

Tagung des Berliner Mietervereins e.V. und der Rosa-Luxemburg-Stiftung  
zu dem Thema „Enteignung – das geht?!“

7. September 2021

**Art. 15 GG und die Frage einer Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen in Berlin:  
Rationalität, gebotene Entschädigungshöhe und haushaltsneutrale Finanzierbarkeit**

***Die (institutionen-)ökonomische Perspektive***

Lukas Vorwerk

Technische Universität Berlin  
Fachgebiet Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik (WIP)

Prof. Dr. Thorsten Beckers

Bauhaus-Universität Weimar  
Professur Infrastrukturwirtschaft und -management (IWM)

# Agenda

---

- 1) Rationalität von Art. 15 GG und Anwendungspotential
- 2) Höhe der Entschädigung bei Vergesellschaftung nach Art. 15 GG: Grundsätzliche Überlegungen und Implikationen für eine Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin
- 3) Haushaltsneutralität oder -belastung durch Entschädigung bei Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin nach Art. 15 GG?
- 4) Anmerkungen zur Frage einer Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin

BACK UP

# Zentrale Aussagen im Überblick

## 1) Rationalität von Art. 15 GG und Anwendungspotential

- Wirtschaftssystemdesign und Entscheidungen zur Frage „Wettbewerb privater Akteure vs. Zentralität und gemeinwirtschaftliche Ausrichtung“ erfolgen unter Unsicherheit
- Aus (institutionen-)ökonomischer Sicht sehr wertvoll, dass Art. 15 GG existiert
- Anwendung sollte keinesfalls pauschal ausgeschlossen werden, aber nur mit höchster Vorsicht erfolgen

## 2) Höhe der Entschädigung bei Vergesellschaftung nach Art. 15 GG: Grundsätzliche Überlegungen und Implikationen für eine Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin

- Entschädigung bei Anwendung von Art. 15 GG sollte sowohl die (äußerst legitimen!) Interessen der bisherigen Eigentümer berücksichtigen als auch mit dem (sinnvollen!) Grundgedanken von Art. 15 GG kompatibel sein
- Ertragswert-Ansatz grundsätzlich geeignet, aber vielfältige Detailfragen bei der Anwendung

## 3) Haushaltsneutralität oder -belastung durch Entschädigung bei Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin nach Art. 15 GG?

- Es ist relativ unproblematisch möglich, ein (Finanzierungs-)Konstrukt zu etablieren, welches eine „haushaltsneutrale Finanzierung“ der Entschädigungssumme erlaubt
- Die Schuldenbremse(n) lassen die erforderliche Kapitalbereitstellung zu, ohne dass an anderer Stelle Mittel abzuziehen sind

## 4) Anmerkungen zur Frage einer Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin

Effekte einer Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen in Berlin nach Art. 15 GG sowie auch alternativer Handlungsoptionen können von uns (zumindest aktuell, ggf. aber auch zukünftig) nicht klar genug prognostiziert werden, um eine Handlungsempfehlung für die die zuständigen politischen Entscheidungsträger/innen aussprechen zu können

BACK UP

# Zentrale Aussagen im Überblick

BACK UP

## 1) Rationalität von Art. 15 GG und Anwendungspotential

- Wirtschaftssystemdesign und Entscheidungen zur Frage „Wettbewerb privater Akteure“ mit Zentralität und gemeinwirtschaftliche Ausrichtung“ erfolgen unter Unsicherheit
- Aus (institutionen-)ökonomischer Sicht sehr wertvoll, dass Art. 15 GG existiert
- Anwendung sollte keinesfalls pauschal ausgeschlossen werden, aber nur mit höchster Vorsicht

Zum Teil recht klare Aussagen möglich

## 2) Höhe der Entschädigung bei Vergesellschaftung nach Art. 15 GG – Grundsätzliche Überlegungen und Implikationen für eine Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin

- Entschädigung bei Anwendung von Art. 15 GG sollte sowohl die (äußeren/legitimen!) Interessen der bisherigen Eigentümer berücksichtigen als auch mit dem (sinnvollen!) Grundgedanken von Art. 15 GG kompatibel sein
- Ertragswert-Ansatz grundsätzlich geeignet, aber vielfältige Detailfragen bei der Anwendung

## 3) Haushaltsneutralität oder -belastung durch Entschädigung bei Vergesellschaftung der großen Wohnungsunternehmen in Berlin nach Art. 15 GG?

- Es ist relativ unproblematisch möglich, ein (Finanzierungs-)Konstrukt zu entwickeln, das die Höhe der Entschädigungssumme erlaubt
- Die Schuldenbremse(n) lassen die erforderliche Kapitalbereitstellung zu, ohne dass ein anderer Staat einmischen muss

Überwiegend sehen wir uns (zumindest bisher) nicht in der Lage, zentrale Fragen klar zu beantworten

## 4) Anmerkungen zur Frage einer Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin

Effekte einer Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen in Berlin nach Art. 15 GG sowie auch alternativer Handlungsoptionen können von uns (zumindest aktuell, ggf. aber auch zukünftig) nicht klar genug prognostiziert werden, um eine Handlungsempfehlung für die die zuständigen politischen Entscheidungsträger/innen aussprechen zu können

BACK UP

# Agenda

## 1) Rationalität von Art. 15 GG und Anwendungspotential

### 1.1) Rationalität von Art. 15 GG

### 1.2) Vorgehen bei Entscheidungen über Anwendung von Art. 15 GG und Anwendungspotential

- 2) Höhe der Entschädigung bei Vergesellschaftung nach Art. 15 GG: Grundsätzliche Überlegungen und Implikationen für eine Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin
- 3) Haushaltsneutralität oder -belastung durch Entschädigung bei Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin nach Art. 15 GG?
- 4) Anmerkungen zur Frage einer Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin

# Governance-Formen in unserem Wirtschaftssystem und diesbezügliche Meta-/Verfassungsregeln

## Bereiche des Wirtschaftssystems

### Dezentrale Koordination der (überwiegend) privaten Akteure in einem wettbewerblichen Umfeld

- Grundsätzlich geeignete Governance-Form für weite (sektorale) Bereiche des Wirtschaftssystems
- Hohe Bedeutung von Meta-/Verfassungsregeln, welche grundsätzlichen Eigentumsschutz etablieren und damit einhergehend Investitionssicherheit gewährleisten
- In diesem Kontext hoher Wert von Art. 14 GG und seiner Anwendung durch das BVerfG aus (institutionen-)ökonomischer Sicht

