

# Das Gebot sozialgerechter Nutzung von Wohneigentum: Die Sozialwohnungsquote

Von Mareile Dedekind und Alina Holze

## I. Einleitung

Deutschland steckt in einer Wohnungskrise:<sup>1</sup> Wohnraum ist knapp und immer mehr Menschen müssen einen immer größeren Teil ihres Einkommens für die Miete aufbringen. Für Menschen mit geringem Einkommen ist dies existenziell: Viele leben in überbelegten oder gesundheitsschädlichen Wohnungen oder haben keine eigene Wohnung und sind in Notunterkünften untergebracht. Obwohl eigener Wohnraum essenzielle Voraussetzung für Ruhe und Rückzug, für ungestörte Selbstentfaltung, für Gesundheit und soziale Teilhabe ist – und damit auch für die Grundrechtsausübung –, verfügen mehr als 500.000 Personen in Deutschland nicht darüber.<sup>2</sup> Genügen die gesetzlichen Regelungen und politischen Maßnahmen zum Schutz von Wohnraum den Grund- und Menschenrechten? Dieser Beitrag nimmt die Sozialbindung des Wohneigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG in den Blick und zeigt, dass es gesetzgeberisch geboten ist, die Nutzung von Wohneigentum sozialgerecht zu regeln – etwa durch Einführung einer Sozialwohnungsquote.

## II. Befund: Strukturelle Mängel der Wohnraumversorgung

Der Wohnungsmarkt in den deutschen Metropolregionen steht unter enormem Druck. Ein regionaler Krisenherd ist das Land Berlin. Dort offenbart sich die Wohnungskrise eindrücklich in den rasant gestiegenen Angebotsmieten,<sup>3</sup> der gravierenden Preisdifferenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten<sup>4</sup> und der Mietbelastungsquote.<sup>5</sup>

Vor allem ärmere Menschen sind unterversorgt: Geringverdienende, also Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 % des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens, können sich in Berlin nur jede zwanzigste angebotene Wohnung (4,8 %) leisten.<sup>6</sup> Für diese Haushalte hat das Auseinanderklaffen von Neu- und Bestandsmieten schwere Folgen. Der Wechsel in eine passende Wohnung ist häufig nicht finanzierbar und bei Verlust der Wohnung droht ihnen Wohnungslosigkeit. Mietrechtliche Instrumente wie die Mietpreiskontrolle (§ 556d BGB), das Mietervorkaufsrecht (§ 577 BGB), Modernisierungsvorga-

ben (§ 559 BGB) oder Räumungsschutz (§§ 574–574c BGB; § 765a Abs. 3 ZPO) bieten nur lückenhaften Schutz. Arme Menschen sind oft gezwungen, in überbelegten oder gesundheitsgefährdenden Wohnungen zu bleiben und können im Bedarfsfall nicht in eine barrierefreie Wohnung wechseln oder sich aus gewaltvollen häuslichen Verhältnissen befreien.

Wohnungs- und obdachlose Menschen – in Berlin ca. 60.000 Personen<sup>7</sup> – ist der Zugang zum Wohnungsmarkt faktisch gänzlich versperrt.<sup>8</sup> Selbst bei landeseigenen Wohnungsunternehmen ist eine diskriminierungsfreie oder -arme Wohnungsvergabe nicht sichergestellt.<sup>9</sup> Auch mit sozialrechtlichen Hilfeleistungen nach den §§ 67–69, 19 Abs. 1 SGB XII kann ihnen aufgrund der Mangellage nur selten eine Wohnung beschafft werden. Daher erweist sich die Vorstellung, dass Sozialhilfeträger Betroffene auf Dauer in eine Wohnung vermitteln, oft als Illusion. Stattdessen sind die Betroffenen über Jahre bis Jahrzehnte in Notunterkünften untergebracht; »der Überbrückungscharakter der Einweisung entwickelt sich so zu einem Dauerzustand.«<sup>10</sup>

Für die ausreichende Wohnraumversorgung von Menschen mit geringem oder fehlendem Einkommen werden Sozialwohnungen, also belegungs- und preisgebundener Wohnraum, benötigt. Für schätzungsweise 1,17 Millionen Menschen, die in Berlin Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) hätten,<sup>11</sup> stehen derzeit nur 90 654 Sozialwohnungen zur Verfügung.<sup>12</sup> Der Berliner Sozialwohnungsbestand sinkt bereits seit Jahrzehnten dramatisch, allein im Jahr 2025 um 17 100 Wohnungen.<sup>13</sup> Der Bestand wird weiter abnehmen, weil mehr Sozialwohnungen aus der Bindung fallen als neue entstehen.

