

# Wir gestalten lebendigen Wohnraum von morgen.



# WOHNEN IST ZUKUNFT. WIR ENTWICKELN SIE MIT VERANTWORTUNG.



Lübeck | Wiesentalviertel



Die Herausforderungen sind bekannt – und könnten derzeit kaum größer sein: Baugrundstücke sind knapp, Planungs- und Entwicklungsprozesse komplex und die Erwartungen hoch. Dabei geht es um ein Thema von enormer gesellschaftlicher Relevanz: Menschen brauchen ein Zuhause – bezahlbar, nachhaltig, lebenswert.

Wir bei BPD sind uns der Verantwortung bewusst, die wir als Projekt- und Gebietsentwickler tragen – gegenüber Käufern, Bewohnern sowie Kommunen, Städten und Gemeinden. Daher denken wir ganzheitlich über das reine Wohnprodukt hinaus. Beim Thema Wohnen wollen wir ein verlässlicher Partner an ihrer Seite sein: mit Erfahrung, mit Haltung und mit dem festen Willen, nicht nur zu planen, sondern ein Wohnprojekt so umzusetzen, dass ein echter Zukunftswert entsteht.

Seit über 75 Jahren entwickeln wir Wohngebiete – immer dort, wo lebenswerte Quartiere entstehen sollen. Unsere Projekte sind keine Blaupausen, sondern konkrete Antworten auf die Frage: Was braucht dieser Ort? Und: Was brauchen die Menschen, die dort leben werden?

Diese Broschüre gibt Ihnen einen Einblick, wie wir denken und wie wir arbeiten. Sie zeigt, wofür BPD steht – und warum wir überzeugt sind, dass gute Quartiere nicht dadurch entstehen, weil man sie einfach baut, sondern weil man sie entwickelt – und zwar gemeinsam.

Ich lade Sie herzlich ein, uns kennenzulernen. Bei einem Gespräch, in einem Projekt – oder auf den nächsten Seiten.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, expressive strokes.

Alexander Heinzmann  
CEO | BPD in Deutschland

## WAS WIR BAUEN, BAUEN WIR ZU ENDE.

Denn als Tochter der Rabobank – einer der bestbewerteten Banken Europas – stehen wir für finanzielle Solidität und langfristige Perspektiven. Das gibt Kommunen, Städten, Gemeinden, Kunden und Partnern die Sicherheit, die sie brauchen: Bei der Planung, in der Umsetzung – bis zur schlüsselfertigen Übergabe.

Unsere langjährige Expertise im Wohnungsbau ist unser Fundament. Wir überlassen nichts dem Zufall, sondern verlassen uns auf belastbare Daten: Unsere Marktforschung analysiert Wohnbedarfe, Zielgruppen und regionale Besonderheiten. Auf dieser Grundlage entwickeln wir gemeinsam mit Kommunen das Leitbild für neue Wohnquartiere, die die Menschen und ihre Bedürfnisse in den Mittelpunkt stellen.

So entstehen Wohnquartiere in angenehmen Umgebungen, in denen Menschen sich zu Hause fühlen. Die heute funktionieren und die in Zukunft Bestand haben. Weil sie durchdacht sind. Und weil Wohnen für uns mehr ist als ein Dach über dem Kopf.



## ZUVERLÄSSIG – AUCH IN ANSPRUCHSVOLLEN ZEITEN.

### Mehrwerte, die wir bieten ...

**SICHERHEIT UND SOLIDITÄT:** Was wir bebauen, gehört uns. Unsere Baugrundstücke sind frei von finanziellen Ansprüchen. Und wir stehen als gesamtes Unternehmen hinter jedem einzelnen Projekt.

**STÄDTEBAULICHE QUALITÄT MIT WEITBLICK:** Mit unserem ganzheitlichen Ansatz entwickeln wir attraktive Quartiere, die sich in ihre Umgebung einfügen und langfristig funktionieren.

**VERBINDLICHKEIT UND ERREICHBARKEIT:** Unsere bundesweite Präsenz ist nahezu einmalig. Persönlich und direkt vor Ort für Sie ansprechbar zu sein, ist uns wichtig.

