

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Elif Eralp und Niklas Schenker (LINKE)

vom 07. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Dezember 2022)

zum Thema:

Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

und **Antwort** vom 22. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Dez. 2022)

Frau Abgeordnete Elif Eralp (Die Linke) und
Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Die Linke)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/14 221
vom 7. Dezember 2022
über Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Wie viele Anfragen zu Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt sind dem Senat unmittelbar oder mittelbar über die Ombudsstelle bei der Landesstelle für Gleichbehandlung und gegen Diskriminierung oder bei der Fachstelle „Fair mieten - Fair wohnen“ für die Jahre 2021 und 2022 bekannt geworden?

Zu 1.: Bei der LADG-Ombudsstelle gingen in den Jahren 2021 und 2022 insgesamt 39 Beschwerden aufgrund von Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt ein (Stand 15.12.2022). Die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt „Fair mieten - Fair wohnen“ hat dem Senat 194 Anfragen gemeldet, die die Fachstelle in 2021 erreicht haben und 162 Anfragen in 2022 (Stand 13.12.2022).

2. Wie setzen sich die bekannt gewordenen Diskriminierungsfälle bzw. Anfragen zu Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt zusammen, welche Diskriminierungsmerkmale nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) oder dem Landesantidiskriminierungsgesetzes (LADG) sind in welcher Häufigkeit einschlägig gewesen?

Zu 2.: Die bei der LADG-Ombudsstelle (Landesstelle für Gleichbehandlung - gegen Diskriminierung) eingegangenen Beschwerden aufgrund von Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt setzen sich mit Blick auf die in § 2 LADG und § 1 AGG (Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz) genannten Diskriminierungsgründe wie folgt zusammen (Stand 15.12.2022, Mehrfachnennungen möglich):

Rassistische Zuschreibung/ ethnische Herkunft	18
Behinderung	9
Chronische Erkrankung	4

Sozialer Status	7
Antisemitische Zuschreibung	2
Geschlechtliche Identität	2
Sexuelle Identität	1
Alter	1

Die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt „Fair mieten - Fair wohnen“ teilt folgende Aufteilung der Anfragen, die die Fachstelle erreicht haben, mit (Stand 13.12.2022, Mehrfachnennungen möglich):

	2021	2022
Ethnische Herkunft	118	115
Religion/Weltanschauung	22	5
Geschlechtliche Identität	46	15
Sexuelle Orientierung	7	10
Behinderung/Chronische Erkrankung	19	17
Alter	4	7
Sozialer Status	52	15
Sonstige		7

Von den aufgezählten Anfragen wurden von der Fachstelle in 2021 und 2022 in je drei Fällen ein Bezug zum Geltungsbereich des LADG dokumentiert.

3. Wenden die Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), die in § 3 Absatz 2 LADG aufgeführt sind das Gesetz an, durch welche Maßnahmen konkret (bitte einzeln auflisten) und durch welche Maßnahmen stellt der Senat sicher, dass das LADG von den LWU angewandt wird (Maßnahmen bitte einzeln auflisten)?

Zu 3.: Grundsätzlich gilt auch für die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG). Daneben lässt die Gestaltung der LWU als Gesellschaften des Privatrechts keine direkte Geltung des Diskriminierungsverbots des LADG wie für öffentlich-rechtliche Stellen zu, da bundesgesetzliche Regelungen zum Zivil- und Gesellschaftsrecht eine dahingehende Gesetzgebungskompetenz des Landes ausschließen. Daher beinhaltet § 3 Absatz 2 LADG die Verpflichtung zur Sicherstellung einer entsprechenden Anwendung des LADG, soweit das Land Berlin Mehrheitsbeteiligungen an den Unternehmen hält. Diese Verpflichtung ist im Wesentlichen durch die Vertreterinnen und Vertreter des Landes in den jeweiligen Aufsichtsgremien umzusetzen, für die die Sicherstellung der entsprechenden Anwendung des LADG im Sinne von § 3 Absatz 2 LADG eine Art Handlungsanweisung darstellt.

4. Hat der Senat Kenntnis von dem von der Fachstelle „Fair mieten – Fair wohnen“ 2021 in einem partizipativen Verfahren entwickelten Leitbildes „Berlin vermietet fair!“ (<https://berlin-vermietet-fair.de/>) und wie bewertet der Senat den Umstand, dass die LWU das Leitbild bisher nicht unterschrieben haben? Sind dem Senat die Gründe für die Nichtunterzeichnung durch die LWU bekannt und welche sind das? Wie beabsichtigt der Senat auf die LWU für eine Unterzeichnung des Leitbildes einzuwirken (Maßnahmen bitte auflisten)?