## III. Verfassungsrechtliche Grundlagen: Recht auf Wohnen vs. Eigentumsrecht?

Das Grundgesetz enthält kein explizites »Recht auf Wohnen«. Dennoch lässt sich aus ihm ein solches Recht ab-

1 Historisch nachzeichnend Lange, ZUR 2022, 67 (73).

2 Wohnungslosenbericht der Bundesregierung 2024, S. 7.

3 Im Jahr 2025 im Median bei 15,78 EUR/m<sup>2</sup> (+75,3% seit 2016), IBB Wohnungsmarktbericht 2025, S. 60.

4 Im Mittel war die Miete pro m<sup>2</sup> bei Neuvermietungen fast doppelt so hoch wie bei bestehenden Mietverhältnissen (+95,4 % zum Vorjahr), Wohnraumbedarfsbericht Berlin 2025, S. 4.

5 Bezogen auf die Bruttowarmmiete 25,6 %, Wohnraumbedarfsbericht Berlin 2025, S. 15; indes bedeutend mehr (44 %) bei Armutsbetroffenen, Paritätischer Bericht zu Wohnarmut, 2025, S. 18.

6 Wohnraumbedarfsbericht Berlin 2025, Kurzfassung, S. 4.

7 Wohnungslose Menschen in Berlin 2026, abrufbar unter [https://www.berlin.de/sen/soziales/besondere-lebenssituationen/wohnungslose/statistik/#headline\\_1\\_28](https://www.berlin.de/sen/soziales/besondere-lebenssituationen/wohnungslose/statistik/#headline_1_28).

8 Näher dazu GFF, Berlin ohne Dach? Zur Zukunft des sozialen Wohnraums in Berlin, 2026, S. 122 ff.

9 GFF, Berlin ohne Dach? Zur Zukunft des sozialen Wohnraums in Berlin, 2026, S. 114–124.

10 Ruder, NVwZ 2012, 1283 (1288).

11 Seit Anhebung der Einkommensgrenzen um 120 % von der bundesweiten Einkommensgrenze sind ca. 60 % der Berliner Bevölkerung (1,17 Mio.) sozialwohnungsberechtigt, <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2025/pressemitteilung.1518391.php>. Ende 2025 verfügten 48.088 Haushalte über einen gültigen WBS, IBB Wohnungsmarktbericht 2025, S. 33.

12 Wohnraumbedarfsbericht Berlin 2025, S. 27.

13 IBB Wohnungsmarktbericht 2025, S. 9.

leiten: Denn es verpflichtet den Staat über das Sozialstaatsprinzip in Art. 20 Abs. 1 GG sowie aufgrund der Schutzpflichten aus Art. 2 Abs. 2 GG (im Einzelfall auch aufgrund weiterer Verfassungsbestimmungen<sup>14</sup>) zum Wohnraumschutz. Zugleich sichert es jeder Person das Recht auf ein menschenwürdiges Existenzminimum zu (Art. 1 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 GG). Aus den internationalen Menschenrechtsverträgen folgt ebenfalls ein Recht auf Wohnraum (Art. 25 AEMR, Art. 11 Abs. 1 Satz 1 UN-Sozialpakt; Art. 8 EMRK). Damit steht jeder Person das subjektive Recht auf ein staatlich zu gewährleisten des Mindestmaß an Wohnraumschutz zu. Derzeit bedarf es einer Unterkunft mit 9 qm Mindestwohnfläche mit Zugang zu Tageslicht, Lüftung, fließendem und warmem Trinkwasser, zu Elektrizität, Heizung, Sanitäranlagen sowie zu Telekommunikationsnetzwerken.<sup>15</sup> Dieses Mindestmaß ist aber nicht als anzustrebender Endzustand zu verstehen, sondern Ausdruck eines dynamischen Pflichtenprogramms, das der Staat progressiv<sup>16</sup> zu verwirklichen hat.