**TERMINTREUE UND ZUVERLÄSSIGKEIT:** Wir halten, was wir versprechen. Von der ersten Idee bis zur Übergabe.

**REGIONALE MARKTEXPERTISE:** Wir kennen die standortspezifischen Besonderheiten und planen bedarfsgerecht. Und wir setzen das um, was wir versprechen. Wir entwickeln und wir realisieren die Projekte, die wir planen.

**PARTNERSCHAFT AUF AUGENHÖHE:** Wir arbeiten eng mit Kommunen und unseren Partnern zusammen – transparent, respektvoll und lösungsorientiert.

# HERAUSFORDERUNGEN LÖSEN. GEMEINSAM.

Wir finden: Wohnraum sollte erschwinglich sein und bleiben. Die **Bezahlbarkeit von Wohnraum** ist jedoch zu einer der größten Herausforderungen unserer Zeit geworden. Um einer breiten Bevölkerungsschicht einkommensfinanzierten Wohnraum zu ermöglichen, setzen wir uns mit allen Aspekten auseinander, die darauf Einfluss haben. Dabei schauen wir auch, wie wir in einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit neue, innovative Lösungen entwickeln können.

**Nachhaltigkeit** ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Wir sind alle gefordert, einen Beitrag zu einer nachhaltigeren Gesellschaft zu leisten. Auch BPD. Nachhaltigkeit ist für uns der Maßstab unserer Planungen. Woran Sie das erkennen? Unsere Quartiere haben einen Zukunftswert: Sie sind noch Jahrzehnte nach ihrer Fertigstellung für nachfolgende Generationen attraktiv. Und weil wir von Anfang an Lösungen für Klima, Energie, Mobilität und Biodiversität mitdenken.



Köln-Lindt | LIV und ILMA



**WIR BAUEN –  
von der Ostsee bis  
zum Alpenrand.**



Seit über 75 Jahren ist bezahlbarer Wohnraum unser Anspruch und unser Antrieb. Heute verbinden wir diesen Anspruch mit den großen Herausforderungen unserer Zeit: Klimaschutz, soziale Teilhabe, verantwortungsvolles Handeln.

Unsere ESG-Strategie (Environmental, Social, Governance) ist kein Selbstzweck – sie ist unsere Arbeitsgrundlage. Sie zeigt auf, wo und wie wir in den kommenden Jahren konkrete, messbare Wirkung erzielen wollen: in Gebieten, am Gebäude, in unserer Organisation.

ESG-Report  
jetzt  
downloaden



## ESG: VON AMBITION ZU IMPACT



AUF GEBIETSEBENE

**Wir gestalten nachhaltige und attraktive Lebensräume.**

IMPACT-BEREICHE

1. Stärkung lokaler Gemeinschaften
2. Intelligente, emissionsarme Mobilitätslösungen
3. Förderung von Biodiversität und grüner Infrastruktur
4. Klimaanpassung in Planung und Bau



AUF GEBÄUDEEBENE

**Wir entwickeln Wohnraum, der bezahlbar und zukunftssicher ist.**

IMPACT-BEREICHE

1. Hohe Kundenzufriedenheit durch Qualität und Alltagstauglichkeit
2. Energieeffiziente Bauweise und Versorgung
3. Ressourcenschonende Materialien & Kreislaufwirtschaft
4. Erhalt und Steigerung von Bezahlbarkeit



AUF ORGANISATIONSEBENE

**Wir sind der wissensorientierte Entwickler der Niederlande und Deutschlands.**

IMPACT-BEREICHE

1. Kontinuierliche Weiterbildung und Mitarbeiterentwicklung
2. Starke Unternehmenskultur und hohe Zufriedenheit im Team
3. Ethisches Handeln, transparente Prozesse

# WIE WIR ARBEITEN: DATENBASIERT, LOKAL, VORAUSSCHAUEND

Denn jede Region und jede Kommune hat eigene Voraussetzungen, eigene Dynamiken – und eigene Bedürfnisse. Genau darauf stimmen wir unsere Konzepte ab.

