euro müssen dennoch rund 700.000 Euro finanziert werden, zuzüglich Erwerbsnebenkosten. Selbst wenn ein Haushalt 40 Prozent seines monatlichen Nettoeinkommens für Zins und Tilgung aufwendet, ist das für viele nicht mehr tragbar. Höhere Zinsen verringern die Kreditfähigkeit der Käufer massiv. Sie treffen den Eigentumserwerb direkt, und sie treffen die Projektentwickler, die Grundstücke, Planung, Erschließung und Bauvorbereitung über lange Zeit vorfinanzieren.

GERD KROPMANNS (61) ist geschäftsführender Gesellschafter der DIE WOHNKOMPANIE NRW GmbH in Düsseldorf, die er 2011 mit Bauunternehmer Kurt Zech gründete. DIE WOHNKOMPANIE NRW ist Teil der 2026 gegründeten ZECH Real Estate AG, dem Immobiliengeschäft der familiengeführten Zech Group SE. Unter ihrem Dach bündelt die Gruppe unter anderem Wohn-, Gewerbe- und Logistikprojektentwickler sowie Gesellschaften für Fonds-, Investment- und Asset-Management.

Welche Rolle spielen die kooperativen Baulandmodelle dabei?

Kropmanns Ursprünglich sollten sie Infrastrukturkosten fair teilen. In der Praxis werden über städtebauliche Verträge erhebliche Kosten auf Vorhabenträger verlagert: Erschließung, öffentliche Räume, Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen, Kitas und weitere soziale Infrastruktur. Die Öffentlichkeit sieht diese Belastungen selten, weil sie im Vertragswerk und in der Projektkalkulation stecken. Am Ende verteuern sie das Wohnen.

Wo sehen Sie trotz dieser Kritik positive Ansätze?

Kropmanns Es gibt sie in unseren Projekten in Köln und Düsseldorf. In Köln ist in der Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt spürbar, dass das Bewusstsein für die wirtschaftlichen Realitäten von Projektentwicklungen gewachsen ist. Mit dem Dezernenten Andree Haack verbindet sich die Hoffnung, dass die Verwaltung stärker vom Verhindern ins Ermöglichen kommt. Auch der Prozess „Köln baut bezahlbar“ ist ein wichtiges Signal. Entscheidend ist nun die Umsetzung: Das Paket mit 22 Maßnahmen muss vom Rat der Stadt Köln vollständig beschlossen werden. Gerade bei Energieeffizienz, Stellplatzregelungen, Satzungen und weiteren Kostenfragen können daraus spürbare Erleichterungen entstehen.

In Düsseldorf ist ebenfalls eine größere Bereitschaft erkennbar, auf die Belange der Projektentwickler einzugehen, um Wohnungsbau realisierbar zu machen. Das gilt für die Zusammenarbeit mit der

Stand: 31. August 2026

Beigeordneten Cornelia Zuschke ebenso wie für die Haltung des Oberbürgermeisters Dr. Stephan Keller. Die Gespräche zeigen: Verwaltung und Politik können Entwicklung ermöglichen, wenn sie die wirtschaftlichen Bedingungen eines Projekts von Beginn an mitdenken.

Was bedeutet das für das Ziel, mehr Eigentum und private Altersvorsorge zu ermöglichen?

Kropmanns Deutschland hat bei der Eigentumsquote bekanntlich Nachholbedarf. Wohneigentum ist für viele Menschen ein zentraler Baustein der Vermögensbildung und Altersvorsorge. Wenn selbst solide verdienende Haushalte mit nennenswertem Eigenkapital nicht mehr finanzieren können, geht diese Perspektive verloren. Es reicht nicht, politisch über Eigentumsbildung zu sprechen. Es müssen Rahmenbedingungen geschaffen werden, unter denen Eigentum entstehen und erworben werden kann.

Was erwarten Sie grundsätzlich von Städten und Gemeinden?

Kropmanns Erstens klare Regeln und deutlich schnellere Verfahren. Zweitens eine offene Diskussion darüber, welche Infrastrukturkosten Vorhabenträger tragen können und welche Aufgabe der öffentlichen Hand bleiben müssen. Drittens eine neue Kultur der Zusammenarbeit. Projektentwickler sind keine Bittsteller. Sie investieren eigenes Kapital, entwickeln Quartiere und schaffen Wohnraum. Sie können aber nicht gleichzeitig Grundstück, Planung, Zinsen, Baukosten, Förderquoten und die vollständige Infrastruktur eines Quartiers finanzieren, während Käufer wegen hoher Zinsen nicht mehr kaufen können. Hinzu kommt, dass lange Projektlaufzeiten Verlässlichkeit brauchen. Wenn Politik und Verwaltung dies nicht mehr bieten können, werden wir bald erleben, dass Projektentwickler nur noch sehr selektiv bauen. Wir sind Risiken gewohnt, aber der Tanz auf der Rasierklinge macht keinem Entwickler Spaß.

Was folgt daraus für die Branche?

Kropmanns Wir müssen früher und klarer sagen, wo die wirtschaftliche Grenze liegt. Ein Projekt wird nicht besser, weil immer weitere Anforderungen hinzukommen. Wenn Politik und Verwaltung bezahlbaren Wohnraum, Eigentumsbildung und lebenswerte Quartiere in einer Kommune wollen, müssen sie das Bauen ermöglichen statt es durch Verzögerungen, neue Auflagen und einseitige Kostenverlagerung zunehmend unmöglich zu machen.

UNSERE FORDERUNG

Verpflichtungen zum Bau öffentlich geförderter Wohnungen sollten nur gelten, wenn auch Fördermittel zur Verfügung stehen. Hier ist die Kommune in der Verantwortung, das Budget entsprechend zu steuern.

Intelligent heizen – in Neubau und Bestand

Ob Neubau oder Bestandsgebäude, Gasheizung oder Wärmepumpe, Fußbodenheizung oder klassische Heizkörper – die Voraussetzungen für eine effiziente Wärmeversorgung sind vielfältig. Das Ziel bleibt jedoch immer dasselbe. Räume sollen komfortabel beheizt werden, ohne unnötig Energie zu verbrauchen. Eine intelligente Heizungssteuerung setzt genau hier an. Sie passt die Wärmeabgabe an den tatsächlichen Bedarf jedes Raumes an und hilft so, die bereitgestellte Wärme effizient zu nutzen.

