

BAUMEISTER DIALOG



01.2026



WAS IST NOCH IN DER
RENTENKASSE ?

BERUFSSTÄNDISCHE VERSORGUNGSWERKE BRAUCHEN UNSERE AUFMERKSAMKEIT

1,1 Milliarden Euro Verlust muß das Versorgungswerk VZB, das für die Altersversorgung der Zahnärzte in Berlin, Brandenburg und Bremen zuständig ist, verbuchen. Das Anlagevermögen betrug ursprünglich 2,2 Milliarden Euro. Das Versorgungswerk der Zahnärzte in Schleswig-Holstein mußte 50 Millionen Euro abschreiben. Weitere 50 Millionen Verlust verbucht das Versorgungswerk der Apotheker – ebenfalls aus Schleswig-Holstein. 163 Millionen Euro hatte die Bayerische Versorgungskammer (BVK) schon 2024 abgeschrieben. Das noch bestehende Verlustrisiko wird von der BVK selbst auf 690 Millionen Euro beziffert.

Die aktuellen Meldungen zur Finanzlage der Versorgungswerke klingen dramatisch. Verursacht sind die hohen Verluste vor allem durch risikoreiche Investitionen in Immobilien. Ganz offensichtlich wurde von den in den Versorgungswerken Handelnden die Anlagen falsch eingeschätzt. Doch warum gab es das früher nicht in diesem Ausmaß?

Der Grund liegt in der zurückliegenden Niedrigzinsphase am Finanzmarkt und einem Renditedrang. Um den Rentenversprechen und Rentenerwartungen der Einzahler in die Versorgungswerke gerecht zu werden, haben Versorgungswerke bereits seit längerem sich von festverzinslichen Papieren abgewendet und andere Anlageformen gesucht. Das muß grundsätzlich nicht schlecht sein – verlangt aber verantwortungsvolles Entscheiden, weil die Risiken ungleich größer sind.

Auf Bundesebene gibt es kein Kontrollorgan, daß Versorgungswerke beaufsichtigt. Die Bankenaufsicht ist nicht zuständig. Es gibt auch keine Staatshaftung und keinen Ausfallfonds, der zumindest hohe Verluste

abmildern könnte. Versorgungswerke sind Ländersache.

Und damit wird es komplex: Die Architekten in Hessen haben sich dem Versorgungswerk der Architektenkammer NRW angeschlossen. Die Ingenieure zahlen die die Bayerische Ingenieurversorgung-Bau mit Psychotherapeutenversorgung ein. Die Aufsicht haben die jeweiligen Finanzministerien in NRW und Bayern. Es ist ausdrücklich zu begrüßen, daß jetzt hessische Vertreter in die Vertreterversammlung des Versorgungswerks nach NRW entsendet werden sollen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Meldungen braucht es dieses Mehr an Informationsaustausch, Transparenz und Kontrolle sehr.

Für den BDB-HESSENFRANKFURT ist die Architekten- und Ingenieurversorgung, der ein Großteil seiner Mitglieder aufgrund gesetzlicher Regelung angeschlossen sein muß, ein wichtiges Thema, das Aufmerksamkeit braucht. Wie entwickelt sich der Rechnungszins? Wird er gesenkt? Gibt es eine Aufspaltung des Zinses für Altbestand und Neuzugänge? Wie wirkt sich ein offenes Deckungsplanverfahren auf die Rentenzahlung aus? Insbesondere dann wenn ein kontinuierlicher Neuzugang von Berufsangehörigen längerfristig nicht erwartet werden kann?

Zahlen müssen eingeordnet werden. Denn richtig ist auch: Für das VZB ist der eingetretene Verlust bedrohlich. Bei der BVK mit einem Anlagevolumen von 117 Milliarden macht der Verlust aber nur etwas mehr als ein halbes Prozent aus.

Es geht darum, das Vertrauen der hessischen Architekten und Ingenieure in ihre Versorgungswerke zu bestätigen. Vertrauen ist bekanntlich der Anfang von allem. ■

Kulinarische Tour zum Guude Frankfurter Stöffsche WINTERTREFF



Als Jahresabschluß fand am 26.11.2025 für unsere Mitglieder, Freunde und Gäste ein vorweihnachtliches Treffen mit Führung durch Frankfurts Alt-Sachsenhausen statt. Begonnen wurde mit einer Verkostung in einer ehemaligen Apotheke bei Jens Becker. Auf dem Rundgang mit dem Motto "erst in de Bembel, dann in's Gerippte, dann in de Herbert" gab es viele schöne Geschichten und Anekdoten zu hören. Die Führung endete dann im Lorsbacher Thal bei Appelwoi und passender Kulinarik. Mit dabei: Unser Mitglied Karl Albert Dauth, der selbst einige Umbauten im Familienlokal Dauth-Schneider begleitet hat.

Beitrag zum Wintertreff

finden Sie auf www.bdb-baumeister.de

Bauaufsicht Wiesbaden

ARCHITEKTENDIALOG AM RUNDEN TISCH



Runder Tisch mit der Bauaufsicht Wiesbaden im Haus der Vereine in Wiesbaden Dotzenheim

Das Bauamt Wiesbaden ist aktuell sehr gut aufgestellt, die Kundenorientierung zeigt sich in der neuen Beratungsstruktur, den dazu umgestalteten Räumen und der Antragsannahme und vor allem – in der Bearbeitung der Anträge.

Architektin BDB Elke Rühl, Teilnehmerin des Architektendialogs für den BDB-HESSENFRANKFURT kann die neue Ausrichtung des Bauamtes vollständig bestätigen. Die Zusammenarbeit funktioniert wirklich gut, das Bauamt ist erreichbar, Termine sind kurzfristig möglich, Fachbereiche werden zeitnah zu Besprechungen dazu gebeten, z.B. die ebenfalls gut organisierte Untere Denkmalschutzbehörde (Abteilungsleiter Denkmalschutz und Denkmalpflege/ Martin Horsten).

Beitrag zum Architektendialog

finden Sie auf www.bdb-baumeister.de

Baustellenbesichtigung SPORTPARK RHEINHÖHE WIESBADEN



Eine interessante Großbaustelle hat uns erwartet und unter der kompetenten Führung von Frau Dipl.-Ing. Architektur Sylvia Weiland (SEG) wurde die Gesamtplanung erlebbar.

Nach schwierigen Gründungsarbeiten (Aushub der Nachkriegsverfüllung einer ehemaligen Tongrube), die fast ein Jahr andauerten, ist am aktuellen Rohbaustand schon die zukünftige Nutzung erkennbar. Die Schwimmbecken sind betoniert und zeigen die spannenden Dimensionen – vor allem das zukünftige Sportbecken mit den Abmessungen 25m x50m und einem tieferen Sprungbereich beeindruckend! Die Information, dass die Abwärme der Eisbereitung der angrenzenden Eishalle (oberhalb der Tiefgarage) zukünftig das Schwimmbad mit erwärmen soll, zeigt die durchdachte Planung für dieses – für Wiesbaden so wichtige- Bauvorhaben. Spannend wird es vor allem, wenn die großen Fachwerkräger (Länge 75m, Höhe ca. 3,00m) eingefahren und montiert werden, denn die Überdachung des Sportbereichs wurde als Holzkonstruktion geplant.

Beitrag zur Brücken-Krise

finden Sie auf www.bdb-baumeister.de

BDBimDAM

DAS SANIERTE HAUS DES DAM



Yorck Förster im sanierten Haus des DAM

Nach mehr als 3 Jahren Sanierung und BDB-Führungen im Ausweichquartier DAM-Ostend (Henschelstraße) konnte das Deutsche Architekturmuseum am 1.6.25 wieder geöffnet werden.

