

Vorliegend handelt es sich um einen **Entwurf für die Debatte**, der an einigen Stellen noch offene Punkte hat oder Entscheidungsfragen offenlässt. Wir wollen mit dem Entwurf in die Debatte mit Zivilgesellschaft und Wissenschaft gehen, um Anregungen auf- und Verbesserungen vorzunehmen. Die grundlegenden Alternativvarianten im Gesetzesentwurf sind **gelb** unterlegt.

Gesetzesentwurf der

Gesetz zur Überführung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft (Vergesellschaftungsgesetz-VergesellG GrBoWo)

A. Problem

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist trotz erheblicher Anstrengungen und umfassender Maßnahmen des Landes extrem angespannt.

Von 2006 bis 2018 verdoppelten sich die Angebotsmieten nettokalt in Berlin von 5,53 Euro auf 11,09 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich (Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung). Sie weisen damit nicht nur im bundesdeutschen Vergleich, sondern auch im Vergleich mit anderen Großstädten und Metropolen eine besonders hohe Preisdynamik auf. Die Mittelwerte der im Berliner Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmieten erhöhten sich vom Berliner Mietspiegel 2013 (Erhebungsstichtag 01.09.2012) bis zum Berliner Mietspiegel 2019 (Erhebungsstichtag 01.09.2018) von 5,54 Euro auf 6,72 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, dieses bedeutet ein Anstieg bei den Bestandsmieten um 21,3 %. Der Reallohnindex erhöhte sich dem gegenüber im Zeitraum 2012 bis 2018 nur um 11,4 %. (vgl. Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 18/2347). Im Jahr 2018 lag die Leerstandsquote im Land Berlin bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. bei nur 1,7 % (Quelle: BBU und CBRE-empirica).

Mit der Einführung des MietenWoG als einem temporären Mittel zur Entspannung des Wohnungsmarktes hat das Land Berlin den Versuch unternommen, der Wohnungsmarktanspannung entgegenzuwirken. Zusammen mit Anstrengungen für den Wohnungsbau, hat das Land Berlin weitere Maßnahmen ergriffen, um dem Problem steigender Mieten Herr zu werden. Zu den ergriffenen Maßnahmen gehören u.a. Kappungsgrenzenverordnung (seit Mai 2013), Maximaler Kündigungschutzzeitraum bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (seit Oktober 2013), Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (seit Mai 2014), Umwandlungsverordnung (seit März 2015) und Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen in sozialen

Erhaltungsgebieten und MietenWoG (seit 2020). Hinzu kommen städtebauliche und fördertechnische Instrumentarien.

Das MietenWoG kann, ebenso wie die anderen genannten Instrumente, das grundsätzliche **Problem der Konkurrenz um Boden und nachfolgend dessen Nutzung** allerdings nicht dauerhaft lösen. Die Art und Weise, wie der Zugang zu Grundstücken organisiert wird und wie die Kosten der Grundstücksnutzung kalkuliert werden, bestimmen die möglichen Nutzungen und damit auch die Chancen für soziale und nachhaltige Mietentwicklungen. Es ist deshalb erforderlich Boden auch als öffentliches Gut im Interesse des Allgemeinwohls zu organisieren. Boden ist nicht vermehrbar. Unter den Bedingungen einer verstärkten Nachfrage wird er zu immer höheren Preisen gehandelt. Auf dem unregulierten Bodenmarkt entsprechen die Grundstückspreise der Ertragserwartung und werden von der potentiell profitabelsten Verwertung bestimmt. Dies steht einer sozialen Wohnversorgung entgegen. Eine vorausschauende und verantwortungsbewusste Politik setzt immer voraus, dass sie über Grundstücke verfügen kann, um Mietnutzungen im Interesse des Allgemeinwohls zu verwirklichen.

Insbesondere privatwirtschaftliche Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen bewirken ein drastisches Steigen der Mieten¹. Der Grund und Boden dieser Unternehmen ist gemeinwohlorientierten Interessen entzogen, insbesondere der Möglichkeit auf ihm sozialverträgliche Mieten zu ermöglichen. Die Steigerung der Mieten durch die genannten Unternehmen ist systemimmanent in deren Unternehmenszweck angelegt. Es geht gerade um maximale Rendite, die mit Spekulation über Mieterhöhungen erreicht werden soll. Um dies zu ermöglichen, muss der Grund und Boden im Eigentum dieser Unternehmen stehen. Durch das Eigentum an Grund und Boden können die Unternehmen unabhängig von sozialen Erwägungen die Mieten in den auf dem Grund und Boden stehenden Häusern erhöhen, es sei denn durch gesetzliche Regelungen werden Ihnen Einschränkungen auferlegt.

Die Steigerung der Mieten durch die genannten Unternehmen haben erheblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Bei einem Schwellenwert von 3.000 Wohnungseinheiten bei privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen werden durch die Vergesellschaftung nach Art. 15 GG über 240.000 Wohnungen erfasst. Bei einem stadtweiten Wohnungsbestand von 1.932.296 Wohnungen macht dies 12% aus.²

Die vom Land Berlin bislang ergriffen Maßnahmen und Lösungen sind teilweise befristet oder haben partielle andere Zielsetzungen als die Erfüllung des Verfassungsauftrages des Art. 28 VvB. Insbesondere bieten sie aber keine Lösung für eine langfristige Bindung des Grund und Bodens, auf dem die Wohnungen stehen, an das Gemeinwohl. Keine dieser

¹ Hier müsste im konkreten Gesetzgebungsverfahren eine zahlenmäßige Untersetzung stattfinden.

² Zum Zeitpunkt eines konkreten Gesetzgebungsverfahrens müssten diese Zahlen angepasst werden.

Lösungen hat die dauerhafte Überführung von Grund und Boden in
Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft im Fokus.

Mit dem Ausführungsgesetz wird der technische Ablauf der Eigentumsübergangs, des
Aufbringens und der Zahlung der Entschädigung geregelt, mit dem **Gesetz zur Änderung
des Gesetzes zur Errichtung der Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen
Rechts/Gesetz zur Errichtung der Berliner Wohnraumvermietung – Anstalt öffentlichen
Rechts** wird die für eine Vergesellschaftung notwendige dauerhafte Bewirtschaftung in
Gemeineigentum/anderen Formen der Gemeinwirtschaft sichergestellt.

B. Lösung

Mit einem Gesetz zur Überführung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen in
Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft (Vergesellschaftungsgesetz-
VergesellG GrBoWo) werden die im Einzelnen im Gesetz nach Art. 15 GG (Art. 15 GG)
aufgeführten Flurstücke zum Zwecke der Vergesellschaftung in **Gemeineigentum/eine
andere Form der Gemeinwirtschaft** überführt. Die sich auf diesem Grund und Boden
befindlichen Gebäude werden als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks nach § 94
Abs. 1 BGB damit ebenfalls in Gemeineigentum/eine andere Form der Gemeinwirtschaft
überführt.

Für die konkrete Benennung der Flurstücke, die in Gemeineigentum zu überführen sind,
wird ein Stichtag festgelegt. Bei diesem handelt es sich um den Tag der **Veröffentlichung
des Gesetzesentwurfes/den Tag des Volksentscheides**.³

Durch das Ausführungsgesetz wird der Eigentumsübergang von Gesetzes wegen auf eine
Anstalt öffentlichen Rechts ebenso festgeschrieben, wie Regelungen zur Aufbringung und
Zahlung der nach Art. 15 GG notwendigen Entschädigung. Die Entschädigung soll
demnach zu 20% durch das Land Berlin mittels Eigenkapitalanlage in einer Anstalt
öffentlichen Rechts und zu 80% durch Mittel der Anstalt öffentlichen Rechts aufgebracht
werden. Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt, sobald der Eigentumsübergang
rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

C. Alternativen/Rechtsfolgenabschätzung

Es gibt immer Alternativen. Denkbar wäre auch eine Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG
oder ein Ankauf der entsprechenden Grundstücke. Allerdings würde bei einem solchen
Vorgehen die Überführung in Gemeineigentum/eine andere Form der Gemeinwirtschaft
nicht dauerhaft sichergestellt werden können.

³ Diese Frage muss mit Zivilgesellschaft und Wissenschaft debattiert werden. Der Stichtag im Gesetz vermeidet
eine Rückwirkungsproblematik, andererseits lässt er ausreichend Möglichkeiten der Umgehung.

D. Auswirkungen finanzieller Art

Aufgrund der Entschädigungsregelung in Art. 15 GG ist eine Entschädigung an die vormaligen Eigentümer zu zahlen. Diese Entschädigung beträgt xx Euro⁴. Die Aufbringung der Entschädigung wird im Ausführungsgesetz normiert.

⁴ Die konkrete Summe ist abhängig von den zu vergesellschaftenden Flurstücken.

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

**Gesetz zur Überführung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen in
Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft
(Vergesellschaftungsgesetz-
VergesellIG GrBoWo)
vom**

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
**Gesetz zur Überführung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen in
Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft (Vergesellschaftungsgesetz -
VergesellIG GrBoWo)**

§ 1 Gegenstände der Vergesellschaftung

Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes wird der Grund und Boden⁵ betreffend die Grundstücke

1. betroffene
2. Grundstücke
3. hier
4. eintragen

in Gemeineigentum überführt.

§ 2 Begriff des Gemeineigentums

Gemeineigentum im Sinne dieses Gesetzes ist Eigentum der Allgemeinheit. Die Verfügung über dieses Eigentum und seine Verwaltung soll dem Rechtsträger nach § 3 zustehen, welcher Gewähr dafür bietet, dass das Eigentum ausschließlich zum Wohle der ganzen Bevölkerung und der Umsetzung des Verfassungsauftrag des Art. 28 VvB dient.

Alternativ:

Gemeineigentum im Sinne dieses Gesetzes ist Eigentum, das der gemeinwirtschaftlichen Nutzung dient und in der Hand solcher Rechtsträger steht, die in ihren Willensbildungsorganen Vertreter:innen der ganzen Bevölkerung haben und die durch ihre Zusammensetzung Gewähr für eine gemeinwirtschaftlichen Nutzung bieten.

