

Stellungnahme der Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt zur Umsetzung des Projekts „Helfende Wände“ durch Wunderflats

Menschen mit Fluchterfahrung gehören zu einer der am stärksten marginalisierten Gruppen auf dem Wohnungsmarkt. Unsicherer Aufenthaltsstatus, zum Teil große Haushaltsgrößen, für die es zu wenige passende Wohnungen gibt, und nicht zuletzt Diskriminierung sorgen dafür, dass es keine ausreichende Versorgung mit Wohnraum für diese Betroffenengruppe gibt. Spätestens seit dem Sommer der Migration 2015 gab es viele Versuche, Vermieter:innen für eine direkte Vermietung an geflüchtete Menschen zu gewinnen. Auch nach der kriegsbedingten Flucht vieler Menschen aus der Ukraine nach Deutschland gab es neue Anläufe, um Menschen in privatem Wohnraum statt in Gemeinschaftsunterkünften unterzubringen. Das Pilotprojekt „Helfende Wände“ hat es sich zur Aufgabe gemacht, den Matching-Prozess zwischen Vermieter:innen und Menschen, die aus der Ukraine geflüchtet sind, durch eine Plattformlösung zu professionalisieren und Vermieter:innen und geflüchtete Menschen im Vermietungsprozess zu unterstützen. Privatvermieter:innen können ein Zimmer oder eine ganze Wohnung für eine befristete Vermietung auf der Plattform anbieten. Die Umsetzung der Onlineplattform übernimmt Wunderflats, ein Unternehmen, das nach eigenen Angaben die in Deutschland führende Plattform für möbliertes Wohnen auf Zeit ist. In einem im Februar 2025 erschienenen Bericht¹ werden die Ergebnisse des Projektes evaluiert. Das Ziel, geflüchtete Menschen abseits von Gemeinschaftsunterkünften in privaten Wohnraum zu bringen, ist ausdrücklich positiv zu bewerten. Dennoch möchte sich die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt mit diesem Statement kritisch zur Zusammenarbeit mit Wunderflats in der Wohnraumversorgung für marginalisierte Gruppen äußern und auf Lücken bei der Ausgestaltung der Matching-Plattform hinweisen, bei der es einer größeren Sensibilisierung für Diskriminierung bedarf.

Verengung der Zielgruppe

Die Kritik betrifft zuvorderst die **Verengung der Zielgruppe alleine auf geflüchtete Menschen aus der Ukraine**. Dies stellt aus Sicht der Fachstelle eine klare Ungleichbehandlung von geflüchteten Menschen aus unterschiedlichen Herkunftsländern dar. Wenn Menschen mit Fluchtgeschichte mit Hilfe einer Plattformlösung bei der Unterbringung unterstützt werden sollen, so sollte diese Plattform allen geflüchteten Menschen unabhängig von ihrem Herkunftsland offenstehen. Gibt es objektive Kriterien für eine Priorisierung oder unterschiedliche Behandlung bei der Unterbringung über eine Matching-Plattform (z.B. auf Grund des Asylstatus), so müssen diese transparent kommuniziert werden. Von vornherein ganze Gruppen auf Grund ihrer Herkunft von der Nutzung der Plattform auszuschließen, verstärkt die Diskriminierungserfahrung von geflüchteten Menschen, die ohnehin stark am Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Gerade deshalb ist der Abbau bzw. die Vermeidung von Diskriminierung bei der Wohnraumversorgung geflüchteter Menschen zentral.

Intransparenz im Matching

Ein Kernstück von „Helfende Wände“ ist das Matching. Grundsätzlich gilt, je weniger Kriterien einbezogen und je transparenter diese dargestellt werden, umso diskriminierungsärmer wird ein Vergabeprozess. Welche Angaben konkret in das anonyme Profil der geflüchteten

¹ Der Bericht kann hier heruntergeladen werden: https://www.helfendewaende.de/helfende-waende-bericht?utm_campaign=term_campaign&utm_content=term_content&utm_medium=email&utm_source=transactional&utm_term=%7B%7Beuclid%7D%7D%26click_id%3D%7B%7Beuclid%7D%7D