Bislang noch nicht anerkannt ist dagegen das Recht auf Zugang zu Wohnraum als Bestandteil des Rechts auf ein menschenwürdiges Existenzminimum. Vieles spricht jedoch dafür, nicht nur die Finanzierung des Wohnraums, sondern den (effektiven) Zugang zu Wohnraum als Teil des Rechts auf Wohnen anzuerkennen. Das Bundesverfassungsgericht betont in ständiger Rechtsprechung, dass der grundrechtliche Anspruch auf Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums die Gesetzgebung verpflichtet, »tatsächlich für eine menschenwürdige Existenz Sorge zu tragen.«<sup>17</sup> Der bestehende Anspruch auf die Übernahme von Wohnkosten nützt aber nichts, wenn es an Wohnungen oder dem Zugang hierzu fehlt.

Zugleich ist jede Wohnung auch vom Eigentumsschutz des Art. 14 Abs. 1 GG umfasst. Der Eigentumsschutz wird damit oft als dem Wohnraumschutz entgegenstehendes Grundrecht ins Feld geführt, ist aber keineswegs der übermächtige Typhon, der zuweilen herbeigeschrieben wird.<sup>18</sup> Wohnraumschutz steht nicht von vornherein im Widerspruch zum Eigentumsrecht von (vermietenden) Wohnungseigentümer:innen. Vielmehr folgt aus dem Eigentumsrecht selbst das Postulat des Wohnraumschutzes, weil das Wohneigentum nach Art. 14 Abs. 2 GG einer besonderen Sozialbindung unterliegt.

Das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG ist ein normgeprägtes Grundrecht; das Grundgesetz »schützt das Eigentumsrecht nicht als vorgefundenes Naturrecht.«<sup>19</sup> Es

wird daher in seinem Inhalt erst von der Rechtsordnung bestimmt (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Dabei gilt: Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen (Art. 14 Abs. 2 GG). Der Verfassungsgeber hat damit zum Ausdruck gebracht, dass Art. 14 GG gerade nicht die privatnützige Ausübung des Eigentumsrechts um jeden Preis schützt. Vielmehr muss der Gesetzgeber im Rahmen seines Regelungsauftrages der Garantie des Eigentums und dem Gebot einer sozial gerechten Eigentumsordnung in gleicher Weise Rechnung tragen.<sup>20</sup> Die Bestandsgarantie, der gesetzgeberische Regelungsauftrag und die Sozialpflichtigkeit des Eigentums stehen in einem unlöslichen Zusammenhang.<sup>21</sup> Mit der Sozialbindung des Eigentums wird der Weg zum Wohnraumschutz damit im Eigentumsrecht selbst verfassungsrechtlich vorgezeichnet.

Wohneigentum unterliegt im Vergleich zu anderen Eigentumsobjekten einer besonders ausgeprägten Sozialbindung. Das Bundesverfassungsgericht hebt in seiner Rechtsprechung schon seit langem die besondere soziale Bedeutung des Wohneigentums hervor. Weil Grund und Boden »unvermehrbar und unentbehrlich« sei, verbiete es sich, »seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen.«<sup>22</sup> Aus dieser »existenziellen« Bedeutung folgt eine besondere Sozialbindung des Wohneigentums.<sup>23</sup> Je stärker der soziale Bezug des Eigentumsobjekts ist, umso ausgeprägter ist die Sozialbindung.<sup>24</sup> Daher besteht für Regelungen im Bereich des Wohneigentums ein großer gesetzgeberischer Handlungsspielraum, bei dessen Ausübung die Interessen der Allgemeinheit »in weit stärkerem Maße« zur Geltung zu bringen sind.<sup>25</sup>

Neben dem sich allgemein aus seiner sozialen Funktion ergebenden besonderen Sozialbezug sind für den gesetzgeberischen Spielraum außerdem die Situationsgebundenheit und der personale Bezug des Wohneigentums entscheidend. Die Situationsgebundenheit beschreibt, dass die Gesetzgebung jeweils die konkret bestehenden Umweltumstände des jeweils betroffenen Eigentums zu berücksichtigen hat (Art, Lage, Beschaffenheit, Umgebungsschutz).<sup>26</sup> Der Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers wird durch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse geprägt und kann in Krisenzeiten anders zu beurteilen sein.<sup>27</sup> Angesichts der in Berlin bestehenden Notlage in der Wohnraumversorgung ist der Handlungsspielraum des Gesetzgebers besonders weit. Hinzu tritt ein im Falle von größeren Wohnungsunternehmen nur geringer personaler Bezug des Wohneigentums. Als personaler Bezug würdigt das Bundesverfassungsgericht die sich im jeweiligen Einzelfall im Eigentum nie-