Zu 4.: Der Senat begrüßt das in einem betont partizipativen Prozess entwickelte Leitbild „Berlin vermietet fair!“. Die Fachstelle „Fair mieten – Fair wohnen“ wird im ersten Quartal 2023 zu einem Gespräch einladen, um auch die LWU, bspw. durch Darstellungsmöglichkeiten ihrer eigenen Aktivitäten, zur Unterzeichnung zu motivieren.

5. Wie viele Fälle von Diskriminierungen bzw. Anfragen zu Diskriminierung durch Landeseigene Wohnungsunternehmen sind dem Senat bekannt geworden, unmittelbar oder über die Ombudsstelle bei der Landesstelle für Gleichbehandlung und gegen Diskriminierung oder über die Fachstelle „Fair mieten - Fair wohnen“ für die Jahre 2021 und 2022?

Zu 5.: Von den insgesamt 39 Beschwerden aufgrund von Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt, welche die Ombudsstelle in den Jahren 2021 und 2022 erreichten, standen 18 im Zusammenhang mit dem Handeln landeseigener Wohnungsunternehmen (Stand 15.12.2022). Die Fachstelle „Fair mieten – Fair wohnen“ meldet, dass im Jahr 2021 in 26 Anfragen und im Jahr 2022 (Stand 13.12.2022) in 33 Anfragen die Verursachung einer Diskriminierung durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen genannt worden ist.

6. Nach welchen Kriterien wird bei den sechs Landeseigenen Wohnungsunternehmen ausgewählt, welche Bestandswohnung zur Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte sowie WBS-berechtigte Haushalte mit besonderem Wohnbedarf angeboten werden (63% Wiedervermietungsquote)?

a. Welche Rolle spielen dabei Kriterien wie Wohnungsgröße und ortsübliche Vergleichsmiete bzw. Vormiete oder Lage der Wohnung?

Zu 6. und a):

Vorbemerkung:

Die schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht vollständig aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, wurden die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG, GESOBAU AG, Gewobag AG, HOWOGE GmbH, Stadt und Land GmbH sowie WBM Wohnungsbau-gesellschaft Berlin-Mitte mbH um Informationen gebeten, die von diesen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben:

GESOBAU AG

Vermietungen an WBS-Berechtigte (WBS = Wohnberechtigungsschein) erfolgen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sowie unter Berücksichtigung der Kooperationsvereinbarung „Leitbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (Kooperationsvereinbarung). Feste Vorgaben seitens des Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) und des Landesamts für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) sind ebenfalls zu berücksichtigen. Berücksichtigende Kriterien sind hierbei Wohnungsgröße, Anzahl der Personen und die Maßgabe der WBS-Berechtigung. Hierbei wird auf eine soziale Durchmischung innerhalb der Wohnanlage geachtet.

GEWOBAG AG

Die Vermietung von Wohnraum erfolgt im Rahmen einer internen, für alle am Prozess beteiligten Mitarbeitenden verbindlichen, Geschäftsanweisung. Grundlage der Geschäftsanweisung sind das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz, die Kooperationsvereinbarung, die Satzung der Gewobag sowie die Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln (Inhalt des Senatsbeschlusses vom 01.06.2021 als Nachfolgeregelung zum ehemaligen MietenWoG Bln). Die Geschäftsanweisung berücksichtigt die Grundsätze des AGG und der Betriebsvereinbarung zur Korruptionsprävention der Gewobag. U. a. beinhaltet die Anweisung, dass alle vermietbaren gekündigten und leerstehenden Wohnungen unverzüglich der Vermietung zuzuführen und zu vermietende Wohnungen öffentlich anzubieten sind.

Alle preisgebundenen Wohnungen sind an WBS-berechtigte Haushalte gegen Vorlage eines gültigen und passenden Wohnberechtigungsscheines zu vermieten, da deren Anmietung einen WBS zwingend erfordern. Zusätzlich werden bei allen Neubauten die jeweiligen Förderrichtlinien umgesetzt, so dass die entsprechenden Wohnungsanteile ausschließlich an berechtigte Mieterinnen und Mieter nach der Förderrichtlinie vermietet werden.

Um die Wiedervermietungsquote von 63% zu erreichen, werden zusätzliche preisfreie Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet. Diese Vermietung erfolgt gleichmäßig im gesamten Bestand der Gewobag. Eine Differenzierung nach der ortsüblichen Vergleichsmiete oder Lage erfolgt nicht im Hinblick auf das Vorhandensein einer WBS-Berechtigung.

