Fachbereich WD 3

Gesetzgebungskompetenz für die Einführung einer Sozialwohnungsquote für Wohnungsunternehmen

© 2026 Deutscher Bundestag

Gesetzgebungskompetenz für die Einführung einer Sozialwohnungsquote für Wohnungsunternehmen

Aktenzeichen: WD 3 - 3000 - 110/25
Abschluss der Arbeit: 16. Januar 2026
Fachbereich: WD 3: Verfassung und Verwaltung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einführung**	**4**
2.	**Gesetzgebungskompetenzen für Mietrecht über Wohnräume**	**4**
2.1.	Soziales Mietrecht	5
2.2.	Recht der Sozialwohnungen	6
2.3.	Reichweite der Gesetzgebungskompetenz des Bundes nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG	6
3.	**Anwendung der Maßstäbe auf eine Sozialwohnungsquote**	**8**
3.1.	Bürgerlich-rechtlicher Regelungsschwerpunkt	8
3.2.	Öffentlich-rechtlicher Regelungsschwerpunkt	9
4.	**Fazit**	**10**

1. Einführung

Diese Arbeit befasst sich mit der Frage, ob der Bund oder die Länder nach der Kompetenzordnung des Grundgesetzes (GG)[1] dafür zuständig wären, eine verpflichtende Sozialwohnungsquote für Wohnungsunternehmen einzuführen.

Auf Landesebene werden unterschiedliche Ausgestaltungen einer Sozialwohnungsquote für Wohnungsunternehmen diskutiert.[2] Sie haben gemein, dass eine gesetzliche Verpflichtung zur preisgebundenen Vermietung einer bestimmten Quote des Wohnraums von Wohnungsunternehmen an bestimmte Personen eingeführt werden soll. Ziel dabei sei die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen. Solche Regelungen beträfen die Entscheidungsfreiheit von Vermietern sowohl über die Mietpreishöhe und die Mietdauer als auch über die Vertragspartner.[3]

Im Folgenden sollen die verfassungsrechtlichen Kompetenzregelungen für eine gesetzliche Sozialwohnungsquote beleuchtet und dabei insbesondere der Frage nachgegangen werden, ob und inwieweit dem Bund in diesem Zusammenhang Regelungsbefugnisse zustünden. Die materielle Verfassungsmäßigkeit einer gesetzlichen Sozialwohnungsquote bleibt dabei außer Betracht.

2. Gesetzgebungskompetenzen für Mietrecht über Wohnräume

Gemäß **Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG** ist das **bürgerliche Recht** dem Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung zugewiesen. Würde die Einführung einer Sozialwohnungsquote für Wohnungsunternehmen in den Kompetenzbereich des bürgerlichen Rechts fallen und hätte der Bund in diesem Bereich von seiner Zuständigkeit abschließend Gebrauch gemacht (Art. 72 Abs. 1 GG), so könnten die Länder nicht gesetzgeberisch tätig werden. Ließe sich die Einführung einer Sozialwohnungsquote hingegen nicht unter Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG subsumieren oder hätte der Gesetzgeber nicht abschließend von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht, so wären die Länder gemäß **Art. 70 Abs. 1 GG** zuständig, da ein anderer Kompetenztitel zugunsten des Bundes nicht einschlägig sein dürfte.

Grundsätzlich sind die Regelungen von Mietverhältnissen über **ungebundenen Wohnraum** Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG.[4] Ungebundener Wohnraum meint **frei finanzierten Wohnraum**, der auf dem **freien Wohnungsmarkt** angeboten

---

1 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (Grundgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung, vom 13.05.1949 (BGBl. S. 1), zuletzt geändert am 22.03.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 54).

2 Vgl. insbesondere Lincoln/Dedekind, (Grund-)Eigentum verpflichtet – warum es eine verbindliche Sozialwohnungsquote für Unternehmen braucht, Verfassungsblog vom 22.08.2024; Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus von Berlin, Eigentum verpflichtet – Vermieter*innen klare Regeln setzen: ein „Bezahlbare-Mieten-Gesetz“ für Berlin, Beschluss vom 29.06.2025.

