

# Die Sozialvermietungspflicht

2026

ISBN 978-3-406-84800-1

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

# Partner im Gespräch

herausgegeben vom

eid – Evangelischer Immobilienverband Deutschland

Band 115



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Die Sozialvermietungs- pflicht

**Konzeption und Muster eines  
Wohnraumversorgungsgesetzes**

**Arnold Lehmann-Richter**

2026  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG





ISBN PRINT 978 3 406 84800 1

© 2026 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen  
Umschlag: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie



chbeck.de/nachhaltig  
produktsicherheit.beck.de

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes  
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## Vorwort

Parallel zum Gutachten für den 75. Deutschen Juristentag („Wohnen für alle – welche Reformen des Wohnraummietrechts empfehlen sich?“) hatte ich über Anträge auf Nachteilsausgleich in Prüfungen zu entscheiden. Das führte mich zu den Vorschriften im SGB IX über die spätere Integration dieser Studenten in den Arbeitsmarkt. Dabei fielen mir die Parallelen zum Wohnungsproblem ins Auge – in beiden Fällen geht es um die Befriedigung eines Grundbedürfnisses durch den Abschluss von Verträgen. Die Frage, ob und wie sich das Konzept aus dem SGB IX auf den Mietwohnungsmarkt übertragen lässt, erwies sich indes als komplexer als zunächst vermutet. Sie konnte daher wegen ihres Umfangs nicht in dem 75. DJT-Gutachten Band I/A beantwortet werden und wird daher (einschließlich eines Gesetzesentwurfs) an dieser Stelle behandelt.

Erst später habe ich von Parallelprojekten erfahren – ähnlich wie wohl das Telefon ist auch die Sozialvermietungspflicht von verschiedenen Personen gleichzeitig „erfunden“ worden. Diese anderen Konzepte unterscheiden sich indes sowohl in Umfang als auch Rechtstechnik von meinem Vorschlag. Auf eine Diskussion dieser Entwürfe habe ich verzichtet, weil sie für meinen Entwurf keine Rolle gespielt haben. Der Vergleich der verschiedenen Konzepte muss (und: sollte) durch Andere erfolgen. Frau stud. Nicola Schnier danke ich für die Unterstützung. Ganz besonders danke ich aber dem Evangelischen Immobilienverband Deutschland für die Publikation meines Manuskripts.

Berlin, im Januar 2026

*Arnold Lehmann-Richter*

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

|   | Seite |
|---|-------|
| <b>A. Einleitung</b>  | 1     |
| I. Untersuchungsgegenstand  | 1     |
| II. Ausgangspunkt: Versorgungsproblem                             | 1     |
| III. Die bisherigen Lösungskonzepte                               | 2     |
| 1. Gesetze  | 2     |
| a) Belegungsrechte  | 2     |
| b) Wohngeld und Kosten für Unterkunft und Heizung                 | 3     |
| c) Mietpreisbremse  | 3     |
| 2. Rechtspolitische Vorschläge                                    | 4     |
| a) Sozialisierung von Wohnungsbeständen                           | 4     |
| b) Recht zur Umsetzkündigung                                      | 4     |
| c) Recht auf Wohnungstausch                                       | 4     |
| d) Unterbelegungsabgabe   | 5     |
| e) WBS-Vermietungspflicht   | 5     |
| IV. Grundsätze einer Sozialvermietungspflicht                     | 5     |
| 1. Vorbild: Beschäftigungspflicht nach SGB IX                     | 5     |
| 2. Die Säulen einer Sozialvermietungspflicht                      | 6     |
| V. Verhältnis zu anderen Gesetzesinstrumenten                     | 7     |
| <b>B. Verfassungsmäßigkeit einer Sozialvermietungspflicht</b>     | 8     |
| I. Grundrechtseingriff  | 8     |
| 1. Rechtsprechung des BVerfG zur Schwerbehindertenbeschäftigungs- | 8     |
| pflicht   | 8     |
| a) Pflichtplatzquote  | 8     |
| b) Ausgleichsabgabe   | 8     |
| 2. Rechtsprechung des BVerfG zum sozialen Mietrecht               | 9     |
| a) Beendigungsschutz  | 9     |
| b) Preisschutz  | 10    |
| 3. Würdigung  | 10    |
| a) Berufsfreiheit   | 10    |
| b) Eigentumsfreiheit  | 10    |
| aa) Legitimer Zweck   | 10    |
| bb) Geeignetheit  | 11    |
| cc) Erforderlichkeit  | 11    |
| dd) Angemessenheit  | 11    |
| ee) Gesetzesvariante mit Vorgaben zum Mietpreis                   | 12    |
| c) Allgemeine Handlungsfreiheit                                   | 12    |
| d) Gleichheitsgrundsatz   | 12    |
| aa) Belastung nur der Vermieter                                   | 13    |
| bb) Ausnahme für Kleinvermieter                                   | 13    |
| cc) Begünstigung nicht sämtlicher Wohnungssuchender               | 14    |
| II. Prognoseentscheidungen  | 14    |
| 1. Grundlagen   | 14    |



