

ZWISCHEN ZUGANG UND AUSBEUTUNG



Die Rolle
informeller
Praxen auf
dem Berliner
Wohnungsmarkt



Impressum

Herausgeberin

Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt
Arbeitsbereich Strategie + Vernetzung

asum GmbH
Thaerstraße 30d
10249 Berlin

Verfasserinnen

Susanna Raab
Charlotte Weber

Korrektorat

Alexander Thom

Kontakt

fachstelle@fairmieten-fairwohnen.de

Layout, Satz und Illustrationen

Marc Buyny

Berlin, Dezember 2025

Die Fachstelle wird gefördert von der Landesstelle für Gleichbehandlung
– gegen Diskriminierung über Mittel der Senatsverwaltung für Arbeit,
Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung.



**LANDESSTELLE
FÜR GLEICHBEHANDLUNG –
GEGEN DISKRIMINIERUNG**

Senatsverwaltung
für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration,
Vielfalt und Antidiskriminierung

BERLIN





Zwischen Zugang und Ausbeutung: Die Rolle informeller Praxen auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Ergebnisbericht einer Erhebung der Berliner Fachstelle gegen
Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

Danksagung

Wir bedanken uns bei allen Interviewpartner:innen dafür, dass Sie Ihre Erfahrungen und Expertise in Bezug auf die Barrieren, die Menschen im Zugang zu Wohnraum in Berlin aktuell erfahren und auf die informellen Praxen, mit denen sie in der Folge in Berührung kommen, geteilt haben. Es ist deutlich geworden, dass es sich um ein sensibles Thema handelt, das mit Unsicherheiten und Sorgen verbunden ist. Dies ist nur logisch, da wir mit Menschen gesprochen haben, die sich aufgrund von Diskriminierung und Ausschluss auf dem Wohnungsmarkt gezwungen sehen, auf einen informellen Markt auszuweichen, in dem sie häufig weiter benachteiligt und ausgebeutet werden. Wir bedanken uns bei allen Beratungsstellen, die trotz hoher Beratungsaufkommen und wenig Kapazitäten die Zeit gefunden haben, mit uns zu sprechen. Wir sehen, wie wichtig eure Arbeit für die Versorgung von auf dem Wohnungsmarkt marginalisierten Gruppen ist. Und wir bedanken uns bei allen Wohnungssuchenden selbst, die trotz ihrer hohen Belastung durch prekäre Wohnsituationen und die Vielzahl negativer Erfahrungen bei der Wohnungssuche Zeit und Kraft gefunden haben, mit uns zu sprechen. Wir hoffen, dass wir mit dem vorliegenden Bericht einen Beitrag dazu leisten können, die Hürden im Zugang zu Wohnraum in der Zukunft weiter abzubauen. Ebenso bedanken wir uns bei der Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung sowie der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung dafür, diesen Bericht möglich gemacht zu haben. Zuletzt bedanken wir uns bei allen Teilnehmer:innen der Fachdialoge im November 2024 und Dezember 2025 dafür, dass Sie gemeinsam mit uns über die Relevanz des Themas und mögliche Maßnahmen diskutiert haben. Wir freuen uns, das Thema mit Ihnen gemeinsam weiter zu bearbeiten.

Berlin, Dezember 2025

Inhalt

1. Einleitung	6
1.1 Anlass und Problembeschreibung	6
1.2 Methodik und Fragestellung	7
1.3 Gliederung des Berichts	13
2. Stand der Forschung	15
3. Ausschlüsse auf dem regulären Wohnungsmarkt	22
3.1 Wohnungssuche	22
3.2 Hürden bei der Wohnungssuche	25
3.3 Unterbringung und Netzwerke	31
3.4 Zwischenfazit: Besondere Betroffenheit	32
4. Informelle Praxen	37
4.1 Typ A: Zugang über Geldzahlung	38
Praxis: Wohnungsvermittlung	38
Praxis: Kautionsbetrug	49
Praxis: Anmeldung gegen Geld	52
Praxis: Schattenmiete	54
Praxis: Sonstige Dienstleistungen gegen Geld	55
4.2 Typ B: Vermietung prekärer Wohnverhältnisse	57
Praxis: Informelle Untervermietung	57
Praxis: Gewerbliche Vermietung von Groß-WGs	64
Praxis: Kopplung von Wohnen und Arbeiten	71
4.3 Zwischenfazit: Zusammenwirken von informellem und regulärem Wohnungsmarkt	73
5. Diskussion: Auswirkungen der Praxen	76
6. Maßnahmen	83
6.1 Prävention	84
6.2 Fallmeldung und Betroffenenberatung	86
6.3 Strafverfolgung	86
6.4 Institutionell / Strukturell	87
Fallbeispiele	
Aus der Ukraine in die Untermiete	21
Mit Unterstützung zur Wohnung	24
Informelle Untermiete zwischen Unsicherheit und Ausbeutung	35
Wohnungsvermittlung in ein sicheres Mietverhältnis	40
Betrug bei der Wohnungsvermittlung	42
Kostenwillkür	50
Möbliertes Kurzzeitwohnen über kommerzielle Plattformen	56
Keine Anmeldung, kein Mietvertrag – kein Mietvertrag, keine Anmeldung	58
Kommerzielle Untervermietung der ganzen Wohnung	60
Schrott und Schikane	67
Arbeiten-Wohnen-Abhängigkeit	70

1. Einleitung

„Wie man Betrug mit falschen Wohnungsanzeigen erkennt“, NDR (k. A. 2025),
„Miet-Vorauszahlung, ‚Singe nicht in der Dusche‘: Was verzweifelte Menschen tun, um eine Wohnung zu finden“, Frankfurter Rundschau (Walker 2023),
„Wie im Wilden Westen“, taz (Sokola 2025),
„Betrug bei der Wohnungssuche: Kaution gezahlt, Wohnung weg“, SWR (Everwien, Demtröder 2025).

Dies sind nur einige der Titel aus der bundesweiten medialen Berichterstattung der letzten Jahre. Von Frankfurt, über Norddeutschland bis nach Berlin reichen die Berichte über Betrug bei der Wohnungssuche. Auch in der Stadtgesellschaft ist viel Wissen über informelle bis betrügerische Maschen bei der Suche und Vermietung von Wohnraum vorhanden – Grundlage hierfür sind meist eigene Erfahrungen und anekdotische Evidenz¹. Denn durch die angespannte Wohnungsmarktlage haben immer größere Teile der Bevölkerung Schwierigkeiten, passenden und v. a. bezahlbaren Wohnraum zu finden. So entwickeln sich neue Wege und Umgangsweisen mit dem knapper werdenden Gut „bezahlbarer Wohnraum“. Die Knappheit wird zum Nährboden für informelle Wege zur Wohnraumsuche und Wohnraumvermietung und öffnet Möglichkeitsräume für Betrug und Ausbeutung. Mit dem vorliegenden Bericht und der dem Bericht zugrunde liegenden Erhebung soll das Phänomen über die journalistische Aufbereitung und anekdotische Evidenz hinaus tiefgehend und systematisch beleuchtet werden.



1.1 Anlass und Problembeschreibung

Anlass für die Durchführung der Erhebung sind Beobachtungen und Gespräche, die darauf hindeuten, dass informelle Praxen auch auf dem Berliner Wohnungsmarkt zunehmen. Bereits seit Jahren wird die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt darauf hingewiesen, dass Menschen vermehrt hohe Summen Geld dafür bezahlen würden, um eine Wohnung zu finden. Dies wird häufig unter dem Begriff der „illegalen Makler:innengeschäfte“ subsumiert. Dass diese Praxen stattfinden, ist weithin bekannt. Neben der medialen Berichterstattung erkennen sowohl Beratungsstellen als auch Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft dies als ein verbreitetes Phänomen an. Dementsprechend ist zwar vielen Menschen bekannt, dass solche Praxen stattfinden, nähere Informationen dazu, wie sie sich ausgestalten, wer betroffen ist und welche Relevanz die Praxen auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt insgesamt haben, fehlen jedoch. Gleichzeitig haben bereits erste Gespräche mit Beratungsstellen gezeigt, dass die Dynamik der informellen Praxen auf dem Wohnungsmarkt weiter ausdifferenziert ist, als es der Begriff der „illegalen Makler:innengeschäfte“ nahelegt. So wurde deutlich, dass insb. Menschen, die Hürden beim Zugang zu Wohnraum erfahren, auf vielfältige Weisen mit einem informellen Wohnungsmarkt in Berührung kommen: von wechselnden Untermietverhältnissen ohne Anmeldeöglichkeit, über teure Wohnungsvermittlungen bis hin zu einer gewerblichen Vermietung prekärer Wohnverhältnisse. Einige dieser Dynamiken werden bereits selektiv in anderen Kontexten betrachtet, bspw. das Thema der sogenannten „Schrottimmobilien“ im Kontext der osteuropäischen Arbeitsmigration². Eine umfassende Betrachtung dieser Praxen aus der Perspektive der Wohnungsmarktentwicklung

¹ Anekdotische Evidenz bezeichnet einen informellen Bericht oder die Beschreibung eines spezifischen Beispiels, welches auf Erfahrungen beruht. In der Forschung wird der Begriff oft als Gegensatz zu empirischer Evidenz genutzt.

² Neuburger und Hinrichs haben in einer ausführlichen Studie „Mechanismen des institutionellen Antiziganismus: Kommunale Praktiken und EU-Binnenmigration am Beispiel einer westdeutschen Großstadt“ (2021) Umgangsweisen mit Menschen aus der Community der Rom:nja und Sinti:zze u. a. auf dem Wohnungsmarkt untersucht. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat bereits 2019 einen Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien entwickelt, welcher auf die Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext eingeht (vgl. BBSR 2019).

sowie mit Blick auf eine bedarfs- und sozialgerechte Wohnraumversorgung insgesamt gibt es für Berlin bisher nicht. Da sich andeutet, dass Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt ohnehin benachteiligt sind, in besonderer Weise von diesen Praxen betroffen sind, hat es sich die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt zur Aufgabe gemacht, diese näher zu untersuchen. Ziel ist es, das Phänomen in seiner Komplexität besser verstehen und darauf aufbauend zielgerichtete Maßnahmen entwickeln zu können. Dafür hat die Fachstelle zwischen Mai 2024 und Juni 2025 eine eigene qualitative Erhebung durchgeführt, deren Ergebnisse in diesem Bericht vorgestellt werden.

1.2 Methodik und Fragestellung

Hinsichtlich der Untersuchung informeller Praxen auf dem Berliner Wohnungsmarkt gibt es zwei zentrale Erkenntnisinteressen. Erstens fehlt es an einer systematischen Aufbereitung davon, welche Praxen es gibt, wie diese ausgestaltet sind, wen sie konkret betreffen, welche Auswirkungen sie auf die Betroffenen haben bzw. welche Relevanz sie für die Wohnraumversorgung einerseits sowie für die Funktionsweise des Wohnungsmarktes andererseits haben. Zweitens spielt hinsichtlich der Relevanz auch das quantitative Ausmaß der Praxen eine wichtige Rolle. Obwohl eine quantitative Untersuchung konkretere Aussagen zu ihrer Relevanz erlauben würde³, hat sich die Fachstelle für eine qualitative Untersuchung entschieden. Diese erlaubt es, ein tiefergehendes Verständnis über die untersuchten Vorgänge und ihre Wechselwirkung mit der Transformation des Wohnungsmarktes zu erlangen. Dabei fokussiert die Untersuchung auf die Perspektive der Betroffenen. Auch wenn Erkenntnisse über die Anbieter:innenseite von großem Interesse sind, nimmt sich die Fachstelle zur Aufgabe, Betroffene zu unterstützen. Um dieser gerecht zu werden, braucht es ein Verständnis der Situation von marginalisierten Wohnungssuchenden, um Unterstützungsangebote konkret ausgestalten zu können.

Forschungsdesign

Der Erhebung ging die aus der praktischen Arbeit der Fachstelle entwickelte These voran, dass Menschen, die Hürden im Zugang zu Wohnraum erleben, vermehrt mit informellen Praxen in Berührung kommen. Dies sollte mit Hilfe von qualitativen Interviews überprüft und Antworten auf folgende Fragen gefunden werden:

- Welche Hürden erleben Menschen in Berlin im Zugang zu Wohnraum?
- Mit welchen informellen Praxen kommen Menschen bei der Suche nach Wohnraum in Berührung?
- Welche Zusammenhänge lassen sich zwischen den Zugangsbarrieren zum Wohnungsmarkt und den informellen Praxen erkennen?
- Wer ist besonders betroffen?
- Welche Auswirkungen haben die Praxen und wie werden sie bewertet?

Zur Untersuchung dieser Fragen hat die Fachstelle leitfadengestützte Interviews mit Wohnraumberatungsstellen und Wohnungssuchenden geführt. Um die theoretischen Herleitungen und Hypothesen der Untersuchung in beobachtbare und messbare Ereignisse zu konkretisieren, nehmen wir folgende Operationalisierung vor: Mit Blick auf die Überprüfung der Ein-

³ Eine quantitative Untersuchung hätte zum einen entweder nur mit sehr großem Aufwand umgesetzt werden können oder einen bereits vorhandenen Feldzugang erfordert, um zielgerichtet in ausreichend großem Umfang Menschen ansprechen bzw. erreichen zu können. Zum anderen hätte sie eine stärkere Eingrenzung des Forschungsfeldes erfordert. Um einen hohen Rücklauf und eine systematische Auswertung sicherzustellen, hätten Fragen bereits präzisiert und möglichst geschlossen formuliert werden müssen. Dies schien vor dem Ziel, die Praxen in ihrer Komplexität erfassen und besser verstehen zu können und dabei auch bisher kaum bekannte Praxen zu identifizieren, weniger geeignet sowie im Rahmen der Kapazitäten der Fachstelle als nicht umsetzbar.

gangsthese wurden gezielt Menschen gesucht, die Hürden im Zugang zu Wohnraum haben und / oder bereits mit informellen Praxen in Berührung gekommen sind. Es wurden also nicht Wohnungssuchende allgemein in den Fokus genommen. Dies hätte zwar quantifizierbare Aussagen darüber erlaubt, wie viele Menschen auf Wohnungssuche tatsächlich mit informellen Praxen in Berührung kommen, wäre im Rahmen einer qualitativen Erhebung aber ohnehin nur begrenzt möglich gewesen. Aus diesem Grund wurde die Untersuchungsgruppe mit Blick auf das Erkenntnisinteresse von vornherein enger gezogen. Die Interviewpartner:innen wurden zu ihren Wohnbiografien sowie Hürden befragt. Daraus wurden Wohnungssuchtypen hergeleitet, die Aussagen über die Bedingungen mit informellen Praxen in Berührung zu kommen, zulassen.

In einer ersten Erhebungswelle im Frühjahr 2024 wurde ein Aufruf zur Teilnahme an Wohnraumberatungsstellen, das Berliner Willkommenszentrum und Netzwerkpartner:innen der Fachstelle versendet. Darüber wurden sowohl Interviews mit Mitarbeiter:innen aus der Wohnraumberatung als auch mit Wohnungssuchenden selbst akquiriert. Der Kontakt zu letzteren wurde im Sinne eines „Snowball sampling“⁴ vorrangig über die Interviews mit den Beratungsstellen hergestellt. Auch dadurch erfolgte eine Fokussierung auf Wohnungssuchende mit Hürden im Zugang zu Wohnraum, da diese die vorrangige Zielgruppe der Wohnraumberatungsstellen darstellen. In einer zweiten Befragungswelle im Frühjahr 2025 wurden außerdem Sharepics (siehe Abb. 1) mit einem Aufruf zur Teilnahme in einschlägigen Wohnungssuchegruppen (deutsch- und englischsprachig) auf dem Messenger-Dienst *Telegram* sowie über universitäre E-Mail-Verteiler versendet.

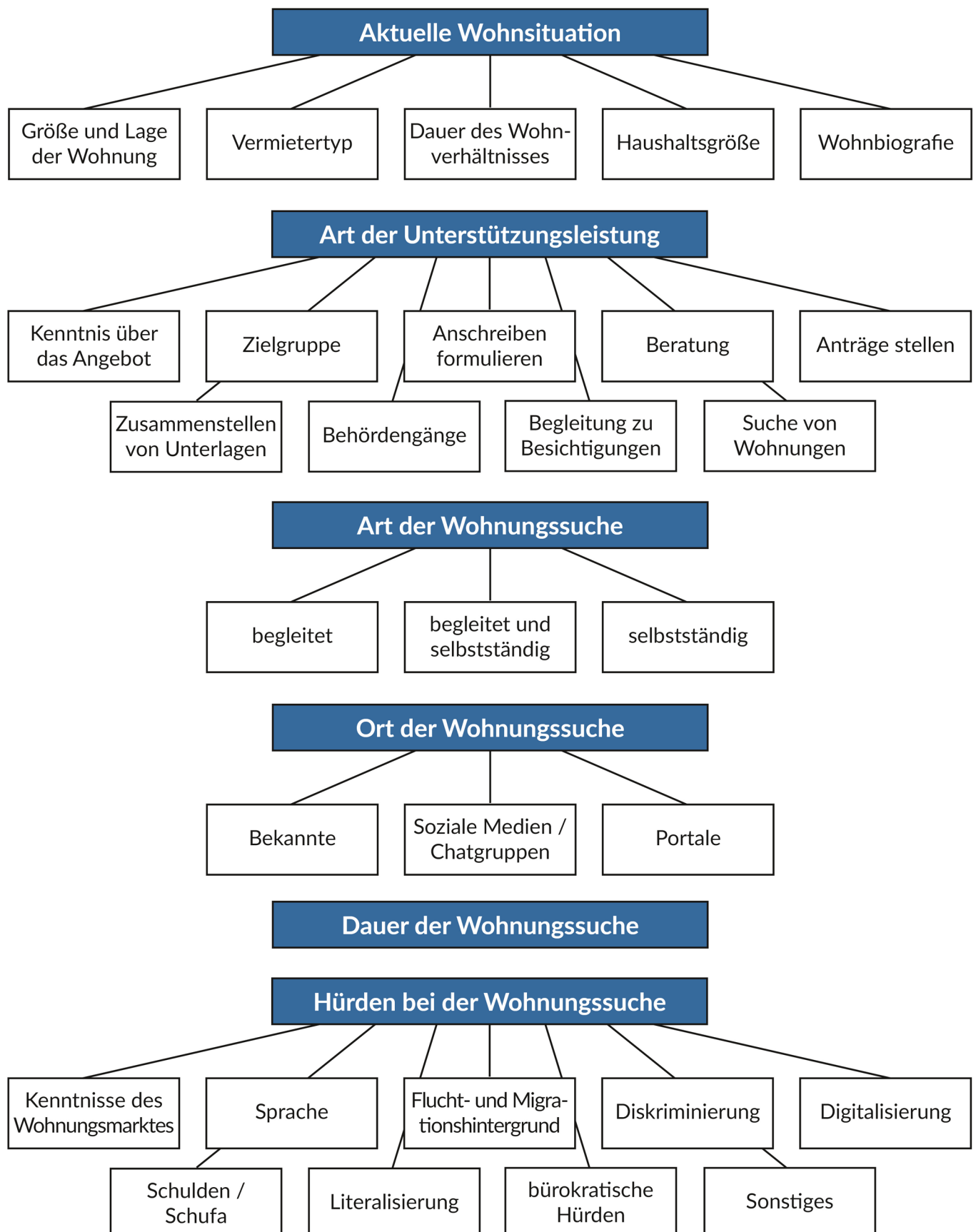
Es wurden insgesamt 24 Interviews geführt, davon 15 mit Beratungsstellen bzw. Institutionen und Unterstützer:innen sowie 9 mit Wohnungssuchenden (siehe Tabellen 1 und 2).

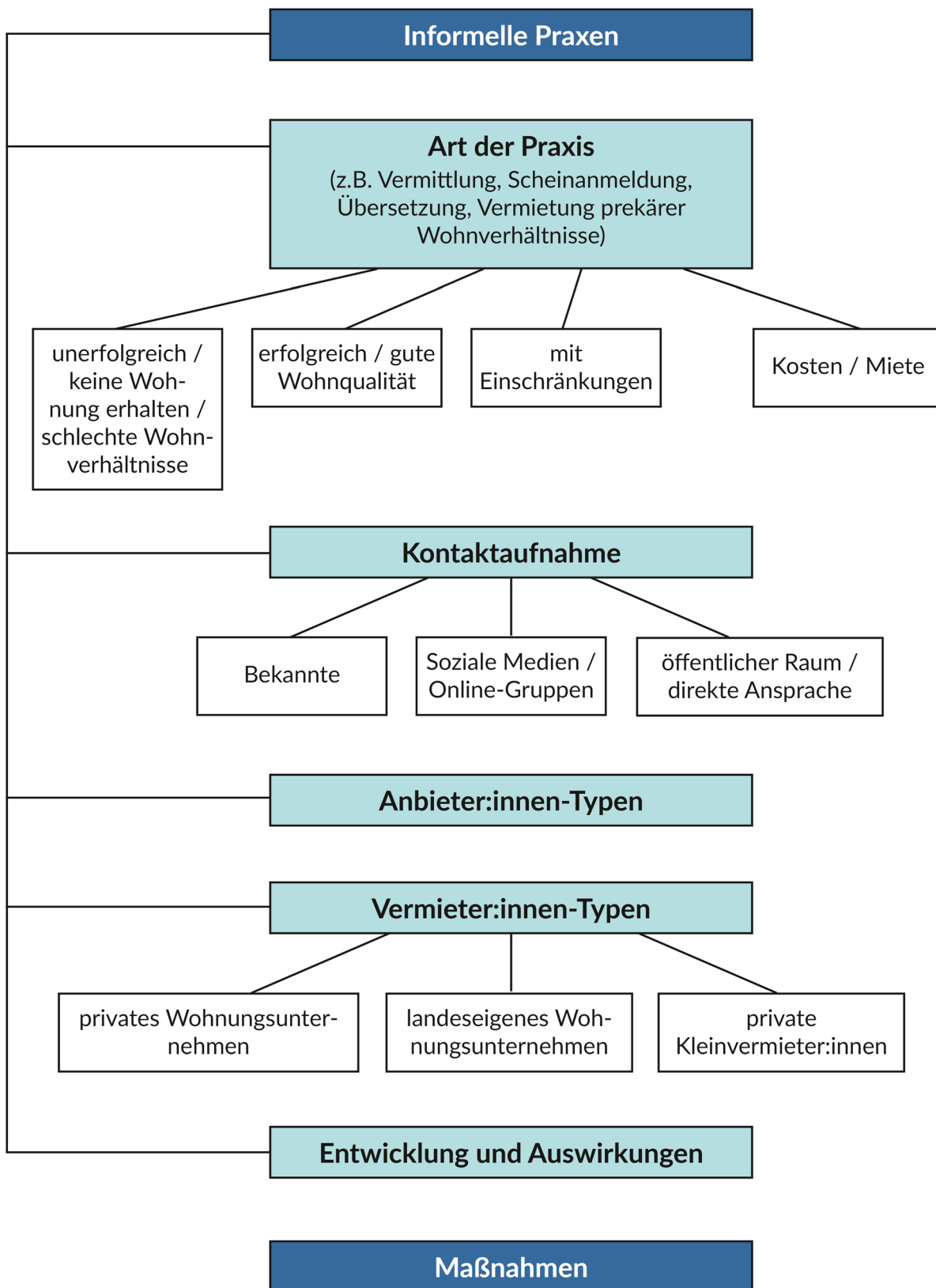


Abb. 1: Sharepic der zweiten Befragungswelle

⁴ Snowball sampling ist eine Methode der qualitativen Sozialforschung, bei der über die ersten Untersuchungsteilnehmer:innen weitere Teilnehmer:innen vorgeschlagen und gewonnen werden. Die Methode eignet sich v. a., um ansonsten schwer erreichbare Bevölkerungsgruppen ansprechen zu können, stellt jedoch keine Repräsentativität der Befragungsteilnehmer:innen sicher (vgl. u. a. Parker, Scott, Geddes 2019).

Die Interviews dauerten zwischen 45 und 90 Minuten. Sie wurden mit dem Einverständnis der Interviewten aufgenommen und später einfach transkribiert und vollständig anonymisiert. Die Auswertung erfolgte über eine qualitative Inhaltsanalyse anhand zuvor festgelegter sowie aus den Interviewergebnissen im Verlauf der Befragung ergänzter Kategorien, darunter:





Beratungsstellen, Institutionen, Unterstützer:innen		
Bezeichnung	Zielgruppe	Art des Angebotes
Berat. 1	Menschen mit Fluchthintergrund ⁵ und Migrationsgeschichte	Hilfe bei der Wohnungssuche / Empowerment zur eigenständigen Suche
Berat. 2	Menschen aus Süd-Osteuropa, auch außerhalb EU; Menschen in schwierigen sozialen Lagen (Arbeitslosigkeit, verdeckte Wohnungslosigkeit etc.)	Informationen zur Wohnungssuche und Unterstützung bei Anträgen / Unterlagen
Berat. 3	Queere Menschen mit Wohnraumbedarf bzw. in Wohnungslosigkeit oder von Wohnungslosigkeit bedroht	Informationen zur Wohnungssuche, Unterstützung bei Anträgen, Unterlagen, nach Kapazität Unterstützung bei der Suche und Besichtigung von Wohnungen
Berat. 4	Bewohner:innen einer Großwohnsiedlung	Beratungsangebot innerhalb eines Projektes zu interkultureller Nachbarschaftsarbeit, Beratung zu unterschiedlichen Themen, auch zur Wohnungssuche (Themen bringen Menschen mit, keine spezielle Wohnraumberatung)
Berat. 5	Menschen in Wohnungsnot und sozialen Schwierigkeiten, auf Arbeitssuche und prekäre Arbeitsverhältnisse, Fokus auf EU-Bürger:innen (vorwiegend Osteuropa), zu 90 % ohne deutsche Staatsangehörigkeit	Unterstützung beim Zugang zu Hilfesystemen, Hilfe bei der Wohnungssuche und Unterstützung bei Anträgen / Unterlagen
Berat. 6	Menschen mit Fluchthintergrund	Information zum Wohnungsmarkt, Unterstützung bei allen Schritten der Wohnungssuche und Antragsstellung, außer Begleitung zur Besichtigung
Berat. 7	Neuzugewanderte, v. a. Menschen mit Fluchthintergrund	Information zum Wohnungsmarkt, Unterstützung bei allen Schritten der Wohnungssuche und Antragsstellung (abhängig von Kapazitäten)
Berat. 8	Menschen mit Fluchthintergrund	Information zum Wohnungsmarkt, gemeinsame Wohnungssuche über Apps, Workshops zum Wohnungsmarkt, Dokumentencheck
Berat. 9	Menschen mit Fluchthintergrund, die bereits aus Unterkünften ausgezogen sind (aus dem privaten, erweiterten Bekanntenkreis)	Unterstützung bei Behördengängen und bei der Wohnungssuche

⁵ Die Begriffe Menschen mit „Fluchtgeschichte“, „Fluchthintergrund“ und „Fluchterfahrung“ werden in diesem Bericht synonym verwendet.

Beratungsstellen, Institutionen, Unterstützer:innen		
Bezeichnung	Zielgruppe	Art des Angebotes
Berat. 10	Besonders benachteiligte neu zugewanderte Unionsbürger:innen, Fokus mehrheitlich Rom:nja und Sinti:zze Communities (rumänisch, bulgarisch)	Wohnungssuche, Unterstützung bei Anträgen und Unterlagen, Begleitung zur Besichtigung, Abschluss von Verträgen für Strom / Handy usw.
Berat. 11	Vormals Menschen mit Fluchthintergrund, seit Corona alle Menschen in sozialen Problemlagen	Unterstützung bei der Wohnungssuche und Antragsstellung, Sozialberatung
Berat. 12	Geflüchtete Menschen v. a. aus den Herkunftsländern: Afghanistan, Eritrea, Irak, Iran, Nigeria, Pakistan, Somalia, Syrien	Arbeitsvermittlung beim Jobcenter, Beratung zur Wohnungssuche aufgrund der Notwendigkeit
Berat. 13	Menschen mit Migrationsgeschichte, die im Niedriglohnsektor arbeiten	Arbeitsrecht, Bezug zu Wohnen über Kopplung von Wohnen an Arbeitsverhältnisse
Berat. 14	Menschen aus der Ukraine mit Fluchthintergrund (über ein Geflüchtetencafé)	Fragen zum Mietvertrag, Probleme im laufenden Wohnverhältnis
Berat. 15	Menschen mit Fluchthintergrund	Unterstützung bei der Wohnungssuche, Zusammenstellen von Dokumenten, Stellen von Anträgen, bei besonderem Unterstützungsbedarf Begleitung zur Besichtigung

Wohnungssuchende				
Bezeichnung	Wohndauer in Berlin (ca.)	Flucht- oder Migrationsgeschichte	Haushaltsgröße /-form	Aktuelle Wohnsituation
Betrof. 1	8 Jahre	Migrationsgeschichte (Bulgarien)	2 Personen (Geschwister)	Sicheres Wohnverhältnis in eigener Wohnung
Betrof. 2	14 Jahre	Migrationsgeschichte (Rumänien)	Familie mit vier Personen	Kürzlicher Wohnungsverlust, temporär bei einer Verwandten
Betrof. 3	2 Jahre	Fluchtgeschichte (Ukraine)	Alleinstehend	Untermiete
Betrof. 4	1 Jahr	Fluchtgeschichte (Ukraine)	Alleinstehend	Befristete Untermiete
Betrof. 5	k. A.	Migrationsgeschichte (Türkei)	Alleinstehend, 7 Kinder	Auf der Couch eines Freundes
Betrof. 6 (Online-Zusendung)	k. A.	nein	Alleinstehend	k. A.

Wohnungssuchende				
Bezeichnung	Wohndauer in Berlin (ca.)	Flucht- oder Migrationsgeschichte	Haushaltsgröße /-form	Aktuelle Wohnsituation
Betrof. 7	Mind. 1,5 Jahre	Migrationsgeschichte (Iran)	2 Personen (Geschwister)	Unbefristete Untermiete in prekären Wohnverhältnissen
Betrof. 8	2 Jahre	Migrationsgeschichte (Ghana)	Alleinstehend	Befristete Untermiete
Betrof. 9	3,5 Jahre	Migrationsgeschichte (Lateinamerika)	Alleinstehend	Sicheres Wohnverhältnis in eigener Wohnung
Betrof. 10	1,5 Jahre	nein	Alleinstehend	Sicheres Wohnverhältnis in einer WG

Tab. 1 und 2: Übersicht der Interviewpartner:innen

Auf Grundlage der Häufung bestimmter Merkmale / Gruppen im Sample sowie bestimmter informeller Praxen werden Aussagen zu besonderen Betroffenheiten und auch zum Ausmaß informeller Praxen insgesamt getroffen. Diese sind mit Blick auf das Forschungsdesign als Tendenzaussagen zu verstehen. Dabei ist eine mögliche Verzerrung der Ergebnisse durch die Verengung der Untersuchungsgruppe und den Feldzugang über Wohnraumberatungsstellen mit spezifischen Zielgruppen zu berücksichtigen.

Obwohl die Ergebnisse nur bedingt eine Quantifizierung zulassen, wird dennoch deutlich, dass es sich bei den gefundenen Hürden und Praxen nicht um Einzelfallphänomene handelt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Erhebung nur „die Spitze des Eisbergs“ erfasst.

Methodischer Hinweis: Stehen im Text Zahlen in Klammern, z. B. (4), so markiert dies die Häufigkeit, mit der dieser Aspekt in den Interviews benannt wurde. Dies wird nicht für alle Aussagen dargestellt, sondern nur dort, wo eine Quantifizierung aussagekräftig und für das Erkenntnisinteresse zielführend erscheint.

1.3 Gliederung des Berichts

Der Bericht ist in sechs Teilen aufgebaut. Im Anschluss zu dieser Einleitung wird in Kapitel 2 der für die Fragestellung relevante Stand der Forschung dargestellt. Im Fokus steht dabei die sozialwissenschaftliche Migrations- und Wohnungsforschung. Im Ergebnis lassen sich einerseits Forschungslücken identifizieren, die mit der vorliegenden Untersuchung teilweise geschlossen werden sollen. Andererseits werden Grundlagen für die Einordnung, Erklärung und Interpretation der Erhebungsergebnisse geschaffen.

An verschiedenen Stellen im Bericht werden Wohnbiografien eingestreut. Hier werden aus den Interviews abgeleitete Fallkonstellationen von Wohnungssuchenden nacherzählt, die auf individuellen Erfahrungen beruhen und zugleich exemplarisch für das Zusammenwirken von Hürden, Wohnerfahrung und informellen Praxen stehen.

Kapitel 3 nimmt Ausschlüsse vom regulären Markt in den Blick. Es wird dargestellt, wie Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, ihre Wohnungssuche bewerkstelligen und welche Hürden sie im Zugang zum regulären Wohnungsmarkt erleben. In welchem Zusammenhang Ausgangssituation und Hürden der Wohnungssuchenden mit dem Zurückgreifen auf informelle Praxen stehen, wird in einem Zwischenfazit zur Betroffenheit umrissen.

Mit welchen Praxen die Menschen konkret in Berührung kommen und wie diese sich genau ausgestalten, wird in Kapitel 4 dargestellt. Informelle Praxen werden typisiert und entlang von Kategorien beschrieben. Hier werden die beiden Typen *A) Zugang über Geldzahlung* und *B) Vermietung prekärer Wohnverhältnisse* abgegrenzt und es wird zwischen acht Praxen innerhalb der Typen differenziert. In einem Zwischenfazit wird die Wechselwirkung zwischen informellem und regulärem Wohnungsmarkt analysiert und ein besonderes Augenmerk auf die Tendenzen von Professionalisierung und Kommerzialisierung informeller Praxen gelegt.

Abgeschlossen wird die Analyse in Kapitel 5 mit einer Diskussion der Ergebnisse unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen informeller Praxen auf die Betroffenen und den Berliner Wohnungsmarkt insgesamt.

Aufbauend auf diesen Schlussfolgerungen werden in Kapitel 6 erste Maßnahmen vorgeschlagen. Diese stellen eine Synthese aus den Befragungsergebnissen, eigenen Überlegungen der Fachstelle sowie Ideen dar, die im Rahmen eines nicht-öffentlichen Fachdialogs im November 2024 sowie weiterer Abstimmungsgespräche mit bezirklichen Akteur:innen in der ersten Hälfte des Jahres 2025 entwickelt wurden.

2. Stand der Forschung

Wohnen ist ein zentraler Lebensbereich, in dem sich schon früh Teilhabemöglichkeiten an der Gesellschaft entscheiden. Wer in einer Stadt ankommen und v. a. zur Ruhe kommen kann, hängt an der Stellschraube Wohnraum. Die eigenen vier Wände sind nicht nur Schutzraum, sondern auch ausschlaggebend für weitere Lebensbereiche wie Ausbildung, Arbeit, Kinderbetreuung und Zukunftsplanung. Doch Zugang zu Wohnraum ist begrenzt, Ausschlüsse passieren aufgrund struktureller und individueller Diskriminierung.

Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt hat viele Gesichter und verschiedene Auswirkungen auf Wohnungsmarkttakteur:innen. Der kürzlich erschienene NaDiRa-Monitoringbericht mit Schwerpunkt Wohnen (DeZIM 2025) untersucht rassistische Ungleichheiten im Bereich Wohnen. Dieser bestätigt erneut, „Wohnraum ist keine neutrale Ressource, kein privater Raum, sondern ein umkämpftes Feld gesellschaftlicher Teilhabe, in dem Machtverhältnisse eingeschrieben und soziale Zugehörigkeiten reguliert werden“ (ebd.: 18). Die Forschungsergebnisse des DeZIMs bestätigen die Praxiserfahrung von Beratungsstellen: gerade rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt schafft immer noch enorme Ausschlüsse und begrenzt den Zugang zu Wohnraum auf besondere Weise. An der Stelle, wo Menschen auf dem regulären Weg keine Wohnung finden können oder erst gar nicht zu einem Besichtigungstermin eingeladen werden, werden Wege geschaffen, die informelle Praxen beinhalten, welche neue Zugänge für diejenigen eröffnen, denen keine anderen Wege offenstehen. Diese Praxen betreffen v. a. diejenigen, denen aufgrund von Diskriminierung sowieso schon Türen verschlossen bleiben. Menschen, die Hürden im Zugang zu Wohnraum erleben, kommen, so die Arbeitsthese dieses Forschungsberichts, vermehrt mit informellen Praxen in Berührung. Im Folgenden werden theoretische Ausgangspunkte der vorliegenden Untersuchung und der Stand der Forschung beschrieben sowie mögliche Erklärungsansätze eingeordnet.

Knappheit statt Auswahl

Der angespannte Wohnungsmarkt ist nicht länger von Auswahlmöglichkeiten, sondern von Knappheit geprägt. Dies bestimmt die Ausgangslage der auf dem Markt agierenden Akteur:innen. Prekarisierung und Informalisierung sind Teil dieser Markttransformation, in der Betroffene einen Umgang mit Zugangsbarrieren finden müssen. Für die Analyse informeller Handlungen müssen Wohnungssuchende als kreative Akteur:innen gesehen werden, die mit Barrieren im Zugang zum regulären Wohnungsmarkt umgehen (Aigner 2019: 781). V. a. der Mangel an bezahlbarem Wohnraum lässt die Konkurrenz zwischen ohnehin schon marginalisierten Gruppen sowie zwischen marginalisierten und weniger marginalisierten Gruppen steigen. Die Verknappung an bezahlbarem Wohnraum äußert sich in einem massiven Rückgang an Wohnungsinseraten. Gleichzeitig sind die Angebotsmieten im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 21,2 % gestiegen (SenStadt 2025: 4) und Menschen, die sich auf Wohnungssuche befinden, geben im Mittel fast doppelt so viel an Miete pro Quadratmeter aus wie Menschen, die im Bestand wohnen (ebd.). Diese Wohnungsmarktentwicklung fördert oder erfordert gar informelle Umgangsweisen von Menschen ohne Wohnraum, um sich mit Wohnraum versorgen zu können.

In der Migrations- und Stadtforschung bieten Konzepte wie „Internal Migration Industries“ (Bernt et al. 2022) und „Arrival Neighborhoods“ (Hanhörster et al. 2022) Erklärungsansätze für die Formierung eines informellen Marktsektors, in dem sich u. a. „Broker“ als Markttakteur:innen zwischen legitimem und illegitimem Handeln herausbilden. Informalität als Konzept ist im globalen Süden sowohl in der Stadtgesellschaft als auch in der Stadtforschung bereits seit Längerem thematisiert und untersucht. In Bezug auf Städte des globalen Nordens stellt Informalisierung ein neueres Forschungsfeld und in Bezug auf den Wohnungsmarkt auch eine Forschungslücke dar, wobei eine Übertragung des Konzepts auf deutsche Städte erst in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren vermehrt stattfindet. Diese Arbeit soll daher auch

einen Beitrag zur Schließung der Forschungslücke leisten, indem Informalisierungstendenzen des Berliner Wohnungsmarktes explizit untersucht und mit Fragen von Diskriminierung und Marginalisierung zusammengebracht werden. Damit schließt sie an Untersuchungen und Publikationen jüngerer Zeit zu diesem Thema an bzw. baut auf diesen auf. Besonders hervorzuheben ist hier die Sonderausgabe „Urban In/Formalities: How Arrival Infrastructures Shape Newcomers' Access To Resources“ der Urban Planning von Dezember 2024. Die Publikationen der Sonderausgabe, wie auch die meisten weiteren Artikel zum Thema der Informalisierung auf dem Wohnungsmarkt, sind zwar englischsprachig, behandeln aber zum Teil Untersuchungen in deutschen Großstädten. Die zentralen Ergebnisse und Konzepte dieser Untersuchungen werden nachfolgend kurz vorgestellt.

Die Akteursperspektive in Bezug auf informelle Praxen kann nach Rogojanu und Wolfmayr als Umgang mit Knappheit eingenommen werden (2024: 12). Umgangsweisen mit Knappheit sind hier eine Form von Handlungen in einem Markt, welche selbst als Einflussfaktoren greifbar werden. Zentral für Knappheit ist die „Art und Weise, wie der Zugang zu den verschiedenen Subfeldern des Wohnungsmarktes anhand von formalen, rechtlichen bzw. administrativen und ökonomischen Kriterien geregelt wird“ (ebd.: 18). Zugangsvoraussetzungen können bspw. für bestimmte Wohnungsmarktteilbereiche gelten, wie den sozialen Wohnungsbau mit besonderen rechtlichen Bestimmungen oder auch den kommunalen Wohnungsbau, der häufig zusätzliche politische Aufgaben der Wohnraumversorgung erfüllen muss und somit gezielte Zugangskriterien einführen kann. In Berlin sind damit die Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) gemeint. Für die jeweiligen Subfelder des Wohnungsmarktes gelten unterschiedliche Zugangsvoraussetzungen, so haben die LWUs in ihren Beständen eigene Kriterien, die sie für die Vergabe ihrer Wohnungen anwenden. Diese unterscheiden sich zusätzlich zwischen den einzelnen Unternehmen⁶. Auch die Frage, über wen die Vergabe von Wohnungen läuft, kann ausschlaggebend sein für Zugänge und Ausschlüsse. Laufen Vergabeverfahren über die Wohnungsunternehmen selbst, vergibt der:die (Einzel-)Eigentümer:in die Wohnungen persönlich oder über eine zwischengeschaltete Hausverwaltung, sind städtische oder kommunale Behörden⁷ involviert, da ein Wohnberechtigungsschein (WBS) benötigt wird oder aufgrund der Abhängigkeit von Transferleistungen Jobcenter einem Wohnungsangebot zustimmen müssen. Die genannten Aspekte, welche Vergabeverfahren in ihrer Art und Weise bedingen, aber auch ressourcenbedingte Zugangsvoraussetzungen, die Barrieren auf einer behördlichen Ebene mit sich bringen können, haben großen Einfluss auf den Zugang zum Wohnungsmarkt. Die LWU haben stärker standardisierte Verfahren mit bestimmten Vorgaben, die Privaten haben hier weniger standardisierte und rechtlich geregelte Zugangsvoraussetzungen, dadurch kann Diskriminierung stärker auf individueller Ebene wirken.

Betrachten wir Dimensionen von Knappheit, ist auf der Nachfrageseite die Ressourcenverteilung der Wohnraumsuchenden zentral. Die Ressourcen von Wohnungssuchenden sind ungleich verteilt. Sie können nicht von jedem:jeder gleichermaßen eingesetzt werden. In der vorliegenden Untersuchung werden, wie beschrieben, nur ohnehin marginalisierte Wohnungssuchende näher untersucht. Dennoch ist von einer teilweise ungleichen Ressourcenverteilung auszugehen, bspw., was existierende Netzwerke angeht. Diese bedingen wie sie bei der Wohnungssuche vorgehen können oder was ihre Ausgangslage für die Suche ist. Damit kann einhergehen, dass die Not von marginalisierten Wohnungssuchenden ausgenutzt wird. „Zusammengenommen verstehen wir diese Dimensionen – ein heterogenes Angebot an Wohnraum in unterschiedlichen Teilfeldern des Wohnungsmarktes, unterschiedliche Zugangsmöglichkeiten zu diesen Wohnfeldern, die ungleiche Verteilung von Ressourcen und

⁶ Die einzelnen LWUs fragen bspw. bereits in der Selbstauskunft vor Anmietung der Wohnung unterschiedliche Referenzen ab. So können diese zwischen Auskünften zur Bonität, WBS-Zugangskriterien (evtl. gekoppelt an ein Aufenthaltsrecht), Fragen zu Bedarfen bezüglich der Ausstattung der Wohnung bspw. Barrierearmut bei Senior:innenwohnungen oder den Studierendenstatus bei Studierendenwohnungen variieren.

⁷ Für die Verlängerung einer Aufenthaltsgenehmigung oder die Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) müssen Wohnungssuchende beim LEA bzw. dem Wohnungsamt auf dem Bezirksamt vorstellig werden.

historisch, kulturell und sozial variierende und situativ ausgehandelte Wohnbedürfnisse – als wesentliche Einflussfaktoren für unterschiedliche Knappheitskonstellationen“ (ebd.: 14). Die beschriebenen Knappheitskonstellationen haben zur Folge, dass Betroffene zu einem kreativen Umgang mit Barrieren im Zugang zu Wohnraum verleitet bzw. gezwungen werden und sich informelle Praxen zu eigen machen.

Urbane Informalität und informelle Praxen

Informalität ist ein Konzept, das als Handlungsweise der Stadtgesellschaft in urbanen Räumen v. a. im Globalen Süden bekannt wurde. Wie oben benannt, fand es bereits vor einiger Zeit als Analysekategorie und Konzept für urbane Marktsektoren Einzug in den wissenschaftlichen Diskurs. Roy definiert urbane Informalität nicht als einen separaten Sektor losgelöst von regulären Systemen, sondern als „a sector of transactions that connect different economies and spaces to one another“ (Roy 2005: 148). Die Perspektive Roys bezieht sich demnach auf die Herausbildung neuer Wirtschaftssektoren und versteht diese Sektoren in Anlehnung an De Sotos Verständnis von informellen Ökonomien als „the people’s spontaneous and creative response to the state’s incapacity to satisfy the basic needs of the impoverished masses“ (De Soto 1989: 14). Roy entwickelt schließlich das Verständnis von Informalität als neuer „mode of urbanization“, worin Informalität entgegen der Dichotomie von formal und informal als „a series of transactions verstanden“ (Roy 2005: 148) und „mode“ als Form oder Methode der Urbanisierung definiert wird (ebd.). Wir ergänzen diese Definition mit einer Lesart informeller Praxen, welche in informellen Wirtschaftssektoren angewandt werden. Diese können sehr vielfältig sein und unterscheiden sich vorerst nicht in einer juristischen Definition. Informelle Praxen meint im Verständnis des vorliegenden Berichts Handlungen, die sich des staatlichen Zugriffs weitestgehend entziehen. Informelle Praxen können daher in einem rechtlichen Verständnis auch in die Illegalität hineinreichen bzw. in einem moralischen Verständnis legitime und illegitime Handlungen umfassen. Der vorliegende Bericht fokussiert auf die moralische Einordnung der Praxen. Dabei unterscheiden wir zwischen solchen Handlungen, die es marginalisierten Gruppen ermöglichen, einen existierenden Nachteil bei der Wohnungssuche auszugleichen bzw. gleichsam Zugänge schaffen (legitim) und solchen, die z. B. über Betrug ihre Notlagen ausnutzen (illegitim). Die Strafbarkeit einzelner „Angebote“ ist an dieser Stelle nicht ausschlaggebend. Informelle Praxen können demnach auf verschiedenen Ebenen, auch integriert in formale bzw. reguläre Märkte⁸ bspw. durch Wohnungsunternehmen, vollzogen werden. Die Untersuchung fokussiert jedoch nicht auf Handlungsweisen etablierter Unternehmen, sondern vielmehr auf die Perspektive der Betroffenen. Daher gelangen wir zu der moralischen Einordnung von legitimen und illegitimen Praxen und legen besonderes Augenmerk auf die Auswirkungen illegitimer Praxen, welche wir als ausbeuterisch bezeichnen.

Migrationsindustrien

Betrachten wir Informalität als eigenen Marktsektor, stellen sich die Fragen nach Handlungsweisen und den in diesem Markt handelnden Akteur:innen. Wer wird zum Nachfragenden und wer ist Anbieter:in? An der Schnittstelle zwischen Migrations- und Stadtforschung lässt sich das Konzept der „Internal Migration Industries“ (Bernt et al. 2022), ebenfalls „Internal Border Regimes“ (El Kayed und Hamann 2018) genannt, heranziehen, um Handlungsweisen und Betroffene besser zu verstehen. Innerhalb dieser Internen Migrations-Industrien wird der „Grenzübertritt“ ins Innere des Staates verlagert. Ähnliche Handlungsweisen wie auf Fluchtrouten werden notwendig, um den Alltag zu bewältigen und gesellschaftliche Teilhabe (v. a. an öffentlicher Daseinsvorsorge) zu ermöglichen. Die Migrationsindustrien wirken auf unterschiedliche Weise innerhalb des Wohnungsmarkts (Bernt et al. 2022: 2220) und etablieren sich, so die Annahme dieser Untersuchung, als eigener Marktsektor. Bernt et al. differenzieren Migrationsindustrien in zwei Varianten: zum einen Wohnungsunternehmen, welche sich auf die gezielte Vermietung ihrer Bestände an Menschen mit Fluchterfahrung spezialisieren und

8 Die Begriffe „formal“ und „regulär“ werden in Bezug auf den Wohnungsmarkt im Verlauf des Berichtes synonym verwendet.

zum anderen etablieren sich sogenannte „Broker“ oder „Makler:innen“, welche illegale Gebühren erheben, um den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen. Diese „Makler:innen“ sind in unterschiedliche Typen unterteilt und bilden laut den Autor:innen einen „shadow economy for housing“ (ebd.: 2225 f.).

Die erste Variante von Migrationsindustrien ist gekennzeichnet durch verschiedene Vermietungsstrategien von Wohnungsgeber:innen innerhalb eines Marktes mit niedriger Nachfrage (bspw. in Halle). Darin werden Vergabestrategien räumlich differenziert, nach Eigentumsformen und innerhalb dieser festgestellt, dass kommunale Wohnungsunternehmen verpflichtet sind, ihren Versorgungsauftrag zu erfüllen und daher Menschen mit Fluchterfahrung in weniger populäre Wohnungsbestände setzen. Genossenschaften wiederum schließen geflüchtete Menschen aus, da diese die Genossenschaftsanteile nicht zahlen können. Private Vermieter:innen stellen eine Bandbreite dar zwischen einer seltenen Vergabe von Wohnraum an Geflüchtete, bis zur Vermietung eines Anteils ihrer Bestände an ausländische Mieter:innen (ebd.: 2225). Spekulative kommerzielle Anbieter:innen intensivieren an dieser Stelle die bereits seit einer Dekade bestehende Verwertungsstrategie des „Hartz-IV-Modells“, bei welchem Wohnungen in schlechtem baulichem Zustand gezielt an Transferleistungsempfangende vermietet wird und dabei der Höchstsatz der vom Jobcenter gezahlten Kosten der Unterkunft (KdU) übernommen wird (ebd.).

Informelle Makler:innen

Die zweite Variante von Migrationsindustrien stellen informelle Makler:innen dar, die illegale Makler:innengebühren verlangen. Diese Schattenökonomie bleibt mindestens in Teilen versteckt und der informelle Markt wird zum Teil als einzige Möglichkeit für marginalisierte Wohnungssuchende beschrieben. Die Höhe der Vermittlungsgebühr variiert in Abhängigkeit zur Größe und Lage der Wohnung (ebd.: 2226). Diese Akteur:innen können innerhalb eines Schattenmarktes eine Professionalisierung in Bezug auf ihr Angebot vollziehen, gerade dadurch kann eine Überschneidung bzw. eine Überlappung der unterschiedlichen Marktsegmente stattfinden.

Auch die Konzepte „Arrival Infrastructures“ (Bovo et al. 2024) oder „Arrival Neighborhoods“ (Hanhörster et al. 2022) bieten Erklärungsansätze, um das Auftreten von informellen Praxen besser zu verstehen. Infrastrukturen des Ankommens können Dienstleistungen sein, aber auch Makler:innen und ihre jeweiligen, zum Teil kommerziellen, Infrastrukturen sind darunter zu fassen, welche Zugänge und gesellschaftliche Teilhabemöglichkeiten für Neuzugewanderte in Städten schaffen. Dabei können Ankunftsquartiere sowohl Wohnraum bieten als auch Zugänge zur sozialen Daseinsvorsorge wie Kitaplätze oder Gesundheitsversorgung betreffen. Auch hier ist der Ausgangspunkt die generelle Knappheit an Wohnraum und im Speziellen der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Dieser „Versorgungs-Flaschenhals“ schafft einen Nährboden für Diskriminierung (Hanhörster et al. 2022: 1413) und informelle Praxen. Auch im digitalen Raum können weitere informelle Infrastrukturen geschaffen werden. So dienen Online-Plattformen für möbliertes Kurzzeitwohnen als Infrastruktur zum Einstieg in den Wohnungsmarkt. Diese bieten geringere Hürden für den Zugang, da sie häufig vordergründig an finanzielle Ressourcen gebunden sind und sie bieten häufig eine erste Möglichkeit für eine behördliche Anmeldung, welche für viele grundlegende Lebensbereiche notwendig ist (Aaron 2024; Enne 2024).

Im Kontext von Ankunftsquartieren spielen „Arrival Broker“ (Neßler 2024) als Teil der Ankommens-Infrastruktur für Neuzugewanderte eine besondere Rolle. Diese sogenannten informellen Makler:innen sind Individuen, die für das Ankommen und speziell für das Wohnen eine zentrale Rolle einnehmen (ebd.: 2). Dabei werden Zugänge zu Sozialleistungen und weiteren sozialen Rechten durch informelle Praxen dieser Makler:innen geschaffen. Voivozeanu und Lafleur (2023) differenzieren sogar einen eigenen Typus von Broker, welche sich explizit auf den Zugang zu Sozialsystemen spezialisieren.

„Brokers occupy an in-between position, bridging „structural holes“ (Burt 1992 nach Bovo et al. 2024), connecting people and thereby playing a key role in infrastructuring processes“ (Bovo et al. 2024: 4). Neßler unterscheidet zwischen „arrival broker“ (Neßler 2024: 4) und „commercial broker“ (ebd.: 5). Zweitere übernehmen Übersetzungs-, Überbrückungs-, Verbindungs- und Veränderungsaufgaben um Menschen, die aus dem Ausland in Städte neuuzugezogen sind, den Einstieg in behördliche wie Marktsysteme zu erleichtern. Häufig haben sie selbst ähnliche Erfahrungen von Ausschluss gemacht und nutzen ihre Makler:innentätigkeit dafür, um in der Gesellschaft Fuß zu fassen und eigenes finanzielles Kapital aufzubauen (ebd.: 4). Diese Leistungen können folglich mit einer Geldzahlung verknüpft werden, müssen allerdings keinesfalls die Voraussetzung für informelle Handlungen von Makler:innen sein. In der Regel nehmen diese jedoch kommerzielle Formen an. „Commercial broker“ arbeiten in verschiedenen Lebensbereichen wie Arbeitssuche, Wohnraumvergabe oder Schaffung von legalen Aufenthaltsstatus. Eine eigene Makler:innenindustrie entsteht dabei nicht nur im Kontext von Austerität, sondern auch in Reaktion der andauernden Bürokratisierung und dem Versuch staatlicher Kontrolle von Migration und Zugang zu Wohlfahrtsleistungen (ebd.: 5).

(Strukturelle) Diskriminierung

Informelle Praxen stellen für uns eine Form der strukturellen Diskriminierung dar. Erfahren Menschen auf dem Wohnungsmarkt Diskriminierung kann dies dazu führen, dass sie auf informelle Praxen zurückgreifen. Sind sie somit auf informelle Praxen angewiesen, schließt sich der diskriminierende Kreis und der strukturelle Aspekt dieser Formierung auf dem Wohnungsmarkt wird deutlich. Um informelle Praxen als Ausprägung struktureller Diskriminierung zu fassen, braucht es eine Definition der verschiedenen Ebenen von Diskriminierung (individuell und strukturell). Im Folgenden wird ein kurzer Abriss der sozialwissenschaftlichen Begriffsbestimmungen vollzogen.

Diskriminierung in seiner Ganzheit zu erfassen, benötigt die Berücksichtigung verschiedener Ebenen. Im sozialpsychologischen Kontext wird Diskriminierung als ein Handeln beschrieben, das auf der Grundlage von Stereotypen und Vorurteilen erfolgt (Scherr 2008: 2007). In der Soziologie dient Diskriminierung als eigenständige Kategorie zur Untersuchung der „(Re-)Produktion sozialer Ungleichheiten in der Einwanderungsgesellschaft“ (ebd.). Für ein umfassendes Verständnis von Diskriminierung ist es notwendig, sowohl eine individuelle als auch eine strukturelle Perspektive zu integrieren. Die strukturelle Sichtweise umfasst dabei die gesellschaftsstrukturellen und organisatorischen Aspekte, die auch ohne diskriminierende Absichten der Akteur:innen zu Benachteiligungen von Migrant:innen und Minderheiten führen können (ebd.: 2007). Bei der Berücksichtigung struktureller Merkmale werden v. a. jene Strukturen, Prozesse und Praktiken relevant, die sozioökonomische Ungleichheiten und Machtverhältnisse in einer komplexen Weise mit den Prozessen der Klassifikation und Konstruktion sozialer Gruppen verschränken (ebd.: 2008). In den Sozialwissenschaften spielt die Untersuchung von Formen der (Re-)Produktion sozialer Ungleichheit eine zentrale Rolle, die in Klassen-, Schichten- und Milieutheorien aufgezeigt werden. Diese ist insb. innerhalb der Stadtforschung von Bedeutung, da städtische Räume häufig Schauplätze von sozialer Ungleichheit sind. In Städten kommen unterschiedliche soziale Gruppen zusammen, was zu Konflikten, aber auch zu strukturellen Benachteiligungen führen kann, wenn z. B. bestimmte Gruppen strukturell und systematisch vom Zugang zu Wohnraum oder anderen Ressourcen ausgeschlossen werden. Eine klare Unterscheidung zwischen Ungleichheit und Diskriminierung kann hier nicht erfolgen, denn sie ist eine „Benachteiligung, die soziale ‚Gruppe[n]‘ bzw. Individuen aufgrund ihrer realen oder zugeschriebenen Zugehörigkeit zu einer sozialen Gruppe betreffen“ (ebd.: 2009). Die wissenschaftliche Klassifikation sozialer Gruppen ist eine theoretische Konstruktion, die nicht gleichbedeutend mit der Selbst- und Fremdzuordnung der Betroffenen ist. Die im politisch-rechtlichen Diskurs um Antidiskriminierung verwendeten Kategorien sind weder theoretisch noch empirisch zwingend und beanspruchen keineswegs Vollständigkeit. So werden etwa Aspekte wie Staatsangehörigkeit, soziale Lage oder psychische Krankheiten im Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) nicht berücksichtigt (ebd.: 2011). Im Gegensatz dazu stellen ethnisierende, rassistische und geschlechtsbezogene

Zuordnungen soziale Konstrukte dar (ebd.: 2013). Durch diese Perspektiven wird deutlich, dass Diskriminierung sowohl individuelle als auch strukturelle Dimensionen umfasst, die auf unterschiedlichen Ebenen wirken und sich gegenseitig verstärken können. Die Frage, wie Diskriminierung in den verschiedenen sozialen Kontexten analysiert und adressiert werden sollte, bleibt eine der zentralen Herausforderungen in der sozialwissenschaftlichen Forschung.

Fragen der Verräumlichung

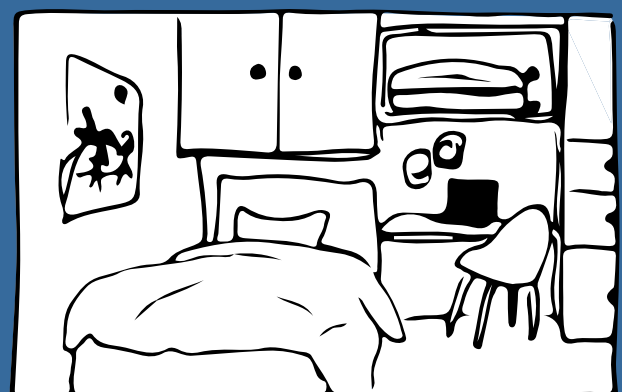
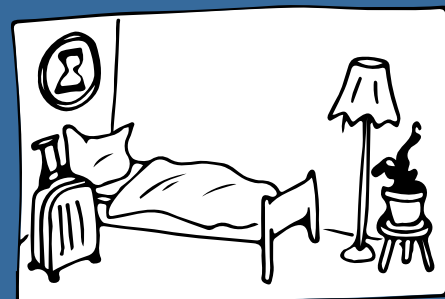
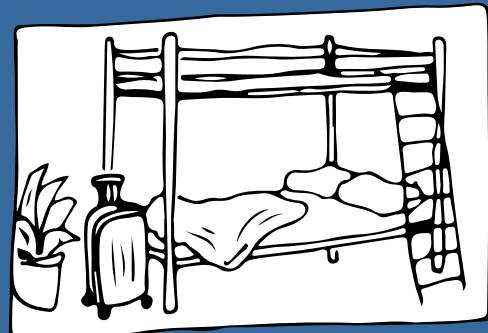
Abschließend stellt sich aus Stadtforschungsperspektive die Frage, inwiefern räumliche Aspekte in der Ausgestaltung informeller Praxen eine Rolle spielen. Findet eine Verräumlichung des informellen Wohnens statt? Kommt es bspw. zu einer Peripherisierung prekärer Wohnverhältnisse, in welche Zugänge zu Wohnraum über informelle Praxen häufig münden? Können Unterschieden zwischen Siedlungsstrukturen und Eigentumsformen festgestellt werden? Zu der Frage der Eigentumsformen kann die Erhebung erste Hinweise sammeln. Da sich jedoch über eine qualitative Erhebung nur bedingt allgemeingültige Aussagen zu tatsächlichen räumlichen Verteilungsmustern machen lassen, wird die räumliche Frage auch in diesem Bericht weitestgehend außen vorgelassen. Die räumlichen Aspekte dieser Markttransformation könnten in weiteren Forschungen gezielt betrachtet werden.

Aus der Ukraine in die Untermiete

Sofia⁹ kommt aufgrund eines Jobangebotes im März 2022 aus der Ukraine nach Deutschland. Zuerst schläft sie in einem Hostel, später kommt sie bei Kolleg:innen unter und sucht von dort aus eine Wohnung. Sie findet eine Wohnung, die möbliert auf Zeit vermietet wird. Nach einem Jahr wird der Vertrag um ein weiteres Jahr verlängert. Die Befristung stellt sich jedoch als nicht rechtmäßig und die Miete als zu hoch heraus. Anschließend wohnt sie zur Untermiete in einer Wohnung in Wilmersdorf, für die sie einen Vertrag bekommt. Nach 1,5 Monaten möchte die Hauptmieterin den Vertrag ändern und nicht mehr die ganze Wohnung, sondern nur noch ein Zimmer an Sofia vermieten. Mit Hilfe eines Anwalts kündigt sie das Mietverhältnis und zieht aus. Seit einem halben Jahr wohnt sie zur Untermiete in einer anderen Wohnung in Wilmersdorf.

Wohnungen sucht Sofia überwiegend selbstständig über ukrainische Facebook-Gruppen sowie die Messenger-Dienste Telegram und Viber¹⁰, ebenso über die Portale WG-Gesucht und Kleinanzeigen. In ihrer Wahrnehmung fehlt es an Informationen über Unterstützungsangebote und soziale Träger. Grundsätzlich funktioniert der Wohnungsmarkt in der Ukraine anders als in Berlin: Es ist ein eher unregulierter Markt und die Anmeldung spielt keine wichtige Rolle. Insgesamt ist die Informalität auf dem Wohnungsmarkt größer. Vieles läuft über vertrauensvolle Beziehungen, über Plattformen wie Facebook und regelmäßig werden auch Makler:innen beauftragt, wobei sich die Gebühr etwa auf eine halbe Monatsmiete beläuft. Dies hat auch Einfluss auf die Wohnungssuche in Berlin.

Als eine besondere Hürde erlebt Sofia die Sprache. Im Frühjahr 2022 wurden noch Sprachmittler:innen durch das Jobcenter gestellt, diese gibt es heute nicht mehr. Daneben gibt es auch direkte Ausschlüsse: bei WG-Gesucht sieht sie mehrere Anzeigen, in denen es heißt, dass Ukrainer:innen nicht erwünscht sind. Dies hängt auch damit zusammen, dass eine Anmeldung bei vielen untervermieteten Zimmern nicht möglich ist, viele Menschen aus der Ukraine dies aber benötigen, da ihre Unterkunftskosten vom Jobcenter bezahlt werden. Demnach werden über ukrainisch-sprachige Telegram-Gruppen häufig Anmeldungen gegen Geld angeboten. Ebenso ist sie auf Fake-Anzeigen über Airbnb gestoßen, die auf Daten- und Kautionsklau abzielen.



⁹ Die Namen in dieser und den folgenden Fallbeispielen wurden geändert bzw. frei erfunden.

¹⁰ Viber ist eine Messenger-App, ähnlich wie Telegram oder WhatsApp, die hauptsächlich im russisch- und ukrainischsprachigen Raum genutzt wird.

- **Chat- und Messenger-Dienste** (8), darunter *WhatsApp* (3), *Telegram* (4) und *Viber* (2), wobei ebenfalls auf Gruppen zurückgegriffen wird oder auf direkte Kontaktdaten von Wohnungsvermittler:innen.
- **Bekannte** (7), zu denen ein mehr oder weniger großes Näheverhältnis besteht. Kontakte umfassen Familienmitglieder, Freund:innen und Freund:innen von Freund:innen bis hin zu Bekanntschaften z. B. aus der Kirchengemeinde, der Unterkunft oder von der Arbeit – meist aus dem gleichen Sprach- bzw. Herkunftsraum.
- **Vor Ort bei den LWU** (1)

Die Wohnungssuche wird zum Teil selbstständig, also ohne Unterstützung von Beratungsstellen, teilweise ausschließlich mit Unterstützung von Beratungsstellen und in der Mehrheit der Fälle in einer Kombination aus beidem bewerkstelligt.

Selbstständig sucht, wer über ausreichende Ressourcen (v. a. Zugang zum Internet und ausreichende Sprachkenntnisse) verfügt, im Sample waren das z. B. ausländische Studierende. Gleichzeitig kann die selbstständige Suche auch Ergebnis davon sein, dass die Unterstützungsangebote nicht ausreichend bekannt sind. Menschen, die selbstständig suchen, haben alle genannten Wege genutzt, am häufigsten aber auf *WG-Gesucht*, *Kleinanzeigen* und *Facebook* zurückgegriffen. Dies kann auch damit zusammenhängen, dass die selbstständig Wohnungssuchenden im Sample eher jünger waren (um die 20 Jahre alt).

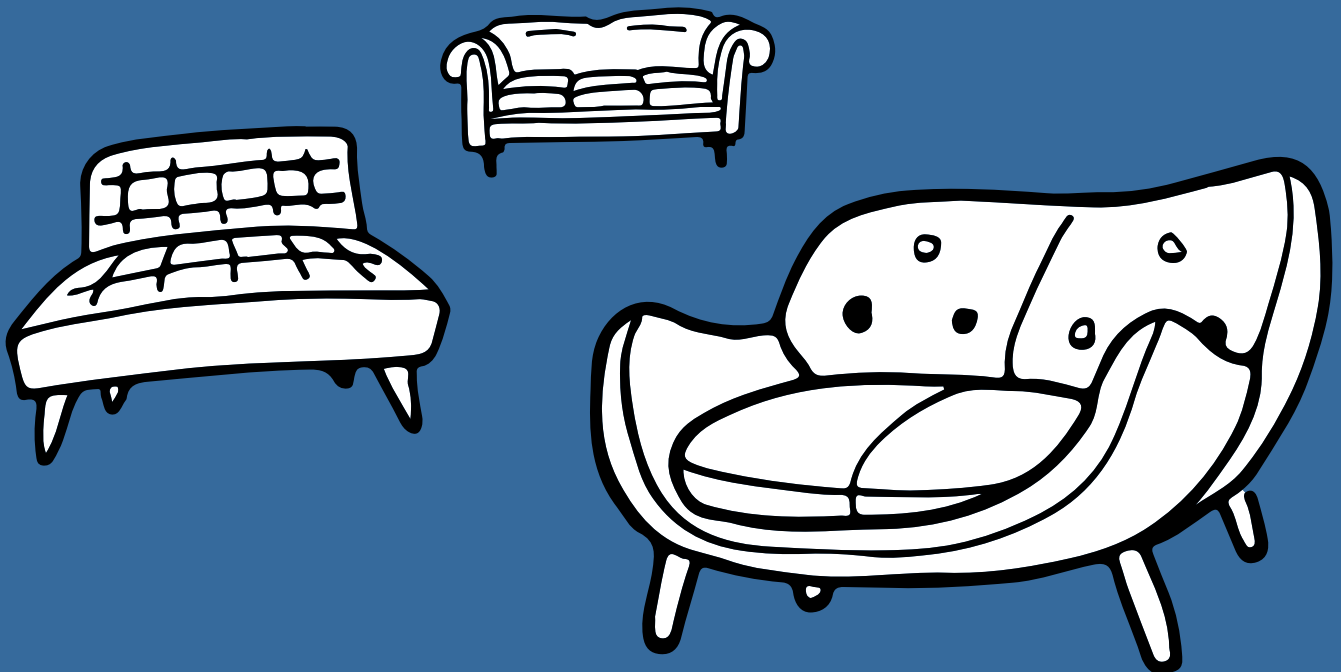
Wer von Beratungsstellen unterstützt wird, greift häufiger auf Immobilienplattformen wie *Immobilienscout* und *inberlinwohnen.de* zurück. Diese werden von Beratungsstellen empfohlen bzw. zusammen mit den Wohnungssuchenden genutzt. Zum einen, weil das Betrugsrisiko als niedriger eingeschätzt wird, zum anderen, weil Menschen nach der Erfahrung von Beratungsstellen die größten Chancen haben, bei größeren Wohnungsunternehmen, insb. bei den LWU, Wohnraum zu finden. Zwar werden Portale wie *Immobilienscout* teilweise als hochschwierig eingeschätzt, v. a., wenn Sprachbarrieren bestehen. Die Möglichkeit, Unterlagen und Anfragen zu speichern, wird jedoch positiv gesehen. Dies können Beratungsstellen mit Klient:innen vorbereiten, die sich nachfolgend selbstständig weiter bewerben können. Wenn Ratsuchende selbstständig nach Wohnraum suchen, kommen sie ebenfalls oft auf die großen Immobilienportale, weil diese bei den Suchmaschinen im Internet zuerst angezeigt werden.

Die meisten Beratungsstellen haben nicht ausreichend Kapazitäten, um Wohnungssuchende eng und in allen Phasen der Suche zu begleiten. Mehrere Beratungsstellen verfolgen daher den Ansatz, Ratsuchende so weit zu informieren und zu empowern, dass sie selbstständig nach Wohnraum suchen können. Hier greifen die Wohnungssuchenden in der Regel auf alle der oben genannten Wege in unterschiedlicher Ausprägung zurück. Gerade das Nutzen von Social Media und Messenger-Diensten ist für viele neu nach Berlin kommende Wohnungssuchende hilfreich, weil sie dort Kontakte und Gruppen aus dem eigenen Sprach- und Herkunftsraum finden. Diese werden häufig auch über Bekannte empfohlen. Auch wenn zielgruppenspezifischer Wohnraum gesucht wird, z. B. von queeren Menschen, werden einschlägige Chatgruppen, z. B. über *Telegram*, genutzt und teilweise von Beratungsstellen empfohlen. Grundsätzlich warnen die meisten Beratungsstellen aber vor einer Wohnungssuche über Social Media bzw. Online-Gruppen, weil das Betrugsrisiko dabei am höchsten eingeschätzt wird.

Mit Unterstützung zur Wohnung

Maria* ist mit acht Jahren mit ihrer Mutter und ihrem Bruder aus Bulgarien nach Deutschland gekommen. Schon als Kind hat sie teilweise in unsicheren Wohnverhältnissen gelebt, eine Weile waren sie und ihre Familie obdachlos. Die Familie zieht schließlich nach Berlin und Maria wohnt bis zu ihrem 18. Geburtstag bei ihrer Mutter. Diese bezieht Transferleistungen, weshalb Maria in der Schule Diskriminierung erfährt. Sie wünscht sich ausziehen zu können, sobald sie volljährig ist.

Als sie 18 wird, kommt Maria zuerst bei einer Freundin auf der Couch unter, später bei der Schwägerin der Freundin. Das Umherziehen von Couch zu Couch belastet sie und der Wunsch nach einer eigenen Wohnung wird immer größer. Von einem Beratungsangebot für junge Menschen bekommt sie Unterstützung bei der Wohnungssuche. Sie braucht v. a. Hilfe bei der Formulierung von Anschreiben und für die Besichtigungstermine. Sie selbst hat das Gefühl, sich nicht ausreichend gut ausdrücken zu können, um einen guten Eindruck zu machen. Zweieinhalb Jahre sucht sie, begleitet von der Beratungsstelle, eine Wohnung, wobei sie auch selbstständig im Internet z. B. über *Facebook*-Gruppen wie „Wohnungen in Berlin“ oder „Bulgaren in Berlin“ nach Wohnungen schaut. Gemeinsam mit der Beratungsstelle nutzt sie v. a. das gemeinsame Portal der LWU. Während ihrer Suche stößt sie auf Vermittlungsangebote, bei denen Wohnungen gegen eine Gebühr von 3.500 bis 4.000 Euro angeboten werden. Zum Beispiel bietet ihr ein Kollege auf der Arbeit bei einem großen Autohersteller in Brandenburg an, ihr eine Wohnung gegen Geld zu vermitteln. Maria kann und möchte sich eine Vermittlung nicht leisten. Ebenso fehlt es an Vertrauen, dass die Vermittlung am Ende tatsächlich zu einem sicheren Wohnverhältnis führt. In einer *Facebook*-Gruppe stößt sie auf ein Fake-Angebot, bei dem sie vorab eine Kautions etwa in Höhe von 500 Euro bezahlen sowie sämtliche Daten inkl. Ausweiskopien preisgeben soll. Sie erkennt den Betrug und bricht die Kommunikation ab. Insgesamt gewinnt sie den Eindruck, dass die meisten Angebote auf *Facebook* unseriös sind. Schließlich findet sie mit Hilfe der Beratungsstelle eine Wohnung bei einem LWU, in die sie gemeinsam mit ihrem Bruder einzieht. Es ist eine Zwei-Zimmer-Wohnung in Marzahn-Hellersdorf, für die sie einen unbefristeten Mietvertrag erhält.



3.2 Hürden bei der Wohnungssuche

Aus der Befragung lassen sich Hürden beschreiben, die den Zugang zum (regulären) Wohnungsmarkt beeinflussen. Insb. dann, wenn sich mehrere Hürden überlagern, entstehen Ausschlüsse auf dem regulären Markt, die für Betroffene schwer zu überwinden sind. Die Hürden werden nach absteigender Reihenfolge dargestellt, wobei die in den Interviews am häufigsten genannten Hürden zuerst genannt werden. Die Abgrenzung der einzelnen Hürden untereinander ist nicht immer trennscharf, da einzelne Ausprägungen in mehreren Hürden vorkommen können – so kann z. B. *Flucht und Migration*, die als eigene Hürde abgegrenzt wurde, auch Bestandteil der Hürde *Diskriminierung* sein und umgekehrt.



Sprache

Sprache wird am häufigsten als Hürde im Zugang zu Wohnraum benannt (13), sowohl von Beratungsstellen als auch von Betroffenen selbst. Dabei wird Sprache in zweifacher Hinsicht zur Hürde. Erstens erschweren Sprachbarrieren die Wohnungssuche für Betroffene. Wer nicht gut Deutsch spricht, ist vielfach auf zusätzliche Unterstützung, z. B. von Beratungsstellen oder Bekannten, angewiesen, da eine Übersetzung im Bewerbungsprozess eher selten vorhanden oder ausreichend hilfreich ist (6). Zweitens werden fehlende Sprachkenntnisse zum Ausschlusskriterium auf Seiten von Vermieter:innen. Beratungsstellen berichten, dass gerade private Vermieter:innen (4) Wohnungssuchende mit dieser Begründung ablehnen. Sie fürchten, dass es im laufenden Mietverhältnis wegen schlechter Kommunikationsmöglichkeiten zu Konflikten kommen könnte, oder, dass die potenziellen Mieter:innen Regeln wie die Hausordnung schlechter als andere verstehen würden.



Auch im Rahmen staatlicher Unterstützungssysteme werden fehlende Sprachkenntnisse zum Hindernis. So berichtet eine Beratungsstelle, die vorrangig Menschen aus Osteuropa unterstützt, dass Unterstützungsleistungen (z. B. nach § 67 SGB XII ff.¹¹) durch die Bezirksämter mit Bezugnahme auf fehlende Deutschkenntnisse teilweise blockiert werden.

Diskriminierung

Sprache als Hürde zum Wohnungsmarkt ist eng mit Diskriminierung verknüpft, die in knapp der Hälfte der Interviews selbst als Hürde im Zugang zu Wohnraum benannt wurde (12). Die Interviewten haben dabei meist selbst *Diskriminierung* als eigene Kategorie neben *Sprache* oder auch *Flucht und Migration* abgegrenzt. Dies wird daher auch hier im Bericht übernommen, obwohl im Grunde viele der genannten Hürden auch unter dem Begriff „Diskriminierung“ zu fassen wären.

Diskriminierung wirkt dabei auf unterschiedlichen Ebenen. Zum einen sind bestimmte Gruppen über das Wohnungsangebot strukturell benachteiligt. Dazu gehört ein Mangel an großen Wohnungen für Familien mit vielen Personen (siehe auch [Vorhandenes Wohnraumangebot](#)). Besonders betroffen davon sind nach Aussage von Beratungsstellen Familien der Rom:nja und Sinti:zze Community und Familien mit Fluchthintergrund aus dem arabischen Raum.

Zum anderen erfahren Betroffene direkte Diskriminierung. Dies trifft ebenfalls große Familien, die nach Einschätzung von Beratungsstellen häufiger, u. a. aufgrund von Vorurteilen, abgelehnt werden. Z. B. aufgrund der Annahme, eine höhere Anzahl von Kindern führe zu mehr Verschmutzung oder Lärm. Auch hier sind Familien der Rom:nja und Sinti:zze Community wegen bestehender Vorurteile besonders betroffen. Das Merkmal der großen Haushaltsgröße überlagert sich hier mit Ressentiments gegenüber der Community, die besondere Ausschlüsse erfährt.

„Vorurteile auf Vermieterseite. Das ist jetzt weniger bei den großen Wohnbaugesellschaften, die das ja eh automatisieren und mehr oder weniger nach Losprinzip die Wohnung vergeben. Vorurteile meine ich in zwei Richtungen. Ich habe das schon mal von einem Vermieter gehört. Gerade wenn es um Roma geht. Da sagt man: wir haben schon eine Familie. Also eine Familie hat dort gewohnt, Angehörige wollten in die Nachbarwohnung, weil sie wussten, dass sie frei ist. Und der hat gesagt: Ne ne, eine Familie reicht. Und tatsächlich auch die erfahrene Diskriminierung von den Menschen. Die sagen: wenn ich hier komme mit Rock und Ohrring, dann brauche ich mich gar nicht erst bewerben. Die sehen doch gleich, ne so eine Person nehmen wir nicht. Dann sagen sie, ich brauche das gar nicht probieren.“ (Berat. 5)

Dabei nehmen Betroffene und Beratungsstellen eine Ungleichbehandlung zwischen diskriminierten Menschen nach ihrem Herkunftsland wahr. Während einerseits die Erfahrung besteht, „als Ausländer hat man per se schlechte Karten“ (Berat. 7), scheinen einzelne Gruppen besonders betroffen zu sein. Menschen aus Rumänien sowie aus dem arabischsprachigen und afrikanischen Raum wurden von Beratungsstellen als besonders benachteiligt benannt. Etwas weniger hoch werden die Zugangsbarrieren für Menschen aus der Ukraine eingeschätzt, die jedoch ebenfalls von Ausschlüssen betroffen sind. Diese sind einerseits mit rassistischen Ressentiments begründet, hängen aber auch stark mit Diskriminierung aufgrund des sozialen Status zusammen, da viele Menschen, die vor dem Krieg in der Ukraine nach Deutschland geflohen sind, ihre KdU über das Jobcenter finanzieren.

Diskriminierung wirkt dabei gerade in ihrer Intersektionalität, also in dem Zusammenwirken verschiedener Diskriminierungsformen, ausschließend. Besonders deutlich wird dies in der

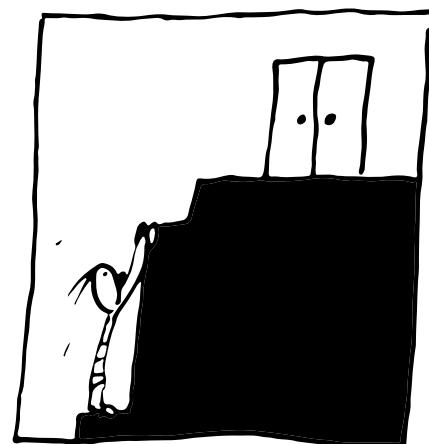
¹¹ Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten für wohnungsmarktferne Personen. Dies beinhaltet verschiedene Leistungen, die über die Sozialen Wohnhilfen organisiert oder finanziert werden, darunter Leistungen zum Wohnungserhalt, betreutes Wohnen, Übergangshäuser oder Krisen- und Clearinghäuser. Weitere Informationen: <https://www.berlin.de/sen/soziales/besondere-lebenssituationen/wohnungslose/persoennliche-hilfen/67er-hilfen-1474082.php>

Überlagerung einer großen Haushaltsgröße mit rassistischen Vorurteilen, wovon insb. Familien aus der Community der Rom:nja und Sinti:zze sowie aus dem arabischsprachigen und afrikanischen Raum betroffen sind. Frauen aus der Ukraine haben es nach Aussage einiger Beratungsstellen etwas leichter, sich mit Wohnraum zu versorgen als bspw. alleinstehende Männer aus dem arabischsprachigen Raum. Erstere sind wiederum häufiger von ausbeuterischen Wohnsituationen betroffen, in denen bestimmte Dienstleistungen als „Gegenleistung“ zur Wohnraumbereitstellung verlangt werden. Auch die Überlagerung von Gender sowie *Flucht und Migration* führt also zu eigenen Diskriminierungsdynamiken. Dies berichten auch zwei Interviewpartnerinnen, die übergriffiges Verhalten durch (potenzielle) Vermieter:innen erlebt haben. Eine der Betroffenen fühlte sich durch die Kombination ihrer Migrationsgeschichte und dem Merkmal, eine junge Frau zu sein, in ihren wechselnden Untermietverhältnissen besonders vulnerabel.

Zuletzt wirkt direkte Diskriminierung gegen Einzelne auch strukturell ausschließend. So berichten Betroffene und Beratungsstellen, dass von Diskriminierung betroffene Menschen (u. a. aufgrund ihrer sexuellen Identität und Herkunft) bestimmte Bezirke bzw. Nachbarschaften als potenzielle Wohnorte ausschließen, weil sie für rassistische oder queerfeindliche Übergriffe bekannt sind. Dies grenzt das Wohnungsangebot für betroffene Gruppen zusätzlich ein.

Kenntnisse des Wohnungsmarktes

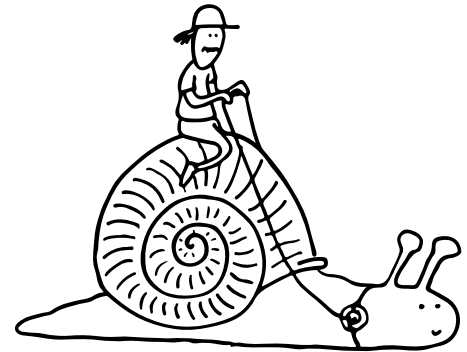
Neben dem Ausschluss Wohnungssuchender aufgrund von *Sprache* und *Diskriminierung* erleben viele Wohnungssuchende, die neu nach Berlin kommen, den Wohnungsmarkt als hochschwierig (10). Die Erfahrungen und Kenntnisse der Wohnungssuchenden unterscheiden sich dabei mitunter stark voneinander und bedingen unterschiedliche Unterstützungsnotwendigkeiten. Einige Wohnungssuchende haben keine Kenntnisse darüber, wie der Wohnungsmarkt und die Wohnungssuche funktionieren. Häufiger fehlt es mindestens anfänglich an Kenntnis über die einschlägigen Immobilienportale, gleichzeitig sind die Bewerbungsprozesse über die Portale komplex und ohne Unterstützung schwer zu erschließen. Für viele sind die notwendigen Anträge und Unterlagen unbekannt oder es fehlt weiterführendes Wissen über die genaue Bedeutung und Funktionsweise bürokratischer Vorgaben und Verfahren. Ein häufiges Missverständnis ist, dass ein WBS nur den Zugang zu bestimmten Wohnungen ermöglicht, jedoch nicht sicherstellt, dass auch tatsächlich eine passende Wohnung bereitgestellt wird. Die notwendigen Informationen dazu sind laut Aussagen von Beratungsstellen nicht immer an den richtigen Stellen verfügbar (z. B. Informationen über die Wohnungssuche, WBS usw. beim Jobcenter) oder über unterschiedliche Stellen verteilt. Das fehlende Wissen über benötigte Unterlagen steht demnach häufig auch in einem Zusammenhang mit fehlenden Kenntnissen darüber, welche staatlichen Unterstützungen überhaupt in Anspruch genommen werden können. Hiervon sind insb. Wohnungssuchende betroffen, die eigenständig und ohne Unterstützung von Beratungsstellen nach Wohnraum suchen. Eine Wohnungssuchende erklärte bspw., dass sie erst nach mehreren Jahren erkannt habe, dass sie Anspruch auf Transferleistungen hätte und die KdU über das Jobcenter getragen werden könnten. Außerdem fehlt Wissen über Wohnkonzepte und mietrechtliche Regelungen. Dies betrifft u. a. die Unterscheidung von Haupt- und Untermiete, das Konzept „Wohngemeinschaft“ und das Verstehen des Mietvertrages. So berichtete eine Betroffene, dass sie erst spät verstanden hat, dass Strom und Internet nicht Bestandteil der Mietsache sind und entsprechende Verträge separat abgeschlossen und bezahlt werden müssen. Dazu kommt, dass der Wohnungsmarkt im Herkunftsland der Wohnungssuchenden häufig anders organisiert ist. Bspw. berichtet eine Wohnungssuchende, dass der Wohnungsmarkt in der Ukraine stärker informalisiert ist und die Wohnungsvergabe in der Regel über Makler:innen erfolgt. Auch dies beeinflusst, wie nach einer Wohnung gesucht wird. Zuletzt berichtet eine Beratungsstelle



davon, dass sich selbst Wohnungssuchende, die wüssten, wie der Markt funktioniert, vor dem Hintergrund der angespannten Marktlage häufig nicht trauen würden, eigenständig nach Wohnraum zu suchen, da sie fürchten, ohnehin keine Chance auf eine Wohnung zu haben.

Behörden / Bürokratie

Wohnungssuchende erleben Hürden, die durch behördliche Vorgaben bzw. durch behördliches Handeln bestimmt sind (8). Antragsprozesse sind häufig voraussetzungsvoll und schwer verständlich. Dies betrifft bspw. die Beantragung der Mietkostenübernahme, die als komplex wahrgenommen und in den Sozialämtern der Bezirke unterschiedlich gehandhabt wird. Zudem ziehen sich die Antragsprozesse häufig über längere Zeit hin. Demgegenüber erfordern Wohnungsbewerbungen oft schnelles Handeln. Durch dieses Missverhältnis gehen teilweise Wohnungsangebote verloren, z. B. da die Übernahme der KdU nicht schnell genug geprüft werden kann. Zugleich beobachten Beratungsstellen, dass die KdU-Sätze regelmäßig nicht mehr mit den gestiegenen Mieten korrelieren. Dies schränkt das Wohnungsangebot zusätzlich ein, da es kaum noch passenden Wohnraum gibt, der von der Quadratmeterzahl und den Kosten auf die Vorgaben durch die Jobcenter passt. Werden die Kosten nicht (vollständig) vom Jobcenter übernommen, sind Wohnungssuchende entweder nicht in der Lage die gefundene Wohnung anzumieten oder darauf angewiesen, den Differenzbetrag selbst zu bezahlen.



„Und die Miete ist plötzlich überall hoch. Und jetzt für eine 3-Zimmer-Wohnung zahlt das Jobcenter etwas, was nicht genug ist. Den Rest müssen die Familien selbst kriegen. Aber wie denn? Das ist wieder problematisch.“ (Berat. 5)

Wird eine Wohnung gefunden und die Mietkostenübernahme durch das Jobcenter erfolgreich veranlasst, droht gerade prekär beschäftigten und prekär untergebrachten Personen auch weiterhin ein möglicher Wohnungsverlust. Verliert eine Person ihren Arbeitnehmerstatus oder kommt ihrer Mitwirkungspflicht¹² nicht vollumfänglich nach, drohen kurzfristige Leistungskürzungen, die Zahlungsverzug und Wohnungsverlust bzw. den Verlust des Anspruchs auf die ordnungsrechtliche Unterbringung nach sich ziehen können. Diese Unsicherheit betrifft nicht nur die Wohnungssuchenden selbst, sondern kann auch zu einem Ausschlussgrund für Vermieter:innen bei der Vergabe von Wohnraum werden und Diskriminierung verstärken.

