



Landesverband
Nordrhein-Westfalen

impulse

MÄRZ/APRIL | 2026

Das Magazin der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Interview mit Bochums OB Jörg Lukat

Bochum baut mit Balance

Landesbauordnung

Mut zur Vereinfachung





VELUX®

Eine Lösung für jeden Dachtyp

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

Ihr Ansprechpartner
David Scheffler
david.scheffler@velux.com

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

Neu ab Sept.

Flachdach-Fenster
GLAS-KUPPEL



Martin Dornieden
Vorsitzender



Elisabeth Gendziorra
Geschäftsführerin

EDITORIAL

Liebe Leserin, lieber Leser!

Der Wohnungsbau befindet sich bundesweit in turbulenten Zeiten. Und was vor zwei Jahren noch kaum einer für möglich gehalten hätte: Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, die Diskussion um Mieten und die Finanzierbarkeit von Wohneigentum sind Themen, die den Sprung aus den Hinterzimmern in die Rathäuser von NRW geschafft haben. Bundesjustizministerin Dr. Stefanie Hubig sprach selbst zuletzt beim Deutschen Immobilienkongress (DIK) des BFW von 1,4 Millionen fehlenden Wohnungen.

Der Kölner Oberbürgermeister Torsten Burmester, der zuletzt beim BFW-Stadtgespräch zu Gast war, nennt die Schaffung von Wohnraum als eines seiner drei größten Themen. Mit dem Dialogprozess „Köln baut bezahlbar“ hat er Taten folgen lassen. Noch in der ersten Jahreshälfte sollen Mittel und Wege gefunden werden, um die gewünschte Zahl von 6.000 Wohnungen pro Jahr zu erreichen. Allenorts wird derzeit in den Rathäusern verhandelt, in welcher Form der Bau-Turbo auf lokaler Ebene gezündet werden kann. Hinzu kommt, dass der Entwurf der neuen Landesbauordnung in NRW diskutiert wird.

Wir freuen uns mit den anderen Verbänden darüber, dass diese Themen nun auch in der Mitte der Gesellschaft und in den Medien angekommen sind. Das Engagement des BFW und seiner Mitglieder hat dazu beigetragen. Jetzt heißt es: Dranbleiben. Aber: Gute Ideen allein sind nichts wert – entscheidend ist, was man daraus macht. Eine Idee hat erst dann Wert, wenn sie umgesetzt, getestet und verbessert wird. Erfolg entsteht nicht durch Einfälle, sondern durch konsequentes Handeln. Wir wünschen Politik und Verwaltung in NRW den Mut, die entscheidenden Schritte zu gehen.


Martin Dornieden


Elisabeth Gendziorra

INHALT

- 04 Bochum baut mit Balance – Interview mit OB Lukat
- 06 Landesbauordnung - Mut zur Vereinfachung
- 08 BFW NRW Projekte der Mitglieder
- 10 BFW NRW polis Convention 2026
- 13 Gelungener Auftakt für geplante Forschungsgemeinschaft „Strom“
- 14 Senior Living braucht einen neuen Ordnungsrahmen
- 16 „Schicksalsjahr für den Wohnungsbau in Köln“
- 18 Wohnungsbau-Konferenz Bonn geht in die nächste Runde
- 19 2025: Immobilienmarkt NRW in Zahlen
- 20 Zahl der Baugenehmigungen erstmalig wieder gestiegen
- 22 Im Mai: Freundlieb blickt auf 125-jähriges Bestehen
- 23 Herzlich willkommen: Neue Mitglieder, Partner und Jubiläen

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

Fotonachweis:

S.1: Stadt Bochum, Montage mit ©reel - stock.adobe.com, S. 4-5: Stadt Bochum, S. 6/7: Montage ©bluedesign - stock.adobe.com/©Kara - stock.adobe.com, S. 10: ©polis Convention GmbH/Sascha Kreklau, S. 14/15: ©KMPZZZ - stock.adobe.com, S. 21: homematic ip, S. 20: ©Georg - stock.adobe.com, ©bluedesign - stock.adobe.com, S. 22: Freundlieb

Bochum baut mit Balance

Bochum hat sich mit dem Handlungskonzept Wohnen ehrgeizige Ziele gesetzt: 800 neue Wohneinheiten pro Jahr sollen entstehen – die Hälfte davon durch Nachverdichtung. Eine Politik, die auf Nachhaltigkeit, soziale Ausgewogenheit und enge Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft setzt. Im Gespräch mit BFW-Geschäftsführerin Elisabeth Gendziorra erklären Oberbürgermeister Jörg Lukat und Stadtbaurat Dr. Markus Bradtke, wie Bochum Wachstum, Klimaschutz und Bezahlbarkeit in Einklang bringt.

BFW-Landesgeschäftsführerin Elisabeth Gendziorra Herr Oberbürgermeister, Herr Dr. Bradtke, Bochum fällt mit seiner Wohnungsbaupolitik vor allem durch Kontinuität auf. Was steckt dahinter? Oberbürgermeister Jörg Lukat Wohnen wurde bereits in den letzten Jahren als Teil der Stadtentwicklung begriffen. Es geht darum, nicht nur Flächen zu bebauen,

sondern Lebensräume zu schaffen. 800 neue Wohnungen jährlich sind unser Ziel, und das gelingt uns seit mehreren Jahren. Etwa die Hälfte entsteht dabei im Bestand durch Aufstockung oder Lückenschluss. Das schont Flächen und stärkt vorhandene Quartiere.

Herr Dr. Bradtke, inwieweit können Sie dem Ruf nach Bau-Turbo und Vereinfachung von Verfahren gerecht werden?

Stadtbaurat Dr. Markus Bradtke Ich sag' mal so: Es ist nicht schlimm, wenn es schnell geht. Der sogenannte Bauturbo, über den der Rat (am 19. März, nach Redaktionsschluss, Anmerkung der Redaktion) entscheiden wird, zielt genau darauf ab. Für kleinere Flächen bis zu einem Hektar sollen Entscheidungen künftig direkt in der Verwaltung getroffen werden können.

Das spart Zeit, reduziert Gutachterkosten und kann Projekte um Monate beschleunigen. Gerade in einem engen Markt kann das entscheidend sein.

Bochums neuer Oberbürgermeister Jörg Lukat (SPD).

Das sind gute Aussichten für Projektentwickler und Bauträger. Bochum arbeitet eng mit der Immobilienwirtschaft zusammen. Wie erleben Sie diese Partnerschaft?

Bradtke Sehr positiv. Die „Allianz für Wohnen“ ist ein Zusammenschluss, der funktioniert – Verwaltung, Bauträger und mittelständische Projektentwickler ziehen an einem Strang. Wir haben in den letzten Jahren gemeinsam an Detailfragen gearbeitet, etwa an der Stellplatzsatzung. Die Praktiker sind unmittelbar eingebunden, so entstehen Initiativen aus der Mitte der Beteiligten und nicht nur aus Sicht der Verwaltung. Nicht jeder Fahrradstellplatz muss überdacht sein, aber ganz ohne Stellplätze geht es auch nicht. Diese Abwägungen treffen wir pragmatisch. Ich verstehe, dass gerade die Stellplatzthematik Einsparungspotenzial hat, aber es macht nun mal keinen Sinn, die Situation in einem Wohnquartier mit 50 neuen Wohneinheiten dadurch zu verschärfen, dass ich keine neuen Stellplätze vorsehe. Das geht an der Realität vorbei. Es darf ruhig gesagt werden, dass wir gerade mit den BFW-Mitgliedern in Bochum sehr positive Erfahrungen machen. Wir sind nicht immer einig, schaffen aber immer wieder konstruktive und praktikable Lösungen.

Lukat Für mich zählt Verlässlichkeit in der Partnerschaft. Wir wollen keine spekulativen Projekte, sondern Investoren, die tatsächlich bauen und bereit sind,

Ausgewogene Strukturen sind die beste Grundlage für sozialen Frieden.

