

Zusammenfassung der wichtigsten Punkte aus dem Abschlussbericht der Kommission

Das steht im Bericht...	... und das bedeutet es
<b>1. Darf das Land Berlin ein Vergesellschaftungsgesetz erlassen?</b>	
<p>Das Land Berlin hat nach dem Grundgesetz die Kompetenz für eine Gesetzgebung zur Vergesellschaftung in Berlin belegener Immobilienbestände großer Wohnungsunternehmen. Der Bund hat von seiner Kompetenz für die Materie der Vergesellschaftung bisher keinen Gebrauch gemacht. Die Gesetzgebung des Bundes im Bereich des Mieterschutzes fällt nicht unter die Materie der Vergesellschaftung. Die Kompetenz des Landes erstreckt sich auf zivilrechtliche Nebenfragen einer Vergesellschaftung, wie etwa den Übergang von Mietverhältnissen. Zudem hält sich das Land Berlin mit einer Vergesellschaftung von in Berlin belegenen Grundstücken im Rahmen der räumlichen Reichweite seiner Hoheitsgewalt.</p>	<p>Das Land Berlin darf laut Grundgesetz ein Vergesellschaftungsgesetz erlassen.</p> <p>Diese Frage ist wichtig, weil sie im Fall des Mietendeckels dazu geführt hat, dass das Gesetz vom Bundesverfassungsgericht gekippt wurde. Die Begründung: Der Bund und nicht das Land Berlin sei dazu befugt, eine Regelung wie den Mietendeckel zu beschließen.</p> <p>Das Land Berlin kann also ein Vergesellschaftungsgesetz für Wohnraum in Berlin erlassen und dabei auch Nebenfragen klären – zum Beispiel, dass alle Mietverträge in den vergesellschafteten Wohnungen weiterhin gelten.</p>
<b>2. Passen die konkreten Vorschläge von DWE zum Artikel 15 des Grundgesetzes?</b>	
<p>Ein Vergesellschaftungsgesetz steht tatbestandlich im Einklang mit den in Art. 15 GG ausdrücklich genannten Voraussetzungen. Die anvisierten Immobilien unterfallen dem Gegenstand Grund und Boden. Eine Vergesellschaftung erfasst grundsätzlich sowohl das Eigentum, als auch die am Grundstück bestehenden beschränkten dinglichen Rechte unter Einschluss von Erbbaurecht und Wohnungseigentum.</p> <p>Die Überschreibung des Eigentums auf eine Anstalt öffentlichen Rechts erfüllt die Maßgabe einer Überführung in eine Form der Gemeinwirtschaft, sofern die gemeinnützige Bewirtschaftung für die Zukunft gesetzlich gesichert ist.</p> <p>Die betroffenen Grundstücke müssen durch das Gesetz abschließend bestimmt sein, was keine konkrete Bezeichnung der</p>	<p>Die Voraussetzungen, die in Artikel 15 GG genannt werden, sind erfüllt.</p> <p>Laut Artikel 15 des Grundgesetzes ist die Vergesellschaftung von Grund und Boden, Naturschätzen und Produktionsmitteln möglich. Der Wohnraum (Grundstücke und darauf gebaute Wohnungen), der laut Volksentscheid 2021 vergesellschaftet werden soll, fällt als "Grund und Boden" unter diesen Artikel.</p> <p>In Artikel 15 ist auch festgelegt, dass der vergesellschaftete Wohnraum gemeinwirtschaftlich verwaltet werden muss. Das bedeutet, dass die Wohnungen für alle da sein sollen statt für die privaten Profiteure von wenigen. Eine Anstalt öffentlichen Rechts, wie beim Volksentscheid 2021 beschlossen und von unserer Initiative entworfen, ist eine solche Form der Gemeinwirtschaft.</p> <p>Für die Vergesellschaftung muss nicht konkret benannt werden, um welche Wohnungen, welche Adressen und so weiter es im Einzelnen geht. Es reicht eine</p>