§ 3 Rechtsträger des Gemeineigentums

⁵ Hier muss geprüft werden, ob die Einfügung „und die auf diesem befindlichen Gebäude als wesentliche Bestandteile der Grundstücke nach § 94 Abs. 1 BGB“ für die Rechtssicherheit erforderlich ist.

Rechtsträger des nach § 1 in Gemeineigentum überführten Grund und Bodens wird die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – Anstalt öffentlichen Rechts. Im Gesetz über die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) –Anstalt öffentlichen Rechts wird sowohl die dauerhafte Überführung des Gemeineigentums wie auch die Verwaltung unter mehrheitlicher demokratischer Beteiligung der Einwohner:innen Berlins, der Mieter:innen und der Belegschaft sichergestellt. Das Nähere regelt Artikel 3.⁶

Alternativ

Als Rechtsträger des nach § 1 in Gemeineigentum überführten Grund und Bodens wird die Berliner Wohnraumvermietung – Anstalt öffentlichen Rechts (BlnWohnraumV AöR) errichtet. Im Gesetz über ihre Errichtung wird sowohl die dauerhafte Überführung des Gemeineigentums wie auch die Verwaltung unter mehrheitlicher demokratischer Beteiligung der Einwohner:innen Berlins, der Mieter:innen und der Belegschaft sichergestellt. Das Nähere regelt das Gesetz über die Berliner Wohnraumvermietung Anstalt öffentlichen Rechts.

§ 4 Entschädigung

Die Entschädigung wird auf einen Betrag von xxx Euro⁷ festgesetzt. Der Entschädigungsbetrag ergibt sich aus dem Ertragswert bei Vermietung⁸.

§ 5 Rechtsweg

Gegen eine Überführung in Gemeineigentum nach § 1 ist den ursprünglichen Eigentümer:innen des Grund- und Bodens der Rechtsweg zum Verfassungsgerichtshof Berlin eröffnet⁹.

§ 6 weitergehende Regelungen

Das Nähere regelt ein Ausführungsgesetz.

⁶ Das Gesetz zur Errichtung der Wohnraumversorgung Berlin -Anstalt öffentlichen Rechts schließt in § 2 Abs. 2 den Erwerb von Vermögen aus und müsste entsprechend geändert werden.

⁷ Siehe Fußnote 4. Die Entschädigung ist abhängig von den Flurstücken.

⁸ Hier ist eine Verständigung mit Wissenschaft und Zivilgesellschaft erforderlich, was rechtlich möglich ist.

⁹ Es gibt insoweit noch ein offenes Problem, nämlich wenn in den Gebäuden auf dem vergesellschafteten Grund und Boden Eigentumswohnungen existieren sollten. Mit Wissenschaft und Zivilgesellschaft muss geklärt werden, wie in einem solchen Fall das Gesetzesziel erreicht werden kann.

Artikel 2

Ausführungsgesetz zum Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen (Ausführungsgesetz zum Vergesellschaftungsgesetz - VergesellAusfG)

§ 1 Eigentumsübergang

(1) Mit dem Inkrafttreten des Gesetz zur Überführung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft (Vergesellschaftungsgesetz – VergesellGrBoWo) geht das Eigentum von Gesetzes wegen auf die nach dem Vergesellschaftungsgesetz geschaffene Berliner Wohnraumvermietung Anstalt öffentlichen Rechts (BlnWohnraumV AÖR) über

Alternativ

Mit dem Inkrafttreten des Gesetz zur Überführung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft (Vergesellschaftungsgesetz – VergesellGrBoWo) geht das Eigentum von Gesetzes wegen auf die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – Anstalt öffentlichen Rechts über.

(2) Der Eigentumsübergang ist von Amts wegen in das Grundbuch einzutragen. Das Nähere regelt eine Rechtsverordnung.

§ 2 Aufbringung der Entschädigung¹⁰

(1) Die sich aus § 4 Vergesellschaftungsgesetz ergebende Entschädigungszahlung wird zu 20% durch das Land Berlin mittels Eigenkapitalanlage in die in § 3 des Gesetzes zur Überführung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft (Vergesellschaftungsgesetz – VergesellGrBoWo) benannte Anstalt öffentlichen Rechts und zu 80% durch Mittel der in § 3 des Gesetz zur Überführung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft (Vergesellschaftungsgesetz – VergesellGrBoWo) benannten Anstalt öffentlichen Rechts aufgebracht.

(2) Für den für die Mittel der Anstalt des öffentlichen Rechts notwendigen Kredit kann das Land Berlin Bürgschaften leisten.

(3) Der Beschluss über die Eigenkapitalanlage des Landes Berlin ist vom Abgeordnetenhaus von Berlin zu fassen.

§ 3 Zahlung der Entschädigung

(1) Die von der Vergesellschaftung nach § 1 des Gesetzes zur Überführung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft (Vergesellschaftungsgesetz – VergesellGrBoWo) betroffenen

¹⁰ Hier ist noch eine Debatte mit Zivilgesellschaft und Wissenschaft erforderlich, ob es fiskalisch günstigere Möglichkeiten gibt, denkbar wären u.a. Schuldverschreibungen.

Eigentümer:innen von Grund und Boden erhalten die Entschädigungssumme von der in § 3 des Gesetzes zur Überführung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft (Vergesellschaftungsgesetz – VergesellGrBoWo) benannten Anstalt öffentlichen Rechts sobald der Eigentumsübergang rechtsverbindlich abgeschlossen ist.¹¹

(2) Die Berliner Wohnraumvermietung Anstalt öffentlichen Rechts (BlnWohnraumV AÖR) AÖR ist bis zur fälligen Zahlung der Entschädigung nach Abs. 1 Treuhänderin der Entschädigungssumme.¹²

Alternativ

(2) Die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – Anstalt öffentlichen Rechts ist bis zur fälligen Zahlung der Entschädigung nach Abs. 1 Treuhänderin der Entschädigungssumme.

Artikel 3

... Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts“ (WoVerG BE)

Das Gesetz zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts (WoVerG BE) vom 24. November 2015 (GVBl. 2015, 422), zuletzt geändert durch... am , wird wie folgt geändert:

1. Das Inhaltsverzeichnis wird wie folgt geändert:

§ 2a Vergesellschafteter Grund und Boden

2. Es wird ein neuer § 2a in folgender Fassung eingefügt:

(1) Die Anstalt bewirtschaftet den Wohnraum, der sich als wesentlicher Bestandteil auf dem aus dem Gesetzes zur Überführung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft (Vergesellschaftungsgesetz – VergesellGrBoWo vom xxx in Gemeineigentum übergegangenen Grund und Bodens befindet sowie ggf. neu hinzukommenden Grund und Boden. Bei der Bewirtschaftung des Wohnraums nach Absatz 1 hat die Anstalt auf die bestmögliche Deckung des allgemeinen Bedarfs an Wohnraum zu bezahlbarem Mietzins hinzuwirken. Zur bestmöglichen Deckung gehören auch Schuldentilgung¹³, Instandhaltung und notwendige Modernisierung von Wohnraum. Gewinne

¹¹ Abhängig von Zulässigkeit Treuhänder-Idee, sonst bei dinglicher Wirksamkeit.

¹² Die Treuhänderidee muss mit Wissenschaft und Zivilgesellschaft debattiert werden. Dies betrifft sowohl ihre rechtliche Zulässigkeit als auch ihre Praktikabilität. Der Eigentumsübergang wird über eine solche Lösung über die Regelung in § 1 Abs. 1 und 2 schnell abgesichert, gleichzeitig wird die Entschädigung erst nach Rechtssicherheit gezahlt. (§ 1 Abs. 2 und § 3). Die Regelung kann entfallen, wenn sofort eine Entschädigungszahlung stattfinden soll.

¹³ Diskussionsbedarf. Die Schuldentilgung ist für die Refinanzierung und die gesellschaftliche Akzeptanz wichtig. Möglicherweise steht das aber im Konflikt zu dem Erfordernis der Veränderung der Art des Wirtschaftens. Das könnte zumindest dann der Fall sein, wenn durch den Anteil der Schuldentilgung entweder Mieterhöhungen erforderlich sind, die es ohne diese Belastung nicht oder nicht in diesem Maße gegeben hätte. Oder wenn

dürfen insoweit nur zur Bewirtschaftung, Instandhaltung und notwendigen energetischen Sanierung des Immobilienbestandes verwendet werden¹⁴.

(2) Zur Erfüllung der Aufgaben nach Absatz 1 ist das Land Berlin an der Anstalt mit einer Eigenkapitalanlage von 20 von Hundert von der Entschädigungssumme nach § 4 Gesetzes zur Überführung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft (Vergesellschaftungsgesetz – VergesellGrBoWo) beteiligt.

(3) Die Anstalt finanziert sich aus der Vermietung des Wohnraums aus Absatz 1. Sie hat das Recht zur Aufnahme von Krediten bis zu einer Höhe von xxx vom Hundert ihres Eigenkapitals.¹⁵ Das Land gewährt Ausgleich nur insoweit, als die Anstalt zur Erfüllung ihrer hoheitlichen Aufgaben aus eigener Kraft nicht in der Lage ist. Eine darüberhinausgehende Haftung des Landes Berlin besteht nicht.¹⁶

Alternativ

Gesetz zur Errichtung der Berliner Wohnraumvermietung – Anstalt öffentlichen Rechts (BlnWohnraumV AÖR - ErrichtungsG)

§ 1 Errichtung

(1) Das Land Berlin errichtet zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Vergesellschaftungsgesetzes (Errichtungszeitpunkt)¹⁷ die Berliner Wohnraumvermietung Anstalt des öffentlichen Rechts (BlnWohnraumV AÖR). Die Anstalt ist rechtsfähig. Sie regelt ihre Angelegenheiten durch Satzung, soweit gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen.

(2) Das Land Berlin ist an der Anstalt mit einer Eigenkapitalanlage von 20 von Hundert von der Entschädigungssumme nach § 4 Gesetzes zur Überführung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft (Vergesellschaftungsgesetz – VergesellGrBoWo) beteiligt.