Mit Homematic IP bietet der deutsche Hersteller eQ-3 eine smarte Lösung für alle Gebäudetypen. Bei Fußbodenheizungen steuert ein Fußbodenheizungscontroller mit motorischen Stellantrieben die Verteilung des Heizwassers. Er ermittelt kontinuierlich den Wärmebedarf der einzelnen Räume und passt den Durchfluss in den Heizkreisen entsprechend an. Unterschiedliche hydraulische Verhältnisse gleicht das System selbstständig aus. Dieser automatische hydraulische Abgleich sorgt für eine optimale Wärmeverteilung, sodass jeder Raum genau so viel Heizwasser erhält, wie für die gewünschte Temperatur nötig ist.

Die motorischen Stellantriebe ermöglichen einen nahezu stufenlosen und gleichmäßigen Heizwasserdurchfluss. Davon profitieren insbesondere Wärmepumpen. Ein kontinuierlicher Durchfluss reduziert häufiges Starten und Stoppen und unterstützt einen effizienten und schonenden Betrieb. Auch der Stromverbrauch der Stellantriebe ist gering. Während thermische Stellantriebe üblicherweise drei bis fünf Watt pro Heizkreis benötigen, kommt die Temperaturregelung mit Homematic IP auf weniger als ein Watt für das gesamte Haus.

Auch klassische Heizkörper lassen sich einfach smart nachrüsten. Homematic IP Heizkörperthermostate ersetzen dazu die vorhandenen Thermostate, ohne dass ein Eingriff in die Heizungsanlage erforderlich ist. Individuelle Heizprofile sorgen anschließend für die passende Raumtemperatur zur richtigen Zeit. Außerhalb der Heizzeiten senken die Thermostate die Temperatur selbstständig ab. Gerade im Gebäudebestand lässt sich die Heizungsregelung so mit überschaubarem Aufwand modernisieren – für einen gezielteren Energieeinsatz und mehr Wohnkomfort.

Wer mit Homematic IP die Heizungssteuerung modernisiert, schafft zugleich die Grundlage für weitere smarte Anwendungen im Gebäude. Das System umfasst auch Lösungen für Verschattung, Beleuchtung, Zutritt und Sicherheit. Alle Bereiche greifen intelligent ineinander und lassen sich schrittweise ergänzen. Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich auf diese Weise vielfältige Möglichkeiten, Immobilien nach Bedarf komfortabler, effizienter und sicherer auszustatten.

Daniel Regnier
Key Account Manager Bauwirtschaft
daniel.regnier@eq-3.com
Telefon 0162 6736398

TEN BRINKE errichtet neuen Polizeistandort in Recklinghausen

Illustration Polizei Recklinghausen: © JBR-PARTNER

Mit dem symbolischen ersten Spatenstich hat unlängst der Neubau einer modernen Zentralen Polizeilichen Liegenschaft (ZPL) und eines geplanten Regionalen Trainingszentrums (RTZ) in Recklinghausen begonnen. Zusammen mit dem Projektentwickler und ausführenden Bauunternehmen Ten Brinke und den planenden Architekten der JBR-Partnergesellschaft wird damit ein Zeichen gesetzt – für eine zukunftsorientierte Polizei mit modernster Technik und zeitgemäßen Räumlichkeiten.

Die neue Liegenschaft am Westring samt geplantem Regionalen Trainingszentrum bündelt künftig Verwaltungsdienststellen der Polizei Recklinghausen, die Hundertschaft, verschiedene Kriminalkommissariate sowie die Fahrzeugwerkstatt. Dort werden neben Polizisten aus dem Polizeipräsidium Recklinghausen auch die Kollegen der Polizeipräsidien Gelsenkirchen und Oberhausen für Ernstfälle im Einsatz trainieren. Das Regionale Trainingszentrum Recklinghausen steht für neue Standards in der polizeilichen Aus- und Fortbildung. Auf dem rund 62.000 m² großen Gelände entstehen außerdem Park- und Fahrzeugflächen. Die Finanzierung erfolgt mit Mitteln des Landes NRW.

BONAVA plant rund 300 Wohnungen in Köln

Auf dem Areal an der Feldgärtenstraße und der Hermesgasse, nördlich des grün gestalteten Niehler Friedhofs gelegen, plant Bonava auf einem etwa 22.300 m² großen Areal ein Wohnquartier mit 290 bis 320 Wohneinheiten in mehrgeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschossen. 30 Prozent der Wohnfläche werden gemäß des Kooperativen Baulandmodells öffentlich gefördert sein.

Die Kölner Innenstadt ist nur 20 Autominuten entfernt, die Kita und der Sportplatz „Im Grund" befinden sich in unmittelbarer Nähe. Viel öffentliche Grünfläche, ein großes Spielangebot für die Kleinsten und teilweise geförderter Wohnraum machen das Quartier für Menschen jeden Alters sowie Singles und Familien interessant.

B+V UNION: Burgpark Karree in Baesweiler

Seit 2024 entsteht im Osten von Baesweiler, im Ortsteil Setterich, auf einem 5.540 m² großen Grundstück mit direktem Zugang zum Burgpark das Projekt Burgpark Karree. Die B+V Union realisiert hier in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Baesweiler, den Architekten beck+blüm-beck Architekten (Entwurf), Zimmermann Architekten (Bauausführung) sowie weiteren Fachplanern einen modernen und nachhaltigen Wohn- und Gewerberaum.

Das Projekt umfasst fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 69 Wohneinheiten und bietet sowohl hochwertige Wohnflächen als auch attraktive Gewerbeflächen. Der Rohbau war 2025 erstellt, bis 2027 soll der Neubau komplett fertiggestellt werden.

Foto/Visualisierung: B+V Union Real Estate GmbH

Dank Umnutzung eines Gewerbeareals entsteht an der Königsberger Straße im Stadtteil Lierenfeld ein neues Wohnquartier. Flankiert und geschützt von Geschosswohnungsbau sollen dort insgesamt 32 Stadthäuser mit je 151 m² Wohnfläche errichtet werden. Jedes Haus bietet nicht nur einen Garten mit Terrasse, sondern verfügt auch über eine Dachterrasse.

