

DAS LEITBILD



Diskriminierungsarme Vergabe,
Vermietung und Verwaltung
von Wohnraum



IMPRESSUM

LEITBILD „BERLIN VERMIETET FAIR!“

<https://berlin-vermietet-fair.de>

© FMFW 2020

HERAUSGEBERIN:

Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

Strategie + Vernetzung

UP19 Stadtforschung + Beratung GmbH

Projektbüro:

Geusenstraße 2, 10317 Berlin

Beratung + Begleitung

Türkischer Bund in Berlin und Brandenburg e. V.

Oranienstraße 53, 10969 Berlin



Layout/Grafik: Ursula Breinl

Die Fachstelle wird gefördert von:



Berlin, Dezember 2020

INHALT

Impressum	2
Inhalt	3
Präambel	4
Ziel des Leitbilds	4
Der rechtliche Rahmen	5
Was ist „Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt“?	5
Selbstverpflichtung und Nachhaltigkeit	6
Die neun Leitsätze	7
FAQs zur Umsetzung des Leitbilds	8



PRÄAMBEL

Berlin ist eine **Stadt der Vielfalt**. Ende 2019 wohnten 3.769.495 Menschen in Berlin. Ihre Lebensstile, sozialen Lagen und Familienformen sind vielfältig. Ein Teil dieser Menschen lebt mit einer Behinderung. Etwa 494.000 dieser Menschen haben eine nicht-deutsche Staatsangehörigkeit. Weitaus mehr der in Berlin lebenden Menschen haben eine Migrationsgeschichte oder eigene Migrationserfahrung. Sie stammen aus 186 Staaten und bereichern das Alltagsleben der Stadt mit einer Vielfalt von Kulturen. Mehr als 250 Religionsgemeinschaften machen Berlin zu einer Stadt der religiösen Vielfalt. Berlin ist auch Regenbogenhauptstadt. Hier lebt eine der größten Gemeinschaften von Lesben, Schwulen, Bisexuellen, trans*- und intergeschlechtlichen (LSBTIQ) Menschen in Europa.

Diese Menschen haben eines gemeinsam: den Bedarf an **selbstbestimmtem** Wohnraum. Wohnen in Berlin bedeutet für die Mehrheit der Menschen Wohnen zur Miete, in individuellen oder gemeinschaftlichen Wohnformen und bei ganz unterschiedlichen Vermieter*innen. Dazu gehören die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, über 80 Wohnungsgenossenschaften, große private Unternehmen und privat Vermietende mit kleinen Wohnungsbeständen oder Einzeleigentum. Einige von ihnen – insbesondere die landeseigenen Wohnungsunternehmen – tragen bereits aktiv zu fairem Vermieten in einer vielfältigen Stadtgesellschaft bei.

Der für Neuvermietungen verfügbare Wohnraum ist jedoch sehr knapp. Die **Konkurrenz** um Wohnraum wächst stetig und dies spüren **vor allem auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen**. In dieser Situation ist es besonders wichtig, die Machtposition als Vermietende*r **verantwortungsvoll** zu nutzen: für faires, diskriminierungsarmes Vermieten.

Das Leitbild „Berlin vermietet fair!“ bietet dafür eine **Orientierungshilfe**. Für diejenigen, die bereits wichtige Beiträge zu einer Kultur fairen Vermietens leisten ebenso wie für diejenigen, die dabei erst am Anfang stehen.

Vermieter*innen, die das Leitbild umsetzen, erhöhen die **Sichtbarkeit** ihres Beitrags zu einer Kultur fairen Vermietens. Das stärkt das **Vertrauen** in ihr Handeln, sie erleben weniger Konflikte in der Vermietung und Bewirtschaftung ihrer Bestände. Das Bekenntnis zu „Berlin vermietet fair!“ ist im **gemeinsamen Interesse** von Vermieter*innen, Wohnraum Suchenden und Mieter*innen.

ZIEL DES LEITBILDS

Ziel des Leitbilds ist es, eine große Vielfalt von Berliner Vermieter*innen zunächst für eine explizit diskriminierungsarme Bewerbung, Vergabe, Vermietung und Verwaltung von Wohnraum zu motivieren. Langfristig zielt das Leitbild auf ein diskriminierungsfreies wohnungswirtschaftliches Handeln. Gleichzeitig gibt es im Bereich des Wohnens eine Vielzahl bewusster und unbewusster Diskriminierungsformen, die nicht von Einzelnen aufgelöst werden können. Daher spricht das Leitbild zunächst überwiegend von diskriminierungs- und vorurteilsarmem Handeln. Ein diskriminierungsfreies Miteinander bleibt jedoch Vision und Ziel der Arbeit gegen Diskriminierung und Ungleichbehandlung.

