

Die Erweiterung des Prüfungsmaßstabs bei der *konkreten Normenkontrolle* eröffnet den Fachgerichten die Möglichkeit, sowohl dem EuGH als auch dem BVerfG vorzulegen und innerstaatliche Umsetzungsakte am Maßstab der Unionsgrundrechte überprüfen zu lassen. Trotz der Möglichkeit zur Vorlage an das

BVerfG sollten die Fachgerichte aber auch in Zukunft unmittelbar ein Vorabentscheidungsersuchen an den EuGH richten, um die Vereinbarkeit des innerstaatlich umgesetzten sekundären Unionsrechts mit den Unionsgrundrechten überprüfen zu lassen.

Vergesellschaftung von Grund und Boden in Berlin: Nur unter Einbeziehung der Wohnungsbaugenossenschaften?!

von Rechtsanwalt Dr. Christian Schede und Rechtsanwalt Dr. Johann-Frederik Schuldt, Berlin*

Nach der Mehrheit für den Volksentscheid »Deutsche Wohnen & Co. enteignen« hat der Berliner Senat die rechtlichen Möglichkeiten für den Erlass eines Vergesellschaftungsgesetzes zu prüfen, durch das die Bestände aller privaten Wohnungsunternehmen mit mindestens 3.000 Wohnungen in Berlin in Gemeineigentum überführt werden sollen. Der Beitrag behandelt die bisher ungeklärte und sowohl praktisch als auch politisch besonders relevante Frage der Einbeziehung der Wohnungsbaugenossenschaften in die Vergesellschaftung. Dabei wird gezeigt, dass die Genossenschaften in ein mögliches Vergesellschaftungsgesetz einbezogen werden müssten, weil eine Ausnahmeregelung für die Genossenschaftsbestände gegen den allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 GG verstoßen würde.

I. Einleitung

Am 26.09.2021 haben 57,6 % der Berliner Wähler dem Volksentscheid »Deutsche Wohnen & Co. enteignen« zugestimmt.¹ Anders als die Bezeichnung vermuten lässt, stand nicht die Enteignung des Unternehmens Deutsche Wohnen SE zur Abstimmung. Der Volksentscheid zielt vielmehr auf eine Vergesellschaftung privater Wohnungsbestände im Land Berlin. Als Rechtsgrundlage für diesen in der bundesrepublikanischen Geschichte beispiellosen Eingriff in Eigentümerrechte soll Art. 15 GG fungieren.

Nach dem offiziellen Beschlusstext des Volksentscheids soll die Vergesellschaftung die Bestände aller privaten Wohnungsunternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht erfassen, die mindestens 3.000 Wohnungen in Berlin halten.² Die Berliner Wohnungsbestände dieser Unternehmen sollen in Gemeineigentum überführt werden. Das Eigentum soll auf eine neu zu schaffende Anstalt öffentlichen Rechts übertragen werden, die für die vergesellschafteten Wohnungen dann die Mieten senken soll. Den betroffenen Unternehmen soll dafür eine Entschädigung deutlich unter dem Marktwert gezahlt werden. Ausgenommen von der Vergesellschaftung sind nach dem Beschlusstext lediglich »Unternehmen in öffentlichem Eigentum«, »kommunale Wohnungsbaugesellschaften in privater Rechtsform« und »Bestände in kollektivem Besitz der Mieter*innenschaft«. Nach der offiziellen Schätzung des Berliner Senats wären ca. 243.000 Wohnungen von der geforderten Vergesellschaftung betroffen.³ Auf dieser Grundlage geht der Senat von Entschädigungskosten zwischen 28,8 und 36 Mrd. € aus. Hinzu treten würden Erwerbsnebenkosten i.H.v. 180 Mio. € sowie einmalige Kosten u.a. für die Bewertung der Immobilien und Ausgleichszahlungen für Personalüberhänge der betroffenen Unternehmen i.H.v. 1,5 bis 1,9 Mrd. €.⁴

Das Ergebnis des Volksentscheids ist für den Berliner Landesgesetzgeber nicht rechtlich bindend. Der Berliner Senat hat nunmehr lediglich zu prüfen, ob und ggf. mit welchem Inhalt der Entwurf für ein Vergesellschaftungsgesetz vorgelegt werden kann.⁵ Über dessen Erlass müsste dann das Berliner Abgeordnetenhaus entscheiden.

Vor diesem Hintergrund hat die neue rot-grün-rote Landesregierung unter Führung der Regierenden Bürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, dass eine Expertenkommission unter Einbindung der Initiative »Deutsche Wohnen & Co. enteignen« gebildet werden soll. Diese Kommission soll innerhalb eines Jahres Empfehlungen zur Umsetzbarkeit des Vergesellschaftungsgesetzes vorlegen.⁶

Die rechtswissenschaftliche Diskussion um die geforderte Vergesellschaftung hat sich bisher allgemein auf die Verfassungsmäßigkeit des Vergesellschaftungsvorhabens nach dem Grundgesetz und der Berliner Landesverfassung konzentriert – die von der deutlichen Mehrheit der Autoren zu Recht verneint wird.⁷ Die Berliner Senatsverwaltung hingegen war in einem früheren Verfahrensstadium zu dem Ergebnis gekommen, dass es »nicht nach jeder denkbaren Betrachtungsweise

* Der Autor Schede ist Partner, der Autor Schuldt Senior Associate in der Kanzlei Greenberg Traurig, Berlin.

1 <https://www.wahlen-berlin.de/abstimmungen/VE2021/AFSPRAES/ergebnisse.html>, ebenso wie alle sonstigen angegebenen Links zuletzt abgerufen am 06.11.2021.

2 Abrufbar unter <https://www.berlin.de/wahlen/abstimmungen/deutsche-wohnen-und-co-enteignen/artikel.1040424.php>.

3 <https://www.berlin.de/wahlen/abstimmungen/deutsche-wohnen-und-co-enteignen/artikel.1040424.php>.

4 <https://www.berlin.de/wahlen/abstimmungen/deutsche-wohnen-und-co-enteignen/artikel.1040424.php#kosten>.