HOWOGE GmbH

Tägliche Auswertungen der WBS-Quote ermöglichen, tagaktuell die Vermietung von gekündigten Wohnungen, entweder mit oder ohne WBS, zu steuern. Bei jeder freifinanzierten Wohnung wird anhand des tagaktuellen Standes der WBS-Quote (Soll-Ist-Abgleich) entschieden, ob die Wohnung mit WBS wiedervermietet wird. Das einzige Kriterium ist die Erfüllung der WBS-Quote. Kriterien wie Wohnungsgröße und ortsübliche Vergleichsmiete bzw. Vormiete oder Lage der Wohnung spielen eine untergeordnete bis gar keine Rolle. Die Wiedervermietung hängt naturgemäß davon ab, welche Wohnung überhaupt gekündigt wird. Das Wohnungsunternehmen kann nicht beeinflussen, welche Wohnung gekündigt wird und somit zur Wiedervermietung ansteht, insoweit gelten auch keine allgemeinen Kriterien für die Auswahl.

STADT UND LAND GmbH

Die Auswahl von Bestandswohnungen erfolgt in einem ersten Schritt grundsätzlich nach den Kriterien des belegungsgebundenen Wohnraums auf Grundlage verschiedenster Förderbedingungen mit den entsprechenden Belegungs- und Besetzungsrechten. In einem weiteren Schritt erfolgt eine Auswahl auf Grundlage der Fluktuation, nach bereits erfolgten Vermietungen in den jeweiligen Siedlungen und den entsprechenden Quoten, unter Berücksichtigung der Kooperationsvereinbarung sowie Kooperationsverträgen. In einem dritten Schritt erfolgt die Bewertung auf Grundlage der vorhandenen Quartiers- und Sozialstrukturen im Hinblick auf den Erhalt einer

heterogenen Mieterstruktur. Auch die Kriterien der Wohnungsgröße und der Miete nehmen im Sinne der Vorgaben des Gesellschafters Einfluss auf den Vermietungsprozess.

WBM mbH

Um die Jahresquote von 63% der jährlichen Vermietungen an WBS-Berechtigte zu erreichen, stehen grundsätzlich alle freiwerdenden Wohnungen zur Verfügung. Da die WBM keinen Einfluss auf die tatsächlich freiwerdenden Wohnungen hat, wird die WBS-Fähigkeit des Angebotes vorrangig geprüft und in Abhängigkeit des Wohnungsgrundrisses und der sich ergebenden Mietbelastung ggf. auf WBS-frei geschlüsselt. Konkret werden z.B. übergroße 2-Zimmer-Wohnungen mit absolut zu hoher Mietbelastung eher WBS-frei angeboten. Unter Anwendung des Senatsbeschlusses „Regelung des Mieterschutzes der landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalles des MietenWoG Bln“ und entsprechendem Ansatz von maximal ortsüblicher Vergleichsmiete abzüglich 10% bzw. Vormiete, spielt die Mietbestimmung für die WBS-Schlüsselung nur in sehr wenigen Fällen eine Rolle, in denen die Vormiete über der ortsüblichen Miete liegt und somit nicht WBS-fähig ist.

degewo AG Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues

Der Gesamtbestand der Wohnungen von degewo steht grundsätzlich allen Interessierten, auch den WBS-berechtigten Haushalten mit und ohne besonderem Wohnbedarf, zur Verfügung. Im Einzelnen müssen Belegungsbindungen berücksichtigt werden.

degewo bietet Wohnungen sämtlicher Wohnungsgrößen, Lagen und Vorvertragsmieten an. Eine Zuordnung gibt es nicht, das Angebot richtet sich nach den verfügbaren Wohnungen. Die 63%-Quote ist klar definiertes Ziel, daher kommt es auch im Zusammenhang mit der Neuvermietung an WBS-berechtigte Haushalte zur Senkung von Mieten.

7. Nach welchen Kriterien wird ausgewählt, welche Wohnungen (z.B. Standards, stadträumliche Verortung, Verkehrsanbindung) den Vertragspartner*innen im Rahmen des vereinbarten Kontingents für das geschützte Marktsegment oder im Rahmen der Vereinbarung „Wohnungen für Flüchtlinge“ angeboten werden?

Zu 7.: Das LAGeSo (Geschütztes Marktsegment) und LAF (Wohnungen für Geflüchtete) geben jährlich je kommunale Wohnungsbaugesellschaft (WBG) die Anzahl der zu vermittelnden Wohnungen bekannt. Hierbei gibt es eine festgesetzte Anzahl von Einzimmerwohnungen sowie Mehrzimmerwohnungen. Die Vermietung dieser Wohnungen erfolgt stets im Rahmen der Kooperationsverträge je nach Verfügbarkeit sowie unter Beachtung einer Durchmischung aller Bevölkerungsschichten innerhalb der Quartiere. Es gelten dabei die gleichen Rahmenfaktoren wie in der Antwort zu Frage 6. Zusätzlich werden auch weitere Kooperationen mit sozialen Partnern durch die LWU geschlossen, hierzu zählen u.a. der Internationale Bund, Pankow hilft sowie Housing First.

