Evangelische Hochschule Nürnberg

Soziale Arbeit

Bachelor-Thesis

zur Erlangung des akademischen Grads

Bachelor of Arts (B.A.)

„Der lange Weg zur Wohnung“

Analyse des Wohnungsvergabeprozesses freier Mietwohnungen in Nürnberg unter besonderer Berücksichtigung potenzieller Diskriminierung

„The Long Way of Finding an Apartment“

Analysis of the Housing Allocation Process of Vacant Rental Apartments in Nuremberg with Special Consideration of Potential Discrimination

von

Magdalena Gudrun Gerda Groskurth

Erstgutachter: Herr Prof. Dr. Michael Bayer

Zweitgutachter: Herr Prof. Dr. Gerhard Wirner

Abgabetermin: 25.01.2022

Abstract

Die vorliegende Arbeit gibt einen Überblick über die Wohnungsvergabe freier Mietwohnungen in Nürnberg unter besonderer Berücksichtigung der Möglichkeiten potenzieller Diskriminierung. Die Forschungsfrage dazu lautet: *Wie gestaltet sich der Prozess der Mietwohnungsvergabe in Nürnberg, und an welchen Stellen dieses Prozesses ist eine potenzielle Diskriminierung möglich?.* Es wird zunächst eine theoretische Einführung zum Thema Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt gegeben. Danach folgt die theoretische Darstellung der Struktur des Wohnungsmarktes in Nürnberg. Im empirischen Teil der Arbeit werden eine Akteurin der Wohnungsmarktbeobachtung, ein Mitarbeiter der städtischen Wohnungsvermittlungsstelle und ein Sachbearbeiter des kommunalen Wohnungsunternehmens anhand von Expert/inneninterviews zu den Wohnungsvergabeprozessen freifinanzierter und öffentlich geförderter Mietwohnungen befragt. Die geführten Interviews werden mithilfe der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring ausgewertet. Daraus resultieren zwei Kategoriensysteme mit insgesamt 17 Oberkategorien und entsprechenden Unterkategorien, die jeweils den Ablauf des Wohnungsvergabeprozesses freifinanzierter beziehungsweise öffentlich geförderter Mietwohnungen in Nürnberg repräsentieren. Im Rahmen des Vergabeprozesses freifinanzierter Wohnungen wurden zwei Prozessabschnitte identifiziert, an denen eine potenzielle Diskriminierung möglich ist. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen ist eine potenzielle Diskriminierung in drei Prozessabschnitten möglich. In der abschließenden Diskussion werden zehn Handlungsempfehlungen zur Minimierung des Diskriminierungsrisikos im Rahmen der Wohnungsvergabe aus den Erkenntnissen der vorliegenden Arbeit abgeleitet und beschrieben.

Schlüsselwörter: Diskriminierung – Wohnungsvergabe – Nürnberg

This paper provides an overview of the allocation of vacant rental housing in Nuremberg with a special focus on the possibilities of potential discrimination. The research question is: *How is the process of allocating rental housing in Nuremberg organized, and at which points in this process is potential discrimination possible?* First, a theoretical introduction to the topic of discrimination in the housing market is given. This is followed by a theoretical presentation of the structure of the housing market in Nuremberg. In the empirical part of the paper, an actor of the housing market monitoring, an employee of the municipal housing agency and a clerk of the municipal housing company are interviewed on the basis of expert interviews about the housing

allocation process of privately financed and publicly subsidized rental apartments. The interviews were evaluated with the help of qualitative content analysis according to Mayring. This results in two category systems with a total of 17 upper categories and corresponding subcategories, each of which represents the course of the housing allocation process for privately financed and publicly subsidized rental housing in Nuremberg. In the context of the allocation process of privately financed apartments, two process stages were identified at which potential discrimination is possible. In the case of publicly subsidized housing, potential discrimination is possible at three process sections. In the concluding discussion, ten recommendations for action to minimize the risk of discrimination in the housing allocation process are derived from the findings of this paper and described.

Keywords: discrimination - housing allocation - Nuremberg

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis V

Tabellenverzeichnis V

Abkürzungsverzeichnis VI

1. Einleitung 1

2. Theoretische Betrachtung der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt 4

2.1 Zur Begrifflichkeit der Diskriminierung 4

2.2 Fünf Grundformen der Diskriminierung 7

2.2.1 Direkte und indirekte Diskriminierung 7

2.2.2 Interpersonelle, strukturelle und institutionelle Diskriminierung 8

2.3 Drei Arten der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt 9

2.3.1 Exklusion 9

2.3.1 Preisdiskriminierung 10

2.3.3 Sozialräumliche Segregation durch *Steering* 11

3. Struktur des Wohnungsmarktes in Nürnberg 13

3.1 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes 14

3.2 Wohnungsangebot 17

3.3 Höhe der Mietpreise und Wohnkostenbelastung 23

3.4 Sozialräumliche Segregation in Nürnberg 27

3.4.1 Zur Begrifflichkeit der sozialräumlichen Segregation 28

3.4.2 Ausprägung der sozialräumlichen Segregation in Nürnberg 28

3.5 Rechtliche Sonderregelungen für die Stadt Nürnberg 30

3.5.1 Nürnberg als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt 31

3.5.2 Nürnberg als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf 32

4. Empirische Untersuchung 34

4.1 Forschungsfrage 35

4.2 Forschungshintergrund 36

4.2.1 Begründung des qualitativen Vorgehens 36

4.2.2 Erläuterung und Begründung der Erhebungsmethode 38
4.2.3 Fallauswahl und Vorstellung der Interviewpartner/innen 40
4.2.4 Vorbereitung der Interviews 43
4.2.5 Vorgehen bei der Auswertung der Interviews 47
5. Ergebnisse und Schlussfolgerungen 54
5.1 Vergabeprozess freifinanzierter Mietwohnungen 54
5.1.1 Ablauf des Wohnungsvergabeprozesses 55
5.1.2 Möglichkeiten einer potenziellen Diskriminierung 61
5.2 Vergabeprozess öffentlich geförderter Mietwohnungen 70
5.2.1 Ablauf des Wohnungsvergabeprozesses 71
5.2.2 Möglichkeiten einer potenziellen Diskriminierung 77
5.3 Vierte Art der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt 86
6. Diskussion 89
7. Literaturverzeichnis 102
8. Anhang 113
8.1 Einwilligungserklärung 113
8.2 Interviewleitfäden 114
8.2.1 Leitfaden des Expertinneninterviews mit der Interviewpartnerin 1 114
8.2.2 Leitfaden des Experteninterviews mit dem Interviewpartner 2 116
8.2.3 Leitfaden des Experteninterviews mit dem Interviewpartner 3 118
8.3 Transkripte 122
8.3.1 Transkriptionszeichen 122
8.3.2 Transkript des Expertinneninterviews mit der Interviewpartnerin 1 1
8.3.3 Transkript des Experteninterviews mit dem Interviewpartner 2 16
8.3.4 Transkript des Experteninterviews mit dem Interviewpartner 3 28
8.4 Tabelle zur Erstellung des Kategoriensystems 169

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Größe der Haushalte in Nürnberg. Quelle: (Stadt Nürnberg, 2020d, S. 36, eigene Darstellung) 15

Abb. 2: Raumzahl der Wohnungen in Nürnberg. Quelle: (Stadt Nürnberg, 2019a, eigene Darstellung) 22

Abb. 3: Abschnitte des Wohnungsvergabeprozesses freifinanzierter Mietwohnungen durch die wbg Nürnberg GmbH, an denen eine potenzielle Diskriminierung möglich ist. Quelle: (Eigene Darstellung) 61

Abb. 4: Abschnitte des Wohnungsvergabeprozesses öffentlich geförderter Mietwohnungen durch die Wohnungsvermittlungsstelle und die wbg Nürnberg GmbH, an denen eine potenzielle Diskriminierung möglich ist. Quelle: (Eigene Darstellung) 78

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnkostenbelastungsquote nach Haushaltstypen und Einkommensgruppen in Nürnberg im Jahr 2018 26

Tabelle 2: Transkriptionszeichen 122

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
ADS	Antidiskriminierungsstelle des Bundes
AGG	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
Art.	Artikel
BayWoBindG	Bayerisches Wohnbindungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BMI	Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMWI	Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
BMZ	Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
bpb	Bundeszentrale für politische Bildung
BSG	Bundessozialgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d.h.	das heißt
DVWoR	Durchführungsverordnung Wohnungsrecht
EoF	Einkommensorientierte Förderung
EoF (I)	Wohnungen der Einkommensorientierten Förderung, die den Haushalten der Einkommensstufe I vorbehalten sind
GG	Grundgesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
i.V.m.	in Verbindung mit
II. WoBauG	Zweites Wohnungsbaugesetz
IOM	Internationale Organisation für Migration
LADS	Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung
MiSchuV	Mieterschutzverordnung
Nr.	Nummer
Rn.	Randnummer
S.	Seite
SGB II	Zweites Buch Sozialgesetzbuch
SGB III	Drittes Buch Sozialgesetzbuch
SGB XII	Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch
StBA	Statistisches Bundesamt
StMB	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Whg.	Wohnung
WoBindG	Wohnbindungsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
z.B.	zum Beispiel

1. Einleitung

Eine türkische Familie bewirbt sich auf einem bundesweiten Immobilienportal für eine Wohnung in Nürnberg. Die Vermieterin antwortet per Mail, dass sie die Wohnung leider nicht an Türken vermiete, da sie schlechte Erfahrungen mit dieser Personengruppe gemacht habe. Von dieser Beratungsanfrage zur Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt berichtet die Beauftragte für Diskriminierungsfragen der Stadt Nürnberg (C. Burmann, persönl. Mitteilung, 06.12.2021).

Dieses Beispiel mag drastisch erscheinen und doch stellt es keine Ausnahme dar. Im Rahmen einer aktuellen Studie der Antidiskriminierungsstelle des Bundes wurden Personen, die in den letzten 10 Jahren eine Wohnung gesucht haben, nach ihren persönlichen Diskriminierungserfahrungen auf dem Wohnungsmarkt gefragt: Jede/r dritte Befragte mit Migrationshintergrund[1] gab an, bei der Wohnungssuche Diskriminierung erlebt zu haben (ADS, 2020, S. 7).

Auch der Blick in die amtliche Statistik gibt begründeten Anlass zu der Vermutung, dass es auf dem Wohnungsmarkt zu diskriminierendem Verhalten kommt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (2017) leben Menschen mit Migrationshintergrund unter schlechteren Wohnbedingungen als Personen ohne Migrationshintergrund, indem sie auf geringerem Wohnraum leben und höhere Mietpreise zahlen. So auch in Nürnberg: Bürger/innen, die nicht die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, lebten im Jahr 2019 im Durchschnitt auf einer geringeren Wohnfläche und mit einer geringeren Raumzahl als Bürger/innen, die die deutsche Staatsangehörigkeit haben (Stadt Nürnberg, 2019b, 2019c).

