Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Ja zum Volksentscheid = Ja zur Enteignung von Genossenschaften / Gutachten belegt: Größere Genossenschaften wären von Enteignung bedroht

10.09.2021 Pressemeldung

Wer am 26. September beim Enteignungs-Volksentscheid mit Ja stimmt, stimmt damit auch für die Enteignung von Genossenschaften. Denn das von den Unterstützern der Enteignungs-Initiative postulierte Ziel, die großen Berliner Genossenschaften von einem Vergesellschaftungsgesetz auszunehmen, ist auf verfassungskonformem Weg nicht zu erreichen. Das ist das Ergebnis eines Gutachtens, das der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. bei der renommierten Kanzlei Greenberg-Traurig in Auftrag gegeben hat und das am 10. September 2021 vorgestellt wurde.

BBU-Vorständin **Maren Kern**: „Mit einer Enteignung würden diese Genossenschaften auf einen Schlag ihre sämtlichen Wohnungen verlieren. Das wäre das Aus für diese Unternehmen, die auf eine Geschichte von bis zu 135 Jahren zurückblicken können und damit seit mehr als fünf Generationen Berlinerinnen und Berliner mit einem sicheren Dach über dem Kopf versorgen. Das sollte jeder und jedem sehr bewusst sein, wenn sie am 26. September ihr Kreuz machen."

Rund 227.000 Berliner*innen potenziell betroffen

Von einer Enteignung betroffen wären 29 Berliner Traditionsgenossenschaften mit jeweils mehr als 3.000 Wohnungen. Zusammen kommen sie auf einen Wohnungsbestand von insgesamt rund 140.000 Wohnungen. Ihre 226.850 Mitglieder wären direkt von einer Enteignung betroffen. Kern: „Damit würde eine Zahl von Berliner*innen um ihre Genossenschaftsanteile gebracht, die der Bevölkerung von Großstädten wie Magdeburg oder Freiburg entspricht."

Große Sorge bei Genossenschaften

Hintergrund der Beauftragung des Gutachtens: Zahlreiche Berliner Genossenschaften sind in Sorge, dass sie – entgegen anderslautender Erklärungen der Enteignungs-Initiative – im Falle eines Vergesellschaftungs-Gesetzes nicht rechtssicher von dessen Anwendungsbereich ausgenommen werden könnten. Kern: „Auch beim zwischenzeitlich vor dem Bundesverfassungsgericht gescheiterten Mietendeckel wurde im Vorfeld von allen relevanten Akteuren versichert, Genossenschaften und andere soziale Vermieter*innen ausnehmen zu wollen. Am Ende ließ sich das aber nicht umsetzen, weil der Landesgesetzgeber davon ausging, dass das ein Verstoß gegen das Gleichheitsgebot des Grundgesetzes wäre. Deshalb ist die Sorge der Genossenschaften vor einer Enteignung sehr nachvollziehbar und, wie das Gutachten zeigt, leider berechtigt."

Verdopplung der Landesschulden?

Ein Erfolg des Enteignungs-Volksentscheids wäre nicht nur ein harter Schlag gegen die Berliner Genossenschaftstradition. Darüber hinaus würde die Zahl der enteigneten Wohnungen von bisher 240.000 um 140.000 auf dann rund 380.000 steigen. Entsprechend würde die vom Land für die Entschädigung aufzubringende Summe von 36 Milliarden Euro um 21 Milliarden Euro auf dann 57 Milliarden Euro steigen. „Anders

ausgedrückt: Die sich derzeit auf rund 59 Milliarden Euro belaufende Schuldenlast des Landes würde sich auf diese Weise auf einen Schlag verdoppeln“, erläuterte Kern.