Sind Menschen ordnungsrechtlich untergebracht, müssen sie den bezirklichen Sozialämtern monatlich nachweisen, dass sie sich auf Wohnungen bewerben. Dabei zählt es in der Regel nicht als adäquates Wohnangebot, wenn sich Menschen auf Wohnungen bewerben, die mindestens zwei Zimmer weniger zur Verfügung haben, als Menschen im Haushalt wohnen. Die Realität des Wohnungsangebotes und der Haushaltsbedarfe gehen hier aneinander vorbei. Die strukturelle Diskriminierung aufgrund fehlender großer Wohnungen zieht sich dabei bis in das Handeln kommunaler Unterstützungsstrukturen fort und führt dazu, dass gerade Menschen, die besonders darauf angewiesen wären, teilweise aus dem Hilfesystem herausfallen. So berichtet eine Beratungsstelle, dass große Familien von vornherein aus den Unterstützungsleistungen nach § 67 SGB XII ausgeschlossen werden, mit der Begründung, dass ohnehin keine passende Wohnung gefunden werden könne (siehe auch [Sprache](#)). Gleiches passiere in Bezug auf Wohnungen, die über das geschützte Marktsegment¹³ (GMS) vergeben werden.

¹² Die Mitwirkungspflicht umfasst die aktive Mithilfe bei der Arbeitsmarktintegration über das Wahrnehmen von Terminen, die Bereitstellung von geforderten Unterlagen und Informationen über Änderungen oder auch die Annahme von Arbeit und Maßnahmen.

¹³ Mit dem GMS sollen Menschen mit Wohnraum versorgt werden, die sich ohne fremde Hilfe (bei drohender Wohnungslosigkeit) nicht mit Wohnraum versorgen können. Hierfür stellen insbesondere die LWU ein Kontingent an Wohnungen zur Verfügung, die über die bezirklichen Sozialen Wohnhilfen an die Bedarfsgruppe vergeben werden (LAGeSo o. J.).

Hier zeigt sich besonders deutlich, dass Mehrfachdiskriminierung besondere Ausschlussmechanismen entfaltet. Diese Ausschlussmechanismen und die allgemein angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt führen dazu, dass Menschen zunehmend länger ordnungsrechtlich oder in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind. Leben Personen in einer ASOG¹⁴-Unterkunft, so fällt es ihnen schwerer, (wieder) in regulären Wohnraum zu kommen, berichtet eine Beratungsstelle. Einige Klient:innen leben daher bereits seit bis zu 20 Jahren und mit mehreren Generationen in einer ASOG-Unterkunft. Dies hänge laut einer Beratungsstelle auch mit der aktuellen Organisation der Unterkünfte zusammen. Die Vorgabe, dass Menschen anteilig Mietkosten bezahlen müssen, sobald sie mehr als zwei Stunden arbeiten, führe dazu, dass sie die Motivation zur Arbeit verlieren würden.¹⁵

„Und ich kenne viele Klienten, die sind frisch hier gelandet, die sind sehr motiviert, die wollen Vollzeit arbeiten, viel Geld schaffen und so, und dann landen [sie] in ASOG, und einige Monate später, die kündigen und die haben einen Minijob, weil es lohnt sich nicht. Und die lernen, arm zu bleiben und verstecktes Business, Flasche sammeln, Betteln gehen, keine Ahnung, immer Schwarzarbeit und alle verlieren dann im System.“ (Berat. 5)

Die Chance, aus dieser Situation in regulären Wohnraum zu kommen, nimmt somit weiter ab. Verstärkt wird dies, wenn die Hürden nicht nur bürokratisch begründet sind, sondern auch Rassismus innerhalb des Behördenhandelns hinzukommt (1).

Neben Hürden, die insb. die Übernahme von Wohnkosten betreffen, erfahren Menschen mit Fluchtgeschichte zusätzliche bürokratische Hürden, die v. a. im Zusammenhang mit ihrem Aufenthaltsstatus stehen (siehe [Flucht und Migration](#)).

Flucht und Migration

Flucht- und Migrationserfahrungen wirken als Barriere im Zugang zum regulären Wohnungsmarkt (7). Neben *Diskriminierung* ist dies eng mit bürokratischen Hürden verbunden. Unklare Zuständigkeiten (u. a. zwischen dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) und den Bezirksämtern) für die Unterbringung und ein unklarer Aufenthaltsstatus erschweren sowohl die Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften als auch den Umzug in regulären Wohnraum. So ist der Aufenthaltstitel ausschlaggebend dafür, ob Menschen mit Fluchtgeschichte einen WBS bekommen können. Wer keinen Aufenthaltstitel erhält, bekommt keinen WBS und hat damit, so berichten Beratungsstellen, kaum eine Chance Zugang zu einer regulären Wohnung zu erhalten. Erhalten Menschen einen Aufenthaltstitel, so muss dieser noch 11 Monate gültig sein, damit sie einen WBS bekommen können. Dies führt in der Praxis ebenfalls zu vielen Ausschlüssen und stellt insb. Familien vor Herausforderungen, in denen die Aufenthaltstitel der Familienmitglieder eine unterschiedlich lange Gültigkeit haben.

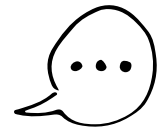
Während für viele Menschen, die Hürden im Zugang zu Wohnraum erleben, gerade die Kurzfristigkeit und Unsicherheit von Mietverhältnissen problematisch sind, kann für Menschen mit Fluchtgeschichte die Voraussetzung einer Mindestmietdauer zu Ausschlüssen führen – gerade (aber nicht nur) für Geflüchtete aus der Ukraine, die einen Rückzug fest einplanen. Erstens hätten diese selbst Angst bei einer früheren Rückkehr in ihre Heimat weiterhin Miete zahlen zu müssen. Zweitens würden sich auch Vermieter:innen häufiger gegen eine Vermietung entscheiden in der Erwartung, dass kein langfristiges Mietverhältnis zustande kommt, berichtet eine Beratungsstelle.

¹⁴ ASOG steht für das Allgemeine Ordnungs- und Sicherheitsgesetz Berlin. Dort ist die ordnungsrechtliche Unterbringung unfreiwillig obdachlos gewordener Personen geregelt. Demnach könne diese in Not- und Gemeinschaftsunterkünften eingewiesen werden, einen Anspruch auf Unterbringung gibt es nicht. Die Unterbringung gilt nicht als Ersatz des Wohnens, sondern dient nur der „Beseitigung“ einer aktuellen und zeitlich befristeten Notlage über die Bereitstellung eines sogenannten „zivilisatorischen Minimums“ (Bezirksamt Mitte (o. J.).

¹⁵ Am 1. Januar 2025 trat die neue Gebührenordnung für ASOG-Unterkünfte in Kraft und soll eine einheitliche und transparente Grundlage für die Kostenbeteiligung bei der öffentlichen Unterbringung schaffen (SenASGIVA o. J.).

Keine Rückmeldung / Dauer der Wohnungssuche

Eine Hürde, die wiederum selbst häufig Ergebnis der bisher beschriebenen Ausschlüsse ist, sind ausbleibende Antworten oder Absagen auf jahrelange Wohnungsbewerbungen (4). Dies benennen sowohl Wohnungssuchende als auch Beratungsstellen als Problem. Wie lange eine Wohnung gesucht wird, variiert stark. Als kürzeste Zeit wurden drei Monate, als längste zehn Jahre benannt mit einem Schnitt von etwa zwei bis vier Jahren. Die Dauer ist u. a. abhängig von der Priorität, die Wohnungssuchende der Suche einräumen (können). Eine ehemalige Jobcenter-Mitarbeiterin berichtet, dass ihre Klient:innen im Schnitt mindestens zwei Jahre auf Wohnungssuche waren, wenn sie die Arbeitssuche priorisiert haben. Haben sie diese zurückgestellt und sich erst einmal auf die Wohnungssuche konzentriert, konnten manche bereits nach etwa einem Jahr eine Wohnung finden. Auch Beratungsstellen machen die Erfahrung, dass Personen (v. a. mit Fluchthintergrund) innerhalb von drei bis zwölf Monaten eine Wohnung finden können, wenn sie sehr viele Bewerbungen schreiben. Gerade große Familien und Menschen, die bereits lange ordnungsrechtlich oder in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind, suchen überdurchschnittlich lange nach Wohnraum.



Mit wachsender Wohndauer in Notunterkünften oder in prekären Wohnverhältnissen steigen wiederum Frustration und der individuelle Druck, eine Wohnung zu finden. Dies bedingt auch die (gefühlte) Notwendigkeit, auf informelle Angebote zurückzugreifen (siehe auch [Unterbringung und Netzwerke](#)).

Schulden / Schufa

Schulden oder fehlende Nachweise, wie eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung oder eine Schufa-Auskunft, führen zu Ausschlüssen vom regulären Wohnungsmarkt (3). Gerade Menschen, die aus dem Ausland kommen, können in der Regel keine Schufa-Auskunft vorlegen (Überschneidung mit der Hürde *Flucht und Migration*). In einem Fall war dies u. a. ein Grund, warum die betroffene Person nur auf informelle Untermietverhältnisse zurückgreifen konnte. Auch wer ordnungsrechtlich untergebracht ist, kann Probleme haben, die notwendige Mietschuldenfreiheitsbescheinigung von der Unterkunft ausgestellt zu bekommen – entweder, weil die Unterkünfte nicht mehr existieren oder weil sie die Bescheinigung nicht ausstellen. Eine Beratungsstelle berichtet, dass die Probleme früher besser umgangen werden konnten, da es direkte Ansprechpartner:innen bei den Wohnungsunternehmen (insb. den LWU) gab. Mit diesen konnten Schufa-Einträge besprochen und „entkräftet“ werden, sofern der negative Eintrag nicht aus Mietschulden resultierte. Dies sei aktuell kaum noch möglich.

Vorhandenes Wohnraumangebot

Es bestehen weiterhin Hürden, die strukturell bedingt und v. a. auf das vorhandene Wohnraumangebot zurückzuführen sind. Dazu gehört der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, wobei von den Befragten meist eher das Einkommen als Hürde benannt wird. Wie bei der Sprache wirkt ein geringes Einkommen in zwei Richtungen. Einerseits ist es eine Hürde, weil Betroffene keinen Wohnraum finden, den sie sich leisten können, d. h., sie kommen gar nicht in die Situation, sich überhaupt auf Wohnraum bewerben zu können. Andererseits stellt es einen Ausschlussgrund dar, bspw., wenn Vermieter:innen Menschen mit höherer Bonität bevorzugen, auch wenn das Einkommen der Mitbewerber:innen zur Finanzierung der Wohnung ausreichen würde. Grundsätzlich stellt das Fehlen eines geregelten Einkommens oder entsprechender Nachweise darüber eine große Hürde im Zugang zum regulären Wohnungsmarkt dar. Das Vorhandensein eines WBS wird aus Sicht von einer Beratungsstelle als einzige Möglichkeit gesehen, Zugang zu einer regulären Wohnung zu bekommen. Voraussetzung ist dann, dass es auch verfügbare WBS-Wohnungen gibt. Die LWU nehmen hier eine zentrale Rolle in der Versorgung ein, da die Mieten bei den meisten privaten Vermieter:innen nach Einschät-

zung von Beratungsstellen zu hoch seien. Neben dem Mangel an bezahlbaren Wohnungen ist das Fehlen großer Wohnungen eines der größten Defizite, das große Familien strukturell benachteiligt und Ausschlüsse für diese Gruppe verstärkt.

Das Fehlen an Wohnraum, der erstens bezahlbar, zweitens in seiner Größenstruktur passend (Mangel großer Wohnungen) und drittens bei Bedarf barrierefrei ist, führt dazu, dass Menschen nicht mehr aus eigentlich temporär angelegten Unterbringungen in Not- und Gemeinschaftsunterkünften herauskommen oder in prekären, z. B. überlegten Wohnverhältnissen verbleiben müssen.

„Und es sind oft Fälle, wenn es Zweizimmerwohnungen oder Dreizimmerwohnungen sind, am Ende sind da aber Familien mit neun Personen in der Wohnung. Ich hatte auch einen Fall in Mitte hier, da wohnen drei Geschwister und ein Vater zusammen in einer 1,5-Zimmer-Wohnung, 50 / 60 Quadratmeter. Die suchen natürlich nach einer Wohnung, aber die Lage ist so schwierig, die kommen da nicht raus.“ (Berat. 5)

Auch hier überlagert sich wiederum strukturelle Benachteiligung mit den Hürden *Behörden / Bürokratie* und *Flucht und Migration*:

„Barrierefreiheit, wo wir natürlich auch von einer hohen Anzahl an gehbehinderten Menschen sprechen, die Wohnraum auf Landesebene suchen, weil sie hier eine Wohnsitzverpflichtung haben oder weil sie hier Verwandte, Freunde haben, Jobs, aber einfach keinen adäquaten Wohnraum finden, weil sie nicht in den dritten Stock hochkommen, weil es keinen Fahrstuhl gibt.“ (Berat. 11)

Dazu kommt, dass Menschen eine Gebietsbindung aufbauen, bspw., weil Kinder in die Kita oder Schule gehen und sie daher im gleichen Bezirk bleiben wollen (2). Dies schränkt das Wohnungsangebot zusätzlich ein.

Literalisierung

Noch stärker wird die Betroffenheit, wenn nicht nur Sprachkenntnisse fehlen, sondern Wohnungssuchende nicht oder kaum literalisiert sind (2). Für Betroffene ist es dann nahezu unmöglich, selbstständig Wohnraum zu suchen. Gerade Beratungsstellen, die vorwiegend Klient:innen aus Südosteuropa betreuen, haben dies als besondere Schwierigkeit problematisiert. Kommen dann weitere Hürden hinzu, allen voran *Diskriminierung*, erfahren die Betroffenen extreme Ausschlüsse auf dem regulären Wohnungsmarkt und sind kaum mehr in der Lage, Wohnraum finden zu können. Dies trifft v. a. Rom:nja und Sinti:zze.

Digitalisierung

Zuletzt wurde vereinzelt auch die zunehmende Digitalisierung der Wohnungssuche, -annonce und -bewerbung als Hürde benannt (2). Dies betrifft Menschen, die entweder nicht über die notwendige technische Ausstattung (Smartphone, PC, Laptop, E-Mail-Adresse, Internetverbindung) oder Kenntnisse zur Nutzung digitaler Medien verfügen. Hier werden v. a. Menschen, die ordnungsrechtlich untergebracht sind, insb. aus der Community der Rom:nja und Sinti:zze als besonders betroffen benannt. Ebenso betroffen sind ältere (deutsche) Menschen. Menschen mit Fluchtgeschichte haben demgegenüber, so eine Beratungsstelle, häufig mehr Erfahrung im Umgang mit digitalen Medien, da diese bereits für die Flucht genutzt werden.

3.3 Unterbringung und Netzwerke

Die oben dargestellten Hürden im Zugang zu Wohnraum und die wachsenden Ausschlüsse auf dem Wohnungsmarkt führen dazu, dass Menschen länger als notwendig in eigentlich temporär angelegten Notunterbringungen bleiben oder prekäre Mietverhältnisse in Kauf nehmen. Die Art der Unterbringung kann damit eine Folge der Ausschlüsse sein. Gleichzeitig bedingt

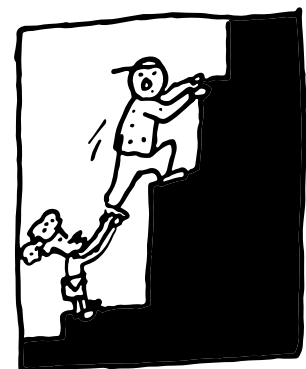
die aktuelle Wohnsituation bzw. die Art der Unterbringung selbst die Art der Wohnungssuche und steht in direktem Zusammenhang mit spezifischen bürokratischen Anforderungen und Hürden bei der Suche. Damit kann die Art der Unterbringung selbst Ausschlüsse auf dem Wohnungsmarkt bedingen bzw. verstärken.

Aus den Interviews mit Betroffenen und Beratungsstellen wird deutlich, dass Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum regulären Wohnungsmarkt regelmäßig in prekären Wohnsituationen leben. Diese sind entweder von Kurzfristigkeit und Unsicherheit geprägt (Untermietverhältnisse) oder sie finden innerhalb von staatlichen Hilfsangeboten wie ASOG-Notunterkünften oder Erstaufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften für Menschen mit Fluchthintergrund statt. Auch diese sind auf Kurzfristigkeit angelegt und u. a. in Bezug auf fehlende Privatsphäre häufig prekär. Neben dem Wunsch, die Wohnsituation zu verbessern und in ein geregeltes und sicheres Mietverhältnis zu kommen, üben auch bürokratische Vorgaben zusätzlichen Druck auf die Betroffenen aus. Eine Beratungsstelle erklärt, dass viele ihrer Klient:innen in ASOG-Unterkünften untergebracht sind. Eine Voraussetzung, den Anspruch auf die Unterbringung behalten zu können, ist ein monatlicher Nachweis über eine eigenständige Wohnungsbewerbung bei den bezirklichen Sozialämtern.

„[...] wenn die Menschen z. B. über das Sozialamt untergebracht sind, die müssen jeden Monat Wohnungsangebote vorlegen, um weiter in dem Wohnheim bleiben zu können. Ich kann einen Fall sagen, dass ich mit einer Familie, mit zwei kleinen Töchtern seit zwei Jahren schon jeden Monat so circa 20 bis 30 Wohnungsannoncen angeschrieben habe. Das musste ich auch machen, weil sonst werden die wirklich auf der Straße sein. Und da mussten auch tatsächlich adäquate Wohnungen vorgelegt werden. Es hat z. B. nicht gereicht, wenn ich mit zwei Zimmern Wohnungen vorgelegt habe. Da mussten für eine vierköpfige Familie mit wirklich zwei kleinen Töchtern, zwei und drei Jahre alt, mussten mindestens drei Zimmer vorgelegt werden. Das war wirklich eine sehr mühsame Arbeit. Und seit über zwei Jahren haben die vielleicht drei, vier Angebote bekommen, wo sie die Wohnungen besichtigen konnten. Und bis jetzt haben sie keine Wohnungen erhalten.“ (Berat. 5)

Gerade für Menschen, die wenig Chancen auf dem regulären Wohnungsmarkt haben, stellt dies eine zusätzliche Belastung dar, die häufig nur mit Unterstützung von Beratungsstellen gemeistert werden kann. Diese berichten daher, dass sich Menschen, die in Drucksituationen leben – in ordnungsrechtlicher Unterbringung oder auch in Gemeinschaftsunterkünften ohne Aussicht darauf, eine Wohnung auf dem regulären Markt finden zu können – eher gezwungen sehen, informelle Angebote für eine Wohnungsvermittlung anzunehmen.

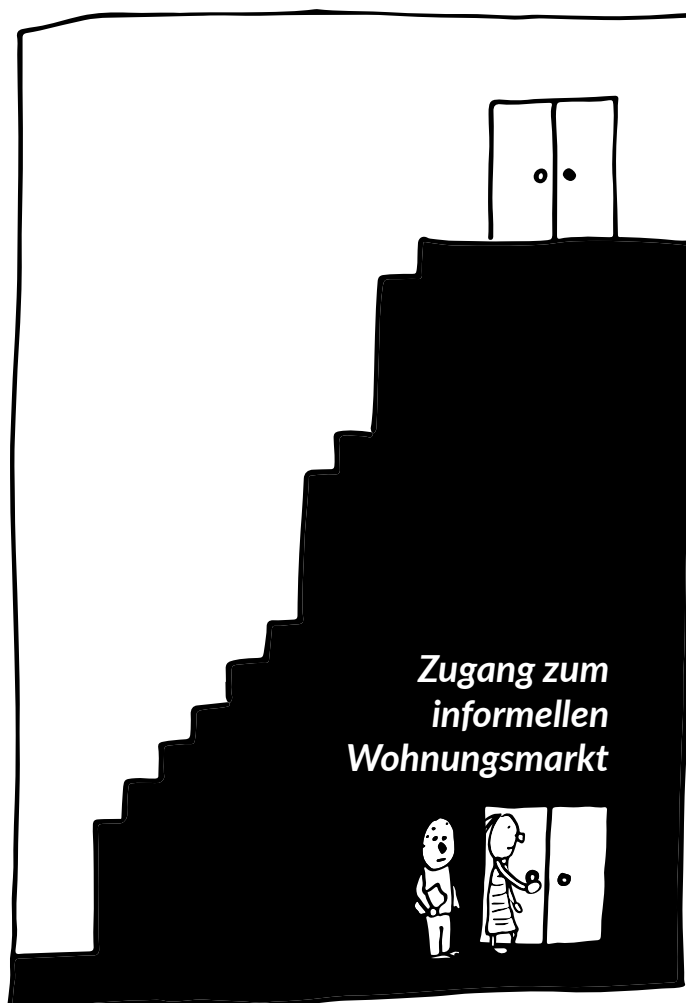
Wer bereits Kontakte in Berlin hat, kann anfänglich teilweise temporär bei diesen unterkommen (siehe Fallbeispiel [Keine Anmeldung, kein Mietvertrag – kein Mietvertrag, keine Anmeldung](#)). Dies verhindert, dass auf kommerzielle hostelähnliche Angebote zurückgegriffen werden muss oder eine Unterbringung in einer Not- bzw. Gemeinschaftsunterkunft als letzter Ausweg bleibt. Dennoch handelt es sich auch dabei oft um kurzfristige und teilweise prekäre Überbrückungslösungen. Kontakte helfen also, nicht auf gewerbliche Angebote oder das staatliche Hilffssystem zurückzugreifen, schützen jedoch nicht vor prekärem Wohnen.



3.4 Zwischenfazit: Besondere Betroffenheit

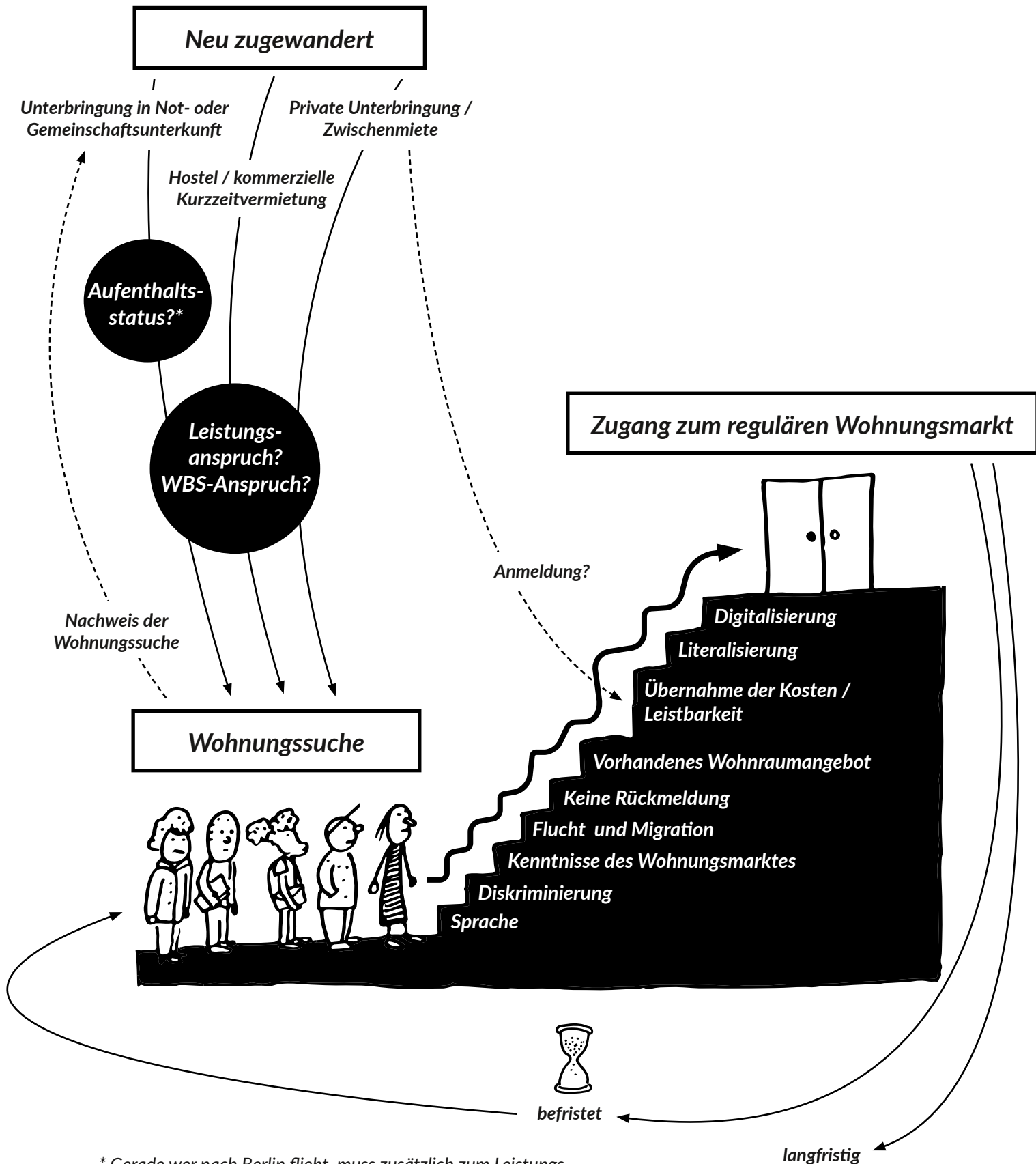
Der angespannte Berliner Wohnungsmarkt führt dazu, dass es inzwischen für breite Schichten der Bevölkerung immer schwieriger wird, passenden Wohnraum zu finden. Einerseits weiten sich Ausschlussmechanismen aus und die Bandbreite der Betroffenen ist weit gefä-

chert. Gleichzeitig führt der Mangel an bezahlbarem Wohnraum dazu, dass am Wohnungsmarkt benachteiligte Menschen zunehmend auch mit Personen, die über mehr Ressourcen verfügen, um die wenigen verfügbaren Wohnungen konkurrieren. Diese Konkurrenz verstärkt bereits bestehende Ausschlussmechanismen, die sich damit auch in die Tiefe ausweiten. Besonders betroffen davon sind Menschen in prekären Wohn- und Lebensverhältnissen. Überlagern sich prekäre Wohn- und Lebensverhältnisse mit weiteren Hürden, verringern sich Zugangschancen weiter. Hürden treten dabei an unterschiedlichen Stellen im Prozess auf und hängen mit den individuellen Voraussetzungen und Ressourcen der Betroffenen einerseits (z. B. Literalisierung, Kenntnisse über den Wohnungsmarkt, Netzwerke in Berlin) und gruppenspezifischen Bedingungen (z. B. rassistische Diskriminierung, Rolle des Aufenthaltsstatus) andererseits zusammen. Bspw. kann ein:e Student:in, der:die aus einer anderen deutschen Stadt nach Berlin zieht, aufgrund einer eher prekären Einkommenssituation Ausschlüsse auf dem regulären Markt erfahren. Ebenso kann eine ausländische Fachkraft mit einer gesicherten Einkommenssituation aufgrund von Diskriminierung oder Unkenntnis über den Wohnungsmarkt Ausschlüsse erfahren. Greifen mehrere Ausschlussmechanismen ineinander, sinkt – abhängig von vorhandenen Ressourcen und Netzwerken, der Art der Unterbringung sowie spezifischen Hürden – die Chance, sich regulär mit Wohnraum zu versorgen. Im Zusammenspiel aus individuellen Voraussetzungen und gruppenbezogenen Herausforderungen werden Ausschluss-Betroffenheiten also abgeschwächt oder verstärkt (siehe [Grafik 1](#)). Von der Überlagerung einer prekären Wohn- und Lebenssituation mit weiteren Hürden und damit besonderen Ausschlussmechanismen sind dabei insb. Menschen betroffen, die (aus dem Ausland) neu nach Berlin ziehen bzw. fliehen.



Je stärker die Ausschlüsse, desto wahrscheinlicher wird es wiederum, dass Wohnungssuchende mit informellen Praxen in Berührung kommen. Kommt zum Ausschluss im Zugang zum regulären Markt der Druck hinzu, die aktuelle Wohnsituation verändern zu müssen – z. B. weil Unterkunfts-situationen prekär oder befristet sind – nimmt wiederum auch die Wahr-scheinlichkeit bzw. Notwendigkeit zu, tatsächlich auf informelle Angebote zurückzugreifen. Diese reichen von in-formellen und häufig prekären Unter-mietverhältnissen bis hin zur Zahlung hoher Vermittlungsgebühren für eine Wohnung. Dabei zeigt sich, dass auch Wohnungssuchende, die eng von Wohnraumberatungsstellen begleitet (und vor betrügerischen Praxen ge-warnt) werden, teilweise auf informel-le Praxen zurückgreifen. Dadurch wird deutlich, dass v. a. der individuelle Druck bzw. die individuelle Not ent-scheidend dafür zu sein scheinen, wer sich auf informelle bis hin zu betrüge-rischen Praxen einlässt.

Mit welchen informellen Praxen Wohnungssuchende mit Hürden im Zugang zu Wohnraum konkret in Berührung kommen und wie diese wirken, wird im nachfolgenden Kapitel dargestellt.



* Gerade wer nach Berlin flieht, muss zusätzlich zum Leistungs- und WBS-Anspruch zuerst Fragen zum Aufenthaltsstatus klären, bevor überhaupt mit der Wohnungssuche begonnen werden kann.

Grafik 1: Schritte und Hürden auf dem regulären Wohnungsmarkt. Die potenziellen Hürden sind Weiß auf Schwarz dargestellt. Es handelt sich um eine schematische Darstellung, die nicht alle Fallkonstellationen abdecken und Ungenauigkeiten enthalten kann.

Informelle Untermiete zwischen Unsicherheit und Ausbeutung



Meral* kommt aus dem Iran. Sie ist gemeinsam mit ihrer Schwester nach Berlin gekommen, um an einer Privatuniversität Psychologie zu studieren. Bereits im Iran hat sie, auf Empfehlung ihrer Universität hin, über *WG-Gesucht* und *Kleinanzeigen* eine Wohnung in Berlin gesucht – ohne Erfolg. Ihre erste Wohnung in Berlin hat sie schließlich über den Bekannten eines Freundes bekommen. Dieser hat ihr seine zwei-Zimmer-Wohnung vermietet, die er selbst über das Jobcenter finanziert bekommt. Er kündigt an, dass die Miete 900 Euro beträgt, etwa doppelt so viel wie die eigentliche Miete. Bei ihrer Ankunft verlangt er noch einmal mehr Geld, da sie mit ihrer Schwester gemeinsam in die Wohnung ziehen möchte. Eine Anmeldung ist nicht möglich. Der Untervermieter hält sich zudem entgegen der ursprünglichen Vereinbarung phasenweise und ohne Ankündigung selbst in der Wohnung auf, was zu einer großen Verunsicherung der beiden Schwestern führt.

Die Schwestern finden schließlich eine andere Wohnung, etwas außerhalb von Berlin. Sie wird von einer Person untervermietet, die ebenfalls aus dem Iran kommt und ankündigt, ins Ausland gehen zu wollen und in dieser Zeit ein Zimmer der Wohnung unterzuvermieten. Im Verlauf der Verhandlung über die Anmietung verhält sich der „Vermieter“ gegenüber Meral übergriffig, indem er sexuell motivierte Andeutungen über das Telefon macht. Trotz der unangenehmen Situation möchte Meral das Zimmer anmieten, da sie keine andere Chance sieht eine Wohnung zu bekommen. Ihr Visum ist nur für sechs Monate gültig. Das Zimmer wird ohne Vertrag, aber mit der Möglichkeit der Anmeldung vermietet und soll 800 Euro kosten. Ebenso wird eine Kautions von etwa 1.500 Euro fällig. Für die Kautions lässt sich Meral eine Quittung geben. Als sie einzieht, erhält sie nur einen Wohnungsschlüssel, keinen separaten Schlüssel für ihr Zimmer. Das wird zum Problem, da der Hauptmieter kurz darauf ankündigt, doch nicht ins Ausland zu gehen, sondern mit in der Wohnung zu leben zu wollen. Meral entscheidet sich daraufhin sofort wieder auszuziehen und verlangt ihre Kautions zurück. Erst nachdem sie einen ebenfalls aus dem Iran stammenden Bekannten um Hilfe bittet, stimmt der „Vermieter“ zu, die Kautions auszuzahlen, sofern sie sich wieder aus der Wohnung abmeldet. Dies ist für Meral problematisch, da sie sich nur im Zuge einer neuen Anmeldung von der besagten Wohnung abmelden kann. Zwischenzeitlich wendet sie sich auch an die Polizei. Diese kann sie bei der Rückforderung der Kautions nicht unterstützen und rät ihr, in eine Obdachlosenunterkunft zu ziehen, bis sie eine neue Wohnung findet. Sie meldet sich schließlich vollständig in Deutschland ab und bekommt so ihre Kautions wieder.

Als nächstes findet sie eine Wohnung über *WG-Gesucht*. Ein Mann bietet dort seine möblierte Wohnung für drei Monate zur Untermiete mit Vertrag und Option auf Verlängerung an.

Die Miete liegt bei 900 Euro und die Kautions ebenfalls bei 900 Euro. Da Meral mittlerweile mehr Erfahrungen mit dem Vermietungsprozess hat, besteht sie darauf, dass sie sich vor Unterzeichnung des Vertrags dort melden kann. Bei ihrem Einzug in die Wohnung stellt sie fest, dass die Wohnung sehr schmutzig und kaum möbliert ist. Nach der Hälfte der Zeit kündigt der Hauptmieter an, dass er früher zurückkommen wird und verlangt außerdem, dass die restliche Miete vorab in bar an seinen (angeblichen) Sohn übergeben soll. Als sie dies ablehnt, beschimpft der Hauptmieter sie sexistisch. Mit Hilfe eines Bekannten wehrt sie sich gegen die Mietforderung, zieht jedoch vor Ablauf der drei Monate freiwillig aus, da sie sich in der Situation nicht mehr wohl fühlt. Zuletzt findet Meral mit ihrer Schwester über *WG-Gesucht* eine Wohngemeinschaft mit drei Zimmern in Charlottenburg. Es ist ein unbefristeter Vertrag, allerdings muss sie sich mit ihrer Schwester ein Zimmer teilen. Das Zimmer ist sehr klein und der Zustand der Wohnung insgesamt schlecht, die Fenster sind zum Teil kaputt, es gibt Schimmel in der Küche und in ihrem Zimmer. Zusätzlich gibt es Unstimmigkeiten, wie die Stromrechnung bezahlt werden soll. Dieser wird separat über einen Mitbewohner abgerechnet, der jedoch nach einer Weile ausziehen möchte. Dafür macht der Vermieter die beiden Schwestern verantwortlich und möchte ihnen, mit der Begründung, dass nicht zwei Personen in einem Zimmer wohnen dürfen, das Mietverhältnis kündigen. Über einen Chatbot sucht Meral Hilfe für ihr Problem und bekommt so den Kontakt zum Berliner Mieterverein. Zusätzlich verweist sie eine Dozentin an die Beratungsstelle Xenion.

Meral sucht selbstständig nach Wohnungen. Sie stößt hier auf viele illegale Untervermietungen ohne Option zur Anmeldung, teilweise werden Zimmer mit drei bis vier Quadratmetern für 800 Euro angeboten. Sie hat das Gefühl, dass alle Angebote auf *WG-Gesucht* informell sind. Zum Teil sieht sie auch Fake-Anzeigen, bei denen eine Wohnung durch mehrere Personen inseriert wird. Ebenso bekommt sie ein Angebot, eine Wohnung gegen eine Gebühr von 6.000 Euro vermittelt zu bekommen.

Das fehlende Wissen und fehlende Informationen über den Wohnungsmarkt sind für sie eine der größten Hürden bei der Wohnungssuche, ebenso, dass sie neu in Berlin und eine junge Frau ist. Dadurch fühlt sie sich nicht ernstgenommen. Erst nach und nach erhält sie die notwendigen Informationen. Ihre Situation ist so prekär, dass sie zwischenzeitlich überlegt, nach Frankfurt zu einem Bekannten zu ziehen und nach Berlin zu pendeln.

4. Informelle Praxen

Mit der oben beschriebenen Versorgungslücke steigt der Ausschluss auf dem regulären Wohnungsmarkt in Berlin. Durch den Ausschluss auf dem regulären Markt wachsen wiederum Potenzial bzw. Notwendigkeit für informelle Praxen, mit denen Lücken wahlweise abgedeckt, überbrückt oder ausgenutzt werden können. Versorgungslücken und Informalisierung können damit in einen Zusammenhang gesetzt werden, wobei eine zunehmende Informalisierung – so die These – auf die wachsenden Lücken im regulären System hindeutet. So ist bereits seit Jahren zu beobachten, dass Wohnungsverträge bei Auszug der Hauptmieter:innen nicht mehr gekündigt, sondern Wohnungen mit oder ohne Erlaubnis der Vermieter:innen untervermietet werden, um zu verhindern, dass Mieten im Zuge der Neuvermietung steigen. Dies führt dazu, dass eine wachsende Zahl von Berliner:innen erst einmal unabhängig von ihrer sozioökonomischen Situation und häufig „freiwillig“ in informellen Mietverhältnissen leben. Gleichzeitig ermöglicht es die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt, bestehende Regelungen, z. B. zur Begrenzung der Miethöhe nach § 556 d BGB (sog. Mietpreisbremse), zu umgehen und Wohnungen zu überpreuerten Mieten anzubieten. Ebenso entwickeln sich neue spezialisierte Mietwohnungssegmente, darunter möblierte und auf Zeit vermietete Wohnverhältnisse zu ebenfalls weit über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegenden Mietpreisen. Diese Angebote werden inzwischen als fester Bestandteil des regulären Wohnungsmarktes (notgedrungen) akzeptiert und betreffen somit vermutlich die gesamte Bandbreite der Berliner Wohnungssuchenden. Gleichzeitig zeigen die Befragungsergebnisse: je schwieriger es für eine Person ist, sich auf dem regulären Markt mit Wohnraum zu versorgen, desto wahrscheinlicher ist es, dass sie mit informellen Praxen in Berührung kommt. Wer über ausreichend Ressourcen verfügt, ist in der Regel nicht darauf angewiesen, auf informelle Praxen zurückzugreifen, um eine Wohnung bekommen zu können. Vielmehr kann es eine bewusste Entscheidung sein, bestimmte Angebote einzugehen, um z. B. schneller an eine Wohnung zu kommen oder genau die Wohnung zu erhalten, die zu den eigenen Wohnbedarfen und Wohnwünschen passt. Von informellen Praxen „betroffen“ sind daher v. a. Menschen, die auf diese zurückgreifen müssen, um sich überhaupt mit Wohnraum versorgen zu können. Mit dieser Notwendigkeit steigt wiederum das Risiko, auf ausbeuterische oder betrügerische Praxen zurückzugreifen. Diese Betroffenheit nimmt mit dem wachsenden Ausschluss weiter zu, da dadurch die Wahrscheinlichkeit bzw. Notwendigkeit des Ausweichens auf den informellen Markt steigt. Diese Zusammenhänge werden in Kapitel 5 (Auswirkungen) noch einmal näher erläutert.

Welche Praxen sich inzwischen als Teil des informellen Marktes entwickelt haben, wird in diesem Kapitel dargestellt. Aus den Befragungsergebnissen wurden dafür zwei Informalisierungstypen abgegrenzt, *Typ A) Zugang über Geldzahlung* und *Typ B) Vermietung prekärer Wohnverhältnisse*. Innerhalb dieser Typen finden sich wiederum einzelne Praxen:

Typ A: Zugang über Geldzahlungen

- Praxis Wohnungsvermittlung
- Praxis Kautionsbetrug
- Praxis Anmeldung gegen Geld
- Praxis Schattenmiete
- Praxis Kleinere Dienstleistungen gegen Geld

Typ B: Vermietung prekärer Wohnverhältnisse

- Praxis Informelle Untermiete
- Praxis Gewerbliche Vermietung von Mehrbettzimmern / Groß-WGs
- Praxis Kopplung von Wohnen und Arbeiten

Die Praxen werden nachfolgend entlang der Beschreibungskategorien Wohnverhältnisse, und Möglichkeit zur Anmeldung, Mietpreis und Geldzahlungen bzw. Kosten, ggf. Kontaktaufnahme und Art der Anbieter:innen sowie Spezialisierung auf bestimmte Gruppen näher erläutert. Wie die informellen Praxen mit dem regulären Markt zusammenwirken und welche Professionalisierungs- und Kommerzialisierungstendenzen zu beobachten sind, wird im Zwischenfazit dargestellt.

4.1 Typ A: Zugang über Geldzahlung

Die Knappheit an verfügbarem (bezahlbarem) Wohnraum und die zunehmend prekäre Lage vieler Wohnungssuchender öffnet Möglichkeitsräume für informelle Geschäfts- und Betrugsmodelle. Unterstützungsdienstleistungen, wie die Hilfe bei der Wohnungssuche oder Übersetzungen, werden zunehmend an Gebühren gekoppelt und damit kommodifiziert (vgl. Neßler 2024). Strukturelle Probleme und Lücken im System werden erkannt und mit kostenpflichtigen Angeboten, wie einer *Anmeldung gegen Geld*, gefüllt. Betrugsmaschinen wie der *Kautionsbetrug* weiten sich aus. *Wohnungsvermittlung* gegen Geld nimmt als lukrativer Geschäftszweig zu und verspricht immer höhere Provisionssummen. Während einige dieser Praxen als informelle Dienstleistungen mehr oder weniger im Einverständnis mit den Wohnungssuchenden stattfinden, setzen andere direkt auf Ausbeutung und Betrug. Denn wo das Angebot knapp und die Nachfrage hoch ist, wächst das Potenzial, Profit aus der Not zu schlagen.

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Praxen dargestellt, die innerhalb dieses Informalisierungs-Typs gefunden wurden. Nicht alle Praxen führen dabei tatsächlich zu einem Zugang zu Wohnraum, wie die Bezeichnung des Typs nahelegt, so z. B. der *Kautionsbetrug*. Allen Praxen ist jedoch gemeinsam, dass an eine Geldzahlung mindestens die Hoffnung geknüpft wird, darüber Zugang zu einer Wohnung bzw. einer Anmeldung oder zumindest eine Wohnungsbesichtigung zu erhalten.

Praxis: Wohnungsvermittlung

Die *Praxis Wohnungsvermittlung* beschreibt das Suchen oder die Vermittlung von Wohnungen gegen Geld. Hierbei handelt es sich um die am häufigsten beschriebene und am weitesten verbreitete informelle Praxis innerhalb des Typs A. Zwölf Beratungsstellen bzw. Unterstützer:innen und Jobcentermitarbeiter:innen sowie fünf Betroffene berichteten von bekannten Fällen. Innerhalb dieser Praxis lassen sich verschiedene Ausprägungen erkennen, die jedoch nicht immer klar voneinander abgegrenzt werden können:

Wohnungssuche gegen Geld: Die Leistung der Wohnungssuche wird, ähnlich zu regulären Makler:innentätigkeiten (jedoch ohne entsprechende Lizenzen oder Verträge) gegen Geld angeboten. Dabei wird Wohnungssuchenden wahlweise versprochen, dass für sie eine bestimmte Wohnung gefunden werden wird, oder sie „beauftragen“ die sogenannten Makler:innen, in einem bestimmten Zeitraum für sie auf Wohnungssuche zu gehen. Zu Beginn des Prozesses steht die konkrete Wohnung, die vermittelt werden soll, i. d. R. noch nicht fest. Nur, dass eine (bestimmte) Wohnung gefunden werden soll.