### Grenzbereich mit Zwischenformen

### Zentralität und öffentliche / gemeinwirtschaftliche Ausrichtung

- Geeignete Governance-Form für bestimmte andere Bereiche des Wirtschaftssystems
- Zum Teil verfassungsrechtlich definiert (u.a. Art. 90 GG); zum Teil nicht explizit verfassungsrechtlich definiert bzw. geschützt

# Rahmensetzung für Wirtschaftsbereiche („Wirtschaftssystemdesign“) und die Frage der Reversibilität von Entscheidungen (1/2)

Rahmensetzung für Wirtschaftsbereiche („Wirtschaftssystemdesign“) erfolgt umfangreich durch einfache Gesetze

Insbesondere im aufgezeigten Zwischen-/Grenzbereich besteht Gefahr von „Fehlern“ auf einfachgesetzlicher Ebene „in beide Richtungen“

- Wissensdefizite bzw. -zuwächse bezüglich der Eignung von Governance-Formen
- Neue Umweltbedingungen, Herausforderungen und politisch definierte Ziele
- Polit-ökonomisch erklärbare Fehlentwicklungen (politischer Opportunismus und Kurzfristorientierung, ...)
- ...

Tendenziell hohe Irreversibilität speziell bei Entwicklungen in Richtung „Privatisierung“ (ggf. ergänzt um „Liberalisierungen“), die sich aus dem (grundsätzlich sinnvollen!) Eigentumsschutz des Art. 14 GG ergibt

- In diesem Kontext aus institutionenökonomischer Sicht sinnvoll: (Sonder-)Regeln auf verfassungsrechtlicher Ebene, die zumindest gewisse Optionen für Reformen in Richtung Zentralität und öffentliche / gemeinwirtschaftliche Ausrichtung in bestimmten Wirtschaftsbereichen (und somit Anpassungen des Wirtschaftssystemdesigns) etablieren ...
- ... aber es ist damit einhergehend wichtig, Schutzmechanismen vorzusehen, um Vertrauen der (privaten) Akteure in grundsätzlichen Eigentumsschutz nach Art. 14 GG nicht oder zumindest nicht in relevantem Ausmaß zu beeinträchtigen
  - Keine unangemessene Ausweitung der Anwendung derartiger (Sonder-)Regeln
  - Kompensation der von Anwendung der (Sonder-)Regeln betroffenen Akteure, um „Ungerechtigkeiten“ und Fehlanreize zu vermeiden



**Vor diesem Hintergrund: Hohe Rationalität von Art. 14 (3) GG und Art. 15 GG**

# Rahmensetzung für Wirtschaftsbereiche („Wirtschaftssystemdesign“) und die Frage der Reversibilität von Entscheidungen (2/2)

BACK UP

Rahmensetzung für Wirtschaftsbereiche („Wirtschaftssystemdesign“) erfolgt umfangreich durch einfache Gesetze

Insbesondere im aufgezeigten Zwischenstufe Ebene „in beide Richtungen“

- Wissensdefizite bzw. -zuwächse bezüglich
- Neue Umweltbedingungen, Herausforderungen
- Polit-ökonomisch erklärbare Fehlentwicklungen (politischer Opportunismus und kurzfristorientierung, ...)
- ...

Exkurs: Umfangreichere (aber nicht ausufernde) verfassungsrechtliche Regelungen wären in Deutschland im Kontext des aktuellen Wissensstandes bezüglich (i) verschiedener relevanter Wirtschaftsbereiche und (ii) der Relevanz polit-ökonomischer Erkenntnisse durchaus vorteilhaft, aber werden (wohl) – zumindest kurz-/mittelfristig nicht durchsetzbar sein

Tendenziell hohe Irreversibilität speziell bei Entwicklungen in Richtung „Privatisierung“ (ggf. ergänzt um „Liberalisierungen“), die sich aus dem (grundsätzlich sinnvollen!) Eigentumsschutz des Art. 14 GG ergibt

- In diesem Kontext aus institutionenökonomischer Sicht sinnvoll: Optionen für Reformen in Richtung Zentralität und öffentliche / gesellschaftliche (sowie damit Anpassungen des Wirtschaftssystemdesigns) etablieren ...
- ... aber es ist damit einhergehend wichtig, Schutzmechanismen vorzusehen, um Vertrauen der (privaten) Akteure in grundsätzlichen Eigentumsschutz nach Art. 14 GG nicht oder zumindest nicht in relevantem Ausmaß zu beeinträchtigen
  - Keine unangemessene Ausweitung der Anwendung derartiger (Sonder-)Regeln
  - Kompensation der von Anwendung der (Sonder-)Regeln betroffenen Akteure, um „Ungerechtigkeiten“ und Fehlanreize zu vermeiden

Auch positive dynamische Anreizwirkungen denkbar, die durch politischen Opportunismus und Kurzfristorientierung motivierte Privatisierungen und Liberalisierungen entgegenwirken

risse  
und



**Vor diesem Hintergrund: Hohe Rationalität von Art. 14 (3) GG und Art. 15 GG**

Art. 14 (3) GG im Allgemeinen sowie dessen Anwendungspotential hinsichtlich Veränderungen der Governance-Form in Wirtschaftsbereichen und bei einzelnen dort tätigen Unternehmen im Speziellen werden folgend nur sehr selektiv thematisiert



# Exkurs: Quervergleich mit „Squeeze-out“ im Aktienrecht

BACK UP

## 1) Rationalität von Art. 15 GG und Anwendungspotential

### 1.1) Rationalität von Art. 15 GG

### 1.2) Vorgehen bei Entscheidungen über die Anwendung von Art. 15 GG und Anwendungspotential

## 2) Höhe der Entschädigung bei Implikationen für eine Verg

Interessante Frage: Gemeinsamkeiten und Unterschiede der  
Vergesellschaftung (nach Art. 15 GG) mit dem “Squeeze-out“ im Aktienrecht?

## 3) Haushaltsneutralität oder - Wohnungsunternehmen in Berlin nach Art. 15 GG?

## 4) Anmerkungen zur Frage einer Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin

# Agenda

---

## 1) Rationalität von Art. 15 GG und Anwendungspotential

### 1.1) Rationalität von Art. 15 GG

### 1.2) Vorgehen bei Entscheidungen über Anwendung von Art. 15 GG und Anwendungspotential

#### 1.2.1) (Nachgelagerte) Detailbetrachtung

#### 1.2.2) (Vorgelagerte) Grobbetrachtung und Anwendungspotential

## 2) Höhe der Entschädigung bei Vergesellschaftung nach Art. 15 GG: Grundsätzliche Überlegungen und Implikationen für eine Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin

## 3) Haushaltsneutralität oder -belastung durch Entschädigung bei Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin nach Art. 15 GG?

## 4) Anmerkungen zur Frage einer Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin

# Vergleich verschiedener Handlungsalternativen und dabei zu berücksichtigende Aspekte (1/5)

## Handlungsalternativen

Status quo (bzw. „Business as Usual“ / BAU)

(Verfassungskonforme!) (Re-)Regulierungen und sonstige Maßnahmen

- Bspw. Mietpreisbremse, Monopolregulierung, ...
- Bspw. Wohngeld, Energiekostenzuschuss, ...
- ...

Anwendung von Art. 15 GG

## Bewertungsaspekte

Effektivität bzgl. (evtl.) explizit definierter Ziele

Effizienz

(Reine) Verteilungseffekte

Weitere Transaktionskosten der Umsetzung und damit einhergehende Risiken

Politische Durchsetzungskosten

Außerdem: Gefahr negativer Reputationswirkungen hinsichtlich des Eigentumsschutzes

# Vergleich verschiedener Handlungsalternativen und dabei zu berücksichtigende Aspekte (2/5)

## Handlungsalternativen

Status quo (bzw. „Business as Usual“ / BAU)

**(Verfassungskonforme!) (Re-)Regulierungen und sonstige Maßnahmen**

- Bspw. Mietpreisbremse, Monopolregulierung, ...
- Bspw. Wohngeld, Energiekostenzuschuss, ...
- ...

**Anwendung von Art. 15 GG**

## Bewertungsaspekte

Effektivität bzgl. (evtl.) explizit definierter Ziele

Ggf. keine oder zumindest keine sehr großen Unterschiede, da Adressierung durch Regulierung oder sonstige Maßnahmen möglich, was aber zur Frage der Effizienz dieser Maßnahmen „überleitet“

Effizienz

- (Einmalige und laufende) Transaktionskosten
- Fehlllokation von Ressourcen (im „produktiven Bereich“)
  - Bspw. Infrastruktur oder Wohnraum erst verrotten lassen und dann kostspielig sanieren, um so die Regulierung bzw. bestimmte Regeln zur Kostenanlastung „auszuspielen“
  - Bspw. aus vornehmlich betriebswirtschaftlichem Kalkül vorgenommene, eher unnötige Behandlungen im Gesundheitsbereich
- ... und in diesem Zusammenhang auch Transaktionskosten einer (hier als verfassungsrechtlich unstrittig angenommenen) administrativen Umsetzung einer Anwendung von Art. 15 GG bzw. alternativer Maßnahmen

...

# Vergleich verschiedener Handlungsalternativen und dabei zu berücksichtigende Aspekte (3/5)

## Handlungsalternativen

Status quo (bzw. „Business as Usual“ / BAU)

(Verfassungskonforme!) (Re-)Regulierungen und sonstige Maßnahmen

- Bspw. Mietpreisbremse, Monopolregulierung, ...
- Bspw. Wohngeld, Energiekostenzuschuss, ...
- ...

Anwendung von Art. 15 GG

## Bewertungsaspekte

Effektivität bzgl. (evtl.) explizit definierter Ziele

Effizienz

- Hier implizit von einer (zumindest extrem) preis-unelastischen Nachfrage ausgehend
- Ggf. bereits bei Effektivitätsbetrachtung berücksichtigt, dann „Doppelzählung“ vermeiden

(Reine) Verteilungseffekte

- Beispiele:
  - Unbeabsichtigte (und im Kontext von Informationsasymmetrien nicht zu verhindernde) Überrenditen im Rahmen einer Regulierung
  - Zusammenspiel eines „sehr knappen“ Angebots und einer „sehr hohen“ Nachfrage, was zu einem hohen Preisniveau und extremen Überrenditen führt
- In diesem Zusammenhang ist auch die Frage der Höhe von Entschädigungszahlungen und der Kostentragung zu berücksichtigen

...

# Vergleich verschiedener Handlungsalternativen und dabei zu berücksichtigende Aspekte (4/5)

BACK UP

## Handlungsalternativen

Status quo (bzw. „Business as Usual“ / BAU)

(Verfassungskonforme!) (Re-)Regulierungen und sonstige Maßnahmen

- Bspw. Mietpreisbremse, Monopolregulierung, ...
- Bspw. Wohngeld, Energiekostenzuschuss, ...
- ...

Anwendung von Art. 15 GG

- Regelmäßig kaum quantifizierbar
- Im Rahmen der Politikberatung nicht in (Gesamt-)Bewertung zu berücksichtigen, da ansonsten „Zirkelschlussprobleme“ bestehen

## Bewertungsaspekte

Effektivität bzgl. (evtl.) explizit definierter Ziele

Effizienz

(Reine) Verteilungseffekte

**Weitere Transaktionskosten der Umsetzung und damit einhergehende Risiken**

- Im Rahmen einer wiss. Analyse durchaus zu berücksichtigen, aber regelmäßig kaum quantifizierbar
- Im Übrigen sind verfassungsrechtliche Risiken jedoch sinnvollerweise bei einer verfassungsrechtlichen Überprüfung (und somit auch bei einer Klärung durch das Verfassungsgericht) nicht zu berücksichtigen, da ansonsten „Zirkelschlussprobleme“ bestehen

**Politische Durchsetzungskosten**

Außerdem: Gefahr negativer Reputationswirkungen hinsichtlich des Eigentumsschutzes

# Vergleich verschiedener Handlungsalternativen und dabei zu berücksichtigende Aspekte (5/5)

## Handlungsalternativen

Status quo (bzw. „Business as Usual“ / BAU)

(Verfassungskonforme!) (Re-)Regulierungen und sonstige Maßnahmen

- Bspw. Mietpreisbremse, Monopolregulierung, ...
- Bspw. Wohngeld, Energiekostenzuschuss, ...
- ...

