

* Digitale Barrierefreiheit in der Wohnungswirtschaft

Chancen, Pflichten und Umsetzung für
Wohnbaugenossenschaften &
Immobilienverwalter

SPRUNGBRETT
digitalagentur



Ab dem **28. Juni 2025** wird digitale Barrierefreiheit Pflicht. Besonders im Immobiliensektor, wo digitale Services wie Wohnungsangebote, Mieterportale und Serviceformulare längst zum Alltag gehören, ist es entscheidend, dass diese auch für Menschen mit Einschränkungen nutzbar/zugänglich sind. Das **Barrierefreiheitsstärkungsgesetz** (BFSG) verpflichtet alle betroffenen Anbieter dazu, ihre digitalen Angebote entsprechend anzupassen. Dieser Leitfaden zeigt, wie Baugenossenschaften und Immobilienverwalter Barrierefreiheit rechtssicher, praxisnah und wirtschaftlich umsetzen können – und warum sich das lohnt.



Pflicht ab 28. Juni 2025

Digitale Barrierefreiheit wird zur gesetzlichen Anforderung.



Immobiliensektor betroffen

Wohnungsangebote, Mieterportale und Serviceformulare müssen zugänglich sein.



BFSG verpflichtet

Anbieter müssen digitale Angebote anpassen.

Was bedeutet digitale Barrierefreiheit und warum ist es wichtig?

Digitale Barrierefreiheit bedeutet, dass digitale Angebote wie Websites, Apps, Formulare oder Mieterportale so gestaltet sind, dass sie von allen Menschen genutzt werden können – unabhängig von individuellen Einschränkungen. Das betrifft nicht nur Menschen mit Seh- oder Hörbehinderungen, sondern auch solche mit motorischen Einschränkungen, Leseschwächen oder kognitiven Herausforderungen.

Allein in Deutschland lebten laut Statistischem Bundesamt Ende 2023 rund 7,9 Millionen Menschen mit Schwerbehinderung – das sind etwa 9,3 % der Bevölkerung. Gleichzeitig sind rund 25 Millionen Menschen 60 Jahre oder älter – also fast ein Drittel der Bevölkerung. Mit dem demografischen Wandel wird beides weiter zunehmen. Umso wichtiger ist es, digitale Angebote barrierefrei zu gestalten.

7,9 Millionen

Menschen mit Schwerbehinderung
in Deutschland

25 Millionen

Menschen, die älter
als 60 Jahre sind



Für die Immobilienbranche ist das besonders relevant:

Viele Dienstleistungen richten sich direkt an Verbraucher – von der Wohnungssuche bis zur Schadensmeldung. Besonders relevant ist das für Unternehmen mit verbraucherorientierten Dienstleistungen – dazu zählen auch Immobilienverwaltungen, Hausverwaltungen und Vermietungsplattformen.

Die Anforderungen gelten unabhängig davon, ob ein digitales Angebot als Website, App oder Portal umgesetzt ist.

Zugang & Teilhabe

Barrierefreiheit ermöglicht allen Menschen die Nutzung digitaler Angebote.

Verbesserte Nutzerfreundlichkeit

Eine klare Struktur und einfache Navigation kommen allen zugute.

Rechtliche Konformität

Investition in Barrierefreiheit sichert die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben.

Rechtliche Grundlagen

Ab dem 28. Juni 2025 gelten mit dem Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSG) und dem European Accessibility Act (EU-Richtlinie 2019/882) verbindliche Anforderungen an digitale Angebote der Privatwirtschaft. Ausgenommen sind nur Kleinstunternehmen mit weniger als 10 Mitarbeitenden und unter 2 Mio. € Jahresumsatz, falls sie keine digitalen Güter verkaufen.

Zentrale technische Grundlage ist die Norm EN 301 549, die sich wiederum auf die internationalen Web Content Accessibility Guidelines (WCAG 2.1) bezieht.