|  | Seite     |
|--|-----------|
| 2. BVerfG zur Schwerbehindertenbeschäftigungspflicht .....                       | 15        |
| III. Gesetzgebungskompetenz .....  | 15        |
| 1. Sozialvermietungspflicht .....  | 15        |
| 2. Ausgleichsabgabe .....  | 16        |
| 3. Vorgaben zur Miethöhe .....   | 16        |
| <b>C. Details eines Wohnraumversorgungsgesetzes .....</b>                        | <b>18</b> |
| 1. Anwendungsbereich .....   | 18        |
| II. Vermieter als Verpflichtete .....  | 18        |
| 1. Kleinvermieterprivileg .....  | 18        |
| 2. Beschränkung auf natürliche Personen .....                                    | 19        |
| 3. Unternehmensverbindungen .....  | 19        |
| 4. Keine Beschränkung auf Wohnungen im Versorgungsgebiet .....                   | 19        |
| III. Wohnungssuchende als Berechtigte .....                                      | 19        |
| 1. Versorgungsgemeinschaften .....   | 20        |
| a) Regelungsvorbilder .....  | 20        |
| b) Regelung in einem Wohnraumversorgungsgesetz .....                             | 20        |
| 2. Größe des Wohnraums .....   | 20        |
| 3. Einkommensgrenze .....  | 21        |
| a) Regelungsvorbilder .....  | 21        |
| b) Parameter der Bemessung der Einkommensgrenze .....                            | 21        |
| c) Anwendungsbeispiel .....  | 22        |
| d) Versorgungsgemeinschaften .....   | 22        |
| 4. Methode der Einkommensberechnung .....  | 23        |
| a) Regelungsvorbilder .....  | 23        |
| aa) Wohnraumförderungsrecht .....  | 23        |
| bb) Wohngeld .....   | 23        |
| b) Wohnraumversorgungsrechtliche Methode .....                                   | 24        |
| 5. Berechtigung ausländischer Staatsangehöriger .....                            | 24        |
| 6. Wohnungsversorgungsschein .....   | 24        |
| IV. Die Sozialvermietungsquote .....   | 24        |
| 1. Einleitung .....  | 24        |
| a) Vergleich mit der Beschäftigungspflicht nach SGB IX .....                     | 24        |
| b) Prognosenotwendigkeit und Prognosespielraum .....                             | 25        |
| 2. Varianten der Quotenbestimmung .....  | 25        |
| a) Zähler: Berechtigte .....   | 26        |
| b) Nenner 1: Wohnraum .....  | 26        |
| c) Nenner 2: Mieter .....  | 26        |
| d) Nenner 3: Wohnungssuchende .....  | 26        |
| e) Nenner 4: Neuvermietungen .....   | 27        |
| f) Zwischenergebnis: Bestandsvermietungsquote vs. Neuvermietungs-<br>quote ..... | 27        |
| 3. Methode der Datenerhebung .....   | 27        |
| a) Zahl der Berechtigten .....   | 27        |
| b) Vorhandener Wohnraum .....  | 27        |
| c) Zahl der Mieter .....   | 28        |
| d) Zahl der Wohnungssuchenden .....  | 28        |

