

## Die Sozialwohnungsquote – wie Berlin den Mietmarkt gerechter machen kann

Positionspapier der Gesellschaft für Freiheitsrechte e.V.

zur von ihr in Auftrag gegebenen Studie

„*Berlin ohne Dach? Zur Zukunft des sozialen Wohnraums in Berlin*“

von Dr. Alina Holze

und dem darin enthaltenen **Gesetzvorschlag zu einer Sozialwohnungsquote**

### Berlin ist in einer Wohnraumversorgungskrise...

Bezahlbarer Wohnraum – und ganz besonders sozialer Wohnraum – wird in Berlin immer knapper. Über die Hälfte der 2,2 Millionen Haushalte hat Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Dem gegenüber stehen nur noch knapp 86.000 Sozialwohnungen – Tendenz sinkend. Trotz Neubau **schumpft das Angebot**, da jährlich mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen als neu entstehen. Gleichzeitig steigt die Nachfrage. Während selbst Durchschnittsverdienende sich nur noch einen Bruchteil der auf dem freien Mietmarkt angebotenen Wohnungen leisten können und akut von **Wohnarmut** bedroht sind, ist der Zugang zu Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen praktisch versperrt. Besonders alarmierend ist die zunehmende **Obdach- und Wohnungslosigkeit**. Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt droht zu eskalieren.

Der Staat ist aufgrund grund- und menschenrechtlicher Vorgaben verpflichtet, bezahlbaren und angemessenen Wohnraum für alle bereitzustellen und Wohnungs- wie Obdachlosigkeit zu verhindern. Diese Pflicht lässt sich etwa aus Artikel 11 des UN-Sozialpakts oder aus dem Sozialstaatsprinzip aus Artikel 20 des Grundgesetzes ableiten. Das Land **Berlin wird seiner Pflicht zur Wohnraumversorgung derzeit nicht gerecht**. Gesetzgeberische Maßnahmen gibt es viele, doch sie verfehlen bislang das Ziel, eine ausreichende Versorgung aller Berliner\*innen mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen.

### ...doch es gibt Lösungswege: Die Sozialwohnungsquote ist unsere verfassungskonforme Antwort auf die Wohnraumversorgungskrise.

Berlin braucht einen Lösungsansatz, der eine spürbare Verbesserung bei der Versorgung mit Sozialwohnraum bringt, und zwar ausgehend vom Bestand. In der von uns in Auftrag gegebenen Studie *Berlin ohne Dach? Zur Zukunft des sozialen Wohnraums in Berlin* (2026) untersucht die Studienverfasserin Dr. Alina Holze am Beispiel Berlins die grund- und menschenrechtlichen Verpflichtungen zur Versorgung mit Wohnraum, prüft die bestehenden wohnungsrechtlichen Instrumente und entwickelt schließlich – [ausgehend von früheren Überlegungen der GFF](#) – mit einem verfassungskonformen Gesetzentwurf einen Reformvorschlag: **die verbindliche Sozialwohnungsquote**.

### **Die Sozialwohnungsquote kurz erklärt:**

Mit der Sozialwohnungsquote werden Wohnungseigentümer\*innen mit großem Bestand verpflichtet, eine bestimmte Quote ihres Wohnungsbestands als Sozialwohnungen anzubieten (Allgemeine Sozialquote):

- ab einem Bestand von 50 Wohnungen: 10 Prozent der Wohnungen
- ab einem Bestand von 100 Wohnungen: 15 Prozent der Wohnungen
- ab einem Bestand von 500 Wohnungen: 20 Prozent der Wohnungen
- ab einem Bestand von 1.000 Wohnungen: 30 Prozent der Wohnungen

Die Sozialwohnungen sind rotierend an Menschen mit WBS 100, 140, 180 und 220 zu vergeben.

Mindestens 20 Prozent dieser Sozialwohnungen sind an Menschen mit „besonderem Wohnbedarf“ zu vermieten, z.B. an wohnungslose, schwerbehinderte oder von Gewalt betroffene Menschen und Menschen in extrem beengten Wohnverhältnissen (Besondere Sozialquote).

