BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

c/o Immobilienverband Deutschland IVD e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin

Dirk Wohltorf
BID-Vorsitzender
und IVD-Präsident

Kontakt über:

Telefon: 030 - 27 57 260
E-Mail: christian.osthus@ivd.net

Lobbyregister: R002393
Steuer-Nummer: 205/5782/1426

www.bid.info

BID c/o IVD Bundesverband e.V.
Littenstraße 10, 10179 Berlin

Bundesministerium des Innern
Herrn Bundesminister
Alexander Dobrindt
Alt-Moabit 140
10557 Berlin

Per E-Mail an: poststelle@bmi.bund.de

Berlin, den 25. November 2026

Investitionsschutzgesetz und Entschädigung zum vollen Verkehrswert

Sehr geehrter Herr Bundesminister,

am 2. Juli 2026 hat sich die Koalition darauf verständigt, den Schutz privater Investitionen vor Vergesellschaftungen bundesgesetzlich zu stärken. Als Vertreter der Unternehmen, die langfristig in Wohnraum, Quartiere und den Gebäudebestand investieren, begrüßen wir dieses Bekenntnis zu Eigentumsschutz, Rechtssicherheit und verlässlichen Rahmenbedingungen ausdrücklich.

Dass Sie diesen Auftrag mit einem Investitionsschutzgesetz nun konkret vorantreiben, begrüßen wir sehr. Der Schutz privater Investitionen duldet keinen weiteren Aufschub. Denn die Vergesellschaftungsdebatte hinterlässt bereits jetzt Spuren, weit über Berlin hinaus. Sie wirft die grundsätzliche Frage auf, welchen Stellenwert Eigentumsschutz und Rechtssicherheit künftig in Deutschland haben. Wo das Vertrauen in den Standort schwindet, werden Investitionen zurückgestellt, Projekte kleiner dimensioniert oder Kapital in andere Märkte gelenkt. Die anhaltende Unsicherheit verursacht damit bereits heute wirtschaftlichen Schaden.

Die öffentlich kommunizierten Eckpunkte aus Ihrem Haus waren ein wichtiges Signal. Mit der vorgesehenen unmittelbaren Entschädigung in Geld zum vollen Verkehrswert haben Sie einen zentralen Maßstab für einen wirksamen Investitionsschutz gesetzt.

Umso mehr befremdet uns die aktuelle Diskussion über eine mögliche Entschädigung in Höhe von lediglich 80 Prozent des Verkehrswerts. Eine solche Entschädigungsregelung wäre kein Fortschritt für den Investitionsschutz, da sie von vornherein festschreibt, dass Eigentümer im Falle einer Vergesellschaftung nur einen Teil des Werts ihres Eigentums erhielten. Eine derartige Schlechterstellung bundesgesetzlich festzuschreiben, wäre ein erheblicher Rückschritt für den Investitionsstandort Deutschland.

Der Bund sollte stattdessen einen verlässlichen Rahmen schaffen, der einen vollständigen und rechtssicheren Ausgleich des Verkehrswerts sowie den Schutz bestehender Gläubiger-, Finanzierungs- und Sicherungspositionen gewährleistet. Dabei kommt es nicht zwingend darauf an, einen konkreten Prozentsatz gesetzlich festzuschreiben. Entscheidend ist, dass im Ergebnis der vollständige Verkehrswert ausgeglichen wird.

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland

vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Aus unserer Sicht könnte ein wesentlicher Baustein eines Investitionsschutzgesetzes zusätzlich darin bestehen, private Mietwohnungsbestände tatbestandlich aus dem Anwendungsbereich von Vergesellschaftungen im Sinne von Artikel 15 des Grundgesetzes herauszunehmen.

Ein solches Investitionsschutzgesetz würde über die konkrete Debatte in Berlin hinaus Rechts- und Planungssicherheit schaffen. Es wäre ein klares Signal für den Wohnungsbau, für die Immobilienfinanzierung und für Deutschland als Investitionsstandort insgesamt.

Wir möchten Sie deshalb ausdrücklich darin bestärken, den bislang kommunizierten Weg für ein Investitionsschutzgesetz beizubehalten und eine Regelung vorzulegen, die dem im Koalitionsbeschluss formulierten Anspruch gerecht wird: private Investitionen zu schützen. Dieser Investitionsschutz darf nicht zur Verhandlungsmasse werden. Ein Kompromiss, der ausgerechnet diejenigen schlechter stellt, deren Investitionen geschützt werden sollen, würde diesem Auftrag nicht gerecht.

Für einen Austausch stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

[redacted]

Dirk Salewski
BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.

Axel Gedaschko
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)

Dirk Wohltorf
Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachver-

[redacted]

Sylvia Pruß
Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)

Jens Tolckmitt
(Hauptgeschäftsführer)
Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e. V.

Iris Schöberl
Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V.

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland

vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss