



Ja zum Volksentscheid = Ja zur Enteignung von Genossenschaften

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Tel. 030 - 897 81 - 0
info@bbu.de
www.bbu.de

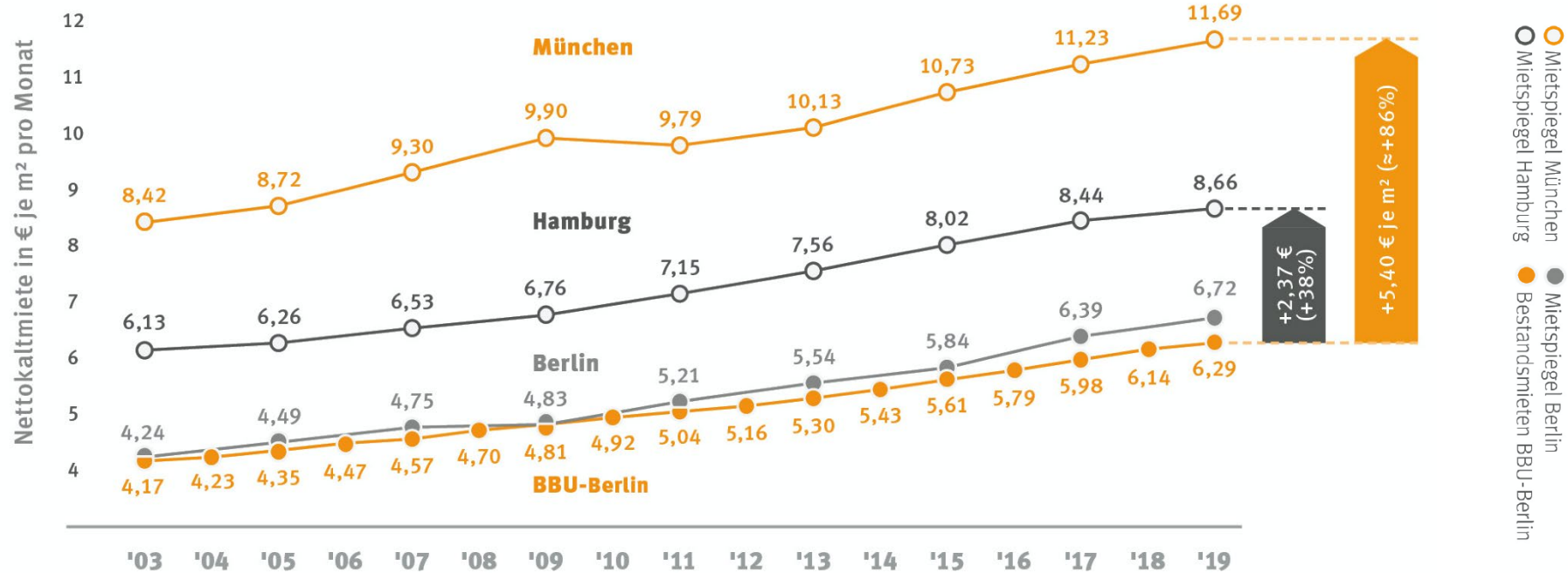
Maren Kern, BBU-Vorstand

Berlin, den 10. September 2021

- ▶ Begrüßung
- ▶ Vorstellung der Ergebnisse der rechtsgutachterlichen Prüfung
„Die Einbeziehung der Genossenschaften in das von ‚Deutsche Wohnen & Co. enteignen‘ geforderte Vergesellschaftungsgesetz“
- ▶ Genossenschafts-Statements

- ▶ Begrüßung
- ▶ Vorstellung der Ergebnisse der rechtsgutachterlichen Prüfung
„Die Einbeziehung der Genossenschaften in das von ‚Deutsche Wohnen & Co. enteignen‘ geforderte Vergesellschaftungsgesetz“
- ▶ Genossenschafts-Statements

Mietenentwicklung in Metropolen im Vergleich



Quelle: Mietspiegel Berlin, Hamburg, München; Bestandsmieten laut BBU-Marktmonitor

© BBU

- ▶ Die **Erfahrungen mit dem Mietendeckel** sind für die Berliner Wohnungsgenossenschaften und ihre Mitglieder Anlass zur Sorge: Auch hier war eine Ausnahme für Genossenschaften politisch gewollt, aber rechtlich nicht möglich.
- ▶ Daher befürchten Genossenschaften, dass auch eine Ausnahme aus einem **Vergesellschaftungsgesetz** – sollte es denn kommen – nicht möglich wäre und **Genossenschaften ebenfalls treffen** würden. Statt ihren Anteil von bislang 12% am Berliner Mietwohnungsmarkt zu halten oder ausbauen zu können, würde die Vergesellschaftung einen substantiellen Verlust bedeuten – und damit eine 135jährige Tradition und Erfolgsgeschichte massiv gefährden.