„Für manche, für die ich einen WBS mache, die kennen schon jemanden, der für sie die Wohnung finden kann [...] Sie sagen mir, wenn der WBS fertig ist, habe ich jemanden und der wird mir vielleicht eine Wohnung besorgen. Manchmal klappt es, manchmal klappt es nicht.“ (Berat. 2)

Vermittlung einer Wohnung gegen Geld: Eine konkrete Wohnung wird gegen Geld vermittelt. Wohnungssuchende erhalten dann ein Angebot, dass sie eine Wohnung nach Zahlung einer bestimmten Summe anmieten könnten. Häufig werden dazu Eckdaten zur Wohnung (z. B. Zimmeranzahl, Lage, Miete) sowie ggf. Fotos oder digitale Rundgänge per Videonachricht zur Verfügung gestellt. Teilweise werden diese Wohnungen direkt, z. B. über den *WhatsApp*-Status oder in Messenger-Gruppen, angeboten. Teilweise können die Personen, die als Vermittler:innen auftreten, angeschrieben und nach Wohnungen gefragt werden. Hier ist der Übergang zur Ausprägung „Wohnungssuche gegen Geld“ fließend. Die Personen, die Wohnungen anbieten, werden ebenfalls häufig als Makler:innen bezeichnet.

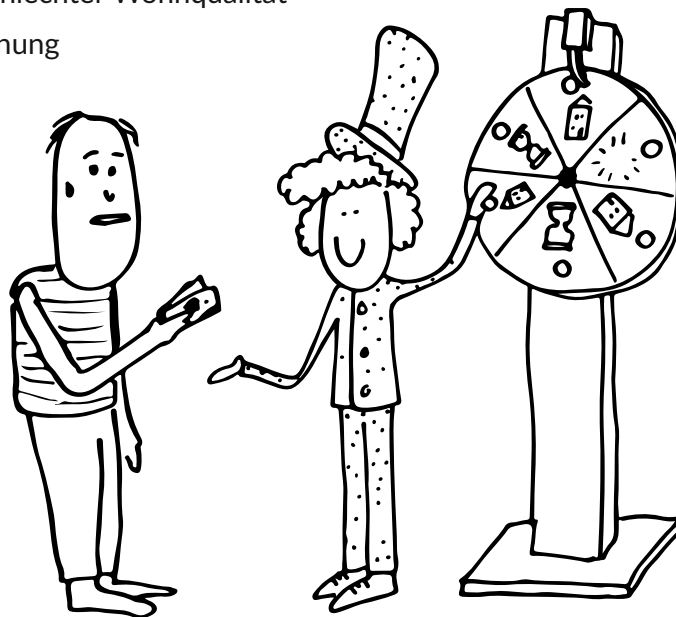
Innerhalb der Vermittlung einer Wohnung gegen Geld gibt es weitere Abstufungen in der Vermittlungstätigkeit. So ist ein Fall bekannt, in dem **Besichtigungstermine gegen Geld** vermittelt wurden, mit der Aussicht, dass bei erfolgreichem Abschluss eines Mietvertrags noch eine zusätzliche Gebühr anfallen würde.

Gatekeeping: Mitarbeiter:innen von Wohnungsunternehmen verlangen innerhalb des regulären Vermietungsprozesses Geld von den Wohnungssuchenden, z. B. als Bedingung kurz vor dem Mietvertragsabschluss.

Wohnverhältnisse, Kündigungsmodalitäten und Anmeldung

Eine Wohnungsvermittlung kann in drei verschiedenen Arten ausgehen. Nachdem Wohnungssuchende Geld bezahlen bekommen sie:

- A) eine Wohnung in einem sicheren Mietverhältnis oder, abgesprochen, in einem befristeten Mietverhältnis mit überwiegend guter Wohnqualität
- B) unabgesprochen eine Wohnung in einem unsicheren / befristeten Mietverhältnis bzw. mit schlechter Wohnqualität
- C) keine Wohnung

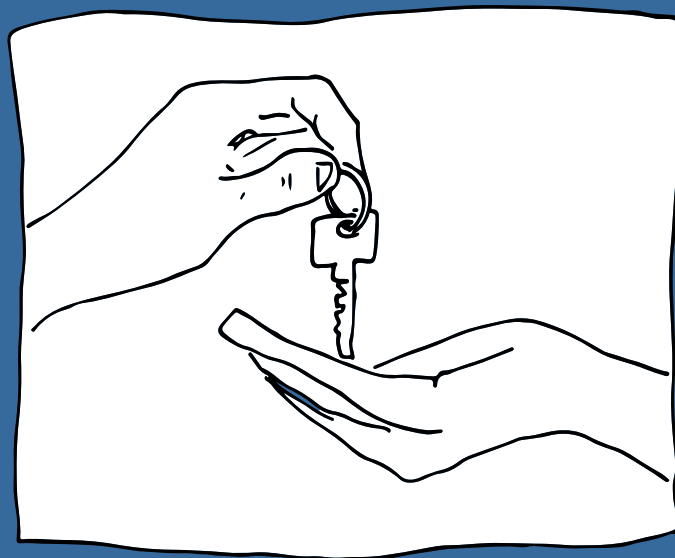


Der letzte Fall beschreibt rein betrügerische Angebote, die darauf abzielen, dass Wohnungssuchende vorab Geldzahlungen leisten ohne, dass tatsächlich eine Wohnung zur Vermittlung verfügbar ist. Beratungsstellen berichten, dass Vermittler:innen dann bspw. ab der Geldzahlung nicht mehr unter der bisherigen Nummer erreichbar sind. Insb. wegen dieses Risikos warnen Beratungsstellen ihre Klient:innen davor, Vermittlungsgebühren zu bezahlen. Dass Wohnungssuchende nach der Bezahlung von Vermittlungsgebühren die Wohnung nicht erhalten haben, wird etwas seltener als eine erfolgreiche Vermittlung berichtet. Beratungsstellen gehen davon aus, dass etwa die Hälfte der Angebote tatsächlich zu Wohnungen führen.

Wohnungsvermittlung in ein sicheres Mietverhältnis

Familie *Khaled** flieht vor dem Krieg in Syrien nach Deutschland. Sie kommen im Jahr 2021 nach Berlin. Zuerst kommen sie in einer Erstaufnahmeeinrichtung unter, später ziehen sie in eine Gemeinschaftsunterkunft. Sie erhalten einen Aufenthaltstitel und sind damit befähigt, sich eine reguläre Wohnung zu suchen. Die Kinder gehen in der Gegend der Gemeinschaftsunterkunft in die Schule bzw. in den Kindergarten. Die siebenköpfige Familie möchte im gleichen Bezirk wohnen bleiben, damit die Kinder in ihrem inzwischen gewohnten Umfeld bleiben können. Die Familie wendet sich an eine Wohnberatung für Menschen mit Fluchtgeschichte. Diese hilft ihnen, die notwendigen Unterlagen zusammenzustellen und zeigt verschiedene Portale über die sie sich auf Wohnungen bewerben können. Die Beratungsstelle rät, sich nur über offizielle Portale wie *inberlinwohnen.de* und *Immobilienscout* auf Wohnungen zu bewerben. Erstens seien die Chancen bei den LWU höher, zweitens gäbe es auf *Kleinanzeigen*, *Facebook* und über Messenger-Dienste zu viele unseriöse Angebote.

Bei der Wohnungssuche kann die Beratungsstelle im Einzelnen nicht helfen, da sie nicht ausreichend Kapazitäten dafür haben. Die Familie hat einen WBS. Dieser gilt für ein Jahr. Die Familie schreibt viele Wohnungen an, bekommt jedoch kaum Antworten. Die meisten Wohnungen, auf die sie sich bewerben, sind eigentlich zu klein, da keine großen Wohnungen angeboten werden. Schließlich werden sie zu einer Besichtigung eingeladen, ein Vertrag kommt aber nicht zustande. Nach einem Jahr hat die Familie immer noch keine Wohnung gefunden. Sie müssen einen neuen WBS beantragen. Die Kinder können sich in der Gemeinschaftsunterkunft nicht konzentrieren und vergessen häufig ihre Hausaufgaben. Über einen Bekannten aus der Unterkunft wird ihnen schließlich ein Kontakt zu einem informellen Makler weitergegeben. Dieser bietet ihnen eine Wohnung bei einer LWU gegen eine Gebühr von 8.000 Euro an. Sie leihen sich das Geld bei Bekannten und bekommen schließlich die Wohnung. Es ist ein unbefristeter, regulärer Mietvertrag. Glücklicherweise erzählen sie der Beratungsstelle von ihrem Erfolg. Die Empfehlung der Beratungsstelle, gegen den/die Makler:in vorzugehen, schlagen sie aus. Sie sind dankbar, dass sie eine Wohnung bekommen haben. Außerdem haben sie Angst, dass sie ihren Vertrag verlieren könnten, wenn sie die Wohnungsvermittlung anzeigen.



Teilweise wird die Quote etwas höher bei bis zu 80 Prozent gesehen, insb. wenn der Kontakt zu den Vermittler:innen über den Bekanntenkreis hergestellt wird.

„Das ist eine Mutter mit zwei Kindern. Die Wohnung ist in Reinickendorf. Und Vermieter ist Deutsche Wohnen. Sie hat jemandem 5.000 Euro gegeben und dann in ein paar Tagen hat sie eine Zweizimmerwohnung bekommen. Schlüssel, Vertrag, alles. Und bis heute ist sie da. Seit drei Jahren schon.“ (Berat. 5)

In sieben Interviews sind konkret Fälle bekannt, in denen Menschen die Wohnung nach der Geldzahlung nicht erhalten haben. In einem in den Interviews beschriebenen Fall, hat eine Klientin einer Beratungsstelle bspw. 700 Euro dafür gezahlt, dass eine Person für sie eine Wohnung sucht und am Ende den versprochenen Wohnraum nicht erhalten.

Führt die Vermittlung zum Abschluss eines Mietvertrags, kann Fall A oder B eintreten. Es werden Wohnungen bei (nahezu) allen Vermieter:innentypen vermittelt, v. a. bei landeseigenen und privaten Wohnungsunternehmen sowie bei privaten Einzelvermieter:innen. Häufiger werden bei den im Rahmen der Befragung genannten Fällen ganze Wohnungen vermittelt, seltener einzelne Zimmer. Unklar ist aber, ob tatsächlich die Vermittlung von Wohnungen die größere Rolle spielt oder ob im Sample der Untersuchung nur eine geringere Anzahl an Fällen von Zimmervermittlung enthalten ist.

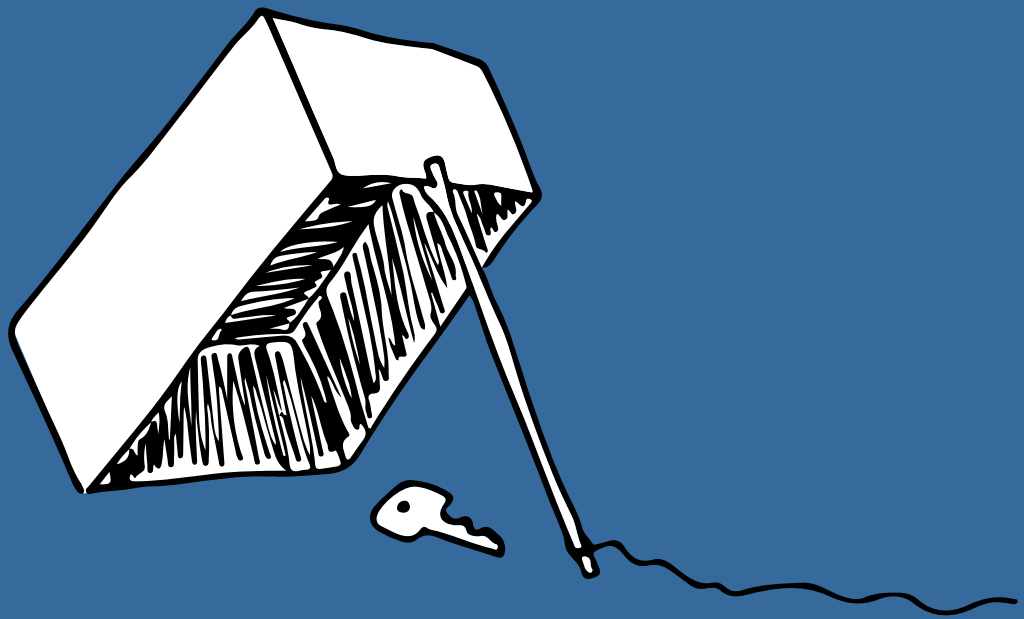
Unterschiede erkennen Beratungsstellen v. a. in der Qualität der Wohnungen. Werden Wohnungen bei den LWU vermittelt, so handelt es sich regelmäßig um gute Wohnverhältnisse und unbefristete Hauptmietverträge mit Anmeldeöglichkeit. Schlechtere Wohnverhältnisse, z. B. unrenovierte oder mangelbehaftete Wohnungen, werden eher kleinen privaten Vermieter:innen zugeordnet. Dort kommt es ebenfalls häufiger dazu, dass von vornherein befristete Untermietverhältnisse vermittelt werden (2) bzw., dass sich Wohnungssuchende in unsicheren und prekären Mietverhältnissen wiederfinden. Es kommt damit teilweise zu einer Überschneidung zum Typ B) Vermietung prekärer Wohnverhältnisse. Diese reichen von schlechten Wohnbedingungen, z. B. in Form fehlender Müllabfuhr, Unzustellbarkeit der Post oder auch Schädlingsbefall bis hin zu schikanösen Strategien (Anzeigen bei der Polizei wegen Lautstärke der Kinder, Sperrmüllabladung, Personen werden beauftragt, um die Mieter:innen zu schikanieren), mit denen die Menschen wieder zum Auszug bewegt werden sollen. Teilweise wird verlangt, dass die Personen erneut Geld bezahlen, um das Mietverhältnis weiterführen zu können oder es tauchen neue Personen auf, die behaupten, das Geld hätte eigentlich an sie bezahlt werden müssen. Ebenso sind Fälle bekannt, in denen an den Eigentümer:innen vorbei z. B. kurzfristig wegen Kündigung leerstehende Wohnungen vermittelt bzw. untervermietet werden (siehe Fallbeispiel [Betrug bei der Wohnungsvermittlung](#)). Sobald die Eigentümer:innen dies bemerken, verlieren die Betroffenen die Wohnung. Werden außerdem prekäre bzw. unsichere Mietverhältnisse vermittelt, ist eine Anmeldung nicht immer möglich (siehe [Praxis: Anmeldung gegen Geld](#), [Praxis: Informelle Untervermietung](#)).

Im Ergebnis zeigt sich, dass Wohnungsvermittlungen zu sehr unterschiedlichen Bedingungen und mit unterschiedlichem Ausgang ablaufen können. Die Praxis bewegt sich damit auf einer Skala zwischen informeller Dienstleistung (legitim) – das heißt, die Bedingungen für die Vermittlung sind beiden Seiten bekannt und werden eingehalten – über ausbeuterische Angebote (illegitim) – das heißt, Wohnraum wird ggf. vermittelt, jedoch zu sehr hohen Preisen oder mit schlechten Wohnbedingungen – bis hin zu Betrug, wenn am Ende keine Wohnung vermittelt wird. Dies wird in Kapitel 5 (Auswirkungen) noch einmal ausführlicher diskutiert.

Geldzahlung, Miete

Die Preise für eine Wohnungsvermittlung bewegen sich zwischen 500 und 18.000 Euro. Am häufigsten sind Preise zwischen 5.000 und 8.000 Euro bekannt (15), gefolgt von Gebühren, die bei 9.000 Euro und mehr liegen (11). Seltener werden Wohnungen unter 5.000 Euro angeboten (10), wobei dies noch vor einigen Jahren eher der übliche Preis war.

Betrug bei der Wohnungsvermittlung



Familie *Andrei** stammt aus der Community der Rom:nja und Sinti:zze und lebt seit 8 Jahren in einer ASOG-Notunterkunft. Um weiterhin in der Unterkunft bleiben zu dürfen, müssen sie regelmäßig Nachweise vorlegen, dass sie sich auf Wohnungen bewerben. Die Familienmitglieder sind nicht literalisiert, sie haben weder Handys noch Computer und kennen sich mit digitalen Medien nicht aus. Eine eigenständige Wohnungssuche ist für sie daher nicht möglich. Sie wenden sich an eine Beratungsstelle, die sie bei der Wohnungssuche unterstützt. Mit Hilfe der Beratung bewirbt sich die achtköpfige Familie auf Wohnungen. Diese haben überwiegend zwischen zwei und vier Zimmern, da es keine größeren Wohnungen gibt. Die zuständige Sachbearbeiterin mahnt an, dass die Bewerbung auf eine Zwei-Zimmer-Wohnung nicht als adäquat gewertet wird, weil eine solche Überbelegung für die Übernahme der KdU nicht akzeptiert werden würde.

Als die Familie zu einer Wohnungsbesichtigung eingeladen wird, haben sie ein komisches Gefühl. Am Ende erhalten sie eine Absage. Sie berichten Bekannten von dem Erlebnis, die ihnen daraufhin raten, zukünftig nicht mehr ihre traditionelle Kleidung zu tragen, wenn sie zu einer Wohnungsbesichtigung gehen.

Über die Community bekommt die Familie schließlich den Kontakt zu einem informellen Makler. Dieser vermittelt der Familie gegen 4.000 Euro eine Wohnung. Nach drei Monaten steht auf einmal der Eigentümer der Wohnung vor der Tür. Der eigentliche Mieter war vor drei Monaten ausgezogen und der Eigentümer wollte nun die Wohnung in Vorbereitung einer Neuvermietung besichtigen. So bemerkte er, dass dort in der Zwischenzeit eine achtköpfige Familie untergebracht war. Die Familie muss ausziehen und kommt erneut in einer ASOG-Notunterkunft unter.

Gerade seit der Corona-Pandemie und dem Krieg in der Ukraine steigen die Preise laut Erfahrung der Beratungsstellen weiter an. Vermittlungsgebühren sind außerdem nicht immer starr, sondern werden teilweise dynamisch an bestimmte Merkmale der Wohnung gekoppelt. Preise steigen dann mit der Zimmer- oder Personenanzahl an. Auch Menschen aus unterschiedlichen Herkunftsländern werden Wohnungen teilweise zu unterschiedlichen Preisen angeboten, wobei Preise insb. für Menschen aus dem arabischsprachigen Raum von Beratungsstellen als hoch eingeschätzt werden.

Bei den Kosten für diese Praxen lässt sich erkennen, dass die Suche nach einer Wohnung günstiger ist, als die direkte Wohnungsvermittlung. Hier wurden Preise von 700 – 3.000 Euro für einen Suchzeitraum von einem Monat genannt. Auch die Vermittlungsgebühr für einzelne Zimmer ist nach den Befragungsergebnissen günstiger. In einer bekannten Variante bieten Vermittler:innen die Besichtigungsmöglichkeit mehrerer Zimmer an, wobei eine Gebühr von 100 – 150 Euro fällig wird, wenn tatsächlich ein Zimmer gefunden wird.

„They post the ad and then you reach them and then that's when he tells you that if he finds you the room, you pay this amount.“ (Betrof. 8)

In dem genannten Fall wurden die Zimmer selbst wiederum zu vergleichsweise hohen Mieten (550 Euro für 10 m²) sowie überwiegend befristet angeboten (siehe auch [Praxis: Informelle Untervermietung](#)), sodass die finanzielle Hürde weiterhin hoch liegt.

Auch in Bezug auf die Mieten lässt sich eine große Spannweite wiederfinden. Ähnlich wie bei den Wohnverhältnissen zeigt sich, dass Mieten der bei den LWU vermittelten Wohnungen in der Regel moderat und bezahlbar sind. Das hängt auch damit zusammen, dass es sich bei vielen der vermittelten Wohnungen um WBS-Wohnungen handelt. Für WBS-Wohnungen habe sich inzwischen ein eigener informeller Markt entwickelt, so eine Beratungsstelle. Teilweise werden sie etwas günstiger vermittelt als freifinanzierte Wohnungen. Werden Wohnungen bei privaten (Einzel-)Vermieter:innen vermittelt, werden teilweise hohe Mietpreise aufgerufen. Es lässt sich darin eine vorsichtige Tendenz erkennen, dass es v. a. prekäre und befristete Mietverhältnisse sind, für die vergleichsweise hohe Mieten verlangt werden (siehe auch [Praxis: Informelle Untervermietung](#)).

Die Entwicklung der Preise für die Wohnungsvermittlung lässt sich in einen Zusammenhang mit der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt für Wohnungssuchende mit Zugangsbarrieren setzen. Nahezu alle Interviewten bestätigen, dass die Preise für Wohnungsvermittlungen seit Jahren steigen und sich darin die Knappheit des Wohnungsangebotes sowie die Zunahme der Relevanz der Praxis für Wohnungssuchende mit Zugangsbarrieren widerspiegeln.

„Since 2017, I would say, these stories come up. [...] And we keep hearing about it, but what's steady is, like, the increase in the amount of this bribe to be paid. Back then, when we were, like, 2017, we were hearing, like, 2.000, 3.000 euros to nail an apartment. And nowadays, or like, since two years, we start hearing, like, astronomical numbers, like 8.000, 10.000. And this is just a bribe to, like, a network of brokers to get a WBS apartment.“ (Berat. 15)

Die Preissteigerungen führen wiederum dazu, dass Wohnungssuchende auch vom informellen Markt ausgeschlossen werden. Die überwiegende Zahl der Wohnungssuchenden, die besonders auf das Zurückgreifen auf diese Praxis angewiesen ist, verfügt nicht über die finanziellen Mittel, Vermittlungsgebühren im vierstelligen Bereich zu bezahlen. Häufig leihen sie sich das Geld von Bekannten oder Verwandten, verschulden sich für die Vermittlung oder verkaufen z. B. ihre letzten Wertgegenstände, wie den auf die Flucht mitgenommenen Schmuck. Wer keine Möglichkeit hat das Geld zu leihen, dem bleibt auch der Zugang zum informellen Markt verwehrt.

„[...] so the majority are just stuck in these times, not able to go through the regular market and not able also to fund the irregular market.“ (Berat. 15)

Kontaktaufnahme

Persönlicher Kontakt: Mundpropaganda, Bekannte, direkte Ansprache

Kontakt zu Vermittler:innen erhalten Wohnungssuchende v. a. durch Mund-zu-Mund-Propaganda bzw. über direkte Ansprachen im Bekannten- und Verwandtschaftskreis oder in der eigenen Community (16). Die eigene Community umfasst meist Menschen, die z. B. aus dem gleichen Herkunftsland kommen. Häufig sind Menschen bekannt, die bereits selbst eine Wohnung vermittelt bekommen haben und Kontakte zu Vermittler:innen weitergeben. Teilweise sind die Vermittler:innen selbst Teil der Community.

Ein Wohnungssuchender berichtet, dass er häufig Menschen trifft, die ihm, sobald er erzählt, dass er auf Wohnungssuche ist, die Telefonnummer von Vermittler:innen anbieten – sei es im Café oder auch beim Schwimmunterricht der Kinder. Einer anderen Wohnungssuchenden wurde an ihrem Arbeitsplatz von einem Kollegen eine mögliche Wohnungsvermittlung angeboten. Auch Beratungsstellen berichten, dass Vermittler:innen Menschen direkt ansprechen, bspw. in Cafés (2) oder an belebten Orten im öffentlichen Raum wie auf Märkten (2). Auch Aushänge im öffentlichen Raum wurden benannt. Vereinzelt werden Kontakte zu Vermittler:innen auch auf Ämtern hergestellt, z. B. über Sprachmittler:innen. In einem Fall wurde einem Wohnungssuchenden bei der Besichtigung einer über *Immobilienscout* inserierten Wohnung die Vermittlung einer anderen Wohnung angeboten. Es ist ebenfalls bekannt, dass Sicherheitspersonal in Unterkünften Kontakte zu Vermittler:innen herstellt:

„Die Securities haben Telefonnummern, da steht ein Name drauf. Das muss auch nicht der richtige sein. Diese Telefonnummer kannst du per WhatsApp anschreiben. Und wenn du bereit bist, für eine Wohnung zu zahlen, dann schreibst du da hin, du sagst ‚Vier Zimmer, mindestens 100 Quadratmeter, möglichst im Nordwesten‘. Und dann gibt er dir ein Angebot.“ (Berat. 11)

Online

Vermittlungsangebote werden v. a. über Online-Gruppen in sozialen Netzwerken oder Messenger-Diensten gefunden (14). Auch die Kontaktaufnahme zu Vermittler:innen, die über den Bekanntenkreis gefunden werden, läuft häufig über Messenger-Dienste wie *WhatsApp*, die erstens eine auch anonyme Kommunikation ermöglichen und zweitens durch Sprachnachrichten bzw. Anrufmöglichkeiten auch für Menschen, die nicht literalisiert sind, nutzbar sind. Konkret erwähnt wurden *Facebook* (7), *WhatsApp* (5), *Telegram* (3), *TikTok* (1), *Instagram* (1), *Viber* (1), *Immobilienscout* (2).

„Und es sind oft Menschen, die sich in Facebook Gruppen bewerben, z. B. Gruppen wie ‚Rumänisch in Berlin‘ oder ‚Moldawisch in Berlin‘ oder so. Die bewerben sich dort öffentlich. Die sagen nicht offen, dass sie eine WBS-Wohnung gegen Geld vermitteln, die sagen nur, ich kann helfen oder die Person ist sogar von anderen Personen empfohlen worden. Die schreibt dann nur, sie können diese Person fragen und tagged die Person auf Facebook.“ (Berat. 2)

Angebote, die in Sozialen Medien oder über Messengerdienste geteilt werden, werden häufig in Gruppen, die einen Bezug zu einem bestimmten Herkunftsland oder einer Sprache haben inseriert. Teilweise handelt es sich um geschlossene Gruppen, für die eine Einladung notwendig ist, teilweise sind diese frei zugänglich und wurden im Rahmen der Untersuchung gesichtet, ohne dabei eine quantitative Analyse zu erstellen, da viele der Gruppen auf anderen Sprachen bspw. persisch funktionieren. In den Gruppen werden dann z. B. konkrete Wohnungen oder Zimmer inseriert. Dazu werden auf einem Sharepic / Foto oder im Text Eckdaten zu Wohnung oder Zimmer beschrieben, darunter z. B. Miete, Lage und eine Telefonnummer zur Kontaktaufnahme. Meistens wird in den Anzeigen nicht benannt, dass es sich um eine kostenpflichtige Vermittlung handelt, ein Interviewter beschreibt jedoch, dass dies dennoch offen-



Abb. 2: Wohnungsangebot in Gruppenchat

fällt dann die Zahlung der Vermittlungsgebühr an, anschließend wird der Mietvertrag vorgelegt (2). Kontaktieren Wohnungssuchende Vermittler:innen, erhalten sie teilweise direkte Wohnungsangebote. Dabei werden u. a. Videos der angebotenen Wohnungen verschickt. Dies hat ein Wohnungssuchender berichtet, wobei der Vermittler aus dem eigenen Bekanntenkreis kam, also ein gewisses Näheverhältnis bestand. Auch auf *TikTok* und *Instagram* werden Wohnungen inseriert, z. B. in Form eines Videos der Wohnung mit Kontaktdaten und „€-Zeichen“ in den Kommentaren, die auf eine anfallende Vermittlungsgebühr hindeuten.

Ein Wohnungssuchender hat berichtet, dass er versucht hat Makler:innen zu kontaktieren, diese nach einem Erstkontakt für ihn aber nicht mehr erreichbar waren. Nicht jede Kontaktaufnahme ist also für die Suchenden erfolgreich. Dabei berichtet eine Beratungsstelle, dass auch offizielle Makler:innen inzwischen schwer zu finden seien, da diese aufgrund des Mangels an Wohnungen teilweise keine Kundschaft mehr aufnehmen würden.

Analog

Vereinzelte findet eine Ansprache auch in analogen Medien statt. So über Aushänge an Laternepfählen u. a. vor Gemeinschaftsunterkünften (1) oder auch als Inserate in Zeitungen (1).

Art der Anbieter:innen, Spezialisierung auf bestimmte Zielgruppen

Hinweise darauf, wer die Personen sind, die Wohnungen gegen Geld vermitteln und wie sie selbst Zugang zu den Wohnungen erhalten, blieben innerhalb der Erhebung weitestgehend auf der Ebene von Vermutungen. Insgesamt besteht hier die größte Leerstelle in den Befragungsergebnissen. Aussagen sowohl von Beratungsstellen als auch Betroffenen blieben häufig vage. Grund dafür ist v. a. die Unsicherheit der Betroffenen. Zum Teil fürchten Betroffene, die

sichtlich sei. Eine Beratungsstelle berichtet, dass auch *WhatsApp*-Posts bekannt wären, in denen die Vermittlungsgebühr direkt als Bedingung genannt wird:

„Diese Familie hat mir erzählt, dass sie in einer Gruppe sind und sie dort Wohnungsangebote bekommen. Und da unter einer Wohnung stand, dass sie 8.000 Euro bezahlen müssen, damit sie diese Wohnung kriegen.“ (Berat. 6)

Neben dem Posting von Wohnungen in Online-Gruppen, inserieren Vermittler:innen Wohnungsangebote auch über ihren *WhatsApp*-Status. Werden Telefonnummern von Vermittler:innen weitergegeben, können alle, die sie als Kontakte bei *WhatsApp* gespeichert haben, die Angebote im Status sehen. Hier werden zum Teil ganze Listen an Wohnungen angeboten, teilweise auch mit Bildern und Videos der Wohnungen sowie mit den zentralen Informationen wie Zimmeranzahl, Bezirk, WBS, Miethöhe. Die dazugehörigen Nummern sind telefonisch oder via Textnachricht kontaktierbar, um eine Wohnungsbesichtigung zu vereinbaren. Die Vermittlungskosten stehen nicht in der Anzeige, sondern werden z. B. bei der mündlichen Vereinbarung eines Besichtigungstermins erwähnt. Nach der Besichtigung

Wohnung wieder verlieren zu können, wenn sie zugeben, diese über eine Vermittlung bekommen zu haben. Teilweise haben sie Angst vor den Vermittler:innen oder sie sind ihnen dankbar für die Vermittlung und daher nicht an einer Verfolgung dieser interessiert. In vielen Fällen fehlen auch Informationen und belastbare Daten:

*„[...] diese Menschen haben auch Angst zu sagen, ja, pass mal auf, der und der, von denen habe ich dies und das, weil [...] sie denken, dann fliege ich aus der Wohnung raus und ich habe das Geld weggegeben. Zweitens kann es sein, dass er mir noch etwas antun kann.“
(Berat. 10)*

Die nachfolgenden Ausführungen sind daher als Schlaglichter auf die Frage, wer die Vermittler:innen sind, zu verstehen. Sie haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Näheverhältnis und persönlicher Kontakt

Die Befragungsergebnisse deuten darauf hin, dass häufig ein gewisses Näheverhältnis zwischen Wohnungssuchenden und Vermittler:innen besteht oder bewusst hergestellt wird. Sowohl bei der direkten Ansprache als auch in Bezug auf Online-Kontakte kommen Vermittler:innen bzw. Angebote häufig aus dem gleichen Sprachraum wie die Wohnungssuchenden. Erstens ist dies Voraussetzung für eine niedrigschwellige Kontaktaufnahme, zweitens bieten die Vermittler:innen über die Überbrückung der Sprachbarriere einen Zugang zum Wohnungsmarkt, der sonst nicht gegeben wäre und drittens schafft die gemeinsame Sprache Vertrauen gegenüber den Vermittler:innen. Auch andersherum berichtet eine Betroffene, dass ein Vermittler bessere Angebote an Wohnungssuchende aus dem gleichen Herkunftsland macht, ein anderer Wohnungssuchender hat ebenfalls von einem Mitbewohner aus dem gleichen Herkunftsraum Hilfe gegen eine kleine Gebühr angeboten bekommen. Interessant ist hier, dass Vertrauen in einigen Fällen offensichtlich bewusst hergestellt wird oder mindestens eine wichtige Rolle spielt. Gleichzeitig ist der reguläre Wohnungsmarkt an manchen Stellen eher von Misstrauen auf Vermieter:innen-seite geprägt. Hier kann Vertrauen in informellen Praxen womöglich als Ersatz für die rechtliche Absicherung, die formellen Geschäftsbeziehungen inhärent ist, gesehen werden.



Neben der gemeinsamen Sprache sind auch persönliche Kontakte wichtig. Viele Vermittler:innen werden über den Bekannten- oder Verwandtschaftskreis vermittelt – teilweise, weil sie für Bekannte bereits erfolgreich Wohnraum gefunden haben oder weil sie selbst Bekannte der Wohnungssuchenden sind. Dies schafft zusätzliches Vertrauen. Eine Beratungsstelle betont, dass die Sprach- und Herkunftsräume dabei vielfältig sind und nicht eine eindeutige Gruppe bestimmbar ist. Einzelne Vermittler:innen sind also in Bezug auf Sprache und Herkunft auf bestimmte Zielgruppen spezialisiert. Gleichzeitig sind die Vermittler:innen so vielfältig wie die Betroffenenengruppen.

Dass die Weitergabe von Kontakten innerhalb des Bekanntenkreises weit verbreitet ist, kann dabei neben dem Wunsch, erfolgsversprechende Kontakte weiterzugeben, auch auf einen Druck durch die Vermittler:innen selbst zurückgeführt werden. So berichtet eine Beratungsstelle:

*„Und was wir halt auch sehr sehr häufig sehen, ist tatsächlich, dass Leute aufgefordert werden, dann mitzuhelfen. Wenn ich dir eine Wohnung vermittele, hilfst du mir demnächst Leute kennenzulernen, also wie so ein Schneeballsystem. Und dann auch massiv unter Druck gesetzt werden, wenn diese sich dann nicht kümmern, um Leute, die Wohnraum suchen.“
(Berat. 11)*

Eine konkrete Spezialisierung zeigt sich in Bezug auf WBS-berechtigte Personen. Zwar werden nicht nur WBS-Wohnungen vermittelt, jedoch wird die Praxis der Vermittlung für WBS-Wohnungen als besonders relevant eingeschätzt. Dies kann auch damit begründet werden,

dass der überwiegende Teil der betroffenen Wohnungssuchenden bzw. der Klient:innen der Beratungsstellen WBS-berechtigt ist (bzw. wäre, sofern nicht z. B. aufenthaltsrechtliche Aspekte dementgegen stehen).

Ressourcen und Professionalisierung

Wer zu Vermittler:innen wird, hängt auch von den Ressourcen ab, die die Wohnungssuchenden mitbringen. Manchmal reicht es aus, die Sprache zu sprechen oder einen Computer bedienen zu können, um nachfolgend eine Vermittlungstätigkeit für andere aufzunehmen. So berichtet eine Beratungsstelle:

„[...] es gibt da diese Frau, die kann mit dem Computer umgehen und die verlangt dann halt das Geld und dann sucht sie. Damals war der Wohnungsmarkt noch nicht ganz so angeschwollen, das muss so 2017, 2018 gewesen sein. Und sie sucht dann sozusagen, sie bekommt irgendwie 3.000 Euro und sagt, okay, dafür suche ich euch einen Monat und entweder gibt es etwas oder es gibt nichts.“ (Berat. 5)



Dabei wird Unterstützer:innen teilweise sogar von den Wohnungssuchenden selbst geraten, Geld für ihre „Leistung“ zu nehmen, weil der dahinterstehende Aufwand gesehen wird. Dies ist auch Ausdruck einer zunehmenden Professionalisierung der Vermittler:innen. Zwar wird etwas häufiger vermutet, dass es sich bei den Vermittler:innen um Einzelpersonen oder „Familienunternehmen“ handelt – nur in einem Fall wurde von „Agenturen“ gesprochen – gleichzeitig wird aber eine Professionalisierung dieses Geschäftszweiges beobachtet, die sich u. a. in der Anzahl der angebotenen Wohnungen und in der Selbstverständlichkeit der informellen Vermittlungstätigkeit widerspiegelt:

„Das professionalisiert sich [...] früher merkte man irgendwie noch eine gewisse Zurückhaltung. Und jetzt: Passiert ja eh nichts. Also mach ich es doch einfach. Also da werden wirklich mit größter Selbstverständlichkeit täglich von immer denselben Leuten dieselben illegalen Sachen in diesen Gruppen gepostet.“ (Berat. 14)

Arbeiten in Wohnungsunternehmen oder für Eigentümer:innen



Wie bereits in der Ausprägung „Gatekeeping“ beschrieben, arbeiten Vermittler:innen teilweise selbst in Wohnungsunternehmen. Ebenso gibt es Hinweise, dass Vermittlungen auch über beauftragte Dienstleister:innen der Unternehmen / Eigentümer:innen laufen können. Als potenzielle Vermittler:innen treten hier Hausmeister:innen oder auch Mitarbeiter:innen von Hausverwaltungen,

Reinigungs- oder Handwerksfirmen auf. Dass aus Hausverwaltungen heraus Vermittlungen vorgenommen werden, wird laut einer Beratungsstelle dann begünstigt, wenn (Einzel-)Eigentümer:innen im Ausland sitzen und ggf. wenig Kenntnis über das Vorgehen der beauftragten Hausverwaltung haben. Gerade für die Wohnungssuchenden ist dabei nicht immer klar, ob die Vermittler:innen zu dem:der Vermieter:in oder zu der Hausverwaltung gehören. Ein Betroffener berichtet, dass er erst nach mehreren Besichtigungen mit einer Person verstanden hat, dass diese selbst nicht der:die Vermieter:in, sondern ein:e Vermittler:in ist:

„But it was, at the beginning I thought they were the landlord because they would invite you and then you go see the place. I had been to like two or three viewings with them and it was until the third one that I realized, ah, he’s an agent.“ (Betrof. 8)



Vormieter:innen

Auch Vormieter:innen können zu Vermittler:innen werden, wenn sie ihr Vorschlagsrecht an eine Gebühr koppeln oder Wohnungen selbst inserieren und dabei nicht offenlegen, dass sie selbst nicht die Vermieter:innen sind. Auch das Verlangen hoher Abschlagszahlungen für Möbel durch Vormieter:innen oder hoher Möblierungszuschläge von Vermieter:innen, koppeln den Zugang zu einer Wohnung an zusätzliche Geldzahlungen und können daher in gewisser Weise zu dieser Praxis hinzugezählt werden. Die aufgerufenen Preise stehen dabei häufig nicht im Verhältnis zu der Qualität der angebotenen Möbel (siehe [Praxis: Informelle Untervermietung](#)).

Anderer Zugang zum Wohnraum

Wo Vermittler:innen nicht selbst in Unternehmen arbeiten bzw. selbst Wohnraum besitzen, stellt sich die Frage, wie sie Zugang zu den Wohnungen bekommen. So wird vermutet, dass dort, wo Vermittler:innen in keinem Anstellungsverhältnis mit Wohnungsunternehmen stehen, zumindest Kontakte in diese bestehen. So können z. B. Absprachen zwischen Vermittler:innen und Mitarbeiter:innen getroffen werden, die auch das Teilen von Vermittlungsgebühren beinhalten. In einer anderen Variante bezahlen Vermittler:innen selbst Geld, um z. B. Vorrang in der Besichtigung und Anmietung von Wohnraum zu bekommen und diese dann wiederum für eine noch höhere Gebühr weitervermieten bzw. kurz vor Mietvertragsabschluss eine andere Person in den Mietvertrag einsetzen zu können. Ein Wohnungsunternehmen¹⁶, dass Besichtigungstermine über ein Zufallsprinzip vergibt, vermutet, dass Vermittler:innen sich mit einer Vielzahl an E-Mail-Adressen auf Wohnungsinserate bewerben und so die Chance auf einen Besichtigungstermin erhöhen. Zur Besichtigung können sie dann die eigentlich wohnungssuchende Person schicken oder selbst die Wohnung anmieten und dann gegen Gebühr weitervermitteln. Auch im Fall der Wohnungssuche gegen Geld, wie im Zitat auf Seite 47 beschrieben, ist zumindest teilweise zu vermuten, dass Vermittler:innen auf regulären Wegen Wohnraum suchen – so, wie auch reguläre Makler:innen vorgehen würden.

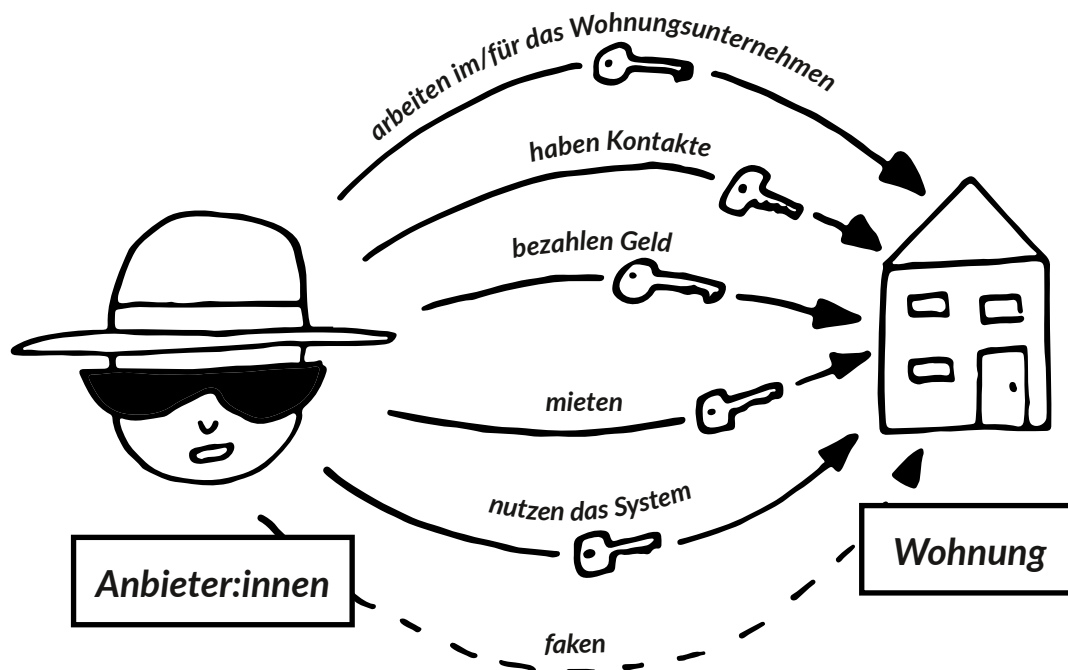
Neben der tatsächlichen Vermittlung von Wohnraum gibt es ebenfalls Vermittler:innen, die mit Fake-Angeboten arbeiten. Hier werden Wohnungen inseriert, die gar nicht tatsächlich verfügbar sind. Teilweise geben sich die Vermittler:innen dann als Mitarbeiter:innen von Wohnungsunternehmen aus, wenn sie Wohnungssuchende anschreiben oder sie erstellen Fake-Angebote auf einschlägigen Immobilienportalen. Davor warnen inzwischen u. a. die LWUs:

Bitte beachten Sie: Leider kommt es vor, dass sich Dritte als Wohnungsvermittler im Auftrag von degewo ausgeben und eine Provision verlangen. degewo bietet Wohnungen niemals über WhatsApp, Instagram oder anderen Messenger Diensten an. degewo verlangt zu keinem Zeitpunkt Provision von Ihnen. Weitere Informationen finden Sie unter [Schutz vor Betrug](#).

Wir vermieten unsere Wohnungen ausschließlich provisionsfrei.

Abb. 3: Screenshot von der Internetseite der degewo, <https://www.degewo.de/immosuche> (abgerufen am 06.11.2025).

¹⁶ Diese Information stammt aus einem Gespräch mit einem LWU, das die Fachstelle zwar während der Erhebungsphase, jedoch in einem anderen inhaltlichen Kontext geführt hat.



Praxis: Kautionsbetrug

Der Kautionsbetrug ist eines der am längsten bekannten Betrugsmodelle auf dem Wohnungsmarkt. Vor diesem warnt bereits die Polizei Berlin mit einer eigenen Kategorie auf ihrer Internetseite. Dort heißt es:

„Betrüger schalten auf Immobilienportalen im Internet immer wieder Fake-Anzeigen und locken in seriös wirkenden Inseraten mit niedrigen Mietpreisen in guten Lagen. Dabei geben sie sich als Makler oder Vermieter aus. Ihre Masche ist immer die gleiche: die neuen Mieter sollen die Kautions oder die erste Miete vorab überweisen. Die Wohnungen jedoch gibt es nicht oder sind bereits vermietet.“ (Polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes o. J.)

Informationen und Aufklärungsmaterialien dazu finden sich ebenfalls auf den Homepages der Verbraucherzentrale¹⁷ sowie des Berliner Mietervereins¹⁸. Auch medial wurde dieses Thema bereits im Rahmen zahlreicher Zeitungsartikel aufgegriffen, wie die Beispiele in der Einleitung zu diesem Bericht zeigen.