8. Die Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) weisen große Unterschiede im Vermietungsablauf auf. Während bei der WBM, der Degewo und der HOWOGE Bemühungen sichtbar werden, mittels Zufallsgenerator bzw. Losverfahren auf eine diskriminierungsarme und transparente Vergabepaxis zu setzen, verzichten die anderen LWU auf den Einsatz digitaler Software mit Zufallsgenerator. Die GESOBAU gibt bspw. an: „Die Auswahl erfolgt

nach einem Abwägen der Vergabekriterien der sozialen Mischung und Ausgewogenheit der unterschiedlichen Bewohnerstrukturen, jedoch stets unter Berücksichtigung der für die städtischen Wohnungsunternehmen geltenden Vermietungsvorgaben.“ (<https://www.gesobau.de/mieten/vermietungshinweise.html>)

- a. Wie verläuft bei den LWU die Vermietung konkret? Wann wird per Zufallsgenerator und wann von Mitarbeitenden entschieden (bitte für jedes LWU einzeln erläutern)?
- b. Wie verläuft die Vermietung in den Neubaubeständen der LWU (Bestände, die in den letzten fünf Jahren bezugsfertig geworden sind) konkret? Gibt es unterschiedliche Kriterien in der Vermietung im Vergleich zu den anderen bisherigen Beständen (bitte für jedes LWU einzeln erläutern)?
- c. Wie genau erfolgt die Abwägung hinsichtlich einer „sozialen Mischung“ und „ausgewogener Bewohnerstrukturen“? Wann und mit welcher Wohnungsstruktur ist eine solche Ausgewogenheit bzw. „gute soziale Mischung“ hergestellt? Welche Probleme sollen durch die Herstellung einer solchen Bewohnerstruktur adressiert werden, welche Ziele werden dabei verfolgt und welche Vorteile sollen für wen erreicht werden?
- d. Welche Maßnahmen ergreifen Senat, Bezirke und LWU, um eine „gute soziale Mischung“ und eine „ausgewogene Bewohnerstruktur“ in eher homogenen Vierteln der wohlhabenden Bevölkerung zu erreichen? Bitte konkret benennen, z.B. durch Neubauzahlen gebundener oder landeseigener Wohnungen, überdurchschnittliche Wiedervermietungsquoten gebundener Wohnungen, etc.
- e. Kann eine solche Herangehensweise nach Einschätzung des Senats dazu führen, dass ethnisch begründete Diskriminierungen nicht im Rahmen des AGG sanktioniert werden können und wie verhält sich § 19 Abs. 3 AGG, der „ausgewogene Bewohnerstrukturen“ als Rechtfertigung für eine Benachteiligung anführt, gegenüber internationalen und europarechtlichen Vorgaben wie die sogenannte EU-Antirassismus-Richtlinie (RICHTLINIE 2000/43/EG DES RATES vom 29. Juni 2000) nach Einschätzung des Senats?
- f. Warum setzen GESOBAU, Stadt und Land und Gewobag nicht ebenfalls auf eine automatisierte Zufallsauswahl von Wohnungsinteressent*innen im Sinne einer fairen Wohnungsvergabe?

Zu 8. a), b) und f): Auch hier wurden die in der Anfrage angesprochenen landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) um Informationen gebeten, die von diesen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben:

GESOBAU

Sofern sich Personen für eine konkrete Wohnungsbesichtigung interessieren und sich bei der GESOBAU registriert haben, bekommen alle anfragenden Interessierten eine Einladungsbenachrichtigung und damit die Möglichkeit, sich einen der frei verfügbaren Termine zu reservieren. Die Besichtigungstermine sind allerdings begrenzt. Unabhängig davon, ob die Terminbuchung erfolgreich war oder nicht, werden die Interessierten über den weiteren Ablauf via E-Mail informiert. Wenn die besichtigte Wohnung den Vorstellungen der Interessierten entspricht, wird darum gebeten, alle erforderlichen Unterlagen einzureichen.

Zu besseren Nachvollziehbarkeit und insbesondere aus Gründen der Transparenz und Gleichbehandlung werden alle relevanten Informationen auf der Homepage der GESOBAU hinterlegt (siehe Allgemeine Hinweise zum Vermietungsablauf). Dort können Interessierte auch weitere Informationen zu den Vergabekriterien entnehmen. Zudem gibt es eine Orientierungshilfe für die Zusammenstellung der Interessentenunterlagen auf der Internetseite der GESOBAU.