5 Vgl. § 40 Abs. 3 AbStG.

6 Abrufbar unter: <https://www.berlin.de/tbmskzl/regierende-buergermeisterin/senat/koalitionsvertrag/>.

7 Vgl. nur Wolfers/Opper, DVBl 2019, 542 ff.; Schmidt, DÖV 2019, 508 ff.; Sodan/Ferlemann, LKV 2019, 193 ff.; Kloepfer, NJW 2019, 1656 ff.; Durner, in: Maunz/Dürig, GG, 94. Erg.Lfg. 2021, Art. 15 Rdnr. 89; Waldhoff, Verfassungsrechtliche Grenzen der Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen mit religiösem Selbstverständnis in Berlin – Rechtsgutachten aus dem Mai 2019; Sodan, Zur Verfassungsmäßigkeit der Sozialisierung von Immobilien privater Wohnungswirtschaftsunternehmen im Land Berlin – Rechtsgutachten aus dem März 2019; Schede/Schuldt, ZRP 2019, 78 ff.; Beckmann, Rechtliche Zulässigkeit und Grenzen einer Vergesellschaftung bzw. Sozialisierung von Wohnimmobilien in Berlin, Gutachten im Auftrag der SenSW, 22.11.2018; Geulen, Rechtliche Stellungnahme zum Volksentscheid zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen in Berlin im Auftrag der SenSW, 21.11.2018.

ausgeschlossen« sei, dass ein verfassungskonformes Vergesellschaftungsgesetz vorgelegt werden könne.⁸

Nicht näher beleuchtet worden ist bisher die Einbeziehung der Wohnungsbaugenossenschaften in die Vergesellschaftung. Da insgesamt 29 Berliner Genossenschaften mit einem Gesamtbestand von ca. 140.000 Wohnungen und ca. 227.000 Genossenschaftsmitgliedern im Sinne der Enteignungsinitiative »vergesellschaftungsfähig« sind,⁹ ist diese Frage von besonderer praktischer Relevanz. Damit würde sich die Gesamtzahl der von einer Vergesellschaftung betroffenen Wohnungen im Land Berlin auf ca. 383.000 Wohnungen erhöhen. Darüber hinaus wäre eine Einbeziehung der Genossenschaften auch politisch besonders brisant, weil die Genossenschaften nach allgemeiner Auffassung – auch der Initiatoren des Volksentscheids – als die »guten« Vermieter mit den niedrigsten Durchschnittsmieten angesehen werden.

Im Folgenden wird gezeigt, dass auf Grundlage des Beschlusstextes für den Volksentscheid auch die Bestände der Berliner Genossenschaften mit mindestens 3.000 Wohnungen von der geforderten Vergesellschaftung erfasst sind (hierzu II.). Darüber hinaus wird dargelegt, dass eine Einbeziehung der Genossenschaften in ein mögliches Vergesellschaftungsgesetz auch verfassungsrechtlich geboten wäre, weil eine Ausnahmeregelung für die Genossenschaftsbestände gegen Art. 3 Abs. 1 GG verstoßen würde (hierzu III.).

II. Genossenschaftsbestände vom Volksentscheid erfasst

Die im Beschlusstext enthaltenen Vorgaben für den Anwendungsbereich der Vergesellschaftung passen im Grundsatz auf eine Vielzahl von Genossenschaften (hierzu I.). Demgegenüber passen die vorgesehenen Ausnahmetatbestände (hierzu 2.) nicht zu den Merkmalen von Genossenschaften (hierzu 3.). Die Genossenschaften sind deshalb schon nach dem Beschlusstext nicht rechtssicher von einer Vergesellschaftung ausgenommen (hierzu 4.).

1. Gegenstand der Vergesellschaftung nach dem Beschlusstext

In den Anwendungsbereich des geforderten Vergesellschaftungsgesetzes sollen nach dem Beschlusstext die Wohnungsbestände sämtlicher Wohnungsunternehmen fallen, die mit Gewinnerzielungsabsicht handeln und in Berlin einen Wohnungsbestand von mindestens 3.000 Wohnungen halten. Wörtlich heißt es im Beschlusstext zum Gegenstand der Vergesellschaftung:

»Daher wird der Senat von Berlin aufgefordert, alle Maßnahmen einzuleiten, die zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung nach Art. 15 des Grundgesetzes erforderlich sind. Dies soll für Wohnimmobilien in Berlin sowie die Grundstücke, auf denen sie errichtet sind, gelten und findet Anwendung, sofern Wohnungen durch einen Eigentümer in einem Umfang gehalten werden, der als »vergesellschaftungsreif« definiert wird. Alle Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht, gleich welcher Rechtsform, die Wohnungen in einer Anzahl über dieser Schwelle in ihrem Bestand haben, werden von der Vergesellschaftung erfasst. [...] Als Schwelle für die Vergesellschaftungsreife schlagen wir einen Umfang von 3000 Wohnungen pro Unternehmen vor.«¹⁰

Diese Voraussetzungen erfüllen insgesamt 29 Berliner Genossenschaften mit einem Gesamtbestand von ca. 140.000 Wohnungen.

2. Ausnahmetatbestände im Beschlusstext

Die Genossenschaften sind nach dem Wortlaut des Beschlusstextes auch nicht eindeutig von der geforderten Vergesellschaftung ausgenommen. In der Fassung des Beschlusstextes, die Gegenstand des Volksentscheides war, ist zwar die folgende Ausnahmeregelung vorgesehen:

»Ziel einer Vergesellschaftung ist die Schaffung von Gemeineigentum, weshalb Unternehmen in öffentlichem Eigentum oder in kollektivem Besitz der Mieter*innenschaft oder gemeinwirtschaftlich verwaltete Unternehmen rechtssicher ausgenommen werden sollen.«¹¹

Demgegenüber enthielt die frühere Fassung des Beschlusstextes (Stand: 25.10.2018), die Gegenstand der ersten Unterschriftensammlungen für das Volksbegehren im Jahr 2019 war, noch eine klare und ausdrückliche Ausnahme für Genossenschaften (Unterstreichungen nur hier):

