

Empfehlung für eine diskriminierungsfreie Vermittlung von Wohnraum

„... wenn ich meinen Namen sage, dann ist die Wohnung plötzlich
vergeben.“
[Fatima]

Handlungsbedarf: Makler:innen lehnen Wohnungssuchende häufig ab, weil sie diese als „fremd“ oder „nicht zugehörig“ einschätzen

Immobilienmakler:innen sind wichtige Player:innen für die diskriminierungsfreie
Wohnungsvermittlung an Privatpersonen. Eine Auftragsstudie der
Gleichbehandlungsanwaltschaft zu ethnischer Diskriminierung am Wohnungsmarkt belegt
jedoch, dass in der Immobilienbranche großer Handlungsbedarf besteht. Wen Makler:innen
und private Vermieter:innen zu einer Wohnungsbesichtigung einladen und wen sie nicht
einladen, wird häufig auf Basis von diskriminierenden Stereotypen entschieden. Wird ein
Interessent bei einer telefonischen Anfrage als „nicht zugehörig“ oder „fremd“ eingeschätzt,
hat dieser nur halb so hohe Chancen auf eine sofortige Zusage für einen Besichtigungstermin
wie eine Person der eine „österreichische Zugehörigkeit“ zugeschrieben wird. Das ist nicht
nur rechtswidrig, sondern auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht zielführend.

Vor dem Hintergrund einer zunehmend diversen Gesellschaft ist die Einführung von
Standards für eine diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe zukunftsweisend für die
Immobilienbranche. So können rechtliche Pflichten eingehalten werden und sozial nachhaltig
gewirtschaftet werden. Die Gleichbehandlungsanwaltschaft hat deswegen Empfehlungen für
die diskriminierungsfreie Vergabe von Wohnraum entwickelt. Die tägliche Beratungspraxis
der Gleichbehandlungsanwaltschaft zeigt: Bereits minimale Maßnahmen können viel
bewirken.

Die Immobilienbranche trägt eine große Verantwortung

Das Gleichbehandlungsgesetz schafft die rechtlichen Grundlagen für einen diskriminierungsfreien Zugang zu Wohnraum. Unter anderem verbietet das Gesetz, dass Menschen aufgrund ihrer ethnischen Zugehörigkeit oder aufgrund ihres Geschlechts beim Zugang zu Wohnraum diskriminiert werden (§ 31 Abs 1 GIBG) und entspricht damit den europaweiten Standards.

Deshalb ist es etwa grundsätzlich nicht erlaubt, eine Wohnung nur für Österreicher:innen oder nur für Frauen auszuschreiben, oder Alleinerziehende und transgender Personen auszuschließen. Zu diesem Diskriminierungsverbot gibt es außerdem mehrere eindeutige Entscheidungen der Gleichbehandlungskommission. Sowohl Makler:innen als auch Eigentümer:innen können im Fall einer Diskriminierung schadenersatzpflichtig werden.

Die Auftragsstudie der Gleichbehandlungsanwaltschaft zeigt aber, dass bei Makler:innen ein dringender Handlungsbedarf besteht. Wenn ein Interessent für eine Wohnung Mohammad Asif heißt und Deutsch mit Akzent spricht, bekommt dieser nur bei 38% der telefonischen Anfragen an Makler:innen problemlos eine sofortige Besichtigungszusage. Im Gegensatz dazu erhält ein Interessent, der Michael Gruber heißt und dessen Erstsprache Deutsch ist, bei 100% der Telefonanfragen eine sofortige Besichtigungszusage. Beide Anrufer haben jedoch dieselbe finanzielle Ausgangslage und eignen sich gleichermaßen als Mieter. Aus der Studie geht somit klar hervor: In der Immobilienbranche werden Wohnungsuchende aufgrund von zugeschriebener Fremdheit diskriminiert. Die vorliegende Empfehlung gibt praktische Hinweise dafür, wie diese Diskriminierungsmuster abgebaut werden können.

Gesetzeskonform und sozial nachhaltig: Was können Verantwortliche der Immobilienbranche tun?

Die Gleichbehandlungsanwaltschaft unterstützt Sie dabei, bei der Wohnungsvergabe gesetzeskonform und wirtschaftlich zu handeln. So einfach können erste Schritte aussehen:

- Machen Sie sich und ihr Team mit dem Gleichbehandlungsgesetz (insbesondere Teil III) vertraut. Die Gleichbehandlungsanwaltschaft unterstützt Sie bei rechtlichen Fragen zur richtigen Vorgehensweise.
- Sensibilisieren Sie Ihr Team auf branchenspezifische Gleichbehandlungsfragen. Die Gleichbehandlungsanwaltschaft bietet für größere Gruppen auch Schulungen zur diskriminierungsfreien Wohnungsvermittlung an.
- Formulieren Sie Wohnungsanzeigen in einer inklusiven, diskriminierungsfreien Sprache.

- Erstellen Sie eine Liste objektiver Kriterien für die Reihung von Interessent:innen. Dazu gehören beispielsweise Zeitpunkt der Anfrage, ausreichende Bonität oder früheste Einzugsmöglichkeit. Damit stellen Sie sicher, dass der Vergabeprozess transparent gestaltet ist.
- Orientieren Sie sich bei der Auswahl von Mieter:innen an diesen Kriterien. Gehen Sie nochmals Ihre Checkliste durch um sicherzustellen, dass Ihre Auswahl nicht auf diskriminierenden Stereotypen beruht.
- Sollten Sie KI-Systeme verwenden, stellen Sie sicher, dass auch diese mit diskriminierungsfreien Algorithmen und Datensätzen arbeiten.
- Stellen Sie durch ein internes Kommunikationssystem sicher, dass Auskünfte über freie, reservierte oder vergebene Wohnungen für alle Interessent:innen gleichermaßen verfügbar sind.
- Sollten Eigentümer:innen für die Vermietung ihres Wohnobjekts Personen aufgrund ihrer ethnischen Zugehörigkeit oder ihres Geschlechts ausschließen, weisen Sie diese in deren eigenen Interesse auf das Diskriminierungsverbot im Gleichbehandlungsgesetz hin. Denn sowohl die Anweisung einer Person zur Diskriminierung als auch die Ausführung dieser Anweisung sind gesetzeswidrig. Sie bewahren Ihre Auftraggeber:innen ggf. vor Verstößen gegen das Gleichbehandlungsgesetz. Sie leisten damit zudem einen Beitrag zu einer gerechteren Gesellschaft.
- Bestellen Sie auch das kostenfreie Informationsmaterial der Gleichbehandlungsanwaltschaft. Dieses steht Ihnen auf der Website auch zum freien Download zur Verfügung.

Medieninhaberin, Verlegerin und Herausgeberin

Gleichbehandlungsanwaltschaft

Leopold-Moses-Gasse 4/1/2, 1020 Wien

Wien, 2023. Stand Juni 2023

Telefon: +43 1 53 20 244, Nulltarif: 0800 206 119

gaw@bka.gv.at

gleichbehandlungsanwaltschaft.gv.at