

Factsheet: Vergesellschaftungsgesetz – VergG

Wieso dieses Gesetz?

Am 26. September 2021 stimmten 59,1 % der Berliner*innen beim Volksentscheid für die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen.

Im Juni 2023 bestätigte die vom Senat eingesetzte Expert*innenkommission die rechtliche Umsetzbarkeit nach Artikel 15 GG. Trotzdem blockiert der Berliner Senat seit 2021 die Umsetzung des klaren Wähler*innenauftrags.

Darum legt die Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen nun einen eigenen Gesetzesentwurf vor, der alle zentralen juristischen Fragen zur Anwendung von Artikel 15 GG klärt und die Umsetzung der Vergesellschaftung durch einen Gesetzesvolksentscheid verbindlich herbeiführen soll.

Ziel ist die **Vergesellschaftung der Bestände großer Immobilienkonzerne** und damit die Sicherung von **dauerhaft bezahlbarem Wohnraum**.

Was wird vergesellschaftet?

Mit diesem Gesetz vergesellschaften wir die **Wohnimmobilien großer, privatwirtschaftlicher Konzerne mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin** (§ 4)

Ausgenommen sind:

- Landeseigene Wohnungsunternehmen (§ 3 Nummer 1)
- Genossenschaften (§ 3 Nummer 2)
- Gemeinnützige Unternehmen (§ 3 Nummer 3)
- Religiöse Unternehmen (§ 3 Nummer 4)

Als Wohnimmobilien erfasst werden:

- Grundstücke (inklusive Gebäude) und Wohnungseigentum in Berlin
 - Gebäude mit mindestens 75% Wohnungen (§ 2 Absatz 3)
- Wohnimmobilien von Tochterunternehmen werden dem Konzern zugerechnet (§ 2 Absatz 7 und 8)

Welche Auswirkungen hat das?

- Mit dem Vergesellschaftungsgesetz werden **200.000 bis 220.000 Wohnungen** aus der Profitmaximierung der Großkonzerne befreit, somit dauerhaft bezahlbar gemacht und in Gemeineigentum überführt, **bewirtschaftet von der neu zu errichtenden Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) „Gemeingut Wohnen“** (§ 8).
- **Die Konzerne dürfen 3.000 Wohnungen behalten (Selbstbehalt)**. Welche das sind, legt das Gesetz genau fest (§ 5).

- Es gibt einen geordneten Übergang. **Alle Mietverträge bleiben bestehen.** Die alten Eigentümer der nun vergesellschafteten Wohnungen werden verpflichtet, die Immobilien in einer Übergangsphase weiter zu bewirtschaften. **Mieterhöhungen und Kündigungen sind in dieser Phase ausgeschlossen (§ 32).**
- **Die Mieter*innen erhalten in Zukunft eine sichere Wohnung, dauerhaft bezahlbare Mieten und umfassende Mitspracherechte** bei Verwaltung und Gestaltung der Wohnungen. Genauer wird dies im zweiten Gesetz geregelt, dem AöR-Gesetz, das derzeit noch in Arbeit ist.

Wie soll das finanziert werden?

Rechtlicher Rahmen:

- Artikel 15 GG (Vergesellschaftung) ermöglicht eine Entschädigung deutlich unter Marktwert (juristisch: Verkehrswert), was durch die Expert*innenkommission bestätigt wurde.
- Vonovia & Co. bekommen, wie in Art. 15 GG vorgesehen, eine Entschädigung, die das Ergebnis einer gerechten Abwägung der Interessen dieser Konzerne und der Interessen der Allgemeinheit ist.

Grundlegende Struktur des Entschädigungsmodells:

- Die Entschädigungsregelung ist speziell auf Berlin abgestimmt und orientiert sich an einem bekannten und erprobten Bewertungsverfahren aus dem Bewertungsgesetz, das bei der Erbschaftsteuer regelmäßig angewendet wird.
- Die Konzerne erhalten den Verkehrswert der Grundstücke, jedoch ohne die übermäßigen Bodenwertsteigerungen seit 2013. Die Herstellungskosten der Gebäude werden als Eigenleistung anerkannt und vollständig entschädigt, der Bodenwert dagegen nur auf eine angemessene Höhe reduziert.

Berechnung (§ 14 Absatz 3)

*Vergesellschaftungswert = (Gebäudesachwert + modifizierter Bodenwert) * Wertzahl*

- **Gebäudesachwert (§ 15)**
 - Die Konzerne bekommen den Betrag entschädigt, der aufgewendet werden müsste, um das Gebäude in seinem heutigen Zustand zu bauen – denn Bauen ist eine messbare Leistung, die dem Eigentümer zugerechnet wird. Das ist fair, denn auch die AöR müsste die Gebäude erst bauen, um sie vermieten zu können.
 - Die konkreten Baukosten für jedes Objekt ergeben sich transparent aus einer standardisierten, nach Merkmalen differenzierenden Tabelle im Anhang des Bewertungsgesetzes des Bundes.