Die Ausstattung umfasst wertige Fliesen, moderne Sanitäreinrichtungen sowie eine Fußbodenheizung auf allen Wohnetagen. Heizung und Warmwasser werden durch eine Luft-Wärmepumpe bereitgestellt, während eine Photovoltaik-Anlage auf dem Hausdach zur Energieeffizienz beiträgt. Im Angebot sind Stadthäuser, die den Bedürfnissen aller Generationen gerecht werden.

WILMA: 32 Stadthäuser für den Düsseldorfer Stadtteil Lierenfeld

Illustration: Wilma.de

DORNIEDEN Gruppe baut 83 Häuser für Familien in Bergheim-Ahe

Die DORNIEDEN Gruppe hat in Bergheim-Ahe ein rund 26.800 m² großes Grundstück erworben. Auf dem bislang landwirtschaftlich genutzten Areal entsteht ein modernes Generationenquartier, das Familien, Singles und Senioren gleichermaßen ein Zuhause bieten soll. Geplant sind 83 Reihen- und Doppelhäuser sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit 39 Wohnungen und 20 Appartements. Eine integrierte Arztpraxis ergänzt das Angebot und stärkt die wohnortnahe Versorgung. Die beiden Mehrfamilienhäuser wurden bereits im Vorfeld an einen externen Investor veräußert. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Der Bebauungsplan steht kurz vor dem Satzungsbeschluss. Bereits im ersten Quartal 2027 soll der Vertrieb der Häuser starten. Der Baubeginn ist für Mitte 2027 vorgesehen, die Fertigstellung des Quartiers wird Mitte 2028 erwartet.

Das neue Quartier verbindet bezahlbares Wohnen mit hoher Bauqualität. Insgesamt entstehen 63 Reihen- und Doppelhäuser der Marke VISTA Reihenhaus, die dank serieller Planung ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis bieten und insbesondere Familien den Weg in die eigenen vier Wände erleichtern. Ergänzt wird das Angebot durch 20 individuell geplante Doppelhäuser der Marke DORNIEDEN Generalbau, die zusätzliche Gestaltungsfreiheit ermöglichen.

Die Wohnsiedlung entsteht in einem gewachsenen Wohnumfeld mit überwiegend Einfamilienhäusern. Kurze Wege zu Kindertagesstätten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten sowie die gute Anbindung in Richtung Köln machen den Standort besonders attraktiv – vor allem für Familien, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Vorzüge der Stadt erreichen möchten.

NESSELER: Bezahlbarer Wohnraum an der Schagenstraße in Aachen

In Aachen-Brand entsteht mit MY BRAND ein neues Wohnquartier, das bezahlbaren Wohnraum, nachhaltige Bauweise und soziale Infrastruktur miteinander verbindet. Auf dem Grundstück an der Schagenstraße 60 werden im Schlüsselfertigbau 69 öffentlich geförderte Mietwohnungen mit einem vielfältigen Wohnungsmix sowie eine sechszügige Kindertagesstätte realisiert. Bauherr ist die Frey AG Immobilien Köln.

Illustration: ©Visualisierungen: Frey AG

Das Projekt umfasst rund 6.061 m² Wohnfläche und ergänzt das Quartier um eine Kindertagesstätte mit etwa 1.093 m² Nutzfläche. Damit entsteht ein Ort für unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse – mit kurzen Wegen und einer hohen Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Gebäude werden im Standard BEG 40 Netto Null errichtet und erfüllen damit hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz. Ergänzt wird das Quartier durch 31 Stellplätze in der Tiefgarage sowie 17 oberirdische Stellplätze. Das Projekt soll voraussichtlich im Juli 2027 abgeschossen sein.

Illustration: bautra-invest.de

BAUTRA INVEST realisiert 80 Apartments in Bonn

In unmittelbarer Nähe zur Beethovenhalle, zur Bonner Innenstadt sowie zum ehemaligen Kanzleramt an der Adenauerallee realisiert Bautra Invest eine moderne Bestandskonversion. Für die Stayery, einen innovativen Anbieter von Serviced Apartments, entstehen hier 80 modern ausgestattete Apartments, die zeitgemäßes Wohnen auf Zeit mit hoher Aufenthaltsqualität verbinden.

Das Projekt vereint eine erstklassige Lage mit einer klaren architektonischen Handschrift und einem Nutzungskonzept, das auf die Bedürfnisse moderner, urbaner Zielgruppen zugeschnitten ist.

Mit dieser Bestandskonversion schafft das Unternehmen nach eigenen Angaben ein hochwertiges Angebot im wachsenden Segment der Serviced Apartments/Hospitality und leistet zugleich einen Beitrag zur weiteren städtebaulichen Entwicklung dieses traditionsreichen Bonner Standorts. Die Umbaumaßnahme hat bereits im Frühsommer begonnen. Zum Jahreswechsel 2027/2028 soll die Stayery ihren Betrieb in der ehemaligen Bundeshauptstadt aufnehmen.

TECE
DIE WENDE IN DER WAND.
Trennwand statt (Vor-)Wand.
Vorgefertigte Installationswände, effizient und sicher.
Jetzt Whitepaper downloaden.
die-wende-in-der-wand.de
close to you
© Ioana Architekturkommunikation

SASSENSCHEIDT plant 200 Wohneinheiten in Düsseldorf-Benrath

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat im Juli grünes Licht gegeben: Der Immobilienentwickler Sassenscheidt plant auf dem ehemaligen Eishallengelände in Benrath drei Mehrfamilienhäuser mit rund 200 Mietwohneinheiten. Mehr als 100 davon sind als öffentlich geförderte Sozialwohnungen vorgesehen.
Tiefgarage und gewerbliche Erdgeschosszonen an der Paulsmühlenstraße ergänzen das Ensemble. Vorgesehen sind fünf bis sechs Vollgeschosse mit Flachdächern, das oberste Vollgeschoss wird zurückversetzt. Die Gebäude werden 8 m höher als die benachbarten Paulshöfe. Im Innenhof entsteht eine 300 m² große Spielfläche.
Das Projekt ergänzt die starke städtebauliche Verdichtung und Entwicklung rund um die Benrather Paulsmühle.