Menschen auf der Plattform „Helfende Wände“ miteinfließen und nach welchem Mechanismus die Auswahl der Profile erfolgt, die dem:der Vermieter:in vorgelegt werden, wird nicht ausreichend offengelegt. Kriterien für die Priorisierung bestimmter Profile werden angerissen (bspw. eine Behinderung, das Mitführen von Haustieren oder die Haushaltsgröße), aber es bleibt unklar, welche dieser Kategorien zu einer Priorisierung führen. Die Fachstelle kann den Auswahlprozess daher nicht abschließend in Hinblick auf Benachteiligungsrisiken überprüfen. Diese **Intransparenz im Matching von Mieter:innen mit Vermieter:innen** kann ein Einfallstor für Diskriminierung bilden. Im Abschlussbericht werden Fälle erwähnt, in welchen Vermieter:innen diskriminierende Präferenzen äußerten. Nach Aussagen von Wunderflats wurden diese von der Nutzung des Portals ausgeschlossen und gleichzeitig Angaben zu den Wohnungssuchenden weiter reduziert, wodurch sich der Matching-Erfolg erhöht hätte. Dies zeigt auch, wie wichtig die Wahl abgefragter Angaben für eine diskriminierungsarme Vergabe ist. Zentral für die Bewertung des Matchings sollte daher nicht nur die technische, sondern auch eine ethische und mit dem Antidiskriminierungsrecht konforme Umsetzung sein.

Temporärer Charakter

Die Plattform kann insgesamt nur einen eingeschränkten Beitrag zu einer Verbesserung der Wohnraumversorgung von Menschen mit Fluchtgeschichte leisten. Dies ist bereits im Grundkonzept der Plattform begründet. Das Projekt hat einen **temporären Charakter** und ist nicht darauf ausgelegt, Menschen in langfristige Mietverhältnisse zu vermitteln. Die durchschnittlich über „Helfende Wände“ vermittelte Mietdauer liegt bei neun Monaten. Eine kürzlich veröffentlichte Untersuchung im Auftrag des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge hat festgestellt, dass 59 % der ukrainischen Geflüchteten, die zwischen Februar und Ende Mai 2022 nach Deutschland gekommen sind, dauerhaft bleiben möchten. Unter denjenigen, die ab Juni 2022 zugezogen sind, sehen sogar 69 % ihren dauerhaften Lebensmittelpunkt in Deutschland (Kosyakova et al. 2025: 47)². Die temporäre Vermietung über „Helfende Wände“ wird den Wohnbedarfen von Menschen, die aus der Ukraine geflüchtet sind, damit in weiten Teilen nicht gerecht. Darauf verwiesen auch die im Prozess beteiligten Kommunen, welche laut Evaluationsbericht auf die Wichtigkeit von langfristigen Mietverträgen zur Förderung langfristiger Perspektiven, rechtlicher Sicherheit und nachhaltiger sozialer Integration hinwiesen. Inwiefern das Projekt dies berücksichtigt, bleibt jedoch offen. Im Ergebnis zeigt sich, dass es sich bei den Mietverhältnissen, welche durch die Plattform vermittelt wurden, um eine weitere temporäre Unterbringungsform handelt, die keinen langfristigen Beitrag zur Wohnraumversorgung geflüchteter Menschen leistet. Der zentrale Unterschied liegt darin, dass die Unterbringung nicht in Gemeinschaftsunterkünften, sondern individuell bei privaten Vermieter:innen erfolgt.

Überhöhte Mietangebote

Das Potenzial der privaten Vermietung für die Unterbringung von geflüchteten Menschen nutzbar zu machen, kann dabei erst einmal positiv gesehen werden. So wird ein hoher Anteil des Wohnraums auf der Plattform umsonst oder vergünstigt angeboten. Gleichzeitig besteht jedoch die Gefahr, dass Notlagen geflüchteter Menschen zugunsten einer lukrativen Vermietungsmöglichkeit ausgenutzt werden. Dies zeigte sich in einer **Vielzahl stark überhöhter Mietangebote** auf der Plattform, die im Verlauf des Projektes unter anderem von Project Together und vom Deutschen Roten Kreuz bemängelt wurden. Als Reaktion darauf hat Wunderflats einen maximalen Pauschalbetrag für die Vermietung einer Wohnung bzw. eines

² Der Forschungsbericht kann hier heruntergeladen werden: <https://doku.iab.de/forschungsbericht/2025/fb0525.pdf>