Nach vollständiger und fristgerechter Vorlage der Unterlagen nimmt die GESOBAU eine Prüfung und Auswahl der Interessierten vor. Die Auswahl erfolgt nach Abwägung der sozialen Mischung und Ausgewogenheit der unterschiedlichen Bewohnerstrukturen, jedoch stets unter Be-

rücksichtigung der für die städtischen Wohnungsbauunternehmen geltenden Vermietungsvorgaben (u.a. Wohnraumversorgungsgesetz, Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung). Hierzu zählen u. a. Vermietungen an WBS-berechtigte Haushalte, Geschütztes Marktsegment, Wohnungen für Geflüchtete, Studenten, Träger, Housing First etc..

Interessierte die nicht berücksichtigt wurden, werden in der Regel per E-Mail informiert. Sofern Interessierte bei der Wohnungsvergabe nicht berücksichtigt wurden und vermuten, dass eine Diskriminierung i. S. d. AGG vorliegt, können die Interessierten sich an die von der GESOBAU eingesetzte, unabhängige Diskriminierungsbeauftragte wenden. Die Kontaktdaten der Diskriminierungsbeauftragten sind auf der Homepage der GESOBAU hinterlegt.

Mit dem derzeitigen Vermietungsprozess geht die GESOBAU davon aus, dass bei den Wohnungsvermietungen eine sozial ausgewogene Verteilung der Wohnberechtigten unter Beachtung der Berliner Mischung stattfindet. Aus diesen Gründen wurde eine (Teil-)Anonymisierung des Bewerbungsverfahrens seitens der GESOBAU bisher nicht in Betracht gezogen. Eine automatisierte Zufallsauswahl von Wohnungsinteressierten kann dazu beitragen, eine diskriminierungsarme Wohnungsvergabe sicherzustellen. Die GESOBAU geht davon aus, den Zufall über das Terminbuchungssystem abzubilden; alle registrierten Interessierten haben die Möglichkeit, einen der frei verfügbaren Besichtigungstermine zu buchen. Die derzeit laufenden Überlegungen, eine andere Zufallsauswahl in den Vermietungsablauf zu integrieren, sind noch nicht abgeschlossen.

GEWOBAG

Alle zur Vermietung freigegeben Wohnungen werden auf den gängigen Portalen (ImmobilienScout 24, Immowelt, immobilien.de, Homepage der Gewobag und inberlinwohnen.de) allen Interessierten angeboten. Bei einer Vielzahl baugleicher Wohnungen, beispielweise im Neubau, werden Musterwohnungen angeboten. Zur Interessentengewinnung wird eine Softwarelösung der wohnungshelden GmbH verwendet. Der Zufall entscheidet über die Einladung zum Besichtigungstermin für alle Wiedervermietungen. Alle anderen Interessierten erhalten eine Absage. Es erfolgt keine algorithmengesteuerte Auswahl von Daten der Interessierten. Systemisch abgeglichen werden die Angaben der Wohnungsinteressierten zu Belegungsrechten, -größen und dem Verhältnis von Miethöhe zu Haushaltseinkommen. Alle Auswahlentscheidungen während des Bewerbungsverfahrens bzw. die finale Mieterauswahl erfolgen systemunabhängig durch die zuständigen Mitarbeitenden. Durch das Vieraugenprinzip sowie die organisatorische Trennung von Vermarktung durch den Vermietungs-Service und finaler Vergabeentscheidung durch die zuständige Kundenberaterin oder den -berater gibt die GEWOBAG an, eine transparente und diskriminierungsfreie sowie chancengleiche Vergabe und Vermietung zu gewährleisten.

In Phase 1 (vor dem Besichtigungstermin) des Vermietungsprozesses erfolgt die Auswahl für einen Besichtigungstermin per Zufallsgenerator. Nach dem Besichtigungstermin (Phase 2) erfolgt eine Auswahl der Interessierten durch den Vermietungsservice. Die finale Auswahl der Mietinteressierten (Phase 3) erfolgt durch Vermietungsservice und die Kundenberatung. Der

Vermietungsprozess ist in der Datenschutzerklärung unter <https://www.gewobag.de/daten-schutzerklaerung/#interessent> in Ziffer 12.1 dargestellt.