DER RECHTLICHE RAHMEN

Das Leitbild stützt sich auf den gesetzlichen Rahmen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG), des Landesantidiskriminierungsgesetzes (LADG), das grundlegende menschenrechtliche Prinzip der Nicht-Diskriminierung auch im Bereich des Wohnens, auf den Artikel 3 des Grundgesetzes (GG) und den im Artikel 13 GG verankerten Anspruch auf die Unverletzlichkeit der Wohnung.

WAS IST „DISKRIMINIERUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT“?

„Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt“ meint eine Benachteiligung eines einzelnen Menschen oder die strukturelle Benachteiligung einer Bevölkerungsgruppe bei der Suche nach Wohnraum, der Erlangung eines Mietvertrags und / oder der Nutzung von Wohnraum. Sie kann auch im nachbarschaftlichen Miteinander stattfinden. Solche **Benachteiligungen** werden **in allen Wohnformen** beobachtet: beim Wohnen zur Miete, beim Wohnen in Untermiete, Wohnen im selbstgenutzten Eigentum, Wohnen in Unterbringungen oder Heimen. Sie verhindern eine gleichberechtigte Teilhabe am freien Wohnungsmarkt bzw. an der öffentlichen Wohnraumversorgung. Da selbstbestimmtes Wohnen eine Grundlage des individuellen und kollektiven Alltagslebens ist, hat Diskriminierung in diesem Bereich meist auch Auswirkungen auf die gesellschaftliche Teilhabe in anderen Lebensbereichen. Beispiele dafür sind der Arbeitsmarkt, das Sozialleben und die Gesundheit.

Diskriminierung erfolgt aufgrund von Zuschreibungen bezüglich eines oder sich überschneidender Merkmale. Diese Merkmale sind überwiegend im Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) und im Landesantidiskriminierungsgesetz (LADG) als Diskriminierungsmerkmale anerkannt. Im AGG werden auch miteinander in Verbindung stehende Merkmale abgedeckt. So bewertet das AGG z. B. die Sprache als in Verbindung stehend mit dem Merkmal der ethnischen Herkunft. Diskriminierung findet auch aufgrund von Merkmalen statt, die das AGG bisher nicht schützt. Dazu gehören der soziale Status und die Familienform. Mehrfach von Diskriminierung betroffen sind besonders Alleinerziehende* und Großfamilien. Das Leitbild trägt dazu bei, Diskriminierung auch in diesen Bereichen entgegenzuwirken.

Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt findet auf **struktureller Ebene** und bedingt durch gegebene gesellschaftliche Machtverhältnisse statt oder direkt durch eine **spezifische Vergabepaxis**. So ist die Struktur des Wohnungsbestands in verschiedenen Marktsegmenten, z. B. der Mangel an Barrierefreiheit und Wohnungen für große Familien als strukturelle Diskriminierung zu verstehen. Indirekte Diskriminierungen entstehen z. B. durch die Umsetzung vermeintlich neutraler Regeln, Satzungen und Vorschriften. Im Bereich des Wohnens sind dies z. B. uneinheitliche, voraussetzungsvolle Bewerbungsverfahren, intransparente Vergabeverfahren und Routinen zur Umsetzung von Vergabevorschriften.

SELBSTVERPFLICHTUNG UND NACHHALTIGKEIT

Das Leitbild zu unterzeichnen bedeutet eine **Selbstverpflichtung**, die neun Leitsätze umzusetzen. Das Leitbild kann dabei eigenständig oder in Verbindung mit (v. a. in Wohnungsunternehmen) bereits existierenden Leitbildern umgesetzt werden. Für eine nachhaltige Umsetzung und insbesondere für Vermieter*innen, die sich erstmalig mit dieser Aufgabe auseinandersetzen, stehen auf der Internetseite zu „Berlin vermietet fair!“ erste Vorschläge zur Verfügung. Diese berücksichtigen die Rahmenbedingungen und Handlungsspielräume unterschiedlicher Vermieter*innen.

Für die Umsetzung des Leitbilds soll es – analog zur „Charta der Vielfalt“ – weder ein Controlling noch Sanktionen geben. Zur Selbstverpflichtung gehört jedoch die **verbindliche Teilnahme** an einer jährlichen **Nachhaltigkeitsveranstaltung**. Sie wird von der Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Fair mieten – Fair wohnen, moderiert und dient dem Erfahrungsaustausch. Der Erfolg des Leitbilds hängt maßgeblich davon ab, ob die unterzeichnenden Vermieter*innen bereit sind, ihr Wissen und ihre Erfahrungen mit anderen zu teilen und voneinander zu lernen. Ihr Vorbild trägt dazu bei, die Zahl der Unterzeichner*innen stetig wachsen zu lassen.