»Ziel des Gesetzes ist die Überführung in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung. Ausgenommen sind daher Unternehmen, die bereits kollektives Eigentum der Bewohner*innenschaft sind, vermittelt über einen Verein oder nicht, sowie demokratisch verwaltet sind. Zu den Ausnahmen gehören z.B. Genossenschaften. Außerdem sollen Grundstücke und Wohnimmobilien von Unternehmen im mehrheitlichen Eigentum der öffentlichen Hand von der Vergesellschaftung europarechtskonform ausgenommen werden.«¹²

Anders als noch in der früheren Fassung werden Genossenschaften also in der zur Abstimmung gestellten Fassung des Beschlusstextes nicht mehr ausdrücklich von dem Vergesellschaftungsvorhaben ausgenommen. Die Ausnahme ist auch nicht mehr klar formuliert (»Ausgenommen sind«), sondern nur noch als – deutlich weichere – »Soll«-Formulierung ausgestaltet (»ausgenommen werden sollen«). Diese Aufweichung des Beschlusstextes deutet darauf hin, dass während der Prüfung des Vorhabens durch die Senatsverwaltung nach der ersten Unterschriftensammlung im Frühjahr 2019 Zweifel aufgetreten waren, ob die politisch gewünschte Ausnahme der Genossenschaften auch verfassungskonform ausgestaltet werden kann.

3. Merkmale der Wohnungsbaugenossenschaften

Die im Beschlusstext zum Volksentscheid aufgeführten Ausnahmetatbestände passen nicht zu den Merkmalen der Genossenschaften.

8 S. die Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Inneres v. 17.09.2020, abrufbar unter: <https://www.berlin.de/sen/inneres/presse/pressemitteilung/2020/pressemitteilung.993149.php> sowie den zugrunde liegenden Vermerk InnDS 1 A 12 – 0230823/18/07 v. 16.09.2020, Anlage zur AH-Drs. 18/3054.

9 S. <https://www.wbv-neukoelln.de/aktuelles-details/stellungnahme-der-genossenschaften-zur-initiative-deutsche-wohnen-co-enteignen.html>.

10 Beschlusstext (Fußn. 2), S. 1 f.

11 Beschlusstext (Fußn. 2), S. 2.

12 <https://www.dwenteignen.de/2018/10/volksentscheid-langversion-beschlusstext/>.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für Genossenschaften sind im Genossenschaftsgesetz (GenG) verankert. Nach der Legaldefinition des § 1 Abs. 1 GenG sind Genossenschaften Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern. Die im Genossenschaftsgesetz ausgestaltete Struktur und Willensbildung von Genossenschaften spiegeln den Grundsatz der Selbstverwaltung wider. Zentrales Organ ist die Generalversammlung, über die die Mitglieder ihre Rechte in den Angelegenheiten der Genossenschaft ausüben (§ 43 Abs. 1 GenG).

Wohnungsbaugenossenschaften sind eine spezifische Form von Genossenschaften.¹³ Ihr Zweck ist es, eine sichere und sozial verantwortbare Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum sicherzustellen. Das Handeln einer Genossenschaft ist auf die Förderung ihrer Mitglieder entsprechend den Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ausgerichtet. Kennzeichnendes Merkmal einer Genossenschaft ist die grundsätzliche Identität von Entscheidungsträgern und Wohnungsnutzern. Mitglieder einer Genossenschaft können ein satzungsmäßig gesichertes, dauerhaftes Nutzungsrecht an einer Genossenschaftswohnung erwerben. Zugleich sind sie am Kapital (sowie am Gewinn oder Verlust) der Genossenschaft beteiligt und wirken über die Organe der Genossenschaft an deren Willensbildung mit.¹⁴ Dabei werden die Entscheidungen des operativen Geschäfts allerdings nicht im Kollektiv von der Generalversammlung, sondern von den zuständigen Organen, insbesondere vom Vorstand der Genossenschaft, getroffen. Die Befugnisse der Generalversammlung sind in diesen Fällen auf die Entlastung des Vorstands beschränkt.

Die Dauernutzungsgebühren der Wohnungsbaugenossenschaften liegen strukturell im niedrigsten Marktsegment. Trotz ihrer moderaten Mieten erwirtschaften Genossenschaften auch Überschüsse, die regelmäßig in die Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungsbestände und in den Neubau von Wohnungen investiert werden. Diese Gewinnerzielung ist in der Praxis gerade auch deshalb unerlässlich, weil Genossenschaftswohnungen aufgrund des dauerhaften Nutzungsrechts bei einem Bewohnerwechsel regelmäßig einen erheblichen Investitionsbedarf aufweisen, um nach Jahrzehnten der Nutzung den jeweils aktuellen Wohnstandards angepasst zu werden und zugleich eine nachhaltige Substanzerhaltung zu gewährleisten. Deshalb sind Genossenschaften auch darauf angewiesen, die Nutzungsentgelte bei einem Bewohnerwechsel in sozial verträglichem Rahmen anzuheben, um die erforderlichen Maßnahmen zu finanzieren.

4. Anforderungen der Ausnahmetatbestände nicht erfüllt

Vor diesem Hintergrund erfüllen die Genossenschaften keinen der im Beschlusstext zum Volksentscheid vorgesehenen Ausnahmetatbestände.

a) Kein »kollektiver Besitz der Mieter*innenschaft«

Die Ausnahme für »Unternehmen in kollektivem Besitz der Mieter*innenschaft« erfasst Genossenschaften schon deshalb nicht, weil die Entscheidungen des operativen Geschäfts nicht im Kollektiv von der Generalversammlung, sondern

von den zuständigen Organen, insbesondere vom Vorstand, getroffen werden.

Darüber hinaus ist nicht jedes Mitglied einer Genossenschaft zwangsläufig auch Mieter einer Genossenschaftswohnung. Die Gesellschafterstellung als Genossenschaftsmitglied kann, muss sich aber nicht mit der Stellung als Nutzer einer Genossenschaftswohnung überschneiden. Die Genossenschaft als juristische Person gehört über die Mitgliedsanteile jedoch sämtlichen Genossenschaftsmitgliedern, nicht nur den Mietern der Genossenschaftswohnungen.¹⁵

b) Keine gemeinwirtschaftlich verwalteten Unternehmen
Genossenschaften sind auch keine »gemeinwirtschaftlich verwalteten Unternehmen«.