Jörg Lukat
Oberbürgermeister Bochum

Verantwortung zu übernehmen. Wer in Bochum auf städtischen Grundstücken baut, verpflichtet sich zu sozialem Wohnungsbau – derzeit 40 Prozent, perspektivisch 50 Prozent geförderter Anteil. Bezahlbare Mieten in einer Größenordnung von 12 bis 14 Euro pro Quadratmeter stehen dabei an oberster Stelle.

Wie hat sich der geförderte Wohnungsbau in Bochum entwickelt?

Bradtke 2015 lagen die jährlichen Investitionen noch bei rund neun Millionen Euro, heute investieren wir etwa 80 Millionen Euro pro Jahr in geförderten Wohnungsbau. Das hat sich zu einer echten Erfolgsgeschichte entwickelt. Grundsätzlich prüfen wir Förderprogramme sehr genau. Wenn der Aufwand die Prozesse bremst, verzichten wir lieber darauf. Lieber ein solides, tragfähiges Projekt eines solventen Projektentwicklers als ein kompliziertes, das nicht in Gang kommt.

Was ist für Sie oberstes Ziel in der Quartiersentwicklung?

Lukat Unser Ansatz ist, Begegnung und Mischung zu fördern. Wir brauchen Orte, an denen unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen zusammenkommen. Das reicht von gemeinschaftlichen Innenhöfen bis zu Nachbarschaftszentren. Integrative Quartiersentwicklung ist für uns kein Zusatzthema, sondern Kern städtischer Verantwortung. Das sehen Sie auch daran, dass Sie in den Quartieren nicht erkennen werden, wo öffentlich geförderter und wo frei finanziert Wohnraum entstanden ist. **Bradtke** Ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Entwicklung von Wohnraum ist auch eine aktive Bodenpolitik. Wir vergeben

viele Grundstücke im Erbbaurecht mit einem Erbbauzins von rund einem Prozent für den geförderten Wohnungsbau. Das hält die Finanzierungskosten niedrig und ermöglicht es, soziale Auflagen wirtschaftlich darzustellen. Erhaltungssatzungen oder Milieuschutzverordnungen nutzen wir derzeit und absehbar nicht. Sie verhindern oft Investitionen im Bestand, ohne die gewünschte Wirkung zu erzielen.

Wie sieht die aktuelle Marktlage aus?

Bradtke Mit einer Leerstandsquote zwischen 2,5 und 3,5 Prozent ist der Markt angespannt, aber stabil. Wichtig ist, dass wir den Bestand aktiv steuern und Belegbindungen nachhalten. Wir setzen auf Qualität statt Quantität – das zahlt sich langfristig aus. Die genannten 800 Wohneinheiten pro Jahr bleiben weiter unser Ziel.

Lukat Ich darf sagen, dass die Stadt funktioniert – sozial, wirtschaftlich und räumlich. Die Unterschiede zwischen Nord und Süd sind geringer als in vielen Nachbarstädten. Das erkennen Sie auch daran, dass die Differenz der Mieten in Nord und Süd vergleichsweise geringer ausfällt als in anderen Ruhrgebietsstädten. Das ist ein großes Pfund für die Zukunft, denn ausgewogene Strukturen sind die beste Grundlage für sozialen Frieden.

Was wünschen Sie sich von der Wohnungswirtschaft für die kommenden Jahre?

Lukat Einen offenen Dialog und den Mut, Neues auszuprobieren – etwa beim experimentellen oder modularen Bauen. Wir werden nicht jeden Wunsch erfüllen, aber wir ermöglichen das Machbare. Bochum wird gerade im universitären Bereich immer interessanter. Das bringt Menschen nach Bochum, für die wir passenden Wohnraum anbieten müssen. Es gibt viel zu tun.



Bochums Stadtbaurat Dr. Markus Bradtke.

Mut zur Vereinfachung

Nordrhein-Westfalen steht vor einer grundlegenden Reform seines Bauordnungsrechts. Die geplante Novellierung der Landesbauordnung verfolgt ein klares Ziel: Bauen soll einfacher, schneller und kostengünstiger werden.

Angesichts steigender Baukosten, langwieriger Genehmigungsverfahren und einer angespannten Lage auf vielen Wohnungsmärkten ist dieser Ansatz ausdrücklich zu begrüßen. Jede Reform, die dazu beiträgt, Planungs- und Bauprozesse zu beschleunigen und unnötige Hürden abzubauen, bringt mehr Dynamik in den Wohnungsbau. Ein zentraler Baustein der Reform ist die stärkere Fokussierung des Bauordnungsrechts auf sicherheitsrelevante Anforderungen. Künftig sollen vor allem Regelungen verpflichtend sein, die dem Schutz von Leben und Gesundheit dienen. Viele Detailvorgaben und Komfortstandards sollen dagegen an Bedeutung verlieren. Damit wird ein Ansatz aufgegriffen, der seit Jahren in der Fachwelt diskutiert wird: mehr Planungsfreiheit durch weniger normative Überregulierung.

Ein besonders wichtiger Schritt ist dabei die geplante Streichung von „anerkannten Regeln der Technik“ als unmittelbare bauordnungsrechtliche Verpflichtung. In der Praxis haben sich viele dieser Normen zu einem Idealstandard entwickelt, der über das notwendige Sicherheitsniveau hinausgeht und Bauprojekte erheblich verteuert. Eine stärkere Konzentration auf tatsäch-

lich sicherheitsrelevante Anforderungen kann dazu beitragen, kostengünstiger und zugleich nachhaltiger zu bauen. Damit öffnet NRW die Tür für den Gebäudetyp E, der auf der bundespolitischen Ebene mit der Novellierung des Werkvertragsrechts im BGB noch umgesetzt werden muss.

Genehmigungsfrei bis Gebäudeklasse 4

Neben den materiellen Anforderungen nimmt die Novelle auch die Verfahren stärker in den Blick. Ein zentrales Instrument ist die geplante Einführung der Genehmigungsfiktion. Sie sieht vor, dass ein Bauantrag als genehmigt gilt, wenn die zuständige Behörde innerhalb einer festgelegten Frist keine Entscheidung trifft. Dieses Instrument wird teilweise kritisch diskutiert. Dennoch kann es zu mehr Verbindlichkeit und Planbarkeit im Genehmigungsverfahren beitragen. Wichtig: Bauherinnen und Bauherren sollen weiterhin wählen können, ob sie dieses Instrument nutzen möchten oder ein klassisches Genehmigungsverfahren anstreben.

Ein weiterer wichtiger Schritt ist die Ausweitung des Freistellungsverfahrens. Künftig sollen deutlich mehr Bauvor-

haben ohne förmliches Genehmigungsverfahren realisiert werden können, wenn sie den Vorgaben eines Bebauungsplans entsprechen. Wohngebäude können künftig bis einschließlich Gebäudeklasse 4 genehmigungsfrei gestellt werden, wenn ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt und das Vorhaben diesem Plan vollständig entspricht. Damit fallen künftig auch größere Mehrfamilienhäuser unter die Genehmigungsfreistellung, was meist nur für kleinere Gebäude möglich war.

Auf diese Weise können Genehmigungsbehörden spürbar entlastet und Verfahren beschleunigt werden. Gerade vor dem Hintergrund begrenzter personeller Ressourcen in vielen Bauämtern ist dieser Ansatz folgerichtig. Die vorhandene Kompetenz in den Bauaufsichtsbehörden sollte gezielt dort eingesetzt werden, wo sie wirklich gebraucht wird – etwa bei komplexen Bauvorhaben, besonderen Bauformen oder anspruchsvollen Umnutzungen. Darüber hinaus eröffnet die Reform auch neue Chancen für den Gebäudebestand. Anforderungen bei Umbauten, Aufstockungen oder Nutzungsänderungen sollen erneut reduziert werden.