BFSG & EAA

Verbindliche Anforderungen ab 28. Juni 2025



Privatwirtschaft

Digitale Angebote müssen angepasst werden



Ausnahmen

Kleinstunternehmen unter bestimmten Bedingungen



Technische Grundlage

Norm EN 301 549 und WCAG 2.1

Weitere rechtliche Bezugspunkte:

Die Umsetzung der digitalen Barrierefreiheit ist damit nicht nur ein Gebot sozialer Verantwortung – sondern auch eine konkrete gesetzliche Verpflichtung.

UN-Behindertenrechtskonvention

Zugang zu Informations- und Kommunikationstechnologien



Grundgesetz

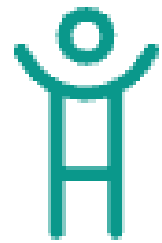
Gleichheit vor dem Gesetz und Schutz vor Benachteiligung

BGG & BITV 2.0

Nationale Regelungen für die technische Umsetzung

Vorteile barrierefreier digitaler Angebote

Barrierefreie digitale Angebote sind nicht nur gesetzlich gefordert – sie bringen auch klare wirtschaftliche und kommunikative Vorteile:



Größere Reichweite

Eine barrierefreie Website ist für alle Menschen zugänglich – unabhängig von körperlichen oder kognitiven Einschränkungen. So erreichst du mehr Nutzer und erschließt neue Zielgruppen.



Bessere Nutzererfahrung

Klare Struktur, gute Lesbarkeit und einfache Navigation verbessern die Usability für alle – das senkt Absprungraten und erhöht die Conversion.

Vorteile barrierefreier digitaler Angebote



Stärkeres SEO

Suchmaschinen bevorzugen gut strukturierte, barrierefreie Inhalte. Laut einer Studie von AccessibilityChecker und Semrush (2023) konnten 66 % der optimierten Websites ihren organischen Traffic um bis zu 50 % steigern.



Rechtssicherheit

Wer barrierefreie Standards umsetzt, vermeidet rechtliche Risiken und mögliche Sanktionen im Rahmen des BFGG.



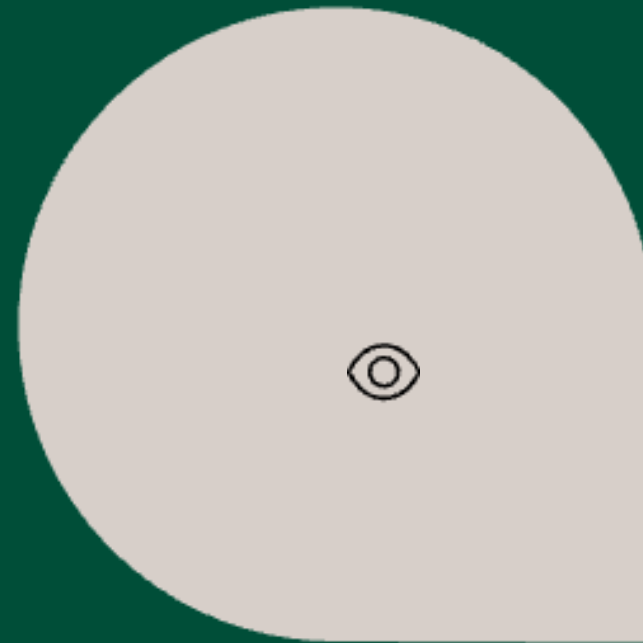
Glaubwürdigkeit & Image

Unternehmen, die digitale Barrierefreiheit ernst nehmen, zeigen soziale Verantwortung, stärken ihr Markenbild – und werden auch als Arbeitgeber attraktiver.

Die vier Prinzipien der digitalen Barrierefreiheit (WCAG)

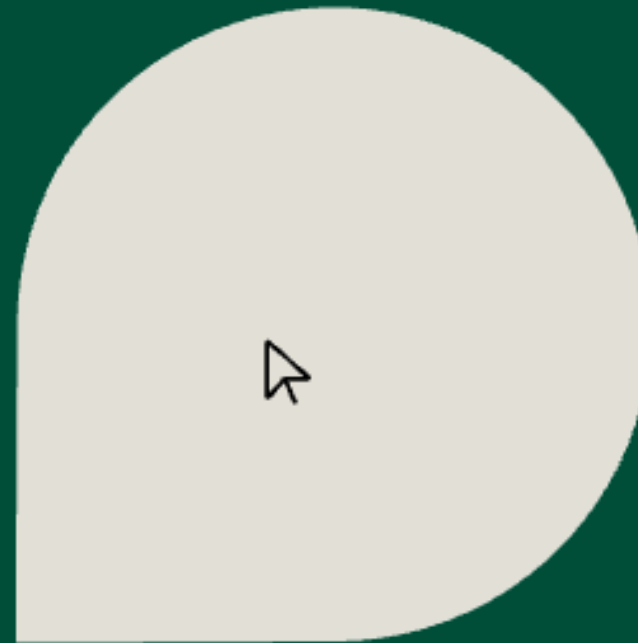
Wahrnehmbarkeit

Visuell und auditiv wahrnehmbare Inhalte.



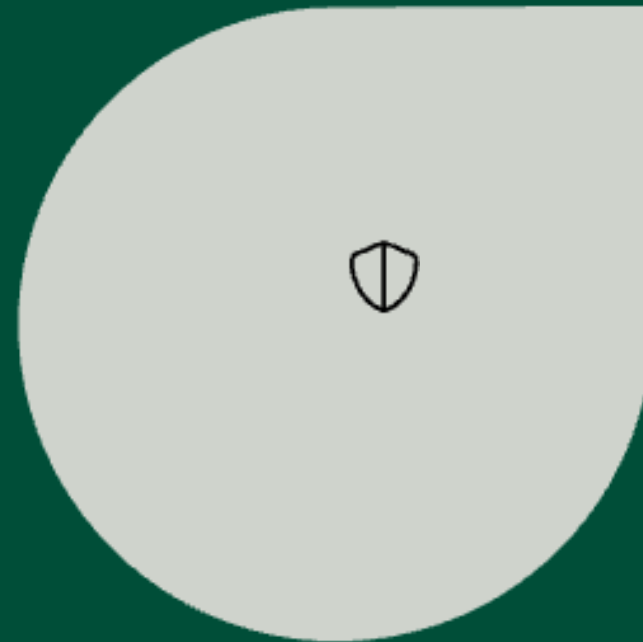
Bedienbarkeit

Navigation auch ohne Maus möglich.



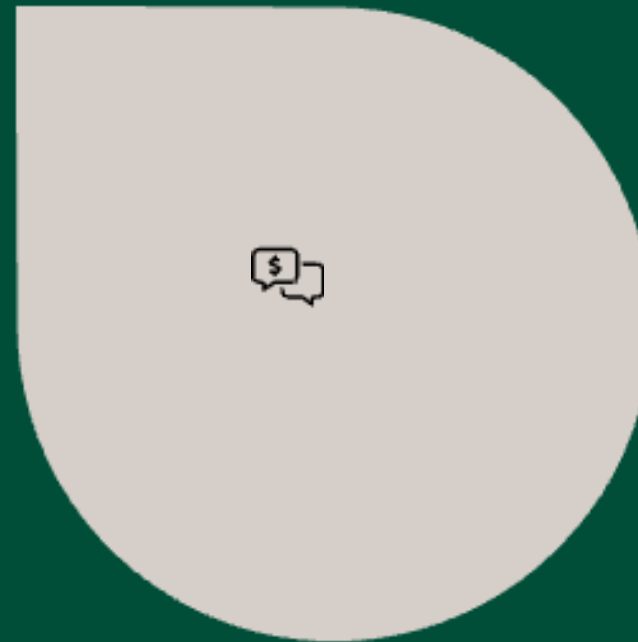
Robustheit

Kompatibilität mit verschiedenen Technologien.



Verständlichkeit

Einfache und intuitive Bedienung.