Sämtliche Formen der Gemeinwirtschaft sind dadurch gekennzeichnet, dass das Eigentum zwar formal dem Eigentümer belassen wird, jedoch durch Mitteilungs- und Einflussrechte eine gesellschaftliche Kontrolle über die Eigentumsnutzung erfolgt. Diese gesellschaftliche Kontrolle muss so erfolgen, dass die Privatnützigkeit ganz oder zumindest nahezu vollständig beseitigt und die gemeinwirtschaftliche Orientierung der Eigentumsnutzung in hinreichendem Maße und dauerhaft sichergestellt wird.¹⁶ Die genossenschaftliche Rechtsform ist als Organisationsform der Gemeinwirtschaft zwar grundsätzlich zulässig. Dabei muss aber eine Organisation gewährleistet sein, die die gemeinwirtschaftliche Zweckbestimmung rechtlich sicherstellt.¹⁷ Gemeinwirtschaftliches Handeln bedarf einer Form des Wirtschaftens, die unmittelbar an der gesellschaftlichen Bedarfsdeckung ausgerichtet ist – und nicht an individueller Gewinnerzielung.¹⁸

Diese Voraussetzungen sind bei Genossenschaften nicht erfüllt. Es fehlt hier bereits an dem bestimmenden Einfluss des Staates auf die Eigentumsnutzung. Die im GenG geregelte Struktur und Willensbildung spiegelt den Grundsatz der Selbstverwaltung der privaten Genossenschaftsmitglieder wider. Mitteilungs- und Einflussrechte des Staates sind im GenG nicht vorgesehen. Vielmehr verpflichtet das GenG die Genossenschaften in § 1 Abs. 1 GenG auf den Zweck, »den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern.« Dieser Förderzweck ist das zentrale Charakteristikum der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft.¹⁹ Er ist allein auf die wirtschaftlichen und sozialen Belange der Genossenschaftsmitglieder bezogen. Dadurch unterscheiden sich Genossenschaften von allen anderen Personengesellschaften und juristischen Personen.²⁰ Das Handeln einer Genossen-

schaft muss unmittelbar und hauptsächlich auf diesen Zweck gerichtet sein. Sonstige Zwecke darf die Genossenschaft nur als Nebenzweck fördern, und dies auch nur dann, wenn diese sonstigen Zwecke dem in § 1 Abs. 1 GenG geregelten Förderzweck zu- oder untergeordnet sind.²¹ Deshalb ist eine hauptsächlichliche Ausrichtung der Genossenschaften auf die Förderung des Allgemeinwohls gerade nicht zulässig.²² Die so ausgestaltete Privatnützigkeit der Genossenschaften ist durch diesen regulatorischen Rahmen institutionell verankert.

III. Verfassungswidrigkeit einer Ausnahmeregelung für Genossenschaften

Wollte man die Genossenschaften von der Vergesellschaftung ausnehmen, müsste eine Ausnahmeregelung in das Vergesellschaftungsgesetz aufgenommen werden (hierzu 1.). Allerdings lässt sich die Herausnahme der Genossenschaften aus dem Anwendungsbereich der geforderten Vergesellschaftung auf verfassungskonformem Weg nicht erreichen. Denn sie wäre aufgrund eines Verstoßes gegen Art. 3 Abs. 1 GG verfassungswidrig (hierzu 2.). Die Konstellation ist insofern vergleichbar mit dem – vor dem BVerfG gescheiterten²³ – Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG), wo die Genossenschaften entgegen den politischen Absichtserklärungen aus verfassungsrechtlichen Gründen ebenfalls in den Anwendungsbereich einbezogen wurden (hierzu 3.).

1. Erforderlichkeit einer Ausnahmeregelung

Nach dem Wortlaut von Art. 15 GG ist eine Vergesellschaftung unter den folgenden Voraussetzungen möglich:

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

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei den Genossenschaften nicht um gemeinwirtschaftlich verwaltete Unternehmen.²⁴

Genossenschaftsbestände sind auch kein Gemeineigentum i.S.d. Art. 15 GG. Gemeineigentum ist insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass nicht einzelne Individuen, sondern die Allgemeinheit – konstituiert im Staat, in den Kommunen oder in Selbstverwaltungskörperschaften – Träger des Eigentumsrechts ist.²⁵ Hinzutreten muss, dass die betroffenen Eigentumsgegenstände nicht mehr der privaten Gewinnerzielung dienen, sondern der Deckung eines gesellschaftlichen Bedarfs oder der Verfolgung sonstiger Gemeinwohlziele.²⁶

Diese Anforderungen sind hinsichtlich der Genossenschaftsbestände schon deshalb nicht erfüllt, weil Träger des Eigentumsrechts keine staatliche Körperschaft, sondern die eingetragene Genossenschaft als juristische Person ist.²⁷ Darüber hinaus dienen die Genossenschaftsbestände, wie ausgeführt, nicht der gesellschaftlichen Bedarfsdeckung, sondern allein den Interessen der Genossenschaftsmitglieder.²⁸

Eine Herausnahme der Genossenschaften aus dem Anwendungsbereich eines möglichen Vergesellschaftungsgesetzes würde deshalb eine explizite Ausnahmeregelung erfordern.

2. Verstoß einer Ausnahmeregelung gegen Art. 3 Abs. 1 GG

Eine solche Ausnahmeregelung für Genossenschaftsbestände wäre aufgrund eines Verstoßes gegen Art. 3 Abs. 1 GG verfassungswidrig. Eine Ausnahme der Genossenschaften von der Vergesellschaftung würde eine Ungleichbehandlung darstellen (hierzu a)), die mit Blick auf den Zweck der Vergesellschaftung verfassungsrechtlich nicht zu rechtfertigen ist (hierzu b)).

a) Vorliegen einer Ungleichbehandlung

Der allgemeine Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG verbietet dem Gesetzgeber, wesentlich Gleiches ungleich und wesentlich Ungleiches gleich zu behandeln, es sei denn, die Ungleich- bzw. Gleichbehandlung lässt sich verfassungsrechtlich rechtfertigen.²⁹

Die Herausnahme der Genossenschaften aus dem Anwendungsbereich des geforderten Vergesellschaftungsgesetzes würde eine Ungleichbehandlung darstellen. Denn den Genossenschaften und den sonstigen betroffenen Unternehmen ist gemeinsam, dass sie Wohnungsunternehmen mit mindestens 3.000 Einheiten sind und als Vermieter mit Gewinnerzielungsabsicht am Markt auftreten.

b) Keine Rechtfertigung der Ungleichbehandlung

Gründe, die diese Ungleichbehandlung verfassungsrechtlich rechtfertigen könnten, liegen nicht vor.

