

**17.06.26****Antrag  
des Freistaates Bayern**

---

**Entschließung des Bundesrates "Investitionssicherheit auf dem  
Wohnungsmarkt erhalten, Vergesellschaftungen Grenzen setzen"**

Der Bayerische Ministerpräsident

München, 16. Juni 2026

An den  
Präsidenten des Bundesrates  
Herrn Bürgermeister  
Dr. Andreas Bovenschulte

Sehr geehrter Herr Präsident,

gemäß dem Beschluss der Bayerischen Staatsregierung wird die als Anlage  
beigefügte

Entschließung des Bundesrates „Investitionssicherheit auf dem  
Wohnungsmarkt erhalten, Vergesellschaftungen Grenzen setzen“

mit dem Antrag übermittelt, dass der Bundesrat diese fassen möge.

Es wird gebeten, die Vorlage gemäß § 36 Absatz 2 GO BR auf die Tagesordnung  
der 1067. Sitzung am 10. Juli 2026 zu setzen und anschließend den zuständigen  
Ausschüssen zur Beratung zuzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen  
Dr. Markus Söder



## **Entschießung des Bundesrates „Investitionssicherheit auf dem Wohnungsmarkt erhalten, Vergesellschaftungen Grenzen setzen“**

Der Bundesrat möge beschließen:

Der Bundesrat sieht in einer Steigerung der Bauaktivität das geeignete Mittel zur Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum, zumal eine Ausweitung des Wohnungsangebots den Anstieg der Mieten bremst.

Daher fordert der Bundesrat die Bundesregierung auf,

1. einen Gesetzentwurf für eine bundesrechtliche Rahmenregelung für Vergesellschaftungen vorzulegen, um den Wert von Investitionen auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig zu schützen und ein Zeichen für Investitionssicherheit zu setzen. Darin sollen insbesondere Art und Ausmaß von Entschädigungen so geregelt werden, dass Betroffene im Falle einer Vergesellschaftung auf einen unmittelbaren und äquivalenten Ausgleich für den Rechtsverlust vertrauen können.
2. den Wohnungsbau durch Investitionsanreize und bessere Rahmenbedingungen im Steuerrecht weiter anzukurbeln.

### Begründung:

Für die Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum ist ein investitionsfreundliches Klima entscheidend. Um die Bereitschaft von privaten Akteuren zu Investitionen zu erhalten und zu fördern, sind geeignete Rahmenbedingungen erforderlich.

In Berlin gibt es aktuell konkrete Pläne zur Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen großer Immobilienkonzerne. Ziel eines von einer Bürgerinitiative entworfenen Gesetzes ist die Überführung von ca. 200.000 bis 220.000 Wohnungen großer Wohnungsunternehmen in Gemeineigentum gegen eine Entschädigung in Höhe von 40-60% des Verkehrswerts in Form von 100-jährigen Schuldverschreibungen. Zu diesem Gesetzentwurf ist im Jahr 2027 ein Gesetzesvolksentscheid geplant. Hätte dieser Erfolg, würde das Gesetz unmittelbar in Kraft treten.

Das Vergesellschaftungsvorhaben in Berlin wird auf Artikel 15 Grundgesetz gestützt, der es unter anderem erlaubt, Grund und Boden zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz in Gemeineigentum zu überführen. Diese Regelung wurde bislang nicht angewandt, höchstrichterliche Rechtsprechung dazu existiert nicht. Das Vorhaben ist damit mit erheblichen rechtlichen Risiken verbunden.

Eine Sozialisierung von Wohnungen in Berlin ohne adäquate, am Verkehrswert orientierte Ausgleichsmaßnahmen hätte bundesweite Auswirkungen, nicht nur auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt, sondern auf den Finanz- und Wirtschaftsstandort Deutschland insgesamt. Verbesserungen auf dem Wohnungsmarkt sind durch einen Wechsel auf der Vermieterseite, den die Vergesellschaftung letztlich darstellt, in der Gesamtschau nicht zu erwarten. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass sich eine Vergesellschaftung in Berlin bundesweit nachteilig auf die Bereitschaft zu Investitionen in den Mietwohnungsbau auswirken wird. Bereits drohende Eingriffe in das Eigentum, wie eine Entziehung ohne entsprechend angemessene Ausgleichsmaßnahmen, können die Anstrengungen von Bund und Ländern, den Wohnungsbau in Zeiten von hohen Zins- und Baupreisen wiederzubeleben, konterkarieren.

Damit private Investoren wie Wohnungsbauunternehmen investitionsfähig bleiben und langfristig planen können, braucht es in Deutschland stabile und verlässliche wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Der Bund wird daher aufgefordert, von seiner sich aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 15 Grundgesetz ergebenden konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz Gebrauch zu machen und mit einer einheitlichen bundesrechtlichen Rahmenregelung insbesondere mögliche Gegenstände, Art und Ausmaß von Entschädigungen und Vorgaben für eine gerechte und verhältnismäßige Durchführung von Vergesellschaftungen festzulegen. Eine bundesgesetzliche Regelung ist zur Wahrung der Rechtseinheit im gesamtstaatlichen Interesse erforderlich im Sinne von Artikel 72 Absatz 2 Grundgesetz.

Eingriffe in die Eigentumsfreiheit durch Vergesellschaftung sind nicht zielführend. Vielmehr sind investitionsfreundliche Anreize der geeignete Weg, um dringend notwendigen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Hierzu zählen insbesondere Verbesserungen im Steuerrecht, etwa durch attraktivere Abschreibungsmöglichkeiten für den Neubau von Wohnungen, um private Investitionen in den Mietwohnungsbau gezielt zu stärken.