Anlässlich der Wiedereröffnung fand am 2. Juli 2025 eine gut besuchte Führung mit Herrn Yorck Förster statt um den Sanierungsumfang zu erläutern und noch einmal die grundlegenden Entwurfsideen aus den späten 70ern aufzuzeigen und Namen wie Heinrich Klotz (Gründungsdirektor des DAM) und Oswald Mathias Ungers (Architekt des DAM) wieder in Erinnerung zu rufen.

Beitrag zu BDBimDAM

finden Sie auf www.bdb-baumeister.de

GROSSE FEIER ZUM 40. GEBURTSTAG



Nico Bensing, Carsten R. Kulbe, Tobias Rösinger, Andreas Ostermann, Matthias Möller

Das Architekturbüro buero kulbe hat seit seiner Gründung im Jahr 1985 Maßstäbe gesetzt und viel für den Städtebau getan. Insgesamt 1200 Wohneinheiten hat Carsten Kulbe mit seinem Team neu gebaut oder saniert. Bei der Feier zum 40. Geburtstag auf dem Firmengelände Elmland 1 in Schlüchtern mit mehr als 100 geladenen Gästen würdigten die Redner besonders die Verdienste, den Mut und die Kreativität des Firmengründers.

Kulbe bezeichnete das Jubiläum als einen denkwürdigen Tag, auf den er sehr stolz sei. Und mindestens genau so stolz ist der Architekt auf seine Tochter Katharina, mit der er eng und vertrauensvoll zusammenarbeitet. Er blickte zurück auf das Gründerjahr 1985. In dieser Zeit wurden 284.500 Wohnungen jährlich gebaut, heute seien es 215.000 pro Jahr. „Es geht nach einer Flaute wieder aufwärts“, sagte Kulbe, der mit einem Blick in die Zukunft „jedem raten würde, einen Handwerksberuf zu lernen“.

Beitrag zur Vertreterversammlung der AKH

finden Sie auf www.bdb-baumeister.de

unerwartet plötzlich weg

BRÜCKEN-KRISE – HESSEN IMMOBIL



Zeller Brücke bei Bad König

Die Infrastruktur – vor allem in den westlichen Bundesländern – ist alt. Vieles wurde in der Zeit nach dem Krieg gebaut. Oft auch kamen Technologien zum Einsatz, die damals Stand der Technik waren – Langzeiterfahrungen fehlten aber. Nach rd. 65 Jahren kommt die eingesetzte Technologie offensichtlich an das Ende ihrer Lebensdauer – jedenfalls unter den jetzt sicher anderen Verkehrsbelastungen gegenüber dem ingenieurtechnischen Entwurf aus den 60er Jahren.

Bei den Haushaltsplanern der Gemeinden und in Land und Bund muß ankommen: Bauwerke lasten auf den öffentlichen Haushalten. Und dort, wo die Baulast zugeordnet ist, müssen zukünftig mehr Gelder bereitgestellt werden für Bestandsuntersuchung, Bauunterhaltung und Ersatzneubau.

Tun wir das nicht, landen wir infrastrukturell in der Nachkriegszeit. Und das will sicher keiner.

Beitrag zur Brücken-Krise

finden Sie auf www.bdb-baumeister.de

VERSORGUNGSWERKE



Die Rente ist sicher?

Norbert Blüm verkündete 1986: „Die Rente ist sicher.“ Schon damals war diese Aussage mindestens fragwürdig – und heute wird sie erneut intensiv diskutiert. Das betrifft selbstverständlich auch die Mitglieder der Versorgungswerke der Ingenieur- und Architektenkammern.

Sicherheit

Beim Versorgungswerk der Architektenkammer NRW besteht nach heutigem Kenntnisstand kein akuter Anlass zur Besorgnis. Gleichwohl sollten die öffentlich bekannt gewordenen Fehlinvestitionen einzelner berufsständischer Versorgungswerke – aktuell z.B. ein Verlust von 700 Mio. € beim Versorgungswerk Bayern – als Warnsignal verstanden werden: Auch kapitalgedeckte Systeme sind nicht automatisch vor erheblichen Verlusten und deren Folgen geschützt.