Art. 3 Abs. 1 GG verbietet nicht streng jede Ungleichbehandlung. Vielmehr ergeben sich je nach Regelungsgegenstand und Differenzierungsmerkmalen unterschiedliche Grenzen für den Gesetzgeber. Diese können von gelockerten, auf das Willkürverbot beschränkten Bindungen bis hin zu strengen Verhältnismäßigkeitserfordernissen reichen.³⁰ Differenzierungen bedürfen stets der Rechtfertigung durch Sachgründe, die im Lichte des Differenzierungsziels und des Ausmaßes der Ungleichbehandlung angemessen sind.³¹ Eine Norm verletzt Art. 3 Abs. 1 GG jedoch immer dann, wenn durch sie eine Gruppe von Normadressaten verschieden behandelt wird, obwohl zwischen beiden Gruppen keine Unterschiede von solcher Art und solchem Gewicht bestehen, dass sie die ungleiche Behandlung rechtfertigen können.³²

Im Vergleich zu den sonstigen Wohnungsunternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht und mindestens 3.000 Wohnungen weisen die Genossenschaften keine derartigen Unterschiede auf. Weil die geforderte Vergesellschaftung einen erheblichen Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Wohnungsunternehmen darstellt, greifen gemäß der Rechtsprechung

13 Wenn im Folgenden von »Genossenschaften« gesprochen wird, sind ausschließlich Wohnungsbaugenossenschaften gemeint.

14 Zum Ganzen näher Holthaus/Lehnhoff, in: Lang/Weidmüller, GenG, 39. Aufl. 2018, § 1 Rdnr. 59 ff.

15 Die Voraussetzungen eines »kollektiven Besitzes der Mieter*innenschaft« dürften lediglich bei Mietshäuser-Syndikaten erfüllt sein, von denen aber keines die Schwelle von 3.000 Wohnungen erreicht.

16 Vgl. nur Axer in: Epping/Hillgruber, GG, 3. Aufl. 2020, Art. 15 Rdnr. 11, 13.

17 Siehe Deppenheuer/Froese in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 15 Rdnr. 25; Durner (Fußn. 7), Art. 15 Rdnr. 55 f.

18 Vgl. nur Axer (Fußn. 16), Art. 15 Rdnr. 11.

19 So explizit BT-Drucks. 16/1025, S. 81.

20 Fandrich in: Pöhlmann/Fandrich/Blochs GenG, § 1 Rdnr. 5; Henssler/Strohn, Gesellschaftsrecht, § 1 GenG Rdnr. 3.

21 Henssler/Strohn (Fußn. 20), § 1 GenG Rdnr. 3.

22 Fandrich (Fußn. 20), § 1 Rdnr. 11.

23 BVerfG, Beschl. v. 25.03.2021 – 2 BvF 1/20 u.a., NJW 2021, 1377 ff.

24 S.o. unter II.4.b).

25 Axer (Fußn. 16), Art. 15 Rdnr. 12.

26 Vgl. nur Bryde in v. Münch/Kunig, GG, 7. Aufl. 2021, Art. 15 Rdnr. 15.

27 Vgl. § 17 Abs. 1 GenG.

28 S.o. unter II.3.

29 Vgl. nur BVerfG, Beschl. v. 19.12.2012 – 1 BvL 18/11, BVerfGE 133, 1, 13.

30 Vgl. nur BVerfG, Beschl. v. 19.12.2012 – 1 BvL 18/11, BVerfGE 133, 1, 13.

31 BVerfG, Beschl. v. 21.06.2011 – 1 BvR 2035/07, BVerfGE 129, 49, 68.

32 BVerfG, Beschl. v. 07.05.2013 – 2 BvR 909 u.a., BVerfGE 133, 377, 408.

des BVerfG strenge Verhältnismäßigkeitsanforderungen für die Rechtfertigung der Ungleichbehandlung.³³

Die zur möglichen Rechtfertigung der Ausnahme herangezogenen Unterschiede müssen sich dabei an dem von Art. 15 GG vorgegebenen verfassungsrechtlichen Rahmen ausrichten. Nach Art. 15 GG darf die Überführung von Grund und Boden in Gemeineigentum oder sonstige Formen der Gemeinwirtschaft nur »zum Zwecke der Vergesellschaftung« erfolgen. Vergesellschaftung bedeutet, dass das für eine Marktwirtschaft typische Handeln mit eigennütziger Gewinnerzielungsabsicht abgelöst wird durch eine wirtschaftliche Betätigung, die auf die Bedürfnisbefriedigung im Interesse der Allgemeinheit ausgerichtet ist.³⁴ Eine Ausnahme bestimmter Akteure von dem geforderten Vergesellschaftungsgesetz kann vor diesem Hintergrund nur dann gerechtfertigt sein, wenn deren Ausrichtung auf eine Bedürfnisbefriedigung im Interesse der Allgemeinheit hinreichend und dauerhaft rechtlich gesichert ist.