(3) Die Anstalt finanziert sich aus der Vermietung von Wohnraum. Sie hat das Recht zur Aufnahme von Krediten bis zu einer Höhe von xxx vom Hundert ihres Eigenkapitals.¹⁸ Das Land gewährt Ausgleich nur insoweit, als die Anstalt zur Erfüllung ihrer hoheitlichen Aufgaben aus eigener Kraft nicht in der Lage ist. Eine darüberhinausgehende Haftung des Landes Berlin besteht nicht.

(4) Die Anstalt kann sich nach Maßgabe ihrer Satzung an anderen gemeinwirtschaftlichen Unternehmen beteiligen oder gemeinwirtschaftliche Tochterunternehmen gründen. Dies

dadurch die Instandhaltungsgeschwindigkeit verlangsamt wird. Art. 15 ist ultima ratio und muss sich in seinen Rechtfertigungsvoraussetzungen a) bei Nutzung des Instrumentes und b) wohl auch hinterher deutlich von der marktwirtschaftlichen Sphäre abheben.

¹⁴ Prüfung, ob dies mit der neuen Form des Wirtschaftens vereinbar ist.

¹⁵ Es ist eine politische Entscheidung notwendig, in welcher Höhe die Kreditaufnahme möglich sein soll.

¹⁶ Die Vorschläge im Hinblick auf Zusammensetzung und Kompetenzen von Verwaltungsrat und Vorstand der Initiative DW enteignen würden in dieser Variante nicht berücksichtigt werden, da sie komplett anders strukturiert sind.

¹⁷ Debatte mit Zivilgesellschaft und Wissenschaft, ob dies ggf. zu spät ist.

¹⁸ Siehe Fußnote 15

bedarf der Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin. Macht die Anstalt von ihrem Recht nach Satz 1 Gebrauch, so ist sicherzustellen, dass ein Prüfungsrecht des Rechnungshofs gemäß § 104 der Landeshaushaltsordnung vereinbart wird. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(4) Der Anstalt wird das Recht verliehen, Beamtinnen und Beamte zu haben. Die Übernahme von Beamtinnen und Beamten des Landes Berlin ist zulässig. Neue Beamtenverhältnisse darf die Anstalt nicht begründen.¹⁹

§ 2 Aufgaben

(1) Die Anstalt bewirtschaftet den Wohnraum, der sich als wesentlicher Bestandteil auf dem aus dem Gesetzes zur Überführung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft (Vergesellschaftungsgesetz – VergesellGrBoWo vom xxx in Gemeineigentum übergegangenen Grund und Bodens befindet sowie ggf. neu hinzukommenden Grund und Boden.

(2) Bei der Bewirtschaftung des Wohnraums nach Absatz 1 hat die Anstalt auf die bestmögliche Deckung des allgemeinen Bedarfs an Wohnraum zu bezahlbarem Mietzins hinzuwirken. Zur bestmöglichen Deckung gehören auch Schuldentilgung²⁰, Instandhaltung, notwendige Modernisierung von Wohnraum, energetische Sanierung und die Erweiterung des gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbestandes durch Neubau und Ankauf von Wohnungen.

(3) Die Anstalt soll einen Überschuss erwirtschaften, der ausschließlich zur Erfüllung ihrer Aufgaben verwendet werden darf. Eine Rücklagenbildung kann nur nach Zustimmung des Hauptausschusses erfolgen.²¹ Eine Abführung an den Landeshaushalt ist ausgeschlossen.

§ 3 Veräußerung

(1) Das Gemeineigentum ist unveräußerlich. Dies gilt nicht für Veräußerungen an andere Rechtsträger:innen von Gemeineigentum.

(2) Bei einer Veräußerung haben 25 von Hundert der Mitglieder des Verwaltungsrats ein Vetorecht. Im Fall der Ausübung des Vetorechts ist eine Veräußerung ausgeschlossen.

§ 4 Selbstverpflichtungen

(1) Die Anstalt verpflichtet sich zur Tarifbindung für ihre Angestellten und die Angestellten von gemeinwirtschaftlichen Tochterunternehmen, zum Ausschluss sachgrundloser Befristungen bei eigenen Angestellten und Angestellten gemeinwirtschaftlicher Tochterunternehmen, der Erledigung der Kernaufgaben und zur Einrichtung eines Personalrates. Näheres regelt die Satzung.

(2) Die Anstalt verpflichtet sich zur Errichtung eines Gesamtmieter:innenrates und von Gebietsmieter:innenräten. Weitergehende Modelle der Selbstverwaltung auf Ebene der Hausgemeinschaften sind auf Wunsch zu ermöglichen. Näheres regelt die Satzung.

¹⁹ Politische Entscheidung, ob das so sein soll.

²⁰ Siehe Fußnote 13

²¹ Debatte mit Zivilgesellschaft und Wissenschaft, ob das so gewollt ist.

§ 5 Organe

- (1) Organe der Anstalt sind der Verwaltungsrat und der Vorstand.
- (2) Der Verwaltungsrat besteht aus elf Mitgliedern. Die Mieter:innen bestellen fünf Vertreter:innen, die Beschäftigten der Anstalt bestellen vier Vertreter:innen, die Stadtgesellschaft bestellt 4 Vertreter:innen²², die Senatsverwaltung für Finanzen und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bestellen jeweils eine:n Vertreter:in im Einvernehmen. Die Amtszeit des Verwaltungsrates beträgt 4 Jahre. Alle gewählten Vertreter:innen sind in separaten Wahlgängen für diese Amtszeit zu bestellen. Näheres über die Bestellung regelt die Satzung.
- (3) Der Vorstand ist gesetzlicher Vertreter der Anstalt und führt die Geschäfte. Der Vorstand hat eine:n Stellvertreter:in; beide werden für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Der Vorstand kann die Vertretungsmacht in Angelegenheiten des laufenden Betriebes nach Maßgabe der Satzung auf Beschäftigte der Anstalt übertragen. In Angelegenheiten des Vorstandes vertritt der Verwaltungsrat die Anstalt. Die für die Anstalt zeichnungsberechtigten Personen und der Umfang ihrer Vertretungsmacht werden öffentlich bekannt gemacht.

§ 6 Kompetenzen des Anstaltsträgers

- (1) Die Aufgaben des Anstaltsträgers nimmt das Land Berlin wahr.
- (2) Der Senat beschließt in den durch Gesetz und Satzung bestimmten Fällen, namentlich über die Entlastung der von ihm entsandten Mitglieder des Verwaltungsrates.
- (3) Der Senat vertritt die Anstalt nach Maßgabe der Satzung gegenüber den Verwaltungsratsmitgliedern.

§ 7 Aufgaben des Verwaltungsrates

- (1) Der Verwaltungsrat ist das oberste Gremium der Anstalt mit Letztentscheidungsrecht.
- (2) Der Verwaltungsrat beschließt über die grundsätzliche Angelegenheit der Anstalt, insbesondere
 1. die Satzung,
 2. die Auswahl, Bestellung und Entlassung des Vorstandes und seines/ihrer Vertreters bzw. Seiner/ihrer Vertreterin,
 3. die Feststellung des Jahresabschlusses und die Genehmigung des Lageberichts,
 4. die Beteiligung an gemeinwirtschaftlichen Unternehmen und die Gründung von gemeinwirtschaftlichen Tochterunternehmen,
 5. allgemeine Vereinbarungen und Maßnahmen zur Regelung der tarif-, arbeits-, dienst- und versorgungsrechtlichen Verhältnisse der Beschäftigten,
 6. die Aufnahme und die Rückzahlungsmodalitäten von Krediten,
 7. den Wirtschaftsplan,
 8. die Entlastung des Vorstandes.

²² Mit Zivilgesellschaft und Wissenschaft klären, ob dies rechtlich möglich ist.

- (3) Der Verwaltungsrat überwacht die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.
- (4) Dem Verwaltungsrat sind folgende Angelegenheiten zur Zustimmung vorzulegen:
1. Investitionen, die eine vom Verwaltungsrat festzulegende Grenze übersteigen,
 2. die Gehalts- und Stellenstruktur des Leitungspersonals sowie außertarifliche Anstellungen einschließlich Abfindungen und alle auf dieser Grundlage beabsichtigten Anstellungsverträge,
 3. die Übernahme von Bürgschaften,
 4. beabsichtigte Veräußerungen an andere gemeinwirtschaftliche Unternehmen und die Gründung gemeinwirtschaftlicher Tochterunternehmen,
 5. Kündigungen von Mietverhältnissen wegen Mietzahlungsrückstand.

§ 8 Aufgaben des Vorstandes

- (1) Der Vorstand leitet die Anstalt in eigener Verantwortung nach Maßgabe der Satzung.
- (2) Der Vorstand gibt dem Verwaltungsrat in allen Angelegenheiten auf Anforderung Auskunft und unterrichtet ihn über alle wichtigen Vorgänge rechtzeitig.
- (3) Der Vorstand nimmt an den Sitzungen des Verwaltungsrates teil, sofern der Verwaltungsrat im Einzelfall keine abweichende Regelung trifft. Er ist berechtigt und verpflichtet, seine Ansicht zu den Angelegenheiten der Anstalt jederzeit dem Verwaltungsrat darzulegen.
- (4) Der Vorstand ist Dienstvorgesetzter, Dienstbehörde, oberste Dienstbehörde und Personalstelle.
- (5) Dem Vorstand obliegt die Gewährleistung der Erfüllung der in diesem Gesetz definierten Aufgabe, insbesondere einer an sozialen Kriterien orientierten Vermietungspraxis. Der Vorstand hat dem Verwaltungsrat dazu unverzüglich nach der Errichtung der Anstalt Richtlinien zur Zustimmung vorzulegen und diese dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis zu geben.

§ 9 Rechtsaufsicht

Die Rechtsaufsicht über die Anstalt obliegt der für Stadtentwicklung und Wohnen²³ zuständigen Senatsverwaltung.

§ 10 Wirtschaftsführung

- (1) Die Anstalt wird nach kaufmännischen Grundsätzen und gemeinwirtschaftlichen Gesichtspunkten auf der Grundlage des Wirtschaftsplans geführt.
- (2) Der Vorstand stellt innerhalb der ersten drei Monate eines jeden Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr die Jahresbilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung (Jahresabschluss) sowie Anhang und Lagebericht auf und fertigt einen Geschäftsbericht. Der Jahresabschluss wird unter Einbeziehung der Buchführung und der genannten Unterlagen von einem Wirtschaftsprüfer geprüft.

