

Rede von BFW-Präsident Dirk Salewski,

Deutscher Immobilien Kongress 05.03.2026

Humboldt Carré, Berlin

Sehr geehrte Frau Bundesjustizministerin Dr. Hubig,

sehr geehrter Herr Senator Gaebler,

verehrte Bundestagsabgeordnete und Vorstände von Verbänden,

liebe Mitglieder des BFW,

sehr geehrte Damen und Herren,

herzlich Willkommen zum Deutschen Immobilien Kongress 2026 hier im Humboldt Carré in der Historischen Kassenhalle der Disconto-Gesellschaft. Dieser Ort passt gut, denn die Finanzierungen sind für unsere Branche wichtig.

Wir wollen nicht allein Bilanz ziehen, sondern heute in den Diskussionen und Impulsen vor allem nach vorne blicken. Unser Motto lautet schließlich: Zukunft Bauen!

Eine Realität bleibt auch in diesem Jahr weiter bestehen, so sehr wir uns alle auch das Gegenteil wünschen mögen: Der Wohnungsbau bleibt in der Krise! Wir bleiben mit prognostiziert rund 215.000 fertiggestellten Wohnungen in diesem Jahr weit hinter dem zurück, was wir eigentlich benötigen. Das Einzige, was also wirklich wächst ist die Lücke! Und auch wenn die Zahlen anziehen, wir sind noch auf einem sehr niedrigen Niveau.

„Die Zukunft ist nicht ungewisser als die Gegenwart.“ Das schrieb Walt Whitman, der US-amerikanische Dichter und ich finde, das passt gut in unsere Zeit.

Ich möchte heute die Gelegenheit nutzen und etwas Grundsätzliches ansprechen:

Wir leben wahrlich in turbulenten Zeiten. Vieles was wir für felsenfest und unverrückbar gehalten haben, erodiert. Zum Teil ziemlich plötzlich. Das gilt für die internationale Bühne - es gilt für uns in Europa und für uns in Deutschland. Extreme Kräfte versuchen uns in der

Mitte auseinanderzuziehen. Wir, der BFW Bundesverband, vertreten den Mittelstand. Der Mittelstand steht für den Kern unserer Wirtschaft.

Diese solide Basis droht durch Erschütterungen Schaden zu nehmen.

Professor Dr. Norbert Lammert hat vor zwei Jahren auf unserem DIK gesagt: „Die historische Erfahrung des eigenen Landes und der Welt, in der wir leben, ist, Demokratien stehen und fallen mit dem Engagement von Demokraten. Ihre Überlebensgarantie ist das Engagement seiner Bürger.“ Weiter führte er aus:

„Ohne ein Mindestmaß an Stabilität, an verlässlichen, kalkulierbaren Rahmenbedingungen bewältigen weder Unternehmen noch eine Gesellschaft notwendige Veränderungen.“

Es gibt und das besorgt mich, Angriffe auf den Wesenskern unserer sozialen Marktwirtschaft.

Wir erleben bei Thema Wohnen und Bauen, dass mit allzu einfachen Botschaften und manchmal sogar falschen Behauptungen hantiert wird. Und das populistische Lösungen,

alte Klassenkampf-Feinbilder und einfache Botschaften für ein doch recht komplexes Thema angeboten werden.

Was wir brauchen, sind Lösungen und keine Feindbilder, meine Damen und Herren!

Wahr ist: Vermieterinnen und Vermieter in unserem Land sind eben nicht die großen Konzerne. Die „Heuschrecken oder skrupellosen Kapitalisten“. Die privaten Eigentümer stehen für 2/3 des Mietwohnungsmarktes! Die Hälfte davon vermieten nur eine bis fünf Wohnungen. Da sind die Handwerker, die Selbstständigen, kurz das sind diejenigen, die mit Fleiß und viel Arbeit ihre Altersversorgung sichern wollen. Und die andere Hälfte sind auch nicht das Zerrbild des gierigen Vermieters. Dieses Zerrbild wird aber oft bemüht, weil es politisch gut funktioniert. Es ist so schlicht, wie gefährlich.

Den Vermietern wird nun alles Mögliche aufgebürdet: Klimagerechter Umbau, Sanierung, die Instandhaltung.... Die Eigentümer sollen dies alles allein leisten. Gleichzeitig wird der wirtschaftliche Spielraum immer weiter verengt. Wie soll das gelingen?