Illustration: Sassenscheidt

WohneNRW-Tage: Drei Tage, viele Ideen, ein Ziel – gutes Wohnen

Wie vielfältig die Antworten auf die aktuellen Herausforderungen des Wohnens ausfallen können, zeigten auch in diesem Jahr mehrere BFW-Mitgliedsunternehmen bei den WohneNRW-Tagen.

Generationenwohnen in Viersen

Die Projekte stehen für nachhaltigen Neubau, serielle Sanierung, barrierearmes Wohnen und die Revitalisierung von Innenstädten. Gemeinsam mit der Allianz für mehr Wohnungsbau, der auch der BFW NRW angehört, nutzte Landesbauministerin Ina Scharrenbach drei Tage im August, um herausragende, mit Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen realisierte Vorhaben zu besichtigen.

Generationenwohnen in Viersen

In Viersen entsteht ein Generationenwohnhaus mit 44 vollständig geförderten, barrierefreien Mietwohnungen, inklusive Mietercafé als Ort der Begegnung. Das Vorhaben ist Teil des Pilotprogramms zum Digitalen Gebäuderessourcenpass (DGRP) des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW. Für die nachhaltige Umsetzung sorgt unter anderem BFW-Mitglied Terhalle. Das Unternehmen realisiert die Holzbauweise und übernimmt insbesondere die Fertigung der Fassadenelemente. Bauherrin ist die VAB Viersen. Zu den WohneNRW-Tagen wurde mit dem Richtfest und dem symbolischen Nagelschlag ein wichtiger Meilenstein gefeiert.

Landmarken/Eckehard Adams: Hallenbad macht Platz für Azubi-Wohnen

Sylvia Friedrichs (Landmarken AG) und Stefanie Adams-Pescher (Eckehard-Adams Wohnen) begrüßten die Allianz in Düsseldorf im Quartier „Goldeck“: Auf dem Gelände des ehemaligen Hallenbads an der Lütticher Straße entstehen frei finanzierte und geförderte Wohnungen, die durch Gewerbeflächen ergänzt werden. Einen außergewöhnlichen Akzent im Wohnungs-Mix setzt die Azubi-WG des Caritasverbands Düsseldorf als Teil des geförderten Wohnungsbaus, den die Stadtmarken GmbH (Teil der Landmarken AG) im Quartier verantwortet. Die vier WG-Bewohner, alle Azubis in der Altenpflege, staunten nicht schlecht, als neben der Ministerin auch der Düsseldorfer Oberbürgermeister

Azubi-Wohnen in Düsseldorf

Aus Kaufhof wird Seniorenwohnen

Stephan Keller ihre Wohnräume besichtigte. Sylvia Friedrichs und Stefanie Adams-Pescher luden im Anschluss auf die Dachterrasse zum Dialog ein – bei bestem Wetter.

B&O: Serielle Sanierung in Hattingen

Dass Klimaschutz und Bestandserhalt zusammengehören, zeigt die serielle Sanierung an der Goethestraße in Hattingen. Vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 42 Wohnungen – darunter 18 geförderte Wohnungen – wurden im bewohnten Zustand energetisch modernisiert. Der Energiekennwert konnte dabei um rund 85 Prozent gesenkt werden. Industriell vorgefertigte Fassadenelemente, Luft-Wärmepumpen und neue Balkone ermöglichten eine zügige Umsetzung mit möglichst geringen Belastungen für die Bewohnerinnen und Bewohner. Trägerin des Projekts ist die hwg eG, die serielle Modernisierung hat das BFW-Mitglied B&O ausgeführt.

Sahle Wohnen/Paderborn: Aus Kaufhof wird Seniorenwohnen

Zum vierten Mal in Folge präsentierte BFW-Mitglied Sahle Wohnen ein Förderprojekt. Im Mittelpunkt des Baustellenrundgangs stand die nachhaltige Umnutzung eines innerstädtischen Bestandsgebäudes. NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach informierte sich vor Ort über die 37 geplanten Seniorenwohnungen und die modernen Gewerbeflächen. Das Vorhaben verbindet mehrere Ziele: Es schafft dringend benötigten, bezahlbaren und altersgerechten Wohnraum, erhält gewerbliche Nutzungen und stärkt die Innenstadt. Der Umbau zeigt beispielhaft, wie aus leer stehenden Handelsimmobilien neue, zukunftsfähige Orte entstehen können.

Gemeinsam Lösungen schaffen

Für den BFW NRW sind diese Projekte besonders wertvoll, weil sie sichtbar machen, wie aus politischen Rahmenbedingungen und unternehmerischem Engagement konkrete Lösungen entstehen. Die Vorhaben in Viersen, Düsseldorf, Hattingen und Paderborn stehen für unterschiedliche Wege, den Wohnungsbau zukunftsfest zu gestalten. Die WohneNRWTage zeigen dabei vor allem eines: Fortschritt entsteht dort, wo Politik, Wohnungswirtschaft und weitere Partner eng zusammenarbeiten. Mit verlässlicher Förderung, innovativen Bau- und Sanierungskonzepten sowie dem Mut, neue Wege zu gehen, kann Nordrhein-Westfalen die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt wirksam angehen.

Solarstrom vom Dach entlastet Wohnkosten

Photovoltaik auf Mehrfamilienhäusern macht Gebäude zu aktiven Bausteinen der Energiewende. Nötig sind nun verlässliche Rahmenbedingungen und weniger Bürokratie.

Photovoltaikanlage auf einem Mehrfamilienhaus

Die Energiewende muss im Gebäudebestand und im Neubau ankommen – gerade dort, wo viele Menschen wohnen und Strom unmittelbar benötigt wird. Photovoltaik auf Mehrfamilienhäusern ist deshalb nicht nur ein Beitrag zum Klimaschutz, sondern auch ein wirksames Instrument, um Energie- und damit Wohnkosten langfristig besser kalkulierbar zu machen.