Anlässlich dieser Hinweise auf weitverbreitete diskriminierende Mechanismen auf dem Wohnungsmarkt stellen sich die Fragen, wieso diese möglich sind und wie diese verhindert werden können. Zwar gibt es in der aktuellen Forschungsliteratur einige

[1] Der Migrationshintergrund ist ein statistisches Konzept, welches einer Person zugeschrieben wird, „wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde“ (StBA, 2020b). Dieses Konzept wird allerdings insbesondere im Rahmen der Erfassung von rassistischer Diskriminierung kritisiert, da sich einerseits deutsche Staatsangehörige durch die Zuschreibung eines Migrationshintergrundes stigmatisiert fühlen können, und andererseits nicht alle, die von rassistischer Diskriminierung betroffen sind, von dem Konzept des Migrationshintergrundes erfasst werden (Will, 2020, S. 12). Um die Intersubjektivität zu gewährleisten, wird der Begriff des Migrationshintergrundes im Rahmen dieser Arbeit unter Berücksichtigung der Kritik verwendet.

Publikationen, die auf der Basis von Korrespondenztests[2] Indizien für eine Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt sichtbar machen (z.B. Dräger, 2020; Schmid, 2015), doch die Entstehungsbedingungen bleiben undurchsichtig. Der Wohnungsvergabeprozess findet zumeist im Verborgenen statt. Zudem gibt es für den Bereich der Wohnungsvergabe keine Instrumente, die eine potenzielle Diskriminierung verhindern könnten. Während sich auf dem Arbeitsmarkt im englischsprachigen Raum die anonymisierten Bewerbungen etabliert haben (ADS, 2012, S. 3), bleibt der Wohnungsmarkt von derartigen Lösungsansätzen gänzlich unberührt.

Um zu beantworten, wie es im Wohnungsvergabeprozess zu diskriminierendem Verhalten kommen kann, und wie diese Mechanismen verhindert werden können, muss dieser Prozess im Hinblick auf die Möglichkeiten einer potenziellen Diskriminierung analysiert werden. Es mangelt jedoch an Studien, die untersuchen, inwiefern allein die Struktur des Wohnungsvergabeprozesses eine potenzielle Diskriminierung zulässt.

An dieser Stelle setzt die vorliegende Arbeit an. Das zentrale Erkenntnisinteresse dieser Forschungsarbeit ist daher die Analyse des Wohnungsvergabeprozesses freier Mietwohnungen in Nürnberg im Hinblick auf die Möglichkeiten einer potenziellen Diskriminierung. Die Forschungsfrage lautet: *Wie gestaltet sich der Prozess der Mietwohnungsvergabe in Nürnberg, und an welchen Stellen dieses Prozesses ist eine potenzielle Diskriminierung möglich?* Dadurch soll Transparenz über den Ablauf des Wohnungsvergabeprozesses geschaffen, und die Prozessabschnitte, an welchen eine potenzielle Diskriminierung möglich ist, herausgearbeitet werden. In dieser Arbeit geht es daher nicht darum, den Entscheidungsträger/innen der Wohnungsvergabe pauschal ein diskriminierendes Verhalten zu unterstellen. Der Grundgedanke ist vielmehr die These, dass diskriminierende Mechanismen auch als unintendierte und unerwünschte Wirkung anderer Bedürfnisse auftreten können, und ein Diskriminierungsrisiko daher bereits durch die Gestaltung des Wohnungsvergabeprozesses minimiert werden sollte.

Für die Bearbeitung der Forschungsfrage werden im Rahmen der vorliegenden Arbeit Expert/inneninterviews mit einer Akteurin der Wohnungsmarktbeobachtung, einem Mitarbeiter der städtischen Wohnungsvermittlungsstelle und einem Sachbearbeiter des kommunalen Wohnungsunternehmens, der wbg Nürnberg GmbH, inhaltlich

[2] Korrespondenztests sind Feldexperimente, bei denen sich mehrere fiktive Personen schriftlich oder telefonisch für beispielsweise eine Mietwohnung bewerben. Die Personen besitzen die gleichen soziostrukturellen Merkmale mit Ausnahme des Merkmals, welches als Diskriminierungsmerkmal untersucht werden soll, wie zum Beispiel die ethnische Herkunft.

ausgewertet. Aufgrund enormer regionaler Unterschiede in der Organisation der Wohnungsvergabe beschränkt sich diese Untersuchung auf die Stadt Nürnberg.

Der Aufbau der Arbeit gliedert sich in fünf Kapitel: Im ersten Kapitel wird die Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt theoretisch betrachtet, indem die Begrifflichkeit erläutert und die drei verschiedenen Arten vorgestellt werden. Anschließend wird die Struktur des Wohnungsmarktes in Nürnberg auf der Grundlage kommunaler Berichte dargestellt. Das dritte Kapitel, die empirische Untersuchung, umfasst die theoretisch fundierte Begründung des Vorgehens, die Vorstellung der Interviewpartner/innen sowie die Erläuterung der Erhebungs- und Auswertungsmethode. In dem Hauptteil der Arbeit, dem vierten Kapitel, werden die Ergebnisse der Interviewanalyse ausführlich dargestellt und erläutert. In diesem Rahmen werden die Abläufe der Wohnungsvergabeprozesse freifinanzierter und öffentlich geförderter Mietwohnungen durch die Wohnungsvermittlungsstelle und die wbg Nürnberg GmbH detailliert nachgezeichnet. Außerdem werden die Prozessabschnitte, an welchen eine potenzielle Diskriminierung möglich ist, identifiziert und expliziert. Zum Schluss werden die zentralen Ergebnisse zusammengefasst und die Forschungsfrage beantwortet. Außerdem werden die Limitationen dieser Forschung erläutert sowie zehn Handlungsempfehlungen zur Minimierung des Diskriminierungsrisikos im Rahmen der Wohnungsvergabe aus den Erkenntnissen dieser Arbeit abgeleitet und beschrieben.

2. Theoretische Betrachtung der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

Um die Möglichkeiten einer potenziellen Diskriminierung im Rahmen des Wohnungsvergabeprozesses identifizieren zu können, werden in diesem Kapitel zunächst die theoretischen Grundlagen der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt dargestellt. Dafür wird in einem ersten Schritt die Begrifflichkeit der Diskriminierung auf der Grundlage ausgewählter Literatur erläutert. Anschließend werden die fünf idealtypischen Diskriminierungsformen anhand von Beispielen verdeutlicht. Im letzten Schritt werden drei spezifische Arten der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt beleuchtet.

2.1 Zur Begrifflichkeit der Diskriminierung

Diskriminierung kann definiert werden als die ungleiche Behandlung von Angehörigen sozialer Gruppen[3] aufgrund von Merkmalen, die in dem vorliegenden Handlungskontext irrelevant sein sollten (ADS, 2017, S. 33; Council of Europe, 1991). Diese Definition bedarf einer genauen Betrachtung, da sie einige zentrale Erkenntnisse über das Auftreten und die Entstehung der Diskriminierung impliziert, welche im Folgenden abgeleitet werden.

Eine Implikation der oben genannten Definition ist, dass eine ungleiche Behandlung legitim ist, sofern diese durch Merkmale, die für den Handlungskontext maßgeblich sind, begründet ist. Wenn die ungleiche Behandlung durch den Handlungskontext sachlich gerechtfertigt ist, liegt in diesem Kontext lediglich eine Benachteiligung oder Bevorzugung, und keine Diskriminierung vor. Eine durch den Handlungskontext gerechtfertigte Ungleichbehandlung ist beispielsweise, dass ausschließlich Studierende in einem von dem zuständigen Studentenwerk zu diesem Zweck finanziell geförderten und betreuten Studierendenwohnheim leben dürfen. Dies stellt in diesem Kontext keine Diskriminierung dar, sondern lediglich eine Bevorzugung von Studierenden beziehungsweise eine Benachteiligung von beispielsweise Auszubildenden. Obwohl eine Vielzahl anderer Diskriminierungsdefinitionen ausschließlich die Benachteiligung als Merkmal der Diskriminierung bestimmen (ADS, 2021, S. 7; Hormel & Scherr, 2010, S. 7; Petersen & Six, 2020, S. 199; Scherr, 2016,

[3] Der Begriff der sozialen Gruppe bezieht sich in diesem Kontext auf mehrere Personen, die durch mindestens ein gleiches Merkmal verbunden sind, wie zum Beispiel die Herkunft, das Alter, die Familiensituation oder der soziale Status.

S. 7), wird an dieser Stelle bewusst auch auf die Bevorzugung bestimmter Personengruppen verwiesen. Dies ist damit zu begründen, dass eine benachteiligende Diskriminierung bestimmter Personengruppen gleichzeitig mit einer Bevorzugung anderer Personengruppen einhergeht, die durch eine geringere Konkurrenz bessere Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben. Im Rahmen dieser Forschungsarbeit geht es allerdings ausschließlich um eine benachteiligende Diskriminierung.

Während im Sinne der oben genannten Definition der Handlungskontext für die Legitimität der Ungleichbehandlung entscheidend ist, ist nach Hormel und Scherr, im Sinne des meritokratischen Prinzips[4], eine ungleiche Behandlung, die nicht auf der individuellen Leistung beruht, ausschließlich negativ zu bewerten (Hormel & Scherr, 2010, S. 7). Dadurch wird deutlich, dass die Identifizierung von Diskriminierung vordergründig auf einer normativen Ebene stattfindet. Denn ob ein Merkmal für den Handlungskontext relevant oder irrelevant sein sollte, wird durch die geltenden sozialen Normen innerhalb einer Gesellschaft bestimmt. Daher kommt es zu der Einschätzung von Hormel und Scherr: Da das meritokratische Prinzip gesellschaftlich weit verbreitet ist, gilt die Leistung des Individuums in vielen Handlungskontexten als relevantes Merkmal. Auch Scherr selbst pointiert die Bedeutung normativer Zuschreibungen für die Entstehung von Diskriminierung. Denn nach Scherr besteht eine Diskriminierung durch die gesellschaftliche Verwendung von kategorialen Unterscheidungen[5], welche den sozialen Gruppen zugeschrieben werden, die von dem idealtypischen „Normalfall[6] des vollwertigen Gesellschaftsmitglieds“ (Scherr, 2016, S. 8) abweichen, und der daraus folgenden Legitimation von Benachteiligungen (Scherr, 2016, S. 9). Da sich die kategorialen Unterscheidungen auf einen als idealtypisch angenommenen Normalfall beziehen, sind diese immer als normative Klassifikationen zu verstehen.

Die oben genannte Definition impliziert außerdem, dass sich diskriminierendes Verhalten auf spezifische individuelle Merkmale bezieht. Die sechs zentralen Diskriminierungsmerkmale sind in dem § 1 des Allgemeinen

[4] Das meritokratische Prinzip ist ein gesellschaftliches Gerechtigkeitsprinzip, bei welchem soziale Ungleichheit durch Leistungsdifferenzen legitimiert wird.

[5] Kategoriale Unterscheidungen sind qualitative Bewertungen der Verschiedenheit und zielen auf eine Klassifikation der Ungleichwertigkeit ab (Bayer, 2021, S. 66). Beispiele für kategoriale Unterscheidungen sind „die Ausländer/innen“ oder „die Homosexuellen“.

[6] Der Normalfall sei der „erwachsene, männliche, [heterosexuelle,] physisch und psychisch gesunde Staatsbürger, der zudem kulturell (Sprache, Religion, Herkunft) und im Hinblick auf äußerliche Merkmale“ (Scherr, 2016, S. 8) zu der Mehrheitsgesellschaft gehöre.

Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) geregelt: „Rasse“[7] oder ethnische Herkunft, Geschlecht, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter und sexuelle Identität. Das AGG dient dem Schutz vor Diskriminierung aufgrund der oben genannten Merkmale. Folglich gilt eine Ungleichbehandlung aufgrund anderer für den Handlungskontext irrelevanter Merkmale rechtlich nicht als Diskriminierung. Es existiert allerdings eine Vielzahl von weiteren Merkmalen, die zu einer illegitimen Ungleichbehandlung auf dem Wohnungsmarkt führen können. Als Beispiel dafür ist der sozioökonomische Status oder die Familiensituation zu nennen. Folglich ist die Aufzählung der Diskriminierungsmerkmale im AGG für den Wohnungsmarkt nicht ausreichend, um die Wohnungssuchenden vor einer potenziellen Diskriminierung zu schützen. Im Rahmen dieser Forschungsarbeit wird daher das Spektrum der potenziellen Diskriminierungsmerkmale für die diskriminierungstheoretische Analyse des Wohnungsvergabeprozesses erweitert: Als Diskriminierungsmerkmale gelten alle Merkmale, die wesentlich zu der Persönlichkeit oder derzeitigen Lebenssituation gehören und nicht beliebig veränderbar sind.

Das AGG umfasst zusätzlich ein Diskriminierungsverbot, welches für den Wohnungsmarkt allerdings nur eingeschränkt gilt. So greift das Diskriminierungsverbot nach dem AGG auf dem Wohnungsmarkt nur dann vollständig, wenn es sich bei der Vermietung um ein Massengeschäft handelt (§ 19 Abs. 1 Nr.1 AGG). Das heißt, wenn mehr als 50 Mietwohnungen von der/dem Wohnungsanbieter/in angeboten werden (ADS, 2015, S. 17). Bei weniger als 50 Wohneinheiten gelten lediglich die beiden Diskriminierungsmerkmale „Rasse“ und ethnische Herkunft als schützenswert (ADS, 2014, S. 17). Außerdem sind in dem AGG zwei Legitimationen für eine diskriminierende Vergabepraxis auf dem Wohnungsmarkt formuliert. Die erste Legitimation ist durch die Aussage in § 19 Abs. 3 gegeben, dass das Diskriminierungsverbot nicht beachtet werden muss, wenn Vermieter/innen die „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen“ bezwecken. Der Begriff der sozialen Stabilität bleibt gesetzlich unbestimmt. Daher kann eine sozial stabile Bewohner/innen- und Siedlungsstruktur von den Wohnungsanbieter/innen sowohl als heterogene als auch als homogene Struktur ausgelegt werden. Des Weiteren ist das Diskriminierungsverbot gesetzlich aufgehoben, wenn ein „besonderes Nähe- oder Vertrauensverhältnis“ (§ 19 Abs. 5)

[7] An dieser Stelle handelt es sich um eine wörtliche Wiedergabe des § 1 AGG. Der Begriff „Rasse“ gilt als problematisch, da dieser impliziert, dass menschliche „Rassen“ existieren. Auf der Grundlage dieses Konzeptes kann Rassismus allerdings nicht zuverlässig bekämpft werden (Deutsches Institut für Menschenrechte, 2021). Daher fordern viele Expert/innen und Interessengruppen eine begriffliche Gesetzesänderung.

besteht. Dies liegt beispielsweise dann vor, wenn die Vermieter/innen und Mieter/innen auf dem gleichen Grundstück leben. Diese Einschränkungen stellen Einfallstore für eine Rechtfertigung von diskriminierenden Mechanismen dar.

2.2 Fünf Grundformen der Diskriminierung

Zwar sind die Definitionen und Auffassungen der Begrifflichkeit der Diskriminierung heterogen, dennoch können fünf idealtypische Grundformen identifiziert werden: die direkte, indirekte, interpersonelle, strukturelle und institutionelle Diskriminierung (ADS, 2015, S. 13–15; Bielefeldt, 2010, S. 30–31; Gomolla, 2017). Diese fünf Diskriminierungsformen wirken nicht nur auf dem Wohnungsmarkt, sondern in einer Vielzahl von gesellschaftlichen Teilsystemen: beispielsweise im Rechtssystem, auf dem Arbeitsmarkt, durch Polizeibehörden oder im Erziehungssystem. Bei der Identifikation der fünf Diskriminierungsformen ist irrelevant, ob die Diskriminierung beabsichtigt oder unbewusst als unintendierte oder sogar unerwünschte Wirkung einer Handlung auftritt. Die Diskriminierungsformen werden im Folgenden verdichtet anhand von Beispielen für den Wohnungsmarkt erläutert.

2.2.1 Direkte und indirekte Diskriminierung

Die direkte und indirekte Diskriminierung beziehen sich auf den Zugang der diskriminierenden Handlung oder Äußerung. Als direkte Diskriminierung gilt jede Form der ungleichen Behandlung, die konkret und unmittelbar auf die Diskriminierungsmerkmale bezogen ist (IOM, 2003, S. 12). Charakteristisch für die direkte Diskriminierung ist daher eine klar formulierte ungerechtfertigte Benachteiligung bestimmter sozialer Gruppen. Eine direkte Diskriminierung aufgrund der ethnischen Herkunft liegt beispielsweise dann vor, wenn in einem Wohnungsinserat ausdrücklich geäußert wird, dass die Wohnung nur an deutsche Staatsangehörige vermietet wird.

Die indirekte Diskriminierung ist gegensätzlich dazu eine subtile Form der systematischen Benachteiligung bestimmter sozialer Gruppen. Indirekt diskriminierend ist eine auf den ersten Blick neutral anmutende Äußerung oder Handlung, welche allerdings in der Konsequenz diskriminierende Auswirkungen hat (IOM, 2003, S. 12). Auch Regelungen oder Bestimmungen, die formal zwar neutral formuliert sind, bestimmte soziale Gruppen aber härter treffen als andere, sind indirekte Diskriminierungen (Bielefeldt, 2010, S. 30). Eine indirekte Diskriminierung von Menschen mit Migrationshintergrund auf dem Wohnungsmarkt ist beispielsweise dann anzunehmen, wenn eine Wohnung explizit nur an sozialversicherungspflichtig

Beschäftigte vergeben wird. Dies ist damit zu begründen, da Menschen mit Migrationshintergrund häufiger arbeitslos sind als Personen, die keinen Migrationshintergrund haben (bpb, 2018; Mediendienst Integration, 2021).

2.2.2 Interpersonelle, strukturelle und institutionelle Diskriminierung

Im Gegensatz zu den ersten beiden Diskriminierungsformen beziehen sich die interpersonelle, strukturelle und institutionelle Diskriminierung darauf, auf welcher Ebene die Diskriminierung stattfindet. Diese drei Formen können wiederum sowohl direkt als auch indirekt auftreten.

Die interpersonelle beziehungsweise individuelle Diskriminierung findet auf der Ebene der zwischenmenschlichen Beziehungen statt. Dabei diskriminiert eine Person eine andere Person oder Personengruppe aus eigener Veranlassung heraus (ADS, 2015, S. 14). Grundlage dieser Diskriminierungsform sind häufig Vorurteile und Stereotype, die sowohl bewusst als auch unbewusst das Handeln beeinflussen (ADS, 2015, S. 14). Die interpersonelle Diskriminierung kann auch die unintendierte oder sogar unerwünschte Folge anderer Bedürfnisse sein, wie zum Beispiel des Wunsches nach Effizienz oder Konfliktvermeidung (Hanhörster, 2019, S. 47). An dieser Stelle können auch antizipierte Vorurteile Dritter eine Rolle spielen und zu einer interpersonellen Diskriminierung führen (ADS, 2015, S. 14). Diese Form der Diskriminierung liegt beispielsweise dann vor, wenn ein/e Vermieter/in eine/n Wohnungsbewerber/in mit Migrationshintergrund ablehnt, da er/sie davon ausgeht, dass ansonsten mit mietvertraglichen Pflichtverletzungen zu rechnen sei oder dies für die anderen Bewohner/innen in dem Haus inakzeptabel sei. Interpersonelle Diskriminierung ist auf dem Wohnungsmarkt allerdings nur selten nachweisbar. Dies kann unter anderem dadurch erklärt werden, dass der Entscheidungsprozess der Vermieter/innen nicht transparent ist (ADS, 2015). Zudem erscheinen die Mechanismen der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt vordergründig als subtil (LADS, 2012, S. 7). Besonders verbreitet ist auf dem Wohnungsmarkt eine „freundlich auftretende Form der Diskriminierung“ (ADS, 2015, S. 5). Diese äußert sich beispielsweise dadurch, dass den Wohnungsbewerber/innen überraschend, aber äußerst zuvorkommend und wohlwollend vermittelt wird, dass die Wohnung schon vergeben sei. Bei Expert/innen hat sich für dieses Phänomen der Ausdruck „*discrimination with a smile*“ (Z.B. Brooks, 1992; Cochran, 1999; Yiğit, Andrades Vazquez & Yazar, 2010) etabliert.

Die strukturelle Diskriminierung, als vierte Diskriminierungsform, findet auf der Ebene der existierenden gesellschaftlichen Strukturen statt (Bielefeldt, 2010, S. 30). Als

gesellschaftliche Strukturen sind in erster Linie als bewährt geltenden Konventionen und Traditionen anzusehen (Hitzig, 2020), die die Rechtsprechung, sozialen Normen, Geschlechterrollen und Infrastruktur prägen. Sofern diese Strukturen mit einer systematischen Benachteiligung und Bevorzugung bestimmter sozialer Gruppen einhergehen, wirken diese diskriminierend. Auf dem Wohnungsmarkt kann beispielsweise der Mangel an barrierefreien Wohnungen und die überproportional hohen Mietpreise dieser Wohnungen (immowelt, 2021) als strukturelle Diskriminierung von Menschen mit Behinderung angesehen werden.

Die fünfte Diskriminierungsform ist die institutionelle Diskriminierung. Diese Art der Diskriminierung findet auf der Ebene der Institutionen und der dort ansässigen Akteur/innen statt (Gomolla, 2017, S. 134). Die institutionelle Diskriminierung entsteht durch die Strukturen, alltägliche Handlungsmaxime (ADS, 2015, S. 15) und das etablierte Wertesystem in einer Institution, welches zur systematischen Benachteiligung bestimmter sozialer Gruppen führt. Eine institutionelle Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt ist beispielsweise eine durch ein Wohnungsunternehmen durchgeführte systematische Steuerung von Transferleistungsbeziehenden in die Peripherie der Region. Da Institutionen allerdings immer im Rahmen einer gesellschaftlichen Struktur entstehen und bestehen, ist die institutionelle von der strukturellen Diskriminierung nicht immer eindeutig zu unterscheiden. Hormel und Scherr (2004, S. 28) sehen daher die institutionelle Diskriminierung als Teil der strukturellen Diskriminierung an.