Wahr ist auch: Die Vermietung von Immobilien rechnet sich immer weniger!

Unsere Partner von Haus und Grund haben hierzu eine spannende Studie veröffentlicht. Die Studie untersucht die Entwicklung der Rentabilität vermieteter Eigentumswohnungen in 18 ausgewählten deutschen Städten zwischen 2014 und 2024. Die Ergebnisse zeigen, dass die stark gestiegenen Kaufpreise bei zugleich moderater Mietentwicklung zu einem deutlichen Rückgang der laufenden Mietrenditen geführt haben und Neuinvestitionen in vielen Städten nur noch Renditen nahe null oder im negativen Bereich erzielen!

Bestandsinvestitionen bleiben zwar überwiegend leicht positiv, bieten jedoch ebenfalls nur geringe Überschüsse. Insgesamt verdeutlicht die Analyse, dass die wirtschaftliche Attraktivität der privaten Wohnungsvermietung in den vergangenen zehn Jahren deutlich abgenommen hat.

Sie wissen es: Der Wohnungsbau ist eine tragende Säule der deutschen Wirtschaft: Seine vollständig inländische Wertschöpfung sichert Hunderttausende Arbeitsplätze. Etwa jeder siebte Arbeitsplatz hängt an der Bau- und Immobilienbranche. Die gesamtwirtschaftlichen Effekte des Wohnungsbaus sind vergleichbar mit denen der Automobilindustrie.

Wir prägen wesentlich die aktuellen und zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in unserem Land und leisten einen substanziellen Beitrag zur sozialen Stabilität.

Wir alle wissen: Die staatlichen Eingriffe in die Preisbildung haben zu negativen Auswirkungen und einem dysfunktionalen Markt geführt. Dieses Thema ist aber – und genau hier liegt der „Hase im Pfeffer“ - als das zentrale politische Thema erkannt worden, mit dem Wahlen gewonnen werden können.

Je mehr wir uns staatliche Eingriffe erlauben, umso mehr verzerren wir die realen Bedingungen und wir gefährden, was wir alle schützen wollen, unser friedliches Gemeinwohl.

Erlauben Sie mir bitte auch diesen Hinweis: Die Wohnkosten sind mehr als die reine Kalt-Miete: Wohnkosten setzen sich zusammen aus vielen Abgaben, Wärmeversorgung, Abwassergebühren, Müllentsorgung, Versicherungen, Grundsteuer... Es gibt also viele weitere auch kommunale und staatliche Hebel, die zu geringeren Kosten führen können.

Wir alle wissen auch was für ein sozialer Sprengstoff im Thema Wohnen steckt! Es geht eben umso viel mehr als um vier warme Wände und ein sicheres Dach über dem Kopf. Es geht, um den Lebensmittelpunkt von Familien. Und es geht auch darum, dass rund 9 Millionen Menschen in unserem Land beengt leben. Das, meine Damen und Herren, ist eine Situation, die durch viele Versäumnisse entstanden ist. Das wollen wir ändern! Gemeinsam mit Ihnen allen!

Wir wollen bauen, doch nur bei bezahlbaren, leistbaren Standards kann der Wohnungsbau sein Potential für die Konjunktur entfalten. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist enorm, zugleich sind die Baukosten weiterhin viel zu hoch, nicht zuletzt aufgrund überzogener Bauvorschriften. In den letzten Jahren haben wir einen dramatischen Abschwung im Wohnungsbau erlebt: Die Folgen spüren alle entlang der Wertschöpfungskette – vom Baggerfahrer bis zum Maler, deren Aufträge wegbrechen, über Mieterinnen und Mieter, die mit einem zum Stillstand gekommenen Wohnungsmarkt konfrontiert sind, bis zu Familien, deren Traum vom Eigenheim zerplatzt.

Private Altersvorsorge in Form von Wohneigentum ist für viele Bürgerinnen und Bürger schier unerreichbar geworden. Es muss uns daher gelingen, neue Wege für kostengünstigeres und einfacheres Bauen zu finden.

Zur Wahrheit gehört: Die Mietpreisbremse ist kein Allheilmittel gegen Wohnungsknappheit. Nein, sie ist ein Symptom politischer Hilflosigkeit. Die Mietpreisbremse ist kontraproduktiv, da sie nicht zur nachhaltigen Entspannung der Wohnungsmärkte beiträgt. Wir werden nur durch eine Ausweitung des Neubaus mehr Wohnungen anbieten können, was wiederum zu einer angemessenen Preisentwicklung führt.