Private Haushalte nutzten 2023 rund 130,4 Terawattstunden Strom - rund 30 Prozent des Stromverbrauchs. Fast die Hälfte dieses Stroms entfiel auf Anwendungen zur Wärmebereitstellung, darunter Raumwärme, Warmwasser und sonstige Prozesswärme. Mit der zunehmenden Elektrifizierung durch Wärmepumpen, Ladeinfrastruktur und digitale Gebäudetechnik wird die Bedeutung des Gebäudes als Energieerzeuger, -verbraucher und -speicher weiterwachsen. Die Forschungsgemeinschaft Strom fordert, Strom aus Dachanlagen vorrangig zu nutzen. Vor allem in den dicht besiedelten Ballungsräumen Nordrhein-Westfalens liegt darin ein zentraler Hebel: Auf den Dächern von Mehrfamilienhäusern kann erneuerbarer Strom dort erzeugt werden, wo er zeitgleich für Wohnungen, Allgemeinflächen, Wärmepumpen oder Ladepunkte gebraucht wird. Das reduziert Transportverluste und vermeidet zumindest teilweise zusätzliche Belastungen der Verteilnetze. „Bezahlbares Wohnen und Klimaschutz dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Lokaler Solarstrom vom Dach schafft die Chance, Energiekosten für die Bewohnerinnen und Bewohner dauerhaft besser zu kalkulieren und zugleich die Netze zu entlasten“, erklärt Elisabeth Gendziorra, Geschäftsführerin des BFW NRW.

Für die Wohnungswirtschaft ist entscheidend, dass die Vorteile der Photovoltaik nicht auf Einfamilienhäuser beschränkt bleiben. Mehrfamilienhäuser verfügen häufig über große, bislang unzureichend genutzte Dachflächen und bündeln einen hohen Strombedarf an einem Ort. Mit der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung hat der Gesetzgeber ein Modell geschaffen, mit dem Miet- und Eigentumsparteien den Strom einer gemeinsamen PV-Anlage anteilig beziehen können. Anders als beim klassischen Mieterstrom entfällt dabei insbesondere die Pflicht zur vollständigen Reststrombelieferung; dies kann die Umsetzung für Eigentümer und Wohnungsunternehmen vereinfachen.

Die politische Aufgabe besteht nun darin, diese Modelle praxistauglich zu machen: durch einfache Mess- und Abrechnungsregeln, verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen sowie einen Abbau unnötiger energiewirtschaftlicher Bürokratie. Denn jede Kilowattstunde, die vom Dach direkt im Haus genutzt wird, mindert den externen Strombezug. Davon profitieren Mieterinnen und Mieter über geringere oder stabilere Stromkosten ebenso wie Eigentümer durch eine zukunftsfähige, energetisch aufgewertete Immobilie. Hinzu kommt die Systemwirkung. Intelligentes Energiemanagement kann Solarstrom bedarfsgerecht verteilen, Batteriespeicher laden sowie Wärmepumpen und Ladevorgänge in Zeiten hoher lokaler Erzeugung steuern. Gebäude werden damit zu aktiven Bausteinen eines flexiblen Energiesystems. Vorrang für Solarstrom aus Dachanlagen ist folglich eine wohnungs-, energie- und sozialpolitische Notwendigkeit: Er verbindet Klimaschutz mit Versorgungssicherheit und stärkt die Perspektive auf dauerhaft bezahlbares Wohnen.

ANZEIGE

STIFTUNG
Rheinische Kulturlandschaft

Naturschutzrechtliche Kompensation
– flächendeckend im Rheinland

Wir bieten Ihnen unkomplizierte, rechtssichere und maßgeschneiderte Lösungen:
Ökopunkte • Ökologischer Ausgleich • CEF- und Artenschutzmaßnahmen
auf langfristig durch uns gesicherten Flächen.

Unsere Leistungen:

- **Ganzheitliche Betreuung** von der Planung bis zur langfristigen Umsetzung
- **Koordination** von Entwicklung, Sicherung und Kontrolle aller Maßnahmen
- **Rechtssicherheit** durch enge Abstimmung mit Behörden und Fachgutachtern
- **Flächenmanagement** mit effizienten Lösungen bei knappen Ressourcen

Ihre Vorteile:

Effiziente Prozesse, klare Verträge und verlässliche Sicherung aus einer Hand – für hochwertige Kompensationsmaßnahmen im Rheinland.

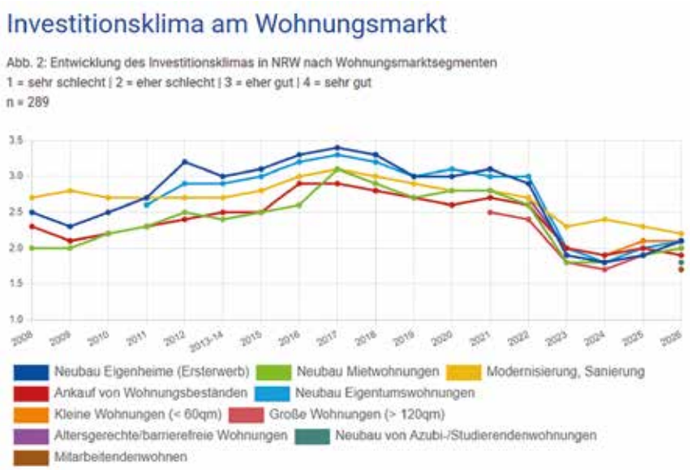
Ihr Partner für Kompensation

Stiftung Rheinische Kulturlandschaft
Fon 0228-909072-10
www.rheinische-kulturlandschaft.de
rheinische.naturschutzstiftung

Bonn • Eschweiler • Jülich • Kempen • Wesel • Kalkar

NRW.Bank Wohnungsmarktbarometer 2026

Der nordrhein-westfälische Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Das zeigt das Wohnungsmarktbarometer 2026 der NRW.BANK. Mehr als 300 Fachleute insbesondere aus Kommunen und Wohnungsunternehmen wurden dazu befragt.



Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen und im Eigentumssektor wird trotz leichter Verbesserungen gegenüber dem Vorjahr weiterhin überwiegend als „eher schlecht“ bewertet. Zudem hat sich das Investitionsklima für Modernisierungsmaßnahmen im Vorjahresvergleich erneut leicht verschlechtert.

Die Marktanspannung ist in nahezu allen Marktsegmenten hoch, besonders im öffentlich geförderten und im unteren Mietpreissegment. Aber auch im Eigentumsmarkt nimmt die Anspannung leicht zu, da verschobene Kaufentscheidungen nachgeholt werden und der Druck auf den Bestandsmarkt durch ein knapperes Neubauangebot wächst. Gleichzeitig bleibt der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, Haushalte mit geringem Einkommen sowie Personen mit Bedarf an barrierefreiem Wohnraum sehr schwierig. Vor diesem Hintergrund gewinnt die öffentliche Wohnraumförderung an Bedeutung. Hierfür ausschlaggebend sind vor allem die aktuellen Kapitalmarktbedingungen, die anhaltend hohe Nachfrage sowie die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit von Projekten durch die Wohnraumförderung. Auch trägt das Auslaufen bestehender Belegungsbindungen zum Bedeutungsgewinn der Wohnraumförderung bei.