2.3 Drei Arten der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

In der einschlägigen Literatur herrscht ein Konsens darüber, dass die Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in drei unterschiedlichen Arten auftreten kann: als Exklusion, Preisdiskriminierung und Segregation durch *Steering* (z.B. Charles, 2003; Hinz & Auspurg, 2017; Pager & Shepherd, 2008). In dem folgenden Abschnitt werden diese drei Arten anhand von Beispielen, die sich auf die konkrete Wohnungsvergabepraxis beziehen, erläutert.

2.3.1 Exklusion

Exklusion als Art der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt bedeutet, dass der Zugang zu Wohnungen für Angehörige bestimmter sozialer Gruppen behindert oder versperrt ist (Hinz & Auspurg, 2017, S. 389). Bei der Exklusion sind zwei Erscheinungsformen voneinander zu unterscheiden. Eine Exklusion liegt zum einen

dann vor, wenn Vermieter/innen bestimmte Personengruppen systematisch ausschließen, unabhängig davon, ob diese hinsichtlich der relevanten Merkmale, wie beispielsweise der Einkommensverhältnisse, für die Wohnung geeignet sind. Diese Erscheinungsform der Exklusion basiert auf der präferenzbasierten Diskriminierung nach Becker (1971). Diese Diskriminierungstheorie beschäftigt sich mit den Ursachen diskriminierenden Verhaltens. Demnach werden Angehörige sozialer Gruppen aufgrund individueller Abneigungen der handelnden beziehungsweise sich äußernden Person benachteiligt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn Vermieter/innen ihre Wohnung ausdrücklich nicht an homosexuelle Personen vermieten, obwohl homosexuelle Personen hinsichtlich ihres Einkommens und anderer relevanter Merkmale gleichermaßen wie heterosexuelle Personen für die Anmietung der Wohnung geeignet sind. Die Diskriminierung beruht dann ausschließlich auf einer individuellen Abneigung gegenüber dieser Personengruppe aufgrund der sexuellen Orientierung.

Eine Exklusion liegt allerdings auch dann vor, wenn eine Ablehnung des/der Wohnungsbewerbers/in erfolgt, da eine relevante persönliche Information fehlt und der/die Vermieter/in ihr/ihm in der Konsequenz, die für die soziale Gruppe üblichen Durchschnittswerte zuschreibt (Schmid, 2015, S. 24). Diese Erscheinungsform der Exklusion basiert auf der Ursachentheorie der statistischen Diskriminierung nach Phelps (1972) und Arrow (1973). Nach dieser Theorie werden Angehörige sozialer Gruppen bei Informationsdefiziten aufgrund statistischer Durchschnittswerte und Annahmen über diese Personengruppe diskriminiert. Eine mögliche Ausgangssituation für diese Art der Exklusion liegt beispielsweise vor, wenn ein/e Vermieter/in die Wohnung ausschließlich an sozialversicherungspflichtig Beschäftigte vermietet und ein/e Wohnungsbewerber/in mit Migrationshintergrund im Rahmen der Bewerbung keine Angabe zu seinem/ihrem Berufsverhältnis macht. Da Menschen mit Migrationshintergrund statistisch häufiger arbeitslos sind als Personen ohne einen Migrationshintergrund (Mediendienst Integration, 2021), würde der/die Vermieter/in diesem Beispiel auch der wohnungssuchenden Person diesen Durchschnittswert unterstellen und den Zugang zu der Wohnung verwehren.

2.3.1 Preisdiskriminierung

Preisdiskriminierung auf dem Wohnungsmarkt bedeutet, dass für vergleichbare Wohnverhältnisse und Wohnstandorte von Angehörigen bestimmter sozialer Gruppen höhere Miet- oder Immobilienpreise gefordert werden (Hinz & Auspurg, 2017, S. 389). In der konkreten Vergabepraxis zeigt sich die Preisdiskriminierung allerdings selten, da

in den Wohnungsinseraten typischerweise ein fester Mietpreis angegeben und eine Variation je nach Bewerber/in daher kaum möglich ist. Bei der Recherche der Verfasserin auf bundesweiten Immobilienportalen fiel allerdings ein Wohnungsinserat auf, in welchem die private Wohnungsanbieter/in angab, dass die Höhe der Kaution anhand der Staatsangehörigkeit der Mieter/innen festgelegt werde. Diese ungleiche Behandlung aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit beziehungsweise Herkunft ist eindeutig als Preisdiskriminierung zu betrachten.

2.3.3 Sozialräumliche Segregation durch *Steering*

Sozialräumliche Segregation beschreibt die Konzentration bestimmter sozialer Gruppen an unterschiedlichen Wohnstandorten in einer Region (Alisch, 2018, S. 503). Eine differenzierte Erläuterung der Begrifflichkeit erfolgt in Kapitel 3.4.1.

Neben den individuellen Präferenzen bei der Wohnstandortwahl spielt auch eine diskriminierende Zuweisung eine zentrale Rolle bei der Entstehung von sozialräumlicher Segregation. Wenn Wohnungsanbieter/innen Angehörige sozialer Gruppen gezielt in bestimmte Wohnviertel lenken oder aus diesen herausdrängen, dann ist dieser gezielte Zu- oder Abweisungsprozess als Diskriminierung zu verstehen (Hinz & Auspurg, 2017, S. 389). Diese Diskriminierungsform wird in der Standardliteratur als *Steering* bezeichnet (Hinz & Auspurg, 2017, S. 389). In der Folge des *Steering* sind Angehörigen sozialer Gruppen nur bestimmte Wohngegenden zugänglich, was dazu führt, dass diese soziale Gruppe in bestimmten Wohnstandorten über- beziehungsweise unterrepräsentiert ist. Dadurch wird die sozialräumliche Segregation verstärkt. *Steering* liegt beispielsweise dann vor, wenn Sachbearbeiter/innen institutioneller Wohnungsanbieter/innen die interne Handlungsanweisung haben, ausländische Wohnungssuchende ausschließlich in Wohngegenden einzumieten, in denen der Ausländer/innenanteil bereits hoch ist. Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt kann folglich auch das Ergebnis von Steuerungsinteressen sein. Auch der akkumulierte, in bestimmten Stadtteilen konzentrierte Bau von öffentlich gefördertem Wohnraum[8] kann als *Steering* angesehen werden, da somit finanziell benachteiligte Personen gezielt in diese Stadtteile gelenkt werden. Die Absicht der Bauplaner/innen und äußere Einflussfaktoren sind an dieser Stelle irrelevant.

[8] Öffentlich geförderte Wohnungen richten sich an Wohnungssuchende, die auf dem freien Wohnungsmarkt Zugangsschwierigkeiten haben, z.B. wegen ihrer Einkommensverhältnisse. Die Wohnungen werden durch öffentliche Mittel subventioniert, unterliegen aber auch bestimmten Regelungen bezüglich der Belegungs- und Preisgestaltung. Eine nähere Erläuterung ist in Kapitel 3.2 zu finden.

Die drei vorgestellten Arten der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt beeinflussen sich gegenseitig. Beispielsweise ist *Steering* auch immer ein Exklusionsprozess, da den Wohnungssuchenden der Zugang zu bestimmten Wohnstandorten verwehrt wird.

3. Struktur des Wohnungsmarktes in Nürnberg

In dem vorherigen Kapitel wurden die Begrifflichkeit der Diskriminierung erläutert sowie fünf Formen der Diskriminierung, die in allen gesellschaftlichen Teilsystemen gelten, und drei Arten der Diskriminierung, die spezifisch auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Dabei wurden bereits einige rechtliche Rahmenbedingungen deutlich, die diskriminierende Mechanismen auf dem Wohnungsmarkt ermöglichen. Zum einen gilt das Diskriminierungsverbot nach dem AGG auf dem Wohnungsmarkt nur eingeschränkt, denn in diesem Gesetz wird eine diskriminierende Vergabepraxis zur Herstellung einer sozial ausgewogenen Bewohner/innenstruktur oder bei einem besonderen Nähe- oder Vertrauensverhältnis legitimiert. Zum anderen sind die Diskriminierungsmerkmale, die durch das AGG rechtlich geschützt sind, nicht ausreichend, um eine illegitime Benachteiligung bestimmter Personengruppen auf dem Wohnungsmarkt zu verhindern. Außerdem wurde festgestellt, dass interpersonelle Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt nur schwer nachweisbar ist, da diese Diskriminierungsform auch auf unbewussten Vorurteilen und Stereotypen sowie antizipierten Vorurteilen Dritter beruht. Zudem kann diese auch eine unintendierte oder unerwünschte Wirkung anderer Bedürfnisse darstellen, und tritt häufig freundlich als *discrimination with a smile* auf.

Nachdem die Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt theoretisch betrachtet wurde, wird in diesem Kapitel die Struktur des Wohnungsmarktes in Nürnberg auf der Grundlage kommunaler Statusberichte dargestellt. Dies dient dazu, den Wohnungsvergabeprozess freier Mietwohnungen in Nürnberg, welcher in Kapitel 5 dargestellt wird, in einem ganzheitlichen Gesamtkontext und als Ergebnis von einer Vielzahl struktureller Einflussfaktoren betrachten zu können. Die Betrachtung der Struktur des Wohnungsmarktes in Nürnberg verdeutlicht außerdem das Spannungsfeld, in welchem sich die Wohnungssuchenden befinden.

Im Folgenden werden daher die zentralen Zahlen und Daten, die für ein umfassendes Verständnis der aktuellen Lage des Wohnungsmarktes in Nürnberg notwendig sind, detailliert vorgestellt und erläutert. Nacheinander werden die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes, das vorhandene Wohnungsangebot unter besonderer Berücksichtigung der sozialen Wohnraumförderung, die Höhe der derzeitigen Mietpreise und die Wohnkostenbelastung sowie das Ausmaß der sozialräumlichen Segregation in Nürnberg abgebildet. Die statistischen Kennzahlen, die für die Erfassung der Struktur des Wohnungsmarktes notwendig sind, werden ausführlich

erläutert und unter der Berücksichtigung potenzieller Schwachstellen verwendet. Punktuell werden die regionalen Daten im Vergleich mit dem gesamten Bundesgebiet betrachtet. Die Grundlage dieser Zahlen sind in erster Linie kommunale Statusberichte für das Jahr 2019. Aktuellere Daten in diesem Umfang sind zum Zeitpunkt des Verfassens der vorliegenden Arbeit noch nicht verfügbar. In einem letzten Schritt werden zudem die rechtlichen Sonderregelungen, die aufgrund der aktuellen Lage des Wohnungsmarktes spezifisch für die Stadt Nürnberg gelten, dargestellt, da diese die Problematik des regionalen Wohnraummangels verdeutlichen und sich auf die Ausgestaltung des Wohnungsvergabeprozesses auswirken.

3.1 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

Eine zentrale Rahmenbedingung des Wohnungsmarktes ist der Wohnungsbedarf in der Region. Dieser Bedarf kann allerdings statistisch kaum erfasst werden. In den kommunalen Statusberichten wird der Wohnungsbedarf anhand der Anzahl der Haushalte festgestellt. Auf dieser Grundlage sind allerdings nur ungefähre Annahmen über den aktuellen Wohnungsbedarf möglich, denn das Statistische Bundesamt (2019b) definiert Privathaushalte als zusammenwohnende und wirtschaftende Gemeinschaft. Das bedeutet, dass beispielsweise studentische Wohngemeinschaften, die zwar gemeinsam in einer Mietwohnung leben, aber getrennt voneinander ihren Einkauf finanzieren, nicht als ein Haushalt gelten. Zudem ist es denkbar, dass sich Personengemeinschaften entgegen ihren eigentlichen Präferenzen zu zweckmäßigen Haushaltsgemeinschaften zusammenschließen, da der aktuelle Wohnungsbestand die Wohnungsnachfrage nicht decken kann.