HOWOGE

In der Regel werden alle zur Verfügung stehenden und vermietungsfähigen Wohnungen der HOWOGE auf der Homepage (www.howoge.de), in der der Vermietungsapp „meineHowoge“ und in gängigen Onlineportalen, wie zum Beispiel www.Immobilienscout24.de, inseriert. Die Mietinteressierten nehmen Kontakt über das konkrete Angebot auf und registrieren sich mit Namen und Emailadresse. Die Daten werden durch eine Software gesammelt. Sobald das Inserat abgelaufen ist und Besichtigungstermine feststehen, werden über ein automatisiertes Zufallsverfahren Online-Anfragen ausgewählt. Der automatisierte Zufallsgenerator überprüft bei den angegebenen Daten, ob sogenannte Muss-Kriterien, über die als solche auch im Bewerbungsablauf informiert wird, erfüllt sind. Dabei handelt es sich beispielsweise um den Nachweis eines Wohnberechtigungsscheines bei Interesse an einer WBS-Wohnung. Die ausgewählten Interessierten erhalten eine Einladung zur Besichtigung.

Wenn nach der Besichtigung weiterhin Interesse an einer Anmietung besteht, werden weitere Angaben u.a. zur Haushaltsgröße und zum Haushaltseinkommen benötigt. Diese Daten werden mit den speziellen Gegebenheiten der Wohnung abgeglichen. Sofern Übereinstimmung feststellbar ist, werden im nächsten Schritt die Unterlagen geprüft und der Mietvertrag vorbereitet. Sollten mehrere gleichgeeignete Personen an der Wohnung interessiert sind, entscheidet das Los.

STADT UND LAND

Seit mehreren Jahren wird durch die STADT UND LAND eine CRM-Software für den Vermietungsprozess eingesetzt. Mit der Neuprogrammierung eines Zufallsgenerators kommt dieser aktuell ebenfalls zur Anwendung. Der Bedarf wird durch die Anzahl an Mietinteressierten definiert und kommt zum Zeitpunkt der Einladung von Interessierten zu Besichtigungsterminen zum Einsatz.

WBM

Die Zufallsauswahl findet ausnahmslos Anwendung für alle regulär vermarkteten Wohnungsangebote. Lediglich für Kontingentwohnungen und bei geltenden Belegungsrechten werden die Belegungsvorschläge geprüft und es gibt nach Angabe der WBM aufgrund der je Angebot geringen Anzahl von Benennungen in der Regel keine Auswahlnotwendigkeit.

degewo

Bei der degewo entscheidet über die Einladung zu einem Besichtigungstermin eine systemintegrierte Zufallsauswahl. Nach der erfolgten Besichtigung haben die Interessenten im Nachgang die Möglichkeit, ihr konkretes Interesse zur Anmietung der Wohnung zu bekunden. Eine Beschreibung des Vermietungsprozesses ist auf der Homepage von degewo unter <https://www.degewo.de/wohnen-service/ratgeber/vermietungsablauf/> dargestellt.

Zu 8. b):

GESOBAU

Die Registrierung erfolgt für Neubauvorhaben über eine spezielle Registrierungsfunktion über die Website der GESOBAU. In der Regel werden ausschließlich Musterwohnungen besichtigt. Unter Einhaltung der Kooperationsvereinbarung und Ergänzungsvereinbarung werden einkommensorientierte Vermietungen mittels BEG-Berechnung (Bundesförderung für effiziente Gebäude) und Fördervertrag vorgenommen. Bei geförderten Wohnungen muss zwingend ein WBS vorliegen (Förderbestimmungen); es gibt eine festgelegte Anzahl von Wohnungen, die an WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf vermietet werden. Diese Anzahl ist im Fördervertrag festgelegt und der entsprechende WBS muss vorliegen und zum Mietbeginn gültig sein.

GEWOBAG

Alle Vermietungen im Neubau erfolgen entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie. Die daraus resultierenden Miet- und Belegungsrechte gelten für die Förderdauer und werden auch bei Wiedervermietungen umgesetzt. Interessierte für Neubauprojekte werden ggf. vor Vermietungsbeginn über das Projekt und den avisierten Vermarktungsstart informiert.

HOWOGE

Es gibt keinen Unterschied zum Vermietungsprozess für Bestandswohnungen. Lediglich werden das Bauvorhaben und die Wohnungstypen bereits vor Vermietungsstart auf der Homepage der HOWOGE vorgestellt und es besteht die Möglichkeit für die Interessierten, ihre Kontaktdaten zu registrieren. Über diese Kontaktdaten werden die Interessierten dann über den Vermietungsstart informiert.

STADT UND LAND

Grundsätzlich erfolgt die Vermietung in Neubauten entsprechend des Vermietungsprozesses bei den Bestandswohnungen. Abweichungen in den Prozessen bestehen in den Besonderheiten eines Neubaus und in den besonderen Anforderungen an den Vermietungsprozess, z. B.: Vermietungsbeginn vor Bezugsfertigkeit, hohe Anzahl an Interessierten, Organisation der Vermietung durch Vermietungsbüros im jeweiligen Neubauvorhaben sowie unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von Förder- oder Projektverträgen.