Die dringlichsten Investitionsbedarfe werden im Neubau und in der Modernisierung gesehen – sowohl öffentlich gefördert als auch frei finanziert. Dazu gehören vor allem auch Investitionen in altersgerechte und barrierearme Wohnungen sowie in eine entsprechende Infrastruktur im Wohnumfeld. Ein weiterer Schwerpunkt liegt nach Einschätzung der befragten Fachleute auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Haushalte, die zwar nicht förderberechtigt sind, sich aber die aktuellen Marktmieten zunehmend nicht mehr leisten können. Dies zeigt, wie sich die Marktanspannung in die Mitte des Mietmarktes verschiebt. Der Bedarf an bezahlbaren neuen Mietwohnungen ist demnach sowohl bei Haushalten mit niedrigen als auch mit mittleren Einkommen groß. Dem stehen jedoch hohe Bau- und Finanzierungskosten, hohe Baulandpreise, eine begrenzte Flächenverfügbarkeit sowie langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren als Hemmnisse gegenüber.

Positiv: Viele Kommunen betreiben bereits eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und lassen die Ergebnisse in Handlungskonzepte Wohnen einfließen. Ergänzend dazu setzen Kommunen auf Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft, eine aktive Grundstückspolitik sowie auf Maßnahmen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung. Insgesamt bleibt der Wohnungsmarkt in NRW durch eine hohe Nachfrage und ein herausforderndes Investitionsumfeld geprägt. Mehr Zusammenarbeit, niedrigere Kosten sowie verlässliche Förder- und Planungsrahmen sind entscheidend für mehr Wohnungsbau.

Wohnungsmangel wird zum Standortnachteil

Der Soziale Wohn-Monitor 2026 des Pestel Instituts zeigt: Bundesweit fehlen bis zu 1,4 Millionen Wohnungen, der Neubau bleibt weit hinter dem Bedarf zurück und der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft. Die Debatte um Kosten, Standards und Genehmigungen erhält damit neue Dringlichkeit.

Die Debatte über den Wohnungsmangel in Deutschland wird häufig als sozialpolitische Auseinandersetzung geführt. Der „Soziale Wohn-Monitor 2026“, den das Pestel Institut im Auftrag des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“ erstellt hat, erweitert diese Perspektive deutlich. Wohnraum ist demnach längst auch eine Voraussetzung für wirtschaftliche Entwicklung. Der Zusammenhang ergibt sich vor allem aus der Demografie. In den kommenden zehn bis 15 Jahren werden nach Berechnungen der Autoren jährlich etwa 400.000 Menschen mehr in den Ruhestand wechseln, als aus der einheimischen Bevölkerung ins Erwerbsleben nachrücken. Deutschland bleibt damit auf Zuwanderung angewiesen. Wer zusätzliche Arbeitskräfte gewinnen will, muss ihnen allerdings auch Wohnungen anbieten können – gerade dort, wo Arbeitsplätze entstehen. Wohnungsmangel wird damit zum Standortfaktor.

Die langfristige Entwicklung zeigt, wie sich die Schieflage aufgebaut hat. Zwischen 1996 und 2010 wurden fast 5,2 Millionen Wohnungen fertiggestellt, während die Nettozuwanderung lediglich knapp 860.000 Personen betrug. Zwischen 2011 und 2024 kehrte sich das Verhältnis um: Der Zuwanderung von rund 6,2 Millionen Menschen standen nur knapp vier Millionen neue Wohnungen gegenüber. Selbst auf dem Höhepunkt 2020 wurden lediglich gut 300.000 Wohnungen fertiggestellt. 2024 sank die Zahl gegenüber dem Vorjahr um mehr als 14 Prozent. Für 2025 erwartete das Institut nur noch 210.000 bis 230.000 Fertigstellungen.

Bis 2030 jährlich 310.000 bis 410.000 Wohnungen benötigt

Eine schnelle Trendwende zeichnet sich aus Sicht der Autoren nicht ab. Die Genehmigungszahlen lagen zuletzt deutlich unter dem Niveau der Jahre 2020 bis 2022. Hinzu kommen die langen Realisierungszeiten im Geschosswohnungsbau. Selbst eine Erholung bei den Genehmigungen würde deshalb erst mit erheblicher Verzögerung bei den Fertigstellungen ankommen. Das Pestel Institut beziffert das Wohnungsdefizit Ende 2024 in seiner weitreichendsten Berechnung auf rund 1,4 Millionen Wohnungen. Dabei wird angenommen, dass der Langzeitleerstand nicht mehr für die reguläre Wohnraumversorgung verfügbar ist. Selbst optimistischere Modellrechnungen lösen das Problem nicht: Würden 40 Prozent des Langzeitleerstands aktiviert, verbliebe nach Berechnung von Pestel ein Defizit von knapp 1,05 Millionen Wohnungen. Bei einer Aktivierung von sogar 80 Prozent wären es noch rund 790.000. Vor allem in angespannten westdeutschen Wohnungsmärkten lässt sich der Mangel durch die Mobilisierung von Leerständen kaum beseitigen.

Besonders aufschlussreich ist der Blick nach vorn. Das Institut berechnet zwei Szenarien für die Haushaltsentwicklung. Setzt sich die langfristige Tendenz zu kleineren Haushalten fort, steigt die Zahl der Haushalte allein zwischen 2025 und 2030 um mehr als 1,5 Millionen. Daraus ergibt sich einschließlich des Abbaus des bestehenden Defizits ein jährlicher Bedarf von rund 410.000 Wohnungen. In einer zurückhaltenderen Variante wird unterstellt, dass hohe Wohnkosten und schwache Realeinkommenszuwächse die Haushaltsverkleinerung bremsen. Aber selbst dann nimmt die Zahl der Haushalte bis 2030 um knapp eine Million zu. Der errechnete Wohnungsbedarf liegt immer noch bei etwa 310.000 Einheiten jährlich. Allerdings nimmt die Studie dabei ausdrücklich in Kauf, dass ein Teil der Haushalte weiterhin unterversorgt bleibt.