Anwendung von Art. 15 GG

In Einzelfällen durchaus auch positive Signalwirkungen denkbar, die aber insbesondere in verfassungsrechtlichen Betrachtungen zu ignorieren sind

## Bewertungsaspekte

Effektivität bzgl. (evtl.) explizit definierter Ziele

Effizienz

(Reine) Verteilungseffekte

Weitere Transaktionskosten der Umsetzung und damit einhergehende Risiken

Politische Durchsetzungskosten

**Außerdem: Gefahr negativer Reputationswirkungen hinsichtlich des Eigentumsschutzes**

- ... würde speziell bei „unangemessener“ Anwendung von Art. 15 GG auftreten
- Vermeidung derartiger negativer Reputationseffekte durch ...
  - Adäquate („zurückhaltende“) Anwendung
  - Adäquate Entschädigungshöhen
- Frage des Umfangs des Schutzes durch Verfassungsgericht

# Agenda

---

## 1) Rationalität von Art. 15 GG und Anwendungspotential

### 1.1) Rationalität von Art. 15 GG

### 1.2) Vorgehen bei Entscheidungen über Anwendung von Art. 15 GG und Anwendungspotential

#### 1.2.1) (Nachgelagerte) Detailbetrachtung

#### 1.2.2) (Vorgelagerte) Grobbetrachtung und Anwendungspotential

## 2) Höhe der Entschädigung bei Vergesellschaftung nach Art. 15 GG: Grundsätzliche Überlegungen und Implikationen für eine Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin

## 3) Haushaltsneutralität oder -belastung durch Entschädigung bei Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin nach Art. 15 GG?

## 4) Anmerkungen zur Frage einer Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin



# (Vorgelagerte) „Grobberachtungen“ als Vorstufe einer (Detail-)Analyse zur Frage der Rationalität einer konkreten Anwendung von Art. 15 GG

## Hohe Rationalität für vorgelagerte Grobberachtungen und „Daumenregeln“

- Begrenzung von Transaktionskosten
- Vermeidung von Verunsicherungen hinsichtlich des Wertes des grundsätzlichen Eigentumsschutzes durch Art. 14 GG

- Derartige Daumenregeln sowie (Meta-)Regeln bezüglich der Begrenzung der Regeldifferenzierung beim Wirtschaftssystemdesign weisen eine institutionenökonomische Rationalität auf ...
- ... und könn(t)en als zentrale Elemente einer institutionenökonomisch fundierten „Ordnungspolitik“ angesehen werden

Insofern ist eine nähere Befassung mit der Anwendung von Art. 15 GG nur in Ausnahmefällen sinnvoll

## Wann könnten tendenziell derartige Ausnahmefälle vorliegen? → Indizien:

- Große Relevanz des entsprechenden Wirtschaftsbereichs
- Deutliche Hinweise auf große Defizite (z.B. Marktmachtprobleme)
- Zentrale (staatliche) Involvierung ohnehin zu beobachten bzw. eindeutig zu erwarten im Kontext umfangreicher Regulierungen und / oder einer staatlichen Fällung wesentlicher Bereitstellungsentscheidungen

Insbesondere in Infrastruktur- und Daseinsvorsorgebereichen von Relevanz

- Geschäftsmodelle der betroffenen Unternehmen basieren vor allem auf „regulatorischen Spielereien“ und weniger auf „eigener Leistung“

# (Vorgelagerte) „Grobberachtungen“ als Vorstufe einer (Detail-)Analyse

## Frage der Rationalität einer konkreten Anwendung von Art. 15 GG

BACK UP

### Hohe Rationalität für vorgelagerte Grobberachtungen und „Daumenregeln“

- Begrenzung von Transaktionskosten
- Vermeidung von Verunsicherungen hinsichtlich des Wertes des grundsätzlichen Eigentumsschutzes durch Art. 14 GG

- Derartige Daumenregeln sowie (Meta-)Regeln bezüglich der Begrenzung der Regeldifferenzierung beim Wirtschaftssystemdesign weisen eine institutionenökonomische Rationalität auf ...
- ... und könn(t)en als zentrale Elemente einer institutionenökonomisch fundierten „Ordnungspolitik“ angesehen werden

### Insofern ist eine nähere Befassung mit der Anwendung von Art. 15 GG in Ausnahmefällen sinnvoll

#### Wann könnten tendenziell ...

- Große Relevanz des entsp...
- Deutliche Hinweise auf gro...
- Zentrale (staatliche) Involv...
- und / oder einer staatliche...
- Geschäftsmodelle der bet...
- Leistung“

- Als Daumenregel könnte (bzw. sollte wohl) auch vorgesehen werden, eine gewisse Vorsicht, die sich in bestimmten Situationen in einer temporären Zurückhaltung hinsichtlich des Ausmaßes öffentlicher Involvierung und z.B. in einer temporären Anwendung „milderer Mittel“ (wie allgemeines Wettbewerbsrecht statt sektorspezifischer Regulierung, sektorspezifische Regulierung statt „Verstaatlichung“, ...) äußern kann, beim Regeldesign anzuwenden
- Eine derartige Vorsicht erscheint insbesondere geboten, wenn der Wissensstand bezüglich eines bestimmten „Regelungsgebietes“ noch nicht hinreichend gefestigt ist; ein hoher Handlungsdruck und/oder ein gefestigter Wissensstand können jedoch in speziellen Fällen auch einen Verzicht auf eine derartige Vorsicht legitim erscheinen lassen (z.B. „sehr kurzfristige Bankenverstaatlichung in Finanzkrise“)

umfangreicher Regulierungen

orsorgebereichen von Relevanz

eien“ und weniger auf „eigener

# Anwendungspotential

## In verschiedenen Infrastruktur- und Daseinsvorsorgebereichen ...

- ... legen „grüne Wiese“-Betrachtungen nahe, dass Zentralität und eine öffentliche / gemeinwirtschaftliche Ausrichtung als geeignete Governance-Form anzusehen sind
- ... weicht der (institutionelle) Status quo davon deutlich ab

**In diesen Bereichen kann es gemäß den vorstehenden Überlegungen (zu vorgelagerten Grobbetrachtungen und „Daumenregeln“) durchaus geboten bzw. nicht offensichtlich unangemessen sein, die Anwendung von Art. 14 (3) oder Art. 15 GG in Erwägung zu ziehen**

**Unabhängig davon wird dann regelmäßig doch von einer Anwendung von Art. 14 (3) GG oder Art. 15 GG (zumindest aktuell) abzuraten sein**

Vgl. z.B.

Beckers, T. / Bieschke, N. / Lenz, A.-K. / Heurich, J. / Kühling, J. / Hertel, W. / Schäfer, D. (2014): Alternative Modelle für die Organisation und die Finanzierung des Ausbaus der Stromübertragungsnetze in Deutschland – Eine (institutionen-)ökonomische Analyse unter Einbezug juristischer und technisch-systemischer Expertise; Gutachten im Rahmen des vom Ministerium für Finanzen und Wirtschaft (MFW) des Landes Baden-Württemberg, vom Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk (MWEIMH) des Landes Nordrhein-Westfalen und vom Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Technologie (TMWAT) beauftragten Projektes „Alternativen zur Finanzierung des Ausbaus der Übertragungsnetze in Deutschland“, Online-Veröffentlichung.