WBM

Hier gibt es hinsichtlich der Vermarktung keine Unterschiede. Lediglich die WBS-anteilige Vermietung richtet sich streng nach den jeweiligen Förderbestimmungen (Unterscheidung und Berücksichtigung der jeweiligen WBS-Einkommengrenzen, insbesondere bei einkommensorientierter Förderung und besondere Wohnbedarfe).

degewo

Die degewo verfolgt bei der Neubauvermarktung das Ziel, die neu entstehenden Wohnungen frühzeitig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Daher wird bereits vor der Fertigstellung des jeweiligen Neubauprojektes mit Musterwohnungen die Vermarktung gestartet. Auch hier kommt der anonymisierte und zufallsgestützte Auswahlprozess zur Anwendung.

Zu 8. c): Landeseigene Wohnungsunternehmen folgen einer auf sozialen Ausgleich ausgerichteten Mieten- und Wohnungspolitik. Ihre Geschäftspolitik konzentriert sich auf zwei Schwerpunkte: sozial ausgerichtete Bestandspolitik und Wohnungsneubau für breite Bevölkerungsschichten. Dem Auftrag inhärent ist damit auch eine sozioökonomische, soziodemografische und soziokulturelle Mietermischungsvorgabe, um im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der Vorgaben des Gesellschafters alle Möglichkeiten für eine ausgewogene Belegung der Bestände und der Neubauvorhaben zu nutzen, um weitere Entmischungsschübe (vor allem in die monofunktionale städtische Peripherie) zu vermeiden.

Eine ausgewogene Vermietungspolitik berücksichtigt unterschiedliche Einkommens- und Altersgruppen und hat ebenso die nachhaltige Entwicklung des Quartiers und die Herausforderungen des Sozialraums im Blick. Denn es braucht neben einer Wohnung auch Voraussetzungen, mit denen sich nachhaltige wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse herstellen lassen, u. a. Zugang zu Bildung, Arbeit und Einkommen, Freizeitmöglichkeiten und Mobilität.

Die LWU verfolgen durch die Umsetzung der Vorgaben der Kooperationsvereinbarung in Verbindung mit der zwischenzeitlich unterzeichneten Ergänzungsvereinbarung sowie bestehenden einzelnen Kooperationen (siehe auch Fragen 6 und 7) ihren wohnungspolitischen Auftrag. Dies trägt zu einer „sozialen Mischung“ der Bestände bei, sodass Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitgestellt wird.

Zu 8. d): Zum Bestand der LWU zählen überwiegend keine „homogenen Viertel der wohlhabenden Bevölkerung“. Gemäß der Kooperationsvereinbarung in Verbindung mit der zwischenzeitlich unterzeichneten Ergänzungsvereinbarung verpflichten sich alle landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften, 63% aller Bestandswohnungen bei Neuvermietung an WBS-Berechtigte zu vergeben. Dies gilt bestandsweit und unterliegt keiner regionalen Begrenzung. Die Durchmischung in den Neubaubeständen ergibt sich anhand der jeweiligen Förderverträge. Für Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen (z.B. Wohnungen mit WBS, für Studenten, Senioren etc.) werden gesonderte Wohnungsangebote bereitgestellt (siehe Frage 6 und 7). Erfüllen die Mietinteressierten die Anforderungen (z.B. Angabe, dass ein WBS vorliegt) nicht, werden sie nicht berücksichtigt.

Beispielhaft können die Vermietungen der GESOBAU genannt werden:

Bestandswohnungen	Prognose 2022	2021	2020
Wiedervermietungen insgesamt	ca. 1749	1924	2036
WBS-Vermietungen	ca. 1061	1093	1243

GMS-Vermietungen	ca. 176	150	169
WfF-Vermietungen	ca. 40	45	65
Vermietungen an Studierende	ca. 240	263	319

Neubauvermietungen	Prognose 2022	2021	2020
	Ca. 1054	948	1047

Im Übrigen wird auf die Antwort zu 8. c) verwiesen.

Zu 8. e): Das AGG sieht grundsätzlich keine Rechtfertigungsmöglichkeit für Benachteiligungen aufgrund der ethnischen Herkunft und aufgrund rassistischer Zuschreibungen im Zivilrechtsverkehr vor – einzige Ausnahme ist die Zulässigkeit einer unterschiedlichen Behandlung als positive Maßnahme (§ 5 AGG). Dies entspricht auch den Vorgaben der EU-Antirassismus-Richtlinie. § 19 Absatz 3 AGG ist daher richtlinienkonform so auszulegen, dass eine Benachteiligung aufgrund der ethnischen Herkunft nur dann zulässig ist, wenn eine Vermietung an bestimmte Personen oder Personengruppen die Anforderungen des § 5 AGG erfüllt (vgl. Amtsgericht Charlottenburg, Urteil vom 14.01.2020, Az.: 203 C 31/19, BeckRS 2020, 48 m. w. Nw.). Dies erfordert ein wohnungspolitisches Vermietungskonzept, das eine Unterrepräsentanz der Personengruppe aufgrund bestehender Nachteile ausgleichen soll.