|  | Seite |
|--|-------|
| e) Zahl der Neuvermietungen .....                                  | 28    |
| 4. Erhebungsstichtag vs. Erhebungszeitraum .....                   | 28    |
| a) Stichtagsmethode .....  | 28    |
| b) Erhebungszeitraum .....   | 28    |
| 5. Stellungnahme .....   | 29    |
| a) Zähler: Versorgungsberechtigte .....                            | 29    |
| b) Nenner: zu vermietende Wohnräume .....                          | 29    |
| c) Erhebungszeitraum .....   | 30    |
| aa) Neuvertragsabschlüsse .....                                    | 30    |
| bb) Versorgungsscheininhaber .....                                 | 30    |
| 6. Zusammenfassung: Wohnraumbezogene Neuvermietungsquote .....     | 31    |
| 7. Verfahrensfragen der Festlegung der Neuvermietungsquote .....   | 31    |
| a) Schätzung .....   | 31    |
| b) Umgang mit Sozialvermietungs-Dezimalzahlen .....                | 32    |
| 8. Exkurs: Probleme einer Bestandsvermietungsquote .....           | 32    |
| V. Erfüllung der Sozialvermietungspflicht .....                    | 33    |
| 1. Kohärenz Wohnungsgröße und Wohnungsversorgungsschein .....      | 33    |
| 2. Mindestdauer der Vermietung? .....                              | 34    |
| 3. Ausscheiden des Mieters aus dem Kreis der Berechtigten .....    | 34    |
| VI. Durchsetzung der Sozialvermietungspflicht .....                | 34    |
| VII. Die Ausgleichsabgabe .....                                    | 34    |
| 1. Die Regelung im SGB IX .....                                    | 35    |
| 2. Bestimmung der Abgabenhöhe .....                                | 35    |
| a) Abschöpfungs- und Antriebsanteil .....                          | 35    |
| b) Bestimmung des Abschöpfungsanteils .....                        | 36    |
| aa) Faktor 1: Fläche .....   | 36    |
| bb) Faktor 2: Baukosten? .....                                     | 36    |
| cc) Faktor 3: Mietdifferenz .....                                  | 37    |
| c) Anwendungsbeispiel .....  | 37    |
| d) Dynamisierung der Abgabe .....                                  | 37    |
| 3. Entstehung und Fälligkeit der Zahlungspflicht .....             | 38    |
| 4. Ende der Zahlungspflicht .....                                  | 38    |
| 5. Verletzung der Zahlungspflicht .....                            | 38    |
| 6. Verwendung der Abgabe .....                                     | 39    |
| a) Grundlagen .....  | 39    |
| b) Fazit .....   | 40    |
| 7. Steuerliche Aspekte .....                                       | 40    |
| VIII. Die Miethöhe des Versorgungsmietvertrags .....               | 40    |
| 1. Anwendung des geltenden Preisrechts .....                       | 40    |
| a) Kontrolle der Ausgangsmiete .....                               | 40    |
| b) Anpassung der Miete .....                                       | 41    |
| aa) Bedingte Mieterhöhung .....                                    | 41    |
| bb) Kündigung .....  | 41    |
| cc) Verzicht auf Teilmiete .....                                   | 41    |
| 2. Reform des Preisrechts .....                                    | 41    |
| IX. Informationspflichten .....                                    | 42    |
| 1. Anzeigepflicht der Vermieter .....                              | 42    |
| 2. Anzeige- und Auskunftspflicht der Versorgungsberechtigten ..... | 42    |

Seite

|  |           |
|--|-----------|
| <b>D. Muster eines Wohnraumversorgungsgesetzes .....</b> | <b>43</b> |
| Literaturverzeichnis .....                               | 49        |
| Abkürzungsverzeichnis .....                              | 51        |



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG