Infoblatt für Journalist*innen:

Die wichtigsten Zitate aus dem Abschlussbericht der Kommission und ihre Bedeutung haben wir hier für Sie zusammengefasst (Gliederung entspricht dem Abschlussbericht):

C: Kompetenz des Landes

Das Land Berlin hat nach dem Grundgesetz die Kompetenz für eine Gesetzgebung zur Vergesellschaftung in Berlin gelegener Immobilienbestände großer Wohnungsunternehmen."

"Das Land Berlin hat nach der in der Kommission einhellig geteilten Auffassung die Kompetenz zur gesetzlichen Regelung einer Vergesellschaftung von in Berlin belegenen Immobilienbeständen großer Wohnungsunternehmen."

→ **Berlin darf vergesellschaften.**

D: Vergesellschaftung

"Ein Vergesellschaftungsgesetz steht tatbestandlich im Einklang mit den in Art. 15 GG ausdrücklich genannten Voraussetzungen. Die anvisierten Wohnimmobilien unterfallen dem Gegenstand Grund und Boden."

→ **Vergesellschaftung ist rechtlich möglich. Wohnungen der Konzerne können vergesellschaftet werden.**

D V: Verhältnismäßigkeit

"Nach Auffassung der Kommissionsmehrheit steht das Gebot der Verhältnismäßigkeit der Vergesellschaftung in Berlin belegener Immobilienbestände großer Wohnungsunternehmen nicht entgegen."

→ **Vergesellschaftung ist verhältnismäßig**

D V 2. c) (2) Eignung:

"Es ist zu erwarten, dass die Mieten im vergesellschafteten Bestand sinken, gewiss aber nicht mehr im gleichen Maße steigen würden wie die Mieten für privat gehaltene Wohnimmobilien [...] Es ist auch durchaus plausibel, dass die Mietstabilisierung im vergesellschafteten Bestand Effekte auf den übrigen Bestand haben würde. [...] Mit der Reduktion der Mieten auf ein dauerhaft leistbares Niveau geht eine Entlastung der öffentlichen Hand in der sogenannten Subjektförderung einher, indem mit Rückgang der Miethöhe auch der Bedarf an den Kosten der Unterkunft oder Wohngeld sinken würde. [...] Ebenso ist das Vorhaben geeignet, im vergesellschafteten Bestand durch Nachverdichtung und Aufstockung neuen Wohnraum zu schaffen und den Bestandswohnraum nach gemeinwohlorientierten Kriterien zu bewirtschaften und instand zu halten."

→ **Die Vergesellschaftung ist ein geeignetes Mittel um die Mieten in den vergesellschafteten Beständen zu senken und in ganz Berlin zumindest zu stabilisieren.**

D V 2. c) 3) Erforderlichkeit:

"Die Überführung der Immobilienbestände großer Wohnungsunternehmen in Gemeineigentum erscheint mit Bezug auf die verfolgten Zwecke auch erforderlich."

"Eine verstärkte Neubautätigkeit stellt keine Alternative dar, um das Ziel der Verbesserung der dauerhaften Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen zu erreichen."

"Damit sind nach derzeitigem Erkenntnisstand für die Kommission keine anderen Mittel erkennbar, die offensichtlich einerseits in der Wirksamkeit dem Vorhaben eindeutig gleichen, andererseits die betroffenen Grundrechte weniger einschränken und zugleich Dritte und die Allgemeinheit nicht stärker belasten."

→ **Vergesellschaftung ist erforderlich, um den Mietenwahnsinn zu stoppen, denn es gibt kein besseres Mittel, um dieselben Effekte zu erreichen. Neubau löst das Problem nicht, Vergesellschaftung schon.**

D IV: Entschädigung

"Die Mehrheit von neun Mitgliedern der Kommission ist der Auffassung, dass die nach Art. 14 Abs. 3 S. 3 GG geforderte gerechte Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten im Falle einer Vergesellschaftung nach Art. 15 S. 1 GG zu anderen Ergebnissen führt als im Falle einer Enteignung derselben Gegenstände nach Art. 14 Abs. 3 GG."

→ **Vergesellschaftung dient dem Allgemeinwohl und deshalb muss die Entschädigungshöhe am Wohl der Mieter*innen und der Stadtgesellschaft ausgerichtet sein, nicht am wirtschaftlichen Wohlergehen der Konzerne. Laut Grundgesetz ist Demokratie wichtiger als Profitinteressen.**

"Für die Bemessung können die Erträge aus der mit dem Vorhaben anvisierten gemeinnützigen Bewirtschaftung zugrunde gelegt werden."

