

GEMEINSAMES FORDERUNGSPAPIER VON ZIA UND BVK | 20. OKTOBER 2026

Privates Kapital braucht wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen und Verlässlichkeit

Sechs gemeinsame Forderungen für privates Kapital in Wohnen, Infrastruktur und Unternehmen

Die Bundesregierung wirbt beim Invest in Germany Summit um internationales Kapital. ZIA und BVK unterstützen dieses Ziel. Damit Kapital tatsächlich in Deutschland investiert wird, braucht es verlässliche Regeln, weniger Investitionshemmnisse und wettbewerbsfähige Finanzierungsbedingungen.

Wohnen ist Infrastruktur. Wer Fachkräfte für neue Werke, Rechenzentren und Energieprojekte gewinnen will, braucht Wohnungen für sie. 2025 kam ein Drittel des Investmentvolumens am deutschen Wohnungsmarkt aus dem Ausland, nach einem Fünftel im Vorjahr. Gleichzeitig wurden nur rund 206.000 Wohnungen fertiggestellt; benötigt werden rund 257.000 jährlich.

Unternehmen brauchen ebenso langfristiges Eigenkapital für Wachstum, Innovation und Transformation. Beteiligungskapitalfonds bündeln privates und institutionelles Kapital für Start-ups, Scale-ups und den Mittelstand. Pensionsfonds, Versorgungswerke und Versicherer sind wichtige Kapitalgeber, die auf Planungssicherheit angewiesen sind.

Gemeinsame Botschaft: Mehr privates Kapital für investierbare Projekte und wachstumsfähige Unternehmen.

01 Finanzierung erleichtern und institutionelles Kapital mobilisieren

BETEILIGUNGSKAPITAL UND UNTERNEHMEN

Versicherungen, Versorgungswerke und andere institutionelle Investoren brauchen mehr Spielraum für risikogerechte Anlagen in Private Equity und Venture Capital. Anlageverordnung, Solvency II und weitere Vorschriften sind entsprechend auszugestalten. So kann zusätzliches Eigenkapital für Start-ups, Scale-ups und den Mittelstand mobilisiert werden.

WOHNEN UND IMMOBILIEN

Kredite für Projektentwicklungen tragen nach EU-Recht ein Risikogewicht von 150 Prozent. Das verteuert genau die Phase, ohne die keine Wohnung entsteht. Die Bundesregierung muss sich dafür einsetzen, dies im für Anfang 2027 angekündigten EU-Vereinfachungspaket zur Bankenregulierung sachgerecht zu korrigieren.

02 Internationales Kapital gewinnen und Steuern wettbewerbsfähig gestalten

BETEILIGUNGSKAPITAL UND UNTERNEHMEN

Deutschland braucht international wettbewerbsfähige und rechtssichere steuerliche Regeln für Private Equity- und Venture Capital-Fonds. Die steuerliche Einordnung vermögensverwaltender Fonds muss klar sein.

WOHNEN UND IMMOBILIEN

Das Jahressteuergesetz 2026 soll ausländischen Anteilseignern ab 10 Prozent Beteiligung das Freistellungsverfahren bei Dividenden verwehren. Missbrauch muss zielgenau bekämpft werden, nicht pauschal zulasten langfristiger Investoren, die künftig erst Steuer zahlen und sie dann zurückfordern müssten.

03 Öffentliche Mittel gezielt als Hebel nutzen

BETEILIGUNGSKAPITAL UND UNTERNEHMEN

Auch bei der Eigenkapitalfinanzierung von Unternehmen müssen öffentliche und private Mittel zusammenwirken. Die KfW sollte verstärkt als Ankerinvestor in Beteiligungskapitalfonds für den Mittelstand auftreten. Dachfonds und öffentlich-private Investitionsinstrumente können institutionelles Kapital für Private Equity und Venture Capital mobilisieren.

WOHNEN UND IMMOBILIEN

Wo der Staat Geld einsetzt, sollte er in erster Linie Risiken teilen, statt Zuschüsse zu zahlen. Konkret bedeutet das Wohnungsbaumodul des Deutschlandfonds zügig starten, KfW und EIB als Garantie- und First-Loss-Geber stärken, die europäische Investitionsplattform PEIP nutzen und das Finance Europe Label mit attraktiven steuerlichen Bedingungen umsetzen.