Auch eine langfristig möglicherweise sinkende Bevölkerung erledigt das Problem nach Einschätzung des Instituts nicht von

Symbolbild

selbst. Zum einen steigt durch die Alterung der Gesellschaft die Zahl kleiner Haushalte. Zum anderen gelten rund vier Millionen Wohnungen als technisch oder wirtschaftlich nicht sanierbar. Ein erheblicher Teil dieses Bestandes muss langfristig ersetzt werden. Die Studie geht deshalb auch nach einem Abbau des aktuellen Defizits von einem Wohnungsbaubedarf von deutlich mehr als 300.000 Einheiten jährlich aus.

Wie stark rechnerische Bedarfe und die wirtschaftliche Realität inzwischen auseinanderliegen, machte Martin Dornieden, Landesvorsitzender des BFW Nordrhein-Westfalen und geschäftsführender Gesellschafter der DORNIEDEN Gruppe, in einem Beitrag des WDR 5-Mittagsechos unter der Überschrift „Wohnungsbau: Kosten und Komplexität zu hoch“ deutlich. Seine Kernbotschaft: Der Bedarf an Wohnraum ist nach wie vor groß. Das Problem liegt in den Rahmenbedingungen, unter denen neue Wohnungen entstehen sollen. Immer komplexere Vorschriften, zusätzliche Auflagen, hohe Kosten und langwierige Genehmigungsprozesse führten dazu, dass zahlreiche Projekte wirtschaftlich kaum noch realisierbar seien.

Junge und Ältere besonders betroffen

Damit beschreibt Dornieden aus Sicht eines mittelständischen Projektentwicklers genau jene Lücke, die auch in den Zahlen des Sozialen Wohn-Monitors sichtbar wird: Hoher Bedarf allein erzeugt noch keinen Neubau. Besonders kritisch sieht Dornieden die fehlende Verlässlichkeit von Verfahren. Vergleichbare Vorhaben könnten in manchen Kommunen innerhalb weniger Wochen genehmigt werden, während die Bearbeitung andernorts viele Monate oder deutlich länger dauere. Für Projektentwickler ist Zeit jedoch ein erheblicher Kostenfaktor: Finanzierung, Grundstückshaltung, Planungsleistungen und Baupreise laufen weiter, während die Kalkulation zunehmend unsicher wird.

Wer mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen wolle, müsse deshalb nicht nur über Neubauziele und zusätzliche Förderprogramme sprechen, sondern über schnellere Verfahren, verlässliche Rahmenbedingungen und wirtschaftlich umsetzbare Lösungen. Diese Einordnung ist für die mittelständische Immobilienwirtschaft entscheidend. Denn die Frage lautet nicht allein, wie viele Wohnungen politisch gewünscht werden, sondern ob Unternehmen sie zu Kosten herstellen können, die von Mietern, Erwerbern oder Fördergebern getragen werden können.

Hinter den abstrakten Bedarfszahlen stehen sehr unterschiedliche Gruppen. Besonders schwierig ist die Situation für junge Menschen. Studierendenhaushalte wenden der Studie zufolge durchschnittlich 53 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen auf. Bei den unter 25-Jährigen verfügten 2022 mehr als 60 Prozent der Singlehaushalte über weniger als 1.500 Euro Nettoeinkommen im Monat. Fast 73 Prozent der Auszubildenden lebten nach den zitierten Daten noch bei ihren Eltern, obwohl zwei Drittel lieber eine eigene Wohnung hätten. Am anderen Ende der Altersskala entsteht eine andere Herausforderung. Die Gruppe 65plus wird in den kommenden Jahren deutlich wachsen. Gefragt sind zunehmend kleinere, bezahlbare und barrierearme Wohnungen. Die Studie warnt davor, älteren Menschen pauschal einen zu hohen Wohnflächenverbrauch vorzuhalten. Wer einen Umzug aus einem großen Haus oder einer großen Wohnung ermöglichen will, muss attraktive Alternativen im vertrauten Quartier schaffen.

Besonders kritisch fällt die Bilanz beim geförderten Wohnungsbau aus. Ende 2017 gab es bundesweit rund 1,22 Millionen Sozialwohnungen, Ende 2024 waren es nur noch knapp 1,05 Millionen. Innerhalb von sieben Jahren ging der Bestand damit um rund 174.000 Wohnungen zurück. NRW bleibt zwar mit rund 409.000 Sozialwohnungen das Land mit dem mit Abstand größten Bestand, verzeichnet seit 2017 aber ebenfalls einen erheblichen Rückgang.

Das Problem liegt nach Ansicht der Forscher nicht allein im Neubau, sondern im Auslaufen bestehender Bindungen. Zwischen 2018 und 2024 fielen nach den Berechnungen des Instituts insgesamt gut 436.000 Wohnungen aus der Bindung. Im gleichen Zeitraum wurden lediglich rund 262.000 neue Bindungen geschaffen. Dabei fehlt es zumindest auf Bundesebene nicht an höheren Fördersummen. Die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau haben sich zwischen 2020 und 2024 mehr als verdreifacht. Die Zahl der insgesamt geförderten Wohneinheiten stieg nach

> Fehlende Verlässlichkeit unter anderem bei der Verfahrensdauer ist ein kritischer Faktor. Denn Zeit ist Geld.

Darstellung der Studie dagegen lediglich um 32 Prozent, im Neubau sogar nur um 16 Prozent. Das Institut fordert deshalb mehr Transparenz darüber, wie die Mittel auf Länderebene eingesetzt werden und warum zusätzliche Fördergelder nicht stärker in zusätzliche Wohnungen übersetzt werden.

Zwei Millionen Sozialwohnungen als Zielmarke für 2035

Die bereits 2019 formulierte Forderung nach zwei Millionen Sozialwohnungen bis 2030 hält das Pestel Institut inzwischen für nicht mehr erreichbar. Die Zielmarke wird deshalb auf 2035 verschoben. Zwei Millionen Wohnungen entsprächen etwa 8,5 Prozent aller Mieterhaushalte und werden ausdrücklich eher als Untergrenze denn als Vollversorgung verstanden.