# Agenda

---

- 1) Rationalität von Art. 15 GG und Anwendungspotential
- 2) Höhe der Entschädigung bei Vergesellschaftung nach Art. 15 GG: Grundsätzliche Überlegungen und Implikationen für eine Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin
- 3) Haushaltsneutralität oder -belastung durch Entschädigung bei Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin nach Art. 15 GG?
- 4) Anmerkungen zur Frage einer Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin

# Festsetzung der Entschädigungshöhe: Enteignung nach Art. 14, Abs. 3, Satz 1 u. 2 GG vs. Vergesellschaftung nach Art. 15 GG

BACK UP

Rein ökonomische Betrachtung mit Bezug zu unterschiedlichen Konstellationen, in denen privaten Akteuren (annahmegemäß) das Eigentum entzogen wird

## Enteignung für Straßenbauvorhaben nach Art. 14, Abs. 3, Satz 1 u. 2 GG

- Enteignung soll Abschöpfung der potentiell hohen Zahlungsbereitschaft der öffentlichen Hand entgegenwirken, die sich aus dem Bedarf an dem spezifischen Grundstück und der damit einhergehenden besonderen Machtposition des bisherigen Eigentümers ergibt
- Verkehrswert für ähnliche Grundstücke als grundsätzlich naheliegende und angemessene Entschädigung anzusehen

## Vergesellschaftung nach Art. 15 GG

- Oftmals dürften (Markt-)Machtprobleme vorliegen, wenn Anwendung von Art. 15 GG in Betracht gezogen wird
- Derartige Machtprobleme ergeben sich nicht aus konkretem Einzelfall, sondern stehen mit Marktstruktur, Regulierung etc. in Verbindung
- Zuordnung des „Werts“ derartiger Machtpositionen (über Entschädigungshöhe) an bisherige Eigentümer steht dem Grundgedanken des Art. 15 GG entgegen
- Verkehrswert gerade deshalb regelmäßig nicht als angemessene Entschädigung anzusehen

# Ertragswert als Entschädigung bei Vergesellschaftung nach Art. 15 GG regelmäßig geeignet, aber vielfältige Anwendungsfragen (1/3)

**Ertragswertverfahren ermöglicht es, wirtschaftliche Interessen der bisherigen Eigentümer angemessen zu adressieren**

Angemessene und gut begründete Entschädigungshöhe auch von höchster Bedeutung, um negative Reputationswirkungen hinsichtlich des Eigentumsschutzes nach Art. 14 GG und eines adäquaten Investorenschutzes zu vermeiden

## Diskussion einzelner Anwendungsfragen

- Abschätzung der Erträge in zukünftigen Jahren
  - Berücksichtigung der zukünftigen Erträge bei „harter“, aber verfassungskonformer Regulierung erscheint nicht unangemessen
  - Abschätzung zukünftiger Erträge grundsätzlich anspruchsvoll, aber bei Anwendung von Art. 15 GG im Regelfall vermutlich dennoch relativ einfach, da politische Vorgaben und Rahmensetzungen für Ertragssituation der Unternehmen von zentraler Bedeutung
  - ...
- Kapitalkosten / Diskontsatz aus Sicht privater Investoren

# Ertragswert als Entschädigung bei Vergesellschaftung nach Art. 15 GG regelmäßig geeignet, aber vielfältige Anwendungsfragen (2/3)

BACK UP

- Hier sind nicht die gängigen und vielfach verwendeten Verfahren zur Wertermittlung in der Immobilienbranche, die z.T. auch als Ertragswertverfahren bezeichnet werden, gemeint
- Vielmehr wird auf den Grundgedanken des Ertragswertverfahrens abgestellt

**Ertragswertverfahren ermöglicht es, wirtschaftliche Interessen der bisherigen Eigentümer angemessen zu adressieren**

Angemessene und gut begründete Entschädigungshöhe auch von höchster Bedeutung, um negative Reputationswirkungen hinsichtlich des Eigentumsschutzes nach Art. 14 GG und eines adäquaten Investorenschutzes zu vermeiden

## Diskussion einzelner Anwendungsfragen

- Abschätzung der Erträge in zukünftigen Jahren
  - Berücksichtigung der zukünftigen Erträge bei „harter“, aber verfassungskonformer Regulierung erscheint nicht unangemessen
  - Abschätzung zukünftiger Erträge grundsätzlich relativ einfach, da politische Vorgaben und ...
- Kapitalkosten / Diskontsatz aus Sicht privater Investoren

Dabei erscheint es ebenfalls nicht unangemessen, nicht intendierte, aber unvermeidbare „Informationsrenten“ des Unternehmen nicht (oder zumindest nicht vollumfänglich) zu berücksichtigen

# Ertragswert als Entschädigung bei Vergesellschaftung nach Art. 15 GG regelmäßig geeignet, aber vielfältige Anwendungsfragen (3/3)

BACK UP

Wenn zukünftige Ertragssituation des Unternehmens vor allem auf „eigener Leistung“ (technische Innovationen, Identifikation und Befriedigung neuer Bedürfnisse, ...) beruht, sollte dies zu eindeutig anderen Entschädigungen führen als bei Unternehmen, deren Wert sich nicht zuletzt aus Ineffizienzen staatlicher Regulierung und einem „geschickten Umgang“ mit dieser ergibt

- Sehr vereinfacht dargestellt: „Biontech, Bosch, Kuka, SAP, ...“ vs. „eng regulierte Infrastrukturnetzbetreiber, ...“
- Bei Unternehmen, deren Geschäftsmodell vor allem auf „eigener Leistung“ beruht, sollten (ausnahmsweise) Entschädigungen in Höhe des Markt-/Verkehrswertes in Betracht gezogen werden, ...
- ... aber das Anwendungspotential von Art. 15 GG dürfte in diesen Wirtschaftsbereichen ohnehin extrem begrenzt bzw. (zumindest nach heutigem Wissensstand) kaum vorhanden sein!

In diesem Kontext kann man auch sagen, dass ein Schutz von Investitionen (und „Innovationen“) hinsichtlich des Wissensaufbau zum Umgang mit (und dabei auch zum „Ausspielen“) einer Regulierung nicht (zu) lange gewährt werden muss



# Überlegungen zur Entschädigungshöhe für den Fall einer Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen in Berlin

- Aussagen auf Basis erster Überlegungen!
- Und somit keine Darstellung von Ergebnissen umfangreicher Analysen!