- ▶ Auch der BBU sieht die Gefahr, dass sich die Situation wie beim Berliner Mietendeckel wiederholt: Die Folge wäre **jahrelange Unsicherheit** für die Genossenschaften, aber auch für weitere Investitionen in Berlin.
- ▶ Eine Entspannung des Berliner Mietwohnungsmarktes würde somit weiter um Jahre verzögert.
- ▶ Daher hat der BBU die juristische Prüfung in Auftrag gegeben – mit dem Ergebnis, dass **Genossenschaften vom Volksentscheid erfasst** sind und **aus einem Vergesellschaftungsgesetz nicht rechtssicher ausgenommen** werden könnten.

- ▶ Begrüßung
- ▶ Vorstellung der Ergebnisse der rechtsgutachterlichen Prüfung
„Die Einbeziehung der Genossenschaften in das von ‚Deutsche Wohnen & Co. enteignen‘ geforderte Vergesellschaftungsgesetz“
- ▶ Genossenschafts-Statements

BIGLAW REFINED

Die Einbeziehung der Genossenschaften in das von „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ geforderte Vergesellschaftungsgesetz

Vorstellung der Ergebnisse der
rechtsgutachtlichen Prüfung für den BBU
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Fragestellungen zur rechtsgutachtlichen Prüfung

- Frage 1: Sind die großen Genossenschaften nach Maßgabe des Beschlusstextes vom Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ ausgenommen?
- Frage 2: Können die großen Genossenschaften überhaupt verfassungskonform von einem Vergesellschaftungsgesetz ausgenommen werden?
- Frage 3: Kann das geforderte Vergesellschaftungsgesetz im Übrigen verfassungskonform gestaltet werden?

Einführung

- Art. 15 GG

„Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 entsprechend.“

- Art 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 GG

„Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.“

Frage 1: Sind Genossenschaften ausgenommen?

- Anwendungsbereich der Vergesellschaftung laut Beschlusstext:

„Daher wird der Senat von Berlin aufgefordert, alle Maßnahmen einzuleiten, die zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung nach Art. 15 des Grundgesetzes erforderlich sind. Dies soll für Wohnimmobilien in Berlin sowie die Grundstücke, auf denen sie errichtet sind, gelten und findet Anwendung, sofern Wohnungen durch einen Eigentümer in einem Umfang gehalten werden, der als „vergesellschaftungsreif“ definiert wird. Alle Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht, gleich welcher Rechtsform, die Wohnungen in einer Anzahl über dieser Schwelle in ihrem Bestand haben, werden von der Vergesellschaftung erfasst. [...]

Als Schwelle für die Vergesellschaftungsreife schlagen wir einen Umfang von 3000 Wohnungen pro Unternehmen vor.

Frage 1: Sind Genossenschaften ausgenommen?

- Frühere Ausnahmeregelung (Stand Oktober 2018):

*„Ziel des Gesetzes ist die Überführung in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung. Ausgenommen sind daher Unternehmen, die bereits kollektives Eigentum der Bewohner*innenschaft sind, vermittelt über einen Verein oder nicht, sowie demokratisch verwaltet sind. Zu den Ausnahmen gehören **z.B. Genossenschaften**. Außerdem sollen Grundstücke und Wohnimmobilien von Unternehmen im mehrheitlichen Eigentum der öffentlichen Hand von der Vergesellschaftung europarechtskonform ausgenommen werden.“*

- Aktueller Text für die Ausnahmeregelung (2021):

*„Ziel einer Vergesellschaftung ist die Schaffung von Gemeineigentum, weshalb Unternehmen in öffentlichem Eigentum oder in kollektivem Besitz der Mieter*innenschaft oder gemeinwirtschaftlich verwaltete Unternehmen rechtssicher ausgenommen werden sollen.“*

Frage 1: Sind Genossenschaften ausgenommen?

- Kein kollektiver Besitz der Mieter*innenschaft
 - Entscheidungen des operativen Geschäfts durch zuständige Organe, nicht die Generalversammlung
 - Kein zwingende Überschneidung von Stellung als Genossenschaftsmitglied und als Wohnungsnutzer
- Keine gemeinwirtschaftliche Verwaltung
 - Zentrale Merkmale der Gemeinwirtschaft:
 - Gesellschaftliche Kontrolle über Eigentumsnutzung durch staatliche Einflussrechte
 - Ausrichtung der Eigentumsnutzung auf das Allgemeininteresse ist rechtlich dauerhaft sichergestellt

Frage 1: Sind Genossenschaften ausgenommen?