→ **Selbst in puncto Entschädigung hat die Kommission das Finanzierungsmodell der Initiative bestätigt. Die Entschädigungshöhe ergibt sich hier aus den zukünftigen Mieteinnahmen in den vergesellschafteten Wohnungen. Die großen Wohnungskonzerne würden nur so viel Entschädigung bekommen, dass diese über moderate Mieteinnahmen aus den vergesellschafteten Wohnungen refinanziert werden kann. Das heißt: Vergesellschaftung ist rein wirtschaftlich gesehen der beste Deal für Berlin.**

(2) Art

"In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine verfassungsrechtlich gebotene Entschädigung nicht in Geld erfolgen muss, sondern auch in anderen Werten erfolgen kann (BVerfGE 24, 367 [419]). Insbesondere sind auch Schuldverschreibungen als Entschädigungen mit gestreckter Tilgung erprobt."

"Die Entschädigung kann durch die Anstalt des öffentlichen Rechts als dem begünstigten neuen Träger des vergesellschafteten Immobilienbestands geleistet werden. Eine Anstalt des öffentlichen Rechts kann ihrerseits Schuldverschreibungen emittieren. Erfolgt die

Kreditaufnahme durch eine rechtlich selbstständige Anstalt öffentlichen Rechts, wäre diese nicht unmittelbar von der Schuldenbremse des Grundgesetzes erfasst."

→ **Vergesellschaftung geht haushaltsneutral. Die von der Initiative vorgeschlagene Anstalt öffentlichen Rechts ist eigenständig und Berlin muss sich nicht verschulden. Die AöR kann Schuldscheine emittieren, die durch die Mieten refinanziert werden.**

(3) Ausmaß

Für die Bemessung der Entschädigungshöhe hat die Kommission verschiedene Ansätze diskutiert und jeweils rechtlich bewertet. Die Ansätze wurden nicht gegeneinander abgestimmt, sondern mehrere sind zulässig und der Gesetzgeber muss sich für einen davon entscheiden, das ist also eine politische Aufgabe.

Variante 1: Erträge gemeinnütziger Bewirtschaftung (Faire-Mieten-Modell)

"Ein Aspekt, der nach Auffassung von sieben Mitgliedern in der Kommission hierfür herangezogen werden kann, ist die Höhe der Erträge einer gemeinwirtschaftlichen Nutzung der vergesellschafteten Gegenstände. Auf dieser Grundlage besteht die Aufgabe des Vergesellschaftungsgesetzgebers darin, die gleichwohl gebotene Entschädigung der Höhe nach zu bestimmen. In diesem Zusammenhang kommt ihm ein großer Ermessensspielraum zu. [...]Die Entschädigung kann zulässig danach bemessen werden, welcher Betrag im Rahmen einer gemeinwirtschaftlichen Nutzung finanzierbar ist. Dabei richtet sich die für die konkrete Höhe des Betrags maßgebliche Ausgestaltung der gemeinwirtschaftlichen Nutzung nach den weiteren Allgemeinwohlzwecken, die der Gesetzgeber mit ihr konkret verbindet. Das ist im vorliegenden Fall insbesondere die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums."

→ **Die Vergesellschaftung dient dem Zweck, Wohnen bezahlbar zu machen. Deshalb ist der Ausgangspunkt für die Entschädigungszahlung eine vernünftige Miethöhe, die für die vergesellschafteten Wohnungen festgelegt wird. Anhand der geschätzten Einnahmen aus diesen Mieten (minus Abzüge für Instandhaltung, energetische Sanierung etc.) wird dann die Summe errechnet, die die Konzerne bekommen können. Also: Es ist fair, dass sie Entschädigung bekommen, aber nur so viel, wie möglich ist, damit die Mieten bezahlbar sind. Das Interesse der Mieter*innen wiegt schwerer als das Profitinteresse der Konzerne.**

Variante 2: Bemessung nach fiskalischer Realisierbarkeit

"Für ebenfalls verfassungsrechtlich zulässig halten acht Mitglieder der Kommission einen alternativen Ansatz, bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung auf die fiskalischen Grenzen der öffentlichen Hand abzustellen."

"Die Kommission hat aufgrund der Beschränkungen ihrer Zeit und ihrer Erkenntnismittel nicht abschließend beraten können, welche Höhe die Entschädigungssumme auf Grundlage dieser Auffassung annehmen darf. Es handelt sich jedenfalls um eine Summe, die einerseits über den Erträgen der gemeinnützigen Bewirtschaftung liegt und andererseits deutlich unterhalb einer Entschädigung zum Verkehrswert. Für eine nachvollziehbare Bestimmung des Betrags könnte man die Belastbarkeit eines Landeshaushalts in Rechnung stellen."

→ Die Vergesellschaftung muss möglich sein für Berlin, deshalb kann das Land Berlin nach eigenem Ermessen festlegen, was eine für den Landeshaushalt leistbare Summe ist. Die Entschädigungssumme darf nicht höher sein, als das was Berlin sich leisten kann. Das Interesse der Berliner*innen an einer funktionierenden Stadt, die sich nicht verschuldet, wiegt schwerer als das als das Profitinteresse der Konzerne.

Variante 3: Hypothetischer Verkehrswert auf Basis potentieller Schrankenbestimmung

"Ein dritter Ansatz zur Bestimmung einer Vergesellschaftungsentschädigung, den neun Mitglieder als verfassungskonform erachten, geht dahin, die entzogenen Grundstücke einer hypothetischen Bewertung auf Grundlage potentieller Schrankenbestimmungen zu unterstellen.

Einschlägig wären nicht jedwede beliebigen Schrankenbestimmungen, sondern solche, die in Ansehung der Allgemeinwohlzwecke erfolgen könnten, die das Vorhaben jenseits des Zwecks der Vergesellschaftung befördern sollen. Solche Schrankenbestimmungen hätten die Beteiligten entschädigungsfrei hinzunehmen. Sie minderten zugleich den Wert ihres Eigentums."

→ Diese Variante zielt darauf ab, den tatsächlichen Wert der Wohnungen zu ermitteln und die Konzerne für diesen de-facto-Wert zu entschädigen. Um diesen Wert zu errechnen, wird auf dem Papier eine Art Parallelwelt kreiert, in der es keine Spekulation, Machtkonzentration etc. auf dem Berliner Mietenmarkt gibt, und es werden alle Varianten durchgespielt, wie die Wohnungen auf anderem Weg an Wert verlieren könnten durch staatliche Eingriffe. Diese Rechnung ist relativ kompliziert, das Faire-Mieten-Modell ist in seiner Berechnungsgrundlage und Anwendbarkeit sehr viel praxistauglicher.

Minderheitenvotum:

"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."

→ Selbst die konservativen Expert*innen gehen davon aus, dass unter Marktwert entschädigt werden kann. Dies war auch schon Sachstand im Zwischenbericht und wird hier nochmal bestätigt. Dass unter Marktwert entschädigt werden kann, bestätigen also alle Mitglieder der Kommission.

F: Gleichbehandlung und Rechtfertigung

"Weiterhin ist es zulässig, lediglich die Bestände derjenigen Wohnungsunternehmen einzubeziehen, die einen großen in Berlin belegenen Wohnungsbestand (3.000 oder vergleichbar) bewirtschaften." (siehe Zusammenfassung)

→ **Die Kommission bestätigt, dass das Kriterium der 3000er Schwelle juristisch zulässig ist.**

F 2. Ausnahme für genossenschaftliche, landeseigene und gemeinnützige Wohnungsunternehmen

"Eine Ausnahme für Bestände genossenschaftlicher, landeseigener und anerkannt gemeinnütziger Wohnungsunternehmen ist durch die bei diesen Unternehmensträgern gesicherte fehlende Privatnützigkeit der Bewirtschaftung gerechtfertigt." S. XX
"Der tragende Sachgrund dafür, die Bestände von genossenschaftlichen, landeseigenen und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen von der Vergesellschaftung auszunehmen, liegt in der Fokussierung einer Vergesellschaftung auf die Beendigung der privatnützigen Verwertung"

→ **Genossenschaften, landeseigene und gemeinnützig Wohnungsunternehmen sind von der Vergesellschaftung ausgenommen, da sie bereits gemeinwirtschaftlich verwaltet werden.**

F 4: Kapitalmarktorientierung

"Zudem ist eine Mehrheit der Kommissionsmitglieder der Auffassung, dass die Vergesellschaftung auch auf sämtliche Bestände sogenannter kapitalmarktorientierter Unternehmen ausgerichtet werden kann. Die damit verbundene Ungleichbehandlung lässt

sich durch die besondere Form der Wertschöpfung durch solche Unternehmen rechtfertigen." (siehe Zusammenfassung)

→ **Die Kommission hat auch ein neues Kriterium ins Spiel gebracht und schlägt vor, alle Konzerne zu enteignen, die börsennotiert sind – also mit unseren Wohnungen an der Börse spekulieren und Profit machen. Damit können wir mehr Unternehmen erfassen als erwartet, auch Private Equity Fonds. Das Problem kann so an der Wurzel gepackt werden: Die Spekulation mit unserem Wohnraum!**

Kontakt

presse@dwenteignen.de