Schneller, flexibler, wirtschaftlicher

Ein Kernpunkt der Novelle ist eine Art Sonderregelung für Bestandsgebäude. Bei Umbauten oder Nutzungsänderungen sollen bestimmte aktuelle Bauanforderungen nicht mehr automatisch ausgelöst werden. Damit soll verhindert werden, dass ein Gebäude faktisch wie ein Neubau behandelt wird, sobald es verändert wird. Die bisherige Praxis zeigt, dass Investoren und Projektentwickler häufig Abstand von Umbauprojekten nehmen, weil zu hohe Anforderungen technisch nicht umsetzbar oder wirtschaftlich nicht darstellbar sind. Gerade in Innenstädten stehen jedoch sanierungsbedürftige Gewerbeimmobilien leer: ehemalige Kaufhäuser, Bürogebäude oder Handelsflächen, für die die ursprünglichen Nutzungen nicht mehr funktionieren. Hier bietet sich ein erhebliches Potenzial für zusätzlichen Wohnraum und neue gemischte Nutzungen. Die Novelle der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen kann mit den aktuell vorgesehenen Änderungen einen wichtigen Impuls setzen: für schnellere Verfahren, wirtschaftlichere Bauweisen und mehr Flexibilität beim Umgang mit dem Bestand. Gerade in Zeiten großer Herausforderungen im Wohnungsbau ist dieser Perspektivwechsel ein notwendiger Schritt.

Was konkret leichter wird

- Mehr Genehmigungsfreiheit für kleinere Änderungen
- Digitalisierung von Bauanträgen
- Weniger technische Vorschriften im Detail
- Schnellere Verfahren durch Genehmigungsfiktion
- Erleichterungen speziell für Umbau- und Bestandsprojekte
- Fokus auf Sicherheitsziele statt auf Normen



Schritt in Richtung Normalmaß



kommentiert von

Elisabeth Gendziorra

Geschäftsführerin BFW NRW

Angesichts anhaltend hoher Baukosten und eines knappen Wohnraumangebots ist die geplante Novelle der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen ein wichtiger Schritt zu einem neuen Normalmaß beim Bauen. Die Abkehr von überbordenden Komfortstandards hin zu einem Wohnungsbau, der auch zur finanziellen Leistungsfähigkeit vieler passt, zeugt von politischer Verantwortung und Mut. Positiv ist, dass die Reform sich auf das Wesentliche konzentriert: Sicherheit, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit. Mehr Planungsfreiheit eröffnet Spielräume für innovative, kostengünstige und nachhaltige Bauweisen. Die Beschleunigung von Genehmigungen ist zu unterstützen, solange zusätzliche Kosten- und Pflichtenrisiken für Bauherren begrenzt bleiben.

Viele Hinweise des BFW NRW wurden berücksichtigt, etwa schnellere Genehmigungsverfahren, wirtschaftlichere Bauweisen und flexiblere Lösungen beim Umgang mit Bestandsgebäuden. Natürlich bleiben noch einige Forderungen offen; die offenen Punkte werden wir in der Anhörung zur Bauordnung vortragen. Das Anhörungsverfahren ist noch nicht eröffnet. Die offizielle Stellungnahme des BFW NRW finden Sie in wenigen Wochen auf unserer Website. Wir informieren Sie darüber gesondert in unserem Newsletter oder über einem anderen Kommunikationskanal.

Freundlieb baut neues Bürogebäude auf Mark 51°7 im Bochum



Illustration: freundlieb.de

Knapp 30 Unternehmen und fünf Forschungsinstitute mit rund 10.000 Mitarbeitern haben sich auf dem Areal Mark 51°7 in Bochum angesiedelt, darunter das Max-Planck-Institut für Sicherheit und Privatsphäre, RUB Think und RUB Zess, ein Tochterunternehmen von Bosch (ETAS) und Volkswagen Infotainment. Die meisten befinden sich im Grüngürtel, der das Forschungs- und Entwicklungscluster darstellt. In dieser Lage errichtet Freundlieb ein neues Bürogebäude mit rund 10.500 m² Bruttogrundfläche. Gemeinsam mit der Kölbl Group Essen entwickelt Freundlieb dieses Grundstück auf Mark 51°7. Hier soll ein Solitär entstehen, der sowohl an der Wittener Straße Präsenz zeigt als auch im Innovationsquartier mit direkter Lage am Quartiersplatz eine markante Adresse bildet.

Es sind drei Eingänge vorgesehen. Der Haupteingang befindet sich im Nordwesten an der Robert-Bosch-Straße und kann über den Quartiersplatz erreicht werden. Ein weiterer Zugang wird in Sichtverbindung zur Wittener Straße gestaltet und der dritte Eingang liegt an der südlichen Stichstraße. Durchblicke in den begrünten Innenhof sind eingeplant. Zusätzlich erforderliche Pkw-Stellplätze werden im gegenüberliegenden Quartiersparkhaus gesichert. Die DGNB-Zertifizierung des Gebäudes wird angestrebt.

Quelle: freundlieb.de

Heckmann/Hugo Schneider: Kaufhof-Areal in Hamm wird zum Heinemann Quartier

Mit dem Heinemann Quartier entsteht auf dem ehemaligen Kaufhof-Areal in Hamm ein zukunftsweisendes Projekt, das Arbeiten und Wohnen im Herzen der Stadt vereint. Die Green Roof Projekt GmbH & Co. KG, ein Unternehmen der Hammer Firmen Hugo Schneider und Heckmann Bauland und Wohnraum, hat das 7.400 m² große Grundstück erworben und plant dort die Entwicklung von Büro-, Gewerbe- und Wohnflächen. Das neue Quartier besteht aus drei markanten Baukörpern und einer Hochgarage mit insgesamt rund 28.700 m² Bruttogrundfläche. Die Baukörper sind flexibel nutzbar: Baukörper 1 für Büro- oder Wohnflächen, Baukörper 2 mit Büros über fünf Geschosse und direktem Zugang zur Garage, Baukörper 3 als Treffpunkt mit Gastronomie und Praxisflächen. Ergänzt wird das Quartier durch einen zentralen Platz mit viel Grün und Außengastronomie. Das Quartier setzt auf moderne Mobilität mit kurzen Wegen zum Hauptbahnhof, 400 geplanten Parkplätzen, Fahrradstellplätzen, Car-Sharing und E-Ladestationen. Hochwertige Architektur, flexible Grundrisse und großzügige Aufenthaltsbereiche machen das Heinemann Quartier vielseitig, offen und zukunftsorientiert.



Visualisierungen: Thomas Pardun/Projekt: Green Roof Projekt GmbH & Co. KG

In Finnentrop im Sauerland entsteht zurzeit ein zukunftsweisendes Mehrfamilienhaus in Holzbauweise. Bauherr ist die Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede.

Das Gebäude mit zwölf Wohneinheiten ist ein Prototyp in nachhaltiger Holzbauweise und wurde durch die Wohnraumförderung NRW unterstützt. Der Entwurf stammt vom Düsseldorfer Architekturbüro Henning Shin Architekten. Die Grundstruktur ist einfach und flexibel erweiterbar. Als klassischer Vierspanner bietet der Haustyp funktionale Grundrisse und ein optimales Verhältnis von Nutz- zu Wohnfläche. Dank seiner kompakten, thermisch effizienten Hülle erfüllt das Gebäude den KfW-40-Standard. Die Architektur orientiert sich bewusst an der Bautradition des Sauerlands: heller Putz, ein markanter Sockel, Satteldach und Schiebeläden. Holz als Baustoff bringt gleich mehrere Vorteile: Die vorgefertigten Wandelemente – werkseitig gedämmt, beplankt und mit Fenstern versehen – ermöglichen eine schnelle, kosteneffiziente Bauweise und reduzieren Belastungen für die Nachbarschaft. Gleichzeitig sorgt Holz für eine innovative, ökologische Wärmedämmung, die den Energieverbrauch senkt und auf nach-

Finnentrop: Mehrfamilienhaus in nachhaltiger Holzbauweise



Illustration: ARTVISU Artur Krause - SGB Meschede

wachsende Rohstoffe setzt. Die schlüsselfertige Umsetzung hat das Unternehmen Isowoodbau übernommen.