Ausnahmen im Beschlusstext gehen ins Leer

Ursprünglich enthielt der Beschlusstext der Enteignungsinitiative eine explizite Ausnahme für Genossenschaften. Diese wurde von der Initiative bei der Änderung ihres Beschlusstextes im Juni 2020 gestrichen. Stattdessen werden in der nun zur Abstimmung stehenden Fassung als Begründungen für Ausnahmen von einer Vergesellschaftung genannt: „keine Gewinnerzielungsabsichten“, „kollektiver Besitz der Mieter*innenschaft“, „gemeinwirtschaftlich“. Diese Kriterien sind allerdings nicht nur vage, sondern laufen auch ins Leere. Im Einzelnen:
- Genossenschaften haben zur Wahrnehmung der Interessen ihrer Mitglieder notwendigerweise eine Gewinnerzielungsabsicht. Anders wären sie außerstande, ihre wirtschaftliche Substanz zu erhalten bzw. in Neubau, Klimaschutz oder demografiegerechten Umbau zu investieren.
- Nicht jedes Mitglied einer Genossenschaft ist auch zwangsläufig Mieter*in einer Wohnung dieser Genossenschaft. Deshalb trifft es nicht zu, dass sie sich ausschließlich „im kollektiven Besitz der Mieter*innenschaft“ befinden.
- Genossenschaften sind zwar gemeinwohlorientiert, aber nicht gemeinwirtschaftlich. So unterliegen sie z. B. bei der Wohnraumvergabe keinem staatlichen Einfluss; oder leisten bei Wohnen und Stadtentwicklung zwar viel für das Gemeinwohl – das aber (völlig im Einklang mit dem Genossenschaftsgesetz) in erster Linie mit Blick auf ihre Mitglieder.

Genossenschaften: Besonders, aber nicht anders

Auch Ansätze, die Besonderheiten von Genossenschaften könnten eine Herausnahme aus dem Wirkungskreis eines Vergesellschaftungsgesetzes rechtfertigen, sind haltlos. Zwar bieten Genossenschaften im Schnitt besonders günstige Mieten (2020: 5,70 €; zum Vergleich: Der Mittelwert des Berliner Mietspiegels von 2021 liegt bei 6,79 €). Außerdem haben sie über ihre Satzungen Mitspracherechte ihrer Mitglieder institutionalisiert. „Diese Unterschiede zu anderen Vermietern sind aber nicht so fundamental, als dass sie – insbesondere angesichts der Tiefe des angestrebten Eingriffs in Grundrechte – ohne einen Verstoß gegen das Gleichheitsgebot eine Ausnahme für Genossenschaften begründen könnten.“

Unvereinbar sowohl mit der Berliner Landesverfassung…

Auch ohne eine grundgesetzwidrige Ausnahme für größere Genossenschaften ließe sich ein Vergesellschaftungsgesetz nicht verfassungskonform umsetzen. Hiergegen spricht u.a. der – über das Grundgesetz hinausgehende – besondere Eigentumsschutz der Berliner Landesverfassung. Sie sieht das Institut der Vergesellschaftung – anders als 14 der 16 Landesverfassungen in Deutschland – gar nicht vor. Dem Berliner Landesgesetzgeber fehlt daher für ein entsprechendes Landesgesetz von Vornherein die Ermächtigungsgrundlage.

Dass das so auch beabsichtigt war, zeigt ein Blick in die Entstehungsgeschichte der aktuellen Landesverfassung. Sie beruht auf einer im Jahr 1995 per Volksabstimmung angenommenen umfangreichen Revision der Berliner Verfassung nach der Wiedervereinigung. Historisch betrachtet lässt sich das mit den Erfahrungen der Berliner Wähler*innen aus dem wirtschaftlichen Niedergang der DDR herleiten.

…als auch mit dem Grundgesetz

Unvereinbar wäre eine von der Initiative angestrebte Vergesellschaftung darüber hinaus auch mit dem Grundgesetz. Denn erstens ist die Vergesellschaftungsgrenze von 3.000 Wohnungen völlig willkürlich gewählt – und insofern ein Verstoß gegen das grundgesetzliche Rechtsstaatsgebot.

Zweitens wäre eine Vergesellschaftung ein unverhältnismäßiger Eingriff in das Eigentums-Grundrecht. Zum einen fehlen belastbare Belege für den postulierten „Mietenwahnsinn“ als Basis für die Initiative, und zum anderen stehen dem Staat sowohl weniger schwerwiegende als auch nach-weislich wirkungsvollere Instrumente zur Entspannung des Wohnungsmarktes zur Verfügung. Beispiele hierfür sind die Ankurbelung und

Förderung des Neubaus, die Mietenbremse, die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten oder der Milieuschutz.

Das gesamte Gutachten kann hier heruntergeladen werden.

Argumente gegen eine Enteignung gibt es außerdem auf: www.weiterdenken-statt-enteignen.de