Ebenso hat uns das LKA Berlin auf Anfrage für ein Interview zu informellen Praxen auf dem Wohnungsmarkt insb. auf die Praxis des Kautionsbetrugs hingewiesen. Ein über die schriftliche Antwort (siehe [Kasten unten](#)) und inhaltlich über den Kautionsbetrug hinausreichendes Interview wurde vom LKA nicht als notwendig angesehen, was darauf hindeutet, dass die Verflechtung und Bedeutung der Informalisierung des Wohnungsmarktes hier insgesamt noch weniger Beachtung findet.

Fälle des Kautionsbetrugs, die sowohl das Ziel haben können, Vorabzahlungen als auch Daten von den Wohnungssuchenden zu bekommen, finden sich ebenfalls in der Befragung. Eine Beratungsstelle berichtet von Fällen, die sich mit der Beschreibung der Polizei Berlin weitestgehend decken.

¹⁷ <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/vertraege-reklamation/abzocke/fakewohnungen-im-internet-so-erkennen-sie-falsche-immobilienanzeigen-27576> (abgerufen am 06.11.2025)

¹⁸ <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0924/scheinvermietung-woran-illegale-tricks-und-maschen-zu-erkennen-sind.htm> (abgerufen am 06.11.2025)

Kostenwillkür

*Bohdan** ist im Jahr 2023 vor dem Krieg in der Ukraine nach Deutschland geflohen und ist seither drei Mal umgezogen. Er wohnt seit zwei Monaten in einer vorübergehenden möblierten Untermiete ohne Mietvertrag in einer Wohnung mit mehreren Menschen. Die Wohnung hat er über einen *Facebook*-Post mit Foto, Beschreibung des Zimmers, Miete, Lage und Kontaktmöglichkeit gefunden. Zuvor wohnt er ebenfalls in (zwei) befristeten Untermietverhältnissen, wobei meist auch die Hauptmieter:innen oder Verwandte der Hauptmieter:innen mit in der Wohnung wohnen. Für kein Mietverhältnis erhält er einen Vertrag. Die Hauptmieter:innen sprechen Ukrainisch oder Russisch, die Wohnungen findet er über *Facebook*. Teilweise sind die Mietverhältnisse von vornherein befristet, teilweise wird ihm kurzfristig mitgeteilt, dass er wieder ausziehen muss. Aktuell wird er von einem Integrationslotsen unterstützt, der u. a. beim WBS-Antrag sowie der Zusammenstellung von Unterlagen für das Jobcenter hilft. Darüber hinaus sucht Bohdan überwiegend selbstständig eine Wohnung, wobei ihm andere Menschen aus der Ukraine die Seite *inberlinwohnen.de* empfohlen haben. Er sucht v. a. in *Facebook*-Gruppen und über den Messenger-Dienst *Viber* nach Wohnungen. Die *Facebook*-Gruppen sind meist nach Sprachen und Herkunftsländern sortiert und sind geschlossen, das heißt, der Beitritt ist nur nach Einladung durch ein Mitglied gestattet.

Für Bohdan ist das größte Problem, dass er nur sehr kurze und prekäre Mietverhältnisse zu häufig hohen Mietpreisen findet. Dadurch muss er ständig unter Druck nach Wohnungen suchen. Dadurch, dass er keinen Vertrag hat, gibt es auch keine Sicherheit bezüglich der Miethöhe. In seiner letzten Wohnung sollte er erst 450 Euro bezahlen, kurz vor dem neuen Monat wurde die Miete auf 500 Euro erhöht. Da er sich in den Wohnungen nicht anmelden kann, hat er bereits 400 Euro für eine Scheinanmeldung für ein Jahr bezahlt.

Ansonsten belastet es Bohdan, dass er meist keine Antworten auf seine Wohnungsbewerbungen erhält. Schwierig für ihn ist außerdem die Kombination aus fehlenden Informationen über den Wohnungsmarkt und Sprachbarrieren.

Darum greift er auch auf informelle Makler:innen zurück, die seine Sprache sprechen. Die Kontaktdaten bekommt er über Bekannte. Allerdings hatte er bisher kein Glück, ein:e Makler:in hat sich nach dem ersten Kontakt nicht mehr bei ihm zurückgemeldet. Die Preise variieren zwischen 500 und 4.000 Euro. Er selbst würde zwischen 1.000 und 2.000 Euro für ein:e:n Makler:in bezahlen, wenn er darüber ein sicheres Wohnverhältnis bekommt und die Suche maximal drei Monate dauert. Bohdan ist sich bewusst, dass sich das nicht alle leisten können.



Attraktive Wohnungsanzeigen mit Wohnungen in guter Lage, mit gehobener Ausstattung und zu günstigen Preisen, zielten darauf ab, Daten der Wohnungssuchenden zu erhalten. Diese sollten Kopien des Reisepasses und Bankdaten vorab schicken, da sich der Eigentümer derzeit im Ausland befände und daher vorerst auch keine Besichtigung der Wohnung möglich sei. Dies funktioniert häufig ebenfalls in Kombination mit der Forderung einer Anzahlung. Eine Wohnungssuchende, die eine Anzeige über eine Facebook-Gruppe gefunden hat, sollte neben ihren Bankdaten und einer Ausweiskopie auch 500 Euro vorab als Sicherheitsleistung bezahlen. Neben der Inserierung solcher Angebote u. a. auf *Immobilienscout* und *Facebook* berichtet eine Betroffene auch von einer gefälschten Anzeige auf Airbnb bzw. einer gefälschten Airbnb-Seite:

„And at the end they just ask you to transfer the money to the Airbnb account. Which happened to be a fake Airbnb, but I spotted that in Ukraine and at some point, I was already suspicious about that.“ (Betrof. 3)

Kautionsbetrug wird teilweise auch mit der Praxis *Wohnungsvermittlung* gekoppelt. Wohnungssuchende sollen dann vorab eine Kautionsleistung bezahlen, bevor die nächsten Schritte der Vermittlung eingeleitet werden. Dies stellt sich nach Einschätzung der Beratungsstellen in den meisten Fällen als Betrug heraus.

Auskunft des Landeskriminalamtes:

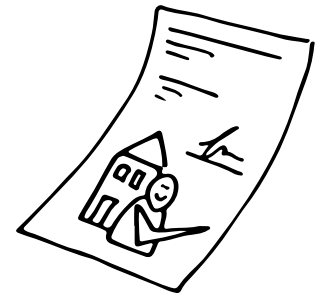
„Zum Thema „Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt“ liegen uns keine Vorgänge vor, folglich sind diesbezüglich hier auch keine relevanten Erkenntnisse vorhanden. Im hiesigen Bereich erfolgt eine Bearbeitung von entsprechenden Betrugsanzeigen, damit verbunden unter dem besonderen Blickwinkel auf die damit verbundenen finanziellen Aspekte der angezeigten Straftat. Gerne geben wir jedoch nachfolgende Hinweise und Handlungsempfehlungen.

Die Vorgehensweise der Tatverdächtigen (TV) bei Betrugsstaten im Zusammenhang mit Mietwohnungen ist vielschichtig. In vielen Fällen hatten Geschädigte keinerlei persönlichen Kontakt und gelangten ohne persönliche Übergabe an Schlüssel zur Wohnungsbesichtigung. Kautionen und Abstandszahlungen erfolgten nach Vorgabe der TV per Überweisung. Dabei nutzten die TV die Möglichkeit, Finanzflüsse soweit zu verschleiern, dass eine weitere Verfolgung zumindest wesentlich erschwert und die Feststellung ihrer Identität vereitelt wurde. In anderen Fällen hatten Geschädigte direkten Kontakt zu den TV und leisteten Zahlungen in bar. Häufig nutzten TV einen zeitlich begrenzten Zugriff auf Wohnungen, die sie potentiellen Opfern zur Besichtigung vorstellen konnten, z. B. als Ferienunterkunft angemietete Privatwohnungen. Darüber hinaus sind auch Taten bekannt, bei denen TV ihre Opfer ohne vorherige Wohnungsbesichtigung auf der Basis zahlreich bebildeter, teils von seriösen Angeboten kopierten Inseraten im Internet zu Zahlungen veranlassten. Zur Vermeidung des persönlichen Kontakts gaben TV häufig unter Vorspiegelung einer glaubhaft wirkenden Legende an, im Ausland zu sein. [...] Auch das Auftreten vermeintlicher Vertreterinnen und Vertreter anerkannter Maklerinnen und Makler sollte eine Prüfung nicht entbehrlich scheinen lassen, da sich Täter auch missbräuchlich der Identität seriöser Firmen bedienen. [...]“

Nachfolgend enthält die Antwort Handlungsempfehlungen für Wohnungssuchende, darunter zu prüfen, ob Wohnungsgebende die Berechtigung haben, das Mietobjekt zu vermieten, keine Vorauszahlungen zu leisten, keine persönlichen Daten preiszugeben und Wohnungsannoncen nach Rechtschreib- oder Grammatikfehler, die durch die Nutzung von Sprachübersetzungsprogrammen entstanden sein können, zu überprüfen.

Praxis: Anmeldung gegen Geld

Unter- und Zwischenmietverhältnisse, in denen sich Mieter:innen nicht anmelden können, nehmen zu. Gerade Menschen, die neu nach Berlin kommen – insb., wenn sie aus dem Ausland zuziehen – sind jedoch auf eine Anmeldung angewiesen. Eine Anmeldung ist nach dem Bundesmeldegesetz verpflichtend und ist Voraussetzung für existenzielle Dinge, wie eine Kontoeröffnung, das Beantragen einer Steueridentifikationsnummer und dadurch bedingt das Aufnehmen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, die Aufnahme in eine Krankenkasse oder auch die Verlängerung einer Aufenthalts- sowie Arbeitsgenehmigung, woran der Verbleib in Deutschland gekoppelt ist. Für die Übernahme der KdU durch Sozialamt, Jobcenter oder LAF ist eine Anmeldung ebenfalls dringend erforderlich. Da eine Anmeldung für viele Lebensbereiche essenziell ist, nimmt die Praxis der Scheinanmeldung zu (vgl. auch Enne 2024). Neben der Ermöglichung einer Scheinanmeldung als solidarische Praxis (vgl. ebd., Anmeldung für Alle! o. J.), werden Anmeldungen zunehmend gegen Geld angeboten.



Wohnverhältnisse, Kündigungsmodalitäten

Neben den klassischen Untermietverhältnissen, die z. B. wegen befristeter Auslandsaufenthalte der Hauptmieter:innen (z. B. im Rahmen des Studiums) zustande kommen, existiert heute eine zunehmende Bandbreite und Zahl von Untervermietungs- und Kurzzeitvermietungsformen (siehe [Praxis: Informelle Untervermietung](#)). Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und der starken Unterschiede zwischen dem Mietpreisniveau von Bestandsmietverträgen und bei Neuvermietungen, kündigen viele Mieter:innen ihre Wohnverhältnisse bei einem geplanten Auszug nicht mehr, sondern vermieten die Wohnung unter. Ebenso ist Untervermietung eine Möglichkeit, steigende Mietkosten zu kompensieren und so eine Wohnung halten zu können, die Mieter:innen andernfalls nicht (mehr) finanzieren könnten. Obwohl gesetzlich klar geregelt ist, wann eine Untervermietung durch den Eigentümer zu erlauben ist, nimmt die Zahl informeller Untervermietung ohne Erlaubnis der Vermieter:innen zu. Gründe können vielfältig sein, darunter z. B., dass

- Mieter:innen auf die Untervermietung angewiesen sind und keine Ablehnung riskieren möchten
- Mieter:innen den Aufwand scheuen, z. B. weil nur für eine kurze Dauer untervermietet werden soll
- Vermieter:innen auf die Bitte um Erlaubnis nicht reagieren oder die Erlaubnis (begründet oder unbegründet) verwehren
- die Erlaubnis möglicherweise an Untervermietungszuschläge gekoppelt wird, wodurch die Wohnkosten weiter steigen würden
- Hauptmieter:innen mit der Untervermietung selbst Profit machen wollen

Wird ohne Erlaubnis der Vermieter:innen untervermietet, ist eine Anmeldung regelmäßig nicht möglich. So soll die Untervermietung unentdeckt bleiben. Gerade Menschen, die Hürden im Zugang zum regulären Wohnungsmarkt haben, müssen häufig auf diese Form der Mietverhältnisse zurückgreifen (siehe Fallbeispiele [Keine Anmeldung, kein Mietvertrag – kein Mietvertrag, keine Anmeldung](#) und [Kostenwillkür](#)). Teilweise fehlen Unterlagen, die dem Abschluss eines regulären Mietvertrags im Wege stehen, z. B. eine Schufa-Auskunft, teilweise sind keine passenden insb. bezahlbaren Wohnungen verfügbar oder die Wohnungssuchenden werden aufgrund geringer Einkommen oder von Diskriminierung von potenziellen Vermieter:innen abgelehnt. Genau diese Wohnungssuchenden sind wiederum besonders häufig darauf angewiesen, sich in einer Wohnung anmelden zu können. Z. B., weil dies für Zahlungen des Jobcenters oder des Kindergelds notwendig ist und / oder weil ansonsten

keine Anmeldung in Deutschland besteht. Um diese Lücke zu schließen, werden inzwischen vermehrt (Schein-)Anmeldungen gegen Geld angeboten. Dies geht meist in doppeltem Sinne mit einer Unsicherheit für die Betroffenen einher. Zum einen benötigen sie dann eine Scheinanmeldung, wenn sie in ohnehin unsicheren Untermietverhältnissen leben. Zum anderen ist auch die Dauer der Scheinanmeldung häufig zeitlich begrenzt und unterliegt nicht selten der Willkür der Anmeldenden. So berichten Betroffene und Beratungsstellen, dass Betroffene teilweise ohne Absprache oder Vorwarnung wieder abgemeldet werden. Teilweise werden neue oder höhere Geldzahlungen verlangt, um die Anmeldung aufrechtzuerhalten. Damit ist die Wohnsituation für Betroffene, die auf eine Scheinanmeldung angewiesen sind, häufig zusätzlich prekär.

„Es gibt auch Fälle, wo die Menschen in einer Wohnung wohnen [...] eine Anmeldung von woanders haben und dann sind sie ständig in dieser Unsicherheit [...] ich habe schon mehrere Familien gehabt, die in solchen Situationen waren und plötzlich sagt entweder derjenige, der die Anmeldung gegeben hat, ich kann dich hier nicht mehr anmelden [...] Oder bei dem sie wohnen sagt, ich will jetzt wieder rein oder sie holen jemand anderen für mehr Miete. Und dann muss ich sie auf Notunterkünfte verweisen, weil mehr kann ich auch nicht machen.“ (Berat. 2)

Kosten

Die Kosten für eine Anmeldung variieren. Genannt werden zwischen 200 Euro pro Person und Monat (2) bzw. zwischen 300 – 500 Euro für ein Jahr (1), wobei auch günstigere Angebote zu „Freundschaftspreisen“ von 30 Euro pro Monat bekannt sind. Die Gebühren müssen teilweise im Voraus, z. B. für ein halbes Jahr, bezahlt werden.

Kontakt

Ähnlich wie Angebote zur Wohnungsvermittlung werden auch Anmeldungen u. a. online angeboten, z. B. über Facebook oder Messenger-Dienste wie Telegram und sehr häufig über Kleinanzeigen.

„Also ich kann Ihnen sofort, in zwei Stunden haben Sie eine Meldeadresse, wenn Sie eine wollen. Da muss man auf Facebook gehen oder in 30 Minuten wahrscheinlich, wenn die Leute sofort antworten. Ich muss auf Facebook oder Telegram gehen. [...] Die Anzeige heißt richtig, ich verkaufe eine Meldeadresse. [...] Oder ich biete eine Meldeadresse an. Der Rest wird dann per [Privatnachricht] geregelt, wie viel die kostet und so weiter.“ (Berat. 14)

Eine Betroffene berichtet, dass sie viele Angebote für eine Anmeldung gegen Gebühr in ukrainischsprachigen Telegram-Gruppen gesehen hat. Der Preis wird dabei häufig erst im Kommentar und nicht im eigentlichen Post erwähnt und der Kommentar anschließend wieder gelöscht.

Art der Anbieter:innen, Spezialisierung

Die Bereitstellung einer Anmeldung ist eng verknüpft mit Praxen innerhalb des Typ B) Vermietung prekärer Wohnverhältnisse. Zum einen bedingt ein Wohnverhältnis ohne Anmeldung die Notwendigkeit einer Scheinanmeldung, zum anderen werden beide Praxen auch ganz direkt in einer Geschäftsstrategie miteinander verknüpft. Nicht selten bieten gerade gewerbliche Groß-WG-Anbieter:innen die Möglichkeit zur Anmeldung als Teildienstleistung mit an. Ist keine Anmeldung möglich, wird die Vermietung von Mehrbettzimmern mit der Praxis einer sogenannten Scheinanmeldung gegen Geldzahlung gekoppelt.¹⁹

¹⁹ Unklar bleibt aus den Erhebungsdaten, ob die Meldeadresse am tatsächlich angemieteten Schlafplatz ist oder in einem anderen Wohnhaus.

„Die illegale Zurverfügungstellung von Meldeadressen und die Zurverfügungstellung von ein, zwei, drei Klappbetten in einem Zimmer. Das Ganze dann als möblierte Bleibe zu vermieten und im Mietpreis nicht gebunden zu sein dadurch. [...] Und diese, also das sind häufig, also manchmal machen die einen die polizeiliche Meldung oder die Meldeadresse, die anderen machen dann die Zimmer. Oder eben wie gesagt in Personalunion, da werden die Leute total gemolken und das ist wirklich, das ist gängige Praxis.“ (Berat. 14)

Praxis: Schattenmiete

Das Verlangen einer sogenannten Schattenmiete kann als lange bekannte informelle Praxis bezeichnet werden. Diese umfasst das Verlangen einer zusätzlichen Geldzahlung, welche über die eigentliche, meist vertraglich vereinbarte Miete hinaus informell gefordert wird. Das heißt, sie wird in der Regel mündlich „vereinbart“ und gilt als im Mietverhältnis enthaltende Barzahlung. Inwiefern diese bereits vor der Vertragsunterzeichnung angekündigt wird oder in einem möglichen Druckszenario erst im Nachhinein sozusagen eingetrieben wird, bleibt offen.

Wohnverhältnisse, Kündigungsmodalitäten und Kosten

Schattenmieten kommen v. a. in Fällen vor, in denen die Miete vom Jobcenter übernommen wird. Hier verlangt der:die Vermieter:in dann neben der über das Jobcenter finanzierten Miete eine zusätzliche Miete (meist etwa in Höhe der Grundmiete), die direkt von der betroffenen Person bezahlt werden muss. Häufig handelt es sich um wettbewerbsabhängige Wohnverhältnisse, in denen Mieter:innen auch nach Anmietung noch in Konkurrenz zu anderen potenziellen Mietparteien stehen. „Vermieter:innen“ verlangen dann willkürlich mehr Geld, teilweise mit der Begründung, es gäbe andere Interessent:innen, die mehr zahlen würden, und drohen mit Rauswurf, sollten die Bestandsmieter:innen nicht zahlen wollen. Eine Beratungsstelle berichtet in diesem Zusammenhang von einer Klientin, einer älteren Frau, die ein Untermietverhältnis eingegangen ist. Erst hatte sie dafür keinen Mietvertrag, später hat sie einen Vertrag erhalten, musste dafür jedoch die doppelte Miete, eine über das Jobcenter und eine in bar, bezahlen. Für die Barmiete musste sie nahezu das gesamte Geld aufwenden, dass sie zusätzlich zur Kostenübernahme vom Jobcenter erhielt. Der Vermieter wollte schließlich noch mehr Geld, was sie jedoch nicht zahlen konnte. Daraufhin hat er das Untermietverhältnis gekündigt und sie musste ausziehen. Dieser Fall ist exemplarisch für die Wirkungsweise der Praxis Schattenmiete.

Durch das bewusste Zusammenwirken dieser Praxis mit der Kostenübernahme über die Leistungsträger, lässt sich die Praxis *Schattenmiete* im weiteren Sinne dem wissenschaftlich bereits konzeptualisierten „Hartz-IV-Modells“ bzw. des „Discountwohnens“ (Holm 2010; Müller 2012; Raab 2017; Bernt et al. 2022) zuordnen. Diese Modelle beschreiben eine Geschäftsstrategie, bei der die Vermietung wenig rentabler Wohnungen mit eher unterdurchschnittlicher Wohn- und Ausstattungsqualität gezielt innerhalb der sozialpolitischen Vorgaben und Richtlinien der Leistungsträger sowie an leistungsberechtigte Personen passiert. Ähnliche Tendenzen lassen sich auch in den Praxen des *Typ B) Vermietung prekärer Wohnverhältnisse* wiedererkennen, weshalb die Konzepte im [Zwischenfazit: Zusammenwirken von informellem und regulärem Wohnungsmarkt](#) bzw. im Kapitel [Diskussion: Auswirkungen der Praxen](#) noch einmal ausführlicher diskutiert werden.

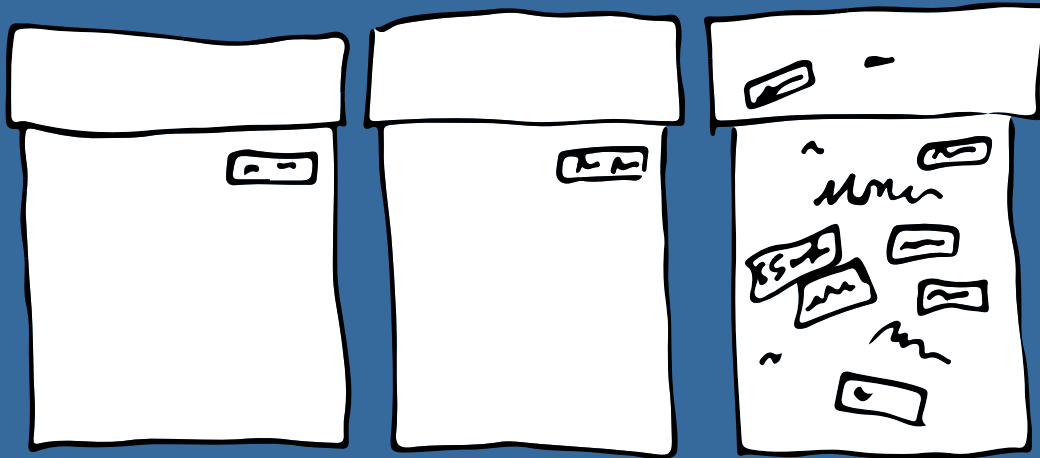
Neben einer zusätzlichen Barmietzahlung zur Grundmiete, werden in anderen Fällen auch weitere zusätzliche Zahlungen vereinbart, z. B. für die Anmietung eines separaten Parkplatzes. So berichtet eine Beratungsstelle, dass eine Klientin für einen Parkplatz 400 Euro im Monat bezahlen sollte, obwohl sie selbst kein Auto besaß. Diese Art der Sonderkosten wurde in Zeiten des Berliner Mietendeckels (MietenWoG Bln, in Kraft zwischen 2020 – April 2021) verlangt. Während das MietenWoG in Berlin in Kraft war, gab es vermehrt Fälle, in denen Sonderzahlungen u. a. für eine Möblierung oder separate Dienstleistungsverträge vereinbart wurden, um darüber die Mietenbegrenzung des MietenWoG Bln umgehen zu können (vgl.

Leiß 2020 und 2021). Seither nimmt insgesamt die Vermietung möblierter Wohnungen und Zimmer stark zu, die häufig mit hohen Sonderkosten für Möblierungszuschläge einhergehen und nicht allein auf informeller Ebene stattfinden, sondern sich zunehmend als spezialisiertes Mietwohnungssegment auf dem regulären Markt herausbilden. Die Grenzen zwischen informellem und regulärem Markt sind an dieser Stelle fließend. Darauf wird im Rahmen der [Praxis: Gewerbliche Vermietung von Groß-WGs](#) sowie im [Zwischenfazit: Zusammenwirken von informellem und regulärem Wohnungsmarkt](#) und im Kapitel [Diskussion: Auswirkungen der Praxen](#) noch einmal näher eingegangen.

Praxis: Sonstige Dienstleistungen gegen Geld

Im Rahmen der Wohnungssuche werden auch kleinere Dienstleistungen gegen Geld angeboten. Dazu gehört z. B. die Übersetzung bei Besichtigungsterminen. Hier sprechen potenzielle Übersetzer:innen Wohnungssuchende vor der Tür der zu besichtigenden Wohnungen oder im öffentlichen Raum an. Teilweise wird die Leistung erbracht, teilweise kommt es zu Betrugsfällen. Z. B. müssen Übersetzer:innen vorab bezahlt werden, tauchen bei der eigentlichen Besichtigung dann aber nicht mehr auf. In einem konkreten Fall wurden zehn Euro verlangt.

Möbliertes Kurzzeitwohnen über kommerzielle Plattformen



Yaw* kommt aus Ghana. Er ist vor zwei Jahren nach Berlin gekommen, um an einer Privatuniversität zu studieren. Er hat bisher in sechs verschiedenen Wohnungen gelebt, die entweder als WG mit eigenem Zimmer oder als Mehrbettzimmer mit bis zu fünf Personen in einem Raum organisiert waren. Seine längste Wohndauer an einem Ort waren 15 Monate. Bei den meisten Wohnverhältnissen handelte es sich um möblierte Kurzzeitvermietungen, die er über professionalisierte Plattformen gebucht oder auf *Kleinanzeigen* und WG-Gesucht gefunden hat. Seine erste Unterkunft hat er aus Ghana heraus über eine professionelle Plattform gebucht. Zwar hatte ihm eine Freundin Kontakte nach Berlin vermittelt, diese konnten ihm bei der Wohnungssuche jedoch nicht weiterhelfen, sodass er auf die Plattform zurückgegriffen hat. In der ersten Wohnung konnte er sich anmelden und ist dort auch heute noch gemeldet, obwohl er nicht mehr dort wohnt. Zwischenzeitlich waren dort so viele Menschen gemeldet und namentlich an der Tür genannt, dass der Postbote die Post nicht mehr zustellen konnte. Seine letzte Zwischenmiete hat er über einen früheren Mitbewohner vermittelt bekommen. Yaw sucht selbstständig nach Wohnungen und hat erst nach und nach im Zuge vieler Wohnungsbewerbungen erfahren, welche Unterlagen er benötigt. Vorteil der kommerziellen Kurzzeitvermietung war, dass die Plattformanbieter keine Schufa oder Mietschuldenfreiheitsbescheinigung verlangt haben.

Zuletzt hat er über eine Kennenlern-App eine Person getroffen, die ihm den Wohnungsmarkt näher erklärt und die Wohnungssuchportale von Wohnungsunternehmen gezeigt hat. Inzwischen helfen ihm auch Arbeitskolleg:innen bei der Suche. Hier bleibt für ihn Sprache jedoch als größte Hürde bestehen, da es häufig keine oder fehlerhafte Übersetzungen von Informationen gibt und er sich schlecht zurechtfindet. Er ist auch zu den verschiedenen insb. LWU hingegangen, um sich vor Ort auf Wohnungen zu bewerben – ohne Erfolg. Auch hier hat er Sprache als große Hürde erlebt, da viele Mitarbeiter:innen nicht auf Englisch mit ihm kommunizieren wollten. Meist wurde er auf eine Bewerbung über die Internetseite verwiesen. Neben der Sprache erlebt er sein Einkommen als Hürde. Viele der Wohnungsangebote erscheinen ihm überteuert bzw. sind für ihn nicht leistbar, obwohl er bereit wäre, 50 % seines Einkommens (500 Euro) für ein Zimmer zu bezahlen. Über die Zeit hat er mehrere Angebote bekommen, dass ihm ein Zimmer gegen Geld vermittelt werden könnte. U. a. auf *Kleinanzeigen* und über Messenger-Dienste haben Menschen ihm angeboten, eine Wohnung in einem bestimmten Zeitraum für ihn zu suchen bzw. ihm mehrere Wohnungen zu zeigen. Die Gebühren lagen dabei meist zwischen 100 – 150 Euro. Er hat die Angebote nicht in Anspruch genommen.

4.2 Typ B: Vermietung prekärer Wohnverhältnisse

Eine weitere Entwicklung innerhalb des zunehmend angespannten und durch Mangel an bezahlbaren Wohnraum geprägten Wohnungsmarktes in Berlin, ist eine zunehmende Prekarisierung von Wohnverhältnissen. Die Prekarisierung von Wohnverhältnissen wird als zweiter Informalisierungs-Typ neben dem Typ A) *Zugang über Geldzahlung* abgegrenzt. Prekarisierung stellt eine Entwicklung dar, die mit verschiedenen Praxen – von der Zunahme informeller Untermietverhältnisse ohne Anmeldung und zu hohen Mietpreisen bis hin zu einer gewerblichen Vermietung von Mehrbettzimmern oder Schrottimmobilien – einhergeht und durch diese Praxen wiederum verschärft wird. Gleichzeitig ist die Prekarisierung als Reaktion innerhalb eines Wohnungsmarktes zu verstehen, auf dem prekäre Mietverhältnisse zunehmend kommodifizierbar werden. Konkret heißt das: Ein angespannter Wohnungsmarkt führt dazu, dass auch sehr prekäre Wohnverhältnisse v. a. als Angebote an marginalisierte Gruppen zu einem lukrativen Teil des Marktes werden. Da selbst diese Wohnverhältnisse marktförmig strukturiert unterschiedlich viel Miete und Gebühren einbringen können, entwickeln sich Praxen darum herum, welche eine Kommerzialisierung und Professionalisierung in Bezug auf die Vermarktung dieser Angebote nach sich ziehen.

Im Folgenden werden die diversen Praxen der Vermietung und Verstärkung prekärer Wohnverhältnisse, die aus den Erhebungsdaten abgeleitet werden können, beschrieben und analysiert.

Praxis: Informelle Untervermietung

Wohnungen oder auch einzelne Zimmer unterzuvermieten ist generell keine ungewöhnliche Praxis auf Wohnungsmärkten. Im Gegenteil bildet dies eine reguläre Art der Vermietung, die hinsichtlich der Ansprüche von Mieter:innen und Vermieter:innen gesetzlich geregelt ist (vgl. §§ 553, 540 BGB). In zunehmend angespannten Wohnungsmärkten und v. a. für Gruppen von Wohnungssuchenden, die neu in einer Stadt sind und einen Zugang zum Wohnungsmarkt suchen, startet die Wohnbiografie häufig in Untervermietungsverhältnissen. Eine von betroffenen Wohnungssuchenden in den Interviews häufig beschriebene Aneinanderreihung von Untermietverhältnissen klingt wie folgt:

„Ich habe bei einem Freund gepennt. Den kannte ich schon seit langem. Es war bei ihm auf der Couch für ein paar Wochen. Dann war ein anderer Freund im Urlaub [für] einen Monat. Dann habe ich sein Zimmer für einen Monat genommen. Dann habe ich etwas auf Facebook gefunden. Und da war ich auch als Untermieterin. Also ich habe mit einem Paar gewohnt. Die waren die Hauptmieter:innen und ich als Untermiete. Und da hatte ich auch eine Anmeldung. [...] Also es war sehr lange. In drei Jahren habe ich in acht verschiedenen Wohnungen gewohnt. Und immer informell. Nur die letzte war... Also da, wo ich gerade bin, war eigentlich fest und offiziell.“ (Betrof. 9)

Sind reguläre Wege in den Wohnungsmarkt entweder ausgeschöpft, da die Zustimmung für eine Untervermietung u. a. aufgrund der Verwertungslogiken²⁰ von den Vermietenden nicht erteilt bzw. aufgrund befürchteter negativer Konsequenzen auf Seiten der Hauptmieter:innen gar nicht erst angefragt werden oder aber der Markt bezahlbaren Wohnraums mittlerweile so eng geworden, dass auch der Umgang mit Untervermietungen lukrative Erwirtschaftungsräume öffnet, können daraus informelle Praxen mit Untervermietung erwachsen.

²⁰ Allgemein gilt nach bundesdeutscher Gesetzgebung, dass eine Untervermietung regulär zuzustimmen ist, sofern die Mieter:innen ein berechtigtes Interesse nachweisen können und nur ein Teil des Wohnraumes untervermietet werden soll. Eine Ablehnung der Untervermietung kann nur mit einer für den Gesetzgeber stichhaltigen Begründungen erfolgen. Eine Neuvermietung der Wohnung kann Vermieter:innen aufgrund höher Mieterhöhungsspielräume lukrativer erscheinen, als die Zustimmung zur Untervermietung zur Bestandsmiete (zuzüglich etwaiger Untervermietungszuschläge) und damit ihre Entscheidung zur Genehmigungserteilung beeinflussen. Darüber hinaus kann die Genehmigung zur Untermiete eine Gebühr für ebendiese nach sich ziehen. Dies ist für Mieter:innen mit geringen finanziellen Ressourcen gleichbedeutend mit einer Mieterhöhung.

Keine Anmeldung, kein Mietvertrag – kein Mietvertrag, keine Anmeldung

Ana* ist seit 3,5 Jahren in Berlin und hat in dieser Zeit in acht verschiedenen Wohnungen gewohnt – immer informell und überwiegend ohne die Möglichkeit sich anzumelden. Aktuell lebt sie in einer sicheren Wohnsituation. Sie konnte die Wohnung eines Freundes übernehmen. Es ist eine Ein-Zimmer-Wohnung in Neukölln, in der sie auch gemeldet ist. Ana lebte schon mal vor 12 Jahren für einen Sommer zur Untermiete in Berlin und merkt, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt seither deutlich schlimmer geworden ist. Als sie 2022 wieder nach Berlin kommt, schläft sie zuerst für ein paar Wochen bei einem Freund auf der Couch und kann anschließend für einen Monat das Zimmer eines anderen Freundes nutzen. Als nächstes findet sie auf *Facebook* ein Zimmer zur Untermiete, für das sie einen Mietvertrag bekommt und wo sie sich auch anmelden kann. Aufgrund eines angespannten Verhältnisses zu den Hauptmieter:innen zieht sie schließlich wieder aus. Als nächstes kann sie das Zimmer der Mitbewohnerin einer Freundin untermieten, die für eine Weile ins Ausland geht. Da sie ihre Möbel dalässt, verlangt sie eine hohe Miete. Nach einer Weile kündigt sie an, ein paar Dinge aus dem Zimmer holen zu wollen. Als Ana wieder in ihr Zimmer kommt, ist dieses leer, ihre „Vermieterin“ hat alle Möbel inkl. Lampen mitgenommen, sodass Ana am Abend im Dunkeln sitzt. Als nächstes kommt Ana für einen Monat in dem Zimmer eines Bekannten unter, der im Urlaub ist und findet danach eine weitere informelle Untermiete, bis sie schließlich die Wohnung in Neukölln bekommt. Hier zieht sie zuerst als Untermieterin ein, kann nach kurzer Zeit aber den Mietvertrag regulär übernehmen. Dass alle Mietverhältnisse nur befristet und kurzfristig verfügbar sind, belastet Ana stark. Sie kommt nirgendwo richtig an und macht sich dauerhaft Sorgen darüber, wo sie nächsten Monat wohnen wird und ob sie das bezahlen kann. Zusätzlich hat sie kein Mitbestimmungsrecht in den Wohnungen und muss die Regeln und das Verhalten der Hauptmieter:innen akzeptieren.

Wohnungen sucht Ana überwiegend selbstständig über WG-Gesucht und in *Facebook*-Gruppen bzw. über ihre Kontakte. Trotz ihres Netzwerks fehlt es ihr an Wissen über den Wohnungsmarkt und Hilfsangebote. Da ihre Freund:innen schon lange in Berlin sind, kennen sie sich mit den aktuellen Problemlagen nicht aus. Portale wie *Immobilienscout* nutzt sie nicht, da sie aufgrund des Umzugs aus dem Ausland keine Schufa hat, ebenso wegen Sprachbarrieren. Sie fühlt sich in einer sehr schwachen Position und hat das Gefühl, dass sie als Migrantin ohne gute Deutschkenntnisse keine Ansprüche stellen darf. Ihre Herkunft spielt dabei eine große Rolle bei der Wohnungssuche. So ist stets eine der ersten Fragen, woher sie komme. Als sie auf Wohnungssuche ist, jobbt sie nebenbei in einem Café und hat nur wenig Geld zur Verfügung. Zu dem Zeitpunkt weiß sie nicht, dass sie zusätzliche Leistungen vom Jobcenter beziehen könnte. Die Beantragung von Wohngeld oder der Übernahme der KdU ist für sie jedoch über weite Strecken ohnehin nicht möglich, da sie sich in kaum einer Wohnung melden kann. Sie steckt in einem Teufelskreis: ohne Schufa bekommt sie keine reguläre Wohnung und ohne reguläre Wohnung bekommt sie keine staatliche Unterstützung und bleibt in prekären Wohnverhältnissen.



Mietpreis und Geldzahlung

Die allgemeine Miethöhe bei informellen Untervermietungen bewegt sich in einem preislichen Rahmen von 500 bis 800 Euro berichten Interviewpartner:innen, die selbst bereits solche Wohnformen besichtigt oder dort gewohnt haben. Insgesamt ist auch diese Praxis von einer überbeurteilten Miethöhe geprägt. Ähnlich wie eine Ausprägung der [Praxis: Wohnungsvermittlung](#), bei welcher häufig hohe Abschlagssummen für zurückgelassene Möbel verlangt werden, richten sich der Mietpreis sowie zusätzliche Geldzahlungen bspw. nach der (vermeintlichen) Qualität der Ausstattung der Zimmer.

Im Aspekt der preislichen Gestaltung zeigt sich auch der Zusammenhang zu der unten beschriebenen Vermietung von Schrottimmobilien. Auch hier dienen, wie eine Interviewpartnerin es beschrieb, „Schrottmöbel“ oder „ein durchgefurztes Sofa“ für die Berechnung einer höheren Grundmiete oder Abschlagszahlung.

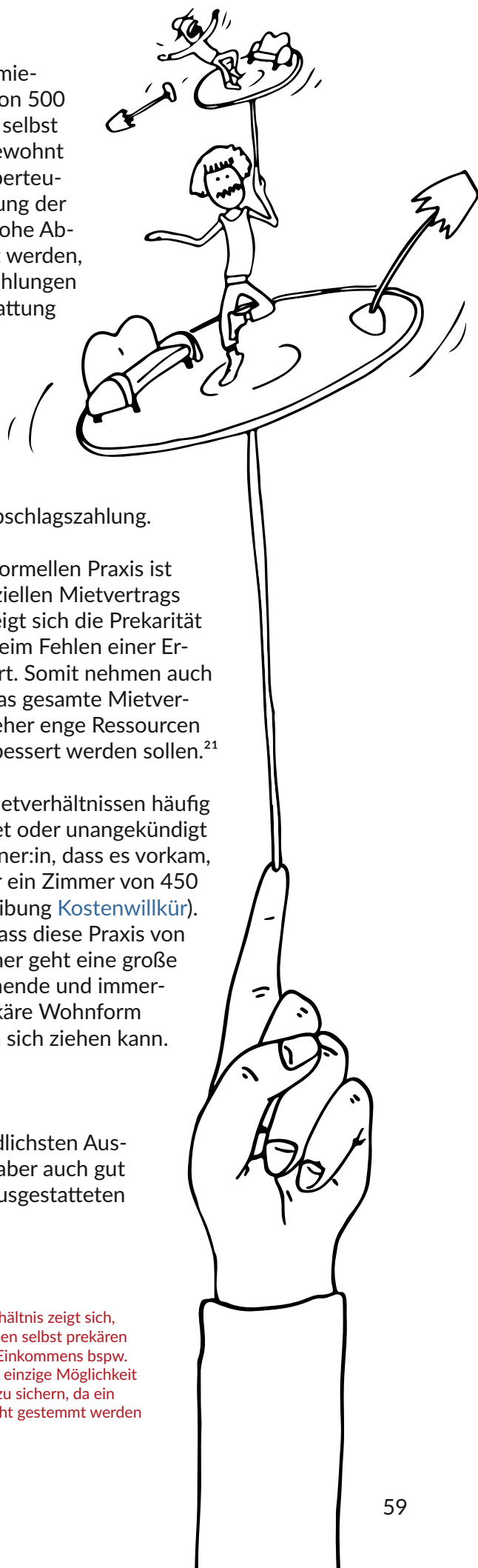
Der Umgang mit der Mietpreisgestaltung dieser informellen Praxis ist eng verbunden mit dem häufigen Fehlen eines offiziellen Mietvertrags (siehe auch [Praxis: Anmeldung gegen Geld](#)). Hier zeigt sich die Prekarität dieser Praxis, da die gesamte Wohngemeinschaft beim Fehlen einer Erlaubnis zur Untervermietung eine Kündigung riskiert. Somit nehmen auch die Hauptmietenden selbst eine Unsicherheit für das gesamte Mietverhältnis in Kauf, da sie selbst in der Regel finanziell eher enge Ressourcen haben, welche durch diese informelle Praxis aufge bessert werden sollen.²¹

Nicht nur fällt die Miethöhe in informellen Untermietverhältnissen häufig hoch aus, auch Mieterhöhungen können unerwartet oder unangekündigt verlangt werden. So beschreibt ein:e Interviewpartner:in, dass es vorkam, dass zwei Tage vor dem neuen Monat die Miete für ein Zimmer von 450 auf 500 Euro erhöht wurde (siehe auch Fallbeschreibung [Kostenwillkür](#)). Auch im Umgang mit Mieterhöhungen zeigt sich, dass diese Praxis von einer starken Prekarisierung geprägt ist. Damit einher geht eine große Unsicherheit für die Mietenden sowie eine zunehmende und immerwährende Angst vor Obdachlosigkeit, da diese prekäre Wohnform häufig relativ unvorhersehbar eine Kündigung nach sich ziehen kann.

Wohnverhältnisse

Zur Untermiete wird Wohnraum in den unterschiedlichsten Ausstattungen angeboten, mit bestehenden Mängeln, aber auch gut bewohnbar bis hin zu gut instandgehaltenen und ausgestatteten Zimmern.

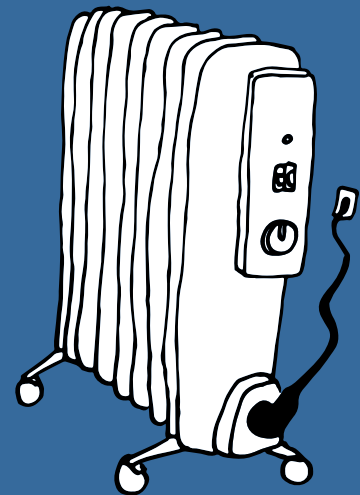
²¹ Mit dem Inkaufnehmen eines Risikos für das eigene Mietverhältnis zeigt sich, dass auch innerhalb eines informellen Sektors die Anbietenden selbst prekären Wohnsituationen ausgesetzt sind. Aufgrund eines geringen Einkommens bspw. wird die informelle Untervermietung als die wahrgenommen einzige Möglichkeit genutzt, um die eigene Wohnform aufrechtzuerhalten oder zu sichern, da ein hoher Mietpreis als alleinige:r Hauptmieter:in womöglich nicht gestemmt werden kann.



Kommerzielle Untervermietung der ganzen Wohnung

Ole* kommt aus Oldenburg zum Studieren nach Berlin. Ole findet seine Zimmer über WG-Gesucht. Zusätzlich schaut er über *Instagram* nach Wohnungen, jedoch ohne Erfolg. Innerhalb der ersten 1,5 Jahre zieht er vier Mal um. Bereits nach kurzer Zeit zieht Ole aus seiner ersten WG aus, weil sich sein Mitbewohner und Hauptmieter der Wohnung verbal übergriffig verhält. Sein zweites WG-Zimmer ist von vornherein befristet, sodass er auch dort nach kürzerer Zeit wieder auszieht, ähnlich beim dritten Zimmer. Dann findet er erneut ein WG-Zimmer. Wie schon bei den Zimmern zuvor handelt es sich um ein Untermietverhältnis. Das Zimmer findet er über WG-Gesucht. Inseriert wird es von den zwei aktuellen Untermieter:innen, die eine Ersatzperson für eine der Mitbewohner:innen suchten, da diese ausziehen wollte. Zum „Vermieter“, der Hauptmieter der Wohnung ist, jedoch selbst nicht dort wohnt, hat Ole keinen Kontakt. Den Vertrag schließt er schließlich mit einem Freund des Vermieters ab, der diesen auch stellvertretend unterschreibt. Der Freund ist selbst Hauptmieter einer Wohnung im gleichen Haus, die er ebenfalls untervermietet. Ole hat von vornherein ein ungutes Gefühl, u. a., weil er die Miete in bar bezahlen soll. Diese wird in unregelmäßigen Abständen und mit nur kurzfristiger Vorwarnung von dem „Vermieter“ oder seinem Freund abgeholt, wenn diese gerade in der Gegend sind.