Die flexible Grundstruktur erlaubt zudem Anpassungen an unterschiedliche Standortbedingungen: Geschossigkeit,

Fassadengestaltung und Dachform lassen sich variabel gestalten, ebenso sind verschiedene städtebauliche Konfigurationen möglich. Weitere Standorte sind bereits in Planung.

Sahle Wohnen revitalisiert Karstadt-Areal in Bielefeld

Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen hat das ehemalige Karstadt-Gebäude an der Bahnhofstraße in Bielefeld erworben. Gemeinsam mit der Stadt Bielefeld soll das innerstädtische Areal in ein nachhaltiges Mixed-Use-Quartier umgewandelt werden, das Wohnen, Arbeiten und ergänzende Angebote miteinander verbindet. Die Grundstücksfläche umfasst rund 8.800 m², die bestehende Bruttogrundfläche beträgt etwa 29.000 m².

Zunächst wird das Gebäude mit dem Hauptmieter Sinn weitergenutzt. Langfristig soll das Areal aufgewertet werden. Ziel ist es, die Bahnhofstraße als zentrale Einkaufs- und Flaniermeile neu zu beleben und die Aufenthaltsqualität zu steigern.

Landguard und SK62: Microapartments in Bonn

Landguard Immobilien und SK62 Real Estate haben im Joint Venture ein weiteres Grundstück für den Bau von Microapartments gekauft.

Das Grundstück liegt in der Innenstadt von Bonn-Beuel, nur wenige hundert Meter vom Konrad-Adenauer-Platz und dem Bahnhof Bonn-Beuel entfernt. Angebunden an ÖPNV, Nahversorgung und über die Kennedy-Brücke an die Bonner Innenstadt und Universität sollen dort ca. 1.000 m² Wohnfläche in Ein- und Zweizimmerwohnungen zur Vermietung an Studierende, Berufspendler und Singles entstehen. Zielsetzung ist, das Projekt im QNG-40-Plus-Standard zu realisieren.

polis Convention 2026

Auf zu neuen Horizonten!



SAVE THE DATE
 6./7. Mai 2026,
 Areal Böhler, Düsseldorf
 Stand C 06.1

Gemeinsam mit 15 Mitgliedsunternehmen und Partnern (siehe Seite 11-13) ist der BFW-Landesverband NRW am 6./7. Mai auf der diesjährigen polis Convention vertreten, um Kontakte zu pflegen und neu zu knüpfen. Sie finden uns an Stand C 06.1!

Titelthema Neue Horizonte

Auch zur zwölften Auflage der Leitmesse für Stadt- und Projektentwicklung treffen sich die Branchenakteure wieder auf dem Areal Böhler in Düsseldorf. Diesmal nicht mehr nur in den Alten Schmiedehallen, sondern auch in der Kaltstahlhalle. Damit erweitert sich die polis Convention nach dem starken Besucherandrang der letzten Jahre räumlich und auch inhaltlich: Mit der Integration des neuen Themenbaustein „polis Tomorrow“ begrüßen die Veranstalter im Mai Aussteller und Kongressteilnehmer, die sich mit Fragen des sektorübergreifenden Ausbaus regionaler und kommunaler Infrastrukturen auseinandersetzen, die unlängst zu einer zentralen Dimension moderner Stadt-, Projekt- und Regionalentwicklung geworden sind.

In den Kontext der Erweiterung der Messe fügt sich auch das Titelthema der polis Convention: Neue Horizonte. Im Frühjahr zeigen Aussteller und Referenten, welche neuen Horizonte sie bereit sind zu entdecken – sei es mit bereits initiierten Projekten, Visionen zur Stadtentwicklung oder deutlichen Appellen für eine lebenswerte Zukunft.

Hochkarätige Branchenexperten

An zwei Messetagen können sich Besucher bei über 350 Ausstellern über urbane Fragestellungen, Lösungen und Ideen informieren und neue Kooperationspartner kennenlernen. Darüber hinaus präsentieren hochkarätige Branchenexperten auf vier Bühnen ihre Vorstellungen von den „Neuen Horizonten“ in der Stadt- und Projektentwicklung. Wie in den vergangenen Jahren übernimmt auch 2026 wieder Ina Scharrenbach, NRW-Ministerin des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung, die Schirmherrschaft.

Lebensräume gestalten

beta Bauland entwickelt und vermarktet unbebaute und ungenutzte Flächen zu Bauland und wertet diese Flächen zu lebendigen Stadtquartieren auf. Im Rahmen interdisziplinärer Stadtentwicklungsprojekte werden Quartiers- und Bauprojekte für die beta Unternehmensgruppe als auch für Dritte professionell umgesetzt. Wir entwickeln lebendige Stadtquartiere mit außergewöhnlicher Qualität.



Bezahlbar. Nachhaltig. Förderfähig.

Die DORNIEDEN Gruppe realisiert mit ihren Bauträgermarken DORNIEDEN Generalbau und VISTA Reihenhaus bundesweit die ganze Bandbreite des Wohnens. Als Projektentwickler planen wir mit Städten und Gemeinden zukunftsorientierte und nachhaltige Quartiere. Bestandshaltern und Investoren bieten wir das gleiche Leistungsspektrum als Generalübernehmer an. Nachhaltiger und bezahlbarer Wohnraum ist für uns kein Widerspruch.



EGC

Als familiengeführtes Unternehmen mit Wurzeln in der technischen Gebäudeausrüstung und im Contracting kennen wir Ihre Herausforderungen und wissen sie in Lösungen zu verwandeln. Im Großen wie im Kleinen. Vom Konzept bis zum Betrieb. Intelligent und individuell.



„Wir haben die Energie für mehr“

GETEC ist führender Energiedienstleister und Contracting-Spezialist für Industrie und Immobilienwirtschaft. Mit dem Wertversprechen „Wir haben die Energie für mehr“ navigieren unsere Mitarbeiter die Kunden mit Engineering-Know-how, regulatorischer Kompetenz, Handlungsschnelligkeit und Nachhaltigkeitsexpertise durch eine immer komplexer werdende Energiewelt. Die Zukunft fest im Blick – für die Generationen, die nach uns kommen.



Genau Ihre Baufinanzierung

Hüttig & Rompf ist einer der größten Baufinanzierungsvermittler Deutschlands und seit über 35 Jahren erfolgreich am Markt. In den letzten zehn Jahren haben wir über 50.000 Kunden in die eigene Immobilie begleitet. Durch die Kooperation mit den 500 stärksten Kreditinstituten und den öffentlichen Förderstellen erhält jeder Kaufinteressent bei uns einen vollständigen Marktüberblick und selbstverständlich die bestmöglichen Konditionen und Rahmenbedingungen.



Auf uns ist Verlass

Als Bauträger entwickeln und realisieren wir seit über 25 Jahren Projekte vom einzelnen Haus bis zu ganzen Wohngebieten. Wir stehen für Bauentwicklung aus einer Hand – vom Grundstück bis zu einem individuell geplanten Haus. Unser Ziel: Ihre Zufriedenheit! Unser Weg: Gute Arbeit zu fairen Konditionen.



Frauen in der Immobilienwirtschaft

Der Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V. ist ein starkes Bündnis weiblicher Immobilien-Professionals aus allen Bereichen der Immobilienbranche, das Fachkompetenz, Empathie und Solidarität vereint. Unsere Mitglieder finden in unserem Netzwerk eine Plattform für fachlichen Austausch und berufliches Wachstum sowie ein starkes Band des Füreinanders.