14 Zu denken ist etwa – abhängig vom jeweiligen Einzelfall – an das Allgemeine Persönlichkeitsrecht (Art. 2 Abs. 1 i. V. m. Art. 1 Abs. 1 GG), das Recht auf Ehe und Familie (Art. 6 Abs. 1, Abs. 4 GG), das Recht auf Freizügigkeit (Art. 11 Abs. 1 GG), das Recht auf Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG).

15 Schollmeier, Die Gewährleistung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum als Verfassungsfrage, 2020, S. 164.

16 Das ergibt sich aus dem völkerrechtlichen Prinzip der *Non-Retrogression*, wonach es eines vorausschauenden staatlichen Handelns bedarf, das in einer Gesamtstrategie durch gesetzliche und politische Maßnahmen darauf hinwirkt, dass alle Menschen ihr Recht auf Wohnen unterschiedslos wahrnehmen können, UN Menschenrechtsrat, 37. Sitzung v. 26.2.2018-23.3.2018, A/HRC/37/53, Ziff. 7, 8.

17 BVerfG, Beschl. v. 23.7.2014 – 1 BvL 10/12 u. a., NJW 2014, 3425 Rn. 77.

18 So aber bspw. Kühling, NZM 2022, 521 (525 ff.).

19 Laven, Missverständnisse zur Mietpreisbremse, Verfassungsblog vom 27.2.2026.

20 BVerfGE 115, 97 (114) = NJW 2006, 1191 (1193 f.).

21 BVerfGE 143, 246 = NJW 2017, 217 Rn. 218.

22 BVerfGE 21, 73 = NJW 1967, 619 (620).

23 BVerfGE 37, 132 = NJW 1974, 1499 (1499); BVerfG, Beschl. v. 18.7.2019 – 2 BvL 1/18 u. a., NJW 2019, 3054, Rn. 55 ff. Zuletzt BVerfG, Beschl. v. 8.1.2026 – 1 BvR 183/25, NZM 2026, 261, Rn. 32.

24 BVerfG, Urf. v. 28. 2. 1980 – 1 BvL 17/77 u. a., BVerfGE 53, 257.

25 BVerfGE 21, 73 = NJW 1967, 619 (620).

26 Näher Gassner, NVwZ 1982, 165 ff.; Kreuter-Kirchhof, NVwZ 2019, 1791 (1794).

27 BVerfGE 52, 1 (30); BVerfGE 143, 246 = NJW 2017, 217 Rn. 268 m.w.N.

derschlagende »eigene Leistung« des Rechtsinhabers bei der Schutzwürdigkeit seiner Eigentumsposition sowie seine Bedeutung für die Ausübung der persönlichen Freiheit.<sup>28</sup> Der Schutzstandard ist umso geringer, je weiter weg das Erworbene von einer individuellen Leistung entfernt ist, so etwa bei kapitalverwaltenden großen Wohnungsunternehmen. Als unternehmerisches Eigentum dient das Wohneigentum nur in geringem Maße der persönlichen Freiheit der Wohnungsunternehmen und ist daher nur beschränkt schutzwürdig.<sup>29</sup>

Die Sozialbindung im Wohnraumkontext ausdifferenzierend hat das Bundesverfassungsgericht unter anderem das Zweckentfremdungsverbot als sozialgebotene und verfassungskonforme Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums erachtet, die »Kappungsgrenze« im Mietpreisrecht als gesetzgeberisch angezeigtes Mittel zur sozialverträglichen Wohnraumversorgung eingeordnet und der Mietpartei spiegelbildlich ein Recht aus Art. 14 Abs. 1 GG gegenüber Vermietenden zugesprochen, weshalb – jedenfalls in Räumungssituationen – eine Grundrechtssymmetrie besteht.<sup>30</sup> Vom Schutzbereich von vornherein nicht umfasst sind bloße Gewinnerwartungen und -chancen, es gibt kein Recht auf »höchstmögliche Rendite«.<sup>31</sup> In den Entscheidungen zur »Mietpreisbremse« aus den Jahren 2019<sup>32</sup> und 2026<sup>33</sup> betonte das Bundesverfassungsgericht wiederholt, dass die von Art. 14 Abs. 1 GG gezogenen Grenzen von der Gesetzgebung erst dann überschritten werden, wenn »die Miethöhenregulierung auf Dauer zu Verlusten für Vermietende oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache« führe.