3 Lincoln/Dedekind, (Grund-)Eigentum verpflichtet – warum es eine verbindliche Sozialwohnungsquote für Unternehmen braucht, Verfassungsblog vom 22.08.2024; Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus von Berlin, Eigentum verpflichtet – Vermieter*innen klare Regeln setzen: ein „Bezahlbare- Mieten-Gesetz“ für Berlin, Beschluss vom 29.06.2025.

4 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 109.

werden kann.[5] Gebundener Wohnraum fällt hingegen in den Kompetenzbereich der Länder. Hierunter fallen öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen) mit einer staatlich festgelegten Mietpreisbindung, die sich an den Kosten und nicht am freien Markt orientiert.[6]

2.1. Soziales Mietrecht

Das heute vollständig im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)[7] geregelte soziale Mietrecht geht auf das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001[8] zurück.[9] Das soziale Mietrecht ist Teil des Schuldrechts und enthält **sozialstaatlich motivierte Beschränkungen der Vertragsfreiheit**.[10] Mit dem Mietrechtsreformgesetz, das wie auch alle nachfolgenden Gesetzesvorhaben zum Mietrecht auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt wurde, ist das Recht der Mietverhältnisse über ungebundenen Wohnraum im BGB vereinheitlicht und zusammengefasst worden.[11] **Das öffentliche Wohnungsrecht blieb hiervon ausdrücklich ausgeklammert**.[12] Grundsätzlich gehört der **soziale Mieterschutz** auf dem freien Wohnungsmarkt also **zum bürgerlichen Recht** im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG.[13]

Der Bund hat dementsprechend das soziale Mietrecht gemäß Art. 72 Abs. 1 GG abschließend geregelt, sodass in dem Bereich eine Gesetzgebungskompetenz der Länder ausscheidet.[14]

---

5 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 107.

6 Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Auflage 2024, BGB Anh. § 561 Rn. 13.

7 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364).

8 Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz), BT-Drs. 14/4553 vom 09.11.2000.

9 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 132.

10 Degenhart, in: Sachs, Grundgesetz, 10. Auflage 2024, Art. 74 Rn. 81.

11 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 132.

12 Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz), BT-Drs. 14/4553 vom 09.11.2000, S. 35; BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 132.

13 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 107; Uhle, in: Dürig/Herzog/Scholz, Grundgesetz, 108. EL August 2025, Art. 74 Rn. 94.

14 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 148; Niedobitek in: Kahl/Waldhoff/Walter, Bonner Kommentar zum Grundgesetz, 214. Lieferung, 12.12.2021, Art. 74 Rn. 49; Broemel, in: von Münch/Kunig, Grundgesetz-Kommentar, 8. Auflage 2025, Art. 74 Rn. 3; Uhle, in: Dürig/Herzog/Scholz, Grundgesetz, Werkstand 108. EL August 2025, Art. 74 Rn. 95.

2.2. Recht der Sozialwohnungen

Vor der **Föderalismusreform I** im Jahr 2006[15] war der Kompetenztitel „Wohnungswesen“ in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F.[16] normiert.

Zu dem Zeitpunkt der Föderalismusreform I hat sich die über Jahrzehnte gewachsene Unterscheidung zwischen frei finanziertem und öffentlich-rechtlich gefördertem Wohnraum etabliert.[17] Der entfallene Kompetenztitel umfasste so vor allem die **Wohnraumbewirtschaftung**, die **Wohnungsbauförderung** und den **sozialen Wohnungsbau**, einschließlich **Subventionen** und deren Rückabwicklung.[18] Entsprechende Regelungen im ungebundenen Wohnraum unterfielen ausschließlich dem Kompetenztitel „Bürgerliches Recht“.[19] Durch die Streichung des Titels ist die **Gesetzgebungskompetenz** für den öffentlich geförderten Wohnraum **auf die Länder übergegangen**.