Unser internes Research-Team liefert die Grundlagen: mit fundierten Standortanalysen, Marktdaten, Zielgruppenmodellen und Prognosen auf Gemeinde-, Bezirks- und regionaler Ebene.

Wir identifizieren Nachfragepotenziale, analysieren Trends und quantifizieren Wohnbedarfe.

Das Besondere: Wir betrachten nicht nur Zahlen, sondern auch Menschen – ihre Lebensrealitäten, Wünsche und Mobilitätsmuster. Wir denken nicht von Projekt zu Projekt, sondern langfristig und geben unser Wissen auch gerne weiter.

Wir stellen die Bewohner in den Mittelpunkt. Davon profitieren Kommunen, Städte, Gemeinden sowie Käufer und die späteren Bewohner gleichermaßen. Denn unsere Analysen helfen dabei, Wohnformen gezielter zu planen und Nachfragesegmente besser einzuschätzen. Flächenressourcen können somit im Interesse einer Gemeinde zielgenauer entwickelt werden.



Konstanz | Ode Lofts



# DIE BPD WOHNWETTERKARTE: WO WOHNRAUMBEDARF SICHTBAR WIRD

Wo steht Ihre Kommune?  
Wie hoch ist der Handlungsdruck?  
Wie entwickelt sich der Markt in  
den nächsten Jahren?

Antworten auf diese Fragen gibt die Wohnwetterkarte – ein datenbasiertes Analyseinstrument, das Entwicklungen auf den deutschen Wohnungsmärkten sichtbar macht.

Ähnlich einer Wetterkarte zeigt sie per Farbskala, wo Angebot und Nachfrage aktuell stark auseinanderklaffen. Heiß bedeutet: hoher Bedarf, zu wenig Neubau. Kalt bedeutet: geringe Nachfrage oder Überangebot. Die Karte analysiert mehr als nur Zahlen – sie visualisiert kommunalen Handlungsbedarf auf einen Blick.

Die Wohnwetterkarte wird jährlich gemeinsam mit dem Marktforschungsinstitut bulwiengesa erstellt.

Für Kommunen ist die Wohnwetterkarte ein Frühindikator:

- Wo fehlt Wohnraum – und in welchem Umfang?
- Wo droht eine Unterversorgung in drei bis fünf Jahren?
- Welche Regionen gewinnen, welche verlieren an Nachfrage?

Weitere Informationen und das ausführliche Fazit unter:  
[wohnwetterkarte.de](http://wohnwetterkarte.de)



# WAS WIR KÖNNEN: PARTIZIPATION

Beteiligung ist für uns kein Pflichttermin, sondern ein Erfolgsfaktor. Denn gute Wohnquartiere entstehen nicht hinter verschlossenen Türen, sondern im Dialog – mit den Menschen, die dort bereits leben, und denen, die dort zukünftig leben werden.

Wir schaffen Beteiligungsformate, die mehr bewirken als nur Zustimmung. Schon in frühen Planungsphasen beziehen wir zukünftige Bewohner, Nachbarschaften und kommunale Akteure aktiv ein. Ob durch Werkstätten, Befragungen oder digitale Plattformen: Wir hören zu, nehmen Impulse auf und lassen sie in die Planung einfließen.

Warum das wichtig ist:

- ◆ Beteiligung schafft Vertrauen – und verhindert spätere Konflikte.
- ◆ Bürgerwissen verbessert Planungsqualität.
- ◆ Gemeinsame Lösungen erhöhen die Akzeptanz – politisch und gesellschaftlich.

Unsere Erfahrungen zeigen: Je früher, strukturierter und transparenter Beteiligung läuft, desto besser gelingt die Umsetzung.

Wir bringen das Know-how, die Werkzeuge – und die Haltung, die es dafür braucht.



Köln | Kronenbrot Areal

# BPD: ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

BPD ist der größte Projekt- und Gebietsentwickler in Deutschland und den Niederlanden – mit starken genossenschaftlichen Wurzeln. Gegründet 1946 in den Niederlanden mit einem klaren Ziel: **Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten schaffen. Das liegt uns in den Genen. Daran hat sich bis heute nichts geändert.**

Über 390.000 Häuser und Wohnungen sind seit unserer Gründung entstanden. Mehr als eine Million Menschen leben heute in Wohnquartieren, die unsere Handschrift tragen. Unsere Mission ist bei allen sichtbar: „Wir gestalten lebendigen, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum von morgen.“ – sozial durchmischt, städtebaulich durchdacht, wirtschaftlich tragfähig.