Höhe

Viele Kolleginnen und Kollegen – ich eingeschlossen – sind lange davon ausgegangen, dass eine Rente aus dem Versorgungswerk grundsätzlich sicherer sei als die umlagefinanzierte gesetzliche Rentenversicherung (DRV), weil sie kapitalgedeckt ist. In der Praxis zeigt sich jedoch: „kapitalgedeckt“ bedeutet nicht automatisch „stabil“ oder „inflationstest“.

Während die gesetzlichen Renten in den letzten Jahrzehnten – trotz defizitärer Kassenlage und vor allem aus politischen Gründen – insgesamt um etwa 35 % erhöht wurden, bewegten sich die Leistungen des Versorgungswerks der Architektenkammer NRW über längere Zeit weitgehend auf gleichbleibendem oder teilweise sogar sinkendem Niveau (bei einem Rechnungszins von 2 % seit dem 31.12.2016, der jedoch keine jährliche Erhöhung von 2 % bedeutet, sondern nur ein Baustein von mehreren in der Rentenberechnung ist). Gleichzeitig wurde die Kaufkraft durch Inflation im gleichen Zeitraum kumuliert um rund 30 % gemindert.

Ein automatischer Inflationsausgleich ist in der Satzung nicht vorgesehen; Rentenanpassungen sind nur im Rahmen von Dynamisierung bzw. Überschussbeteiligung per Beschluss möglich. Angesichts der realen Kaufkraftverluste ist diese Situation für viele Ingenieurinnen/Ingenieure und Architektinnen/Architekten nicht zufriedenstellend – die wirtschaftlichen Rentenaussichten wirken damit faktisch deutlich schwächer als Lange erwartet. Ebenso wenig ist die Rentenberechnung transparent nachvollziehbar; der genaue Einfluss von Rechnungszins und wirtschaftlicher Aktivität des Versorgungswerks (z.B. Anlagen in Immobilien) ist nicht ohne Weiteres erkennbar.

Fazit

Vor diesem Hintergrund erscheint die geplante Entsendung von Vertreterinnen und Vertretern der Architektenkammer Hessen im Zuge der Neuordnung des Anschlusses an das Versorgungswerk der Architektenkammer NRW als gute Gelegenheit, die Themen Sicherheit, Anlagestrategie, Transparenz und Rentenperspektive intensiver zu diskutieren und im Sinne der Mitglieder kritisch zu begleiten. Angesichts der Rahmenbedingungen sollte außerdem zumindest ergebnisoffen geprüft werden, ob künftig – analog zur DRV – politische Flankierung (etwa in Form staatlicher Zuschüsse) grundsätzlich denkbar oder erforderlich sein könnte.

Till Marwede

ARCHITEKT BDB

2. Schatzmeister BDB-HESSENFRANKFURT



Seminar

Bauüberwachung mit System

Architekten und Ingenieure haften im Bereich der Bauüberwachung auch für mangelhafte Werkleistungen der Auftragnehmer. Das lässt sich nur vermeiden, wenn Fehlerquellen und Risiken von Anfang an ausgeschlossen werden.

- Themen:**
- Was ist Gegenstand, Ziel und Inhalt der Bauüberwachungspflicht?
 - Fragen der Haftungsbeschränkung
 - Praktische Überwachungstätigkeit
 - Umgang mit Mängeln
 - Bedeutung von Darlegungs- und Beweislastfragen
 - Bedeutung und Inhalte der Bauablaufdokumentation
 - Haftung für Überwachungsmängel
 - Haftungsschnittstellen Architekt / Fachplaner
 - Was ist überhaupt ein Mangel?
 - Sicherheit am Bau

Referent: Rechtsanwalt Dr. Rainer Koch oder
Rechtsanwalt Markus Bettingen oder
Rechtsanwalt Thomas Huber

Termin: Mittwoch, 11.03.2026, von 9.30 – 17.00 Uhr
Ort: Frankfurt School of Finance, Adickesallee 32-34, 60528 Frankfurt