Direkt nach seinem Einzug im Frühjahr bemerkt Ole, dass die Heizung nicht richtig funktioniert. Der „Vermieter“ bringt daraufhin Elektro-Heizkörper vorbei – eine Reparatur der regulären Heizung passiert nicht. Nach einer Weile geht auch der Boiler, den die WG zur Warmwasseraufbereitung nutzt, kaputt. Auch nach vielfacher Nachfrage beim Hauptmieter wird dieser nicht repariert. Ole und seine Mitbewohnerinnen überlegen, mit einer Mietminderung zu drohen. Da sie jedoch die Miete in bar direkt an den Hauptmieter bezahlen, trauen sie sich schließlich nicht, weil sie Angst haben, dass er ihnen gegenüber aggressiv werden könnte.



Aufgrund der schwierigen Situation zieht zwischenzeitlich eine Mitbewohnerin aus. Ole und seine Mitbewohnerin möchten das Zimmer wiedervermieten, finden jedoch niemanden. Ihr „Vermieter“ unterstützt sie nicht bei der Suche. Am Tag des Auszugs der Mitbewohnerin wird dann der Strom durch den Stromanbieter abgestellt. Weil der „Vermieter“ wieder nicht zu erreichen ist, meldet sich Ole schließlich direkt beim Eigentümer, einem größeren privaten Immobilienunternehmen. Dort erklärt man ihm, dass er offiziell nicht in der Wohnung angemeldet sei und daher keine Auskünfte bekommen könne – obwohl der „Vermieter“ ihm beim Einzug eine Wohnungsgeberbestätigung vorgelegt hatte, die wie ein Original des Eigentümers aussah. Ihm wird von der Hausverwaltung geraten, nach einer neuen Wohnung zu suchen.

Zwischenzeitlich wird ihm vom Hauptmieter angeboten die Wohnung zu übernehmen, wobei diese dann nur noch 900 Euro im Vergleich zu den aktuell vereinbarten 1.500 Euro kosten würde. Ole geht auf das Angebot nicht ein und sucht nach einer anderen Wohnung, zwischenzeitlich kommt er immer wieder bei Freund:innen unter, wenn er Warmwasser, eine Heizung oder Strom braucht. Er hört sich im Bekanntenkreis nach freien Zimmern um und findet so ein neues WG-Zimmer. Seine Kautions für das aktuelle Zimmer erhält er nicht zurück. Er überlegt, dagegen vorzugehen, entscheidet sich aber dagegen. Da der Hauptmieter offensichtlich in der untervermieteten Wohnung gemeldet ist, seine Post dort aber nicht abholt und auch nicht auf Mahnungen etc. zu reagieren scheint, schätzt Ole seine Chancen schlecht ein, die Herausgabe des Geldes gerichtlich einzufordern. Er ist v. a. froh, dass er jetzt in einem sicheren und unbefristeten Mietverhältnis ohne Schwierigkeiten wohnt.

Nicht selten wurden von betroffenen Interviewten informelle bis illegale Untervermietungen beschrieben, ohne Option zur polizeilichen Anmeldung, in beengten Zimmern von drei bis vier Quadratmetern, welche lediglich genug Raum zum Schlafen boten. Solche „Behausungen“ werden zu Preisen bis hin zu 800 Euro angeboten. Eine Interviewpartnerin beschrieb eine Wohnungsbesichtigung zur Untermiete, bei der die drei vorhandenen Zimmer jeweils provisorisch durch Möbel abgetrennt wurden, damit bis zu fünf Personen in einem Zimmer unterkommen konnten. Auch hier gab die Betroffene an, dass der Vermieter 850 Euro pro Person verlangte, für Wohnraum ohne Privatsphäre. Diese Bedingungen beschrieb die Studentin als beängstigend und unsicher, weshalb sie sich letztlich gegen dieses Wohnungsangebot entschied. Diese beengten Mietverhältnisse überschneiden sich dabei auch mit der unten folgenden [Praxis: Gewerbliche Vermietung von Groß-WGs](#). In anderen Fällen wurden einzelne Zimmer oder ganze Wohnungen in unterschiedlichem Zustand untervermietet.

Teil einer Untervermietung ist meist eine Möblierung des Zimmers sowie darüberhinausgehend die Ausstattung der Wohnung mit Alltags- und wichtigen Gebrauchsgegenständen bspw. für Küche und Bad. Der Zustand der Möbel und die Ausstattung der Wohnung können dabei relativ breit variieren. Dies kann davon abhängen, welche Anbieter:innentypen hinter dem Modell der informellen Untervermietung stehen oder aber, inwiefern bereits prekär lebende Menschen ihre eigenen schlechten Wohnbedingungen zum Aufbessern der eigenen finanziellen Ressourcen vermieten. Ebenso eng verknüpft mit den Wohnverhältnissen ist die preisliche Gestaltung der Untervermietung, wie oben bereits nachvollzogen wurde.

„Ich musste auch ganz viel bezahlen, weil ihre Möbel da waren, obwohl ich die Möbel gar nicht nutzen konnte. Ja genau, es war heftig. Und dann einmal ist sie gekommen, sie meinte, sie holt ein paar Sachen ab. Und als ich zurückkam, hat sie alles mitgenommen, ohne mir Bescheid zu sagen. Auch die Lampe, also ich hatte kein Licht. Es war einfach so eine Überraschung am Ende des Tages.“ (Betrof. 9)

Eine (überbezahlte) Miethöhe wird demnach häufig mit einer Möblierung begründet, die wiederum oft nicht mit der tatsächlichen Qualität und Nutzbarkeit der Möbel korrespondiert. Im Gegenteil senkt eine schlechte oder dysfunktionale Möblierung den Wohnstandard häufig zusätzlich. Oder es kommt, wie oben beschrieben, zu einem plötzlichen Entzug von Möbeln, wenn die eigentlichen Mieter:innen sich entscheiden, ihre Ausstattung nun doch anderweitig zu nutzen. Diese Willkür bezüglich des Umgangs mit der Möblierung ist ein weiterer Ausdruck davon, dass informelle Untervermietung als eine durch Unsicherheit geprägte Vermietungspraxis kategorisiert werden kann.

Kündigungsmodalitäten und Anmeldung

Wie oben bereits beschrieben, erhalten die Untermietenden häufig keinen gültigen Mietvertrag oder eine andere schriftliche Vereinbarung. Im Gegenteil nutzen die Vermietenden, hier Hauptmieter:innen, ein konstantes Drohszenario des Rauswurfs, um die eigenen Bedingungen für deren Verhalten im (gemeinsamen) Wohnverhältnis aufzuerlegen. Eine in den Interviews häufiger beschriebene Vorgehensweise der Hauptmietenden ist die zur Untermiete wohnende Person kurz vor Monatsende einfach aus der Wohnung zu schmeißen. Dies kann entweder damit zusammenhängen, dass eine Person gefunden wurde, die bereit ist mehr zu zahlen oder aber, dass die Person, die ihr Zimmer vermietet hatte, ihr Pläne geändert hat und frühzeitig wieder selbst die Wohnung nutzen möchte. Dieses Vorgehen beschneidet das Mitbestimmungsrecht der Untermietenden stark und ein gleichberechtigtes Zusammenleben wird verhindert. Ein:e betroffene:r Interviewpartner:in beschreibt dies eindrücklich:

„Es war immer, du darfst hierbleiben, solange du unter meinen Bedingungen wohnst. Das war natürlich nicht schön.“ (Betrof. 9)

Ebenso wurde diese Praxis auch als ein „Wohnverhältnis ohne Selbstbestimmung“ beschrieben. Denn das Wohnen kann nur unter den Bedingungen der Mitbewohnenden bzw. des Vermietenden praktiziert werden. Mit den ungeklärten Kündigungsmodalitäten wird somit ein selbstbestimmtes Wohnen verwehrt und eine Wohnform, die auf Anpassung an die Bedarfe der Hauptmietenden ausgelegt ist, entsteht. Eine interviewte Wohnungssuchende beschreibt eindrücklich die Interdependenz zwischen überhöhter Miete und der Einschränkung der Selbstbestimmung im eigenen Wohnverhältnis, die dieser informellen Praxis innewohnt:

*„[D]ie [Hauptmieterin] wollte einfach mehr Geld als eigentlich im [Hauptmiet-]Vertrag steht. Also ich wusste schon, dass sie eigentlich weniger bezahlt. Das schon. Aber immer, wenn ich etwas gesagt habe, meinte sie, du kannst gerne gehen. Also bleiben musst du nicht.“
(Betrof. 9)*

Die Unsicherheit durch fehlende Mietverträge führt sich in einer häufig nicht vorhandenen Möglichkeit zur Anmeldung weiter. Dies führt bspw. dazu, dass weder die gesamten KdU oder aber Zuzahlungen zur KdU beantragt werden können. Gerade Menschen in prekären Lebenslagen, die neu nach Berlin oder Deutschland zugezogen sind, müssen sich in einem neuen Land, aber auch in neuen Sozialsystemen und Bürokratien zurechtfinden. In einem Interview berichtet eine Person, die ursprünglich aus Südamerika kommt, dass sie erst nachdem sie ihren Job als Kellner:in verloren hatte erfuhr, dass sie eigentlich Anrecht auf eine Zuzahlung zur KdU hatte. Aufgrund des fehlenden Untermietvertrags konnte die Person diese aber ohnehin nie beantragen. Dass insb. bei der Praxis der informellen Untervermietung häufig keine Möglichkeit besteht, sich behördlich zu melden, zieht eine Bandbreite an Konsequenzen nach sich, welche je nach Prekaritätsgrad der Betroffenen mehr oder weniger existenzielle (finanzielle) Auswirkungen haben kann (siehe auch [Praxis: Anmeldung gegen Geld](#)). Insb. in Bezug auf die Möglichkeit zur Anmeldung grenzt sich die Praxis der informellen Untervermietung von der Praxis der gewerblichen Vermietung von Mehrbettzimmern und Groß WGs ab, die häufiger bewusst darauf abzielt, eine Kostenübernahme durch die Leistungsträger zu ermöglichen (und abzugreifen) (siehe [Praxis: Gewerbliche Vermietung von Groß-WGs](#)). Innerhalb beider Praxen gibt es jedoch Misch- und Unterformen, die sich insb. in der vorhandenen oder nicht vorhandenen Möglichkeit zur Anmeldung von der Mehrheit der Fälle abgrenzen.

Sonderform: Kommerzielle Vermietung meist ganzer Wohnungen

Neben der Vermietung einzelner Zimmer in einer Wohnung, in der Hauptmieter:innen mitwohnen oder nur kurzzeitig nicht wohnen, zeichnet sich eine Unterform der informellen Untervermietung durch den kommerziellen Charakter der Vermietung aus. Damit sind nicht unbedingt große Unternehmen oder Plattformen²² gemeint, sondern vielmehr eine Form der informellen Untervermietung, bei welcher Hauptmietende die gesamte Wohnung an zufällig zusammengewürfelte Mitbewohnende vermietet und dabei eine Miete, die über dem eigentlichen Gesamtmietpreis der Wohnung liegt, genommen wird.

Diese Ausprägung der informellen Untervermietung hat häufig negative Folgen für die Untermietenden, wie das Fallbeispiel [Kommerzielle Untervermietung der ganzen Wohnung](#) eindrücklich beschreibt, bei dem ein Hauptmieter seine mängelbehaftete und später nahezu unbewohnbare Wohnung zu einer überhöhten Miete an Student:innen untervermietete – ohne das Wissen des Eigentümers Heimstaden.

²² Die Vermietung von Zimmern oder auch Betten in Mehrbettzimmern in größeren WGs ist, wie unten beschrieben, eine eigene informelle Praxis. Gleichzeitig hat sich auf dem Berliner und auch auf bundesdeutschen Wohnungsmärkten ein neues Teilsegment entwickelt, das die kurzzeitige Vermietung von möbliertem Wohnraum, auch im Wohngemeinschaftsformat, als lukrative Verwertungspraxis nutzt. Teil dieser Vermietungspraxis ist es, dass durch ihren gewerblichen Charakter eine polizeiliche Meldung häufig möglich ist. Für viele Neuzugezogene nach Berlin eröffnet dies die Möglichkeit, einen Fuß in den Berliner Wohnungsmarkt zu bekommen. Dies wird im wissenschaftlichen Diskurs bereits als „Ankunftspraxis“ beschrieben, die aus Perspektive der Wohnungssuchenden eine informelle Praxis darstellt, da sie das möblierte Kurzzeitwohnen nur als Übergangsform nutzen, um im Anschluss eine eigene, reguläre Wohnung anmieten zu können (vgl. hier Aaron 2024).

Die extremste Auswirkung dieser Praxis zeigt sich in diesem Fall in folgendem interdependentem Widerspruch: Obwohl der Hauptmieter eine deutlich überhöhte Miete für die Wohnung verlangte, wurde der WG der Strom abgestellt, da der Hauptmietende die Stromrechnung nicht mehr zahlte. Die Kenntnis des eigentlichen Mietpreises kam zum Ende des Mietverhältnisses zum Vorschein, da der Hauptmieter dem letzten Bewohner anbot, die Wohnung zu übernehmen. Dabei zeigte sich, dass die Wohnung anstatt der zur Untermiete veranschlagten 1.500 Euro nur 900 Euro warm kostete. Der Fall steht exemplarisch für die drastischen Auswirkungen und Ausprägungen, welche die Praxis der *informellen Untervermietung* mit sich bringt. Nicht selten kann dies existenzielle Folgen und nicht zuletzt den Wohnungsverlust für diejenigen, die sich auf dieses Mietmodell einlassen, bedeuten.

Ein weiterer Sonderfall der Untervermietung der gesamten Wohnung wurde in einer Zusage auf den Aufruf zur Teilnahme an der Erhebung im Rahmen der zweiten Befragungswelle von einer Betroffenen besonders drastisch geschildert:

„Ich war vor etwa 3 Jahren sehr verzweifelt auf WG-Suche und hatte dann ein WG-Casting in einer WG, die mir sehr sympathisch war und habe dann auch direkt die Zusage gekriegt. Das Zimmer, das ich dann bezogen habe, war die ehemalige Küche, sehr dunkel, etwa 8 – 9 m², habe 400 Euro dafür bezahlt. Hatte dort keine Möglichkeit auf Anmeldung und auch keinen Vertrag, da mir von den Hauptmietern (die gar nicht selbst dort gewohnt haben, aber dafür zwei ihrer Kinder) gesagt wurde, das sei ja ‚nicht nötig‘. Als ich dann nach drei Monaten wieder ausgezogen bin, habe ich von einer anderen Mitbewohnerin, die zeitgleich ausgezogen ist [...], erfahren, dass es sich bei der Wohnung um eine WBS-Wohnung / Sozialwohnung handelte, die Gesamtmiete von der ganzen Wohnung belief sich auf 900 Euro, meine ehemalige Mitbewohnerin zahlte 500 Euro für ihr Zimmer, ich 400 Euro - wir zahlten also die gesamte Wohnungsmiete, die beiden Kinder der Hauptmieter zahlten gar keine Miete, und die waren auch die einzigen, die ‚offiziell‘ in der Wohnung lebten. Da Untermieten bei Sozialwohnungen nicht legal sind, lebten wir also beide illegal dort, hatten keine Anmeldung und ich bekam am Ende auch noch aus irgendwelchen fadenscheinigen Gründen einen Teil meiner Kautions nicht wieder. [...] und ich konnte nichts dagegen machen, weil ich offiziell ja gar nicht dort wohnte. Am Ende hat mich dann der Vater in der U-Bahn angerufen und mir gesagt, dass ich in einer Woche ausziehen muss, und keinen Grund genannt.“ (Betrof. 6, online Zusendung nach Aufruf über Social Media)

Die informelle Untervermietung von Zimmern in sozial geförderten Wohnungen ist den Interviewdaten zu entnehmen kein Einzelfall. Mehrere Interviewte beschrieben, dass sie Angebote über Portale wie *Kleinanzeigen* oder *WG-Gesucht* fanden, in denen Zimmer in Sozialwohnungen untervermietet wurden. Per se ist es aus mietrechtlicher Perspektive natürlich zulässig auch in sozial gebundenem Wohnraum in einer Wohngemeinschaft zu leben und an Mitbewohnende unterzuvermieten, sofern alle Mitbewohner:innen über einen WBS verfügen. Wird jedoch eine informelle Vermietungspraxis vollzogen, ohne Genehmigung der Vermietenden, so gehen sowohl Hauptmieter:innen, als auch Untermieter:innen ein hohes Risiko ein. Denn eine Anmeldung wird ohne Genehmigung des:der Eigentümer:in erschwert / mindestens rechtlich verunmöglicht, wodurch Leistungsbeziehende wiederum ihre Wohnkosten nicht als KdU bei Jobcenter & Co angeben können. Für Menschen, die Leistungen beziehen und einen Asylstatus haben, kann es eine doppelte Belastung bedeuten, da diese ihre auf der Flucht mitgenommenen Ersparnisse für besseren Wohnraum ausgeben und Leitungen nicht in Anspruch nehmen können. Es entwickelt sich eine risikobehaftete Praxis, welche eine Spirale von Konsequenzen für beide beteiligte Parteien nach sich ziehen kann. Insb. gilt dies, wenn beide Beteiligten Transferleistungen beziehen. Auch hier zeigt sich deutlich, dass verschiedene Seiten von Betroffenheiten innerhalb einer Praxis zu Tage treten und Risiken durchaus miteinander verwoben sein können. Beide Seiten, Anbieter:innen und Nutzer:innen gehen das Risiko ein das gemeinsame Mietverhältnis zu verlieren, wenn die informelle Untervermietung dem:der Eigentümer:in gemeldet wird.

Insgesamt zeigt sich am Aspekt der sehr unterschiedlich – häufig unterdurchschnittlich – ausfallenden Ausstattung, der Art der Belegung der Wohnungen und der großen Unsicherheiten, die mit fehlendem Kündigungsschutz oder auch der Willkür bezüglich von Mieterhöhungen einhergehen, dass sich die informelle Untervermietung in den größeren Kontext der Prekariisierung von Wohnverhältnissen einordnen lässt.

Art der Anbieter:innen und Vermarktungsstrategie

Gerade für geflüchtete Menschen, die mit Ersparnissen nach Deutschland kommen, dient eine informelle Untermiete auch dazu, aus beengten und schlechten Gemeinschaftsunterkünften herauszukommen. Da eine informelle Untervermietung meistens keine Möglichkeit zur Anmeldung²³ mit sich bringt, können Menschen im Asylbewerbungsverfahren die KdU nicht über das LAF oder andere Leistungsträger, wie das Jobcenter, finanzieren lassen. Dies führt gerade für Menschen, die aus der Ukraine geflüchtet sind, in vielen Fällen dazu, dass sie ihre restlichen Ersparnisse in prekäre Wohnverhältnisse und eben informelle Vermietungspraxen wie hier beschrieben investieren, bis ihnen das Geld ausgeht.

Ziehen wir die Art der Belegung innerhalb dieser Vermietungspraxis mit in die Betrachtung der Vermarktungsstrategie, so lässt sich die Annahme aufstellen, dass auch hier eine gezielte Vermarktung vorliegen kann. Gerade Menschen, die aus dem Ausland nach Berlin ziehen oder aber aufgrund einer Fluchtgeschichte in der Stadt versuchen Fuß zu fassen, erfahren durch Sprachbarrieren, Aufenthaltsstatus, finanzieller Ressourcen und Diskriminierungserfahrungen mehrfach Ausschlüsse auf dem Wohnungsmarkt und werden daher gezielt für eine informelle Untervermietung als Zielgruppe begriffen.

Praxis: Gewerbliche Vermietung von Groß-WGs

Die zweite identifizierte Praxis im Rahmen prekarisierter Wohnverhältnisse umfasst die gewerbliche Vermietung von Groß-WGs. Damit ist die Vermarktung und Vermietung von sogenannten „Zweck-WGs“ bzw. Einzelvermietung von Zimmern innerhalb einer Wohnung gemeint. Die vermieteten Wohnungen haben eher unterkunftsähnlichen Charakter, da häufig Mehrbettzimmer oder gar einzelne Schlafplätze sowie Matratzen auf dem Boden vermietet werden. Eine Beratungsstelle beschreibt eine besonders prekäre Wohnsituation, die durch diese Vermietung vermittelt wurde:

„Ich weiß, es gibt in Tempelhof jemanden, der hat eine Villa und vermietet die Zimmer, wo dann vier Leute auf der Matratze schlafen. Das geht schon ein bisschen Richtung informelle Sachen.“ (Berat. 5)

Insgesamt kann diese Praxis in Zusammenhang mit der sogenannten Hostelwirtschaft gestellt werden. Die Untersuchung „Wohnhaft im Verborgenen“ (Kelling et al. 2020) betrachtet die „Wohnsituation ohne Wohnung“, von welcher in Berlin und anderen Großstädten mehrere zehntausend Menschen betroffen sind, die aufgrund von drohender Straßenobdachlosigkeit von Bezirken und Kommunen unter Übernahme von Übernachtungskosten an privatwirtschaftliche Beherbergungsbetriebe verwiesen werden (ebd.: 12 f.). Diese sogenannten Hostels haben wenig mit den touristischen Übernachtungsmöglichkeiten zu tun, sie gleichen sich lediglich in der Aufteilung der Unterkunft in Mehrbettzimmer mit geteiltem Bad und Küche (ebd.).

²³ Mit einer solchen informellen Praxis geht meist einher, dass die Hauptmietenden die Untervermietung bei der:dem Eigentümer:in nicht offiziell melden, da sie entweder Mieterhöhungen befürchten oder eine generelle Ablehnung, die bei Widersetzen eine fristlose Kündigung nach sich ziehen kann.

Wohnverhältnisse

Die Vergleichbarkeit mit Unterkünften erschließt sich v. a. aus dem Mangel an Privatsphäre, der gemeinschaftlichen Nutzung von Küche und Bad sowie einer häufigen Überbelegung in Mehrbettzimmern, gepaart mit „unzumutbaren Wohnverhältnissen“ (Berat. 3), wie es eine Beratungsstelle auf den Punkt brachte. Obwohl viele Betroffene aus Gemeinschaftsunterkünften ausziehen wollen und mit dem Ziel, eigenen Wohnraum mit einem Recht auf Privatheit zu erlangen, auf die Suche gehen, landen sie erneut in einer Unterbringungsform, in welcher ihnen der „Anspruch auf Wohnen“ (Berat. 5) verwehrt bleibt. Trotz der unterbringungsähnlichen Wohnform bieten diese gewerblichen Groß-WGs keine sozialarbeiterische Betreuung an. „Weil im Grunde ist es nichts anderes als ein Wohnheim, es ist ein Verwahren von Leuten in schlechter Umgebung, du hast keine Privatsphäre, du musst dir Bad und Küche mit anderen Personen teilen“ (Berat. 3), fasst eine Beratungsstelle zusammen. In manchen Fällen kann es in diesen prekären Wohnverhältnissen erneut zu Diskriminierungserfahrungen kommen. Nicht selten kommt es bspw. zu Queerfeindlichkeit, welche durch den Umstand der fehlenden Betreuung durch Sozialarbeiter:innen nicht angemessen aufgefangen werden kann. „Ärger und Stress“ (ebd.), so eine interviewte Berater:in, sind dann die Konsequenz für von dieser Praxis Betroffene.

Kündigungsmodalitäten und Möglichkeit zur Anmeldung

Ein weiteres Merkmal dieser Praxis ist, ebenso wie bei der *informellen Untervermietung*, die Prägung des Mietverhältnis durch Unsicherheit. Konkret ist damit gemeint, dass es häufig keine klaren Regelungen zu Kündigungen gibt: Entweder sind Mietverträge nur auf eine Kurzzeitvermietung ausgelegt oder Mietende können jederzeit aus der Wohnung rausgeschmissen werden. Dabei kann zusammenfassend festgehalten werden, dass umso prekärer die Wohnverhältnisse, desto instabiler das Mietverhältnis, desto höher die Wahrscheinlichkeit, plötzlich aus der Wohnung geschmissen zu werden. Gerade in Mehrbettzimmern, wo nur ein Schlafplatz auf einer Matratze oder Wohnungen in Beständen mit baulich schlechtem Zustand vermietet werden, kann es schnell zu einem Rausschmiss kommen. Sobald sich „lukrative“ Interessent:innen auf ein Angebot melden, werden Kündigungen sehr kurzfristig ausgesprochen. Sind reguläre Mietverträge abgeschlossen worden, verfügen diese zum Teil über Extraklauseln, welche Kündigungen auch kurzfristig ermöglichen.

Ähnlich verhält es sich in Bezug auf die Möglichkeit, sich in diesen Wohnformen anzumelden. Nicht selten bieten gerade gewerbliche Groß-WG-Anbieter:innen die Möglichkeit zur Anmeldung als Teildienstleistung mit an. Darin unterscheidet sich die Praxis im Wesentlichen von der Praxis der *informellen Untervermietung*, zu der es ansonsten viele Überschneidungspunkte gibt. Ist keine Anmeldung möglich, wird die Vermietung von Mehrbettzimmern mit der [Praxis: Anmeldung gegen Geld](#) gekoppelt.

Mietpreis und Geldzahlung

Diese gewerblichen Groß-WGs werden meist überteuert, zu Preisen ab 300 bis 500 Euro pro Bett oder bis zu 800 Euro für eigene „Zimmer“ mit ca. vier Quadratmetern vermietet und zeichnen sich gleichzeitig häufig durch einen schlechten Wohnstandard aus. Da zumeist keine Betreuung durch eine Hausverwaltung oder Eigentümer:innen stattfindet, besteht keine Ansprechbarkeit bei Problemen oder gar eine Beschwerdemöglichkeit. Stattdessen verlangen Plattformen, Unternehmen oder Vermittler:innen hohe Mieten für einen schlechten Wohnstandard. Die Festlegung des Mietpreises erfolgt über unterschiedliche Wege. So können sowohl offizielle Mietverträge ausgestellt werden als auch Vereinbarungen, die auf eine Mietzahlung ohne Vertrag hinauslaufen. Ebenfalls beschreiben Interviewte, dass laut Vertrag ein Zimmer oder eine Wohnung angemietet wird, die Zustände und die Art der Belegung jedoch eher einer Unterbringung mit Mehrbettzimmern ähnelt. In einigen Fällen können auch zusätzliche Geldzahlungen in bar verlangt werden. Mehrere Beratungsstellen sowie Betroffene

berichten in den Interviews davon, dass häufig betroffene Wohnungssuchende auch für die Mehrbettzimmer einen Mietvertrag ausgestellt bekommen, welchen sie beim Jobcenter vorlegen können. Nicht selten wird zusätzlich zum Mietvertrag „unter der Hand“ eine Summe in bar draufgeschlagen (siehe [Praxis: Schattenmiete](#)).

Sonderform der gewerblichen Vermietung von-Groß WGs

Eine besondere Ausprägung der gewerblichen Vermietung von Groß-WGs wird häufig unter dem Stichwort „Schrottimmobilien“ verhandelt. Auch wenn diese Form der Vermietung nicht zwangsläufig einer Wohngemeinschaft mit fremden Mitbewohnenden ähneln muss, so kann dies als Unterform des *Typ B) Vermietung prekärer Wohnverhältnisse*, ähnlich der Praxis der Groß-WGs, kategorisiert werden. Eine weitere Gemeinsamkeit, weshalb es in dieser Erhebung als Unterkategorie einer gemeinsamen Praxis verstanden wird ist, die Spezialisierung der Vermietung an bestimmte Zielgruppen. In Bezug auf Wohnbestände in schlechtem baulichem Zustand wird die Vermarktung häufig auf die Gruppe von größeren Familien aus der Community der Rom:nja und Sinti:zze fokussiert. Die besondere Benachteiligung durch Mehrfachdiskriminierung und das intersektionale Wirken von Hürden (bspw. die Verschränkung von geringer Literalisierung, Sprachbarrieren, fehlenden großen Wohnungen und Antiziganismus, auch: Gadjé-Rassismus) führt für die davon Betroffenen aus der Community der Rom:nja und Sinti:zze häufig zu einem umfassenden und absoluten Ausschluss vom regulären Wohnungsmarkt. Aus diesem Grund sind sie besonders vulnerabel für ausbeuterische Mietverhältnisse mit schlechter Wohnqualität.

Die gewerbliche Vermietung von Schrottimmobilien zeichnet sich daher neben der Überbelegung und dem schlechten baulichen Zustand und entsprechender Wohnverhältnisse v. a. durch die überteuerte und gezielte Vermietung an große Familien aus der Community der Rom:nja und Sinti:zze aus. Ein mehrfach genanntes Beispiel von Beratungsstellen war die Vermietung einer 1,5 Zimmer Wohnung für pauschal 1.000 Euro an eine fünfköpfige Rom:njafamilie. Damit einhergehend herrscht in diesen Unterbringungsformen ebenfalls eine hohe Räumungsgefahr, so wurden Familien mehrfach über Nacht vor die Tür gesetzt. Ein besonders eindrückliches Beispiel beschreibt eine Sozialarbeiterin aus einer Beratungsstelle:

„Es gab eine ganze Weile lang in Schöneweide so Schrottimmobilien, die zu absurden Preisen vermietet wurden. Also auch 1,5 Zimmer Wohnungen an fünfköpfige Familie für 1.000 Euro Miete. Das dann irgendwie übernommen wird, aber so mit bröckelndem Putz. Die Leute sind dann auch, ich weiß von einer Familie [...] die sind einfach mehr oder weniger über Nacht vor die Tür gesetzt worden. Also die waren zwei Wochen in Rumänien, sind zurückgekommen, ihre Sachen waren alle weg. Und der Vermieter hat gesagt, nee ist nicht mehr.“ (Berat. 5)

Eine andere Beratungsstelle wiederum beschrieb im Interview, dass einzelne Bezirksamter bereits auf die Problematik der „überbelegte[n] Ausbeutungshäuser“ aufmerksam geworden sind, in denen eine gezielte Überbelegung mit Familien der Rom:nja und Sinti:zze Community stattfindet.

Art der Anbieter:innen und Vermarktungsstrategie

Mehrere Beratungsstellen haben in der Befragung bestätigt, dass die gewerbliche Vermietung von Zweck-WGs und Mehrbettzimmern häufig von Unternehmen bzw. Firmen mit offiziellem Auftritt im Internet und zum Teil mit einer Auswahl an über die Vermietung hinausgehenden Dienstleistungen geschieht. Teilweise werden diese Zimmer / Betten auch direkt an bestimmte Bedarfsgruppen, so bspw. Menschen mit Fluchterfahrung oder Transferleistungsbeziehende, vermarktet. Diese Form der informellen Praxis zeichnet sich durch eine ausgeprägte kommerzielle Strategie und damit einhergehende Professionalisierung aus. Aus der Analyse der definierten Zielgruppe und deren Bedarfen werden Dienstleistungen entwickelt und in eine Geschäftsstrategie eingefügt.

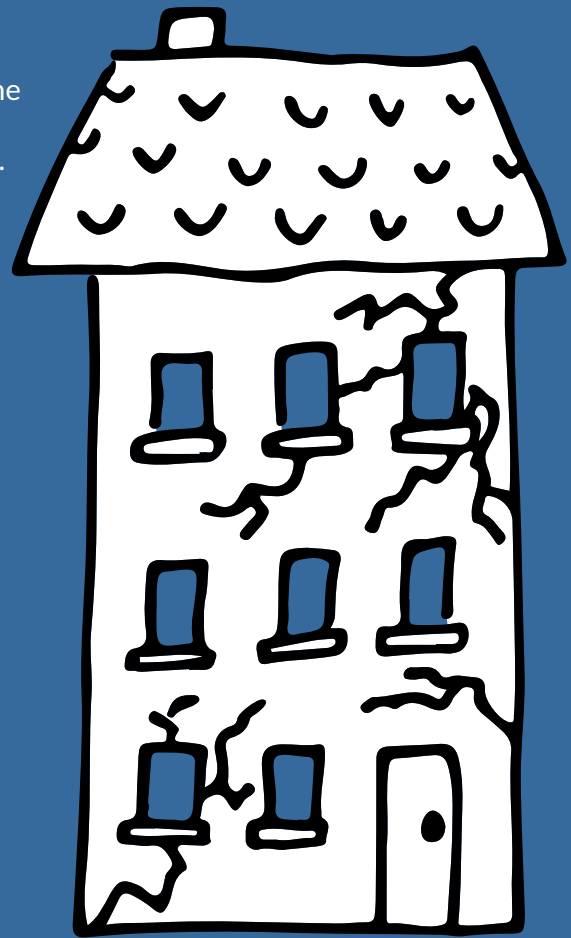
Schrott und Schikane

Adrian* kommt im Jahr 2012 aus Rumänien nach Berlin. Seine erste richtige Wohnung in Berlin ist eine Ein-Zimmer-Wohnung in Charlottenburg bei einem Privatvermieter, der nur an Student:innen vermietet. Dort wohnt er mit seiner Partnerin. Der Vertrag ist auf drei Jahre befristet und wird anschließend nicht verlängert. Die Wohnung bekommt er über einen Kontakt von der Arbeit (ohne Gebühr).

In seiner letzten Wohnung wohnt er drei Jahre, zuerst mit seiner Partnerin und einem Kind, später mit zwei Kindern. Es ist eine Zwei-Zimmer-Wohnung in Treptow-Köpenick, die sie ebenfalls über einen Kontakt finden. Der Vertrag ist befristet, wobei später mit Unterstützung des Bezirksamtes von einem Mietrechtsanwalt festgestellt wird, dass die Befristung nicht rechtmäßig ist. Das Haus gehört einem privaten Einzelvermieter, der dies zuerst verwahrlosen lässt und später anfängt, die Mieter:innen zu schikanieren. Es gibt Wasserschäden, die nicht behoben werden, später wird erst das Wasser und dann der Strom abgestellt. Die Wohnungsaufsicht stellt schließlich fest, dass Gefahr für Leib und Leben besteht und lässt das Haus räumen. Adrian und seine Familie sollen in einer Notunterkunft in Pankow unterkommen. Die Familie fürchtet sich vor dem Umzug in die Sammelunterkunft, sie haben ein kleines Baby und die Frau wurde kürzlich operiert.

Anstatt in die Notunterkunft zu ziehen, kommen sie in der Wohnung von Adrians Mutter in Neukölln unter. Diese lebt in einem sicheren Mietverhältnis und sie haben die Möglichkeit, sich dort anzumelden. Das ist wichtig, da die Familie wenig Geld hat und auf die Auszahlung von Leistungen wie dem Kindergeld angewiesen sind. Der Umzug zu Adrians Mutter hilft der Familie kurzzeitig, ist jedoch keine langfristige Lösung, da die Wohnung für die gesamte Familie zu klein ist.

Adrian sucht aufgrund fehlender Kenntnisse des Wohnungsmarktes sowie fehlender Sprachkenntnisse nicht selbstständig nach Wohnungen und ist auf Unterstützung angewiesen. Er hofft, eine Wohnung über das Bezirksamt zu bekommen. Andernfalls weiß er nicht, wie er eine Wohnung bekommen soll. Über seinen Bekannten- und Verwandtschaftskreis bekommt er Angebote, Wohnungen gegen Geld vermittelt zu bekommen, zuletzt eine Ein-Zimmer-Wohnung in Lichtenberg für 5.000 Euro. Dies kann er sich nicht leisten. Die Wohnung wäre außerdem zu klein für die Familie. Adrian hat den Eindruck, dass er ohne Hilfe von öffentlichen Stellen nur die Chance auf eine Wohnung hat, wenn er Geld dafür bezahlt. Dies führt zu großer Hilflosigkeit und Frustration, insb., da er seine letzte Wohnung, in die er bereits Geld für Möbel und Gestaltung investiert hat, unfreiwillig verlassen musste.



Aus dieser scheint sich ein Wettbewerbsvorteil auf einem engen Wohnungsmarkt zu ergeben, der eine neue Sparte des Marktes eröffnet. Ähnliche Strategien nutzen Plattformen für möbliertes Kurzzeitwohnen und Vermieter:innen innerhalb des regulären Marktes, welche hohe Mieten durch Zuschläge für Möbel und weitere Dienstleistungen oder die bewusst genutzten Ausnahmen von den Regelungen der sogenannten Mietpreisbremse erzielen, da nur „zum vorübergehenden Gebrauch“ vermietet wird. Hier lässt sich aktuell eine zunehmende Ausbildung spezialisierter Mietwohnungssegmente erkennen, die auf die Erzielung überdurchschnittlicher Mieten abstellen und durch die Nachfrage nach diesen Sondermietformen allein nicht zu begründen sind.²⁴ Innerhalb der Angebote von möblierten Kurzzeitvermietungen findet sich eine Bandbreite, die von Wohnungsannoncen im Luxussegment bis hin zu prekären Wohnverhältnissen bzw. betrügerischen Angeboten reicht²⁵.

In Abgrenzung zu diesen Sondermietformen auf dem regulären Markt ist innerhalb der Praxis der gewerblichen Vermietung von Zweck-WGs der Faktor der geringen Wohnstandards ausschlaggebend, da sich die Vermarktung bewusst an eine eher marginalisierte und zahlenmäßig in geringerem Ausmaß auftretende Zielgruppe richtet. Somit können Wohnungsbestände in baulich schlechterem Zustand oder auch gewerbliche Gebäude wie „Hostels“ für diese Nutzung herangezogen werden. Auch die angebotenen Dienstleistungen sind auf bestimmte Bedarfsgruppen ausgerichtet wie bspw. die Übernahme der Wohnkosten durch Behörden und Ämter, da die Zielgruppe von Transferleistungen abhängig ist. So bieten einzelne Unternehmen wie bspw. die *Almansi Allround GmbH* zusätzlich zu der Zimmer- bzw. Bettenvermietung auch Unterstützung bei der Kommunikation mit den Leistungsbehörden an: von der Antragsstellung, bzw. der Bereitstellung der entsprechenden Dokumente dafür (Wohnungsangebot für die Kostenübernahme), über Kenntnisse des Leistungssystems, bis hin zu guten Deutschkenntnissen und deutsch klingenden Namen, welche die Kommunikation mit Ämtern erleichtert, so die Beschreibung einer Interviewten. Damit bieten die Unternehmen auch gegenüber den Leistungsträgern eine vermeintlich gute Vertrauensbasis an, auf deren Grundlage die Übernahme hoher KdU-Sätze ermöglicht werden soll. Neben der dadurch entstehenden Arbeitserleichterung für Jobcenter und Sozialämter bieten diese zusätzlichen Leistungen auch einen gewinnbringenden Effekt für die Vermieter:innenseite. Sie haben den Zweck durch eine gute Kommunikation und das Entgegenkommen gegenüber den Äm-

Hier kannst du dich bewerben

Vorname Nachname

Geburtstag

E-Mail-Adresse

Telefon

Deine Nachricht

Wer übernimmt die Mietkosten? * Sprache *

☐ Ich ☐ Arabisch

☐ Jobcenter ☐ Deutsch

☐ LAF ☐ Englisch

☐ Bezirksamt ☐ andere

Abb. 4: Screenshot von <https://www.al-mansi.com/wohngemeinschaften>

- ²⁴ Obwohl aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen, darunter die Flexibilisierung der Arbeitswelt und die zunehmende globale Mobilität, auch mit neuen Wohnbedarfen einhergehen, die teilweise über die neuen Mietwohnungssegmente bedient werden können, zeigen sich Tendenzen, dass das Angebot in diesen Segmenten die Nachfrage deutlich übersteigt und damit nicht allein über den tatsächlichen Bedarf nach neuen Formen des Wohnens zur Miete zu begründen ist. Eine Studie zum möblierten Wohnen von Oxford Economics (2023) stellte fest, dass zwei Drittel der von ihnen befragten Personen nicht gezielt nach einem möblierten Angebot gesucht hatten. 27 % davon begründen ihre Umzugsentscheidung mit fehlenden Angeboten oder Ablehnung auf dem regulären Markt. Insbesondere untere Einkommensgruppen sind davon betroffen: 41 % der Befragten mit einem Haushaltsnettoeinkommen unter 1.500 Euro und 35 % der Befragten mit 1.500 Euro bis unter 2.500 Euro geben an, es habe sich um ein „erzwungenes Ausweichen“ gehandelt (Oxford Economics 2023).
- ²⁵ In einer ersten Sichtung dieser Online-Plattformen und einschlägigen Foren, welche den Wohnungssuchenden zum Austausch dienen, ist auffällig, dass die unterschiedlichen Anbieter:innen sich in Angebot und Wohnstandard unterscheiden. Während *Wunderflats* beispielsweise eher im hochpreisigen Segment mit luxuriöserer Ausstattung vermietet, bieten *uniplaces* eher bunt zusammengewürfelte WGs, teilweise mit Mehrbettzimmern an, bei welchen bereits auf den Fotos sichtbar wird, dass die Ausstattung der Wohnung keinem gehobenen Standard entspricht oder Berichten von Interviewten zufolge auch betrügerische Angebote zu finden sind. Diese Beobachtung müsste in einer eigenen Untersuchung weiter analysiert werden.

tern, welche für viele Vermieter:innen auf dem regulären Wohnungsmarkt häufig als lästige Extraarbeit wahrgenommen wird, sicher zu stellen, dass selbst überteuerte Mieten für einen schlechten Wohnstandard von Leistungsträgern anteilig bis komplett übernommen werden. Selbst für gewerbliche Formen der Unterbringung, die nur über Matratzen in geteilten Schlafräumen verfügen, wurden die KdU nach Startschwierigkeiten in der Vergangenheit bereits vom Jobcenter übernommen, wie eine Beratungsstelle erklärte. Hier kommt hinzu, dass die zuständigen Jobcenter nicht selten „froh“ darüber sind, Menschen, die andernfalls weiterhin in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht oder wohnungslos bzw. von Wohnungslosigkeit bedroht sind, in Mietverhältnisse unterzubringen. Entsprechende Fälle tauchen dann nicht mehr in der Statistik auf, der Handlungsbedarf sinkt vermeintlich. Dies kann ein Grund dafür sein – neben fehlenden Kapazitäten und Zuständigkeiten – weshalb die Leistungsträger nach Aussagen von Beratungsstellen die Wohnverhältnisse in der Regel nicht selbst überprüfen bzw. nicht gegen schlechte Wohnverhältnisse vorgehen. Erschwerend kommt hinzu, dass eine Überprüfung häufig mit hohem Aufwand verbunden ist, da ein konkreter Nachweis darüber, dass die Anbieter:innen etwas Illegitimes oder Illegales tun, häufig schwierig ist. So veranlasste ein Jobcenter in einem bekannten Fall bereits eine Überprüfung eines Anbieters, bisher jedoch ohne Ergebnis. Für die Betroffenen heißt dies jedoch, dass sie mit dem Umzug in diese neue „Unterbringungsform“ möglicherweise aus Hilfesystemen (wie den 67er-Hilfen oder dem GMS) herausfallen oder ein erneuter Umzug erschwert wird, wenn der zwingende Grund vom Jobcenter nicht anerkannt wird. Anstelle einer Verbesserung ihrer Lebenssituation verbleiben sie dann weiterhin in prekären Wohnverhältnissen. Beratungsstellen beschreiben, dass diese Unterbringungsform gerade von geflüchteten Menschen genutzt wird, da sie dringend aus Gemeinschaftsunterkünften mit schlechten Wohnbedingungen raus wollen, nicht wissend, dass diese Mehrbettzimmer-Unterbringung nicht unbedingt eine Aufwertung ihrer Wohnform bedeutet.