Die Sozialwohnungsquote wird möglichst proportional nach Art, Lage und Größe der Wohnungen aus dem gesamten Bestand erfüllt.

Die Miete bemisst sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einem nach dem WBS gestaffelten Abschlag in Höhe von 15 bis 30 Prozent.

Zur Erfüllung der Quote müssen Wohnungseigentümer\*innen jede zweite neu zu vermietende oder freiwerdende Wohnung als Sozialwohnung vermieten.

Innerhalb der ersten drei Jahre müssen 50 Prozent der Quote erfüllt sein. Hierzu kann auch in bestehenden Mietverhältnissen die Miete gesenkt werden, wenn die Voraussetzungen für die Sozialvermietung vorliegen. Ab dem vierten Jahr erfolgt die Umsetzung ausschließlich über die Neuvermietung jeder zweiten freien Wohnung als Sozialwohnung.

Sozialwohnungen, die aufgrund von Auszug oder Wegfall der Wohnberechtigung wegfallen, werden durch die nächste freiwerdende Wohnung kompensiert. Fällt die Wohnberechtigung weg (Fehlbelegung), bleibt der Mietvertrag bestehen und die Miete wird schrittweise erhöht.

Die Umsetzung der Quote wird durch ein neu einzuführendes Landesamt für Wohnungswesen kontrolliert.

Das Landesamt für Wohnungswesen führt ein Wohnungskataster, in dem die Wohnungsbestände und die Nutzung der einzelnen Wohnungen dokumentiert werden.

Ein Zuwiderhandeln der Wohnungseigentümer\*innen kann über das Ordnungsrecht mit Bußgeldern geahndet werden. Finanzielle Vorteile können abgeschöpft werden.

### **Die Sozialwohnungsquote ist ein wirksames wohnungspolitisches Instrument, das sowohl den Berliner\*innen als auch dem Land selbst zugutekommt.**

Nicht umsonst erfreut sich die Idee der Sozialwohnungsquote zunehmender politischer Aufmerksamkeit. Sie adressiert bestehende Defizite im System, indem sie gezielt Sozialwohnraum im Bestand aktiviert und diesen auf Dauer rechtlich absichert. Unser Regelungsvorschlag berücksichtigt zudem räumliche und soziale Kriterien, regelt die Miethöhe und schafft verbindliche wie auch verträgliche Vorgaben für

Wohnungseigentümer\*innen. Damit wird ein verfassungs- und menschenrechtskonformer Weg aufgezeigt, wie Berlin der sozialen Verantwortung seinen Bürger\*innen gegenüber gerecht werden kann. Unser Gesetzentwurf ist zugleich umsichtig wie weitsichtig gestaltet, sodass niemand auf der Strecke bleibt:

→ Mieter\*innen und Vermieter\*innen: Die Sozialwohnungsquote spielt niemanden gegeneinander aus.

In unserem Regelungsvorschlag ist die Sozialwohnungsquote rechtlich so ausgestaltet, dass sie für alle Beteiligten **sozial verträglich** ist. Die maßvolle Staffelregelung und Höhe der Quote belastet Wohnungseigentümer\*innen nicht über Gebühr, trägt aber zugleich der in Artikel 14 Absatz 2 des Grundgesetzes geregelten Tatsache Rechnung, dass **Eigentum verpflichtet**. Dabei ist die Verantwortung von Wohnungseigentümer\*innen gegenüber der Allgemeinheit umso größer, je größer ihr Wohnungsbestand ist. Die Regelung, dass nur jede zweite freiwerdende Wohnung als Sozialwohnung vermietet werden muss, gewährleistet, dass der Wohnungsmarkt für **besserverdienende Wohnungssuchende** nicht kollabiert.