Anwendungsfälle in der Immobilienwirtschaft

Mit dem Inkrafttreten des **Barrierefreiheitsstärkungsgesetzes (BFSG) am 28. Juni 2025** werden viele digitale Angebote der Privatwirtschaft barrierepflichtig – auch im Immobiliensektor.

Betroffen sind alle Unternehmen, die digitale Dienstleistungen für Verbraucher bereitstellen, darunter insbesondere Baugenossenschaften, Hausverwaltungen und Vermietungsplattformen.



Wohnungsangebote auf der Website

Inhalte müssen logisch gegliedert und mit **aussagekräftigen Überschriften** versehen sein.

Bilder, etwa von Wohnungen oder Grundrissen, benötigen **Alternativtexte** (Alt-Tags), die auch von Screenreadern erkannt werden.

Farbwahl und Kontraste müssen so gestaltet sein, dass Inhalte auch bei Sehbeeinträchtigungen erkennbar bleiben.



Digitale Formulare (z. B. Mietanträge, Schadensmeldungen)

- Formularfelder müssen beschriftet und in sinnvoller Reihenfolge per Tastatur bedienbar sein.
- Fehlermeldungen sollten eindeutig, verständlich und idealerweise visuell wie akustisch vermittelt werden.
- Erklärtexte in einfacher Sprache erleichtern das Ausfüllen – nicht nur für Menschen mit kognitiven Einschränkungen.



Mieterportale & mobile Apps

Große Schaltflächen, klare Navigation und gut lesbare Schriftgrößen sind Pflicht.

Unterstützung durch Vorlesefunktionen oder Symbolsprache verbessert die Zugänglichkeit.

Bedienbarkeit muss auch ohne Maus möglich sein (z. B. per Tastatur oder Touch-Gesten).

Kundenkommunikation



E-Mails, Bescheide oder Briefe sollten barrierefrei gestaltet sein, z. B. als PDF/UA (barrierefreie PDFs).



Telefonische Erreichbarkeit sollte ergänzt werden durch alternative Kontaktwege: z. B. Online-Chat, Videotelefonie oder einfache Sprache.



Optional kann ein Angebot in Gebärdensprache oder mit Live-Übersetzungen zusätzliche Barrieren abbauen.



Umsetzung in der Praxis

1

Für die Umsetzung barrierefreier digitaler Angebote empfiehlt sich die Nutzung geprüfter barrierefreier Vorlagen oder Themes.