Mit einem professionellen Auftreten dieser Anbieter:innen geht außerdem einher, dass Angebote teilweise uneindeutig ausgeschrieben werden. Eine ehemalige Mitarbeiterin eines Jobcenters erklärte im Interview dazu:

„[...] auf den ersten Blick ist es quasi, du denkst irgendwie, du unterschreibst einen Mietvertrag für eine Einzimmerwohnung, aber da steht noch mal kleingeschrieben, und das sehen die Kunden nicht sofort und ich gucke mir den Vertrag ja auch nicht bei jedem gleich an, aber dann sagen die, aber da kam noch mal einer rein und sagt, der wohnt jetzt hier auch, so, irgendwie.“ (Berat. 12)

In dem Glauben eine eigene Wohnung anzumieten, finden einige Betroffene nach der Unterschrift des Mietvertrages dementsgegen ein Mehrbettzimmer mit häufig schlechten Wohnbedingungen vor.

In dieser Praxis verbinden sich also Kommerzialisierung und Professionalisierung, welche in anderen Praxen ebenfalls eine Rolle spielen, an dieser Stelle jedoch in den regulären Markt hineinreichen bzw. bewusst mit dem regulären Sozialsystem zusammenarbeiten und sich mit rechtlich anerkannten Betriebsformen ein offizielles und legales Standbein schaffen. Möglich wird dies auch, weil die zunehmend spezialisierten Sondermietsegmente wie das befristete und möblierte Wohnen auch als Teil des regulären Wohnungsmarktes zunehmen und weit- hin akzeptiert werden sowie bisher kaum reguliert sind. So bestehen auch für Anbieter:innen, die in ähnlicher Weise prekäre Wohnverhältnisse gewerblich vermieten, wenig Ansatzpunkte für Regulierung – sofern nicht eine Gefahr für Leib und Leben festgestellt werden kann. Hier zeigen sich die Interpendenzen zwischen regulärem und informellem Markt, auf die im Zwischenfazit noch einmal näher eingegangen wird. Ebenso lässt sich eine Überschneidung zum Modell des „Hartz-IV“- bzw. „Discountwohnens“ (Holm 2010) erkennen (siehe [Praxis: Anmeldung gegen Geld](#)), die ebenfalls im Zwischenfazit aufgegriffen wird.

Arbeiten-Wohnen-Abhängigkeit

Georgi* wird in Bulgarien für die Arbeit bei einer Baufirma in Berlin angeworben. Die Firma stellt einen Arbeitsvertrag in Aussicht und sagt zu, dass sie ebenfalls eine Wohnung für Georgi bereitstellen. Die Miete für die Wohnung wird direkt vom Monatsgehalt abgezogen. Georgi kommt mit seiner Frau und zwei Kindern nach Berlin. Bei der zur Verfügung gestellten Wohnung handelt es sich um ein Ladengeschäft im Erdgeschoss eines Hauses, das in schlechtem Zustand ist. Die Kinder wohnen im hinteren Zimmer, die Eltern schlafen im vorderen Zimmer direkt hinter dem Schaufenster. Dieses hängen sie provisorisch mit Gardinen ab. Als Georgi die schlechten Wohnverhältnisse gegenüber seinem Arbeitsgeber anspricht, droht dieser mit einer Kündigung des Arbeitsverhältnisses.

Georgi kann sich in dem Ladenlokal anmelden und erhält zusätzlich Leistungen vom Jobcenter für die KdU. Bei seinem Sachbearbeiter spricht er die schlechten Wohnverhältnisse an. Dieser sagt ihm, dass Georgi Glück hat, überhaupt eine Wohnung gefunden zu haben. Die Alternative sei es, in einer ASOG-Notunterkunft unterzukommen.



Eine weitere Praxis stellt die Kopplung von Wohnen und Arbeiten dar. Diese Praxis wird in der hier vorliegenden Studie dem *Typ B) Vermietung Prekärer Wohnverhältnisse* untergeordnet. Ebenso wäre es möglich, diese Form der Wohnraumverwertung als eine ganz eigenen, für sich stehenden Typ zu analysieren. Auch diese Praxis besteht schon seit längerer Zeit und ist gerade in anderen Teilen der Welt, in welcher ausbeuterische Beschäftigungsverhältnisse nicht wie in der BRD arbeitsrechtlich beschränkt werden, weit mehr verbreitet. Wesentlicher Bestandteil dieser Kopplung von meist ausbeuterischen Beschäftigungsverhältnissen mit Wohn- bzw. Unterbringungsverhältnissen ist, dass meist nur ein Schlafplatz in Mehrbettzimmern oder vereinzelt eine Wohnung mit sehr niedrigem Wohnstandard an das Arbeitsverhältnis gebunden ist. Die Miete wird dann meistens direkt vom Lohn abgezogen. Betroffen sind von dieser Praxis in der Regel Arbeitskräfte, welche aus dem Ausland, häufig Osteuropa (v. a. Rumänien), Vietnam oder anderen Ländern, aus denen Arbeitsmigration in den Bau-, Dienstleistungs-, Reinigungs-, Hotelgewerbe- oder Zeitarbeitssektor vollzogen wird.

Wohnverhältnisse

Ist eine Form der Unterbringung an das Arbeitsverhältnis gekoppelt, so geben einige Befragte in den Interviews an, dass die Wohnverhältnisse sich durch einen besonders niedrigen Wohnstandard auszeichnen. Häufig handelt es sich um Bestände, die sonst nicht unter regulären Marktbedingungen vermietet werden können. Entweder weil die Immobilie massive bauliche Mängel aufweist, oder weil es Gebäude sind, die nie zu Wohnzwecken errichtet wurden. Das bedeutet, dass Wohnstandards wie Sanitäreinrichtungen mit Duschen oder die Ausstattung mit einer funktionstüchtigen Küche nicht unbedingt gegeben sind. Dies ist der Fall, wenn bspw. Büro- oder andere gewerblich genutzte Gebäude und Räume wie Ladenflächen zur Unterbringung von Arbeiter:innen genutzt werden. Fast immer werden diese Gewerbeflächen, aber auch rechtlich als Wohnraum anerkannte Bestände, als Mehrbettzimmer genutzt. Eine Überbelegung ist fast immer die Folge. Gerade im Hotelgewerbe und bei Zeitarbeitsfirmen sind die Arbeitnehmenden in Gebäuden des Arbeitsgebenden, sprich den Hotels oder im Eigentum des:der Besitzers:in der Zeitarbeitsfirmen, direkt untergebracht. Im Baugewerbe werden Arbeitnehmende häufig in Containern untergebracht, die direkt auf der Baustelle stehen. Dies schafft für die Angestellten eine Atmosphäre der ständigen Überwachung durch den:die eigene:n Arbeitgeber:in. Sind Arbeitskräfte krank und bleiben in ihrem Hotelzimmer, kann dies zur Folge haben, dass sie zur Arbeit gezwungen werden, wie eine Beratungsstelle berichtet. Die genauen Bedingungen der Unterbringung seien dabei vielen Arbeitnehmer:innen im Vorhinein unklar, da sie nicht offen kommuniziert werden.

Mit Blick auf die häufig schlechten Wohnzustände wird nicht selten auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Arbeits- und Wohnverhältnissen von sogenannten „Schrottimmobilien“ gesprochen (siehe Sonderform der [Praxis: Gewerbliche Vermietung von Groß-WGs](#)). An dieser Stelle kann analytisch der Umgang mit Schrottimmobilien auch gesondert als eigene Praxis oder Sonderform der Praxis betrachtet werden. Das Thema wurde bereits in verschiedenen Bundesländern – v. a. in Nordrhein-Westfalen und Hamburg – sowie in einzelnen Bezirken Berlins wie Neukölln politisch aufgegriffen.²⁶

Kündigungsmodalitäten und Möglichkeit zur Anmeldung

Für die meisten dieser sogenannten Mietverhältnisse erhalten die Arbeitnehmer:innen nur selten einen separaten Mietvertrag. Häufiger gibt es einen Vermerk dazu im Arbeitsvertrag

²⁶ In NRW war das Thema „Problemimmobilien“ bereits 2013 Teil der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“, siehe: <https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMD16-2299.pdf> (abgerufen am 06.11.2025).

oder keine mietvertragliche Vereinbarung. In gleicher Weise kann es vorkommen, dass auch kein Arbeitsvertrag vorliegt, da es sich um eher ausbeuterische Arbeitsverhältnisse handelt. Ist dies der Fall, haben die Untergebrachten gar keine (rechtliche) Handhabe ihren Wohnraum zu sichern. In allen Fällen gilt, dass Kündigungen sehr kurzfristig ausgesprochen werden. Hinzu kommt, dass eine Kündigung dann erfolgt, wenn innerhalb des Arbeitsverhältnisses Probleme entstehen. Das bedeutet, Kündigungsmodalitäten sind eng verknüpft mit dem Verhalten der Arbeitnehmenden. Beklagen sich die Bewohnenden der Arbeitsunterkünfte über schlechte Arbeitsbedingungen, fordern mehr Lohn oder sind gar in arbeitsrechtliche Proteste oder Streiks involviert, gefährden sie automatisch ihr „Mietverhältnis“. Ebenso verhält es sich mit dem Ende des Beschäftigungsverhältnisses. Ist dieses erreicht, erlischt meist sofort das Anrecht auf Unterbringung. Insgesamt sind die Wohndauer wie die Kündigungsmodalitäten demnach stark abhängig vom Vertrauensverhältnis zum:zur Arbeitgeber:in. Die Konsequenz daraus ist eine Drohkulisse von gleichzeitigem Arbeits- und Wohnraumverlust. Damit geht eine Inkaufnahme schlechter Arbeitsbedingungen, da das Wohnverhältnis daran geknüpft ist und die ständige Angst vor Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit einher.

Die Möglichkeit zur Anmeldung kann in wenigen Fällen bestehen. Diese ist durch den Umstand, dass Arbeitgeber:innen und Vermieter:innen meist die gleiche Person oder das gleiche Unternehmen darstellen, damit verbunden, dass die Post der Arbeitnehmenden direkt an den:die Arbeitgeber:in geschickt wird. Somit kann das Postgeheimnis gefährdet sein, gerade bei Post von Ämtern, Gerichten oder Strafverfolgungsbehörden ist der:die Arbeitgeber:in somit direkt informiert. Dies kann existenzielle Konsequenzen, wie bspw. den Verlust von Arbeitsplatz und Wohnraum bedeuten.

Mietpreis und Geldzahlung

Die Mietpreisgestaltung innerhalb dieser Praxis ist recht variabel. Was allen Berichten dazu inhärent ist, ist, dass die Miete meist mit pauschal berechneten Heiz- und Stromkosten vom Lohn abgezogen wird. Häufig handelt es sich um überhöhte Mieten für Räumlichkeiten, die als Gewerbeflächen oder -gebäude nie als Wohnraum vorgesehen waren und eine Wohnnutzung somit auch planungsrechtlich nicht vorgesehen ist. Genannt werden dabei Kosten von 300 – 500 Euro für einzelne Schlafplätze. Die Abrechnung der Miete erfolgt hier wahlweise vom Brutto- oder Nettolohn. Dies hat wiederum Einfluss darauf, wie hoch der Nettolohn und damit das verfügbare Einkommen für die Arbeitnehmenden schließlich ausfällt. Ebenfalls Teil dieser Praxis wie auch schon bei den anderen Praxen des Typs B *Vermietung prekärer Wohnverhältnisse* ist, dass neben hohen Mieten auch willkürliche Mieterhöhungen erfolgen können, gegen die sich die Betroffenen nur schwer wehren können. Auch die Übernahme der KdU durch die Jobcenter, sofern die Arbeitnehmenden Anspruch darauf haben, ist nicht immer möglich, da nicht alle Betroffenen einen separaten Mietvertrag haben.

Art der Anbieter:innen und Vermarktungsstrategie

Die Anbieter:innen sind fast immer deckungsgleich mit den Arbeitgeber:innen. In Einzelfällen kann es sich um Bestände in privatem Immobilienbesitz von Kontakten des:der Arbeitgebers:in handeln. Nach dem Sprichwort „eine Hand wäscht die andere“ arbeiten dann Arbeitgeber:innen und Immobilienbesitzer:innen zusammen, um gegenseitige Profite zu ermöglichen. Immobilienbesitzer:innen, die ihre Bestände auf dem regulären Markt schlecht vermieten können, wird ein Verwertungsangebot gemacht. Somit werden quasi „Anteilseigner:innen“ an dieser Praxis geschaffen, die die Vermarktungslücke ihrer Häuser mit schlechter Bausubstanz über die Vermietung an prekär beschäftigte Arbeitnehmer:innen schließen. Damit verschärfen sie zum einen Ungleichheiten auf dem Wohnungsmarkt und prekäre Wohnverhältnisse weiten sich aus. Andererseits führt diese von Anbieter:innen „entdeckte“ Vermarktungslücke sogar dazu, dass eine zusätzliche Einnahmequelle entsteht. Wird eine neue Zielgruppe identifiziert, an die eine Vermietung der Immobilien für einen noch höheren Preis möglich erscheint, so werden die bisherigen Mieter:innen herausgeworfen und an die mehr zahlenden Woh-

nungssuchenden vermietet. Die ohnehin prekär Beschäftigten verlieren dann kurzerhand ihre Unterbringung und die Prekaritätspirale dreht sich weiter nach unten.

Einhergehend mit dem niedrigen Wohnstandard und der nahezu ausschließlichen Vermietung an im gleichen Unternehmen angestellte Arbeitnehmer:innen ergibt sich eine sehr klare Zielgruppe. Menschen, die bessere Wohnbedingungen gewöhnt, bzw. nicht auf prekäre Arbeitsverhältnisse angewiesen sind, werden schlechte Wohnverhältnisse vermutlich nicht hinnehmen. Es besteht also eine direkte Auswirkung der Wohnbedingungen auf die Zielgruppe dieser Praxis. Diese umfasst: prekär beschäftigte Arbeitsmigrant:innen aus dem Niedriglohnsektor ohne Rechtsschutzversicherung oder Mitgliedschaft in einer Gewerkschaft, welche somit gleichermaßen von einer doppelten Prekarisierung durch die beschriebenen schlechten Wohnverhältnisse betroffen sind. Für diese erhöht wieder die Kopplung von Arbeit und Wohnen die Attraktivität der Stelle, die bereits in der Stellenanzeige beworben wird, da es bekannterweise schwer ist, eine Wohnung in Berlin zu finden, berichtet eine Beratungsstelle. Dabei werden auch ganze Komplettpakete angeboten und potenzielle Arbeitnehmer:innen noch in ihren Herkunftsländern angesprochen.

„Also ich habe auch Anzeigen gesehen für Ukrainer:innen, die auf Telegram geschaltet werden, wo Leute angesprochen werden in der Ukraine, wo quasi das Komplettpaket angeboten wird, dass man nur irgendwie nach Berlin kommen muss. Man wird vom Bahnhof abgeholt, hat eine Unterkunft, es wird der Aufenthaltstitel beantragt und so weiter und so fort. Also dass man alles eigentlich nur herkommen muss und alles wird einem dargelegt vom Arbeitgeber. Und das klingt natürlich erstmal sehr attraktiv.“ (Berat. 13)

Im Ergebnis landen die Arbeitnehmer:innen dann in starken Abhängigkeitsverhältnissen, aus denen sie nur schwer aus eigener Kraft wieder herauskommen können.

4.3 Zwischenfazit: Zusammenwirken von informellem und regulärem Wohnungsmarkt

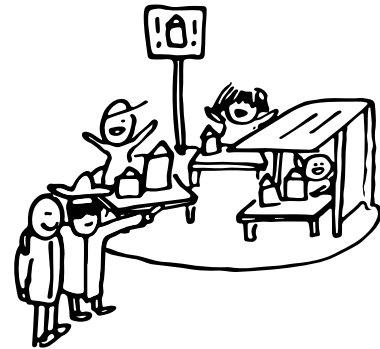
Der informelle Wohnungsmarkt wirkt in unterschiedlicher Weise mit dem regulären Markt zusammen. Im folgenden Zwischenfazit erfolgt eine Analyse zu den Wechselwirkungen zwischen dem regulären und informellen Wohnungsmarkt, welche in dem darauffolgenden Kapitel zur Diskussion der Auswirkungen der beschriebenen Praxen fortgesetzt werden soll.



Erstens verläuft der informelle Markt als eigenes Segment nahezu vollständig am regulären Markt vorbei, dort wo z. B. Menschen ohne Mietvertrag wohnen und KdU nicht vom Jobcenter übernommen werden (können). Ein Beispiel dafür ist der Sonderfall der informellen Untervermietung einer gesamten Wohnung, der vollständig informell am regulären Markt und den damit verbundenen Rechten und Sicherheiten für die Mieter:innen vorbeiläuft und damit häufig von Prekarität und Unsicherheit geprägt ist (fehlende Anmelde-möglichkeit, willkürliche Mietpreise, schlechte Wohnverhältnisse). Die *informelle Untervermietung* im Ganzen besteht als Praxis schon seit geraumer Zeit und stellt keine neue Entwicklung dar. Das Ausmaß und auch die Gefahr für Ausbeutung steigen jedoch weiter, da informelle Untervermietung durch

die angespannte Wohnungsmarktlage zum einen für einige Mieter:innen notwendig ist, um steigende Mietpreise zu kompensieren und zum anderen Anbieter:innen lukrative Profite verspricht.

Zweitens stellen informelle Praxen ein Eingangstor in den regulären Markt dar, wenn z. B. Wohnungssuchende über das Zahlen einer Vermittlungsgebühr einen regulären, unbefristeten Mietvertrag für eine Wohnung bei z. B. einem LWU erhalten. Bernt et al. (2022) sprechen in Bezug auf sogenannte Makler:innen bereits von der Etablierung einer „shadow economy for housing“ (ebd.: 2225 f.). Ebenso können informelle Praxen auch umgekehrt für die Anbieter:innen als eine Art Türöffnung in den regulären Mietwohnungsmarkt funktionieren. Akteur:innen auf dem informellen Markt schaffen es dann, mit ihren Praxen einen Schritt in die Vermietung zu machen und sich dadurch womöglich als Immobilienvermarkter:in zu etablieren. Dies ist bspw. der Fall bei den Praxen *Wohnungsvermittlung*, *Gewerbliche Vermietung von Groß-WGs* und *Kopplung von Wohnen und Arbeiten*.



Drittens sind informelle Praxen explizit darauf ausgelegt, mit dem regulären Markt zu funktionieren, z. B. wenn das Wohnverhältnis zwar prekär, jedoch bewusst formalisiert ist, sodass KdU übernommen werden und die dafür notwendige Kommunikation mit Ämtern und Behörden mitunter im Paket mit dem Wohnraum gleich mit „vermietet“ wird. Eine interessante Überlappung der Marktsegmente kann auch die informelle, kommerzielle Vermietung von WG-Zimmern oder Schlafplätzen in Mehrbettzimmern über Online-Plattformen sein. Diese Praxis existiert quasi in unterschiedlichen Formen:

zum einen in der „regulierten Variante“ über großgewerbliche Plattformen wie *Wunderflats*, *uniplaces* oder *habyt*, welche teilweise global und formell auf dem regulären Markt agieren. Zum anderen in der „informellen Variante“, in der ebenfalls u. a. über Online-Plattformen möblierte und befristete Zimmer und Betten vertrieben werden, wobei dies teilweise auch mit dem Angebot weiterer buchbarer Dienstleistungen wie der Übernahme der Kommunikation mit Leistungsträgern in Wort und Schrift verbunden wird. Auch wenn diese Form von „offiziellen Unternehmen“²⁷ ausgeführt wird, so überschneidet sich diese Praxis häufiger mit den Charakteristika der sonstigen informellen Praxen. Der Unterschied liegt dann v. a. in dem offiziellen Charakter und der Vermarktungsart. Der bauliche Zustand innerhalb der Vermietung von Schlafplätzen in Groß-WGs kann sehr schlecht sein, der Wohnstandard ist dementsprechend niedrig, meist findet eine Überbelegung statt, die Annoncierung ist teilweise irreführend und es besteht meist eine klare Zielgruppe, häufig Menschen mit Fluchterfahrung, die von Transferleistungen abhängig sind. Hier bestätigen die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung die von Bernt et al. (2022) beschriebene Variante der Migrationsindustrie, in welcher Wohnungsunternehmen sich auf die gezielte Vermietung ihrer Bestände an Menschen mit Fluchterfahrung spezialisieren.

²⁷ Inwiefern dies rechtlich bindende Unternehmensformen sind und welche Graubereiche des Marktes in den Unternehmensstrukturen selbst angelegt sind kann diese Untersuchung nicht abschließend klären.

All die genannten Merkmale können ebenfalls Bestandteil der *informellen Untervermietung*, der *Kopplung von Wohnen und Arbeiten* oder der Unterbringung in Schrottimmobilien sein. Unterschiede ergeben sich insb. hinsichtlich der Anmeldung und damit auch einer Möglichkeit der Kostenübernahme durch Leistungsträger, die bei der *gewerblichen Vermietung von Groß-WGs* regelmäßiger gegeben sind. Dort, wo sie innerhalb dieser Praxis nicht möglich ist, entwickeln sich teilweise neue Ausprägungen der Praxis, im Rahmen derer die Mietenden eine offizielle Anmeldung quasi „erwerben“ können (oder diese ist im Paket preislich inbegriffen). Damit verbessern sie ihre Ausgangsbedingungen für die Anmietung einer eigenen Wohnung auf dem regulären Markt, wodurch neben der Zahlung von Vermittlungsgebühren auch die *Anmeldung gegen Geld* insgesamt als Eingangstor in den regulären Markt fungieren kann. Gerade wenn eine behördliche Anmeldung in einem Angebot auf einer Online-Plattform inbegriffen ist, bspw. durch die Anmietung eines Schlafplatzes in einer Groß-WG, sinken die Hürden für den Zugang zum Wohnungsmarkt (vgl. Aaron 2024). Gesellschaftliche Teilhabe wird somit für marginalisierte Wohnungssuchende greifbarer. Wohnungssuchende lassen sich dann bewusst auf informelle Praxen ein bzw. nutzen diese, um direkt oder in Zukunft Zugang zum regulären Markt zu erhalten.

Einzelne Merkmale der diversen informellen Praxen ähneln oder gleichen dabei den regulären Verwertungsmechanismen des Wohnungsmarktes. Dazu gehört die Eingrenzung einer bestimmten Zielgruppe, welche zusätzliche Dienstleistungen in Anspruch nehmen muss, um den Zugang zu Wohnraum zu gewährleisten und somit auch bereit ist, für ebendiese Dienstleistungen zu zahlen. Anders als auf dem regulären Wohnungsmarkt handelt es sich hier jedoch nicht um Wohnungssuchende, die über besonders viele Ressourcen verfügen, sondern um besonders marginalisierte Menschen. Ebenso bedient sich die *Wohnungsvermittlung* dem Konzept des Makelns, das ebenfalls etablierter Bestandteil des regulären Marktes ist. Während sich jedoch Wohnungssuchende oder Unternehmen auf dem regulären Wohnungsmarkt über Makler:innen einen Vorteil einkaufen, so kann das Zahlen von Makler:innengebühren auf dem informellen Markt mit Blick auf die Betroffenenengruppe vielmehr als Nachteilsausgleich gesehen werden (siehe [Diskussion: Auswirkungen der Praxen](#)). Auch hier zeigen sich also die unterschiedlichen Wirkungsweisen von regulärem und informellen Markt mit Blick auf die Ziel- bzw. Betroffenenengruppe. Zuletzt wurde bereits die Überschneidung des Angebotes möblierter und befristeter Wohnungen sowohl auf dem regulären wie auch auf dem informellen Markt angesprochen. Auch hier kopiert ein informeller Markt Angebote des regulären Wohnungsmarktes und profitiert von einer mangelnden bzw. unklaren Regulierung. Haben informelle Praxen innerhalb des Typs B *Vermietung prekärer Wohnverhältnisse* den Anspruch der Kommerzialisierung, bekommen sie fast automatisch einen professionalisierten Charakter. Die Professionalisierung dient dann der besseren Vermarktung dieser Praxen und steigert somit das Verwertungspotenzial auch oder gerade von Wohnungsbeständen, welche aufgrund ihrer schlechten Instandhaltung oder niedrigem Wohnstandard auf dem regulären Markt nicht einfach so vermietet werden könnten.²⁸ Hier wird im wissenschaftlichen wie auch politischen Diskurs häufig von der Vermietung von Schrottimmobilien gesprochen.

Es wird deutlich, dass informelle Praxen in ihrer Wechselwirkung zum regulären Markt zu betrachten sind. Zum einen nutzen sie bewusst Lücken auf dem regulären Markt aus, um aus den Versorgungslücken selbst Profit zu schlagen. Zum anderen eröffnen fehlende Regulierungen auf dem regulären Markt Möglichkeitsräume für einen ausbeuterischen, informellen Markt.

28 An dieser Stelle wirken v. a. baurechtliche Bestimmungen, welche den regulären Mietwohnungsmarkt und die darin befindlichen Mieter:innen schützen soll. Sind Wohnungsbestände in so schlechtem baulichem Zustand, dass „Leib und Leben gefährdet sind“, können von Seiten des Bezirks ordnungsrechtliche Schritte gegangen werden.

5. Diskussion: Auswirkungen der Praxen

Die Informalisierung des Berliner Wohnungsmarktes ist breit gefächert und wirkt sich in unterschiedlicher Weise auf Wohnungssuchende aus. Wer Ausschlüsse auf dem regulären Wohnungsmarkt erfährt, kann über informelle Praxen Zugang zu Wohnraum (auf dem informellen wie dem regulären Markt) erhalten. Je umfassender die Ausschlüsse und je größer die Not der Wohnungssuchenden, desto mehr wächst die Gefahr, hierbei mit ausbeuterischen Praxen in Berührung zu kommen.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der diversen informellen Praxen eingehend diskutiert. Anschließend an die Analyse der Wechselwirkungen zwischen dem informellen und regulären Wohnungsmarkt, sollen hier Auswirkungen auf der individuellen Ebene für Betroffene, strukturelle Auswirkungen in Bezug auf Entwicklungen von Ungleichheitsverhältnissen und wirtschaftliche Entwicklungen in Bezug auf Veränderungen im Marktgeschehen dargestellt werden.

Informelle Praxen als Zugangsmöglichkeit zum Wohnungsmarkt

Über informelle Praxen erhalten Menschen Zugang zu Wohnraum, die sich auf dem regulären Markt nicht oder nur mit großen Einschränkungen oder sehr langen Wartezeiten versorgen können. Zugang bekommen sie dann wahlweise zu einem informellen Marktsegment, z. B. in Form einer informellen Untermiete, oder sie erhalten über eine informelle Praxis, insb. das Zahlen von Vermittlungsgebühren, Zugang zum regulären Markt. Beides kommt auch in Kombination vor, wenn Wohnungssuchende Geld für die Vermittlung informeller und häufig prekärer Wohnsituationen bezahlen. Das Ausmaß und die Ausweitung von Vermittlungsgebühren und sogenannten „informellen Makler:innen“ deuten stark darauf hin, dass sich mittlerweile eine eigene „shadow economy for housing“ (Bernt et al. 2022: 2225 f.) herausbildet. Die Bewertung informeller Praxen als Zugangsmöglichkeit zu Wohnraum hängt eng mit dem schließlich darüber gefundenen Wohnraum zusammen. Führt eine Vermittlungsgebühr zu einem sicheren, unbefristeten und bedarfsgerechten (insb. leistbaren) Mietverhältnis, kann dies eine langfristig stabilisierende Wirkung für die Menschen haben und ihnen aus prekären Wohn- und Lebenssituationen heraushelfen. Dies ist der hauptsächliche Grund dafür, dass Beratungsstellen und Betroffene informelle Praxen bzw. mindestens das Ergebnis teilweise als positiv und als legitim bewerten:



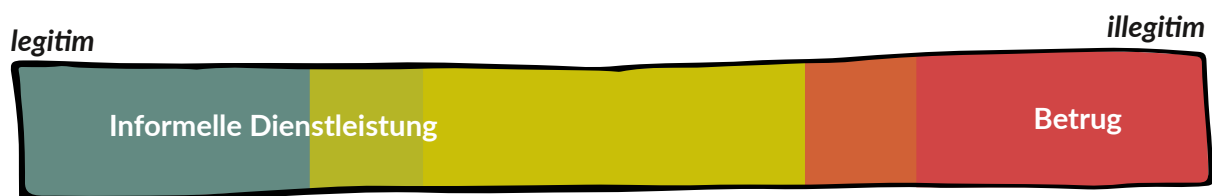
„Wir hatten einen Klienten, der mit den zwei kleinen Kindern, der hat 2.000 Euro bezahlt. [...] Der wohnt da heute noch, ist überglücklich.“ (Berat. 5)

Zugänge zum regulären Wohnungsmarkt sind zum einen durch die Anwendung informeller Praxen für die Anbieter:innenseite lukrative Einnahmenquellen. Zum anderen können diese Praxen auch als Akt der Solidarität eingeordnet werden. Sowohl Scheinanmeldungen, als auch informelle Untermietverhältnisse bieten Wohnungssuchenden, die Ausschlüsse aus dem Mietwohnungsmarkt erfahren, eine Möglichkeit erstmal in Berlin anzukommen. Somit verändern sie ihre Voraussetzungen für die Wohnungssuche. Ob aus einem teuren Zimmer mit spartanischer Ausstattung zur Untermiete oder durch die Absicherung des Aufenthaltsstatus, da eine Anmeldung durch eine Geldzahlung gesichert wurde – aus seinen eigenen vier Wänden die Wohnungssuche fortzusetzen kann die Perspektive verändern, Motivation fördern oder auch die benötigte Ruhe mit sich bringen, die die Wohnungssuche braucht. Eine informelle Untermiete oder die Ermöglichung einer Scheinanmeldung können auf die individuelle Situation der Wohnungssuchenden enorme Auswirkungen haben. Auch für die Anbieter:in-

nenseite kann durch die informelle Untervermietung eine prekäre finanzielle Lage ausgebaut und hohe Mietpreise dadurch kompensiert werden (vgl. Enne 2023).

Legitimität und Risiko für Ausbeutung

Informelle Praxen bewegen sich dabei auf einer Skala zwischen legitimen (informelle Dienstleistung) und illegitimen (Betrug) Angeboten. Stehen die Bedingungen für die Wohnungsvermittlung vorab fest, z. B. dass für die Wohnungssuche in einem bestimmten Zeitraum eine festgelegte Summe bezahlt wird, kann von einer informellen Dienstleistung gesprochen werden. Zwar bewegt sich die Vermittlungsperson bei fehlender Lizenz und fehlender steuerlicher Abführung von Einnahmen im Bereich der Illegalität. Das Vertragsverhältnis zwischen Anbieter:in und Nachfrager:in ist jedoch – wenn auch nicht formell – eindeutig geregelt. Zentral dafür ist, dass die wohnungssuchende Person weiß, worauf sie sich einlässt und dass sie (weitestgehend) frei darüber entscheiden kann²⁹, ob sie die Dienstleistung beauftragen möchte. Ähnliches gilt für das Angebot einer konkreten Wohnung gegen Geld, sofern die Vermittlungsgebühr vorab festgelegt ist. Allerdings haben Wohnungssuchende hier in der Regel weniger Wahlfreiheit – möchten Sie die Wohnung anmieten, müssen sie die Gebühr bezahlen. Abhängig von der Art des Angebotes, der Höhe der Vermittlungsgebühr und der persönlichen Lage der Wohnungssuchenden, sind diese Angebote daher häufiger mindestens als illegitim einzuordnen, weil sie die Notlage der Betroffenen ausnutzen. Stehen hinter den Angeboten keine tatsächlichen Wohnungen, wird also eine Gebühr genommen, die versprochene Wohnung aber nicht vermittelt, handelt es sich eindeutig um Betrug. Dies gilt ebenfalls für das „Gatekeeping“, wenn also Mitarbeiter:innen eines Wohnungsunternehmens oder einer Hausverwaltung im Rahmen des regulären Vermietungsprozesses die Herausgabe des Mietvertrags an eine Gebühr knüpfen.



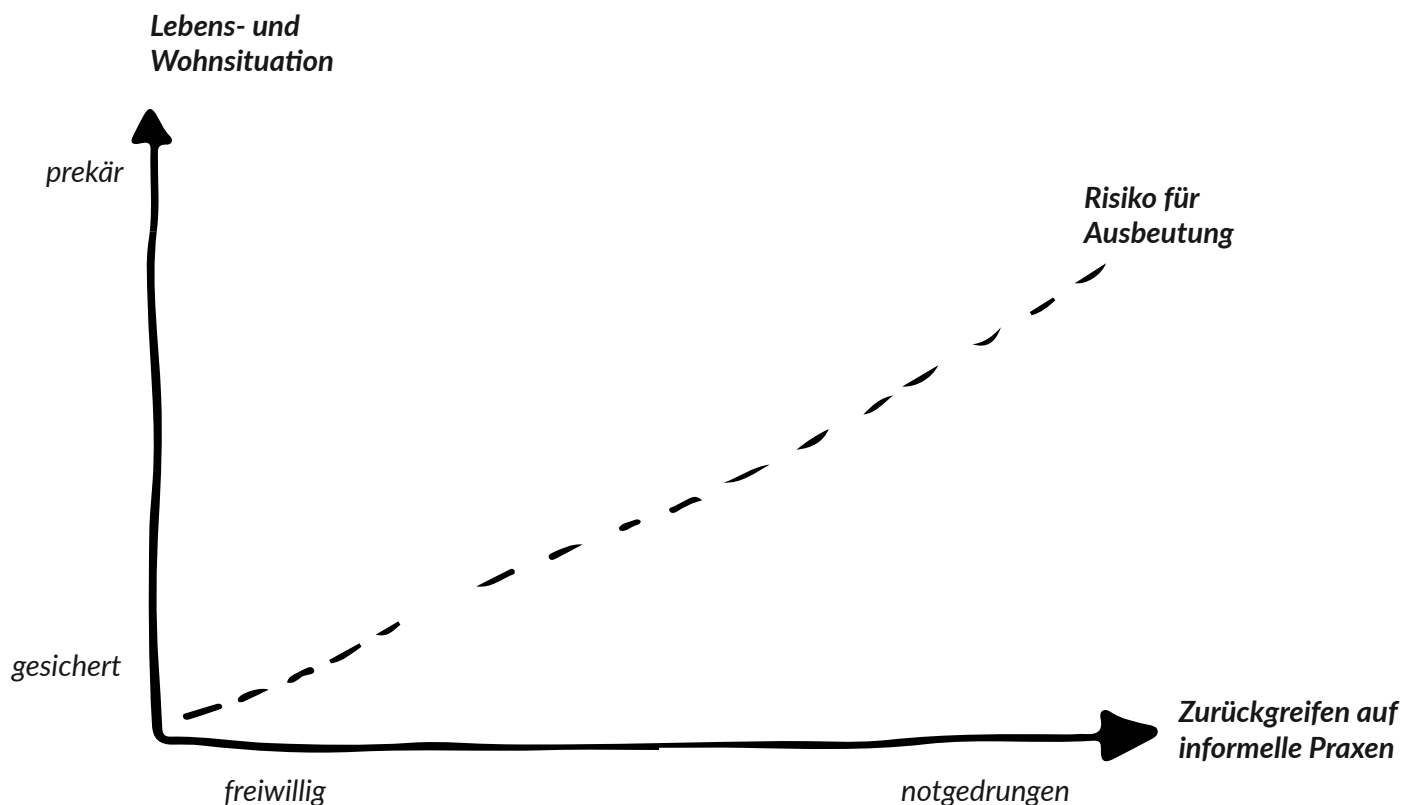
Gerade wenn Wohnungssuchende selbst Unterstützung bei der Suche beauftragen bzw. eine Vermittlung in gegenseitigem Einverständnis und zu für beide Seiten passenden Konditionen passiert, unterscheidet sich die Praxis kaum von der Funktionsweise des regulären Marktes. Auch hier kaufen Wohnungssuchende über Makler:innen eine Dienstleistung ein, die ihnen einen Vorteil verschaffen kann – entweder durch gezieltes Wissen oder eigene Zugangsmöglichkeiten der „Makler:innen“. Anders als auf dem regulären Markt³⁰ erkaufen sich die Wohnungssuchenden jedoch keinen Vorteil, vielmehr gleichen sie über die informelle Praxis bestehende Nachteile aus. Denn erst der Ausschluss auf dem regulären Markt bedingt die Notwendigkeit, auf informelle Praxen zurückzugreifen. Das Zurückgreifen auf informelle Praxen bewegt sich dabei auf einer Skala zwischen Freiwilligkeit und Notwendigkeit, die im Zu-

²⁹ Von einer freien Entscheidung kann mit Blick auf die hohen Hürden im Zugang zum Wohnungsmarkt und die Notlagen vieler der betroffenen Wohnungssuchenden dennoch nur bedingt gesprochen werden.

³⁰ Hierin liegt auch eine wichtige Abgrenzung innerhalb des informellen Wohnungsmarktes. So kann es ebenfalls vorkommen, dass Menschen mit nur geringen Zugangsbarrieren zum regulären Markt z. B. Vermittlungsgebühren bezahlen, um schneller eine Wohnung zu finden oder sich gegenüber anderen Wohnungssuchenden einen Vorteil zu verschaffen. Diese Wohnungssuchenden sind dann nicht von informellen Praxen „betroffen“ (siehe Zwischenfazit: Zusammenwirken von informellem und regulärem Wohnungsmarkt), sie nutzen diese vielmehr bewusst aus.

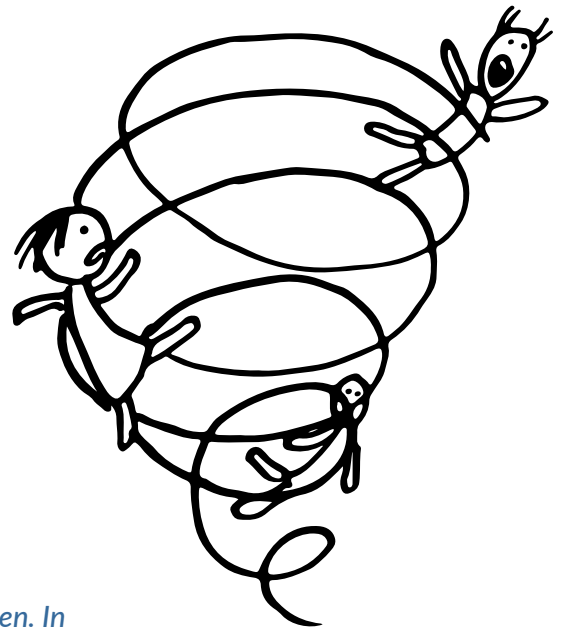
sammenhang mit dem Grad der Prekarisierung der Betroffenen steht. Je sicherer die Wohn- und Einkommenssituation der Wohnungssuchenden, desto freier die Entscheidung über die Nutzung informeller Praxen. Mit dieser Freiwilligkeit geht dann auch eine geringere Gefahr für Ausbeutung einher, weil angenommen werden kann, dass die Entscheidung eher im Einklang mit den individuellen Voraussetzungen (z. B. verfügbare Summen für eine Vermittlung) getroffen wird und weniger Druck besteht, bestimmte Angebote annehmen zu müssen. Befinden sich Menschen in besonders prekären Lebens- und Wohnsituationen, entscheiden sie sich häufiger nicht „frei“ für die Nutzung informeller Praxen, sie fühlen sich vielmehr gezwungen auf diese einzugehen. Prekäre Lebenslagen und Wohnsituationen wirken dabei zusammen. Prekäre Lebenslagen sind der Grund für die Ausschlüsse auf dem regulären Wohnungsmarkt und die Art der aktuellen Wohnsituation. Die aktuelle Wohnsituation bedingt wiederum in direkter Weise das Ausweichen auf informelle Praxen. Je stärker der Druck in der aktuellen Wohnsituation (Befristung, Auflagen, prekär z. B. aufgrund des Mangels an Privatsphäre in Gemeinschaftsunterkünften), desto eher kann davon ausgegangen werden, dass Menschen auf informelle Praxen zurückgreifen. Ausgangspunkt sind hier Not und Verzweiflung. Damit steigt auch die Gefahr für Ausbeutung, weil Betroffene eher auf Angebote eingehen, die ihre (insb. finanziellen) Voraussetzungen übersteigen.

„Ich glaube, es ist eine große Verzweiflung für die Menschen, dass sie sich auch dessen bewusst sind, dass wir als ganz normale Menschen hier nicht wahrgenommen werden. Wir haben keinen Anspruch auf Wohnen, wir haben kein Recht, eine Wohnung ganz normal zu vermitteln. Sondern wir müssen einfach dafür bezahlen, dann haben wir vielleicht Chancen, eine normale Wohnung zu vermitteln. Und ich glaube, es ist ziemlich frustrierend, auch für uns natürlich. Weil wir können in diese Richtung Menschen nicht beraten. Ich bin total dagegen. Und ich bin einfach wütend, dass das einfach ausgenutzt wird, dass die Menschen schon in so einer prekären Lage leben und doch müssen sie sich noch mehr anstrengen, weil sonst werden die überhaupt keine Chance haben, eine Wohnung zu bekommen.“ (Berat. 5)



Spirale der Ungleichheit

Obwohl also über informelle Praxen für Menschen, die Ausschlüsse auf dem regulären Markt erfahren, Zugang zu Wohnraum überhaupt erst hergestellt werden kann, nutzen sie auf der anderen Seite prekäre Lagen in besonderem Maße aus und verstärken diese zusätzlich. Wenn gerade Menschen, die am wenigsten haben, mitunter am meisten bezahlen müssen, verstärkt das die finanzielle Not. Mehrere Beratungsstellen berichten, dass Betroffene ihre Wertgegenstände, wie auf der Flucht mitgenommenen Schmuck, verkaufen oder sich hoch verschulden, um Vermittlungsgebühren bezahlen zu können.



„Also, da ist mir öfters durch den Kopf gegangen, hallo, die beziehen Bürgergeld, gehen betteln, sammeln Flaschen [...] die verschulden sich bis zum Gehnichtmehr. [...] und der Neffe von dieser Frau, der ist erstmal reingefallen. In Spandau suchte er eine Wohnung, [...] der hat jemandem 2.000 Euro gegeben, am nächsten Tag wollte er den Schlüssel haben, dann kamen andere Leute und wollten ihn verprügeln.“ (Berat. 10)

Gerade, wenn dies aufgrund von Betrug am Ende nicht zu einer Wohnung führt, haben die Menschen nachfolgend noch weniger Chancen, eine Wohnung finden und ihre Lebenssituation verbessern zu können.

„[...] es macht die Existenzen kaputt und erstellt oder fügt sozusagen den Nöten noch weitere Nöte hinzu. Ich suche dann nicht nur noch Wohnungen, sondern ich bin verschuldet, daraus entstehen Depressionen, damit entferne ich mich vom Arbeitsmarkt.“ (Berat. 12)

Gleiches gilt dafür, wenn Menschen prekäre Wohnsituationen zu hohen Preisen annehmen oder extra Kosten wie Schattenmieten bezahlen, obwohl sie eigentlich im Transferleistungsbezug leben. Sie müssen dann ihr gesamtes Geld für die Miete aufwenden und leben in häufig unsicheren Wohnverhältnissen, in denen sie der Willkür der „Vermieter:innen“ unterliegen was Mieterhöhungen oder auch die Dauer des Mietverhältnisses angeht. Der Druck in diesen Mietverhältnissen ist häufig so hoch, dass bei notwendigem Wohnungswechsel erneut nur auf das informelle Segment zurückgegriffen werden kann. Es entsteht ein Teufelskreis der prekären Unterbringung, aus dem die Menschen nur schwer herauskommen können und der auch von Unterstützungsstrukturen teilweise mitgetragen wird. So berichten Beratungsstellen, dass Jobcenter ihren Klient:innen teilweise dazu raten, prekäre Wohnverhältnisse einzugehen, um Wohnungslosigkeit bzw. ordnungsrechtliche Unterbringung zu vermeiden. Damit werden Betroffene bis zu einem gewissen Grad abhängig vom informellen Markt. Noch stärker wirken entsprechende Abhängigkeitsmechanismen in Bezug auf die Kopplung von Arbeits- und Wohnverhältnissen. Hier können Betroffene kaum gegen schlechte Arbeits- oder Wohnbedingungen vorgehen, da sie befürchten, beides zu verlieren. Dabei wäre sowohl ein Arbeits- als auch ein Wohnungsverlust häufig folgenschwer, wie eine Beratungsstelle berichtet.