Anmeldung für die Veranstaltung bitte über das Internetportal:
WWW.BAUMEISTER-AKADEMIE.DE

6-Punkte-Plan vorgelegt

BUND MUSS ‚WOHNUNGSBAU-HEBEL‘ UMLEGEN

Impulse für den Wohnungsbau

Top-Akteure kritisieren schwarz-roten Stillstand im Wohnungsbau: Das bundesweit größte Branchen-Bündnis der Bau- und Immobilienwirtschaft warnt vor weiteren Einbrüchen beim Neubau von Wohnungen. Der „Wohnungsbau-Turbo“ der Bundesregierung habe noch nicht gezündet, so die Kritik des Bündnisses.

Deutschland stecke tief in der Wohnungsbaukrise. Und rutsche immer noch tiefer hinein. „Tag für Tag verliert der Wohnungsbau Kapazitäten: Die Beschäftigung im Wohnungsbau geht seit drei Jahren zurück. Gleichzeitig steigen die Insolvenzzahlen am Bau. Die Politik muss deshalb dringend den Hebel umlegen und den Wohnungsbau als wichtigsten Motor der Binnenkonjunktur wieder ankurbeln“, so die Mahnung des Wohnungsbau-Bündnisses.

Informationen zur Initiative

finden Sie auf www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/laenderinitiativen/hessen

Antrag BDB-HESENFRANKFURT

WETTBEWERBSVERFAHREN WEITERENTWICKELN



Wettbewerbsverfahren nach der RPW gelten seit vielen Jahren als bewährtes Instrument zur Sicherung architektonischer und städtebaulicher Qualität. Auch die Architektenkammern unterstützen diese Verfahrensform ausdrücklich, da sie Transparenz, Fairness und Baukultur fördern.

In der Praxis führen insbesondere offene oder begrenzt offene Wettbewerbe mit hohen Teilnehmerzahlen (teils über 20 Büros) und langen, teilweise mehrphasigen, Bearbeitungszeiträumen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand. Für kleine und mittlere Büros bedeutet dies ein erhebliches wirtschaftliches Risiko. Ziel ist es, die Verfahren stärker an die praktischen Anforderungen der Planungs- und Umsetzungspraxis anzupassen.

Beitrag zur Vertreterversammlung der AKH

finden Sie auf www.bdb-baumeister.de

AKH-Vertreterversammlung

VERSORGUNGSWERK UND HAMBURG-STANDARD



Präsident Gerhard Greiner, Hauptgeschäftsführer Dr. Martin Kraushaar, Dr.-Ing. Stefan Weihrach (Präsident Hamburgische Ingenieurkammer Bau), Heiko Kasseckert (CDU-Fraktion im hessischen Landtag)

Antrag des BDB-HESENFRANKFURT zum Thema ‚Weiterentwicklung von Wettbewerbsverfahren‘ wurde angenommen, es gab einen interessanten Vortrag zum „Hamburg Standard“, der zur Einsparung von Baukosten führen soll, und die Aussprache und Abstimmung zur notwendigen Satzungsänderung der AKH für die Anpassungen am Versorgungswerk.

Interessant und wichtig war der Vortrag von Dr. Ing. Stefan Weihrach (Präsident der Hamburgischen Ingenieurkammer Bau) zum „Hamburg Standard“ zur Einsparung von Baukosten. Herr Dr. Weihrach stellte die Ergebnisse bei einer Präsentation vor. Im Anschluss an den Vortrag von Dr. Weihrach ging Herr Kasseckert (MdL Wirtschafts- und Wohnungsbaupolitischer Sprecher der CDU) noch in die Diskussion.

Beitrag zur Vertreterversammlung der AKH

finden Sie auf www.bdb-baumeister.de



BAUAKADEMIE
DIENSTLEISTUNGEN
BERATUNGEN
SERVICE

BDB-SERVICE, Andreas Ostermann
Ginnheimer Straße 48 • 60487 Frankfurt
Tel.: 069-480038-45, info@bdbservice.de