Pomplus

pom+ unterstützt Unternehmen und die öffentliche Hand dabei, ihre Organisation, Prozesse, Daten, Systeme und Immobilien als zukunftsgerichtete Einheit zu konzipieren und zu orchestrieren. Dafür übersetzen wir Forschung in die Praxis, leiten Entscheide aus Daten her und überführen Visionen in Taten.



Wohnanlagen und Büroprojekte im Fokus

Die TEAMRHEINRUHR Projektentwicklung GmbH ist als klassischer Trade-Developer und in einzelnen Fällen auch als Service-Developer in NRW tätig. Im Fokus steht hierbei die Entwicklung von mittelgroßen Wohnanlagen und Büroprojekten insbesondere in der Region Rhein-Ruhr. Aktuell realisiert TEAMRHEINRUHR vier Projekte mit öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen sowie ein modernes Bürohaus in Holzbauweise.



Willkommen bei der ProREM

Als Immobilien Asset Manager und Projektentwickler des Provinzial-Konzerns verfügt die ProREM über umfangreiche Erfahrung in allen Phasen des Immobilien-Lebenszyklus und ist Spezialist für passgenaue technische, wirtschaftliche und ökologische Lösungen für Immobilien.



Schleiff

Ein Gebäude ist nicht nur zusammengefügtes Material – es ist Geschichte, Charakter und Potenzial. Schleiff Denkmalentwicklung hat dies frühzeitig erkannt und sich entsprechend spezialisiert. Im Bereich der Projektentwicklung ist Schleiff autark – die Immobilien werden eigenständig bewertet, geplant, gebaut und verkauft.



Telekom

Internet gehört mittlerweile wie Wärme, Wasser und Strom in jedes Haus. So selbstverständlich der Telefonanschluss die letzten 100 Jahre war, so wichtig ist der Glasfaser-Anschluss in Zukunft für die kommenden Generationen. Erfahren Sie, wie Sie sich als Wohnungsunternehmen, Hausverwaltung oder Bauträger jetzt den Anschluss Ihrer Liegenschaften an das Glasfaser-Netz der Telekom sichern.



Schmeing

Das Entwickeln, Planen und Durchführen von komplexen Bauprojekten sind unsere Kernkompetenzen. Eng verbunden mit einem hohen Qualitätsanspruch an jedes unserer Projekte und absolute Verlässlichkeit macht uns das zum optimalen Partner für unsere Auftraggebenden – vom Wohnungsbau über den Gewerbebau, Rohbau und Sozialimmobilienbau bis hin zu Sanierungen und Modernisierungen von Bestandsimmobilien.



Sustina

Die Sustina AG ist eine Gesellschaft für nachhaltige Immobilienentwicklung mit Fokus auf zukunftsfähige Quartiere und Gebäude, die sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Mehrwert vereinen. Im Zentrum steht die Entwicklung von Projekten, die über reine Schadensbegrenzung hinausgehen und aktiv positive Wirkungen für Städte, Bewohner und Umwelt erzeugen.



Wir bauen Zukunft.

Das Unternehmen steht für Expertise im Bau und in der Entwicklung von Immobilienobjekten. Es errichtet überregional ca. 1.600 Wohneinheiten, rund 700 Reihenhäuser und modernisiert rund 700 Wohnungen im Jahr. Das Unternehmen ist Kostenführer im Reihenhausbau. Auch der Bau und die Planung von Wohnungen, Hotels, Pflegeeinrichtungen sowie Büro- und Gewerbegebäuden gehören zum Leistungsspektrum.



Gelungener Auftakt für geplante Forschungsgemeinschaft „Strom“



Die Transformation der Energieversorgung stellt die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund organisiert der BFW NRW die Gründung einer Forschungsgemeinschaft „Strom“ unter wissenschaftlicher Begleitung der EBZ Business School. Ziel ist es, praxisnahe Lösungen für die zunehmende Elektrifizierung von Gebäuden zu entwickeln. Themen sind unter anderem der Einsatz von Wärmepumpen, Photovoltaik, Energiemanagement, Stromspeicher sowie neue Modelle der lokalen Stromnutzung. Das Auftakttreffen fand bereits unter der Leitung von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus statt. Daran nahmen auch mehrere Mitgliedsunternehmen des BFW teil. Der Austausch wurde von allen Beteiligten als gelungener Start für eine gemeinsame Forschungsplattform bewertet. Die nächsten Schritte zur Gründung der Forschungsgemeinschaft werden derzeit vorbereitet.

Interessierte Unternehmen können sich bei der Geschäftsstelle des BFW NRW melden: e.gendziorra@bfw-nrw.de.



Hier gelangen Sie zum
Impulspapier des BFW NRW

Senior Living –
altersgerechtes
Wohnen sichern



Senior Living braucht einen neuen Ordnungsrahmen

Der BFW NRW hat ein Impulspapier vorgelegt, das die drängenden Herausforderungen im Marktsegment Senior Living benennt und konkrete politische Forderungen formuliert.

Die Zahlen sind eindeutig: Bis 2040 wird ein Viertel der deutschen Bevölkerung im Rentenalter (über 67 Jahre) sein. Schon heute fehlen passgenaue Wohnangebote für ältere Menschen in großer Zahl – vom barrierefreien Umbau bestehender Eigenheime bis hin zu professionellen Formen des betreuten Wohnens. Der BFW NRW hat diese Ausgangslage zum Anlass genommen, mit einem Impulspapier Position zu beziehen und den politischen Handlungsbedarf klar zu benennen. Das Papier richtet sich an Politik, Verwaltung und Fachöffent-

lichkeit gleichermaßen und es kommt aus einer Branche, die dieses Marktsegment zunehmend als Kernaufgabe begreift. Viele BFW-Mitgliedsunternehmen sind bereits aktiv in der Entwicklung und Realisierung von Senior-Living-Projekten. Der Verband wächst in diesem Bereich und versteht sich als gestaltende Kraft im demografischen Wandel.

Wirtschaftlichkeit als Voraussetzung

Kern des Papiers ist die Erkenntnis, dass altersgerechter Wohnraum nur dann in

ausreichendem Umfang entstehen kann, wenn sich die Investitionen auch rechnen. Das klingt banal, ist aber unter den aktuellen Rahmenbedingungen alles andere als selbstverständlich. Seit 2022 haben sich Finanzierungsbedingungen und Baukosten dramatisch verschlechtert. Barrierefreiheit als Mindestanforderung treibt die Kosten zusätzlich. Gleichzeitig ist die Zielgruppe finanziell begrenzt.

Ein zentraler Hebel für mehr Wirtschaftlichkeit sind laut BFW NRW flexiblere

Stellplatzanforderungen. Ältere Menschen fahren seltener Auto und haben einen höheren Bedarf an Nahversorgung und Mobilitätsalternativen. Ein Tiefgaragenstellplatz schlägt inklusive Grundstückskosten mit rund 40.000 Euro zu Buche. Kosten, die am Ende die Miete verteuern. Praxiserfahrungen aus Projekten von BFW-Mitgliedern zeigen, dass ein Stellplatzschlüssel von 0,2 bis 0,5 ausreicht und dabei sogar den Serviceverkehr bedient, der in diesem Segment eine Rolle spielt.

Förderung neu denken

Das Impulspapier fordert auch eine grundlegende Überarbeitung der Fördersystematik. Förderinstrumente müssten verständlicher, langfristig planbarer und auf die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft ausgerichtet sein. Konkret sollte beispielsweise die Betreuungspauschale in der NRW-Wohnraumförderung auf Antrag und ohne aufwendige Konzepterstellung gewährt und bürokratischer Aufwand reduziert werden. Auch Vorgaben zum Grünflächenanteil müssen überdacht werden, denn sie verhindern in vielen zentralen Innenstadtlagen sinnvolle Projekte, obwohl genau dort die Nahver-

sorgung und ÖPNV-Anbindung gut sind, auf die ältere Personen angewiesen sind.

