

EXPERTENKOMMISSION

zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“

Arbeitsprogramm

(Stand: 10.11.2022)

A. Bundesverfassungsrecht

I. Kompetenz des Landes Berlin

1. Gesetzgebungskompetenz
2. Verbandskompetenz

II. Art. 15 GG – Bestimmung des Maßstabs

1. Regelungscharakter (Art. 15 GG Grundrecht oder Eingriffsermächtigung)?
2. Vergesellschaftungsgegenstände (Grund und Boden, Produktionsmittel)
3. Gemeineigentum, Gemeinwirtschaft (Charakter und Bedeutung dieser Vergesellschaftungsziele)
4. Vergesellschaftungsreife (mögliche Bedeutung, Vergesellschaftungsvoraussetzung?)
5. Verlangt Art. 15 GG ein spezifisches Gemeinwohlziel für die Vergesellschaftung? Oder liegt das Ziel in der Vergesellschaftung selbst?

Recht auf Wohnen (Art. 28 BV, Art. 11 <IPWSK>, Recht auf Stadt)

6. Verlangt Art. 15 GG eine Verhältnismäßigkeitsprüfung?
7. Entschädigung nach Art. 15 Satz 2 GG (Bewertungsmaßstab, Art der Berechnung, verfassungsgemäße Ausgestaltung, Abgrenzung zu Art. 14 Abs. 3 GG; Mindesthöhe)

III. Anwendung des Maßstabs aus Art. 15 GG auf die vorgeschlagene Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen und andere Lösungsoptionen

1. Worin liegen das mit dem Gesetzesvorhaben der DWE angestrebte Vergesellschaftungsziel und das dafür von der Initiative angestrebte oder anzustrebende Vergesellschaftungsmittel <s. auch unten III 4>
2. Sind Wohnungen „Grund und Boden“ im Sinne des Art. 15 GG? Oder sind sie ggf. „Produktionsmittel“?
3. Erfüllen die vom Vergesellschaftungsvorschlag erfassten großen Wohnungsunternehmen das teilweise geforderte Kriterium der Vergesellschaftungsreife?
4. Ist die Sicherung dauerhaft bezahlbarer Wohnungen ein gewichtiges Gemeinwohlziel im Sinne des Art. 15 GG? Gewicht etwaiger weiterer Ziele des Vergesellschaftungsvorhabens der DWE <z.B. Einfluss auf den Wohnungsmarkt in Berlin, Verbesserung der Mietverhältnisse, Demokratisierung?>)
5. (ggf. hilfsweise) Verhältnismäßigkeitsprüfung
 - a) Legitime Ziele, Gewicht der Ziele
 - b) Eignung
 - c) Erforderlichkeit, mildere Mittel?

Z.B. Mietendeckel? (Was bedeutet es, dass nach Rechtsprechung des BVerfG weitgehend außerhalb der Kompetenz des Landes Berlin?)

Andere mildere Mittel?
 - d) Steht der mit der Maßnahme zu erwartende Erfolg für das angestrebte Gemeinwohlziel in angemessenem Verhältnis zur Grundrechtsbelastung der betroffenen Eigentümer?

Abwägungsgesichtspunkte u.a.

 - Umfang der Vergesellschaftung,
 - Gewichtung der Eingriffe,
 - zu erwartende Auswirkungen der Vergesellschaftung auf den Wohnungsmarkt in Berlin (Verfügbarkeit und Miethöhe)?
6. Entschädigung – Art. 15 Satz 2 GG

Welche Gesamtentschädigungshöhe ergibt sich für das Land Berlin bei einer Entschädigung zum Verkehrswert im Falle der Vergesellschaftung der großen Wohnungsunternehmen, welche bei der nach Art. 15 Satz 2 GG niedrigst zulässigen Höhe?

Welche Finanzierungsmöglichkeiten bestehen für die Stadt Berlin?

7. Organisationsfragen

Anforderungen an die gesetzliche Ausgestaltung von Gemeineigentum oder Gemeinwirtschaft im konkreten Fall?

IV. Berufsfreiheit - Art. 12 GG

V. Gleichheitssatz - Art. 3 Abs. 1 GG

Prüfungsmaßstab (streng oder bloße Willkürprüfung?)

Wie lässt sich die Begrenzung der Vergesellschaftung auf gewinnorientierte Wohnungsgesellschaften mit über 3.000 Wohnungen rechtfertigen? Oder gibt es andere Lösungen?

VI. Besonderheiten gemeinnütziger oder ähnlicher (z.B. kirchlicher) Wohnungsunternehmen

VII. Schuldenbremse - Art. 109 Abs. 3 GG und sonstige Fragen der Finanzierung

B. Landesverfassung Berlin

Steht die Landesverfassung Berlin einer Vergesellschaftung entgegen, weil sie zwar eine Eigentumsgarantie enthält, die Möglichkeit der Vergesellschaftung aber nicht vorsieht?

C. Unionsrecht

Namentlich Art. 345 AEUV, Kapitalverkehrsfreiheit, EU-Grundrechte, Beihilfenrecht und Wettbewerbsrecht

D. Investitionsschutzabkommen

E. Europäische Menschenrechtskonvention und andere internationale menschenrechtliche Bindungen

F. Umsetzung der Vergesellschaftung in einem Vergesellschaftungsgesetz

- Was wird vergesellschaftet?
- Organisation / Governance der AöR oder des entsprechenden Äquivalents
- Wie werden die vergesellschafteten Immobilien/Unternehmen bewirtschaftet/verwaltet?
- Dazu:
 - dauerhafte Verpflichtung der vorgesehenen Anstalt des öffentlichen Rechts auf das Gemeinwohlziel im Gesetz.
 - Festsetzung der Entschädigung nach Art und Höhe (konkrete Vorgaben für die Berechnung im Einzelfall) im Gesetz.
 - Was geschieht mit den Beschäftigten der vergesellschafteten Wohnungsunternehmen?
- Welche sinnvollen Varianten gemeinwirtschaftlicher Organisation bestehen?