2

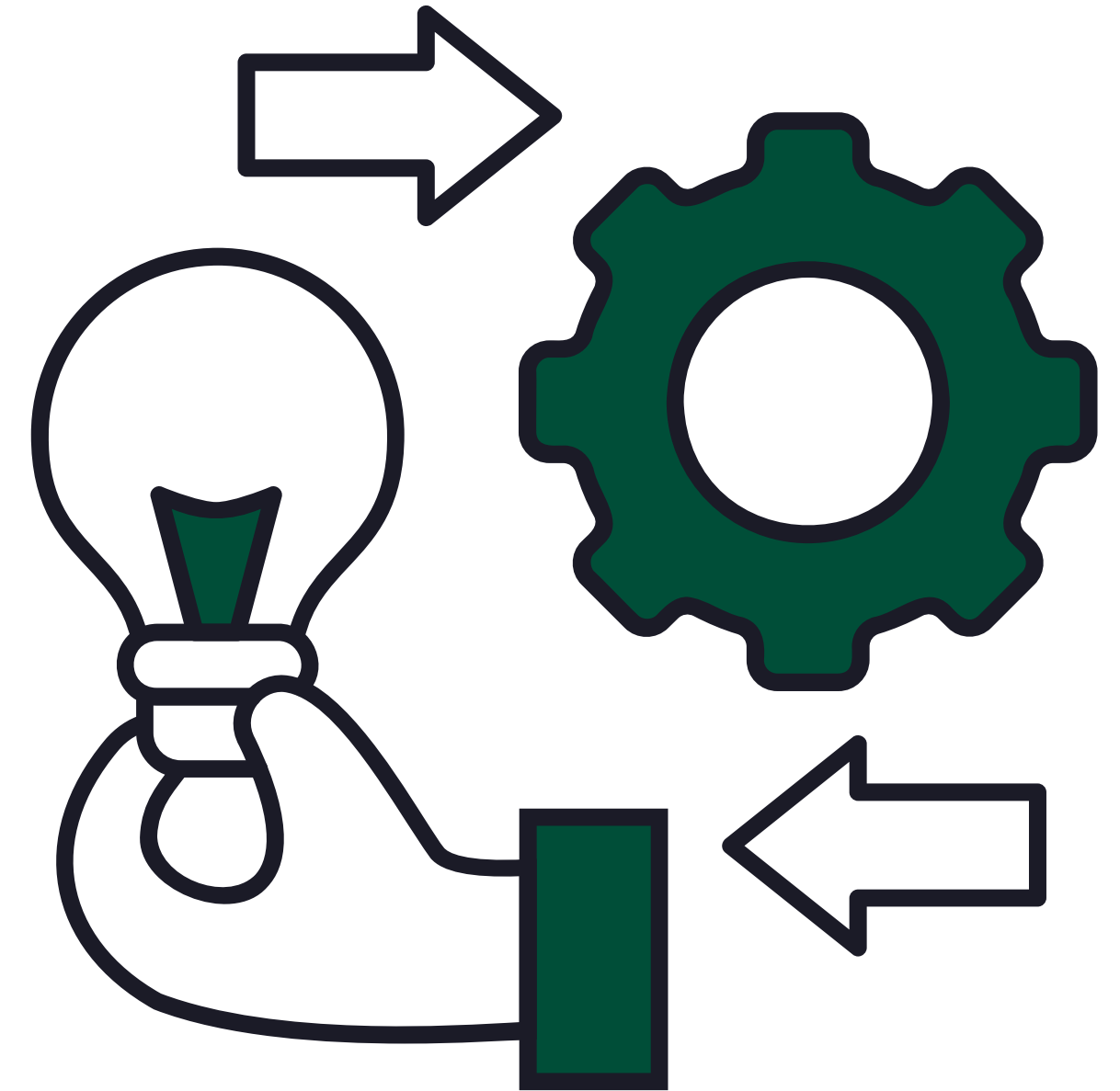
Die technische Prüfung kann mit Tools wie WAVE, axe oder Google Lighthouse erfolgen.

3

Zusätzlich ist eine manuelle Kontrolle mit Hilfstechnologien wie NVDA oder JAWS wichtig, um die Nutzererfahrung realistisch zu bewerten.

4

Die **Sprungbrett Digitalagentur** unterstützt dich umfassend – von der Analyse und Planung bis hin zur praktischen Umsetzung digitaler Barrierefreiheit.





Unsere Leistungen und Unterstützung

- Status-Quo-Analyse Ihrer digitalen Angebote
- Umsetzungsberatung gemäß WCAG- und BITV-Kriterien
- Unterstützung bei Schulung, praktischer Umsetzung und Dokumentation

Risiken bei Nicht-Umsetzung



100.000

Euro Bußgelder

Wohnbaugenossenschaften und Immobilienverwaltungen, die die Barrierefreiheitsvorgaben nicht erfüllen, riskieren Abmahnungen und Bußgelder von bis zu 100.000 Euro.

Image und Geschäftserfolg

Ein nicht barrierefreier Webaufttritt kann das Vertrauen potenzieller Mieter und Partner beschädigen und wichtige Nutzergruppen ausschließen – mit negativen Folgen für Image und Geschäftserfolg.

Schutz und Chancen

Frühzeitige Barrierefreiheit schützt vor rechtlichen Risiken und stärkt soziale Verantwortung sowie wirtschaftliche Chancen.

Kontakt

Katja Weyer



katja.weyer@sprungbrett-digitalagentur.ch

+49 176 56081309

Tina Sprung



tina.sprung@sprungbrett-digitalagentur.ch

+41 78 441 16 76