Zum Stichtag des 31.12.2019 zählten 543.606 Bürgerinnen und Bürger zu der wohnberechtigten Bevölkerung[9] der Stadt Nürnberg (Stadt Nürnberg, 2020d, S. 36). Diese lebten in 285.245 Haushalten (Stadt Nürnberg, 2020e, S. 9). Daraus lässt sich konkludieren, dass in Nürnberg zum Ende des Jahres 2019 ein ungefährer Gesamtbedarf an 285.245 Wohnungen bestand. Vertreter/innen der Stadt Nürnberg prognostizieren eine deutliche Zunahme des Wohnungsbedarfs in den kommenden Jahren. Nach diesen Schätzungen steigt der Bedarf bis 2025 um ungefähr 16.000 Wohnungen an (Stadt Nürnberg, 2020f, S. 10).

[9] Die wohnberechtigte Bevölkerung bilden alle Bürger/innen einer Stadt, die dort ihren Haupt- oder Zweitwohnsitz angemeldet haben (Stadt Nürnberg, 2020e, S. 25).

Auch die Größe und der Typ der Haushalte geben wichtige Hinweise auf den Wohnungsbedarf in einer Stadt, da daraus abgeleitet werden kann, welche Wohnungsgröße und -aufteilung benötigt wird. Hinsichtlich der Größe der 285.245 Privathaushalte im Jahr 2019 ergibt sich folgende Aufteilung:

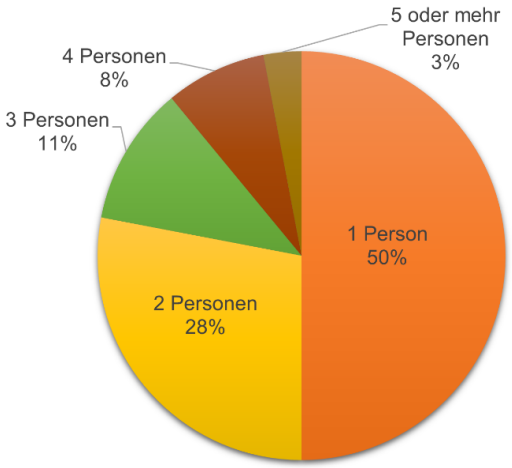


Abb. 1: Größe der Haushalte in Nürnberg. Quelle: (Stadt Nürnberg, 2020d, S. 36, eigene Darstellung)

Im Durchschnitt lebten in Nürnberg 1,9 Personen in einem Privathaushalt (Stadt Nürnberg, 2020d, S. 66). Im Vergleich mit den Haushaltsgrößen des gesamten Bundesgebietes ist lediglich auffällig, dass in Nürnberg circa 8 % mehr Bürger/innen in Einpersonenhaushalten und dafür ungefähr 12 % weniger in Zweipersonenhaushalten (bpb, 2021) leben.

Auch die Einkommensstruktur der Nürnberger Bevölkerung ist eine wichtige Rahmenbedingung des Wohnungsmarktes, da diese Hinweise darauf gibt, wie viele Kosten für das Wohnen aufgebracht werden können. Zudem kann das individuelle Einkommen den Zugang zu Wohnraum erschweren oder erleichtern und ist ein maßgeblicher Faktor für die Berechtigung für eine öffentlich geförderte Wohnung. Das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen eines Privathaushaltes in Nürnberg betrug 2019 einen Wert von 2.900 € (Stadt Nürnberg, 2020d, S. 65). Dieser Wert liegt 680 € unter dem Bundesdurchschnitt in diesem Jahr (Statista, 2021b).

Um die Einkommensstruktur einer Region vollständig zu erfassen, muss auch das Ausmaß der Armut innerhalb dieses Gebietes beleuchtet werden. Armut kann als die „Unfähigkeit, [die] menschliche[n] Grundbedürfnisse zu befriedigen“ (BMZ, 2021) definiert werden. Da die menschlichen Grundbedürfnisse aber nicht nur materieller Art sind, wie zum Beispiel die Ausübung der eigenen Rechte, und die Befriedigung dieser höchst subjektiv ist, kann Armut statistisch kaum erfasst werden. Ein statistisches

Konzept, um sich dem Ausmaß der Armut anzunähern, ist die Armutsgefährdung. Dieses orientiert sich am relativen Einkommen der jeweiligen Person im Verhältnis zum Einkommen der Bevölkerung eines Gebietes. Eine rein einkommensorientierte Definition kann allerdings nicht das tatsächliche Ausmaß der Armut abbilden, da die individuellen Lebenslagen und außergewöhnliche Kostenstrukturen, zum Beispiel durch die Wohnsituation, nicht berücksichtigt werden. Als armutsgefährdet gilt in Deutschland, wer ein „Äquivalenzeinkommen[10] [von] weniger als 60 % des Medians der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung“ (StBA, 2020a) zur Verfügung hat. Im Jahr 2019 galten auf Bundesebene demnach die Einzelpersonen als armutsgefährdet, deren Nettoeinkommen unter 14.109 € pro Jahr lag. Das Ausmaß der Armutsgefährdung innerhalb eines Gebietes wird anhand der statistischen Kennzahl der Armutsgefährdungsquote ausgedrückt. Die Armutsgefährdungsquote lag in Nürnberg im Jahr 2019 bei 23 %[11] (Statista, 2020) und damit deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von knapp 15 % (StBA, 2021). Demnach waren 125.573 Nürnberger/innen armutsgefährdet.

Die im bundesweiten Vergleich hohe Armutsgefährdungsquote und das geringe Haushaltseinkommen ist in Nürnberg allerdings nicht durch ein hohes Ausmaß an Arbeitslosigkeit[12] zu begründen. Das Ausmaß der Arbeitslosigkeit kann statistisch anhand der Arbeitslosenquote erfasst werden. Die Arbeitslosenquote stellt die „relative Unterauslastung des Arbeitskräfteangebots“ (StBA, 2019a) dar, indem die registrierten Arbeitslosen mit den Erwerbspersonen in ein Verhältnis gesetzt werden. Mit einer Arbeitslosenquote von 4,4 %[13] (Agentur für Arbeit Nürnberg, 2020, S. 17) lag die Stadt Nürnberg im Jahr 2019 unter dem bundesweiten Durchschnitt von 5 % (Statista, 2021a).

Eine weitere wichtige Rahmenbedingung des Wohnungsmarktes ist die Dynamik der Fort- und Zuzüge innerhalb einer Stadt. Die statistische Kennzahl, mit der diese Dynamik gemessen werden kann, ist der Wanderungssaldo eines Gebietes. Der Wanderungssaldo ist definiert als die „Differenz zwischen den Zuzügen [in ein Gebiet] und den Fortzügen“ (StBA, 2019c) aus dem entsprechenden Gebiet. Für das Jahr 2019 lag der Wanderungssaldo der Stadt Nürnberg mit – 1.019 erstmals seit 1997 im Negativbereich (Stadt Nürnberg, 2020d, S. 31, 2020e, S. 11). Besonders ausgeprägt

[10] Das Äquivalenzeinkommen ist der Anteil des Nettohaushaltseinkommens pro Person.
[11] Gemessen am Bundesmedian.
[12] Welche Personen als arbeitslos gelten, ist in § 138 SGB III legaldefiniert.
[13] Diese Quote bezieht sich auf alle zivilen Erwerbspersonen, d.h. sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte und Beamt/innen, Selbstständige und mithelfende Angehörige (Stadt Nürnberg, 2020a).

sind die Fortzüge in das Nürnberger Umland (Stadt Nürnberg, 2020e, S. 11), was darauf hinweist, dass ländliche Regionen im Vergleich zu der Großstadt Nürnberg an Attraktivität gewinnen.

Eine weitere statistische Messgröße, die Rückschlüsse auf den Wohnungsmarkt zulässt und somit eine wichtige Rahmenbedingung darstellt, ist der Pendlersaldo. Der Pendlersaldo einer Region gibt an, ob mehr Personen regelmäßig von ihrem Wohnort außerhalb der Region zu ihrem Arbeitsplatz in die Region fahren als Personen, die von ihrem Wohnort aus der Region herausfahren, um zu ihrem Arbeitsplatz zu gelangen. Er ist also die „Differenz zwischen [den] Ein- und Auspendlern“ (Pendleratlas, 2020) innerhalb einer Region. In Nürnberg lag der Pendlersaldo im Jahr 2019 bei 91.332 (Stadt Nürnberg, 2020d, S. 236). Das bedeutet, dass 91.332 mehr Menschen nach Nürnberg zu ihrem Arbeitsplatz einpendelten als auspendelten. Der Verband der Sparda-Banken (2021) stellte einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen der Höhe der Immobilienpreise und der Höhe des Pendlersaldos fest. Durch das Anpreisen von „Top Metropolen“, „Top Mittelstädte[n]“ und „Top Landkreise[n]“ (Verband der Sparda-Banken e.V., 2020) im Hinblick auf einen hohen Pendlersaldo entsteht auf der Website des Verbandes der Sparda-Banken der Eindruck, dass ein hoher Pendlersaldo als Investitionsmotivation für Immobilien gilt.

3.2 Wohnungsangebot

Der Wohnungsbestand in der Stadt Nürnberg lag im Jahr 2019 bei 279.339 Wohnungen[14] (Stadt Nürnberg, 2019a). Im Verhältnis zu den 285.245 Haushalten in Nürnberg entsteht der Eindruck, dass die Wohnungsnachfrage das Wohnungsangebot übersteigt. Zudem zählen zu dem Wohnungsbestand auch Nichtwohngebäude und Wohnheime. Nichtwohngebäude sind Immobilien, die hauptsächlich Nichtwohnzwecken dienen, wie beispielsweise Bürogebäude oder Hotels. Wohnheime richten sich dahingegen nur an bestimmte Personengruppen mit Sonderbedarfen. Dazu gehören unter anderem Menschen mit einer Behinderung oder alte Menschen. Der gesamte Wohnungsbestand von 279.339 Wohnungen ist schlussfolgernd nicht vollständig für alle Personengruppen zugänglich oder als Privatwohnung nutzbar.

Im Jahr 2019 standen lediglich 2,5 % der Wohnungen in Nürnberg längerfristig leer (Stadt Nürnberg, 2020e, S. 15). Damit liegt die Leerstandsquote sogar unter dem

[14] Als Wohnung gilt in diesem Kontext jede Art der Unterkunft, die als Wohnsitz dienen kann, d.h. sowohl Einfamilienhäuser als auch Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Richtwert von 3-5 %, welcher den angemessenen Leerstand eines funktionierenden Wohnungsmarkts beschreibt (Staak, 2015).

18.133 der 279.339 Wohnungen in Nürnberg waren im Jahr 2019 belegungsgebundene Wohnungen (Stadt Nürnberg, 2020e, S. 9). Dies macht einen prozentualen Anteil von 6,1 aus. Einer Belegungsbindung unterliegen in erster Linie öffentlich geförderte Wohnungen. Was öffentlich geförderte Wohnungen kennzeichnet und welche Förderungsarten in der Stadt Nürnberg vordergründig relevant sind, wird im Folgenden erläutert.