Im Fall der Genossenschaften sind diese Anforderungen bereits mit Blick auf deren Struktur und Zwecksetzung nicht erfüllt (hierzu aa)). Dies belegt insbesondere der Vergleich mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (hierzu bb)). Aber auch die Mietenpraxis (hierzu cc)) und Gewinnverwendung (hierzu dd)) der Genossenschaften stellen keine tragfähigen Anknüpfungspunkte zur Rechtfertigung der Ungleichbehandlung dar. Das Gleiche gilt für die mit der Vergesellschaftung bezweckte Pönalisierung bestimmter Großvermieter (hierzu ee)).

aa) Struktur und Zweck der Genossenschaften

Genossenschaften weisen einige charakteristische Merkmale auf, die sie von sonstigen privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen abheben. Diese Merkmale umfassen die Ausrichtung der Struktur und Willensbildung der Genossenschaften auf den Grundsatz der Selbstverwaltung, die Verpflichtung der Genossenschaften auf den Zweck, ihre Mitglieder zu fördern, sowie die grundsätzliche Identität von Wohnungsnutzern und Entscheidungsträgern.³⁵ Dabei handelt es sich jedoch um keine Unterschiede von solcher Art und solchem Gewicht, dass sie die Ausnahme der Genossenschaften von der Vergesellschaftung rechtfertigen könnten.

Denn die Genossenschaften bleiben trotz dieser Merkmale privatwirtschaftliche Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht. Diese Gewinnerzielungsabsicht ist – schon im Interesse der nachhaltigen Erhaltung, Modernisierung und Ausweitung der Genossenschaftsbestände – unzweifelhaft vorhanden. Darüber hinaus sind Genossenschaften nicht auf das Allgemeininteresse oder die gesellschaftliche Bedarfsdeckung ausgerichtet. Sie sind vielmehr gem. § 1 Abs. 1 GenG allein auf die Förderung der Interessen ihrer Mitglieder verpflichtet und unterliegen keinen staatlichen Einwirkungs- und Kontrollrechten. Die im Genossenschaftsgesetz verankerten gesetzlichen Rahmenbedingungen und rechtlichen Bindungen mögen in der Praxis zwar im Regelfall dazu führen, dass die Genossenschaften überdurchschnittlich günstige Wohnungen am Markt anbieten. Sie vermitteln aber gerade keine gesellschaftliche Kontrolle über die Eigentumsnutzung, sondern untermauern vielmehr die grundsätzliche Privatnützigkeit der Genossenschaften. Deshalb ist eine Ausrichtung der Genossenschaften auf eine Bedürfnisbefriedigung im Interesse der Allgemeinheit weder hinreichend noch dauerhaft rechtlich gesichert.³⁶ Mit anderen Worten: Die

Rechtsform der Genossenschaft allein garantiert kein auf das Allgemeininteresse ausgerichtetes Handeln.

bb) Abgrenzung zu den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

Dieses Ergebnis bestätigt auch ein Vergleich mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Anders als den Genossenschaften kommt diesen bereits kraft ihren Satzungen traditionell eine öffentliche Versorgungsfunktion zu. Der Berliner Landesgesetzgeber etwa hat diese Funktion im Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) noch einmal bekräftigt.

Nach Art. 2 § 1 Abs. 1 WoVG besteht die Aufgabe der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zum einen in der Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Berliner Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung. Und zum anderen besteht deren Aufgabe in der Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Das Land Berlin übt über das WoVG und die dieses Gesetz ergänzenden rechtlichen Bestimmungen³⁷ sowie über seine Stellung als Gesellschafter Kontroll- und Einwirkungsrechte aus. Dadurch lässt sich die Erfüllung des öffentlichen Versorgungsauftrags gewährleisten. Eine Herausnahme landeseigener Wohnungsbaugesellschaften aus dem Vergesellschaftungsgesetz kann vor diesem Hintergrund gerechtfertigt werden.

Demgegenüber fehlen bei den Genossenschaften staatliche Einwirkungs- und Kontrollrechte, wie sie im Falle der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dem Land Berlin zustehen. Ebenso fehlt eine gesetzliche Festlegung auf eine der Allgemeinheit dienende Versorgungsaufgabe.

cc) Mietenpraxis der Genossenschaften

Genossenschaftliches Wohnen ist in den Ballungszentren regelmäßig die günstigste Form des Wohnens. In Berlin liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete einer Genossenschaftswohnung gegenwärtig bei 5,66 €/m².³⁸ Dabei weisen die Mietpreise der Genossenschaften die für alle Marktteilnehmer üblichen Spreizungen auf und liegen z.B. bei Neubauten mit Preisen um die 10 €/m² deutlich über diesem Durchschnitt. In der politischen Diskussion wird aus dieser Mietenpraxis gelegentlich gefolgert, die Genossenschaften könnten bereits aufgrund ihres durchschnittlich niedrigen Mietniveaus aus dem Anwendungsbereich eines Vergesellschaftungsgesetzes herausgenommen werden.

33 Näher dazu Schede/Schuldt (Fußn. 7), 80.

34 Wieland in: Dreier, GG, 3. Aufl. 2013, Art. 15 Rdnr. 27; vgl. Bryde in v. Münch/Kunig, GG, 7. Aufl. 2021, Art. 15 Rdnr. 10.

35 S.o. unter II.3.

36 Dieser Unterschied zu gemeinwirtschaftlich agierenden Unternehmen wird nicht hinreichend berücksichtigt von Schmidt (Fußn. 7), 511; Geulen (Fußn. 7), S. 13.

37 S. insb. die im April 2017 abgeschlossene und im April 2021 ergänzte Kooperationsvereinbarung »Leistbare Mieten Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung« zwischen dem Berliner Senat und den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

38 BBU Jahresstatistik 2019, S. 85; abrufbar unter: https://bbu.de/sites/default/files/publications/buch_jstat_2020_web_0.pdf.