Der Gesetzgeber hat somit auch im Hinblick auf die nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Privatnützigkeit des Eigentums einen weiten Spielraum, um Wohnraumschutzmaßnahmen zugunsten der Allgemeinheit zu ergreifen. Das Recht auf Wohnen und der sozialstaatliche Gestaltungsauftrag nach Art. 20 Abs. 1 GG verpflichten den Gesetzgeber ihrerseits, eine ausreichende Wohnraumversorgung sicherzustellen. Insbesondere in Zeiten einer Wohnungskrise ist der Gesetzgeber daher verpflichtet, das Gebot sozialgerechter Nutzung<sup>34</sup> von Wohneigentum zu beachten und durchzusetzen. Die Einführung einer Sozialwohnungsquote wäre hierauf eine sachgerechte gesetzgeberische Antwort.

#### IV. Sozialwohnungsquote als verfassungskonformer Reformansatz

Mit der Sozialwohnungsquote werden Wohnungseigentümer:innen mit einem größeren Wohnungsbestand gesetzlich verpflichtet, einen Teil dieses Wohnungsbestan-

des als Sozialwohnungen zu vermieten. Der Vorteil einer solchen Quote ist einerseits, dass Sozialwohnungen nicht mehr primär im Rahmen freiwilliger Förderung im (ohnehin stagnierenden) Neubau entstehen, sondern im Bestand und ohne finanzielle Gegenleistung des Staates. Andererseits wird durch die Flexibilität der Sozialwohnungsquote sichergestellt, dass die Sozialwohnungen nur von hierzu berechtigten Personen bewohnt werden und dass sie nicht durch Auslaufen der Belegungs- und Preisbindung wieder wegfallen. Die Sozialwohnungsquote ist damit eine Lenkungsentscheidung im Rahmen der Wohnraumbewirtschaftung<sup>35</sup> und fällt als solche kompetenzrechtlich in den Bereich des Wohnungswesens<sup>36</sup> und – anders als der sogenannte Mietendeckel<sup>37</sup> – nicht in den Bereich des Mietrechts. Sie ist daher in einem Landesgesetz zu regeln (Art. 30, 70 Abs. 1 GG). Die Verfasserinnen haben hierzu einen Gesetzentwurf<sup>38</sup> vorgelegt, in dem die Sozialwohnungsquote folgendermaßen ausgestaltet ist:

- Mit der Sozialwohnungsquote werden Wohnungseigentümer:innen von mindestens 50 Wohnungen<sup>39</sup> verpflichtet, einen nach der Größe ihres Wohnungsbestandes gestaffelten Anteil als Sozialwohnungen anzubieten (Allgemeine Sozialquote). Diese Quote bewegt sich zwischen 10 % und maximal 30 % (ab 1000 Wohnungen). Zur Erfüllung der Quote müssen Wohnungseigentümer:innen jede zweite neu zu vermietende oder freiwerdende Wohnung als Sozialwohnung vermieten. So stehen Wohnungen gleichermaßen für Personen mit und ohne Wohnberechtigungsschein (WBS) zur Verfügung. Um den Prozess mit Blick auf die derzeit geringe Fluktuation im Wohnungsmarkt zu beschleunigen, können (zunächst) auch Bestandsmietverhältnisse einvernehmlich in Sozialmietverhältnisse umgewandelt werden, wenn die Voraussetzungen hierfür vorliegen.
- Die Sozialwohnungen sind rotierend an Menschen mit einem WBS 100, 140, 180 und 220 zu vergeben, um sicherzustellen, dass aus dem Kreis der WBS-Berechtigten nicht nur an Personen mit höherem Einkommen vermietet wird. Außerdem sind 20 % der Sozialwohnungen an Menschen mit »besonderem Wohnbedarf« zu vermieten (Besondere Sozialquote). Dazu zählen insbesondere wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, schwerbehinderte oder von Gewalt betroffene Menschen und Menschen in extrem beengten Wohnverhältnissen. Menschen, die ein besonders dringliches Bedürfnis nach einer (anderen) Wohnung haben, wird so der Zugang erleichtert.
- Die Sozialwohnungsquote ist möglichst proportional nach Art, Lage und Größe der Wohnungen aus dem gesamten Bestand zu erfüllen. So wird etwa sichergestellt, dass nicht nur kleine Wohnungen, Wohnungen