„Tatsächlich, gerade der Fall mit Arbeitswohnungen, wo man sich dann teilweise auch nicht anmelden kann, hält das die Leute erstens in einer ganz prekären Situation, weil es keinen Nachweis gibt, dass sie hier sind und keine Leistungsansprüche entstehen können. Gleichzeitig die Abhängigkeit vom Arbeitgeber.“ (Berat. 5)

Dabei hat die Analyse der verschiedenen Ausprägungen der Praxen gezeigt, dass innerhalb dieser Praxen bestimmte Gruppen besonders betroffen sind bzw. besonders benachteiligt werden. Das zeigt z. B. eine unterschiedliche Preisgestaltung von Vermittlungsgebühren je nach Herkunftsland oder die gezielte Vermietung von Schrottimmobilien an Menschen aus der Community der Rom:nja und Sinti:zze. Innerhalb der Praxis zeigen sich also wieder eigene Mechanismen von Benachteiligung. Noch deutlicher wird dies im Vergleich zu anderen Gruppen von Wohnungssuchenden. Die vorliegende Befragung fokussiert bewusst auf Menschen, die Hürden im Zugang zum Wohnungsmarkt haben. Aussagen zu anderen, mindestens ökonomisch weniger benachteiligten Gruppen wie Expats oder einkommensstärkeren Wohnungssuchenden insgesamt, können daher nur auf Grundlage allgemeiner Erfahrungen getroffen werden und müssten, als eine Art Kontrollgruppe, separat untersucht werden. Es lassen sich dennoch Tendenzen erkennen, dass die Preise für Wohnungsvermittlungen für Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind, höher liegen als für solche, die weniger Zugangsbarrieren haben. Damit schaffen informelle Praxen zwar einen Zugang für Menschen, die sonst nur schwer Zugang bekommen, sie verschärfen aber bestehende Ungleichheiten und können in dieser Hinsicht als Teil struktureller Diskriminierung von am Wohnungsmarkt benachteiligten Menschen gesehen werden.

Dass sich aus der Not Profit schlagen lässt, wurde inzwischen erkannt. Informelle Praxen sind kein neues Phänomen, vielmehr ist davon auszugehen, dass informelle Praxen bis zu einem bestimmten Grad immer Teil des Wohnungsmarktes sind. Neu sind jedoch die Kommodifizierung und Professionalisierung des informellen Marktes.

Kommodifizierung und Professionalisierung

Mit der Kommodifizierung und Professionalisierung informeller Praxen geht ebenfalls eine Normalisierung dieser einher. Beratungsstellen berichten, dass einige Wohnungssuchende den informellen Weg besser kennen würden als die reguläre Wohnungssuche. Dadurch würde auch die Akzeptanz für informelle Praxen steigen, selbst wenn diese prekäre Lagen der Betroffenen ausnutzen. Gleichzeitig kann es ein Grund dafür sein, dass z. B. Preise für Vermittlungsgebühren weiter steigen, weil Menschen sich in der Zwischenzeit daran gewöhnt haben, viel Geld für eine Wohnung bezahlen zu müssen. Dies führt auf der Angebotsseite zu weiteren Preissteigerungen, denn „wer 7.000 Euro für eine Wohnung bezahlt, wird auch 8.000 Euro bezahlen.“ (Feldnotiz von Berat. 7)

„Ich würde es eher aus Klienten-Perspektive sehen. Ich glaube, die Leute sind eher bereit, solchen Angeboten nachzugehen oder das auch in Anspruch zu nehmen, weil sie wirklich immer weniger Alternativen haben. Ich frage mich sowieso immer, wie das ganze System noch funktioniert. Und von daher würde ich sagen, es ist eine Verschärfung der Lage zu erkennen. V. a. bei Personen in Großunterkünften. [...] Es wird stetig schlechter.“ (Berat. 3)

Gleichzeitig werden durch die steigenden Preise sowohl für Vermittlungsgebühren als auch für die Vermietung prekärer Wohnverhältnisse zusätzliche Ausschlüsse auch auf dem informellen Markt produziert, denn nicht alle Wohnungssuchenden sind in der Lage, das Geld für hohe Vermittlungsgebühren oder Mieten aufzutreiben zu können.

„Die Menschen sind verzweifelt. Aber ich meine, das ist halt ‚gut‘. Für die Menschen, die dieses Geld zur Verfügung haben. Was ist mit den Menschen, die dieses Geld nicht zur Verfügung haben? Was sollen die machen?“ (Berat. 4)

„Und ich bewerte das im Grunde genommen so, dass der Markt immer mehr auf rechtsfreie Räume zusteuert, dass so viele Dinge so intransparent geworden sind und aber auch so vernachlässigt wurden, dass Menschen von alleine aus eigener Kraft eigentlich gar nicht mehr in Wohnraum kommen können, wenn sie nicht die Mittel dazu haben und wenn sie die Mittel dazu haben, massiv ausgebeutet werden.“ (Berat. 11)

Die seit Jahren weiter steigenden Preise für Vermittlungen und die zunehmende Normalisierung informeller Praxen unter Wohnungssuchenden in prekären Lebens- und Wohnlagen deutet dabei auch darauf hin, dass die Ausschlüsse auf dem regulären Markt weiter zunehmen.

An dieser Stelle lassen sich die Wechselwirkungen zwischen den regulären und informellen Marktsegmenten deutlich aufzeigen. Dadurch, dass die Märkte aufeinander wirken, werden Verwertungsmechanismen des regulären Marktes auch auf dem informellen Wohnungsmarkt übernommen. So schaffen sich gewerbliche Anbieter:innen von Groß-WGs bspw. ein legales Standbein durch die Gründung eines eingetragenen Unternehmens. Damit verbunden könnte die Hoffnung sein, durch eine Immobilien- bzw. Vermietungs-GmbH auf dem regulären Markt Fuß zu fassen. Diese Unternehmen oder Anbieter:innen agieren ähnlich wie Immobilieninvestor:innen auf dem regulären Markt mit bestimmten Verwertungsmechanismen. So wird das Angebot auf eine bestimmte Zielgruppe, in diesem Beispiel häufig Menschen mit Fluchterfahrung, die im Transferleistungsbezug sind, ausgerichtet. Extradienstleistungen gleichen Angeboten auf Online-Plattformen für möblierte Kurzzeitvermietung, wenn ein „Kundenservice“ mit der Vermietung einhergeht. So buchen bspw. Wohnungssuchende im Transferleistungsbezug die Dienstleistung der Übernahme der Kommunikation mit Ämtern dazu. Das teure Mietangebot wird somit lukrativ.

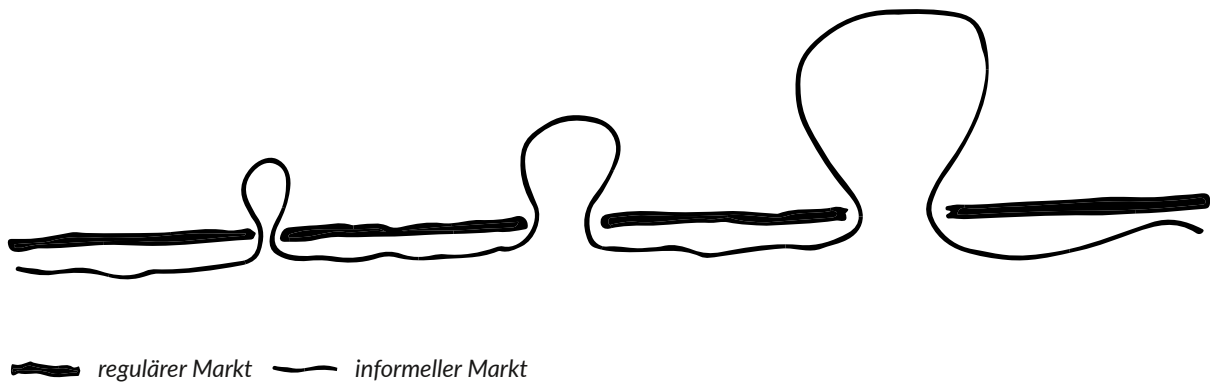
Ein anderes Beispiel für die Übernahme von Verwertungspraxen des regulären Marktes stellt die Vermietung prekärer Wohnverhältnisse dar. Unter dem Begriff „Discountwohnen“ ist eine Form der Verwertung entwickelt worden, die auch auf dem regulären Markt bereits seit geraumer Zeit besteht (vgl. Holm 2010, Raab 2017 oder Bernt et al. 2022). Konkret beinhaltet diese, dass Wohnraum mit niedrigem Standard, womöglich schlechter baulicher Substanz, an Wohnungssuchende mit geringen finanziellen Ressourcen, immer im Transferleistungsbezug und dadurch bedingt mit niedrigen Ansprüchen an ihren Wohnstandard vermietet wird. Aufgrund ihrer finanziell prekären Lage haben solche Mieter:innen keine Wahlmöglichkeit auf dem Wohnungsmarkt. Sie mieten diese Wohnungen aufgrund der Knappheit des Angebotes an bezahlbarem Wohnraum an und das Jobcenter übernimmt die Miete. Diese wird an den Höchstsatz der laut AV-Wohnen zugelassenen KdU orientiert und liefert für die Vermieter:innenseite eine zuverlässige Mieteinnahme. Diese Strategie, auch als „Hartz IV-“ oder jetzt „Bürgergeld-Modell“ bezeichnet (Holm 2010) funktioniert auf dem informellen Wohnungsmarkt, insb. bei der Vermietung von Groß-WGs, inkl. Kommunikationsservice mit den Ämtern, genauso gut wie auf dem regulären Markt. Hier wird womöglich eine Überschneidung verschiedener Marktsegmente von regulär bis informell am deutlichsten. Denn diese Verwertungspraxis hat sich auf dem regulären Markt etabliert und findet im informellen Sektor eine Professionalisierung, die bisher unter mietrechtlich regulierten Marktverhältnissen nicht notwendig war. Ein neuer Dienstleistungssektor tritt zu Tage, welcher darauf beruht, Expertise zum Transferleistungssystem, Sprachkenntnisse sowie soziale Skills im Umgang mit Behörden aufzuweisen, um einer bestimmten Zielgruppe – hier v. a. Menschen mit Fluchterfahrung, welche aus dem Unterbringungssystem raus wollen und weiterhin an das Leistungssystem gebunden sind – gerecht zu werden. Auch hier bestätigen die Ergebnisse der Erhebung bereits die vorhandenen Forschungserkenntnisse zu „Internal Migration Industries“ (Bernt et al. 2022). An dieser Stelle zeigen sich wirtschaftliche Auswirkungen auf einem informellen, wie regulären Wohnungsmarkt, welche sich aufgrund der Knappheit an bezahlbarem Wohnraum stetig weiterentwickeln können und neue Formen annehmen werden. Gerade in Bezug auf die Verstetigung von prekären Wohnlagen, als auch Prekarität auf dem Wohnungsmarkt als Ganzes, muss gerade dies weiter beobachtet und untersucht werden.

Lücken im System

Im Ergebnis der Studie bestätigt sich die These, dass Informalisierung auf dem Wohnungsmarkt zu einem Gradmesser für das Funktionieren bzw. nicht Funktionieren des regulären Marktes wird. Aufgrund der Knappheit an bezahlbarem Wohnraum entsteht nach Hanhörster et al. ein „Versorgungs-Flaschenhals“ (2022: 1413), welcher zum Nährboden für Diskriminierung wird und, so die Schlussfolgerung der vorliegenden Untersuchung, informelle Praxen

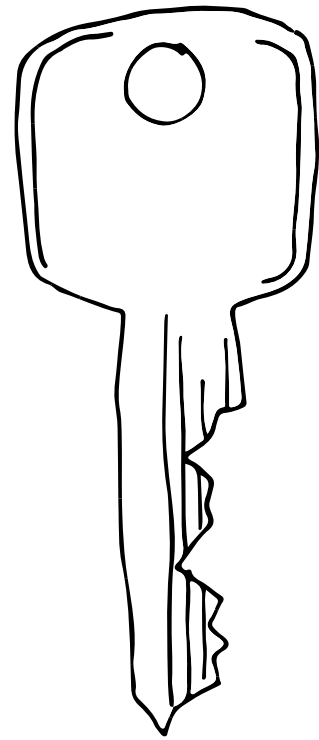
befördert, welche als strukturelle Diskriminierung zu Tage treten. Informalität ist bis zu einem gewissen Grad immer Teil eines formellen Systems. Sie kann dabei auch unbemerkt „unter dem Radar“ des regulären Systems stattfinden. Dort jedoch, wo Lücken im regulären System entstehen und größer werden, treten informelle Praxen deutlicher hervor und werden in ihren Ausgestaltungen und Auswirkungen sichtbar. Sie legen sich dann über die Funktionsweise des regulären Marktes bzw. kopieren, wie es die vorliegenden Ergebnisse zeigen, die Logiken des regulären Marktes. Eine Regulierung informeller Praxen ist damit nicht nur auf den tatsächlichen informellen Markt beschränkt, sondern beginnt auf dem regulären Wohnungsmarkt und zwar in Bezug auf Zugang und Hürden ebenso wie auf die Regulation illegitimer, ausbeuterischer Vermietungspraktiken.

Lücken im System



6. Maßnahmen

Ziel der Untersuchung informeller Praxen auf dem Berliner Wohnungsmarkt war es, Wissen über das Wirken von Ausschlüssen auf dem regulären Markt und die Tendenzen der Bildung eines informellen Marktes zu sammeln und zu systematisieren. Ein besonderes Augenmerk lag dabei auf der Frage, welche Auswirkungen die Informalisierungstendenzen auf Menschen haben, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Damit sollte die Untersuchung auch eine Grundlage dafür bilden, Maßnahmen zu identifizieren bzw. zu entwickeln, die der Notwendigkeit, auf ausbeuterische Praxen zurückzugreifen, entgegenwirken. Die Frage nach angemessenen Maßnahmen war daher bereits Teil der Interviews mit Beratungsstellen und Wohnungssuchenden und wurde zusätzlich in einem nicht-öffentlichen Fachdialog im November 2024 mit den Anwesenden sowie bei weiteren Austauschrunden der Fachstelle diskutiert. Dabei zeigte sich, dass Maßnahmen nicht nur informelle Praxen im Speziellen, sondern auch den Abbau von Zugangshürden im Allgemeinen umfassen müssen. Weiterhin ist bei der Maßnahmenentwicklung zu berücksichtigen, dass informelle Praxen:



- im gegenseitigen Einverständnis passieren können;
- Zugang zu Wohnraum ermöglichen können, wo sonst kein Zugang gegeben ist;
- aus einem Solidaritätsgedanken heraus entstehen können und
- Wohnraum bezahlbar halten können.

Aus Sicht der Fachstelle sollte es deshalb nicht darum gehen, informelle Praxen vollständig zu unterbinden. Maßnahmen sollten vielmehr darauf abzielen, Wohnungssuchende vor ausbeuterischen Praxen bzw. ihren negativen Auswirkungen zu schützen sowie der (gefühlten) Notwendigkeit, auf diese zurückgreifen zu müssen, entgegenzuwirken. Hierfür lassen sich vier Maßnahmenkategorien ableiten:

- 1.) Prävention
- 2.) Fallmeldung und Betroffenenberatung
- 3.) Strafverfolgung
- 4.) Institutionell / Strukturell

Aufbauend auf den Ergebnissen werden nachfolgend die vier Maßnahmenkategorien und konkrete Maßnahmenideen vorgestellt und Vorschläge zur Priorisierung, zu Umsetzungsmöglichkeiten und Verantwortlichkeiten gemacht. Eine Umsetzung der Maßnahmen könnte teilweise über die Arbeit der Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt erfolgen. Andere Maßnahmen bedürfen einer kooperativen und strategischen Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteur:innen. Die nachfolgenden Vorschläge sind daher auch als Diskussionsanstoß zu verstehen, um in nachfolgenden Prozessen und Formaten gemeinsam Maßnahmen (weiter) zu entwickeln und umzusetzen.

6.1 Prävention

Problem: Menschen greifen aufgrund von Not- und Drucksituation bzw. den Mangel an Alternativen auf ausbeuterische Praxen zurück. Häufig führt dies zu einer weiteren Verschärfung von prekären Lagen.

Bedarf: Es braucht Maßnahmen, die dem Zurückgreifen auf ausbeuterische Praxen vorbeugen bzw. über potenzielle Risiken aufklären. Dies beginnt bei einem Abbau von Hürden im Zugang zu Wohnraum und endet darin, Menschen vor betrügerischen bzw. ausbeuterischen Angeboten zu schützen. Damit müssen Präventionsmaßnahmen an zwei Stellen ansetzen.

Maßnahmenvorschläge

Angebotseite / Anbieter:innen: In Bezug auf den Abbau von Hürden müssen Maßnahmen die Angebotsseite in den Blick nehmen. Hier geht es darum, Vorbehalte und Voraussetzungen innerhalb der Wohnraumvermietung zu adressieren (Zielgruppe für Maßnahmen: Vermieter:innen, Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen) sowie das vorhandene Wohnungsangebot und existierende Unterstützungsstrukturen bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (Zielgruppe: Politik und Verwaltung). Ersteres ist bereits zentraler Bestandteil der Arbeit der Fachstelle. Zusätzlich als sinnvoll angesehen werden direkte Kontakte von Beratungsstellen insb. zu LWU, da hierüber ggf. Vorbehalte (z. B. wegen Schufa-Einträgen) direkt adressiert werden können und nach Erfahrungen von Beratungsstellen die Versorgung benachteiligter Gruppen mit direkten Ansprechpersonen innerhalb der Unternehmen erleichtert wird. Letzteres wird in der Kategorie „Institutionell“ noch einmal aufgegriffen.

Nachfrageseite / Wohnungssuchende: Ebenfalls zum Abbau von Hürden, insb. aber zur Prävention, auf ausbeuterische Praxen zurückzugreifen, müssen Maßnahmen v. a. potenziell betroffene Wohnungssuchende in den Blick nehmen. Maßnahmen zielen dann auf Information und Aufklärung ab.

Wohnraumberatungsangebot sichern und ausweiten

Zum Abbau von Hürden ist ein Wohnraumberatungsangebot essenziell. Die bestehenden Angebote übernehmen eine wichtige Funktion darin, Wohnungssuchende (meist zielgruppenspezifisch) über die Wohnungssuche aufzuklären und im Rahmen der bestehenden Kapazitäten zu unterstützen und zu begleiten. Bestimmte Betroffenenengruppen wären ohne ein Beratungsangebot nicht in der Lage, überhaupt nach Wohnraum zu suchen. Die Sicherung bestehender Wohnraumberatungsangebote ist mit Blick auf den Abbau von Hürden als prioritär anzusehen, wobei die Förderung zusätzlicher Kapazitäten der bestehenden Angebote sowie die Einrichtung weiterer Angebote sinnvoll wäre. So könnten auch weiterführende Angebote gemacht werden, z. B. die Erarbeitung von Formulierungshilfen oder ein intensiveres Coaching für die Wohnungssuche.

Informationen zu Wohnungssuche und Mietrecht bereitstellen

Obwohl bereits an unterschiedlichen Stellen Informationen zur Wohnungssuche sowie Unterstützung bei der Wohnungssuche und mietrechtliche Beratung vorhanden sind, benennen Wohnungssuchende die Bereitstellung von Informationen weiterhin als eine der wichtigsten Maßnahmen. Im Zentrum sollten dabei erstens Informationen über die Funktionsweise des Wohnungsmarktes und die Wohnungssuche sowie zweitens eine mietrechtliche Aufklärung stehen, die auch Handlungsmöglichkeiten bei überhöhten Mieten, die Rechte von Mieter:innen sowie Kündigungsmodalitäten beinhaltet. Neben Informationsmaterialien haben sich dabei in der Vergangenheit auch Workshop- und Schulungsformate bewährt, die sich an

Wohnungssuchende selbst, aber auch an Intermediäre richten können, so z. B. Integrationslots:innen oder Jobcoaches. Hier ist die Fachstelle bereits mit entsprechenden Schulungsangeboten involviert, welche gerne vermehrt angefragt oder für spezifische Bedarfe angepasst werden können.

Wichtig ist die Bereitstellung von Informationen an der richtigen Stelle, wobei sich „richtig“ auf den Kontaktpunkt der Wohnungssuchenden bezieht. Dazu gehört, Informationen zur Wohnungssuche und zum Wohnungsmarkt bspw. auch über das Jobcenter zu verteilen, wenn dies der erste Anlaufpunkt für die Wohnungssuchenden ist.

Information zu informellen Praxen und „Red Flags“ bei der Wohnungssuche

Neben Informationen zum regulären Suchprozess sollte die Aufklärung über ausbeuterische Praxen Bestandteil eines Maßnahmenkataloges sein. Beratungsstellen machen dabei deutlich, wie wichtig es ist, beide Aspekte zusammenzudenken. Vielen Wohnungssuchenden sei bewusst, dass bestimmte Angebote und Praxen illegal / illegitim seien. Sich darauf einzulassen ist dann Ergebnis ihrer Notsituation. Daher sollte eine Information über informelle Praxen immer mit einer Information über den regulären Weg der Wohnungssuche einhergehen (s.o.). Darauf aufbauend und unterstützt über eine Anfrage einer Geflüchtetenunterkunft zu einem möglichen Workshopformat zum Thema Wohnungssuche / informelle Praxen, hat die Fachstelle bereits im Verlauf der Untersuchung ein Workshopformat entwickelt, das die Aspekte Aufklärung und Informationen zusammendenkt. In Zusammenarbeit mit Wohnraumberatungsstellen werden Workshops in Geflüchtetenunterkünften angeboten, bei denen erstens knapp der Berliner Wohnungsmarkt und die Wohnungssuche erklärt und anschließend über „Red Flags“ bei der Wohnungssuche und informelle Praxen aufgeklärt wird. Die Bewohner:innen können dabei direkt in Kontakt mit Wohnraumberatungsstellen treten und Hilfe bei der Wohnungssuche erhalten. Es wäre möglich, das Format auf weitere Einrichtungen, z. B. ASOG-Unterkünfte auszuweiten. Einschränkend kommt hinzu, dass Wohnraumberatungsstellen häufig mit wenig Kapazitäten sowie mit engem räumlichem Bezug auf einzelne Bezirke arbeiten. Dies spricht erneut für eine Ausweitung der Ressourcen von Wohnraumberatungsstellen.

Weitere von Beratungsstellen genannte Maßnahmen sind:

- Aufbau einer barrierearmen Webseite (Mehrsprachigkeit, Berücksichtigung von Literalisierung), die über den Wohnungsmarkt und ausbeuterische Praxen informiert und mit verschiedenen Medien / Elementen arbeitet, z. B. Text, Bilder, Videos. Informationen zur Webseite müssten ebenfalls leicht zugänglich z. B. über Flyer direkt in Unterkünften oder bei Jobcentern und Sozialen Wohnhilfen verteilt werden (über QR-Codes Online-Nutzung sicherstellen)
- Erstellen einer Blacklist, auf der Angebote / Vermieter:innen / Hausverwaltungen / Personen genannt sind, die mit ausbeuterischen Praxen in Verbindung gebracht werden (ggf. datenschutzrechtliche Herausforderungen beachten)

Kooperation

Neben Information können auch Kooperation und Austausch als wichtiger Baustein für die Prävention informeller und ausbeuterischer Praxen wirken. Für Beratungsstellen steht hierbei die Kooperation mit (landeseigenen) Wohnungsunternehmen im Vordergrund, die von einem Kontakt zu direkten Ansprechpersonen bis hin zur Bereitstellung von Kontingenten für besondere Bedarfsgruppen reichen könnte. Gleichzeitig wird eine stärkere Einbindung von Eigentümer:innen in den Kontakt zwischen Hausverwaltungen und Mieter:innen als Möglichkeit gesehen, informellen Praxen, die von Mitarbeiter:innen von Hausverwaltungen ausgehen, entgegenzuwirken. Gerade bei im Ausland sitzenden Einzelvermieter:innen sehen Beratungs-

stellen ein Risiko für Missbrauch durch ihre beauftragten Dienstleister:innen.

6.2 Fallmeldung und Betroffenenberatung

Problem: Die prekäre Lage vieler Wohnungssuchender führt dazu, dass sie sich auch dann gezwungen sehen, auf informelle Praxen zurückzugreifen, wenn sie über potenzielle Risiken bzw. die Tatsache, dass es sich um ein ausbeuterisches Angebot handelt, Bescheid wissen.

Bedarf: Es braucht Unterstützungsangebote für Wohnungssuchende, die von ausbeuterischen Praxen betroffen sind und dagegen vorgehen wollen. Ebenso besteht ein Bedarf danach, ausbeuterische Praxen systematisch zu erfassen und zu quantifizieren.

Maßnahmenvorschläge

Anonyme Meldestelle

Es bestehen große Vorbehalte seitens der Betroffenen, ausbeuterische Praxen – insb. das Zahlen von Vermittlungsgebühren – zu melden. Viele Betroffene haben wahlweise Angst davor, Probleme mit Behörden, ihren Vermieter:innen oder den Vermittler:innen selbst zu bekommen (hier muss ein Rückbezug zu Präventionsmaßnahmen, dem passenden Informations- und Aufklärungsmaterial über bestehende Rechte für Wohnungssuchende hergestellt werden). Gleichzeitig könnte eine Fallmeldung dabei helfen, weiterführende Informationen über die Praxen zu erhalten und quantifizierbare Zahlen zu liefern. Ebenso wäre eine Verfolgung von Anbieter:innen oder Unterbindung konkreter Angebote nach geltenden Datenschutzrichtlinien ggf. durch andere Institutionen als die Betroffenen selbst möglich. Vor diesem Hintergrund hält die Fachstelle die Einrichtung einer anonymen Meldestelle für sinnvoll. Als Good Practice kann hier das Projekt DOSTA³¹ von Amaro Foro e. V. bzw. die Melde- und Informationsstelle Antizigismus (MIA) herangezogen werden. Hier können digital und auf Wunsch anonym Vorfälle gemeldet und bei Bedarf direkt ein Beratungsangebot angefragt werden.

Die Einrichtung einer Meldestelle würde signalisieren, dass das Problem erkannt und ernstgenommen wird, ggf. könnte dies auch mit einer abschreckenden Wirkung einhergehen. Die Umsetzung und Betreuung einer Meldestelle könnte über die Fachstelle umgesetzt oder an anderer Stelle angesiedelt werden.

Beratungsangebot

Neben einer anonymen Meldestelle kann ein Beratungsangebot Betroffenen helfen, die sich über Rechte und Handlungsmöglichkeiten informieren bzw. konkret gegen Vorfälle vorgehen wollen. Hierbei wird ein niedrigschwelliges Angebot z. B. über Chat- oder Telefonsprechstunden mindestens ergänzend als sinnvoll angesehen. Die Beratung könnte – sofern ausreichend Ressourcen zur Verfügung stehen – an bestehende Angebote angegliedert oder neu aufgebaut werden.

6.3 Strafverfolgung

Problem: Teil der Informalisierungstendenzen des Wohnungsmarktes ist die Zunahme betrügerischer Angebote: Je prekärer die Lage der Wohnungssuchenden, desto eher sind sie gefährdet, sich auf riskante Angebote einzulassen und insb. bei der Zahlung von Vermittlungsgebühren betrogen zu werden. Gleichzeitig arbeiten die „Betrüger:innen“ in meist undurchsichtigen Konstellationen und Netzwerken und unter falschen Namen, sodass eine Anzeige

³¹ <https://amaroforo.de/vorfaelle-melden/> (abgerufen am 11.12.2015)

oft schwer umzusetzen ist – sofern Betroffene Fälle überhaupt zur Anzeige bringen wollen (s.o.). Selbst in Fällen, in denen Betroffene mit Hilfe von Beratungsstellen Fälle zur Anzeige gebracht haben, wurden Verfahren meist eingestellt. Für Betroffene ist es daher so gut wie unmöglich, im Betrugsfall eine Entschädigung zu erhalten. Gleichzeitig ist das Risiko für Betrüger:innen gering, was die Ausweitung von Praxen eher begünstigt.

Bedarf / Maßnahmen: Maßnahmen in der Kategorie Strafverfolgung werden aus den genannten Gründen von der Fachstelle nicht als prioritär angesehen. Sollen Maßnahmen umgesetzt werden, sollten diese darauf abzielen, Betroffene zu entschädigen bzw. potenzielle zukünftige Betroffene zu schützen. Dafür kann es sinnvoll sein, Wohnungssuchende darüber aufzuklären, wie Indizien bzw. Beweise gesichert werden können, um im Betrugsfall überhaupt eine Chance zu haben, diesen zur Anzeige zu bringen. Eine Strafverfolgung soll demgegenüber auf keinen Fall Betroffene von Betrug kriminalisieren.

6.4 Institutionell / Strukturell

Problem: Bürokratische Vorgaben und Prozesse ebenso wie die Organisation von Hilfsstrukturen werden selbst zur Hürde im Zugang zum regulären Wohnungsmarkt. Dabei sind einige Probleme den Strukturen fest eingeschrieben, bei anderen stimmen Vorgaben und Verfahren nicht mehr mit den inzwischen veränderten Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes überein.

Bedarf: Systemische Hürden müssen abgebaut werden, um den Zugang zum regulären Wohnungsmarkt zu erleichtern und damit der Notwendigkeit, auf ausbeuterische Praxen zurückzugreifen, entgegenzuwirken.

Maßnahmenvorschläge

Wohnraumberatung als Bestandteil von ASOG-Unterkünften

Mit der ordnungsrechtlichen Unterbringung gehen gewisse Vorgaben einher, u. a. die eigenständige Wohnungsbewerbung nachzuweisen. Dazu müssen Betroffene häufig Unterstützung an unterschiedlichen Stellen suchen. Eine Möglichkeit, den Prozess zu vereinfachen wäre es, eine Wohnraumberatung mit angemessenem Betreuungsschlüssel als festen Bestandteil jeder ASOG-Unterkunft vorzusehen. Dabei wird es nicht als ausreichend angesehen, nur Informationen auszulegen, vielmehr geht es um eine enge Begleitung Wohnungssuchender inkl. der Hilfe bei der Suche selbst in und durch die Unterbringung.

Forderungen einzelner Beratungsstellen gehen dabei noch weiter. Einige sehen die Notwendigkeit einer grundsätzlichen Umstrukturierung und stärkeren Regulierung der ordnungsrechtlichen Unterbringung. So sollten Betreiber:innen zukünftig nicht mehr nach Person, sondern nach Zimmer abrechnen, um der lukrativen Überbelegung von Zimmern entgegenzuwirken. Auch die Einführung von Mietverträgen für ASOG-Bewohner:innen wird als Möglichkeit gesehen, Menschen aus der Wohnungslosigkeit zu helfen. Zwar ist die ASOG-Unterbringung ursprünglich nur als temporäre Notüberbrückung gedacht. Da sie für viele aber zu Dauerunterkünften werden, wäre eine Reformierung in die genannte Richtung für Beratungsstellen denkbar. Eine Verbesserung der Qualität ordnungsrechtlicher Unterbringung wird ebenfalls als wichtig angesehen, um den individuellen Druck der Menschen, möglichst schnell aus diesen Unterbringungsformen „fliehen zu wollen“, zu verringern. Dies betrifft neben der ordnungsrechtlichen Unterbringung auch die Unterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung und damit verbundene Ziele wie „Wohnen statt MUF“³². Mit der Umsetzung der Gesamtstäd-

32 Weiterführende Informationen dazu finden sich hier: <https://www.berlin.de/sen/soziales/besondere-lebenssituationen/wohnungslose/wohnen/wohnenstattmuf-1338410.php> (abgerufen am 11.12.2025)

tischen Steuerung der Unterbringung (GStU) durch die Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung soll das System der Wohnungslosenunterbringung reformiert werden. Daran schließt sich die Hoffnung an, dass genannte Maßnahmen darin Widerklang finden.

Anpassung von Unterstützungsangeboten

Existierende Unterstützungsangebote – z. B. die 67er-Hilfen oder auch das GMS – gilt es fortlaufend zu evaluieren und bei Bedarf anzupassen. Sich verändernde Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt bringen dabei mitunter neue Herausforderungen für Wohnungssuchende mit sich, auf die Hilfsangebote reagieren müssen. Dazu gehört bspw. der Bedarf nach großen Wohnungen für Haushalte, insb. Familien, mit vielen Mitgliedern. V. a. werden lange Antragsbearbeitungsfristen als Hürden im Zugang zu Wohnraum genannt. Zügige Entscheidungen bspw. in Bezug auf die Übernahme der KdU sind für Wohnungsbewerber:innen wichtig, damit sie innerhalb kurzer Wohnungsbewerbungsfristen agieren können. Insgesamt stellt die Übernahme der KdU eine wichtige Stellschraube im Zugang zu Wohnraum für Menschen, die Hürden erleben, dar. Auch die Möglichkeit Wohnungssuchender, die Wohnungssuche gegenüber bspw. der Arbeitssuche oder auch der Belegung eines Sprachkurses priorisieren zu können und ausreichend Zeit und Kapazitäten dafür aufzuwenden, kann helfen, sich eher im Rahmen des regulären Wohnungsmarktes zu bewegen.

Austausch und ressortübergreifende Zusammenarbeit

Austausch ist ein essenzieller Bestandteil bei der Adressierung ausbeuterischer Praxen – sowohl, weil die Praxen über Bezirksgrenzen hinweg stattfinden als auch, weil sie verschiedene Ressorts und Themen berühren. Daher wird sowohl ein bezirksübergreifender Austausch relevanter Ämter, bspw. der Sozialen Wohnhilfen / Wohnungsämter oder auch der Jobcenter für einen Transfer von Wissen und Erfahrungen als notwendig angesehen. Ebenso braucht es einen ämterübergreifenden Austausch, da informelle Praxen sowohl den baulich-planerischen Bereich des Wohnens als auch den sozialen und ordnungspolitischen Bereich der Kostenübernahme und alternativen Unterbringung sowie den juristischen Bereich des Betrugs umfassen. Damit fallen sie auf Senatsebene in die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung sowie ggf. der Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz sowie auf Bezirksebene in die Zuständigkeit von Wohnungsamt, Sozialamt (insb. der Fachstelle Soziale Wohnhilfe), Bau- und Wohnungsaufsicht, Integrationsbeauftragte:n und Jobcenter.

Passendes Wohnungsangebot

Neben einem Abbau von Hürden im Zugang zu Wohnraum auf institutioneller Ebene spielt auch die Bereitstellung eines ausreichenden bedarfsgerechten Wohnungsangebotes eine wichtige Rolle für die Versorgung von auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Menschen. Dies betrifft insb. die Aspekte Bezahlbarkeit, Größe und Barrierefreiheit. Dabei ist – gerade mit Blick auf die hohen Neubaumieten – nicht nur das Neubausegment relevant, sondern insb. auch die Sicherung und zusätzliche Qualifizierung des Bestandswohnraums (z. B. durch Barrierefreiheit).



Literaturverzeichnis

Aaron, Leah (2024): Digital Arrival Infrastructures: Housing Platforms and Residency Governance in Berlin's Rental Sector, *Urban Planning*, 9, 1-16, DOI: <https://doi.org/10.17645/up.8480>, Lissabon: Cogitatio Press.

Aigner, Anita (2019): Housing entry pathways of refugees in Vienna, a city of social housing, *Housing Studies*, 34:5, 779-803, DOI: 10.1080/02673037.2018.1485882, London: Routledge.

Anmeldung für Alle! (ohne Jahr): Anmeldung für Alle!. Kampagne für eine universelle Wohnsitzanmeldung in Berlin, URL: <https://www.anmeldung-fuer-alle.org/de#forderungen> (abgerufen am 06.11.2025).

Bernt, Matthias; Hamann, Ulrike; El-Kayed, Nihad; Keskinkilic, Leoni (2022): Internal migration industries: Shaping the housing options for refugees at the local level, *Urban Studies*, 59(11), 2217-2233, DOI: 10.1177/00420980211041242, Newbury Park CA: Sage.

Bezirksamt Mitte (ohne Jahr): Ordnungsrechtliche Unterbringung, URL: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-soziales/obdachlosenhilfe-leistungen-nach-dem-asylblg/artikel.693386.php> (abgerufen am 21.12.2025).

Bovo, Martina; Neßler, Miriam; Hanhörster, Heike; Wessendorf, Susanne (2024): Urban Informalities: How Arrival Infrastructure Shape Newcomers' Access to Resources, *Urban Planning*, 9, 1-8, DOI: <https://doi.org/10.17645/up.9755>, Lissabon: Cogitatio Press.

Bundesinstitut für Bau- Stadt und Raumforschung (Hrsg.) (BBSR) (2019): Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien. Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext, URL: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/leitfaden-problemimmobilien-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (abgerufen am 19.12.2025).

De Soto, Hernando (1989): *The other path: The invisible revolution in the Third World*. London: I.B. Taurus

Deutsches Zentrum für Integrations- und Migrationsforschung (DeZIM) (2025): *Gewohnt ungleich: Rassismus und Wohnverhältnisse*. NaDiRa-Monitoringbericht mit Schwerpunkt Wohnen, Berlin, URL: <https://www.dezim-institut.de/publikationen/gewohnt-ungleich-rassismus-und-wohnverhaeltnisse/> (abgerufen am 19.12.2025).

El Kayed, Nihad und Hamann, Ulrike (2018): Refugees' Access to Housing and Residency in German Cities: Internal Border Regimes and Their Local Variations, *Social Inclusion*, 6:1, 135-146, DOI: 10.17645/si.v6i1.1334, Lissabon: Cogitatio Press.

Enne, Lena (2024): Anmeldung not possible. Das Scheinanmelden als Aspekt informeller Wohnpraxis in Berlin, *Everyday Urban Design* 8, Berlin: botopress.

Everwien, Andrea und Demtröder, Hannah (2025): Betrug bei der Wohnungssuche: Kautionsgezahlte Wohnung weg, SWR, 24.03.2025, URL: <https://www.swr.de/leben/verbraucher/ard-marktcheck/betrug-bei-wohnungssuche-kautionsgezahlte-wohnung-weg-100.html> (abgerufen am 19.12.2025).

Hanhörster, Heike; Haase, Annegret; Hans, Nils; Rink, Dieter; Schmiz, Antonie; Schrader, Sebastian (2022): The (co)production of arrival neighbourhoods. Processes governing housing markets in three German cities, *Journal of Housing and the Built Environment*, 38, 1409-1429, DOI: <https://doi.org/10.1007/s10901-022-09995-5>, Wiesbaden: Springer.

Holm, Andrej (2010): Privare heißt rauben. Zur Ökonomie von Wohnungsprivatisierungen, Zeitschrift für marxistische Erneuerung, 21 (83), 46-59, Bad Langensalza: Beltz.

Kein:e Autor:in (2025): Wie man Betrug mit falschen Wohnungsanzeigen erkennt, NDR, 20.03.2025, URL: <https://www.ndr.de/ratgeber/verbraucher/Wie-man-Betrug-mit-falschen-Wohnungsanzeigen-erkennt,wohnungssuche164.html> (abgerufen am 19.12.2025).

Kelling, Emily; Pelger, Dagmar; Löw, Martina; Stollmann, Jörg (2020): Wohnhaft im Verborgenen. Die Hostelwirtschaft mit Wohnungslosen in Berlin, Berlin: Universitätsverlag der TU Berlin.

Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) (ohne Jahr): Geschütztes Marktsegment, URL: <https://www.berlin.de/lageso/soziales/geschuetztes-marktsegment/> (abgerufen am 21.12.25)

Leiß, Birgit (2020): Befristetes Wohnen. Wie Vermittler Unwissen schamlos ausnutzen, URL: <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm1020/wie-vermittler-unwissen-schamlos-ausnutzen-befristetes-wohnen-102026.htm#:~:text=Die%20Masche%20mit%20dem%20Dienstleistungsvertrag,%E2%80%9C> (abgerufen am 19.11.2025).

Leiß, Birgit (2021): Neue Masche zur Umgehung des Mietendeckels. Ein Extramietvertrag für die Möbel?, URL: <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0321/neue-masche-zur-umgehung-des-mietendeckels-ein-extramietvertrag-fuer-die-moebel-032107a.htm> (abgerufen am 19.11.2025).

Müller, Sebastian (2012): Wie wohnen prekär wird. Finanzinvestoren, Schrottimmobilien und Hartz IV. Dortmund: Technische Universität Dortmund

Neßler, Miriam (2024): Arrival Brokers and Commercial Infrastructuring for and With Migrant Newcomers in Dortmund, Germany, Urban Planning, 9, 1-15, DOI: <https://doi.org/10.17645/up.8683>, Lissabon: Cogitatio Press.

Neuburger, Tobias und Hinrichs, Christian (2021): Mechanismen des institutionellen Antiziganismus: Kommunale Praktiken und EU-Binnenmigration am Beispiel einer westdeutschen Großstadt. Forschungsbericht für die Unabhängige Kommission Antiziganismus, März 2021, Hannover: Leibniz Universität Hannover.

Oxford Economics (2023): Empirische und Rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes. Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz. Schlussbericht.

Parker, Charlie; Scott, Sam; Geddes, Alistair (2019): Snowball Sampling. DOI: <https://doi.org/10.4135/9781526421036831710>, Newbury Park CA: Sage, URL: <https://methods.sagepub.com/foundations/snowball-sampling#> (abgerufen am 19.12.2025).

Polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes (ohne Jahr): Vorsicht vor Betrug bei der Wohnungssuche, URL: <https://www.polizei-beratung.de/aktuelles/detailansicht/vorsicht-vor-betrug-bei-der-wohnungssuche/> (abgerufen am 06.11.2025).

Raab, Susanna (2017): Über den Einfluss der Eigentümer*innenstruktur auf Segregationsprozesse. Eine qualitative Analyse am Beispiel des Kosmosviertels, Masterarbeit an der Humboldt-Universität zu Berlin, URL: gsz.hu-berlin.de/de/auszeichnungen/simmel-Preis/ma_raab_eigentum-und-segregation_010917_ohne-transkription.pdf (abgerufen am 19.12.2025).

Rogojanu, Ana und Wolfmayr, Georg (2024): Knappheitskonstellationen auf dem Wiener Wohnungsmarkt. Einflussfaktoren und Aushandlungsprozesse aus der Perspektive von Wohnungssuchenden, Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft, 165, 9-38, DOI: <https://doi.org/10.1553/moegg165-086>, Wien.

Roy, Ananya und AlSayyad, Nezar (2004): Urban Informality. Transnational Perspectives from the Middle East, Latin America, and South Asia, Lanham: Lexington Books.

Roy, Ananya (2005): Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning, Journal of the American Planning Association, 71:2, 147-158, DOI: 10.1080/01944360508976689, London: Routledge.

Scherr, Albert (2008). Diskriminierung: eine eigenständige Kategorie für die soziologische Analyse der (Re-)Produktion sozialer Ungleichheiten in der Einwanderungsgesellschaft? In K.-S. Rehberg (Hrsg.): Die Natur der Gesellschaft: Verhandlungen des 33. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie in Kassel 2006. Teilbd. 1 u. 2, 2007-2017. Frankfurt am Main: Campus Verlag, URL: <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-152236> (abgerufen am 19.12.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) (2025): Wohnraumbedarfsbericht Berlin. Endbericht 2025, URL: <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/wohnraumbedarfsbericht-2025/> (abgerufen am 19.12.2025).

Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung (SenASGIVA) (ohne Jahr): Gebührenordnung für die öffentlich-rechtliche Unterbringung, URL: <https://www.berlin.de/sen/soziales/besondere-lebenssituationen/wohnungslose/unterbringung/untgebo-1464244.php>, (abgerufen am 22.12.2025).

Sokola, Ivana (2025): Betrug auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Wie im Wilden Westen, taz, 07.02.2025, URL: <https://taz.de/Betrug-auf-dem-Berliner-Wohnungsmarkt/!6067672/> (abgerufen am 19.12.2025).

Voivozeanu, Alexandra und Lafleur, Jean-Michel (2023): Welfare brokers and European Union migrants' access to social protection, The British Journal of Sociology, 74(4), 717-732, DOI: <https://doi.org/10.1111/1468-4446.13021>, Hoboken: WILEY.

Walker, Amy (2023): Miet-Vorauszahlung, „Singe nicht in der Dusche“: Was verzweifelte Menschen tun, um eine Wohnung zu finden, Frankfurter Rundschau, 16.05.2023, URL: <https://www.fr.de/wirtschaft/verzweifelte-wohnungssuche-schattenwirtschaft-nutzt-mieter-aus-mieterbund-mietervereine-92279024.html> (abgerufen am 19.12.2025).



Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung
auf dem Wohnungsmarkt