Tatsächlich bewegen sich die Nutzungsentgelte der Genossenschaften in Berlin unterhalb der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete i.H.v. 6,79 €/m².³⁹ Dies gilt aber z.B. ebenso für die Durchschnittsmiete in den Beständen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (6,29 €/m²)⁴⁰ sowie für die Durchschnittsmieten anderer großer privater Vermieter wie z.B. der Vonovia (6,78 €/m²)⁴¹ oder selbst die Durchschnittsmiete in Sozialwohnungen mit Anschlussförderung (6,63 €/m²).⁴²

Dies macht deutlich, dass das durchschnittliche Mietniveau in Wohnungsbeständen als sachliches Differenzierungskriterium ungeeignet ist. Denn Miethöhen hängen von einer Vielzahl zufälliger Umstände ab, wie z.B. Lage, Baualterklasse, oder Ausstattung – jede starre Betragsgrenze ist in diesem Sinne schon »per se ungeeignet als Unterscheidungskriterium für eine Vergesellschaftung«.⁴³ Darüber hinaus ist die Einhaltung des aktuellen Mietniveaus auch nicht hinreichend und dauerhaft rechtlich gesichert. Und schließlich ist schwer vorstellbar, dass ein Abstand von durchschnittlich nur 1,13 €/m² zur ortsüblichen Vergleichsmiete eine Sonderbehandlung der Genossenschaften verfassungsrechtlich rechtfertigen könnte. Das gilt umso mehr, als das durchschnittliche Mietniveau der Hauptzielgruppe der Vergesellschaftung in der Bandbreite staatlich geförderter Sozialmieten liegt.

dd) Gewinnverwendung der Genossenschaften

Schließlich begründet auch der Umstand, dass die Genossenschaften anders als die häufig als Aktiengesellschaften verfassten Großvermieter im Regelfall keine Dividende ausschütten, keinen verfassungsrechtlichen Rechtfertigungsgrund für eine Ausnahme der Genossenschaften von der Vergesellschaftung.⁴⁴

Von der gesetzlichen Möglichkeit einer Dividendenausschüttung an Genossenschaftsmitglieder⁴⁵ wird regelmäßig im Interesse eines niedrigen Mietniveaus kein Gebrauch gemacht. Das bedeutet wirtschaftlich, dass durch den »Verzicht« auf Dividendenzahlungen das Mietniveau niedrig gehalten werden kann. Die in diesem Sinne »subventionierte« Genossenschaftsmiete preist die rechtlich mögliche Dividendenausschüttung demnach bereits ein. Das niedrige Mietniveau der Genossenschaften ist damit ökonomisch mit einer Dividende vergleichbar. Dies zeigt der Vergleich mit Aktionären von börsennotierten Wohnungsgesellschaften, die in den Beständen dieser Gesellschaften zugleich Mieter sind. Diese Aktionäre zahlen zwar eine etwa höhere Miete als Genossenschaftsmitglieder. Sie erhalten dafür aber eine – separate – Dividendenzahlung, die die höhere Miete wirtschaftlich kompensieren kann. Dasselbe trifft zu für Anleger in Publikumsfonds, die in den von diesen Fonds gehaltenen Wohnungen als Mieter wohnen. Diese Anleger können die im Vergleich zu den Genossenschaften etwas höhere Miete durch die Ausschüttungen des Fonds wirtschaftlich abfedern.

ee) Pönalisierung einzelner Großvermieter kein zulässiges Vergesellschaftungsziel

Der Beschlusstext stellt nicht auf die Überführung einer bestimmten Anzahl an Wohnungen in Gemeineigentum ab. Vielmehr sieht er die Überführung von Wohnungen bestimmter, großer Eigentümer in Gemeineigentum vor. Dies zeigt das eigentliche Vergesellschaftungsziel: Großvermieter im Land Berlin sollen aus dem Markt gedrängt

werden.⁴⁶ Die propagierte Ausnahme für Genossenschaften lässt sich vor diesem Hintergrund als Privilegierung der nach der Auffassung der Initiative »guten« Vermieter interpretieren.⁴⁷

Weder eine Pönalisierung von Großvermietern noch eine Privilegierung nach der »guten Gesinnung« stellen jedoch verfassungsrechtlich tragfähige Gründe für eine Ungleichbehandlung dar. Die zwangsweise Überführung von Immobilienbeständen in Gemeineigentum kann nach Art. 15 GG nur »zum Zwecke der Vergesellschaftung« verfolgt werden. Sie ist hingegen nicht zulässig »zum Zwecke der Abmung von möglichen Verstößen gegen das Mietrecht« – dies obliegt im bundesrepublikanischen Rechtsstaat den Gerichten und Ordnungsbehörden. Und dass die (Nicht-)Einbeziehung bestimmter Eigentümer in ein Vergesellschaftungsgesetz erst recht nicht von der »Gesinnung« abhängen darf, liegt auf der Hand. Dementsprechend ist auch die politisch motivierte Unterscheidung zwischen (vermeintlich) »guten« und »schlechten« Vermietern kein zulässiges Differenzierungskriterium.

3. Parallele zum MietenWoG

Ein Vergesellschaftungsgesetz, das die Genossenschaften von seiner Anwendung ausnimmt, wäre aus den vorstehenden Gründen wegen eines Verstoßes gegen Art. 3 Abs. 1 GG verfassungswidrig. Die Konstellation ist vergleichbar mit dem MietenWoG. Politische Initiativen, wonach die Genossenschaften vom Anwendungsbereich des MietenWoG ausgeschlossen werden sollten, hatten einer verfassungsrechtlichen Prüfung durch die Senatsverwaltung und die Mehrheitsfraktionen im Abgeordnetenhaus nicht standgehalten (hierzu a)). Deshalb wurden die Genossenschaften entgegen den politischen Absichtserklärungen schließlich in den Anwendungsbereich des MietenWoG einbezogen (hierzu b)). Das Gleiche ist nun bei der geforderten Vergesellschaftung zu erwarten.

a) Initiativen zur Ausnahme der Genossenschaftsbestände

Das MietenWoG war das Resultat politischer Bestrebungen, einen über das Bundes-Mietpreisrecht hinausgehenden landeseigenen »Berliner Mietendeckel« einzuführen.⁴⁸ Im Kern sah das MietenWoG für einen Geltungszeitraum von fünf Jahren einen Mietestopp auf dem Stand des 18.06.2019, bestimmte Mietobergrenzen bei der Erst- oder Wiedervermietung sowie eine Absenkung von Bestandsmieten vor.

39 Der Berliner Mietspiegel 2019 (S. 2, 5) wies eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,72 €/m² aus. Sämtliche Werte des Berliner Mietspiegels 2019 wurden im Berliner Mietspiegel 2021 um 1,1 % im Wege einer Indexfortschreibung (558d Abs. 2 Satz 2 BGB) angehoben, d.h. im Durchschnitt auf 6,79 €/m².