**Anwendung von Ertragswertverfahren in der vorstehend diskutierten Weise erscheint grundsätzlich angemessen**

**Welche Mietenregulierung ist bei der Abschätzung der zukünftigen Ertragssituation der Wohnungsunternehmen anzunehmen?**

Durch (ausschließliche) Bundeskompetenz bezüglich der Mietenregulierung gemäß BVerfG-Urteil liegt eine „besonders interessante“ Konstellation vor

...

**Von der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ ins Spiel gebrachte Ansätze zur Kalkulation der Entschädigungshöhe konfliktieren (zumindest) zum Teil erheblich mit den vorstehenden Überlegungen**

# Agenda

---

- 1) Rationalität von Art. 15 GG und Anwendungspotential
- 2) Höhe der Entschädigung bei Vergesellschaftung nach Art. 15 GG: Grundsätzliche Überlegungen und Implikationen für eine Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin
- 3) Haushaltsneutralität oder -belastung durch Entschädigung bei Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin nach Art. 15 GG?
- 4) Anmerkungen zur Frage einer Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin

# Gewährleistung von „Haushaltsneutralität“ grundsätzlich problemlos möglich (1/3)

**Unter der Nebenbedingung, dass ...**

- ... keinerlei Belastung des Landeshaushaltes erfolgt
- ... und damit keine Haushaltsmittel aus anderen Verwendungszwecken abgezogen werden müssen,

**... ist es grundsätzlich problemlos möglich ein Finanzierungskonstrukt zu etablieren,  
welches die bisherigen Eigentümer der von der Vergesellschaftung betroffenen Unternehmen  
gemäß den vorstehenden Überlegungen entschädigt, ...**

**... aber geringere Mieten „ermöglicht“ als bei anderen Handlungsalternativen / Regulierungsmaßnahmen**

**Zentraler Grund hierfür: Kapitalkosten bei der Umsetzung der Vergesellschaftung sind in einem relevanten Ausmaß  
geringer als die bei der Ermittlung der Entschädigungshöhe zu verwendende Diskontrate**

Im Kontext der staatlichen Fällung der Bedarfsentscheidung und der „internen Risikotragung“ durch Mieter/innen gibt es keinen Anlass dafür, diese beobachtbaren Kapitalkosten im Rahmen ökonomischer Überlegungen „nach oben zu korrigieren“

**Im Kontext dieser Kapitalkostendifferenz dürften auch „Nebenkosten“ der Vergesellschaftung  
(Beratungsunternehmen, ggf. sogar Grunderwerbssteuern) grundsätzlich problemlos mit abgedeckt werden  
können**

# Gewährleistung von „Haushaltsneutralität“ grundsätzlich problemlos möglich (2/3)

BACK UP

Ergänzende Erläuterungen

## Den Aussagen zur „Haushaltsneutralität“ liegen insbesondere die folgenden Annahmen zugrunde:

- Zwar wird davon ausgegangen, dass bisher stattfindende „Spielereien“ bezüglich des Ausnutzens der Mietenregulierung und damit auch ein „auf Verschleiß fahren“ bezüglich der Immobilienbestände nach einer Vergesellschaftung unterbleiben, aber dass ansonsten das von den bisherigen Eigentümern praktizierte Bewirtschaftungsprinzip insofern fortgeführt wird, als dass grundsätzlich keine speziell durch die Vergesellschaftung bedingte Anhebungen des Qualitätsniveaus erfolgen; ...
- ... diese Annahmen können entfallen, wenn im Rahmen der Kalkulation der Entschädigungshöhe von einer (hypothetischen) veränderten Bewirtschaftungsstrategie ausgegangen würde
- Keine relevanten Kalkulations- und Prognosefehler im Kontext der Ermittlung der Entschädigungshöhen
  - Keine deutliche Überschätzung der (wie dargestellt) zu erwartenden zukünftigen Mieteinnahmen der großen privaten Wohnungsunternehmen bei Kalkulation der Entschädigungshöhen
  - Keine unerwartet „harte“ Mietenregulierung in der Zukunft, welche bei Kalkulation der Entschädigungshöhen nicht vorausgesehen worden ist

Interessante Frage: Inwieweit sollte die AöR sich gegen zukünftige Entwicklungen des Zinsniveaus absichern?

# Gewährleistung von „Haushaltsneutralität“ grundsätzlich problemlos möglich (3/3)

BACK UP

## Die Aussage ...

„Die Entschädigungssumme kann vollständig aus den Mieten refinanziert werden, sodass die Entschädigung den Haushalt nicht belastet. Die Mieten könnten dabei sogar gesenkt werden.“ (Auszug aus der „Kostenschätzung der Trägerin“ in der „Amtliche[n] Mitteilung zum Volksentscheid“)

**... ist insofern korrekt und auch unter Anwendung der vorstehenden Überlegungen zur Kalkulation der Entschädigungshöhe uneingeschränkt gültig, welche – wie gesagt – nicht mit Sichtweisen der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteigenen“ übereinstimmen**

# Agenda

---

- 1) Rationalität von Art. 15 GG und Anwendungspotential
- 2) Höhe der Entschädigung bei Vergesellschaftung nach Art. 15 GG: Grundsätzliche Überlegungen und Implikationen für eine Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin
- 3) Haushaltsneutralität oder -belastung durch Entschädigung bei Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin nach Art. 15 GG?
- 4) Anmerkungen zur Frage einer Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin

BACK UP

## 1) Rationalität von Art. 15 GG und Anwendungspotential

- Wirtschaftssystemdesign und Entscheidungen zur Frage „Wettbewerb privater Akteure vs. Zentralität und gemeinwirtschaftliche Ausrichtung“ erfolgen unter Unsicherheit
- Aus (institutionen-)ökonomischer Sicht sehr wertvoll, dass Art. 15 GG existiert
- Anwendung sollte keinesfalls pauschal ausgeschlossen werden, aber nur mit höchster Vorsicht erfolgen

## 2) Höhe der Entschädigung bei Vergesellschaftung nach Art. 15 GG: Grundsätzliche Überlegungen und Implikationen für eine Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin

- Entschädigung bei Anwendung von Art. 15 GG sollte sowohl die (äußerst legitimen!) Interessen der bisherigen Eigentümer berücksichtigen als auch mit dem (sinnvollen!) Grundgedanken von Art. 15 GG kompatibel sein
- Ertragswert-Ansatz grundsätzlich geeignet, aber vielfältige Detailfragen bei der Anwendung

## 3) Haushaltsneutralität oder -belastung durch Entschädigung bei Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin nach Art. 15 GG?

- Es ist relativ unproblematisch möglich, ein (Finanzierungs-)Konstrukt zu etablieren, welches eine „haushaltsneutrale Finanzierung“ der Entschädigungssumme erlaubt
- Die Schuldenbremse(n) lassen die erforderliche Kapitalbereitstellung zu, ohne dass an anderer Stelle Mittel abzuziehen sind

## 4) Anmerkungen zur Frage einer Vergesellschaftung der großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin

Effekte einer Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen in Berlin nach Art. 15 GG sowie auch alternativer Handlungsoptionen können von uns (zumindest aktuell, ggf. aber auch zukünftig) nicht klar genug prognostiziert werden, um eine Handlungsempfehlung für die die zuständigen politischen Entscheidungsträger/innen aussprechen zu können

# Grundlegende Überlegungen zur Wohnraumbereitstellung (1/3)

## Politischer Konsens:

- Für gesamte Bevölkerung soll Wohnraum (in zumindest „einfacher Qualität“) zur Verfügung stehen
- Begrenzung der Belastung von Mieter/innen mit niedrigem Einkommen, denen (naheliegend) Wohnraum in „einfacher Qualität“ zugeordnet wird

## Mehrere Optionen zur Umsetzung dieser politischen Bereitstellungsentscheidungen und Frage der Kosten der alternativen Maßnahmen, was ceteris paribus den Einsatz öffentlicher Mittel und damit das Steuerniveau beeinflusst

- Subjektförderung in Verbindung mit Kapazitätsentscheidungen durch private Investoren
- Öffentliche Kapazitätsentscheidung (insb. mit Bezug zu Wohnraum in „einfacher Qualität“) und Objektförderung
  - Objektförderung nach „ÖPP-Ansatz“, die sich an gewinnorientierte Wohnungsunternehmen richtet
  - Objektförderung nach „ÖÖP-Ansatz“ (i.w.S.), die sich an gemeinwirtschaftlich ausgerichtete Wohnungsunternehmen richtet

- Öffentlich-öffentliche Partnerschaft (ÖÖP) als Bezeichnung für ein Vertragsverhältnis zwischen öffentlichen Akteuren
- ÖÖP im weiten Sinne (i.w.S.) bezeichnet hier Vertragsverhältnis (im ökonomischen Sinne) zwischen öffentlicher Hand und öffentlichem / gemeinschaftlichem / Not-for-Profit-Akteur
- Beispiele für derartige Akteure: Öffentliche Unternehmen (Bund, Land, Kommune, ...), Genossenschaften, andere nicht gewinnorientierte Eigentümer, ...

- Vornehmlich regelbasierte (und nicht rein preisliche) Allokation dieses Wohnraums
- Begleitend sinnvoll: Fehlbelegungsabgabe und Maßnahmen zur Förderung der „Durchmischung“ vorsehen



# Grundlegende Überlegungen zur Wohnraumbereitstellung (2/3)

## Subjekt- vs. Objektförderung

- Durch Objektförderung werden Risiken für Investoren reduziert bzw. – anders formuliert – die gewählte Governance-Form ist an die Spezifität der Investitionen angepasst ...
- ... was zur Reduktion von Kapitalkosten und weiteren Transaktionskosten führt und damit dazu beiträgt, den erforderlichen Mitteleinsatz der öffentlichen Hand zu minimieren
- ...

## ÖPP- vs. ÖÖP-Ansatz bei Objektförderung

- Eignung des ÖPP-Ansatzes wird hier nicht zuletzt dadurch beeinflusst, inwieweit es bei den „betroffenen“ Wohnungen langfristig gelingt, durch die Regulierung der Mieten im Bestand und bei Neuvermietungen ...
  - ... eine Entkopplung der Erlöse von den Kosten (und damit Überrenditen) zu verhindern
  - ... keine Fehl-Allokation von Ressourcen (als Folge von Fehlanreizen im Rahmen der Regulierung) zu erzeugen
  - ... und auch sonstige nicht intendierte Wirkungen zu vermeiden
- ...

# Grundlegende Überlegungen zur Wohnraumbereitstellung (3/3): Handlungsempfehlungen und langfristige Implikationen

- Sehr komprimierte Darstellung!
- Unabhängig davon ermöglichen gefestigte Erkenntnisse der Institutionenökonomik es, hier einige recht klare Aussagen treffen zu können

## Handlungsempfehlung

- Zentrale Rolle von nach dem ÖÖP-Ansatz (i.w.S.) organisierter Objektförderung für die Bereitstellung von Wohnraum in „einfacher Qualität“ in größerem Maßstab
- Besondere Relevanz für Ballungsräume, in denen Nachfrageüberhang in dem entsprechenden Preis-/Qualitätssegment besteht bzw. zu erwarten ist

## Langfristige Implikationen

Wohnraumbereitstellung in erheblichem (und zunehmendem) Maße nach ÖÖP-Ansatz (i.w.S.) und somit durch gemeinwirtschaftlich ausgerichtete Unternehmen

## Exkurs / am Rande bemerkt

Objektförderung nach dem ÖPP-Ansatz kann durchaus auch eine (wenn auch nicht so große) sinnvolle Rolle spielen, insbesondere bei der Bereitstellung von Wohnraum in einem etwas „höherwertigen“ Segment (im Vergleich zur „einfachen Qualität“)

# Situation im Berliner Wohnungsmarkt und Handlungsoptionen für den Bestand

**Angespannte Marktsituation ...**

**Unstrittig: Deutliche Kapazitätsausweitung erforderlich → Bauen, bauen, bauen!**

Gemäß vorstehender Überlegungen dabei vor allem Objektförderungen nach dem ÖÖP-Ansatz vorzugswürdig

Handlungsoptionen sind z.T. kombinierbar

**Handlungsoptionen für den Bestand (Fokus: große Wohnungsunternehmen)**

- Verschiedene (Re-)Regulierungen
  - ...
  - Verschärfung der Mietpreisbremse
  - Mietendeckel
  - ...
- Mehr Subjektförderung
  - ...
- ...
- Deutliche Ausweitung des Marktanteils der öffentlich / gemeinwirtschaftlich ausgerichteten Wohnungsunternehmen
  - Erwerb großer privater Wohnungsunternehmen durch das Land Berlin
  - Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen nach Art. 15 GG

Aber: Entscheidung über (Re-)Regulierung vor allem in Bundes- und nicht in Landeskompetenz

# Diskussion der Option der Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen nach Art. 15 GG (1/4)

Erste, sehr  
grundlegende  
Überlegungen

## Vorgelagerte Anmerkungen zur Option der Vergesellschaftung

- Festsetzung der Entschädigungshöhe sollte keinesfalls nicht darauf ausgerichtet sein, Mieten so weit wie möglich zu senken
- Zur Festsetzung der Entschädigungshöhe siehe die grundsätzlichen Überlegungen unter Punkt 3
- Welche Relevanz haben in diesem Fall Reputationseffekte hinsichtlich des Eigentumsschutzes in der Marktwirtschaft?  
... dies wird nichtzuletzt auch durch die Begründung und die Art und Weise der Festsetzung der Entschädigungshöhe beeinflusst!

(Re-)Regulierung (im Sinne einer Verschärfung der Mietenregulierung) vs. Vergesellschaftung

Erwerb von großen privaten Wohnungsunternehmen durch das Land Berlin vs. Vergesellschaftung

# Diskussion der Option der Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen nach Art. 15 GG (2/4)

Erste, sehr grundlegende Überlegungen

## (Re-)Regulierung (im Sinne einer Verschärfung der Mietenregulierung) vs. Vergesellschaftung

- Verschärfung der Mietenregulierung
    - Nur begrenzt wirksam aufgrund der Heterogenität und Komplexität im Wohnungsmarkt
    - Weiter zunehmende Transaktionskosten und auch weitere zunehmende (Fehl-)Anreize zur Ressourcenverschwendung (z.B. ineffiziente Instandhaltungs-/Sanierungsstrategien) als unvermeidbare Kollateralschäden
  - Im Übrigen positive Auswirkungen einer Vergesellschaftung auf weitere Bereiche des Wohnungsmarktes nicht undenkbar
    - Allgemeine Regulierungsintensität könnte u.U. vermindert werden, ...
    - ... was zur Reduktion der durch Regulierung induzierten Transaktionskosten und Fehlsteuerungen beitragen würde
  - ...
- Relevanz in konkretem Fall jedoch fraglich, weil angestrebte Vergesellschaftung nur recht begrenzten Anteil an Wohnungen umfasst
  - Außerdem: Entscheidung über Regulierung liegt vielfach nicht in Landeskompetenz

## Erwerb von großen privaten Wohnungsunternehmen durch das Land Berlin vs. Vergesellschaftung

- Nicht unplausibel, dass aktuelle Eigentümer „durch Not getriebenes“ Interesse an Erwerb durch das Land Berlin ausnutzen würden, indem entsprechend hohe Kaufpreisforderungen aufgerufen würden
- Transaktionskosteneffekte bei Erwerb durch das Land Berlin
  - Einerseits: Vorteil der Vermeidung von bei Vergesellschaftung zu erwartenden Rechtsstreitigkeiten
  - Andererseits: Nachteil der erhöhten Transaktionskosten von Einzelverhandlungen mit bisherigen Eigentümern
- ...

Auch interessante Option: Kaufvereinbarungen anstreben bei glaubwürdiger Androhung einer Vergesellschaftung

# Diskussion der Option der Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen nach Art. 15 GG (3/4)

BACK UP

## (Re-)Regulierung (im Sinne einer Verschärfung der Mietenregelung) vs. Vergesellschaftung

### ▪ Verschärfung der Mietenregulierung

- N
- V
- I

### ▪ Im Übr

- A
- U

▪ ...

- Aktuell sehen wir uns im Kontext eines nur begrenzt möglichen Zeiteinsatzes für die Analyse der Wirkungen einer Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen in Berlin nach Art. 15 GG sowie alternativer Handlungsoptionen nicht in der Lage, sich mit einer mit wissenschaftlichem Anspruch abgeleiteten Aussage hierzu zu positionieren
- Wir halten es für denkbar, dass auch bei ausreichendem Zeiteinsatz Effekte nicht klar genug prognostiziert werden können, um eine Handlungsempfehlung aussprechen zu können, die die zuständigen politischen Entscheidungsträger/innen zur Kenntnis nehmen und berücksichtigen könnten

## Erwerb von großen privaten Wohnungsunternehmen durch das Land Berlin vs. Vergesellschaftung

- Nicht unplausibel, dass aktuelle Eigentümer „durch Not getriebenes“ Interesse an Erwerb durch das Land Berlin ausnutzen würden, indem entsprechend hohe Kaufpreisforderungen aufgerufen würden
- Transaktionskosteneffekte bei Erwerb durch das Land Berlin
  - Einerseits: Vorteil der Vermeidung von bei Vergesellschaftung zu erwartenden Rechtsstreitigkeiten
  - Andererseits: Nachteil der erhöhten Transaktionskosten von Einzelverhandlungen mit bisherigen Eigentümern
- ...

Auch interessante Option: Kaufvereinbarungen anstreben bei glaubwürdiger Androhung einer Vergesellschaftung

# Diskussion der Option der Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen nach Art. 15 GG (4/4)

BACK UP

## (Re-)Regulierung (im Sinne einer Verschärfung der Mietenregulierung) vs. Vergesellschaftung

- Verschärfung der Mietenregulierung
    - ...
    - ...
  - Im Übrigen
    - ... was zur Reduktion der durch Regulierung induzierten Transaktionskosten und Fehlsteuerungen beitragen würde
    - ...
- Zu beachten:**  
Fragestellung beim Volksentscheid am 26.09.2021 ≠ Fragestellung bei (denkbarer zukünftiger) legislativer Abstimmung über Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen nach Art. 15 GG
- ... relevant in Kombination mit jedem fraglichen, von angestrebte Vergesellschaftung nur recht begrenzten Anteil an Wohnungen umfasst
  - Außerdem: Entscheidung über Regulierung liegt vielfach nicht in Landeskompetenz

## Erwerb von großen privaten Wohnungsunternehmen durch das Land Berlin vs. Vergesellschaftung

- Nicht unplausibel, dass aktuelle Eigentümer „durch Not getriebenes“ Interesse an Erwerb durch das Land Berlin ausnutzen würden, indem entsprechend hohe Kaufpreisforderungen aufgerufen würden
- Transaktionskosteneffekte bei Erwerb durch das Land Berlin
  - Einerseits: Vorteil der Vermeidung von bei Vergesellschaftung zu erwartenden Rechtsstreitigkeiten
  - Andererseits: Nachteil der erhöhten Transaktionskosten von Einzelverhandlungen mit bisherigen Eigentümern
- ...

Auch interessante Option: Kaufvereinbarungen anstreben bei glaubwürdiger Androhung einer Vergesellschaftung

---

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Lukas Vorwerk  
vorwerk@tu-berlin.de

Prof. Dr. Thorsten Beckers  
thorsten.beckers@uni-weimar.de