Öffentlich geförderte Wohnungen werden durch staatliche Mittel subventioniert und unterliegen dafür im Gegenzug für einen bestimmten Zeitraum einer Belegungs- und Preisbindung. Die Belegungsbindung bedeutet, dass Vermieter/innen von öffentlich geförderten Wohnungen diese nicht beliebig vergeben dürfen, sondern dazu verpflichtet sind, die Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Eine Benachteiligung auf dem freien Wohnungsmarkt ist nach der Aussage des § 1 WoFG sowohl bei bestimmten sozialen Merkmalen, wie zum Beispiel aufgrund einer Schwangerschaft oder Behinderung, als auch aufgrund eines geringen Einkommens gegeben. Daher ist die Preisbindung ein zentrales Merkmal öffentlich geförderter Wohnungen. Die Preisbindung bedeutet, dass der Wohnraum vergünstigt zur Verfügung gestellt werden muss, sodass insbesondere armutsgefährdeten Haushalten der Zugang ermöglicht wird. Nach Ablauf der Bindungsdauer der öffentlich geförderten Wohnungen entfällt die Preis- und Belegungsbindung und diese Wohnungen gelten anschließend als freifinanziert. Es gibt verschiedene Arten der sozialen Wohnraumförderung. Für die Stadt Nürnberg sind vordergründig zwei Förderungsarten relevant: Wohnungen des ersten Förderwegs und der Einkommensorientierten Förderung (EoF).

Der erste Förderweg ist gekennzeichnet durch eine finanzielle Förderung des Baus von Wohnungen im Sinne eines Baudarlehens, damit diese für die Laufzeit des Darlehens einer Preis- und Belegungsbindung unterliegen (§ 6 Abs. 1 II. WoBauG, BMWI, 2021; StMB, 2021, 4). Der größte Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen in Nürnberg war im Jahr 2019 mit über 10.000 Wohnungen der des ersten Förderwegs (Stadt Nürnberg, 2020e, S. 25). Seit 2002 werden allerdings aufgrund einer Reformation des sozialen Wohnungsbaurechts keine Wohnungen mehr auf diese Art gefördert (siehe II. WoBauG). Folglich handelt es sich bei den Wohnungen des ersten Förderwegs ausschließlich um Altbestände, bei denen die Bindungsdauer nach und nach ausläuft.

Stattdessen liegt der Fokus der Förderung auf der EoF, welche als alternative Förderungsart zu den Wohnungen des ersten Förderwegs im Jahr 2001 eingeführt wurde. Diese Förderung besteht aus einer Grundförderung, bei welcher die den Bau in Auftrag gebende Person ein Darlehen und einen Zuschuss für den Bau erhält, sowie einer Zusatzförderung, die einen laufenden Zuschuss zu den Wohnkosten für die wohnberechtigten Haushalte umfasst[15] (StMB, 2021, S. 5–9). Die Höhe der Zusatzförderung richtet sich dabei stufenweise nach den Einkommensverhältnissen des Haushalts. Dabei umfasst die Stufe I die Haushalte mit dem geringsten Einkommen, wohingegen die Stufe III die oberste Einkommensstufe darstellt. Im Jahr 2019 gab es in Nürnberg 2.718 Mietwohnungen der EoF (Stadt Nürnberg, 2020e, S. 25). Besonders entscheidend ist an dieser Stelle, dass jeder Einkommensstufe ein bestimmtes Kontingent an Wohnungen vorbehalten ist (Stadt Nürnberg, 2021d, S. 28). Der größte Anteil ist mit knapp 1.900 Wohnungen den Haushalten der Einkommensstufe I vorbehalten (Stadt Nürnberg, 2020e, S. 26). Da diesen Wohnungen der EoF im weiteren Verlauf der Arbeit noch eine zentrale Bedeutung zuzuordnen ist, werden diese im Folgenden als EoF (I) bezeichnet. Im Sinne der Belegungsbindung der öffentlich geförderten Wohnungen werden diese nicht an beliebige Mieter/innen vergeben, sondern es müssen bestimmte Voraussetzungen der Wohnberechtigung vorliegen. Dabei gelten für die Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) die gleichen Bedingungen. Diese werden in Kapitel 5.2.1 dargestellt.

Die öffentlich geförderten und belegungsgebundenen Wohnungen werden allerdings nicht ausgewogen von einer Vielzahl von privaten und institutionellen Wohnungsanbieter/innen zur Verfügung gestellt, sondern es zeigt sich eine Akkumulation bei der wbg Nürnberg GmbH, dem kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Nürnberg. Kommunale Wohnungsunternehmen zeichnen sich dadurch aus, dass die Kommune eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung hat, zum Beispiel durch Kapitalanteile (BMVBS, 2010, S. 1). Daher sind kommunale Wohnungsunternehmen unter anderem auch den Zielen der städtischen Wohnungspolitik verpflichtet, wie zum Beispiel der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum. Aus diesem Grund gehören 5.500 der öffentlich geförderten Wohnungen des ersten Förderwegs der wbg Nürnberg (wbg Nürnberg GmbH, 2021a). Zusätzlich waren im Jahr 2019 circa 3.300 der belegungsgebundenen Wohnungen vertraglich gebundene Wohnungen der wbg Nürnberg (Stadt Nürnberg, 2020e, S. 25). Es gibt in

[15] Die einkommensorientierte Zusatzförderung ist nicht mit der Sozialleistung des Wohngeldes zu verwechseln, bei welcher Leistungsempfänger/innen für ihre freifinanzierte Wohnung einen laufenden Zuschuss zu der Miete erhalten.

den kommunalen Berichten keine genauen Angaben zu den belegungsrechtlichen Konsequenzen dieser vertraglichen Bindung. Es ist allerdings davon auszugehen, dass es sich bei den vertraglich gebundenen Wohnungen um Mietobjekte der wbg Nürnberg handelt, deren Bau nicht durch öffentliche Gelder gefördert wurde, die aber trotzdem an sozial und finanziell benachteiligte Haushalte vergeben werden[16]. Durch einen Eigenanteil von über 50 % der belegungsgebundenen Wohnungen in Nürnberg ist der wbg eine zentrale Rolle im Prozess der Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen zuzuschreiben. Doch die wbg Nürnberg ist nicht nur der größte Anbieter öffentlich geförderter, sondern auch freifinanzierter Wohnungen innerhalb der Region (wbg Nürnberg GmbH, 2021b). Dadurch nimmt das kommunale Wohnungsunternehmen eine zentrale Rolle als wohnungspolitischer Akteur in Nürnberg ein.

Im Hinblick auf die Tatsache, dass im Jahr 2019 125.573 Nürnberger/innen als armutsgefährdet galten und öffentlich geförderte Wohnungen den finanziell benachteiligten Personengruppen den Zugang zu Wohnraum ermöglichen sollen, erscheint die Anzahl der Sozialwohnungen als nicht bedarfsdeckend[17]. Eine Unterversorgung an öffentlich gefördertem Wohnraum wird dadurch bestätigt, dass im Jahr 2019 12.986 Haushalte in Nürnberg (Stadt Nürnberg, 2020e, S. 25) auf der Suche nach einer öffentlich geförderten Wohnung des ersten Förderwegs oder der EoF (I) waren und lediglich circa 1.000 Wohnungssuchende eine entsprechende Wohnung erhielten (Stadt Nürnberg, 2020e, S. 25). Zum Stichtag des 31.12.2019 waren noch knapp 8.000 wohnungssuchende Haushalte unversorgt (Stadt Nürnberg, 2020e, S. 25). Allerdings ist davon auszugehen, dass der tatsächliche Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum noch deutlich darüber liegt, da diese Statistik nur die Haushalte umfasst, die wissen, dass sie für öffentlich geförderten Wohnraum berechtigt sind und diese Berechtigung erfolgreich nachweisen konnten.

Zudem wird der Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen in Nürnberg aufgrund der auslaufenden Bindungsdauer der Wohnungen des ersten Förderwegs immer geringer. Im Jahr 2019 lief die Preis- und Belegungsbindung von knapp 500 Wohnungen aus (Stadt Nürnberg, 2020f, S. 33). Diese Minderung kann die Stadt

[16] Diese Annahme wird durch die Ergebnisse der empirischen Untersuchung, welche im Rahmen dieser Arbeit durchgeführt wurde, bestärkt. In diesem Kontext konnten konkrete Erkenntnisse über die Vergabe und die Zielgruppe der vertraglich gebundenen Wohnungen der wbg Nürnberg gewonnen werden. Die vertraglich gebundenen Wohnungen, welche ein Drittel aller freifinanzierten Wohnungen der wbg Nürnberg umfassen, werden mithilfe einer Quote an finanziell benachteiligte Haushalte vergeben. Diese 1/3-Quote wird in Kapitel 5 erläutert.

[17] Die Armutsgefährdungsschwelle von 14.109 € ist nahezu identisch mit der Einkommensobergrenze für die Berechtigung auf geförderten Wohnraum des ersten Förderweges und der EoF (I).

Nürnberg auch durch die Bautätigkeit im Jahr 2019 nicht ausgleichen. Von 961 Baufertigstellungen handelte es sich lediglich bei 90 um öffentlich geförderte Wohnungen (Stadt Nürnberg, 2020e, S. 9).

Ein weiteres Problem, welches die Unterversorgung an öffentlich gefördertem Wohnraum verstärkt, sind sogenannte Fehlbeleger/innen. Fehlbeleger/innen werden Bewohner/innen von öffentlich geförderten Wohnungen genannt, die zwar zum Einzug in die Wohnung finanziell benachteiligt waren, anschließend aber ihre Einkommensverhältnisse verbessern konnten und daher nicht mehr berechtigt für das Wohnen in öffentlich gefördertem Wohnraum sind. Bei den Wohnungen des ersten Förderwegs ist eine solche Fehlbelegung möglich, da die Voraussetzungen der Wohnberechtigung nach dem Einzug nicht mehr überprüft werden. Folglich können die Bewohner/innen auf unbegrenzte Zeit in der öffentlich geförderten Wohnung des ersten Förderwegs leben und diese potenziell für andere blockieren. Das Ausmaß der Fehlbeleger/innenquote ist daher nicht bekannt. Bis 2008 wurde in Bayern in diesen Fällen eine monetäre Fehlbelegungsabgabe von diesen Bewohner/innen verlangt (Bayerische Staatszeitung, 2019). Seit dem Wegfall dieser Abgabe, um nach Aussage des damaligen Wirtschaftsreferenten der Stadt Nürnberg, Roland Fleck, die Fehlbeleger/innen zu entlasten und den Verwaltungsaufwand zu mindern (Hilpoltsteiner Kurier, 2007), gibt es keine Strategie der Kommune, wie mit den Fehlbeleger/innen der Wohnungen des ersten Förderwegs umgegangen wird. Dahingegen ist bei den Wohnungen der EoF eine potenzielle Fehlbelegung nicht möglich. Durch die regelmäßigen Anträge für die Zusatzförderung, bei welchen die Haushalte ihre Einkommensverhältnisse darlegen müssen, wird die Wohnberechtigung kontinuierlich überprüft. Die begünstigten Haushalte sind hier zudem dazu verpflichtet, Einkommensänderungen gegenüber der zuständigen Stelle alsbald zu melden (Bayerisches Landesamt für Finanzen, 2019).