Bestand als Chance

Leerstehende Gewerbe- oder Büroimmobilien in Senior-Living-Projekte zu überführen, kann nicht nur wirtschaftlich attraktiv, sondern auch nachhaltig sein. Als Beispiele nennt das Papier Projekte wie die Umwandlung eines ehemaligen Galeria-Kaufhauses durch Sahle Wohnen oder einen früheren Conrad-Standort in Dortmund durch die Deilmann Projektentwicklung. Daher fordert das Papier einfachere Regelungen für den Bestand, die mehr gestalterischen Spielraum bei Umbauten erlauben. Maximalforderungen nach Barrierefreiheit bedeuten in diesem Zusammenhang oftmals das Aus für entsprechende Umbauprojekte. Auch hier ist mehr Pragmatismus gefragt, denn wer den Bestand barrierearm ertüchtigen kann, entspannt den Markt insgesamt.

Senior Living ist kein Pflegeheim

Ein besonderes Anliegen des Papiers: die klare Abgrenzung von Senior Living gegenüber dem Pflegeheimbetrieb. Wer eine Senioren-Wohngemeinschaft oder ein be-

treutes Wohnprojekt automatisch als Pflegeeinrichtung einstuft, löst eine Kaskade regulatorischer Anforderungen aus – andere Gebäudeklasse, strengere Brandschutzvorschriften, faktischer Ausschluss von Holz als Baustoff. Das macht Realisierungen unter Marktbedingungen oft unmöglich. Städte und Kommunen werden aufgerufen, mit flexiblen Bau- und Planungsregelungen gegenzusteuern und Senior Living in Bauungsplänen gezielt zu verankern.

Das Fazit ist klar: Weniger Regulierung, mehr Flexibilität und wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen sind keine Partikularinteressen der Immobilienwirtschaft – sie sind die Voraussetzung dafür, dass der wachsende Bedarf an altersgerechtem Wohnraum gesellschaftlich bewältigt werden kann.

Fabio Merrens
Vorsitzender des

Fachausschusses Wohnen im Alter

„Schicksalsjahr für den Wohnungsbau in Köln“

Das Interesse im Vorfeld war groß: Binnen weniger Stunden waren alle 100 Plätze für das gemeinsame Stadtgespräch von BFW NRW und Wohnungsbau Initiative (WIK) in Köln ausverkauft. Und die Veranstaltung hielt, was sie versprach:



Auf dem Bild (von links): Der BFW-Landesvorsitzende Martin Dornieden, Petra Edelbluth (WIK), der Kölner Oberbürgermeister Torsten Burmester, Anna Rzymelka (BFW) und Holger Coers (WIK) in der Diskussion.

Wesentlicher Grund für das große Interesse war der Besuch von Oberbürgermeister Torsten Burmester, der sich mit vier weiteren Gesprächsteilnehmern aus der Immobilienwirtschaft im Seepavillon an der Kölner Regattabahn in einer Talkrunde den Fragen der moderierenden BFW-Landesgeschäftsführerin Elisabeth Gendziorra stellte. Für die Wohnungsbau Initiative Köln waren die Vorstandsmitglieder Petra Edelbluth und Holger Coers vertreten. Von Seiten des BFW-Landesverbandes NRW nutzten der Landesvorsitzende Martin Dornieden und Vorstandsmitglied Anna Rzymelka die Gelegenheit zum direkten Austausch mit dem Oberbürgermeister.

WIK-Vorstand Stefan Rappen sprach in der Begrüßung von einem „Schicksalsjahr 2026“ für den Wohnungsbau in Köln und gab dem Oberbürgermeister damit die passende Vorlage. „Wir müssen den gesetzlich gesteckten Rahmen ausnutzen und den Bau-Turbo in Köln einsetzen, um die Wohnungsbauzahlen wieder nach oben zu bringen“, so Burmester. Er sieht Verwaltung, Politik und Immobilienwirtschaft in einer Schicksalsgemeinschaft und forderte die anwesenden Bauträger und Projektentwickler dazu auf, sich nach Kräften in den laufenden Prozess „Köln baut bezahlbar – Wohnen für alle“ einzubringen. Voraussichtlich noch bis Ende Mai läuft mit mehr als 120 Teilnehmern aus Politik, Verwaltung

und Immobilienwirtschaft der vom OB initiierte Dialogprozess, in dem es vor allem um die Identifikation von Kostentreibern und die Reduzierung der Baukosten geht.

„Wir müssen von einem ‚Nein, weil‘ zu einem ‚Ja, wenn‘ kommen, wenn es um die Umsetzung von neuen Wohnprojekten geht“, erklärte Burmester. Dazu sei ein Mentalitätswandel in Politik und Verwaltung, aber auch ein Mitwirken der Immobilienwirtschaft erforderlich. „Ich sehe mich nach wie vor dem Wohnbündnis verpflichtet, dessen Ziel es war, pro Jahr 6.000 neue Wohnungen zu schaffen“, machte Burmester deutlich. Daran müsse er sich 2030 messen lassen – mit der Einschränkung, dass die aktuell diskutierten Maßnahmen im Dialogprozess vermutlich erst in zwei, drei Jahren Wirkung zeigen würden. Ungeachtet dessen sei es seine erklärte Absicht, spezielle Schutzrechte für Mieter zu stärken.

Für die Vertreter der Immobilienwirtschaft brachte es Anna Rzymelka treffend auf den Punkt: „Der Weg zu mehr bezahlbarem Wohnraum wird allen Interessenvertretern in Verwaltung, Politik und unserer Branche Schmerzen bereiten. Sofern jeder ein wenig Schmerzen erträgt, um machbare Kompromisse zu finden, können wir eine positive Entwicklung schaffen.“

KERMI

bis zu **150 kW**

REIHENWEISE POWER

Die x-change dynamic pro XL erschließt den Objektbau. Mit 30 kW Leistung und Kaskadierung von bis zu 5 Geräten. So beheizen Sie auch große Gebäude nachhaltig und effizient.

Landesverband Nordrhein-Westfalen

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Herzogstr. 37 | 40215 Düsseldorf
Telefon 0211.93 65 54 07
E-Mail info@bfw-nrw.de | Internet <https://www.bfw-nrw.de>

TECE

DIE WENDE IN DER WAND.

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

Jetzt Whitepaper downloaden.

© Joop van der Vliet Architekturkommunikation

die-wende-in-der-wand.de

close to you



Wohnungsbau-Konferenz Bonn geht in die nächste Runde

Anfang März fand die nächste große Runde der Wohnungsbau-Konferenz Bonn (WoKoBo) statt. Die Konferenz stellt einen Dialog zwischen Stadtverwaltung, Marktakteuren und Politik her und widmet sich konkreten, wohnungsmarktrelevanten Themen.

Die Bonner Verwaltung erarbeitet derzeit mit dem Input der Marktakteure und Verbände wie dem BFW NRW klare Leitlinien und Zielsetzungen im Bereich Wohnen. So auch beim Märztermin, bei dem der Sachstand des Handlungskonzeptes Wohnen präsentiert und die Meinung der Marktakteure dazu eingeholt wurde, welche Maßnahmen in diesem Zusammenhang Priorität genießen sollten. Das Handlungskonzept wird im Anschluss an die Sommerpause in die politische Beratung eingebracht.

Klar ist schon heute, dass Bonn einen Planungsturbo anstrebt, bei dem Verwaltungsprozesse im Bauleitplanverfahren – insbesondere die Einbindung von und Abstimmungen zwischen den Ämtern – auf den Prüfstand gestellt und idealerweise vereinfacht werden sollen. Das geschieht unabhängig von der Implementierung des sogenannten Bau-Turbos, einem Bundesgesetz, das nach dem Willen von Ober-



Sie vertraten den BFW NRW auf der WoKoBo (v. l.): Holger Nemitz (Geschäftsführer RheinHaus und Sprecher BFW-Region Bonn) und Jason Krstic (Koordinator BFW-Region Köln/Bonn/Aachen).

bürgermeister Guido Déus möglichst zeitnah und umfassend durch den Stadtrat kommunal umgesetzt werden soll.