28 BVerfGE 50, 290 (340); 91, 294 (311).

29 Vgl. BVerfGE 143, 246 = NJW 2017, 217 Rn. 297.

30 BVerfGE 89, 1 (6).

31 BVerfGE 68, 193 (222); BVerfG, Beschl. v. 18.7.2019 – 2 BvL 1/18 u.a., NJW 2019, 3054 Rn. 88.

32 BVerfG, Beschl. v. 18.7.2019 – 2 BvL 1/18 u.a., NJW 2019, 3054 Rn. 69; Beschl. v. 8.1.2026 – 1 BvR 183/25, NZM 2026, 261 Rn. 42.

33 BVerfG, Beschl. v. 8.1.2026 – 1 BvR 183/25, NZM 2026, 261.

34 BVerfGE 21, 73 = NJW 1967, 619 (620).

35 Vgl. BVerfGE 157, 223 = NJW 2021, 1377 Rn. 115.

36 Mit der Föderalismusreform 2006 ist die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das Wohnungswesen gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. aufgehoben und den Ländern übertragen worden.

37 BVerfGE 157, 223 = NJW 2021, 1377.

38 GFF, Berlin ohne Dach? Zur Zukunft des sozialen Wohnraums in Berlin, 2026, S. 230–247; siehe auch Gesetzentwürfe der Fraktionen Die Linke, AGH Drs. 19/3031 vom 4.3.2026 und Bündnis90/Die Grünen, AGH Drs. 19/3178 vom 28.4.2026.

39 Angelehnt an § 19 Abs. 5 Satz 3 AGG.

in schlechterem Zustand oder Wohnungen in einem bestimmten Stadtteil als Sozialwohnungen vermietet werden, sondern es über das Stadtgebiet hinweg eine proportionale Streuung gibt. Hierdurch wird der Gentrifizierung und Segregation entgegengewirkt.

- Die Miete für die Sozialwohnungen bestimmt sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einem nach dem jeweiligen WBS gestaffelten Abschlag in Höhe von 15 bis 30 %. Entfällt eine Sozialwohnung aufgrund von Auszug oder Wegfall der Wohnberechtigung (Fehlbelegung), wird sie durch die nächste freiwerdende Wohnung kompensiert. Im Falle der Fehlbelegung bleibt der Mietvertrag mit der zuvor sozialwohnberechtigten Person bestehen und die Miete wird schrittweise erhöht.

Diese Ausgestaltung der Sozialwohnungsquote ist verfassungskonform. Der Gesetzgeber muss in Erfüllung seines sozialstaatlichen Gestaltungsauftrags aus Art. 20 Abs. 1 GG und der Gewährleistung des Rechts auf Wohnen dafür Sorge tragen, dass auch die Bevölkerungsgruppen, die am Wohnungsmarkt benachteiligt oder faktisch ausgeschlossen sind, effektiv mit Wohnraum versorgt werden. Mit der Sozialwohnungsquote schafft der Gesetzgeber einen Zugang zu Wohnraum für Menschen, die existenziell darauf angewiesen sind und für die den Staat eine Schutzpflicht trifft, etwa in Fällen von Wohnungs- und Obdachlosigkeit oder häuslicher Gewalt. Zugleich wirkt die Sozialwohnungsquote Gentrifizierung und Segregation in Wohnquartieren entgegen. Deren Verhinderung hat das Bundesverfassungsgericht jüngst als Gemeinwohlbelang von Gewicht anerkannt, weil Räume alltäglicher Begegnung zwischen unterschiedlichen Gruppen für den Zusammenhalt einer Gesellschaft von hoher Bedeutung seien.<sup>40</sup>