04 Eigentum sichern und Investitionssicherheit stärken

BETEILIGUNGSKAPITAL UND UNTERNEHMEN

Langfristige Beteiligungen setzen den Schutz von Eigentums- und Beteiligungsrechten sowie rechtssichere Investitionsbedingungen voraus. Kurzfristige Eingriffe oder unklare Regeln für Fonds- und Beteiligungsstrukturen erschweren den Kapitalzufluss. Deutschland muss Verlässlichkeit für langfristige Eigenkapitalinvestitionen gewährleisten.

WOHNEN UND IMMOBILIEN

Die Bundesregierung hat im Juli 2026 vereinbart, die Vergesellschaftung privater Mietwohnungsbestände per Bundesgesetz auszuschließen. Dieses Investitionsschutzgesetz muss noch 2026 vorgelegt und beschlossen werden. Vergesellschaftungsdebatten schaffen über die Immobilienwirtschaft hinaus ein Klima der Unsicherheit und bremsen Investitionen aus..

05 Planbare Regeln für Immobilien und Beteiligungskapital

BETEILIGUNGSKAPITAL UND UNTERNEHMEN

Europäische Vorgaben für Beteiligungskapitalfonds müssen praxistauglich und ohne zusätzliche nationale Sonderbelastungen umgesetzt werden. Neue regulatorische Anforderungen sollten vorab auf ihre Wirkung auf Investitionen geprüft werden. Nationale Sonderwege, die den deutschen Fondsstandort im europäischen Wettbewerb benachteiligen, sind zu vermeiden.

WOHNEN UND IMMOBILIEN

Keine Eingriffe in bestehende Verträge, wie sie der Regierungsentwurf Mietrecht II bei Indexmieten vorsieht. Neue Verschärfungen nur nach Prüfung ihrer Wirkung auf Neubau und Investitionen.

06 Bürokratie abbauen und Investitionen beschleunigen

BETEILIGUNGSKAPITAL UND UNTERNEHMEN

Berichts- und Offenlegungspflichten für Beteiligungskapitalfonds und ihre Portfoliounternehmen müssen vereinfacht und besser aufeinander abgestimmt werden. Doppelmeldungen sind zu vermeiden, ohne Transparenz und Anlegerschutz infrage zu stellen. So bleibt mehr Raum für Investitionen und Unternehmensentwicklung.

WOHNEN UND IMMOBILIEN

Den Gebäudetyp E jetzt im Kabinett beschließen; die Länder verzichten in Bauordnungen und Förderrichtlinien auf zusätzliche Standards. Die KfW-Förderung wie angekündigt auf zwei klare Basisprogramme umstellen, eines für Neubau, eines für den Bestand.

Auch Europa muss Kurs halten

Das Europäische Parlament setzt in seinem Wohnungsbericht vom März 2026 auf mehr Angebot und investitionsfreundliche Rahmenbedingungen. Die EU-Kommission will gemeinsam mit der EIB privates Kapital für bezahlbares Wohnen mobilisieren.

Ebenso braucht Europa einen leistungsfähigen Kapitalmarkt und eine wettbewerbsfähige Fondsregulierung, damit institutionelle Investoren stärker in Unternehmen, Innovationen und Infrastruktur investieren können.

Gemeinsamer Appell

ZIA und BVK fordern die Bundesregierung auf, die Investitionsbedingungen für Immobilien und Beteiligungskapital gemeinsam zu verbessern. **Viele regulatorische Reformen sind ohne unmittelbare zusätzliche Haushaltsausgaben möglich.** Wo öffentliche Mittel, Garantien oder steuerliche Anreize eingesetzt werden, müssen sie zusätzliche private Investitionen mobilisieren. Der Invest in Germany Summit ist der richtige Anlass, Ankündigungen in konkrete Maßnahmen zu übersetzen.

Quellen und Grundlagen

[1] BNP Paribas Real Estate, Wohninvestmentmarkt Deutschland Q4 2025; [2] Destatis, Bautätigkeitsstatistik 2025 (via VDIV); [3] Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2026.

[4] beck-aktuell, „Koalition will Verstaatlichung verbieten“, 02.07.2026; [5] EBA-Leitlinien zu ADC-Kredit (Art. 126a CRR); [6] KPMG, Jahressteuergesetz 2026 (§ 50c EStG).

[7] Bundesregierung, Deutschlandfonds; [8] EU-Kommission, European Affordable Housing Plan; [9] BVK, „Das Neue Kapital“ (10-Punkte-Papier) und BVK-Positionen zur Fondsregulierung und Kapitalmobilisierung.