40 Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2020, S. 8, abrufbar unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WVB-Bericht-KoopV2020.pdf>.

41 <https://www.vonovia.de/de/ihre-services/kundenservices/mietendeckel>.

42 IBB, Wohnungsmarktbericht 2020, S. 71.

43 So zu Recht bereits Sodan (Fußn. 7), S. 67 zur starren 3.000-Wohnungengrenze.

44 So aber <https://www.dwenteignen.de/warum-enteignen/>.

45 Vgl. § 19 und § 20 GenG.

46 So ausdrücklich <https://www.dwenteignen.de/positionen/marktkonzentration/>.

47 Siehe <https://www.dwenteignen.de/positionen/genossenschaften-sind-gemeinwirtschaft/>.

48 Vgl. nur Schede/Schuldt, NVwZ 2019, 1572 ff.

Die Genossenschaften waren von Anfang an in diese Pläne einbezogen. Schon im ersten Gesetzentwurf zum MietenWoG war eine Einbeziehung der Genossenschaften in den Anwendungsbereich vorgesehen.⁴⁹

Im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens gelang es den Genossenschaften nicht, den Landesgesetzgeber für ihre Situation zu sensibilisieren. In mehreren Stellungnahmen und in der Sachverständigenanhörung im Abgeordnetenhaus wiesen die Genossenschaften u.a. darauf hin, dass das geplante Gesetz kontraproduktiv sei und das Genossenschaftsmodell in Frage stelle.⁵⁰ Trotz dieser Einlassungen konnte sich der Landesgesetzgeber zu keinen Änderungen am Entwurf durchringen, die die sachlichen Kritikpunkte der Genossenschaften aufgegriffen hätten.

b) Verabschiedung des MietenWoG unter Einbeziehung der Genossenschaften

Das Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedete das MietenWoG am 30.01.2020 – ohne die Genossenschaften vom Anwendungsbereich auszunehmen. Zur Begründung wurde von den Mehrheitsfraktionen insbesondere auf Zweifel an der Möglichkeit einer verfassungskonformen Ausnahme für die Genossenschaften mit Blick auf Art. 3 Abs. 1 GG verwiesen. So stellte etwa die wohnungspolitische Sprecherin der Grünen-Fraktion, Katrin Schmidberger, fest:

»Der Gleichbehandlungsgrundsatz gilt auch für Wohnungsbaugenossenschaften« sowie »Der Genossenschaftsbegriff ist inzwischen sehr weit. Die Rechtsform garantiert noch kein gemeinwohlorientiertes Handeln.«⁵¹

Die Fraktionsvorsitzende der Grünen, Antje Kapek, verwies darauf, dass *»alle Juristen, die sich mit diesem Spezialthema befassen, der ratsuchenden Regierungspartei mit Verweis auf den Gleichbehandlungsgrundsatz eine Absage erteilt«* hätten.⁵²

Das Gleiche ist nun bei dem geforderten Vergesellschaftungsgesetz zu erwarten. Dies gilt im Vergleich zum MietenWoG sogar umso mehr, weil die Vergesellschaftung einen noch gravierenderen Eigentumseingriff als das MietenWoG darstellt. Das postulierte Ziel, Genossenschaften von einer Vergesellschaftung auszunehmen, kann deshalb nur als eine politische Absichtserklärung angesehen werden. Sie lässt sich in verfassungskonformer Weise nicht umsetzen.

IV. Fazit

Mit dem erfolgreichen Volksentscheid »Deutsche Wohnen & Co. enteignen« vom 26.09.2021 haben die Berliner Wähler

dem Berliner Senat den Auftrag erteilt, die rechtlichen Möglichkeiten für ein Vergesellschaftungsgesetz nach Art. 15 GG zu prüfen, durch das die Berliner Wohnungsbestände aller privaten Wohnungsunternehmen mit mindestens 3.000 Wohnungen im Land Berlin in Gemeineigentum überführt werden sollen.

Entgegen den Aussagen der Enteignungsinitiative erfasst der Volksentscheid auch die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften mit mindestens 3.000 Wohnungen. Die Genossenschaften sind in dem am 26.09.2021 angenommenen Beschlusstext nicht ausdrücklich ausgenommen. Die im Beschlusstext erwähnten Ausnahmetatbestände sind bereits tatbestandlich nicht auf die Genossenschaften anwendbar.

Die Herausnahme der Genossenschaften aus dem Anwendungsbereich der geforderten Vergesellschaftung lässt sich auf verfassungskonformem Weg auch nicht erreichen. Denn sie wäre aufgrund eines Verstoßes gegen Art. 3 Abs. 1 GG verfassungswidrig. Weder Zweck noch Struktur noch Mieten- oder Gewinnverwendungspraxis der Genossenschaften vermögen eine Ausnahmeregelung zu rechtfertigen. Sofern nicht ein bereits im Anwendungsbereich verfassungswidriges Gesetz verabschiedet werden soll, müssten die Genossenschaften deshalb in die Vergesellschaftung mit einbezogen werden. Die Konstellation ist dem Berliner Mietendeckelgesetz vergleichbar. Dort wurden die Genossenschaften entgegen den politischen Absichtserklärungen aus verfassungsrechtlichen Gründen ebenfalls in den Anwendungsbereich einbezogen.

49 S. § 1 des Referentenentwurfs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen v. 30.08.2019.

50 S. Ausschussdrucksache 18/49, S. 87 ff. sowie die Stellungnahmen des BBU zum MietenWoG v. 13.09.2019 und 10.12.2019 und das Positionspapier der Berliner Wohnungsgenossenschaften zum MietenWoG vom August 2019.

51 Abrufbar unter: <https://www.nd-aktuell.de/artikel/1131747.mietendeckel-in-berlin-keine-ausnahmen-fuer-gemeinwohlorientierte-genossenschaften-beim-mietendeckel.html>.

52 Abrufbar unter: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/abgeordnetenhaus-beraet-ueber-mietendeckel-jetzt-hat-das-parlament-das-wort/25428804.html>.