Doch nicht nur die bloße Verfügbarkeit freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen, sondern auch die Angemessenheit dieser ist für ein adäquates Wohnungsangebot entscheidend. Um die Angemessenheit mit der Haushaltsgröße in ein Verhältnis zu setzen, bietet sich die Betrachtung der Wohnungsgröße und Raumzahl[18] der Wohnungen an. Für das Wohnungsangebot der Stadt Nürnberg existieren allerdings ausschließlich Daten zu der Raumzahl. Diesbezüglich ergibt sich für die 279.339 Wohnungen in Nürnberg folgende Aufteilung:

[18] Als Räume gelten alle bewohnbaren Räume, die mindestens 6 m^2 groß sind, sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe. Nicht als Raum gelten das Bad, die Toilette, der Flur und Wirtschaftsräume (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2011, S. 140).

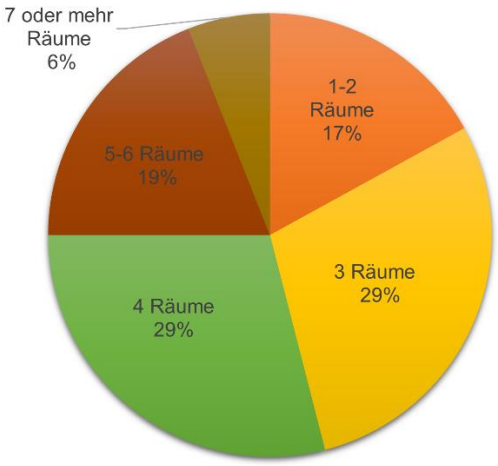


Abb. 2: Raumzahl der Wohnungen in Nürnberg. Quelle: (Stadt Nürnberg, 2019a, eigene Darstellung)

Zunächst erscheint diese Aufteilung im Verhältnis zu den Haushaltsgrößen, welche in Kapitel 3.1 dargestellt wurden, als bedarfsgerecht, da sich die Verteilung sehr ähnelt. Durch die Darlegung der Raumzahl der Wohnungen sind allerdings noch keine Rückschlüsse darauf möglich, ob angemessen große Wohnungen auch für die entsprechenden Haushaltsgrößen verfügbar sind. Beispielsweise lebten im Jahr 2019 circa 12 % der Einpersonenhaushalte in einer Wohnung mit vier oder mehr als vier Räumen (Stadt Nürnberg, 2020d, S. 164). Folglich waren mindestens 12 % dieser Wohnungen für größere Haushalte nicht verfügbar. In Bezug auf den gesamten Wohnungsbestand in Nürnberg ist daher kaum eine Schlussfolgerung möglich, ob die Größe der angebotenen Wohnungen bedarfsgerecht ist.

Dahingegen ist speziell bei den öffentlich geförderten Wohnungen der ersten Förderwegs und der EoF (I) eine signifikante Unterversorgung an großen Wohnungen mit vier oder mehr Räumen festzustellen. Im Jahr 2019 standen 2.371 wohnungssuchenden Haushalten mit vier oder mehr als vier Personen nur 2.764 entsprechend große Wohnungen gegenüber, bei welchen die Fluktuation nach Angaben der Stadt allerdings sehr gering sei (Stadt Nürnberg, 2020e, S. 29).

Falls keine angemessene Wohnung zur Verfügung steht, leben die Personen zunächst unter inadäquaten Bedingungen: Nach Berechnungen der Hans-Böckler-Stiftung lebten im Jahr 2018 in Nürnberg 80.493 Haushalte in zu kleinen oder zu teuren Wohnungen (Holm, Regnault, Sprengholz & Stephan, 2021, S. 124). Dies sind 28 % der Haushalte im Jahr 2018 (Stadt Nürnberg, 2020d, S. 36).

3.3 Höhe der Mietpreise und Wohnkostenbelastung

In Nürnberg lebten im Jahr 2019 70 % der Haushalte in Mietwohnungen (Stadt Nürnberg, 2020b, S. 5). Für diese Haushalte fallen monatliche Mietkosten an. Hinsichtlich der Höhe der Mietpreise liegen ausschließlich Daten für die Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2018 vor, weswegen sich dieser Abschnitt auf diesen Zeitraum bezieht.

Die Angebotsmiete einer Region ist eine zentrale Kennzahl für die Erfassung der Höhe der Mietpreise. Diese Kennzahl beschreibt die durchschnittlichen Mietpreise, zu denen Mietwohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden. Statistisch wird die Angebotsmiete durch die Berechnung des Medians der Nettokaltmieten pro Quadratmeter erfasst (Stadt Nürnberg, 2020f, S. 1). Für die Berechnung werden die Wohnungsangebote in den relevanten Portalen und der regionalen Zeitung ausgewertet (Stadt Nürnberg, 2020c, S. 113). Expert/innen gehen allerdings davon aus, dass lediglich 50 % der zu vermietenden Wohnungen öffentlich inseriert werden (Institut Wohnen und Umwelt, 2016, S. 182). Daher ist anzunehmen, dass die Angebotsmieten nicht das vollständige Wohnungsangebot repräsentieren und die Höhe dementsprechend verzerrt ist. Im Jahr 2018 lag die Höhe der Angebotsmieten der Wohnungen im Bestand in Nürnberg bei 9,48 € pro Quadratmeter (Stadt Nürnberg, 2020f, S. 1). Bei Neubauten lag die Angebotsmiete mit 12,25 € pro Quadratmeter deutlich darüber (Stadt Nürnberg, 2020f, S. 1). Im Vergleich zum Vorjahr sind die Angebotsmieten der Wohnungen im Bestand um 4,5 % gestiegen (Stadt Nürnberg, 2020f, S. 1). Bei den neugebauten Wohnungen ist sogar ein Anstieg von 6,5 % zu verzeichnen (Stadt Nürnberg, 2020f, S. 1). Die durchschnittliche Angebotsmiete in Deutschland lag im Jahr 2018 bei 8,41 € pro Quadratmeter (BMI, 2019, S. 17). Folglich liegt die Angebotsmiete der Wohnungen im Bestand knapp darüber, wohingegen bei den neugebauten Wohnungen eine signifikante Preisdifferenz festgestellt werden kann.

Aussagen über die in einer Region gängigen Mietpreise der bereits vermieteten Wohnungen lassen sich dahingegen aus dem Mietspiegel ziehen. Der Mietspiegel ist eine Aufstellung der für die Region üblichen Vergleichsmiete (Institut Wohnen und Umwelt, 2016, S. 179) auf der Datengrundlage von bereits bestehenden Mietverträgen freifinanzierter Wohnungen (Stadt Nürnberg, 2020f, S. 28). In Nürnberg ist die Einsicht in den Mietspiegel nur gegen eine Schutzgebühr möglich und das Veröffentlichen untersagt (Stadt Nürnberg, 2021a). Daher wird im Rahmen dieser Arbeit lediglich der Aufbau des Mietspiegels erläutert und der durchschnittliche Wert der ortsüblichen

Vergleichsmiete laut Mietspiegel genannt. Bei Vergleichen mit dem Mietspiegel werden keine konkreten Zahlen angeführt.

In Nürnberg ist der Mietspiegel in drei Abschnitte gegliedert:

- In dem ersten Abschnitt wird die ortsübliche Basis-Nettokaltmiete pro Quadratmeter je nach Gesamtwohnfläche tabellarisch dargestellt.
- In dem zweiten Abschnitt sind die prozentualen Zu- und Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete[19], die das Baujahr und die Ausstattungsmerkmale der Wohnung betreffen, aufgelistet.
- In dem dritten Abschnitt kann anschließend die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden, die die Wohnfläche, die Ausstattung und das Baujahr der Wohnung berücksichtigt. In diesem letzten Schritt ist zudem eine Spannbreite um den Mittelwert zu berechnen, da die Miete auch noch als ortsüblich gilt, wenn sie +/- 22 % um den Mittelwert schwankt.

Der Mietspiegel dient als Orientierungsgrundlage für angemessene Mietpreise. Dieser soll von Vermieter/innen als Orientierungsgrundlage bei der Mietpreisfestlegung genutzt werden (Stadt Nürnberg, 2021a). Außerdem dient der Mietspiegel sowohl den Vermieter/innen als auch den Mieter/innen als Richtlinie in Mietpreisangelegenheiten (Stadt Nürnberg, 2021a). Rechtlich relevant ist der örtliche Mietspiegel lediglich für zwei Sonderfälle, die in Kapitel 3.5.1 erläutert werden. Im Jahr 2018 lag die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel bei 7,86 € pro Quadratmeter (Stadt Nürnberg, 2020f, S. 1). Auffällig ist an dieser Stelle die Differenz von - 1,62 € im Vergleich zu der durchschnittlichen Angebotsmiete von Wohnungen im Bestand. Dies deutet darauf hin, dass der Mietspiegel als Orientierungshilfe für die Mietpreisfestlegung nicht von allen Vermieter/innen genutzt wird und bei der Wohnungssuche mit signifikant höheren Mietpreisen zu rechnen ist. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Nürnberg wird an dieser Stelle nicht im Verhältnis mit den bundesweiten Durchschnittswerten betrachtet, da der Durchschnittswert des gesamten Bundesgebiets nicht repräsentativ ist. Dies ist damit zu begründen, dass nicht alle Städte und Gemeinden das Instrument des Mietspiegels nutzen.

[19] Beispielsweise ist ein prozentualer Mietzuschlag bei einem Neubau, bei Altstadtlage oder bei einem hochwertigen Fußbodenbelag angeführt. Ein prozentualer Mietabschlag ist laut Mietspiegel beispielsweise bei einem Wohnhaus mit mehr als fünf Obergeschossen oder einer Wohnlage, die durch Nachteile geprägt ist, wie zum Beispiel ein starkes Verkehrsaufkommen und zusätzlich eine schlechte öffentliche Verkehrsanbindung, vorgesehen.