## WAS WIR BIETEN

- Alles aus einer Hand
- Eine lebenswerte Wohnzukunft
- Erfahrung und Finanzstärke



## Unsere Rolle

Projekt- und Gebietsentwickler



~ 250  
Beschäftigte  
in Deutschland



Fast 80 Jahre  
Unternehmenstradition  
in Deutschland und den Niederlanden



Partnerschaftliche  
Zusammenarbeit



Alles aus einer  
Hand

seit 1946  
**> 390.000**  
verkaufte Häuser und  
Wohnungen in Deutschland  
und den Niederlanden



Stadt und Umland



Durchfinanzierte Projekte  
auf **grundschuldfreien**  
Grundstücken



Persönlicher Ansprechpartner  
vor Ort



Bezahlbarkeit  
ist seit 1946 in  
unserer DNA

**6** Regionen

BPD steht als  
Gesamtunternehmen  
für jede einzelne  
Projektentwicklung

**14** Bürostandorte

**> 1 Million**

Menschen leben in Wohngebieten,  
die unsere Handschrift tragen

Die Bewohner  
sind immer der  
Ausgangspunkt  
unserer Arbeit



Hohe **Qualität,**  
langfristige **Werte**



Aktiv in Deutschland  
und den Niederlanden  
in **> 350** Gemeinden



Lebendige Räume

Bochum | Hertha's Duett

in Deutschland; Stand: 2025



**WIR BAUEN –  
von Holz bis  
„konventionell“.**



## IHRE ANSPRECHPARTNER: REGIONAL VERWURZELT – BUNDESWEIT VERNETZT

Nähe zählt. Deshalb ist BPD bundesweit mit 14 Standorten in sechs Regionen vertreten – mit Teams, die den lokalen Markt kennen, partnerschaftlich mit Kommunen zusammenarbeiten und die Wohnbauvorhaben direkt vor Ort steuern.

Für unsere Partner bedeutet das:

- ◆ Ein persönlicher Ansprechpartner, der erreichbar ist.
- ◆ Kurze Entscheidungswege und direkte Kommunikation.
- ◆ Regionale Marktkenntnis, die in jede Planung einfließt.



Alexander Heinzmann  
CEO



Raymond van Almen  
CFRO



Carl Smeets  
Director Development



Tobias Stüber  
Director Sales



Jochen Saam  
Director Realisation



Swetlana Arengold-Vjazov  
Leiterin der Region Nord



Melanie Sauerbier  
Leiterin der Region West



Christian Toop  
Leiter der Region Mitte



Marcus Reutter  
Leiter der Region Südwest



Carsten Hartwig  
Leiter der Region Ost



**„Wir sind Pioniere**  
für Wohngebiete,  
die es noch nicht gibt.“

**„Aus jedem Wohnprojekt  
wird ein echtes Stück Stadt –  
lebendig und zukunftssicher.“**



**Wir bauen, was wir versprechen.** Ein Grund, weshalb wir in den meisten Städten mehr als einmal tätig sind. Unsere Arbeit spricht für sich. Und für uns.





## UNSERE MITGLIEDSCHAFTEN



Köln | LIV und ILMA



## UNSERE AUSZEICHNUNGEN



Bildquellen: BPD, Titelblatt: Aichwald | Im Fuchsbühl – HH Vision; S. 6: iStock-1251406825©South\_agency; S.3, 11, 22, 23 – Steffen Roth, Berlin



BPD Immobilienentwicklung GmbH

Zentrale

Solmsstraße 18

60486 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 50 95 79-29 00

[info@bpd.de](mailto:info@bpd.de)

[www.bpd.de](http://www.bpd.de)



**bpd**

bouwfonds immobilienentwicklung

Ein Unternehmen der Rabobank