Im Rahmen der WoKoBo-Veranstaltung wurden die Ergebnisse der einzelnen Workshops vorgestellt, in denen die Stadt seit der letzten großen Runde unter anderem gemeinsam mit dem BFW NRW und seinen

Mitgliedern über die Themen Bau-Turbo, Baulandmodell und eben das Handlungskonzept Wohnen diskutiert hatte. Neben Oberbürgermeister Guido Déus waren Baudezernent Helmut Wiesner, Sozialdezernentin Azra Zürn und Leitungspersonal des Stadtplanungsamtes anwesend. Das unterstreicht die Bedeutung, die Bonn diesem Prozess und damit dem Thema Wohnungsbau seit einiger Zeit beimisst.

Neben der Einrichtung eben dieser Konferenz, einem Bekenntnis zu einer Ermöglichungskultur für Bauvorhaben und einer Beschleunigung der Bauleitplanverfahren geht die Stadt außerdem auf eine weitere BFW-Forderung ein, die der Verband in seinem 6-Punkte-Plan für Bonn formuliert hatte: Mittelfristig soll eine „Koordinationsstelle Wohnen“ eingerichtet werden, die nach dem Vorbild anderer Kommunen eine zentrale Anlaufstelle für Vorhabenträger darstellen wird.

IMMOBILIENMARKT NRW in Zahlen

rd. **2.500**
EUR/m²

zahlte man für eine
Eigentumswohnung

rd. **3.200**
EUR/m²

kostete ein
Einfamilienhaus

Nettokaltmiete

10 - 11
EUR/m²



Mietpreise

+3 %
gegenüber 2024

+2 %

gegenüber 2024

Kaufpreise

9,26
Mio.

Wohnungsbestand
Anfang 2025

gegenüber 2024

+0,4 %

+40.000

**Wohnungen durch
Neubau und Umbau**

Bei allen genannten Zahlen handelt es sich um Durchschnittsangaben.
Quellen: IT.NRW, regiogrund.com, nrwbank.de

Zahl der Baugenehmigungen erstmalig wieder gestiegen



In Nordrhein-Westfalen ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025 nach mehreren Rückgängen erstmals wieder gestiegen. Insgesamt wurden 44.908 neue Wohnungen genehmigt, das entspricht einem Plus von 10,7 Prozent gegenüber 2024 und liegt damit in etwa im Bundestrend. Das teilt das NRW-Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung mit.

Besonders deutlich legten die Genehmigungen für Einfamilienhäuser und Wohnheime zu, während Mehrfamilienhäuser moderat wuchsen. Der BFW-Landesverband NRW wertet dies als erste Stabilisierung nach einem historischen Tief der Bautätigkeit und spricht von einer vorsichtigen Trendwende. Zugleich ist der Anstieg nicht als Entwarnung zu verstehen: „Das Genehmigungs-niveau bleibt klar unter den Boomjahren zu Beginn der 2020er Jahre, und die Lücke zum politisch gewünschten Wohnungsneubau ist weiterhin erheblich“, so BFW-Landesgeschäftsführerin Elisabeth Gendziorra. Entscheidend wird aus Sicht des BFW NRW sein, ob die nun bewilligten Projekte angesichts hoher Baukosten, Zinsen und in Teilen unsicherer Förderbedingungen tatsächlich realisiert und in Fertigstellungen überführt werden.

Öffentliche Wohnraumförderung auf neuem Rekordhoch in Nordrhein-Westfalen

Der Förderboom für bezahlbare Mieten und Eigentum geht weiter. Im Jahr 2025 wurden 13.356 Wohneinheiten mit rund 2,4 Milliarden Euro Fördervolumen bewilligt. Damit investiert NRW nach Angaben des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung so viel wie nie zuvor in die Schaffung und Sicherung von Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen.

Der Schwerpunkt der Förderung liegt auf dem Neubau/Erwerb von bezahlbaren Mietwohnungen sowie auf dem Neubau/Erwerb von selbst genutztem Eigentum. Projekte von Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und privaten Investoren erhalten eine Förderung, wenn Wohnungen dauerhaft zu bezahlbaren Konditionen zur Verfügung gestellt werden.

Weiterer Kernpunkt ist die Modernisierung von bestehenden Wohnungen und Eigenheimen, vor allem im Hinblick auf den Klimaschutz und die energetische Erneuerung. Förderfähig sind in diesem Zusammenhang auch der Abbau von Barrieren sowie die Aufbereitung von Brachflächen.



Homematic IP macht Schule

Nachhaltigkeit fängt im Alltag an – und macht vor Schulgebäuden nicht halt. Die BBS II Wolfsburg zeigt eindrucksvoll, wie sich moderne Smart-Home-Technologie mit pädagogischem Anspruch und echtem Umweltbewusstsein verbinden lässt.

Die Motivation:

Klimaschutz greifbar machen

Stefan Manemann, Abteilungsleiter BBS II Wolfsburg und verantwortlich für die technische Umsetzung, hatte eine klare Vision: Die Schule soll nicht nur über Nachhaltigkeit sprechen – sie soll sie leben. Und zwar so, dass Technik und Unterricht nicht im Widerspruch zueinanderstehen, sondern sich gegenseitig stärken. Der erste Schritt war eine intelligente Heizungssteuerung, die sich dynamisch an Stundenpläne, Ferienzeiten und tatsächliche Raumnutzung anpasst.

Technik trifft Bildung – mit Homematic IP, Home Assistant und Eigeninitiative

Die Lösung basiert auf einer durchdachten Kombination aus Homematic IP Access Point, CCU3 und der offenen Smart-Home-Plattform Home Assistant – alles zentral gesteuert über einen Raspberry Pi, den die Schule selbst eingebunden hat. Was diese Installation besonders macht, ist nicht nur

die Technik, sondern die Art, wie sie genutzt wird:

- **Stundenplanbasierte Heizprofile:** Über ein selbst entwickeltes Plugin werden täglich automatisch aktuelle Raumbelegungen aus dem digitalen Stundenplansystem abgerufen. Die entsprechenden Räume werden nur dann beheizt, wenn Unterricht stattfindet – inklusive Unterscheidung zwischen Schulzeit, Ferien und Wochenenden.
- **Dashboards für unterschiedliche Rollen:** Es gibt eigene Oberflächen für Administratoren und Hausmeister – angepasst an den jeweiligen Informationsbedarf. So können alle Beteiligten einfach, aber gezielt eingreifen, falls nötig.
- **Autarke Einzelraumregelung:** Sollte der zentrale Server einmal ausfallen, regelt jedes Raumthermostat seine Temperatur autonom auf Basis hinterlegter Standardwerte – ein durchdachter Backup-Modus, der Sicherheit im Alltag garantiert.

- **Langzeitbetrieb ohne Wartungsstress:** Die eingesetzten Homematic IP Heizkörperthermostate und Fensterkontakte überzeugen durch ihre lange Batterielaufzeit, was gerade im schulischen Umfeld mit vielen Räumen ein echtes Plus an Wartungsfreundlichkeit bedeutet.

Alles aus einer Hand – und dauerhaft kosteneffizient

Die Entscheidung für Homematic IP fiel bewusst: aufgrund der offenen Systemarchitektur, der hohen Verlässlichkeit und der langfristigen Update- und Produktsicherheit – ganz ohne laufende Lizenz- oder Abokosten. Besonders bemerkenswert: Die komplette Umsetzung wurde von der Schule gemeinsam mit Auszubildenden selbst durchgeführt – mit der Erfahrung aus vorherigen Projekten und technischer Beratung durch das Homematic IP Team, das die Lösung partnerschaftlich unterstützte.