<p>einzelnen Flurstücke verlangt.</p>	<p>gesetzliche Definition, wer vergesellschaftet werden soll (z.B. alle Grundstücke von Konzernen mit über 3000 Wohnungen in Berlin).</p>
<p><b>3. Ist Vergesellschaftung verhältnismäßig? Müssen erst andere Maßnahmen ausprobiert werden?</b></p>	
<p>Nach Auffassung der Kommissionsmehrheit steht das Gebot der Verhältnismäßigkeit der Vergesellschaftung in Berlin belegener Immobilienbestände großer Wohnungsunternehmen nicht entgegen. Einzelne Kommissionsmitglieder innerhalb jener Mehrheit vertreten, dass eine Vergesellschaftung dem Gebot der Verhältnismäßigkeit grundsätzlich nicht unterstehe, weil sie die Ausübung eines demokratischen Grundrechts darstelle, die nach der grundgesetzlichen Konzeption einer offengehaltenen Wirtschaftsordnung nicht als Eingriff in das nach Art. 14 GG geschützte Privateigentum zähle. Nach Auffassung der übrigen Kommissionsmitglieder hingegen hat auch eine Vergesellschaftung das Gebot der Verhältnismäßigkeit zu wahren. Nach mehrheitlicher Auffassung ist das Gebot jedoch im Falle einer Vergesellschaftung (Art. 15 GG) gegenüber einem Fall einer Enteignung (Art. 14 Abs. 3 GG) zu modifizieren. Dadurch ist dem eigenständigen Anliegen einer Vergesellschaftung Rechnung zu tragen, nämlich der Beendigung privatnütziger Verwertung zur Aufhebung wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und politischer Macht. Nach dieser Modifikation ist eine Vergesellschaftung im Sinne des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes erforderlich, wenn keine Alternative besteht, die bei gleichem Ertrag für die Zwecke des Allgemeinwohls offensichtlich milder ist. Zudem ist in der Abwägung privater und öffentlicher Belange dem Anliegen der Vergesellschaftung selbst besonderes Gewicht beizulegen. Nach Maßgabe dieser Modifikation erscheint die Vergesellschaftung verhältnismäßig.</p>	<p>Nach dem Bundesverfassungsgericht muss alles, was der Staat tut, grundsätzlich verhältnismäßig sein. Das heißt, er muss einen legitimen Zweck verfolgen und was er tut, muss für diesen Zweck geeignet, erforderlich und angemessen sein.</p> <p>Die Mehrheit der Kommissionsmitglieder hält die Vergesellschaftung von Wohnraum in Berlin, wie im Volksentscheid 2021 beschlossen, für verhältnismäßig. Einzelne Kommissionsmitglieder finden, dass es bei Anwendung von Artikel 15 (Vergesellschaftung) gar keine Verhältnismäßigkeitsprüfung braucht, anders als bei Artikel 14 (Enteignung).</p> <p>Die Mehrheit der Kommissionsmitglieder findet aber, dass es diese Prüfung der Verhältnismäßigkeit durchaus braucht - allerdings in anderer Form. Denn Vergesellschaftung ist ein eigenständiges Anliegen und kann nicht einfach genauso behandelt werden wie eine Enteignung.</p> <p>Das eigenständige Anliegen der Vergesellschaftung ist es, der Nutzung von Wohnraum, die allein an den Interessen von wenigen Menschen ausgerichtet ist, ein Ende zu bereiten – und somit der wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Macht, die damit einhergeht.</p> <p>Die Mehrheit der Kommission sagt, die Vergesellschaftung ist verhältnismäßig. Verhältnismäßig bedeutet, es gibt keine andere Maßnahme, die die Ziele der Vergesellschaftung (z.B. Stabilisierung der Mieten) genauso effektiv erreicht, dabei aber offensichtlich milder ist (d.h. mit weniger Einschränkungen für andere einhergeht). Das ist für Berlin gegeben.</p> <p>Um zu prüfen, ob Vergesellschaftung angemessen ist, müssen die Interessen der Allgemeinheit mit denen der betroffenen</p>