9. Wie beurteilt der Berliner Senat den Einsatz von Zufallsgeneratoren bzw. Losverfahren zur Auswahl von Wohnungsinteressent*innen im Sinne einer diskriminierungsarmen und transparenten Wohnungsvergabe?

Zu 9: Die von den LWU praktizierten Verfahren tragen zu einer diskriminierungsfreien und transparenten Auswahl von Bewerberinnen und Bewerbern bei.

Sowohl der Einsatz von einem Zufallsgenerator in Phase 1 des Vermietungsverfahrens als auch andere genannte Verfahren führen zu einer diskriminierungsfreien und transparenten Auswahl von Bewerberinnen und Bewerbern. Interessentinnen und Interessenten geben im ersten Schritt nur Auskunft über Name, Haushaltsgröße und Möglichkeiten der Kontaktaufnahme. Bei belegungsgebundenen Wohnungen werden entsprechende Zugangsvoraussetzungen, wie zum Beispiel das Vorliegen eines WBS, abgefragt.

Es werden bei den LWU keinerlei Angaben abgefragt, die eine Diskriminierung zulassen würden. Insofern Bewerberinnen und Bewerbern für einen Besichtigungstermin nicht berücksichtigt werden, gibt es somit keinen Anknüpfungspunkt für den Vorwurf einer Diskriminierung.

10. Kann der Senat für alle LWU ausschließen, dass diese in bestimmten (z.B. migrantisch geprägten) Quartieren Menschen aufgrund ihrer ethnischen Herkunft, ihrer Staatsangehörigkeit, ihrer angeblich fehlenden Deutschkenntnisse oder aufgrund phänotypischer Merkmale (z.B. Schwarze Personen) von der Vermietung ausschließen?

Zu 10.: Die Vermietungsprozesse der LWU müssen darauf ausgelegt sein, eine diskriminierungsarme und chancengleiche Gestaltung der Vermietung zu ermöglichen. Insbesondere werden

weder Daten zu Geburtsort, Staatsangehörigkeit, Sprachkenntnissen, Religionszugehörigkeit oder phänotypischen Merkmale erhoben. Mitarbeitende der LWU werden zudem regelmäßig zum AGG geschult.

Am 4. Juni 2019 hat beispielsweise die GESOBAU die „Leitlinien diskriminierungsfreie Vermietung für den GESOBAU-Konzern“ eingeführt. Die Leitlinien geben konkrete Handlungs- und Kommunikationsempfehlungen für die diskriminierungsfreie Vermietungspraxis. Die Leitlinien ergänzen die geltenden Arbeitsanweisungen der GESOBAU und stellen die Einhaltung der gesetzlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sicher. Regelmäßig werden alle Mitarbeitenden zu AGG-konformem Verhalten geschult. Damit kommt die GESOBAU ihrem Gesellschaftszweck nach. Die GESOBAU hat sich bereits 2007 der Wertschätzung von Vielfalt als Mitunterzeichnerin der Charta der Vielfalt verpflichtet.

11. Welche Maßnahmen hat der Senat bisher ergriffen, um Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt im privaten Sektor und bei den LWU entgegenzuwirken?

Zu 11.: Für den freien Wohnungsmarkt sowie den LWU gelten zunächst die gesetzlichen Regelungen. Durch die Anwendung konkreter Wohnungsvergaberichtlinien von der Senatsverwaltung, aber auch durch die Regelungen der jeweiligen LWU sowie deren Compliance-Regeln wird dem ebenso Rechnung getragen. Grundsätzlich sollen die Wohnungsvergaberichtlinien der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einer Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt entgegenwirken.

Der Senat fördert zudem die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt „Fair mieten - Fair wohnen“ in ihren beiden Säulen (Strategie/Vernetzung und Beratung/Begleitung) als Zuwendungsprojekt. Nicht zuletzt setzt sich der Senat für eine Novelle des AGG ein, die z.B. mit einer Verlängerung der Fristen und der Einführung eines Verbandsklagerechts auf einen verbesserten Diskriminierungsschutz im Zivilrechtsverkehr allgemein bewirkt, die aber auch den Bereich der Wohnraumvermietung gezielt in den Blick nimmt.

Berlin, den 22. Dezember 2022

In Vertretung

Saraya Gomis
Senatsverwaltung für Justiz, Vielfalt
und Antidiskriminierung