- § 1 Abs. 1 Genossenschaftsgesetz:

„Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern (Genossenschaften), erwerben die Rechte einer "eingetragenen Genossenschaft" nach Maßgabe dieses Gesetzes.“

- Genossenschaften ...
 - sind primär der Förderung der Interessen ihrer privaten Mitglieder verpflichtet
 - sind kein Instrument staatlicher Instanzen zur Bedarfsdeckung der Allgemeinheit



Ausnahmetatbestände passen nicht auf Genossenschaften

Frage 2: Verfassungskonforme Ausnahme möglich?

- Ausnahme der Genossenschaften als Ungleichbehandlung nach Art. 3 Abs. 1 GG
- Keine verfassungsrechtliche Rechtfertigung
 - Keine Rechtfertigung aufgrund Struktur und Zweck der Genossenschaften
 - Keine Rechtfertigung aufgrund Mietenstruktur der Genossenschaften
 - Pönalisierung von Großvermietern ist kein zulässiges Vergesellschaftungsziel
 - Art 15 Satz 1 GG: *„Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden.“*

Frage 2: Verfassungskonforme Ausnahme möglich?

- Vergleich zum Mietendeckel-Gesetz
 - Forderung der Genossenschaften nach Ausnahmeregelung
 - Verfassungsrechtliche Prüfung durch Regierungskoalition
 - Verabschiedung unter Einbeziehung der Genossenschaften wegen Art. 3 GG
- Unterscheidung zwischen Verbots- oder Gebotsgesetz irrelevant



Wenn nicht ein im Anwendungsbereich verfassungswidriges Gesetz verabschiedet werden soll, müssten die Genossenschaften in ein Vergesellschaftungsgesetz einbezogen werden

Frage 3: Vergesellschaftung i.Ü. verfassungskonform?

- Verstoß gegen Berliner Landesverfassung
 - Fehlende Ermächtigung zur Vergesellschaftung in Berlin
 - Eigentumsschutz in Berlin ist stärker als nach dem Grundgesetz
 - Kein Verstoß gegen Vorrang des Bundesrechts
 - Art. 142 GG: *„Ungeachtet der Vorschrift des Artikels 31 bleiben Bestimmungen der Landesverfassungen auch insoweit in Kraft, als sie in Übereinstimmung mit den Artikeln 1 bis 18 dieses Grundgesetzes Grundrechte gewährleisten.“*
- Rechtshistorischer Kontext: Berliner haben per Volksentscheid im Jahr 1995 Möglichkeit der Vergesellschaftung abgelehnt

Frage 3: Vergesellschaftung i.Ü. verfassungskonform?

- Verstoß gegen das Grundgesetz
 - Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen von Art. 15 GG sehr zweifelhaft
 - Verletzung von Art. 3 Abs. 1 GG wegen Willkürgrenze von 3.000 Wohnungen
 - Verletzung der Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 GG
 - Unverhältnismäßigkeit der Vergesellschaftung
 - Ungeeignet: Kein neuer Wohnraum, keine Bedürftigkeitsprüfung, keine belastbaren statistischen Anhaltspunkte für „Mietenwahnsinn“
 - Nicht erforderlich: Mildere wohnungspolitische Mittel verfügbar (Ausbau Sozialwohnungsbestand, Beschleunigung Baurecht/Neubau, Verdichtung, Ankauf von Beständen etc.)
 - Unzumutbar: Beispielloser Eigentumseingriff, von dem nur ein verhältnismäßig geringer Anteil einkommensschwacher Haushalte profitieren dürfte

Frage 3: Vergesellschaftung i.Ü. verfassungskonform?

- Selbst bei Verfassungsmäßigkeit: Erfordernis einer am Marktwert orientierten Entschädigung
 - Kostenschätzung Senat: 28,8 bis 36 Mrd. Euro
 - Verfassungsgerichtshof Berlin (Aug 2021): Kostenschätzung des Senats nicht unsachlich
 - Kostenschätzung Enteignungsinitiative: 7,3 bis 13,7 Mrd. Euro
 - Fiktiver Mietenansatz i.H.v 4,04 Euro/m²
 - Berechnung Reinertrag über 40 Jahre
- Entschädigung deutlich unter Marktwert widerspricht Rspr. des BVerfG: Keine einseitige Berücksichtigung der Allgemeininteressen



Dr. Christian Schede, LL.M.

Co-Chair Global Real Estate | Founding Chairman Germany

christian.schede@gtlaw.com



Dr. Johann-Frederik Schuldt

Senior Associate / Rechtsanwalt

johann.schuldt@gtlaw.com

- ▶ Begrüßung
- ▶ Vorstellung der Ergebnisse der rechtsgutachterlichen Prüfung
„Die Einbeziehung der Genossenschaften in das von ‚Deutsche Wohnen & Co. enteignen‘ geforderte Vergesellschaftungsgesetz“
- ▶ Genossenschafts-Statements