Die Unterzeichner*innen erkennen das AGG und das LADG als Instrumente zur Umsetzung von Rechten Betroffener an. Sie folgen der Interpretation der Rechtsprechung zur Anwendung des §19(3) AGG im Sinne der Unterstützung, nicht der Verhinderung von ethnischer und sozialer Vielfalt im Bereich des Wohnens. Mit der Umsetzung des Leitbilds tragen sie dazu bei, das in der Berliner Landesverfassung verankerte Recht auf Wohnen sowie die Umsetzung der UN-Konvention über die Rechte der Menschen mit Behinderung zu stärken.

DIE NEUN LEITSÄTZE



1. Fair vermieten bedeutet, eine diskriminierungs- und vorurteilsarme Vermittlung, Vermietung und Verwaltung von Wohnungen in Berlin sicherzustellen.



2. Fair vermieten bedeutet, Mitverantwortung dafür zu übernehmen, dass in Berlin ein vielfältiges Wohnungsangebot erhalten bleibt.



3. Fair vermieten bedeutet, Wohnungsangebote niedrigschwellig und allgemein zugänglich zu machen.



4. Fair vermieten bedeutet, Diskriminierungsbeschwerden ernst zu nehmen, zu bearbeiten und Maßnahmen gegen diese Diskriminierungen zu entwickeln.



5. Fair vermieten bedeutet, dass Vermieter*innen und Hausverwaltungen bei Nachbarschaftskonflikten diskriminierungssensibel reagieren.



6. Fair vermieten bedeutet, Vergabeprozesse für Wohnungssuchende nachvollziehbar zu kommunizieren und Vergabekriterien sichtbar zu machen.



7. Fair vermieten bedeutet, Kommunikation mit den Mieter*innen verständlich, diskriminierungsfrei und in leichter Sprache zu gestalten.



8. Fair vermieten bedeutet, Wohnungsannoncen diskriminierungsfrei zu formulieren.



9. Fair vermieten bedeutet, sich als Vermieter*in mit den verschiedenen Formen von Diskriminierung und gesellschaftlichen Machtverhältnissen auseinanderzusetzen, die zu Diskriminierung führen und in Kenntnis des AGG gegen Diskriminierung vorzugehen.

FAQs ZUR UMSETZUNG DES LEITBILDS

WARUM EIN LEITBILD „BERLIN VERMIETET FAIR“?

Diskriminierungsarme Bewerbung, Vergabe, Vermietung und Verwaltung von Wohnraum stellen eine besonders wichtige **gesamtgemeinschaftliche** Verantwortung dar in Zeiten, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt zunehmend Versorgungsengpässe erzeugt. Eine Konkurrenz vor allem von Gruppen mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt entsteht selbst dort, wo diese bereits durch wohnungspolitische Instrumente geschützt werden. Damit wächst die Gefahr von **Exklusion** und dies zunehmend auch in sozialen Gruppen, die üblicherweise nicht aufgrund bestimmter Merkmale und/oder ihrer Lebenssituation mit einer Diskriminierungsvermutung in Verbindung gebracht werden.

Vor diesem Hintergrund erscheint es notwendig, eine „Kultur fairen Vermietens“ als gemeinsames Ziel möglichst vieler Akteur*innen zu formulieren, die im Land Berlin für den Zugang zu Wohnraum und dessen Verwaltung verantwortlich sind. Das Leitbild „Berlin vermietet fair!“ bietet einen **Orientierungsrahmen** für faires Vermieten, auf den sich Wohnungswirtschaft, Verwaltung, Zivilgesellschaft, in Diskriminierungsfällen Beratende und von Diskriminierung Betroffene gleichermaßen beziehen können. Zu jedem Leitsatz gibt es Umsetzungsvorschläge.

WEM HILFT DAS LEITBILD?

Das Leitbild hilft den **Unterzeichner*innen** bei der Umsetzung des Bekenntnisses zu diskriminierungsarmer Wohnungsbewerbung, Vergabe, Vermietung und Verwaltung von Wohnraum. Wo das Leitbild aktiv umgesetzt wird, können sich Mieter*innen auf ein gutes Konfliktmanagement verlassen und darauf, dass Diskriminierungserfahrungen und -beschwerden gesehen, ernst genommen und lösungsorientiert bearbeitet werden. Gleichzeitig bietet das Leitbild auch eine Orientierungshilfe zu Fragen fairen Vermietens für die Berliner **Bevölkerung in ihrer Vielfalt, Akteur*innen der Antidiskriminierungsberatung** sowie die **Interessenvertreter*innen** und **Unterstützer*innen** häufig diskriminierter Gruppen.