<p>Drei Kommissionsmitglieder haben in einem Sondervotum ihre abweichende Auffassung niedergelegt, der zufolge dem Eigentumsgrundrecht der betroffenen Unternehmen ein größeres und dem Anliegen einer Vergesellschaftung bei der Beurteilung der Verhältnismäßigkeit ein geringeres Gewicht zukomme, als von der Kommissionsmehrheit angenommen. Auch nach ihrer Auffassung ist eine Vergesellschaftung von Wohnimmobilien danach jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen; ob sie verhältnismäßig sei, könne aber nach gegenwärtiger Erkenntnislage der Kommission nicht abschließend beantwortet werden. Dem Sondervotum ist ein weiteres Kommissionsmitglied in einer zusätzlichen Stellungnahme in Teilen beigetreten.</p>	<p>Privaten abgewogen werden. Dabei sind die Interessen der Allgemeinheit besonders wichtig – nicht zuletzt, da angemessener Wohnraum ein Grundbedürfnis ist.</p> <p>Drei Kommissionsmitglieder haben eine abweichende Meinung dazu, die sie in einem Sondervotum aufgeschrieben haben. Sie finden, dass das Eigentumsrecht der Immobilienkonzerne mehr und das Anliegen der Vergesellschaftung (Demokratisierung und günstige Mieten) weniger zählen sollte. Sie sagen, dass die Vergesellschaftung in Berlin dann nach Abwägung dieser Interessen trotzdem verhältnismäßig sein könnte. Ob sie das jetzt ist oder nicht, könnten sie aber derzeit noch nicht beurteilen.</p> <p>Dieser Position hat sich ein anderes Kommissionsmitglied teilweise angeschlossen. Die Person hat dafür aber nochmal ein eigenes Sondervotum geschrieben.</p>
--	--

#### **4. Wie müssen die Wohnungsunternehmen entschädigt werden? Wird das teuer?**

<p>Die von der Vergesellschaftung durch den Entzug ihrer Rechte betroffenen Unternehmen sind zu entschädigen. In ihrer Mehrheit ist die Kommission der Auffassung, dass für die Höhe der Entschädigung im Falle einer Vergesellschaftung andere Anforderungen bestehen als im Falle einer Enteignung. Nach der Auffassung eines größeren Teils dieser Mehrheit können die Erträge aus der mit dem Vorhaben anvisierten gemeinnützigen Bewirtschaftung zugrunde gelegt werden, alternativ kann die Höhe der Entschädigung aus abstrakten fiskalischen Leistbarkeitsgrenzen abgeleitet werden, schließlich kann die Entschädigung auch nach einem hypothetischen Ertragswert bemessen werden, der bestimmt wird auf der Grundlage entschädigungsfrei möglicher Schrankenbestimmungen, welche denselben Allgemeinwohlzielen dienen. Der andere Teil hält zwar den Verkehrswert auch bei einer Vergesellschaftung als Ausgangspunkt für zwingend, ist aber der Auffassung, dass</p>	<p>Unternehmen, die vergesellschaftet werden, müssen entschädigt werden. Die Mehrheit der Kommission vertritt die Position, dass für die Berechnung dieser Entschädigung aber andere Kriterien gelten als bei Artikel 14 (Enteignung). Die Kommission schlägt drei verschiedene Modelle zur Errechnung der Entschädigung vor, die die Mehrheit der Kommissionsmitglieder für rechtssicher hält:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wie viel Miete nimmt die AöR nach der Vergesellschaftung ein? Darüber berechnet sich die Entschädigung für die Konzerne (= unser "Faire-Mieten-Modell")</li> <li>2. Wie viel Entschädigungszahlung kann sich das Land Berlin leisten (fiskalische Leistbarkeitsgrenze)? Daraus errechnet sich dann die Gesamtsumme der Entschädigung, die alle Konzerne bekommen können.</li> <li>3. Wieviel Miete würden die Konzerne</li> </ol>
---	---

fiskalische Leistbarkeitsgrenzen bzw. hypothetische Ertragswerte in diesem Zusammenhang durchaus als Obergrenze fungieren können und zudem weitergehende Abschläge geboten sind als bei der Entschädigung einer Enteignung.

Drei Mitglieder der Kommission haben in einem Sondervotum ihre Auffassung dargelegt, dass die Entschädigung im Falle einer Vergesellschaftung nicht derart grundsätzlich hinter der regulären Enteignungsentschädigung zurückbleiben könne, sondern stets vom Verkehrswert auszugehen habe, von dem allerdings Abschläge möglich seien. Außerdem seien die Mutterunternehmen von Objektgesellschaften zusätzlich zu entschädigen, soweit bei ihnen weitergehende Vermögensschäden anfallen. Ein weiteres Kommissionsmitglied hat sich dem Sondervotum in einer eigenen Stellungnahme teilweise angeschlossen.

noch einnehmen mit ihren Wohnungen, wenn der Staat auf anderem Wege eingreifen würde, um die Mieten bezahlbar zu machen, zum Beispiel indem er die Mieten sehr stark begrenzen würde (hypothetischer Ertragswert)? Auf Grundlage dieser hypothetischen Mieteinnahmen, die dann natürlich viel niedriger wären als aktuell, kann die Entschädigung berechnet werden.

Die Mehrheit geht auch auf das Sondervotum ein, wonach erstmal der Verkehrswert der Immobilien (also: was die Wohnungen aktuell am Markt wert sind) zur Berechnung der Entschädigung dienen sollte. Selbst wenn man dieser Auffassung folgt, findet die Mehrheit aber, dass von diesem Wert mehr abgezogen werden muss als bei einer Enteignung (Art. 14) – und dass auch der Landeshaushalt (fiskalische Leistbarkeit) und der tatsächliche Wert der Wohnungen, wenn die Mieten bezahlbar wären (hypothetischer Ertragswert) als Obergrenze für die Gesamtsumme der Entschädigung dienen können. Alle, die Anteile an den Unternehmen besitzen, sind nicht zu entschädigen.

Drei Kommissionsmitglieder halten immer noch am Verkehrswert als Ausgangspunkt für die Bestimmung der Entschädigung fest und haben ein Sondervotum dazu geschrieben. Sie finden aber auch, dass die Entschädigung niedriger als dieser Verkehrswert sein könne. Zudem sind ihrer Meinung nach zumindest die sogenannten Muttergesellschaften zu entschädigen. Das sind die Unternehmen, die in ihrem Eigentum nicht Wohnungen haben, sondern die große Anteile an sog. Tochtergesellschaften (insbesondere Objektgesellschaften) halten, denen wiederum die Wohnungen gehören.

Und dann hat wieder ein Kommissionsmitglied noch ein eigenes Sondervotum geschrieben, dass sich dem anderen Sondervotum teilweise anschließt, zugleich aber auch eine eigene Argumentation macht.

## 5. Welche Unternehmen sind von der Vergesellschaftung betroffen?

Eine Vergesellschaftung lässt sich so ausgestalten, dass das Grundrecht auf Gleichbehandlung nicht verletzt ist. Eine Ausnahme für Bestände genossenschaftlicher, landeseigener und anerkannt gemeinnütziger Wohnungsunternehmen ist durch die bei diesen Unternehmensträgern gesicherte fehlende Privatnützigkeit der Bewirtschaftung gerechtfertigt. Ein Mitglied der Kommission ist der Auffassung, dass das Grundrecht der Religionsfreiheit sowie der besondere kirchliche Vermögensschutz es verlangten, die Ausnahme auf kirchlich getragene Wohnungsunternehmen auszudehnen, und hat dies in einem Sondervotum niedergelegt.

Weiterhin ist es, gemessen am Gleichbehandlungsgebot, zulässig, lediglich die Bestände derjenigen Wohnungsunternehmen einzubeziehen, die einen großen in Berlin belegenen Wohnungsbestand (3.000 oder vergleichbar) bewirtschaften. Die damit verbundene Ungleichbehandlung lässt sich nach in der Kommission einhellig vertretener Auffassung rechtfertigen mit Blick auf die mit solchem Vorgehen gewonnene Effizienz in der Erschließung des erforderlichen Gesamtbestands an gemeinnützig zu bewirtschaftenden Wohnungen. Nach einer in der Kommission mehrheitlich geteilten Auffassung lässt sich dieselbe Ungleichbehandlung auch unter Hinweis auf die mit der Bestandsgröße typischerweise korrespondierende gesellschaftliche Machtstellung der wirtschaftlich betroffenen Unternehmen rechtfertigen. Zudem ist eine Mehrheit der Kommissionsmitglieder der Auffassung, dass die Vergesellschaftung auch auf

Die Kommission sagt: Vergesellschaftung von ausschließlich Wohnungen, die profitorientierten Konzernen gehören, ist keine Ungleichbehandlung.

Andere Wohnungsunternehmen wie zum Beispiel Genossenschaften und die landeseigenen Unternehmen dürfen von der Vergesellschaftung ausgenommen werden, denn sie bewirtschaften ihre Wohnungen nicht privatnützig. Das heißt, sie verwenden ihre Gewinne, um z.B. mehr bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen, und nicht für privaten Profit.