Die Gesetzesbegründung zur Föderalismusreform I verdeutlicht dies: Beim Bund sollte nur die Kompetenz zur Regelung des Wohngeldrechts, des Altschuldenhilferechts, des Wohnungsbauprämienrechts, des Bergarbeiterwohnungsbaurechts und des Bergmannssiedlungsrechts verbleiben. Die übrigen Bereiche des Wohnungswesens und insbesondere das Recht der **sozialen Wohnraumförderung** und das **Wohnungsbindungsrecht** sollten aufgrund ihres „besonderen Regionalbezuges“ in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder fallen.[20]

2.3. Reichweite der Gesetzgebungskompetenz des Bundes nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG

Für die Frage einer möglichen Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Einführung einer gesetzlichen Sozialwohnungsquote kommt es nach vorstehenden Maßstäben darauf an, ob und inwieweit das bürgerliche Recht gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG über das soziale Mietrecht hinausgehende Regelungen zulässt. Bei der Auslegung des Umfangs des „bürgerlichen Rechts“ ist maßgeblich auf das **traditionelle, herkömmliche Verständnis** von Inhalt und Reichweite dieses Normbereichs abzustellen, weshalb für seine Interpretation die normativen Strukturen, wie sie sich in der Tradition dieses Rechtsgebietes herausgebildet haben, bestimmend sind.[21] Dabei

---

15 Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 22, 23, 33, 52, 72, 73, 74, 74a, 75, 84, 85, 87c, 91a, 91b, 93, 98, 104a, 104b, 105, 107, 109, 125a, 125b, 125c, 143c), BT-Drs. 16/813 vom 07.03.2006.

16 Artikel 74 Absatz 1 Nr. 18 GG a. F. lautete: „18. den Grundstücksverkehr, das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge) und das landwirtschaftliche Pachtwesen, das Wohnungswesen, das Siedlungs- und Heimstättenwesen […]“.

17 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 184.

18 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 180; Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Klein, GG, 10. Auflage 2004, Art. 74 Rn. 170.

19 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 184.

20 Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 22, 23, 33, 52, 72, 73, 74, 74a, 75, 84, 85, 87c, 91a, 91b, 93, 98, 104a, 104b, 105, 107, 109, 125a, 125b, 125c, 143c), BT-Drs. 16/813 vom 07.03.2006, S. 9, 13.

21 Uhle, in: Dürig/Herzog/Scholz, Grundgesetz, 108. EL August 2025, Art. 74 Rn. 87.

bereitet das Mietrecht Schwierigkeiten, da mit ihm, obgleich das **Rechtsverhältnis zwischen Privaten** geregelt wird, **zugleich öffentliche Zwecke** verfolgt werden.[22] Entscheidender Gesichtspunkt bei der Bestimmung der Reichweite des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG kann aber nicht sein, wo die Regelung der Individualrechtsverhältnisse erfolgt oder inwieweit hiermit auch politische, ökonomische oder soziale Zwecke verfolgt werden, sondern nur, ob ein Gesetz den privaten Status und die **rechtlichen Beziehungen Privater** in ihrem Verhältnis zueinander regelt.[23] Ein reines von öffentlich-rechtlichen Zwecken freies Privatrecht gibt es ohnehin nicht: Es ist durchwirkt von Allgemeinwohlzielen, die über einen bloßen Interessenvergleich der betroffenen Parteien hinausgehen.[24]

Grundsätzlich kann der Bundesgesetzgeber Bestimmungen des bürgerlichen Rechts, die im Kontext mit Einzelregelungen öffentlich-rechtlichen Charakters stehen, unter Inanspruchnahme seiner Kompetenz aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG regeln.[25] Er kann insbesondere mit der entsprechenden Ausgestaltung des bürgerlichen Rechts soziale und andere Ziele verfolgen, indem er **für die Vertragsgestaltung Vorgaben** macht und ihre Beachtung und Durchsetzung sichert.[26] So lässt sich auch der Rückgriff auf verwaltungsrechtliche Instrumente rechtfertigen, wenn er dazu dient, das im Kern privatrechtlich konzipierte **soziale Mietrecht für ungebundenen Wohnraum** abzusichern und seine Durchsetzung zu erleichtern.[27]