WER KANN DAS LEITBILD UNTERZEICHNEN?

Die Unterzeichner*innen sind **institutionelle Vermieter*innen** (landeseigene Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, große private Wohnungsunternehmen), Vermieter*innen **mittlerer und kleinerer privater oder genossenschaftlicher Bestände** und von **Einzeleigentum**. Auch **Hausverwaltungen** und Anbieter*innen von **Trägerwohnungen** und anderer **betreuter Wohnformen** können das Leitbild unterzeichnen.

Die Unterzeichner*innen unterstützen die Forderung, den in Berlin lebenden Menschen eine menschenwürdige und diskriminierungsfrei zugängliche Wohnung und selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. Sie identifizieren sich mit dem politischen Ziel **gleichberechtigter Zugänge** zum Wohnungsmarkt und praktizieren Gleichbehandlung im Mietverhältnis.

WER KANN DIE UMSETZUNG DES LEITBILDS ALS UNTERSTÜTZER*IN FÖRDERN?

Für die Wohnraumversorgung verantwortliche Bereiche der Berliner Verwaltungen, die wohnungswirtschaftlichen Verbände, die Sozialverbände sowie Akteur*innen der Antidiskriminierungsarbeit können die Umsetzung des Leitbilds maßgeblich fördern. Dies erfordert ihr öffentliches Bekenntnis zum Leitbild und konkrete Aktivitäten und Kommunikationen in ihren Fachabteilungen bzw. Verbandsstrukturen, für ihre Mitglieder und Zielgruppen. Sie können dafür die Materialien zur Öffentlichkeitsarbeit für das Leitbild nutzen, die als Download und in Druckversion zur Verfügung stehen.

WAS HAT DIE FACHSTELLE FAIR MIETEN – FAIR WOHNEN ZUM LEITBILD BEIGETRAGEN?

Die Fachstelle Fair mieten – Fair wohnen verantwortet den Leitbildprozess und dessen partizipative Entwicklung. Im Leitbildprozess erhielt sie Unterstützung von ihrem Fachbeirat, einer Vielfalt wohnungswirtschaftlicher und zivilgesellschaftlicher Akteur*innen, insbesondere aus dem Bereich der Antidiskriminierungsberatung.

WIE UNTERSTÜTZT DIE FACHSTELLE VERMIETER*INNEN UND HAUSVERWALTUNGEN BEI DER UMSETZUNG DES LEITBILDS?

Der Arbeitsbereich „Strategie + Vernetzung“ der Fachstelle stellt den Unterzeichner*innen **praxisnahe** und für ihre spezifischen Strukturen **passfähige** Umsetzungsvorschläge zur Verfügung. Er unterstützt sie, das **Leitbild mit Leben zu füllen** und begrüßt ausdrücklich die Entwicklung zusätzlicher Umsetzungsvorschläge des Leitbilds. Die Fachstelle kommuniziert diese Vorschläge anderen bzw. zukünftigen Unterzeichner*innen über die Internetseite www.berlin-vermietet-fair.de.

Für Vermieter*innen und Hausverwaltungen bietet der Arbeitsbereich „Strategie + Vernetzung“ unternehmensinterne **Führungskräfteschulungen** an zur Implementierung/Umsetzung des Leitbilds sowie **Personalschulungen** zu verschiedenen Aspekten fairen Vermietens.

Darüber hinaus steht den Unterzeichner*innen des Leitbilds die Teilnahme an den Veranstaltungen der Fachstelle frei. Sie informiert auf ihrer Internetseite auch dazu, was die wohnungswirtschaftlichen Verbände ihren Mitgliedern zum Thema Antidiskriminierung im Bereich des Wohnens zur Verfügung stellen. Weiter stehen auf der Internetseite der Fachstelle aktuelle Gerichtsurteile und Fallbeschreibungen zur Verfügung. Die dort verfügbare Anleitung zu sachgerechtem Testing können Vermieter*innen auch für **internes Qualitätsmanagement** nutzen.

Der Arbeitsbereich „Beratung + Begleitung“ der Fachstelle unterstützt Betroffene parteiisch. Dies entspricht den bundesweiten Standards der Antidiskriminierungsberatung. Er bietet jedoch in Fällen von **Nachbarschaftskonflikten, die auf Diskriminierung beruhen**, in Abstimmung mit den Betroffenen und unter Wahrung der Parteilichkeit auch **Klärungsgespräche** mit Vermieter*innen an.