²³ Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe als Alternative

(3) Für die Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses, des Geschäftsberichts und des Lageberichts gelten die Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften entsprechend.

(4) Auf die Jahresabschlussprüfung finden die Grundsätze erweiterter Rechnungsprüfung nach § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes Anwendung. Die Aufsichtsbehörde übt die Rechte nach § 68 der Landeshaushaltsordnung aus.

§ 11 Überleitung der Arbeitsverhältnisse

(1) Zum Zeitpunkt der Errichtung gehen die Arbeits- und Ausbildungsverhältnisse der bei den ursprünglichen Eigentümer:innen beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mit allen Rechten und Pflichten auf die Anstalt über. § 613 a Abs. 1 Satz 2 bis 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs findet entsprechende Anwendung.²⁴

(2) Betriebsbedingte Kündigungen durch die Anstalt im Zusammenhang mit der Überleitung der Arbeits- und Berufsausbildungsverhältnisse sind unzulässig.

(3) Ein Widerspruchsrecht der von Absatz 1 erfassten Beschäftigten gegen den Übergang ihrer Arbeits- und Berufsausbildungsverhältnisse ist ausgeschlossen.

(4) Der Übergang der Arbeits- und Berufsausbildungsverhältnisse nach Absatz 1 wird den hiervon betroffenen Beschäftigten unverzüglich nach Errichtung der Anstalt in schriftlicher Form mitgeteilt.

§ 12 Übergang von Vermögen und Verträgen

(1) Mit dem Inkrafttreten des Vergesellschaftungsgesetzes tritt die Anstalt zunächst entsprechend Artikel 2 § 1 Abs. 3 dieses Gesetzes als Treuhänderin in bestehende Verträge ein und verwaltet als Treuhänderin das Vermögen.

(2) Nach Zahlung der Entschädigungssumme entsprechend Artikel 2 § 3 dieses Gesetzes geht das vorhandene Vermögen der vormaligen Eigentümer:innen in vorhandenem Umfang mit allen Gegenständen des Aktiv- und Passivvermögens auf die Anstalt über.

(3) Die Rechte und Pflichten aus Vereinbarungen und Verträgen gehen mit der Entschädigungszahlung nach Artikel 2 § 3 dieses Gesetzes auf die Anstalt über.

Artikel 4 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

²⁴ Zweifachprüfung: Ist dies politisch gewollt und ist dies rechtlich möglich.

Begründung

1. Allgemeines

Der Artikel 15 GG eröffnet die Möglichkeit Grund und Boden in Gemeineigentum oder andere Formen der Gemeinwirtschaft zu überführen. Von dieser Möglichkeit macht der Gesetzgeber in Berlin mit dem vorliegenden Gesetz Gebrauch und überführt den Grund und Boden von bestimmten Wohnungsunternehmen in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft. Damit wird ein nicht unerheblicher Teil des Berliner Wohnungsmarktes ebenso in Gemeinwirtschaft überführt, wie Grund und Boden der privaten Verwertung entzogen und der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt wird. Mit der Regelung wird der Verfassungsauftrag aus Art. 28 VvB sichergestellt. Bestandteil der Übertragung von Grund und Boden in Gemeineigentum oder andere Formen der Gemeinwirtschaft sind die auf ihm befindlichen Gebäude als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks nach § 94 Abs. 1 BGB.

Reichweite des Art. 15 GG

Art. 15 GG ermächtigt den Gesetzgeber neben Naturschätzen und Produktionsmitteln auch Grund und Boden zum Zweck der Vergesellschaftung, d.h. der Sozialisierung, in Gemeineigentum oder andere Formen der Gemeinwirtschaft gegen Entschädigung zu überführen (vgl. BeckOK, GG, Art. 15, Einleitung).

Insbesondere steht einer Vergesellschaftung nicht entgegen, dass es sich nach der wohl herrschenden juristischen Auffassung bei Wohnungen oder Wohnungsunternehmen nicht um Produktionsmittel nach Art. 15 GG handeln soll.

Nach einer Auffassung sind von Art. 15 GG nur Produktionsmittel erfasst, die der Produktion von Sachgütern dienen. Die Gegenauffassung (Nachweise bei Vorwerk, a. a. O., S. 46 bis 53; Kloepfer, NJW 2019, 1656, 1658) subsumiert hierunter auch Mittel, die der Erbringung von Finanz- und Dienstleistungen dienen, mithin könnten auch Wohnungsunternehmen als „Produktionsmittel“ sozialisierungsfähig sein, ungeachtet der Frage, ob nach Art. 15 GG überhaupt Unternehmen mögliche Gegenstände der Sozialisierung sind.

Für das vorliegende Gesetz ist der juristische Streit irrelevant, da Art. 15 GG den Grund und Boden ausdrücklich als sozialisierungsfähig bestimmt. „Grund und Boden“ beziehen sich nach herrschender Sicht auf Grundstücke aller Art im Sinne des bürgerlich-rechtlichen Grundeigentums einschließlich der wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes nach § 94 BGB und die des Zubehörs nach § 97 BGB (Maunz/Dürig/Durner, 86. EL Januar 2019, GG Art. 15 Rn. 32), mithin auch auf Wohnungen.

Bezugsobjekt der Vergesellschaftung nach diesem Gesetz ist der Grund und Boden, nicht das Unternehmen, welches die Bewirtschaftung desselben unternimmt. Damit wird der herrschenden juristischen Meinung gefolgt, nach der Bezugsobjekte von Vergesellschaftungen der „Grund und Boden und nicht das Unternehmen, das mit diesem wirtschaftet (siehe Maunz/Dürig/Durner, 86. EL Januar 2019, GG Art. 15 Rn. 33; Haaß, LKV 2019, 145, 146; Schmidt, DÖV 2019, 508, 509) sind. Mithin kommt es auf die Frage nicht an, ob sich auf dem Grund und Boden „sozialisierungsfähige Unternehmen“ befinden.

Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin

Die Vergesellschaftung wie im Gesetz vorgeschlagen ist auf der Grundlage des Art. 15 GG auch im Bundesland Berlin möglich. Dies ergibt sich zunächst aus der Gesetzgebungskompetenz nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 15 GG.

Nach Art. 74 Absatz 1 Nr. 15 GG besteht für die „Überführung von Grund und Boden, von Naturschätzen und Produktionsmitteln in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft“ die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes, wenn und soweit nach Art. 72 Abs. 2 GG die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung erforderlich macht. Da der Bund von dieser Gesetzgebungskompetenz keinen Gebrauch gemacht hat, können Sozialisierungen auch durch Landesgesetze erfolgen (vgl. Dr. Beckmann, rechtliche Stellungnahme „Rechtliche Zulässigkeit und Grenzen einer Vergesellschaftung bzw. Sozialisierung von Wohnimmobilien“ vom 22. November 2018; Dr. Geulen, rechtliche Stellungnahme, „Volksentscheid zur Vergesellschaftung großer Wohnimmobilien in Berlin“ vom 21. November 2018, S. 9; Prof. Dr. Vorwerk, rechtliche Stellungnahme vom 16. November 2018, S. 29 ff.; Prof. Dr. Sodan, Rechtsgutachten vom 15. März 2019, S. 14 bis 25; Kloepfer, NJW 2019, 1656, 1659; Haaß, LKV 2019, 145, 149).

Aus der Tatsache, dass sich ein Art. 15 GG entsprechender Artikel in der Verfassung von Berlin nicht findet, ergibt sich keine Unzulässigkeit der Vergesellschaftung im Land Berlin. Die Nichterwähnung der Sozialisierung in der Verfassung von Berlin bedeutet kein Sozialisierungsverbot bzw. begründet kein Grundrecht auf Nichtsozialisierung (Kloepfer, NJW 2019, 1656, 1659; im Ergebnis auch Battis, BB Heft 19/2019, Umschlagteil). Die Entstehungsgeschichte der 1950 beschlossenen Verfassung von Berlin spricht nicht für ein Sozialisierungsverbot, vielmehr dagegen. Die Beratungen zur Ausarbeitung des Grundgesetzes und der Berliner Verfassung liefen im Wesentlichen zeitlich parallel. Bei den Beratungen zur Ausarbeitung der Verfassung von Berlin war das Verhältnis der Landesgrundrechte zu den Grundrechten des GG noch unklar, schließlich wurden die Art. 31 und 142 GG erst als Ergebnis der Beratungen im Parlamentarischen Rat beschlossen. „Die Debattenbeiträge zum späteren Art. 142 GG standen sämtlich unter dem Einfluss

des in Weimar (fast) unangefochtenen Dogmas, wonach das Recht des Zentralstaates auch inhaltsgleiches Landesrecht breche“ (Maunz/Dürig/Korioth, 86. EL Januar 2019, GG Art. 142 Rn. 6). So wurde bei den Beratungen unter anderem eine Bestimmung im GG diskutiert, nach der nur Ländergrundrechte gleichen Inhalts mit dem GG vereinbar seien (Korioth, a. a. O.). Allein vor diesem Hintergrund kann kaum angenommen werden, dass mit der Nichterwähnung der Sozialisierung in der Verfassung von Berlin bewusst und „entgegen“ Art. 15 GG ein Grundrecht auf Nichtsozialisierung geschaffen werden sollte. Vielmehr wurde auf eine ausdrückliche verfassungsrechtliche Verankerung der Sozialisierung verzichtet, weil zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der Verfassung von Berlin ein Sozialisierungsgesetz bereits verabschiedet war. So führte Dr. Lucht, Stadtverordneter der SPD, in der zweiten Lesung der Verfassung am 22. März 1948 aus (zitiert aus Reichhardt, Hrsg., Die Entstehung der Verfassung von Berlin, Bd. 2, Seite 1530): „Ebenso wie wir es von vornherein abgelehnt haben, in die Verfassung von Berlin einen besonderen Abschnitt über die Ehe und Familie, über Religion und Weltanschauungsgemeinschaften und über Schule aufzunehmen, ist auch darauf verzichtet worden, einzelne Fragen der Wirtschaft und damit die Frage der Vergesellschaftung und der Sozialisierung zu regeln; um so mehr als ein Teil dieser Fragen bereits im Schulgesetz und im Sozialisierungsgesetz ihren Ausdruck gefunden haben.“

Offensichtlich war die Möglichkeit der Sozialisierung zum Zeitpunkt der Entstehung der Berliner Verfassung nicht strittig; vielmehr wurde davon ausgegangen, dass eine Sozialisierung auch ohne eine explizite Ermächtigung zur Sozialisierung möglich war. Vor diesem Hintergrund kann Art. 23 VvB bzw. aus dem entsprechenden Art. 15 der VvB von 1950 keine Sperrwirkung für eine landesgesetzliche Sozialisierung auf der Grundlage des Art. 15 GG entnommen werden.

Schließlich ist hier auch der Art. 1 Abs. 3 VvB zu berücksichtigen. Danach ist das Grundgesetz für Berlin bindend. Mit Art. 1 Abs. 3 VvB wird explizit der Vorrang des Grundgesetzes und der Bundesgesetze festgeschrieben (vgl. Pfennig/Neumann-Magen, VvB, Art. 1, Rdn. 5)

Gemeineigentum und Gemeinwirtschaft

Das Gemeineigentum, wie auch die Gemeinwirtschaft, zeichnen sich dadurch aus, dass im Mittelpunkt der Nutzung bzw. des Wirtschaftens nicht der möglichst hohe Gewinn, sondern die bestmögliche Deckung des allgemeinen Bedarfes steht. Eine Erzielung von Überschüssen ist damit nicht ausgeschlossen, diese sind aber entsprechend der Ziele der Nutzung des Gemeineigentums bzw. des gemeinwirtschaftlichen Wirtschaftens einzusetzen.

Der zentrale Unterschied zur Enteignung nach Art. 14 GG, Art. 23 VvB liegt darin, dass das entzogene Privateigentum nicht etwa dem Staat oder einem Dritten als frei verfügbares Privateigentum übertragen, sondern zugleich in eine *neue Form des*

Eigentums, eben das Gemeineigentum transformiert wird. Somit ist die Überführung in Gemeineigentum gerade kein bloßer Eigentüeraustausch, sondern ein Entzug des Eigentums durch Beseitigung der herkömmlichen Privateigentümergebühren. In diesem Sinne impliziert die Überführung in Gemeineigentum eine „Entprivatisierung des Vermögens“. (vgl. Mauz/Dürig-Durner, GG, Art. 15, Rdn. 43).

Gemeineigentum ist als eine Form des Eigentums zu verstehen, die zugleich als Form der Gemeinwirtschaft gelten kann (vgl. Mauz/Dürig, a.a.O., Rdn. 44). Gemeineigentum kann definiert werden als eine Form von Eigentum, die nicht mehr dem Eigentümer, sondern dem Wohl der Allgemeinheit dient (vgl. a.a.O.).

Inhalt und Ziel der Vergesellschaftung ist es, dass die jeweiligen Eigentumsobjekte nicht mehr der individuellen Gewinnerzielung durch privatwirtschaftliche Betätigung, sondern der unmittelbaren Befriedigung eines gesellschaftlichen Bedarfs oder der Verfolgung eines sonstigen Gemeinwohlzwecks dienen (BeckOK Grundgesetz/Axer, 40. Ed. 15.2.2019, GG Art. 15 Rn. 10). Gemeineigentum bedeutet Eigentum einer kollektiven Gesamtheit und zeichnet sich dadurch aus, dass statt eines Individuums der Staat, die Gemeinden oder sonstige Selbstverwaltungseinrichtungen Träger des Eigentumsrechts sind (BeckOK Grundgesetz/Axer, 40. Ed. 15.2.2019, GG Art. 15 Rn. 12). Gemeineigentum ist von der Verstaatlichung zu unterscheiden. So muss mit dem Trägerwechsel auch eine andere, gemeinwirtschaftliche Art des Wirtschaftens verbunden sein (BeckOK Grundgesetz/Axer, 40. Ed. 15.2.2019, GG Art. 15 Rn. 12).

Die Überführung in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft wird durch die Rechtsträgerschaft der Berliner Wohnraumvermietung - Anstalt öffentlichen Rechts/Wohnraumverordnung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts institutionell abgesichert.

(Im Gesetz zur Errichtung der Berliner Wohnraumvermietung – Anstalt öffentlichen Rechts wird durch die Formulierung einer inhaltlichen Anforderung sichergestellt, dass die Anstalt dauerhaft Gemeineigentum erhält und die Verwaltung der in Gemeineigentum überführten Bestände unter mehrheitlicher demokratischer Beteiligung von Stadtgesellschaft, Mieterschaft und Belegschaft erfolgt.)

Vergesellschaftungsgegenstände

Nach dem Gesetz soll Grund und Boden von privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen²⁵ in Gemeineigentum überführt werden.

Die Überführung des Grund und Boden von privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Gemeineigentum hat seinen Grund darin, dass diese als aktiver Treiber für hohe Mieten auffällig geworden sind und

²⁵ Der AK SW spricht sich für diese Variante aus und gegen eine Variante, die sich auf börsenorientierte Wohnungsunternehmen bezieht.

damit dem Verfassungsauftrag des Art. 28 VvB entgegenwirken. Betroffen sind Grund und Boden der Eigentümer Deutsche Wohnen SE, Vonovia SE, ADO Properties SA, Covivo SE, Akelius, TAG Immobilien AG, Grand City Properties SA, BGB Investment SARL, Pears Global Real Estate, IMW Immobilien SE und DVI (vgl.

https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_3-19_Profitmaximierer.pdf).²⁶ Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist nicht von der

Vergesellschaftung betroffen, da diese ausweislich ihrer Eigenauskunft „Ermessensspielräume zugunsten sozial Schwächerer, wo immer dies möglich und vertretbar ist“ schafft.²⁷ (vgl. https://hws-berlin.de/wp-content/uploads/2018/06/HWS_Leitbild_final_2012.pdf)

Rechtfertigung des Eingriffs in die Garantie des Eigentums

Die mit der Vergesellschaftung denklogisch verbundenen Eingriffe in die Eigentumsgarantie des Art. 23 VvB sind gerechtfertigt. Dies ergibt sich bereits daraus, dass nach Art. 23 Abs. 2 VvB eine Enteignung zum Wohle der Allgemeinheit auf gesetzlicher Grundlage vorgenommen werden kann.

Der Art. 15 GG ermächtigt den Gesetzgeber zu Eingriffen in das Eigentum an Grund und Boden durch Überführung in Gemeineigentum oder andere Formen der Gemeinwirtschaft zum Zwecke der Vergesellschaftung und knüpft damit an die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG an. Er lässt einen entschädigungspflichtigen Eigentumseingriff zum Zwecke der Vergesellschaftung zu (vgl. BeckOK, GG, Art. 15, Rdn. 4).

Durch die Überführung von Grund und Boden privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Gemeineigentum werden die Verfassungsaufträge aus der Berliner Verfassung zur Verwirklichung der sozialen Sicherung (Art. 22 Abs. 1 VvB) und des Rechts auf angemessenen Wohnraum (Art. 28 Abs. 1 VvB) erfüllt. Sowohl Art. 22 Abs. 1 VvB als auch Art. 28 VvB enthalten eine Staatszielbestimmung (vgl. Pfennig/Neumann-Stöhr, VvB, Art. 23, Rdn. 1 & Art. 28, Rdn. 3).

Mit der Vergesellschaftung des im Gesetz im Einzelnen aufgeführten Grund und Boden nebst aufstehenden Gebäuden soll nicht nur die Verfügung der Allgemeinheit über das nicht vermehrbare Gut Grund und Boden gesichert werden, es geht bei der Vergesellschaftung auch um die Erhaltung und den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen.

²⁶ Das muss zum Vergesellschaftungszeitpunkt angepasst werden.

²⁷ Politische Entscheidung notwendig, ob das so gewollt ist.

Um dem Auftrag aus der Verfassung von Berlin entsprechen zu können ist ein erheblicher Anteil an Wohnungen in öffentlicher Hand erforderlich, die im Gesetz vorgeschlagene Vergesellschaftung stellt dies sicher.

Ein Marktanteil von ca. 40 bis 45 % der Wohnungen in Berlin entspricht rund 800.000 bis 860.000 Wohnungen; unter Berücksichtigung von 200.000 genossenschaftlichen Wohnungen und (zumindest längerfristig gebundenen) rd. 60.000 Sozialmietwohnungen im Privateigentum ergibt dies residual ein Bestand von 540.000 bis 600.000 Wohnungen. Um den Verfassungsauftrag zu erfüllen müsste Berlin eine Erhöhung des entsprechenden Bestandes von aktuell rund 310.000 WE um 240.000 bis 300.000 Wohnungen vornehmen. Um eine auch bei stark angespanntem Wohnungsmarkt dauerhaft gesichert angemessene Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum sicherzustellen, bedarf es (mangels anderer Instrumentarien der dauerhaften Bindung wie dem Gemeinnützigkeitsrecht) einer umfangreichen Erweiterung des Wohnungsbestands des Landes Berlins. Die bereits angewandten milderer Mittel eines forcierten Wohnungsneubaus und Ankaufs von geeigneten Beständen greifen nur langsam und werden allenfalls erst langfristig zu dem notwendigen Bestandsumfang in öffentlicher und gemeinnütziger Hand beitragen. Die Vergesellschaftung ist deshalb das einzige Mittel, um kurzfristig eine hinreichende Erweiterung des Bestandes im Landeseigentum bzw. des Bestandes zur Versorgung von Zielgruppen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt zu erreichen. Mit der im Gesetz vorgesehenen Vergesellschaftung von Grund und Boden der privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen sind nach derzeitigen Erkenntnis über 240.000 Wohnungen erfasst. Es wird so ein Marktanteile erreicht, der denen des dauerhaft mietpreisgesicherten bzw. öffentlichen Maßgaben unterliegenden Bestands in Wien entsprechen (44 % der Wohnungen mit Hauptwohnsitzbewohnern, darunter 24 % Kommunalwohnungen und 20 % dem Gemeinnützigkeitsrecht unterliegenden Genossenschaften/GmbHs/AGs). Der Wiener Marktanteil dauerhaft gesicherter bezahlbarer Wohnungen gilt weithin als vorbildlich für eine Gewährleistung der Bezahlbarkeit des Wohnens bzw. hat sich auch in einer zu Berlin vergleichbaren starken Nachfrageentwicklung als hinreichend erweisen.

Ziel der Vergesellschaftung ist nicht allein, dass alle Bevölkerungsschichten sich Wohnungen leisten können sollen, sondern darüber hinaus auch, dass die Mieterschaft, Belegschaft, „Stadtgesellschaft“ oder allgemeiner die öffentliche Hand auch Einfluss auf grundsätzliche wohnungswirtschaftliche Entscheidungen erhalten. Damit würde eine Einflussnahme unter anderem der Mieterschaft auf grundsätzliche Entscheidungen gesichert werden wie Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse; Wahl, Abwahl und Entlastung der Vertreter des geschäftsführenden Organs (Vorstandes); Leitlinien für die Wirtschaftsführung der Anstalt; Kündigungen, Mieterhöhungen oder -senkungen, Auswahl der Mieterinnen und Mieter; Gründung von Tochterunternehmen und Erwerb von Grundstücken.

Schließlich geht es aber auch um die Möglichkeit des Landes über Grund und Boden nach gemeinwirtschaftlichen Kriterien zu entscheiden. In Berlin findet eine konkurrierende Nutzung um Grund und Boden statt. Die Art und Weise, wie der Zugang zu Grundstücken organisiert wird und wie die Kosten der Grundstücksnutzung kalkuliert werden, bestimmen die möglichen Nutzungen und damit auch die Chancen für soziale und nachhaltige Mietentwicklungen. Es ist deshalb erforderlich Grund und Boden auch als öffentliches Gut im Interesse des Allgemeinwohls zu organisieren.

Boden ist nicht vermehrbar. Unter den Bedingungen einer verstärkten Nachfrage wird er zu immer höheren Preisen gehandelt. Auf dem unregulierten Bodenmarkt entsprechen die Grundstückspreise der Ertragserwartung und werden von der potentiell profitabelsten Verwertung bestimmt. Dies steht einer sozialen Wohnversorgung entgegen. Eine vorausschauende und verantwortungsbewusste Politik setzt immer voraus, dass sie über Grundstücke verfügen kann, um Mietnutzungen im Interesse des Allgemeinwohls zu verwirklichen. Mit der Überführung von Grund und Boden in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft wird das nicht unbeschränkt vorhandene Gut Grund und Boden in dem im Gesetz umfassten Umfang der Allgemeinheit übertragen. Dadurch ist es der Allgemeinheit möglich im Rahmen demokratischer Prozesse über die Verwendung zu entscheiden.

Ein Verstoß gegen Europäisches Recht liegt nicht vor. Der Vertrag über die Europäische Gemeinschaft lässt nach Art. 345 AEUV ausdrücklich die Eigentumsordnung in den Mitgliedsstaaten unberührt. (vgl. BeckOK, GG, Art. 15, Rdn. 9).

andere ergriffene Maßnahmen

Das Land Berlin hat im Hinblick auf die angespannte Situation am Wohnungsmarkt, bereits umfangreiche andere Maßnahmen ergriffen. Dazu zählen rechtliche, städtebauliche und fördertechische Instrumentarien. Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen ergriffen.

a) Rechtliche Maßnahmen:

- Kappungsgrenzenverordnung (seit Mai 2013)
- Maximaler Kündigungsschutzzeitraum bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (seit Oktober 2013)
- Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (seit Mai 2014)
- „Mietpreisbremse“ (seit Juni 2015)
- Umwandlungsverordnung (seit März 2015) / Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen in sozialen Erhaltungsgebieten
- MietenWoG (2020)

b) Städtebauliche Instrumentarien:

- Anwendung „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“/städtebauliche Verträge bei Umplanungen mit Bodenwertsteigerungen seit 2014;
- Forcierung der Identifizierung und Bereitstellung von (Wohn)Bauland
- Ausweisung sozialer Erhaltungsgebiete

c) Fördertechnische Instrumentarien:

- (Wieder-)Einführung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus mit stark steigenden Wachstumsraten (Wohnungsneubauförderung 3.500 Wohnungen in 2018, jährlich 500 Wohnungen mehr auf 5.000 Wohnungen ab 2021),
- seit 2018 (2. Hj.) besondere Förderung von Wohnungsgenossenschaften (bessere Neubauförderung, Förderung von Bestandsankäufen von Genossenschaften und des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen durch Haushalte mit geringen Einkommen),
- Förderung von Modernisierungsmaßnahmen mit Mietpreisbindungen seit 12/2018 (WMB Wohnungsmodernisierungsbestimmungen) und
- Zuschüsse für den Grundstücks- bzw. Wohnungserwerb zu Gunsten des landeseigenen Wohnungsbestandes.

Die aufgezählten rechtlichen und städtebaulichen Instrumentarien dienen den Zielen der Dämpfung der Mieten sowie der sozialen Stabilisierung (Vermeidung der Verdrängung) und sind hierbei im Rahmen ihrer Möglichkeiten wirksam (Milderung von Effekten).

Sie konnten aber am Kern der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt, dem Druck auf diesen durch eine im Geschäftsmodell angelegte Renditeerwartung, nicht entgegenwirken. Mit Ausnahme des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung dienen diese Instrumente auch nicht der Versorgung von Wohnungssuchenden mit geringeren Einkommen. Sie dienen auch nicht der dauerhaften Sicherstellung von bezahlbaren/leistbaren Mieten für Haushalte mit begrenztem Einkommen bzw. einer für alle Menschen angemessenen Versorgung mit Wohnraum. Dies ist aber ein Ziel der Berliner Verfassung (Art. 28 Abs. 1 VvB).

Die Maßnahmen aufgezählten Maßnahmen stellen darüberhinaus nicht sicher, dass der Grund und Boden unter gemeinwirtschaftlichen Gesichtspunkten bewirtschaftet wird.

Insbesondere das MietenWoG ist keine Alternative zur Vergesellschaftung. Vor diesem Hintergrund kann es insbesondere nicht als geeigneteres oder milderer Mittel angesehen werden. Ein geeignetes Mittel ist nur gegeben, wenn der Zweck der beabsichtigten gesetzlichen Regelung damit erfüllt werden kann. Ein milderer Mittel ist gegeben, wenn ein geeignetes Mittel ebenso den gesetzlichen Zweck zu erfüllen vermag, die betroffenen Grundrechtsträger aber weniger belastet werden. Zweck der Vergesellschaftung ist, die als wesentlicher Bestandteil des vergesellschafteten Grund und Bodens auf Dauer im

Privateigentum befindliche Wohnungen in Gemeineigentum zu überführen. Insofern kann das MietenWoG kein milderes Mittel im Verhältnis zur Sozialisierung sein, da beide Instrumente jeweils etwas anderes regeln und verschiedene Ziele verfolgen. Die Vergesellschaftung soll die sich auf dem vergesellschafteten Grund und Boden befindlichen Wohnungen auf Dauer in Gemeineigentum überführen. Mit dem MietenWoG bleibt die grundsätzliche Verfügungsmacht des Eigentümers über das Grundstück und damit über die Wohnungen unberührt. Er entscheidet weiterhin allein, wer Mieter seiner Wohnung wird, ob, wann und in welchem Umfang Investitionen getätigt, ob die Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandelt werden oder ob unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke für den Wohnungsbau genutzt werden.

Entschädigung

Die Höhe der Entschädigung ergibt sich aus ...²⁸ .

Das Vergesellschaftungsgesetz selbst regelt allein die Höhe der Entschädigung. Vor diesem Hintergrund ist die Frage, ob ein Verstoß gegen die sog. Schuldenbremse vorliegt nicht an dieser Stelle zu entscheiden. Aus der Normierung einer Summe in einem Gesetz kann es keine Rückschlüsse auf ihre Herkunft und Verstöße gegen höherrangiges Recht hergeleitet werden. Die Aufbringung der Entschädigungssumme wird im Ausführungsgesetz geregelt.

2. Einzelbegründung

a) Zu Artikel 1 (Gesetz zur Überführung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft (Vergesellschaftungsgesetz – VergesellGrBoWo)

Zu § 1

Der § 1 legt den zu vergesellschaftenden Grund und Boden fest. Die klare Zuordnung ergibt sich aus der detaillierten Aufzählung entsprechend der Eigentümerstellung im Grundbuch.²⁹

Die Notwendigkeit der expliziten Aufzählung der zu vergesellschaftenden Grundstücke ergibt sich aus Art. 15 GG, der eine Vergesellschaftung „durch Gesetz“ normiert. Eine Vergesellschaftung ist nur „durch“ ein Gesetz und nicht „aufgrund“ eines Gesetzes möglich (vgl. Wieland, Verfassungsfragen der Vergesellschaftung von Wohnraum, Rechtsgutachten im Auftrag der Fraktion DIE LINKE. im Bundestag und der Fraktion DIE LINKE. im Abgeordnetenhaus von Berlin, S. 14). Dieser zentrale Unterschied zur Enteignung nach Art. 14 GG bedeutet, dass das Gesetz selbst konkret festlegen muss,

²⁸ Dies muss nach Klarheit über die Flurstücke ausgefüllt werden.

²⁹ vgl. Fußnote 3 zur Frage Stichtag

welcher Grund und Boden in Gemeineigentum überführt werden soll (vgl. Wieland, a.a.O., S. 19).

Dies ist herrschende juristische Meinung und unumstritten. Es ist allgemein anerkannt, dass die Vergesellschaftung nur durch Parlamentsgesetz erfolgen kann, welches die Überführung in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft unmittelbar regelt, Verwaltungshandeln auf gesetzlicher Grundlage, etwa durch Rechtsverordnung genügt insoweit -anders als bei der Enteignung- nicht (vgl. BeckOK, GG, Art. 15, Rdn. 18).

Bei den Grundstücken handelt es sich um:

Grundstück, Eigentümer

Bei den Eigentümer*innen handelt es sich um privatwirtschaftlich organisierte Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen.

Zu § 2

Der § 2 definiert Gemeineigentum. Die Definition unmittelbar im Gesetz ist notwendig, um die Abgrenzung zu einer Enteignung nach Art. 23 Abs. 2 VvB bereits im Gesetz deutlich zu machen. Die Definition von Gemeineigentum in diesem Absatz orientiert sich im Kern an Art. 40 der Verfassung des Landes Hessen. „Gemeineigentum zeichnet sich dadurch aus, dass nicht einzelne Individuen, sondern die Allgemeinheit – konstituiert im Staat, in den Kommunen oder in wirtschaftlichen Selbstverwaltungskörpern – Träger des Eigentumsrechts ist. Mit dem Wechsel des Rechtsträgers muss aber auch eine Veränderung der Art des Wirtschaftens verbunden sein: eine rein erwerbswirtschaftliche Betätigung der öffentlichen Hand entspricht nicht den Anforderungen des Gemeineigentums“ (Wieland in Dreier, GG, Art. 15 GG, Rn. 73.)

Alternativ:

Der § 2 definiert Gemeineigentum. Die Definition unmittelbar im Gesetz ist notwendig, um eine Abgrenzung zu einer Enteignung nach Art. 23 Abs. 2 VvB bereits im Gesetz deutlich zu machen. Die Definition von Gemeineigentum umfasst sowohl die Nutzung als auch die Rechtsform.

Zu § 3

Rechtsträger des in Gemeineigentum überführten Grund und Bodens ist eine Anstalt öffentlichen Rechts (AÖR). Um den Anforderungen des Art. 15 GG zu genügen wird bereits im Gesetz die Dauerhaftigkeit der Übertragung des Gemeineigentums und die demokratische Verwaltung festgeschrieben. Die nähere Ausgestaltung wird **dem in Artikel 3 dieses Gesetzes enthaltenen Errichtungsgesetz überlassen/wird in Artikel 3 dieses Gesetzes präzisiert**. So wird sichergestellt, dass das Vergesellschaftungsgesetz

nicht überlastet wird, die wesentlichen Anforderungen aber dennoch in ihm geregelt sind.

Zu § 4

Nach Art. 15 GG ist die Entschädigung im Vergesellschaftungsgesetz selbst festzulegen. Die Entschädigung beträgt xxx Euro.³⁰

Zu § 5

Ein elementares Prinzip des Rechtsstaates ist die Möglichkeit, sich bei belastenden Entscheidungen an Gerichte zu wenden. Dies muss selbstverständlich auch bei Eingriffen des Gesetzgebers in Eigentumsrechte für die vormaligen Eigentümer:innen gelten.

Aus der Regelung in Art. 100 Abs. 1 GG und Art. 84 Abs. 2 Ziffer 4 VvB ergibt sich die Zuständigkeit des Verfassungsgerichtshofes Berlin.

Zu § 6

Das Gesetz kann nur die Grundanforderungen an eine Vergesellschaftung nach Art. 15 GG regeln. Detailliertere Regelungen beispielsweise zum Eigentumsübergang, der Aufbringung der Entschädigung und der Zahlung der Entschädigung werden in dem in Artikel 2 dieses Gesetzes normierten Ausführungsgesetz näher bestimmt.

b) Zu Artikel 2 (Ausführungsgesetz zum Gesetz zu Vergesellschaftung von Grund und Boden von Wohnungsunternehmen - Ausführungsgesetz zum Vergesellschaftungsgesetz - VergesellAusfG)

Das Ausführungsgesetz regelt die Abwicklung der Vergesellschaftung nach dem Vergesellschaftungsgesetz. Mit dem Inkrafttreten des Vergesellschaftungsgesetzes geht das Eigentum an Grund und Boden nach Artikel 1 des Gesetzes auf eine Anstalt öffentlichen Rechts über.

Tatsächlich fallen Eigentumsübergang und Zahlung der Entschädigungssumme auseinander. Der Art. 15 GG verlangt den Eigentumsübergang in einem Gesetz, schweigt aber zum Zeitpunkt der Zahlung der Entschädigungssumme. Das Ausführungsgesetz sieht zur Interessenwahrung aller vor, dass der Eigentumsübergang von Amts wegen in das Grundbuch eingetragen wird. Hinsichtlich der Entschädigungssumme soll die Anstalt öffentlichen Rechts Treuhänderin sein. Dies sichert den Sinn und Zweck der Vergesellschaftung (Gemeinwohlorientierung, Mitbestimmung) und verhindert auf der anderen Seite im Falle einer rechtlichen Auseinandersetzung diverse finanzielle Transaktionen.

³⁰ Nähere Ausführungen, soweit die zu vergesellschaftenden Flurstücke bekannt sind.

Zu § 1 (Eigentumsübergang)

Der § 1 regelt den Übergang des Eigentums. Da der Art. 15 GG unmittelbar ein Gesetz für die Vergesellschaftung fordert, findet der Eigentumswechsel mit dem Inkrafttreten des Gesetzes nach Artikel 1 dieses Gesetzes statt. Aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuches folgt, dass der Eigentümerwechsel im Grundbuch einzutragen ist, dies ist von Amts wegen zu veranlassen. Neue Eigentümerin wird die Anstalt öffentlichen Rechts.

Zu § 2 (Aufbringung der Entschädigung)³¹

Das Gesetz regelt in Artikel 1 § 4 die Höhe der Entschädigung und schweigt zur Aufbringung. Die Regelung der Aufbringung der Höhe der Entschädigung überlässt es dem Ausführungsgesetz.

Die Summe soll zu 20% durch das Land Berlin mittels Eigenkapitalanlage in die zu errichtende Anstalt erbracht werden und zu 80% aus Mitteln der Anstalt durch Kreditaufnahmen. Damit sind die Kriterien der des Art. 109 Abs. 3 GG (sog. Schuldenbremse) erfüllt.

Erfolgt die Kreditaufnahme durch eine rechtlich selbstständige Anstalt öffentlichen Rechts, wäre diese nach herrschender Meinung nicht unmittelbar von der Schuldengrenze des Grundgesetzes erfasst (vgl. Schmidt, DÖV 2019, 508, 513; siehe auch Sodan, a. a. O., S. 69 mit weiteren Nachweisen in Fn. 237). Zwar hätte das Land Berlin im Rahmen der Anstaltslast und Gewährträgerhaftung für eine solche Anstalt einzustehen, aber selbst solche ähnlich einer Kreditaufnahme wirkenden finanziellen Belastungen werden von der „Schuldenbremse“ in ihrer derzeitigen Ausgestaltung nicht erfasst.

Die Schuldenbremse in Art. 109 Abs. 3 GG verlangt, dass die Haushalte von Bund und Ländern von 2020 an grundsätzlich ohne Kredite auszugleichen sind. Die Länder entsprechen dieser Vorgabe nur, wenn keine Einnahmen aus Krediten zugelassen werden. Allerdings betrifft diese verfassungsrechtliche Vorgabe nur das Haushaltsgesetz des Landes, der Haushaltsgesetzgeber ist also grundsätzlich nur verpflichtet, den Landeshaushalt ohne Aufnahme von Krediten auszugleichen. Der Art. 109 Abs. 3 GG regelt mithin nicht die Kreditaufnahme durch selbstständige juristische Personen des öffentlichen Rechts. (vgl. vgl. Wieland, Verfassungsfragen der Vergesellschaftung von Wohnraum, Rechtsgutachten im Auftrag der Fraktion DIE LINKE. im Bundestag und der Fraktion DIE LINKE. im Abgeordnetenhaus von Berlin, S. 27; BT-Drs. 16/12410, S. 10 f.; Tappe, Die neue „Schuldenbremse“ im Grundgesetz, DÖV 2009, 881 (889).

³¹ Dazu auch Fußnote 10 zu beachten.

Zu § 3 (Zahlung der Entschädigung)

Die Entschädigungssumme wird erst nach rechtsverbindlichem Abschluss des Eigentumsübergangs gezahlt. Rechtsverbindlich heißt in diesem Fall, dass der Rechtsweg nicht beschränkt oder endgültig abgeschlossen ist. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Anstalt Treuhänderin der Entschädigungssumme.

c) Zu Artikel 3 (Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Errichtung der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts)

Zu Ziffer 1:

Die Ziffer 1 ist eine redaktionelle Änderung, die auf Grund der Änderung in Ziffer 2 erforderlich ist.

Zu Ziffer 2

Die Neueinführung eines § 2a werden die Aufgaben der Anstalt um die sich aus Art. 1 und 2 dieses Gesetzes ergebenden Folgen erweitert.

Zu Abs. 1:

Der Absatz 1 überträgt der Anstalt die Bewirtschaftung des auf Grund des Artikel 1 dieses Gesetzes in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft übergebenen Eigentums an Grund und Boden nebst Gebäuden. Gleichzeitig wird die Bewirtschaftung an die Kriterien des Gemeineigentums/anderer Formen der Gemeinwirtschaft gekoppelt, so dass eine Gewinnerzielung, die nicht zur bestmöglichen Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum genutzt wird, ausgeschlossen ist. Der Begriff der „bestmöglichen Deckung“ wird insoweit präzisiert, als das dazu auch die Schuldentilgung, Instandhaltung und notwendige Modernisierung gehört.

Zu Abs. 2

Mit dem Absatz 2 wird die finanzielle Beteiligung des Landes Berlin zur Erfüllung des Auftrages nach Absatz 1 festgeschrieben.

Zu Abs. 3

Absatz 3 regelt die Finanzierung der Anstalt soweit es sich um die Aufgabenerfüllung nach Absatz 1 handelt. Mit dem Absatz 3 wird eine gesetzliche Kreditermächtigung normiert und die Haftung des Landes Berlin geregelt.

Alternativ

Zu Artikel 3 (Gesetz zur Errichtung der Berliner Wohnraumvermietung – Anstalt öffentlichen Rechts – BlnWohnraumV AöR- Errichtungsg)

Mit dem Errichtungsgesetz wird der Auftrag aus dem Artikel 1 dieses Gesetzes erfüllt. Dieser sieht die Errichtung der Berliner Wohnraumvermietung Anstalt öffentlichen Rechts vor, die demokratisch mitbestimmt ist und dauerhaft das Gemeineigentum sichert.