Zimmers festgelegt, der sich an den übernahmefähigen Kosten der Unterkunft (KdU) orientieren soll. Da es keine einheitliche bundesweite Berechnungsgrundlage der KdU-Sätze gibt, schlägt Wunderflats einen Betrag von 650 Euro pro Person für ein eigenes Zimmer und 150 Euro pro Person ohne eigenes Zimmer vor. Dieser Pauschalbetrag liegt außer in München, Köln und Frankfurt deutlich über den KdU-Sätzen der meisten Kommunen in Deutschland, so auch in Berlin. Viele der angebotenen Mietverhältnisse, bei denen Vermieter:innen Geld für die Unterkunft nehmen, sind also regelmäßig deutlich zu teuer für geflüchtete Menschen im Leistungsbezug und laufen damit ins Leere. Dies beklagten auch Vertreter:innen von Kommunen bei der Abschlusspräsentation des Projekts. In dem Evaluationsbericht von „Helfende Wände“ wird demgegenüber die Kostenersparnis der befristeten Privatvermietung gegenüber der Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften am Beispiel der Ankunfts- und Notunterbringungseinrichtung Tegel besonders positiv hervorgehoben. Auch wenn die Ausgaben für eine Unterbringung in Mehrbettzimmern mit durchschnittlichen Sätzen von 35 Euro pro Tag und Person häufig tatsächlich in keinem Verhältnis zu Mieten für eine reguläre Wohnung stehen, so ist die Betonung der Kostenersparnis durch die Plattformlösung mit Blick auf die teilweise überhöhten Preise irreführend. Denn hier zeigt sich auch, dass sich das Konzept der „for-profit“-Sparte von Wunderflats, also der möblierten Kurzzeitvermietung von Wohnraum zu häufig deutlich über dem Mietspiegel liegenden Mieten, auch in der „non-profit“-Sparte von „Helfende Wände“ fortsetzt. Der Logik einer profitorientierten Vermietung werden hier zwar Grenzen gesetzt, sehr wohl scheint sie aber Ausgangspunkt für einen relevanten Anteil der Inserate zu sein. Dabei zeigt sich zunehmend, dass das Konzept der Kurzzeitvermietung über Plattformen wie Wunderflats zu einer **Verknappung von regulärem Wohnraum** zugunsten hochpreisiger, temporärer Mietmodelle führt. Es gibt Hinweise darauf, dass die Zahl der Angebote von Wohnungen auf Zeit über dem tatsächlichen Bedarf nach befristetem Wohnen in Städten wie Berlin liegt. Dadurch wird es zur Notlösung für Viele, die eigentlich langfristigen Wohnraum suchen. Diese Verknappung trifft Menschen mit Fluchtgeschichte ebenso wie Menschen ohne Fluchtgeschichte.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass es für die große Herausforderung der Wohnraumversorgung für Menschen mit Fluchtgeschichte langfristige und bezahlbare Lösungen braucht. Gerade bei Versuchen, geflüchtete Menschen mit dem:der passenden Vermieter:in zu „matchen“, ist besondere Vorsicht geboten. Um eine diskriminierungsarme Vergabe sicherzustellen, müssen die Kriterien der Auswahl transparent gemacht und Entscheidungen nachvollziehbar werden. Aus Sicht der Fachstelle sollten die „Matching-Prozesse“ im Projekt „Helfende Wände“ explizit ausgewertet und aus einer Antidiskriminierungsperspektive bewertet und ggf. angepasst werden. Weiterhin sollte die Ausrichtung stärker von der temporären Vermietung Richtung langfristige Wohnraumversorgung verschoben werden, um einen tatsächlichen Beitrag zur bedarfsgerechten Versorgung geflüchteter Menschen mit Wohnraum leisten zu können. Denn gerade diese Bedarfe treten in der bisherigen Projektausrichtung und -beschreibung eher in den Hintergrund. Positive Effekte für die „soziale Kohäsion“ werden zwar angesprochen, im Fokus der Evaluation steht jedoch die (ökonomische) Effizienz aus Sicht der Steuerzahler:innen.

Mit dieser Stellungnahme möchten wir gerne einen Austausch anstoßen. Darüber, wie die Wohnraumversorgung von Menschen mit Fluchtgeschichte langfristig verbessert werden kann, welche Rolle eine Plattformlösung wie „Helfende Wände“ spielen kann und wie diese gestaltet sein muss, um diskriminierungsarm zu funktionieren.