Wenn sich dabei die synallagmatischen Pflichten der Gebrauchsüberlassung einerseits und der Mietzahlung andererseits jedenfalls dem Grunde nach aus dem zwischen Vermieter und Mieter **frei angebahnten und abgeschlossenen** Mietvertrag ergeben, handelt es sich dann in der Regel noch um ein dem bürgerlichen Recht zuzuordnendes Rechtsverhältnis.[28] So sind zum Beispiel **Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum**, der auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten wird, entsprechend der Entscheidung des BVerfG zum Berliner Mietendeckel dem bürgerlichen Recht des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zuzuordnen.[29]

Gesetzliche Bestimmungen fallen dann nicht mehr unter Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG, wenn die bürgerlich-rechtliche Prägung des Mietverhältnisses durch öffentlich-rechtliche Vorschriften ganz oder teilweise **verdrängt** und die **Auswahl der Vertragsparteien** sowie die **Festlegung der Vertragsinhalte durch verwaltungsrechtliche Vorgaben überlagert** und etwa durch eine mehr oder

---

22 Oeter/Münkler, in: Huber/Voßkuhle, Grundgesetz, 8. Auflage 2024, Art. 74 Rn. 12.

23 Oeter/Münkler, in: Huber/Voßkuhle, Grundgesetz, 8. Auflage 2024, Art. 74 Rn. 10; Ackermann, Das bürgerliche Recht in der bundesstaatlichen Ordnung, JZ 2021, 5 (11).

24 Ackermann, Das bürgerliche Recht in der bundesstaatlichen Ordnung, JZ 2021, 5 (11).

25 Uhle, in: Dürig/Herzog/Scholz, Grundgesetz, 108. EL August 2025, Art. 74 Rn. 90.

26 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 139 f.

27 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 139 f.

28 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 113.

29 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 107.

weniger weitreichende Wohnraumbewirtschaftung ganz oder teilweise ausgeschlossen wird.[30] In einem solchen Fall beruhen wesentliche Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien gerade nicht auf ihrer grundsätzlich privatautonom getroffenen Entscheidung über die wesentlichen Inhalte des Mietverhältnisses, sondern auf **Lenkungs- und Verteilungsentscheidungen der Verwaltung**.[31] Derartige Regelungen sind selbst dann nicht dem bürgerlichen Recht zuzuordnen, wenn subsidiär oder zur Lückenfüllung auf die §§ 535 ff. BGB zurückgegriffen wird.[32]

Ob eine Regelung im Schwerpunkt noch bürgerlich-rechtlich ist, und so der Bundesgesetzgebung unterfällt, ist somit anhand des **Wortlauts** des Bundesgesetzes sowie dem dahinterstehenden **Regelungszweck**, der **Gesetzgebungsgeschichte** und den **Gesetzesmaterialien** zu würdigen.[33]

Im Übrigen lässt sich aus Art. 30 und Art. 70 Abs. 1 GG **keine Zuständigkeitsvermutung** zugunsten der Länder ableiten, die bei Auslegung der Kompetenztitel oder bei verbleibenden Auslegungszweifeln zu berücksichtigen wäre.[34]

3. Anwendung der Maßstäbe auf eine Sozialwohnungsquote

Es stellt sich daher die Frage, ob eine Sozialwohnungsquote nach vorstehenden Maßstäben im Kern noch eine bürgerlich-rechtliche Bestimmung wäre. Sollten öffentlich-rechtliche Vorgaben überwiegen, ist mit der Rechtsprechung des BVerfG davon auszugehen, dass
Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG nicht mehr einschlägig ist.

3.1. Bürgerlich-rechtlicher Regelungsschwerpunkt

Damit eine Gesetzgebungskompetenz des Bundes gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG angenommen werden kann, müsste es sich bei dem in Rede stehenden Wohnraum um **ungebundenen Wohnraum** handeln, da nur dieser unter den Kompetenztitel fällt.[35] Ungebundener Wohnraum kann grundsätzlich auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden. Entsprechend den Vorgaben des BVerfG dürfte der Bund im Rahmen seiner Kompetenz nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG **Regelungen zur Miethöhe** für ungebundenen Wohnraum erlassen.[36] Dies dürfte auch im Rahmen bestimmter Quotenregelungen möglich sein. Ein Wohnungsunternehmen würde demnach grundsätzlich verpflichtet werden können, eine bestimmte Miethöhe nicht zu überschreiten. Das Unternehmen wäre aber grundsätzlich weiterhin **in seiner privatautonomen Entscheidung** frei, mit wem es einen Mietvertrag abschließen möchte. Das wären dann nicht zwangsläufig

---

30 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 115.