Zu § 1 (Errichtung)

Der Absatz 1 regelt die Errichtung der Anstalt öffentlichen Rechts.

Zu Abs. 1

Der Absatz 1 legt den Errichtungszeitpunkt fest und normiert die Rechtsfähigkeit. Gleichzeitig wird die Ermächtigung zur Regelung der eigenen Angelegenheiten in einer Satzung erteilt, die allerdings durch die Vorgaben in diesem Gesetz beschränkt ist.

Zu Abs. 2

Die finanzielle Beteiligung des Landes Berlin wird auf 20% der Entschädigungssumme nach Artikel 1 Absatz 4 dieses Gesetzes festgelegt.

Zu Abs. 3

Absatz 3 regelt die Finanzierung der Anstalt und ermächtigt zur Aufnahme von Krediten. Ebenso wird die Haftung des Landes Berlin geregelt.

Zu Abs. 4

Mit dem Absatz 4 wird die Möglichkeit geschaffen, sich an anderen gemeinwirtschaftlichen Unternehmen zu beteiligen oder gemeinwirtschaftliche Tochterunternehmen zu gründen. Dabei handelt es sich um eine strikte Begrenzung, die andere Formen von Beteiligungen ausschließt. Gleichzeitig wird ein Parlamentsvorbehalt für die Beteiligung festgeschrieben und das Prüfungsrecht des Rechnungshofes verankert.

Zu Abs. 5

Regelt die Befugnisse hinsichtlich der Beamten:innen.

Zu § 2 (Aufgaben)

Es werden die von der Anstalt wahrzunehmenden Aufgabe beschrieben.

Zu Abs. 1

Der Absatz 1 überträgt der Anstalt die Bewirtschaftung des auf Grund des Artikel 1 dieses Gesetzes in Gemeineigentum/andere Formen der Gemeinwirtschaft übergegangenen Eigentums an Grund und Boden nebst Gebäuden.

Zu Abs. 2

Die Bewirtschaftung an die Kriterien des Gemeineigentums/anderer Formen der Gemeinwirtschaft gekoppelt, so dass eine Gewinnerzielung, die nicht zur bestmöglichen Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum genutzt wird, ausgeschlossen ist. Der Begriff der „bestmöglichen Deckung“ wird insoweit präzisiert, als das dazu auch die Schuldentilgung, Instandhaltung und notwendige Modernisierung gehört.

Zu Abs. 3

Mit dem Absatz 3 werden die Vorgaben des Absatzes 2 präzisiert. Es wird gesetzlich festgeschrieben, dass erwirtschafteter Überschuss ausschließlich zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz verwendet werden darf und eine Rücklagenbildung der Zustimmung des Hauptausschusses bedarf. Eine Abführung an den Landeshaushalt wird gesetzlich ausgeschlossen.

Zu § 3 (Veräußerung)

Zu Abs. 1

Es wird ein Veräußerungsverbot zur dauerhaften Sicherung des Gemeineigentums normiert. Ausgenommen ist lediglich die Veräußerung an andere gemeinwirtschaftliche Unternehmen.

Zu Abs. 2

Zur Sicherung der Mitbestimmung der Bevölkerung bei einer beabsichtigten Veräußerung im Rahmen des Absatzes 1 gibt es ein Vetorecht von 25% der Mitglieder des Verwaltungsrates.

Zu § 4 (Selbstverpflichtungen)

Mit dem § 4 werden gesetzliche Vorgaben hinsichtlich der Arbeitsbedingungen der Beschäftigten der Anstalt und der Mitbestimmung der Mieter:innen gemacht.

Zu Abs. 1

Absatz 1 schreibt die Tarifbindung ebenso fest, wie den Ausschluss sachgrundloser Befristungen und die Errichtung eines Personalrates. Zusätzlich wird festgehalten, dass die Kernaufgaben durch Angestellte der Anstalt oder gemeinwirtschaftliche Tochterunternehmen wahrzunehmen sind, mithin ein Outsourcing an nicht gemeinwirtschaftlich tätige Unternehmen ausgeschlossen ist.

Zu Abs. 2

Mit dem Absatz 2 werden Mindeststandards für Mieter:innen-Mitbestimmung festgelegt.

Zu § 5 (Organe)

Zu Abs. 1

Die Organe der Anstalt sind Verwaltungsrat und Vorstand.

Zu Abs. 2

Mit dem Absatz 2 wird die Zusammensetzung des Verwaltungsrates gesetzlich geregelt und die Amtszeit auf 4 Jahre festgelegt. In der Satzung werden die Vorgaben hinsichtlich der Wahlen der Vertreter:innen präzisiert.

Zu Abs. 3

Es wird klargestellt, dass der Vorstand gesetzlicher Vertreter der Anstalt ist und sowohl der Vorstand als auch der/die Stellvertreter:in auf die Dauer von fünf Jahren bestellt werden. Gesetzlich wird auch die Vertretungsmacht für den laufenden Betrieb festgeschrieben und das Vertretungsrecht des Verwaltungsrates für die Anstalt in Angelegenheiten des Vorstands. Zur Sicherstellung der Transparenz werden die zeichnungsberechtigten Personen und der Umfang der Vertretungsmacht öffentlich gemacht.

Zu § 6 (Kompetenzen des Anstaltsträgers)

Mit dem § 6 wird das Verhältnis zwischen dem Land Berlin als Anstaltsträger und der Anstalt als gesetzlicher Rahmen festgelegt.

Zu Abs. 1

Das Land Berlin nimmt die Aufgaben des Anstaltsträgers wahr.

Zu Abs. 2

Der Senat muss namentlich die über die von ihm zu entsendenden Mitglieder im Verwaltungsrat und ihre Entlastung entscheiden.

Zu Abs. 3

Es wird gesetzlich geregelt, dass der Senat nach Maßgabe der Satzung die Anstalt gegenüber dem Verwaltungsrat vertritt.

Zu § 7 (Aufgaben des Verwaltungsrates)

Die Aufgaben des Verwaltungsrates werden mit § 7 untersetzt.

Zu Abs. 1

Festlegung des Verwaltungsrates als oberstes Gremium mit Letztentscheidungsrecht.

Zu Abs. 2

Aufgabe des Verwaltungsrates ist die Beschlussfassung über grundsätzliche Angelegenheiten, die nicht abschließend aufgeführt werden.

Zu Abs. 3

Die Überwachung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung als explizite Aufgabe des Verwaltungsrates wird normiert

Zu Abs. 4

Festlegung der Angelegenheiten, die gesetzlich normiert einer Zustimmung des Verwaltungsrates bedürfen.

Zu § 8 (Aufgaben des Vorstandes)

Die Aufgaben des Vorstandes werden gesetzlich untersetzt.

Zu Abs. 1

Festlegung, dass der Vorstand die Anstalt nach Maßgabe der Satzung leitet

Zu Abs. 2

Festlegung einer Auskunftspflicht und Unterrichtungspflicht des Vorstandes gegenüber dem Verwaltungsrat

Zu Abs. 3

Grundsätzliche Festlegung der Teilnahme des Vorstandes an den Verwaltungsratssitzungen und Normierung einer Berechtigung und Verpflichtung dem Verwaltungsrat seine Sichtweise darzulegen.

Zu Abs. 4

Festlegung der personellen Verantwortung

Zu Abs. 5

Verantwortlichkeit des Vorstandes für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben insbesondere der an sozialen Kriterien orientierten Vermietungspraxis. Bestandteil dieser Verantwortung ist die Vorlage von Richtlinien, welche der Zustimmung des Verwaltungsrates und der Kenntnisnahme des Abgeordnetenhauses bedürfen.

Zu § 9 (Rechtsaufsicht)

Festlegung der Rechtsaufsicht durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Zu § 10 (Wirtschaftsführung)

Mit dem 2 10 werden gesetzliche Vorgaben zur Wirtschaftsführung der Anstalt gemacht.

Zu Abs. 1

Mit dem Absatz 1 wird der gemeinwirtschaftliche Gesichtspunkt im Rahmen der kaufmännischen Grundsätze bei der Führung der Anstalt auf Grund eines Wirtschaftsplanes unterstrichen.

Zu Abs. 2

Festlegung der Vorlage einer Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb von drei Monaten eines jeden Geschäftsjahres, der Vorlage eines Geschäftsberichtes und der Prüfung durch eine:n Wirtschaftsprüfer:in.

Zu Abs. 3
Verweis auf die Vorschriften des HGB.

Zu Abs. 4
Bindung an die Grundsätze der erweiterten Rechnungsprüfung nach Haushaltsgrundsätzegesetz und Ausübung der Rechte nach Landeshaushaltsordnung durch die Aufsichtsbehörde.

Zu § 11 (Überleitung der Arbeitsverhältnisse)

Mit dem § 11 werden Regelungen zur Überleitung von Arbeitsverhältnissen geschaffen.

Zu Abs. 1
Es wird sichergestellt, dass die Arbeits- und Ausbildungsverhältnisse der vormaligen Eigentümer:innen auf die Anstalt übergehen. Damit soll sowohl die Arbeitsfähigkeit der Anstalt sichergestellt als auch lückenloser Wissenstransfer ermöglicht werden.

Zu Abs. 2
Es werden betriebsbedingte Kündigungen bei der Überleitung ausgeschlossen. Dies dient auch der Sicherstellung bestehender Erwerbsarbeitsverhältnisse.

Zu Abs. 3
Ein Widerspruch gegen die Überleitung der Erwerbsarbeitsverhältnisse wird ausgeschlossen.

Zu Abs. 4
Mitteilungspflicht zum Übergang der Arbeits- und Berufsausbildungsverhältnisse.

Zu § 12 (Übergang von Vermögen und Verträgen)

Im § 12 werden die Übergangsregelungen getroffen, die sich aus Artikel 2 dieses Gesetzes ergeben.

Zu Abs. 1
Gesetzliche Normierung der Folge des Artikel 2 § 1 Abs. 3 des Gesetzes.

Zu Abs. 2
Gesetzliche Normierung der Folge des Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes.

Zu Abs. 3
Gesetzliche Normierung der Folge des Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes.

d) Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Regelt das Inkrafttreten der Norm.