Die Dimension der Aufgabe ist erheblich. In der Vergangenheit wurden durchschnittlich etwa 38.500 neue Mietpreis- und Belegungsbindungen pro Jahr geschaffen. Um zwei Millionen Sozialwohnungen bis 2035 zu erreichen und gleichzeitig auslaufende Bindungen zu kompensieren, wären jährlich knapp 140.000 neue Bindungen erforderlich. Für die Wohnungswirtschaft ist deshalb die Frage zentral, zu welchen Kosten neue Wohnungen überhaupt noch entstehen können. Hier verweist der Monitor auf Projekte aus Schleswig-Holstein, die nach dem dortigen Regelstandard „Erleichtertes Bauen“ realisiert wurden. Die ausgewählten Projekte erreichen nach Angaben der Studie Gestehungskosten von unter 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Der Vergleich ist bemerkenswert. Für 2024 werden die durchschnittlichen Gesamtkosten geförderter Mietwohnungsneubauten bundesweit mit rund 5.011 Euro je Quadratmeter angegeben. Die Bandbreite zwischen den Ländern reicht von etwa 4.140 bis 6.077 Euro.

Gerade für mittelständische Projektentwickler und Wohnungsunternehmen liegt hier eine zentrale Botschaft des Monitors. Die Diskussion über Wohnraumförderung kann nicht auf immer höhere Fördertöpfe reduziert werden. Entscheidend ist auch, wie viel Wohnung mit einem eingesetzten Euro tatsächlich entsteht. Wenn steigende Standards, Finanzierungskosten und langwierige Verfahren einen wachsenden Teil der Förderung absorbieren, steigt zwar der öffentliche Mitteleinsatz, aber die Zahl der gebauten Wohnungen steigt nicht im gleichen Maße.

Der Soziale Wohn-Monitor 2026 liefert damit vor allem einen Befund: Deutschland braucht über Jahre hinweg ein deutlich höheres Neubauvolumen. Die soziale Wohnraumförderung kann dabei einen wichtigen Beitrag leisten, aber einen funktionierenden Wohnungsmarkt nicht ersetzen.

100 Jahre DERICHSuKONERTZ: Die Zukunft im Blick

Maximilian Derichs-Gruber und Alexander Derichs

Wenn ein Unternehmen sein 100-jähriges Bestehen feiert, ist das weit mehr als ein Jubiläum. Es ist ein Moment, zurückzublicken und zugleich den Blick nach vorn zu richten. Für die DERICHSuKONERTZ-Gruppe steht das Jahr 2026 daher nicht nur für ein Jahrhundert Unternehmensgeschichte, sondern vor allem für den Übergang in eine neue Generation. Mit der Übernahme aller Gesellschaftsanteile durch Maximilian Derichs-Gruber und Alexander Derichs befindet sich das Unternehmen seit Anfang 2026 vollständig in der Hand der vierten Familiengeneration. Der Übergang wurde über viele Jahre systematisch vorbereitet und von Peter Herbert Derichs, Gesellschafter der dritten Generation, frühzeitig eingeleitet. In der neuen Unternehmensstruktur sind die Verantwortlichkeiten klar verteilt: Als Mehrheitsgesellschafter verantwortet Maximilian Derichs-Gruber die strategische Weiterentwicklung der DERICHSuKONERTZ-Gruppe. Alexander Derichs konzentriert sich auf die kaufmännische, rechtliche und technische Verwaltung der Bestandsimmobilien.

Mit Fokus auf die langfristige Entwicklung der Unternehmensgruppe setzt DERICHSuKONERTZ auf die Verbindung von Erfahrung und Fortschritt, die das Unternehmen bereits über Jahrzehnte geprägt hat. Digitalisierung, Künstliche Intelligenz, Nachhaltigkeit und Dekarbonisierung sind nur einige Treiber, die neue Möglichkeiten für die Unternehmensgruppe eröffnen. Gleichzeitig soll das Leistungsportfolio von DERICHSuKONERTZ entlang des gesamten Lebenszyklus von Gebäuden weiter ausgebaut werden. Der Anspruch bleibt dabei, bestehende Kompetenzen gezielt weiterzuentwickeln und die Position der Unternehmensgruppe in ihren Geschäftsfeldern nachhaltig zu stärken.

Eine besondere Rolle spielt dabei die Struktur der Unternehmensgruppe. DERICHSuKONERTZ stützt sich auf ein Netzwerk spezialisierter Tochtergesellschaften in den Bereichen Projektentwicklung, Planung, Projektmanagement und Bau. Die einzelnen Unternehmen agieren eigenständig, arbeiten jedoch eng zusammen. Diese Struktur ermöglicht es, Kompetenzen zu bündeln und Immobilienprojekte über verschiedene Phasen hinweg zu begleiten. Auch künftig soll dieses Zusammenspiel dazu beitragen, auf neue Anforderungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu reagieren, vorhandenes Know-how gemeinsam weiterzuentwickeln und für unsere Kunden maßgeschneiderte Lösungen aus einer Hand anbieten zu können.

Der Blick nach vorn basiert auf einer Unternehmensgeschichte, die 1926 in Aachen begann. Aus einem regionalen Bauunternehmen entstand über vier Generationen hinweg eine Bau- und Immobiliengruppe mit Standorten in Aachen, Krefeld, Köln und der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die kontinuierliche Anpassung an neue Anforderungen und die Erweiterung des Leistungsspektrums haben das Unternehmen über ein Jahrhundert hinweg geprägt und werden auch in Zukunft das unternehmerische Handeln von DERICHSuKONERTZ prägen.

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

DEUTSCHER IMMOBILIEN KONGRESS

18. MÄRZ 2027
HUMBOLDT CARRÉ, BERLIN

Verleihung des B!WRD Projektentwicklerpreis des BFW während der Abendveranstaltung

Jetzt Ticket sichern:

B! WRD

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

Landesverband
Nordrhein-Westfalen

Wir sind die Stimme der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Bringen Sie Ihre Anregungen in Ihren Verband ein.

Interesse an einer Mitgliedschaft?
Dann melden Sie sich bei uns!

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Herzogstraße 37 | 40215 Düsseldorf
Telefon: (0211) 936554 07
www.bfw-nrw.de