31 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 115.

32 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 115.

33 Uhle, in: Dürig/Herzog/Scholz, Grundgesetz, 108. EL August 2025, Art. 74 Rn. 90; BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 92.

34 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 82.

35 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 140, 147 f., 169, 174, 178, 182 f.

36 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 174.

einkommensschwächere Personen. Bei einer Begrenzung der Miethöhe dürfte jedenfalls **keine öffentlich-rechtliche Überformung** anzunehmen sein. Eine entsprechende Quotenregelung würde für sich genommen auch nicht bezwecken, die Wohnungsunternehmen für die Umsetzung finanziell zu fördern, sodass die Wohnungen frei finanziert blieben. Allerdings dürfte dann auch nicht von einer „Sozialwohnungsquote" in dem Sinne auszugehen sein, dass die entsprechenden Wohnungen tatsächlich nur an berechtigte Personen überlassen würden. Eine Sozialwohnung definiert sich gerade durch die Förderung mit öffentlichen Mitteln und eine Überlassung an Personen, die eine entsprechende Berechtigung nachweisen können.[37]

3.2. Öffentlich-rechtlicher Regelungsschwerpunkt

Um dem Zweck einer Sozialwohnungsquote in diesem Sinne zu entsprechen, bedürfte es jedenfalls einer Regelung, die sicherstellt, dass die entsprechende Wohnung nur an berechtigte Personen überlassen wird. Mit einer entsprechenden **Belegungsbindung** und gleichzeitiger Begrenzung der **Miethöhe** könnte die Zielsetzung, Personen mit niedrigen Einkommen Zugang zu für sie bezahlbarem Wohnraum zu schaffen, erreicht werden.[38] Hierin dürfte dann aber eine öffentlich-rechtliche Überformung des Inhalts des Mietverhältnisses zu sehen sein.

Die **Auswahl des Vertragspartners** ist dann als öffentlich-rechtlich überformt anzusehen, wenn sie nicht auf einer im Wesentlichen privatautonomen Entscheidung beruht,[39] sondern beispielweise durch **Benennungs- oder Besetzungsrechte** ersetzt wird.[40] Solche Rechte würden es der Stadt oder Kommune ermöglichen, den Wohnungsunternehmen konkret benannte Mieter zuzuweisen. So schlagen *Lincoln* und *Dedekind* Belegungs-, Benennungs- und Besetzungsrechte vor, die die Wohnungsunternehmen zur Vermietung an von der Behörde ausgewählte Personen verpflichten.[41] Durch eine **öffentlich-rechtliche Mietbindung** würde der Mietpreis vorgegeben sein und die Dauer des Mietverhältnisses auf einen Zeitraum beschränkt, in dem die Mieter eine entsprechende **Berechtigung nachweisen** müssen.[42] Hinzu kämen die **behördlichen Kontroll- und Sanktionsmechanismen**.[43] Bei einer solchen Ausgestaltung würden wesentliche Rechte und

---

37 Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Auflage 2024, BGB Anh. § 561 Rn. 13; BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 1 BvL 1/20, 2 BvL 5/20, Rn. 183.

38 Lange/Hobbie, Trotz Mietendeckelbeschluss – Gesetzgebungskompetenzen der Länder durch Wohnverwaltungsrecht, KJ, Jahrgang 58 (2025). Heft 2, S. 265 (273).

39 Lange, Kurzstudie zu den Möglichkeiten der Länder zur Ausgestaltung der Gesetzgebungskompetenz im Bereich des Wohnungswesens, Juli 2024, S. 40.