Besondere **Berücksichtigung finden vulnerable Gruppen**, die auf dem aktuellen Wohnungsmarkt so gut wie keine Chancen haben. Bewerbungen von obdachlosen Menschen etwa werden nur selten von Wohnungseigentümer\*innen freiwillig berücksichtigt, auch nicht bei sozialem Wohnraum. Die Besondere Sozialwohnungsquote garantiert, dass ein Fünftel der freiwerdenden Sozialwohnungen den Menschen mit besonderem Wohnbedarf zur Verfügung steht. Unser Regelungsvorschlag sieht ein **fares und diskriminierungsfreies Vergabeverfahren** vor, sodass es nicht zu Konkurrenzen unter den verschiedenen Gruppen benachteiligter Wohnungssuchender kommen kann.

Mieter\*innen, die ihren Anspruch auf einen WBS verlieren, weil sie nun besser verdienen, müssen indes nicht um ihr Zuhause bangen: Der Gesetzentwurf stellt sicher, dass sie in ihren Wohnungen bleiben dürfen und mit gesetzlich zulässigen Mietpreiserhöhungen schrittweise belegt werden. Gleichzeitig wird durch den Regelungsentwurf die vermietende Seite dazu verpflichtet, zur Wiederherstellung der Sozialwohnungsquote eine freiwerdende Wohnung zur Verfügung zu stellen. Im Gegensatz zur aktuellen Regelung **kann der Bestand an bezahlbarem Wohnraum also nicht mehr schrumpfen**.

→ Kieze und Nachbarschaften: Die Sozialwohnungsquote trägt zu einer diversen, resilienten Stadtgesellschaft bei.

Unser Regelungsvorschlag hat überdies nicht nur eine positive Wirkung auf individuelle Wohnungssuchende, sondern fördert auch die **Vielfalt und das soziale Klima in den Kiezen**. Sozialwohnungen von landeseigenen Unternehmen sind aktuell häufig in einzelnen Quartieren konzentriert, was zu Desintegration und der Entstehung von sozialen **Brennpunkten** führt. Der Regelungsvorschlag wirkt dieser Entwicklung aktiv entgegen, indem sie Wohnungseigentümer\*innen dazu verpflichtet, alle ihre Wohnungen gleichermaßen in die Sozialwohnungsquote einzubeziehen, egal, in welchen Stadtteilen sie liegen. Hat ein\*e Wohnungseigentümer\*in also Wohnungen sowohl in Mitte als auch in Neukölln, so muss er\*sie Wohnungen in beiden Bezirken als Sozialwohnungen zur Verfügung stellen. Sozial vielfältige Kieze sorgen für ein besseres Miteinander, mehr Sicherheit, Inklusion, Zusammenhalt und gesellschaftliche Teilhabe für alle.

→ Land und Haushalt: Die Sozialwohnungsquote erhöht den Bestand an bezahlbaren Wohnungen und spart dem Land gleichzeitig Geld.

Der Reformvorschlag kann den **Berliner Haushalt spürbar entlasten**. Subjektförderung in Form von Wohngeld stellt in seiner aktuellen Höhe eine immense Belastung für den Landeshaushalt dar. Je mehr bezahlbaren und angemessenen Wohnraum es gibt, desto weniger Wohngeldzahlungen werden fällig.

### **Berlin kann ein Vorbild für das gesamte Bundesgebiet sein.**

Nicht nur in Berlin fehlt es an bezahlbaren Wohnungen. Viele Großstädte in Deutschland stehen vor ähnlichen Herausforderungen. Unser Regelungsvorschlag wurde zwar am Beispiel Berlins erarbeitet, ist aber **auf andere Bundesländer übertragbar**. Die Sozialwohnungsquote kann überall dort für Abhilfe schaffen, wo eine Wohnungsnotlage vorherrscht.

#### **Kontakt**

Dr. Johanna Steiner  
Referentin Politik  
+49 (0)1512 9819021  
johanna.steiner@freiheitsrechte.org  
PGP Key ID: 0xFEC0E3CBF076028A

Die GFF ist unter Nr. R001802 im Lobbyregister eingetragen.