Die Entscheidung, dieses Instrument bis 2029 zu verlängern, mag populär erscheinen – doch sie ist ein Schlag ins Gesicht all jener, die bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen.

Vielmehr hemmt und bremst sie Investitionen, verunsichert private und institutionelle Akteure nachhaltig und behindert die dringend benötigte Angebotsausweitung. Und sie trifft vor allem private Vermieter und mittelständische Unternehmen – also genau jene, die den Wohnungsmarkt tragen.

Wie sollen Investitionen in den Bestand erfolgen, wenn der wirtschaftliche Handlungsspielraum beschränkt und minimiert wird? Wie sollen Erhalt und Pflege der Immobilien finanziert werden?

Sie, verehrte Frau Bundesjustizministerin Dr. Hubig wollen den Anstieg von Indexmieten und die Mietpreise für möblierte Wohnungen deckeln.

Wahr ist: Der Anteil möblierter und befristeter Angebote an den Wohnungsinseraten in Großstädten ist deutlich gestiegen. Soweit unstrittig, aber woran liegt das? Dieser starke Anstieg ist vor allem die Folge eines massiven Rückgangs klassischer Mietinserate, nicht eines explosionsartigen Wachstums dieses Segments – tatsächlich ist die Zahl möblierter Angebote in den sieben größten Städten nur leicht gestiegen, die Zahl temporärer Vermietungen ist sogar leicht zurückgegangen, darauf hat zuletzt auch Professor Michael Voigtländer hingewiesen.

Und wie verhält es sich denn mit den dringend benötigten Fachkräften für unsere Wirtschaft aus dem Ausland? Wo und wie sollen die wohnen? Sie benötigen, genauso wie Studenten, temporäre Unterkünfte – auch möbliert versteht sich.

Für diejenigen Vermieter, die sich nicht an Regeln und Gesetze halten, haben wir bereits Gesetze! Sie können auf die Rechtschaffenheit des Mittelstands vertrauen.

Je mehr aber in den Markt eingegriffen wird, umso mehr sorgen wir für Vertrauensverlust. Das ist bekanntlich Gift für den Markt. Das gilt eben auch für all die politischen Forderungen und die Testballons, die immer wieder aufsteigen. Ohne Investitionen wird es nicht gehen!

Wo bleibt das Positive, fragen Sie sich? Hier kommt ´s:

Die von Ihnen Frau Bundesjustizministerin Dr. Hubig und der Bundesbauministerin Hubertz vorgestellten Eckpunkte zum Gebäudetyp E stellen einen bemerkenswerten Fortschritt im Vergleich zum Gesetzentwurf der vorherigen Regierung dar. Dafür möchte ich Ihnen danken.

Die Perspektive der Praxis hat in der Vergangenheit nicht immer Gehör gefunden, umso mehr freuen wir uns über Ihren jetzigen Ansatz.

Albert Einstein wird das folgende Zitat zugeschrieben und da wird wohl niemand widersprechen: „**»Alles sollte so einfach wie möglich gemacht werden, aber nicht einfacher.«**

Um diese Bestrebungen zu untermauern, haben wir ein juristisches Gutachten zum Bauvertragsrecht (bei Herrn Rechtsanwalt Michael Halstenberg) in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten zeigt, wie überhöhte, kostentreibende Baustandards einfach und rechtssicher vermieden werden können. Wir werden davon heute noch sprechen.

Es gibt noch mehr, was endlich in Bewegung gekommen ist in unserem Bereich. Bau-Turbo, Förderfähigkeit des EH55-Standards und zuletzt die Eckpunkte zum Gebäudemodernisierungsgesetz GEG. Wir sollten also unbedingt weitermachen, um endlich Fahrt aufzunehmen!

Und: Wir müssen mehr Markt wagen, denn nur so kann es auf Dauer besser werden.

Ludwig Ehrhardt hat gesagt. „**Je freier eine Wirtschaft ist, desto sozialer ist sie.**“

Lassen Sie uns weiter am Verantwortungsprinzip arbeiten: Risiken abwägen, Chancen nutzen, Kosten kalkulieren – und dann mutig handeln.“

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und ich freue mich ausdrücklich auf den Austausch mit Ihnen. Heute und in Zukunft.

Herzlichen Dank!