Im Mai: Freundlieb blickt auf 125-jähriges Bestehen

Das 1901 gegründete Dortmunder Familienunternehmen Freundlieb hat sich vom klassischen Bauunternehmen zum Immobiliendienstleister entwickelt, der die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie abdeckt.

Mit einer Schubkarre startete Maurermeister Johann Freundlieb 1901 in Dortmund-Hörde sein kleines Bauunternehmen. Aus Thüringen war er ins Ruhrgebiet gekommen. Denn die Industrie versprach Arbeit; hier konnte er etwas aufbauen. Im wahrsten Wortsinn. Mittlerweile führt Maria Freundlieb das Familienunternehmen gemeinsam mit ihrem Vater Michael in vierter Generation. Der klassische Baubetrieb hat sich zum Full-Service-Immobilien dienstleister gewandelt, der die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie begleitet – von der ersten Idee bis zur langfristigen Nutzung. Die Projektentwicklung ist dabei ein zentraler Schwerpunkt und prägt maßgeblich den ganzheitlichen Ansatz des Unternehmens.

Groß geworden in den 1930er bis 1950er Jahren durch den Feuerungsbau im Umfeld des Hoesch-Konzerns wagt das Unternehmen Ende der 1960er Jahre den Schritt zum Schlüsselfertigbau. Die wachsende Komplexität des Marktes und veränderte Anforderungen im Blick, stellt das Unternehmen immer wieder die Weichen neu, erkennt Chancen und ergreift sie. So wie 1985. Als eines der ersten Unternehmen bietet Freundlieb jungen Start-ups aus wissenschaftlichem Umfeld die Möglichkeit, sich im Technologiepark anzusiedeln. „Das war unser Einstieg in ein modernes Bau-Dienstleistungsunternehmen“, sagt Michael Freundlieb rückblickend.



PROJEKTE (Auswahl)

St. Vinzenz e. V., Bochum – Gebäude am Ring und Kita am Imbuschplatz

Das multifunktionale Gebäude am Ring enthält Bedarfseinrichtungen und Wohnformen für Kinder und Jugendliche des St. Vinzenz e.V. Die fünfzügige Kita wird in Holzelementbauweise errichtet.

BEDO - Umbau und Erweiterung der ehemaligen Bundesbankfiliale Dortmund Bei der Revitalisierung des Denkmals am Hiltropwall und dem Neubau an der Poststraße entstehen rund 14.800 m² BGF, von der ein Großteil Hauptsitz für den Mieter Thalia wird. Das Gebäude bietet Platz für rund 500 Mitarbeiter.

Der Traditionsbetrieb Freundlieb verbindet Kontinuität mit Innovationsbereitschaft. „Man hat mir freie Hand gelassen, ich konnte von Anfang an mitgestalten“, beschreibt Maria Freundlieb ihren Einstieg ins Unternehmen. Der rasante technologische Wandel in der Branche etwa in den Bereichen Building Information Modeling (BIM), Künstliche Intelligenz (KI), Bauplanung, Nachhaltigkeit und smarte Materialien erfordert neue Ansätze und innovative Lösungen. Freundlieb gestaltet Schritt für Schritt den Weg in eine innovative Zukunft.

Seit 125 Jahren stellt sich das Unternehmen erfolgreich den Herausforderungen unserer Zeit – und hat dabei auch schwierige Phasen gemeistert. „Was uns dabei stets ausgezeichnet hat, sind unsere Flexibilität, unsere ausgeprägte Anpassungsfähigkeit und der starke Zusammenhalt in einem großartigen Team. Diese Werte sind das Fundament unseres Erfolgs. Sie ermöglichen es uns, Veränderungen nicht nur zu begegnen, sondern sie aktiv zu gestalten“, betont Maria Freundlieb.

Bauen auf Vertrauen ist der Kernsatz, der das Unternehmen ausmacht. Es geht nicht allein um Gebäude, sondern um Geschichten von Menschen, Unternehmen und Quartieren. „Wir entwickeln Lebensräume“, bringt es die Geschäftsführerin auf den Punkt.

Neue Mitglieder

!Evim Verwaltung	Krefeld
aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH	Düsseldorf
Angelika Ingendaay Projektentwicklung	Köln
ANPADO Bauen und Wohnen GmbH	Selm
baues projekt GmbH	Grevenbroich
Baupartner Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen	Rheinbach
Chapman Taylor Planungsgesellschaft mbH	Düsseldorf
Consens Gesellschaft für Projektentwicklung mbH	Geldern
Doetsch & Hellinger Immobilien GmbH	Bad Neuenahr-Ahrweiler
domoplan Baugesellschaft mbH	Castrop-Rauxel
Domus Immobilien AG	Köln
Dreyer & Kollegen Real Estate GmbH	Köln
Eiffage Infra-Hochbau GmbH	Münster
empact GmbH	Köln
FAUSA Wohnbau GmbH & Co. KG	Bonn
Fourmove Generalplanungs GmbH	Münster
Gronau GmbH & Co. KG	Wegberg
Henning Shin Architekten PartG mbB	Düsseldorf
Isar Labs GmbH	Gmund am Tegernsee
K1877 - HoRising Space GmbH	Wuppertal
Köster GmbH	Mülheim/Ruhr
Kratzert Projektentwicklung GmbH	Düsseldorf
Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Köln
Martin Petersen Immobilien	Heiligenhaus
meteoviva GmbH	Aachen
MH3 Ingenieure GmbH & Co. KG	Düsseldorf
MXS Real Estate Consulting	Mülheim/Ruhr
neurealis GmbH	Dortmund
pom+ Deutschland GmbH	Köln
PRO SECUR Immobilien GmbH	Köln
PROXIMUS Invest GmbH	Köln
QUARTEA GmbH & Co. KG	Düsseldorf
Ralf Schmitz GmbH	Kempen
REM Capital AG	Düsseldorf
RENUM Immobilienvertrieb GmbH	Bonn
Rudy Zix Architekten PartGmbH	Berlin/Düsseldorf
S 2 Immobilien- und Projektentwicklung GmbH	Verl
SECA Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG	Witten
Stadtraumprojekt GmbH & Co. KG	Münster
Tim Kronshage	Herford
TRAPP KG	Wesel
UND Real GmbH	Münster
Weist & Weist Wohnen GmbH	Köln
Wolf Capital GmbH	Frechen



Neue Partner

EGC Energie- und Gebäudetechnik Control GmbH & Co. KG	Düsseldorf
Knauber Contracting GmbH	Bonn
KONE GmbH	Bochum
Leipfinger-Bader GmbH	Vatersdorf
TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH	Bonn

Verbandsjubiläen

Moderne Stadt - Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus und der Gemeindeentwicklung mbH	50 Jahre
Westfalia Immobilienverwaltung GmbH	50 Jahre
Langen Massivhaus GmbH & Co. KG	40 Jahre

Firmenjubiläen

Möhl GmbH & Co. KG	170 Jahre
Moderne Neuss Grundstücks- und Bau-GmbH	135 Jahre
Freundlieb Bauunternehmung GmbH	125 Jahre
Jakob Durst GmbH & Cie.	120 Jahre
Derichs u. Konertz Projektentwicklung GmbH	100 Jahre
W. u. J. Derix GmbH & Co. (Derix Gruppe)	100 Jahre
Rheinbau GmbH	90 Jahre
Rheinbau Rheinische Baubetreuungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH	90 Jahre
Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH	45 Jahre
Schotes Bauträger GmbH	45 Jahre
VEWO Wohnungsverwaltung GmbH	40 Jahre
DLL Dr. Dieter Langen Liegenschaften	35 Jahre
GWB Gewerbe- und Wohnungsbau GmbH	35 Jahre
Instone Real Estate Group AG	35 Jahre
Hohr Public Asset GmbH	30 Jahre
CPM GmbH Gesellschaft für Projektmanagement	30 Jahre



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