40 Lange, Kurzstudie zu den Möglichkeiten der Länder zur Ausgestaltung der Gesetzgebungskompetenz im Bereich des Wohnungswesens, Juli 2024, S. 41; Lincoln/Dedekind, (Grund-)Eigentum verpflichtet – warum es eine verbindliche Sozialwohnungsquote für Unternehmen braucht, Verfassungsblog vom 22.08.2024.

41 Lincoln/Dedekind, (Grund-)Eigentum verpflichtet – warum es eine verbindliche Sozialwohnungsquote für Unternehmen braucht, Verfassungsblog vom 22.08.2024.

42 Lincoln/Dedekind, (Grund-)Eigentum verpflichtet – warum es eine verbindliche Sozialwohnungsquote für Unternehmen braucht, Verfassungsblog vom 22.08.2024.

43 Lincoln/Dedekind, (Grund-)Eigentum verpflichtet – warum es eine verbindliche Sozialwohnungsquote für Unternehmen braucht, Verfassungsblog vom 22.08.2024.

Pflichten der Mietvertragsparteien gerade nicht mehr auf ihrer grundsätzlich privatautonom getroffenen Entscheidung über die wesentlichen Inhalte des Mietverhältnisses beruhen, sondern auf **Lenkungs- und Verteilungsentscheidungen der Verwaltung**. Der **Regelungsschwerpunkt** würde nicht mehr im Privatrecht, sondern im Bereich sozialer Wohnraumförderung und damit **im öffentlichen Recht** liegen.[44]

Bestünden hingegen keine konkreten Benennungs- und Besetzungsrechte, könnte den Wohnungsunternehmen ein **Entscheidungsspielraum** hinsichtlich der Vertragspartnerwahl verbleiben. Der Kreis der potenziellen Mieter würde zwar auf solche beschränkt, die für eine Sozialwohnung als geeignet gelten, innerhalb dieses Kreises könnte das Wohnungsunternehmen aber weiterhin frei wählen. Das könnte zwar für einen geringeren Grad an öffentlich-rechtlicher Überformung sprechen, dennoch wäre das Wohnungsunternehmen in seiner privatautonomen Entscheidung eingeschränkt. Die Lenkungs- und Verteilungsentscheidungen der Verwaltung dürften das Mietverhältnis weiterhin prägen.

Inhaltlich und die Mietdauer betreffend könnten für eine Überformung durch das öffentliche Recht wiederum Bewirtschaftungsvorgaben[45], Einschränkungen der vermieterseitigen Kündigungsmöglichkeiten[46] und Gewährung von Räumungsschutz[47] sprechen.

Unabhängig von der jeweiligen Gestaltung einer Sozialwohnungsquote streiten die oben dargestellte Gesetzesgeschichte und -begründung somit eher für die Länderkompetenz gemäß **Art. 70 Abs. 1 GG**.

4. Fazit

Die Gesetzgebungskompetenz für eine Sozialwohnungsquote dürfte grundsätzlich bei den Ländern liegen. Letztlich hängt die Gesetzgebungskompetenz jedoch von der konkreten Ausgestaltung ab, weshalb eine abschließende Beurteilung nicht getroffen werden kann.

***

44 Lincoln/Dedekind, (Grund-)Eigentum verpflichtet – warum es eine verbindliche Sozialwohnungsquote für Unternehmen braucht, Verfassungsblog vom 22.08.2024.

45 Lange/Hobbie, Trotz Mietendeckelbeschluss – Gesetzgebungskompetenzen der Länder durch Wohnverwaltungsrecht, KJ, Jahrgang 58 (2025). Heft 2, S. 265 (271).

46 Lange/Hobbie, Trotz Mietendeckelbeschluss – Gesetzgebungskompetenzen der Länder durch Wohnverwaltungsrecht, KJ, Jahrgang 58 (2025). Heft 2, S. 265 (271 f.).

47 Lange/Hobbie, Trotz Mietendeckelbeschluss – Gesetzgebungskompetenzen der Länder durch Wohnverwaltungsrecht, KJ, Jahrgang 58 (2025). Heft 2, S. 265 (271 f.).