Das ist auch gerade der Sinn der Vergesellschaftung: Die Wohnungen sollen gemeinwohlorientiert sein. Genossenschaften und die landeseigenen Unternehmen sind schon gemeinwohlorientiert und werden deshalb nicht vergesellschaftet. Ein einzelnes Mitglied der Kommission sagt, dass auch kirchliche Unternehmen ausgenommen werden müssen.

Die Kommission sagt außerdem, dass es möglich ist, nur Wohnungen von denjenigen Unternehmen zu vergesellschaften, die mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin besitzen. Der Grund dafür ist, dass es weniger Verwaltungsarbeit ist, nur wenige große Unternehmen zu vergesellschaften statt viele kleine. Außerdem haben große Unternehmen besonders viel Einfluss auf den Wohnungsmarkt.

Eine Mehrheit der Kommission sagt, es ist auch möglich, alle Wohnungen von Unternehmen zu vergesellschaften, die mit ihren Aktien an der Börse handeln. Es wäre möglich, Wohnungen all dieser Unternehmen zu vergesellschaften, nicht

<p>sämtliche Bestände sogenannter kapitalmarktorientierter Unternehmen ausgerichtet werden kann. Die damit verbundene Ungleichbehandlung lässt sich durch die besondere Form der Wertschöpfung durch solche Unternehmen rechtfertigen.</p>	<p>nur von denen mit mehr als 3.000 Wohnungen. Der Grund dafür ist, dass diese Unternehmen durch die Börse besonders stark versuchen, Gewinne zu machen.</p>
<p><b>6. Steht etwas in der Berliner Landesverfassung, weswegen Vergesellschaftung vielleicht doch nicht gehen könnte?</b></p>	
<p>Die Eigentumsgewährleistung der Berliner Landesverfassung, die keine ausdrückliche, Art. 15 GG entsprechende Vergesellschaftungsbefugnis enthält, steht der Vergesellschaftung nach Auffassung der Kommissionsmehrheit nicht entgegen. Sie stimmt nicht in der Weise mit dem Grundgesetz überein, die Art. 142 GG für einen weiterreichenden Schutz durch Grundrechte einer Landesverfassung verlangt. Darum hat die nach dem Grundgesetz auch den Ländern verliehene Vergesellschaftungsbefugnis Vorrang. Zwei Kommissionsmitglieder haben in einem Sondervotum ihre abweichende Auffassung niedergelegt, der zufolge eine Vergesellschaftung durch den Berliner Gesetzgeber eine Änderung der Landesverfassung voraussetzt.</p>	<p>Die große Mehrheit der Kommission sagt, dass die Berliner Landesverfassung die Vergesellschaftung erlaubt.</p> <p>Zwei Kommissionsmitglieder sagen, dass die Berliner Landesverfassung erst geändert werden müsste.</p>
<p><b>7. Gibt es andere Gesetze o.ä., die der Vergesellschaftung im Weg stehen?</b></p>	
<p>Eine Vergesellschaftung in Berlin belegener Immobilienbestände großer Wohnungsunternehmen ist mit den Marktfreiheiten des Unionsrechts vereinbar.</p> <p>Eine Vergesellschaftung von Immobilienbeständen großer Wohnungsunternehmen ist mit dem Eigentumsschutz nach dem Zusatzprotokoll der Europäischen Menschenrechtskonvention vereinbar.</p> <p>Das Risiko des Erfolgs von Investorenklagen gegen Deutschland auf Grundlage völkerrechtlicher Investitionsschutzabkommen ist gering. Nach Kenntnis der Kommission sind derzeit keine der von der Vergesellschaftung voraussichtlich betroffenen Unternehmen klagebefugt. Aufgrund der Vielzahl und Unterschiedlichkeit der bestehenden</p>	<p>Nein. Es gibt in den europäischen und den internationalen Gesetzen und Vereinbarungen keine Regeln, die strenger sind als das Grundgesetz. Deshalb gibt es keine weiteren Einschränkungen.</p>

<p>Abkommen sowie der Vielgestaltigkeit möglicher Konstellationen wirtschaftlicher Beteiligung lassen sich einzelne Fälle erfolgreicher Klagen indes nicht ausschließen, die im Einzelfall zu einer höheren Entschädigung des klagenden Unternehmens führen können. Sie hätten aber weder die Völkerrechtswidrigkeit insgesamt noch die Verfassungswidrigkeit der Vergesellschaftung zur Folge.</p>	
---	--