- **modifizierter Bodenwert (§ 16)**

- Der Bodenwert und seine Steigerungen beruhen nicht auf der Leistung der Konzerne. Seit 2013 – nach der Finanz- und Eurokrise – ist er in Berlin in historisch beispielloser Weise um ein Vielfaches gestiegen. Dadurch entstand ein großer Verwertungsdruck auf die Wohnungen, den wir alle spüren. Daher modifizieren wir den zu entschädigenden Bodenwert:

- Zur Berechnung des Bodenwerts stellen wir auf den Mittelwert der Bodenwerte von 2011 bis 2013 ab und schreiben sie ab dem 1.1.2013 jährlich mit 3,5 % fort. So wird eine angemessene Wertsteigerung entschädigt, ohne Bodenspekulation zu berücksichtigen.

- Konzerne erhalten somit heute etwa das 1,5-fache des Bodenwerts von 2012 und nicht das 4- bis 6-fache des tatsächlichen heutigen Bodenwerts.

- **Wertzahl (§ 17)**

- nach Bewertungsgesetz (BewG)

Höhe der Entschädigung:

- Damit ergibt sich je nach Objekt in der Regel ein Vergesellschaftungswert von **40 - 60 % des herkömmlichen Marktwerts**.
- Im Verhältnis zu den Buchwerten der Konzerne liegen die Vergesellschaftungswerte zum Teil noch deutlicher darunter.

Wer soll das zahlen?

- Entschädigungsverpflichtete ist die Trägerin des Gemeineigentums (§ 8), also die zukünftige AöR. (§ 10 Absatz 2)
- Die Entschädigung der Konzerne erfolgt über Schuldverschreibungen, die von der AöR ausgegeben werden. Diese werden über 100 Jahre getilgt. Die Unternehmen erhalten dafür eine faire jährliche Verzinsung von 3,5 %. (§ 11)
- Die Unternehmen können die Schuldverschreibungen weiterverkaufen, da sie an der Börse handelbar sind.
- Das Land Berlin nimmt für die Entschädigung keine Schulden auf. Die Entschädigung belastet nicht den Landeshaushalt und wird aus laufenden Mieteinnahmen der AöR finanziert.

Wie verhindert das Gesetz Umgehungsstrategien der betroffenen Unternehmen?

- Das Gesetz definiert nicht nur einzelne Unternehmen, sondern die Unternehmensverbände mit allen über- und untergeordneten Unternehmen, die ihm zugerechnet werden. So können Konzerne der Vergesellschaftung nicht durch Aufspaltung oder Auslagerung von Immobilien umgehen. (§ 2 Absätze 7 und 8)
- Für die Bestimmung des Wohnungsbestands zählt der Tag, an dem das Volksbegehren für zulässig erklärt wird (Bestandsstichtag) (§ 6).

Wie verhindert das Gesetz weitere Blockaden durch den Senat?

- Das Gesetz legt alle Schritte der Vergesellschaftung eindeutig fest. Sobald es in Kraft tritt, sind die Behörden per Gesetz verpflichtet, die Umsetzung unmittelbar einzuleiten – ohne Spielraum für Verzögerung oder Umgehung. Es ist so gestaltet, dass die Behörden die Vorgaben pragmatisch und schnell umsetzen können und müssen. (§§ 26 - 33)
- Außerdem garantiert es, dass die vergesellschafteten Wohnungen dauerhaft im Gemeineigentum bleiben und nicht wieder privatisiert werden dürfen. (§ 9)

Wie geht es jetzt weiter?

Mit dieser ersten Fassung holt sich die Initiative nun weiteres fachliches Feedback ein, um dann – wie bei einem Gesetzgebungsverfahren des Parlaments – das Gesetz und die Begründung zu finalisieren, um das fertige Gesetz zusammen mit dem AöR-Gesetz zur Abstimmung zu stellen.

Ziel ist es, das beste Vergesellschaftungsgesetz für Berlin **in einem Volksbegehren einzubringen**.

Die Initiative lädt Fachverbände, Wissenschaft und auch Parteien ein, konstruktives Feedback zum Gesetz zu geben.

Pressekontakt:

Lara Eckstein - 0176 60996123
presse@dwenteignen.de

**/// DEUTSCHE
WOHNEN & CO
ENTEIGNEN**