Der Gesetzgeber kann hierfür auch das Eigentum privater Wohnungsunternehmen in Anspruch nehmen, weil die Wohnungsunternehmen in großem Maße über die begrenzte Ressource Grund und Boden verfügen, auf die die Bevölkerung existenziell angewiesen ist. Die besondere Sozialbindung ihres Wohneigentums rechtfertigt dessen Regulierung zum Zwecke der allgemeinen Wohnraumversorgung. Aufgrund der akuten Unterversorgung von armen Menschen mit Wohnraum steht dem Gesetzgeber dabei ein besonders weites Spielraum zu. Er muss sich nicht auf andere sozialpolitische Instrumente, etwa die Subjektförderung in Form von Wohngeld, die zulasten der Allgemeinheit die hohen Mieten letztlich querfinanzieren, verweisen lassen.<sup>41</sup>

Dabei wird die Privatnützigkeit des Eigentumsrechts nicht über Gebühr belastet: Weder wird den Wohnungsunternehmen ihr Wohneigentum entzogen noch führt die Sozialwohnungsquote auf Dauer zu Verlusten oder zu einer Substanzgefährdung. Das Wohneigentum kann weiterhin vermietet werden und die Wohnungsunternehmen werden – außerhalb der besonderen Sozialwohnungsquote – auch in der Wahl ihrer Vertragspartei nur insoweit eingeschränkt, als diese über einen WBS verfügen

muss. Eine angemessene wirtschaftliche Verwertung ihres Wohneigentums wird durch die gestaffelte Quote und den gestaffelten Mietpreisabschlag sichergestellt. Angesichts der enormen Gewinne der Wohnungsunternehmen ist eine finanzielle Überbelastung ausgeschlossen. Geringere finanzielle Einbußen sind zugunsten der Wohnraumversorgung der Allgemeinheit hinzunehmen, die mit der Sozialwohnungsquote effektiv und kurzfristig verbessert würde: Nach einer groben Schätzung könnte die vorgeschlagene Sozialwohnungsquote bereits nach drei Jahren ca. 90.000 zusätzliche Sozialwohnungen schaffen; in den ersten 15 Jahren nach ihrer Einführung ist mit ca. 180.000 neuen Sozialwohnungen im Bestand zu rechnen.<sup>42</sup>

## V. Fazit

Der Gesetzgeber kann zur Bewältigung der Wohnungskrise eine Sozialwohnungsquote einführen und damit große Wohnungsunternehmen zugunsten der Allgemeinheit zur Sozialvermietung verpflichten. Damit setzt er seinen sozialstaatlichen Gestaltungsauftrag und seine grund- und menschenrechtliche Verpflichtung um, eine effektive Wohnraumversorgung sicherzustellen und nicht nur die Finanzierung, sondern auch den Zugang zu Wohnraum zu gewährleisten.

Die Sozialwohnungsquote ist Ausdruck des Eigentumsrechts aus Art. 14 GG, das die Privatnützigkeit des Eigentums schützt und gleichermaßen seine sozialgerechte Verwendung fordert. Wohneigentum unterliegt aufgrund seiner besonderen sozialen und existenziellen Bedeutung einer besonders starken Sozialbindung. Damit ist Wohnraumschutz bereits im Eigentumsrecht selbst angelegt. Folglich verfügt der Gesetzgeber über einen weiten Gestaltungsspielraum, um die Nutzung von Wohneigentum sozialgerecht auszugestalten – insbesondere in Krisenzeiten. Mit der Sozialwohnungsquote, die weder die Substanz noch die angemessene wirtschaftliche Verwertung des Wohneigentums gefährdet, wird der Zugang zu Wohnraum für besonders benachteiligte Menschen verbessert, der Sozialwohnungsbestand dauerhaft und kurzfristig erhöht und Segregation entgegengewirkt – für den Zusammenhalt einer pluralen Gesellschaft.



**Dr. Alina Holze** ist Autorin des Gutachtens »Berlin ohne Dach - Zur Zukunft des sozialen Wohnens in Berlin«, promovierte zum Thema Milieuschutz und ist derzeit Rechtsreferendarin am Kammergericht.



**Mareile Dedekind** ist Rechtsanwältin und Verfahrenskoordinatorin bei der Gesellschaft für Freiheitsrechte e.V.

40 BVerfG, Beschl. v. 8.1.2026 – 1 BvR 183/25, NZM 2026, 261 (Ls.).

41 Vgl. auch BVerfG, a.a.O. Rn. 39.

42 GFF, Berlin ohne Dach? Zur Zukunft des sozialen Wohnraums in Berlin, 2026, S. 185 ff.