Während der Mietspiegel nur als Orientierungshilfe gilt, gelten für Transferleistungsbeziehende der Leistungen nach dem SGB II und XII[20] verbindliche Richtwerte für eine angemessene Miethöhe inklusive der Betriebskosten. Die Kommune berechnet auf der Grundlage des Mietspiegels und weiterer Daten die für die Region und Haushaltsgröße angemessenen Mietkosten. Die berechneten Mietrichtwerte gelten als Mietobergrenzen, denn die Kommune erbringt die Kosten der Unterkunft nur bis zu diesem Maximalbetrag[21]. Sowohl die ausführliche Erläuterung des Vorgehens bei der Berechnung als auch die Höhe der Richtwerte können in dem von der Stadt Nürnberg (2020c) veröffentlichten Konzept eingesehen werden. Leider mangelt es an statistischen Daten, anhand derer sich überprüfen lässt, ob genügend entsprechende Wohnungen in der Stadt Nürnberg verfügbar sind. Daher wird auf die detaillierte Darstellung der Richtwerte verzichtet und auf das Konzept der Stadt Nürnberg verwiesen. An dieser Stelle muss allerdings auf eine Auffälligkeit bei dem Vergleich der Richtwerte mit den Daten im Mietspiegel hingewiesen werden: Die Nettokaltmieten pro Quadratmeter, die als Mietrichtwerte angegeben sind, liegen in allen Fällen mindestens 20 % unter der Basis-Nettokaltmiete im Nürnberger Mietspiegel. Folglich liegen die Wohnungen, die Transferleistungsbeziehenden nach dem SGB II und XII zugänglich sind, immer im untersten Preissegment der Spannbreite von 22 % um den Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete. Da von der Stadt Nürnberg allerdings empfohlen wird, den Mittelwert als Orientierungsgrundlage für die Mietpreisbestimmung zu nutzen (Stadt Nürnberg, 2021a), ist ein Großteil der Wohnungen, die der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen, für Transferleistungsbeziehende nach dem SGB II und XII nicht zugänglich beziehungsweise mit erheblichen finanziellen Einbußen verbunden. Es sei denn, die Transferleistungsbeziehenden mieten ausschließlich minderwertige Wohnungen an, damit die Nettokaltmiete durch die Abschläge aufgrund des Baujahrs und der Ausstattungsmerkmale gemindert wird. Dadurch sind Transferleistungsbeziehende nach dem SGB II und XII bei der Wohnungssuche maßgeblich benachteiligt.

Um das in Kapitel 3.1 betrachtete Einkommen der Haushalte in ein Verhältnis mit den Mietkosten zu setzen, muss die durchschnittliche Wohnkostenbelastung[22] der verschiedenen Haushaltstypen in Nürnberg betrachtet werden. Statistisch wird die

[20] Dazu zählt die Grundsicherung für Arbeitsuchende und das Sozialgeld nach dem SGB II, die Hilfe zum Lebensunterhalt sowie die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII.

[21] In begründeten Einzelfällen können die Mietrichtwerte prozentual angehoben werden, wie zum Beispiel bei dem Auszug aus einem Frauenhaus oder dem glaubhaften Nachweis einer langandauernden, erfolglosen Wohnungssuche (Stadt Nürnberg, 2020c, S. 18).

[22] Mit Wohnkosten ist in diesem Kontext die Summe der Nettokaltmiete, der Betriebs- und Nebenkosten gemeint.

Wohnkostenbelastung anhand der Wohnkostenbelastungsquote erfasst. Die Wohnkostenbelastungsquote gibt an, wieviel Prozent des monatlichen Haushaltseinkommens für die Miete aufgebracht werden muss. Als problematisch gilt eine Wohnkostenbelastungsquote von über 30 % des Haushaltseinkommens, weil dadurch eine finanzielle Überlastung droht und die angemessene Finanzierung der anderen Lebensbereiche nicht mehr gesichert werden kann (Hans-Böckler-Stiftung, 2021). In der folgenden Tabelle wird die durchschnittliche Wohnkostenbelastungsquote unterschiedlicher Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Verhältnis zu der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete aus dem Mietspiegel und den Angebotsmieten aus dem Jahr 2018 in Nürnberg dargestellt:

Tabelle 1: Wohnkostenbelastungsquote nach Haushaltstypen und Einkommensgruppen in Nürnberg im Jahr 2018

Haushaltstypen und Einkommensgruppen[23]	Höhe der Mietpreise	
	Angebotsmiete	Mietspiegel
Single 50m^2 Whg.		
Mitte +	31 %	27 %
Mitte	37 %	32 %
Geringverdienende	46 %	41 %
Alleinerziehende mit 1 Kind 60 m^2 Whg.		
Mitte +	31 %	27 %
Mitte	37 %	33 %
Geringverdienende	46 %	41 %
Familie mit 2 Kindern 90 m^2 Whg.		
Mitte +	32 %	27 %
Mitte	38 %	33 %
Geringverdienende	47 %	41 %

Quelle: (Stadt Nürnberg, 2020f, S. 31, eigene Darstellung)

[23] Die Einkommensgruppe „Mitte +“ umfasst Haushalte, deren Haushaltseinkommen 20 % über dem Median des Äquivalenzeinkommens liegt. Mit „Mitte“ sind diejenigen Haushalte gemeint, die dem Median entsprechen. „Geringverdienende“ sind dahingegen die Haushalte, deren Haushaltseinkommen 20 % unter dem Median des Äquivalenzeinkommens liegt (Stadt Nürnberg, 2020f, S. 29).

Bei dieser Aufstellung wird deutlich, dass bei den Angebotsmieten alle Einkommensgruppen die Wohnkostenbelastungsquote von 30 % überstiegen, welche von Expert/innen als problematisch eingestuft wird. Besonders prekär war die Wohnkostenbelastung bei den Geringverdienenden. Diese mussten fast die Hälfte ihres monatlichen Haushaltseinkommens für die Miete aufbringen. Im Verhältnis zu dem Mietspiegel ist die Wohnkostenbelastungsquote bei allen Einkommensgruppen etwas geringer. Die Einkommensgruppe „Mitte +“ liegt dabei sogar unter der Überlastungsquote von 30 %. Auffällig ist bei dieser Aufstellung, dass die Wohnkostenbelastungsquote der jeweiligen Einkommensgruppe auch bei verschiedenen Haushaltstypen nahezu identisch ist. Dies deutet darauf hin, dass der Haushaltsstruktur im Hinblick auf die Wohnkostenbelastung nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt.

Auch wenn die Wohnkostenbelastungsquote in Nürnberg prekär erscheint, ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass sich die Stadt im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten im Jahr 2018 im Mittelfeld befand. Die mittlere Mietbelastungsquote im Hinblick auf den Mietspiegel lag in deutschen Großstädten im Jahr 2018 bei 29,8 % (Hans-Böckler-Stiftung, 2021). Die Stadt Nürnberg lag mit einer mittleren Mietbelastungsquote von circa 30 % nur knapp darüber, war aber auch seit 2006 konstant über der finanziellen Überlastungsschwelle (Holm et al., 2021, S. 32).

3.4 Sozialräumliche Segregation in Nürnberg

Die sozialräumliche Segregation innerhalb einer Stadt ist ein zentrales Strukturmerkmal, um die aktuelle Lage des Wohnungsmarktes zu erfassen. Zum einen gibt sie Hinweise darauf, welche Stadtteile von welchen sozialen Gruppen als attraktiv wahrgenommen werden und für diese zugänglich sind. Zum anderen kann die sozialräumliche Segregation, wie in Kapitel 2.3.3 erläutert, das Ergebnis von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt sein und bedarf daher einer genaueren Betrachtung.

In diesem Kapitel wird deshalb zunächst die Begrifflichkeit der sozialräumlichen Segregation erläutert. Anschließend wird die Ausprägung der sozialräumlichen Segregation anhand des Ausmaßes der sozialen Ungleichheit hinsichtlich der Indikatoren Einkommen und Schulabschluss innerhalb der Stadtteile und der Verteilung der öffentlich geförderten Wohnungen in Nürnberg dargestellt.

3.4.1 Zur Begrifflichkeit der sozialräumlichen Segregation

Die sozialräumliche Segregation innerhalb einer Stadt beschreibt die Konzentration bestimmter sozialer Gruppen in unterschiedlichen Quartieren[24] in dem Stadtgebiet (Alisch, 2018, S. 503). Das bedeutet, dass in einer segregierten Region unterschiedliche soziale Gruppen an unterschiedlichen Wohnstandorten leben.

Die sozialräumliche Segregation bildet demnach die soziale Ungleichheit innerhalb einer Gesellschaft räumlich ab (Deutsches Institut für Urbanistik, 2021). Von den meisten Expert/innen wird eine ausgeprägte sozialräumliche Segregation daher negativ bewertet (Alisch, 2018, S. 503). Doch eine ausgeprägte sozialräumliche Segregation muss nicht zwingend als problematisch empfunden werden. Beispielsweise kann es für Studierende attraktiv sein, in sogenannten Studentenvierteln zu wohnen, dadurch Netzwerke knüpfen zu können und von der bereits etablierten Infrastruktur dieser Quartiere zu profitieren. Bei dieser aktiven, selbstgesteuerten Segregation ist die Wohnstandortwahl das Ergebnis individueller Präferenzen (Häußermann & Siebel, 2004, S. 159). Problematisch wird die sozialräumliche Segregation erst, wenn die Wohnstandortwahl nicht mehr das Ergebnis persönlicher Präferenzen, sondern durch die Unrealisierbarkeit der eigenen Wünsche und fehlender Alternativen entsteht, und der Wohnort mit einer „deutlichen Ungleichverteilung von Lebenschancen und gesellschaftlichen Privilegien“ (Deutsches Institut für Urbanistik, 2021) verbunden ist. Diese fremdgesteuerte Wohnstandortwahl aufgrund von Restriktionen wird als passive beziehungsweise erzwungene Segregation bezeichnet (Häußermann & Siebel, 2004, S. 159). Beispielsweise führt das in Kapitel 2.3.3 erläuterte *Steering*, eine systematische Steuerung von Angehörigen sozialer Gruppen in bestimmte Stadtteile, zu einer passiven Segregation. Aber auch maßgeblich erhöhte Mietkosten im Stadtzentrum, die für viele Personen unbezahlbar sind, drängt diese in die Peripherie eines Gebietes und ist daher als passive Segregation zu verstehen.

3.4.2 Ausprägung der sozialräumlichen Segregation in Nürnberg

Die Ausprägung der sozialräumlichen Segregation in Nürnberg kann anhand des Ausmaßes der sozialen Ungleichheit der Bewohner/innen in den statistischen

[24] Mit dem Begriff Quartier sind in diesem Kontext Teilgebiete gemeint, die unabhängig von den statistischen Bezirken in Nürnberg sind.

Stadtteilen und Bezirken[25] und der Verteilung der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtgebiet erfasst werden. Die soziale Ungleichheit in den Stadtteilen und Bezirken drückt sich anhand einer Vielzahl unterschiedlicher Merkmale der Bewohnenden aus: zum Beispiel Einkommen, Armut (auch untergliedert nach Altersgruppen), Bezug von Transferleistungen, berufliche Stellung, Schulabschluss, Herkunft, ethnische Zugehörigkeit, sozialer Status, Familiensituation etc. Je ähnlicher sich die Bewohner/innen innerhalb der Quartiere hinsichtlich der Merkmale sind, desto ausgeprägter ist die sozialräumliche Segregation in der Stadt. Zusätzlich ist die Verteilung der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtgebiet für die Ausprägung der sozialräumlichen Segregation relevant, da die Konzentration von Sozialwohnungen in bestimmten Stadtteilen und Bezirken auch die Konzentration von Personen in diesem Gebiet bedeutet, die sich mindestens in der Einkommensstruktur sehr ähneln.

Im Rahmen ihrer Bachelorarbeit hat Jasmin Motzelt (2021) die Ausprägung der sozialräumlichen Segregation in Nürnberg hinsichtlich der Indikatoren Einkommen und Schulabschluss methodisch differenziert und inhaltlich detailliert dargestellt. Außerdem wertete sie aus, in welchen Bezirken öffentlich geförderte Wohnungen konzentriert sind und durch welche Merkmale diese Bezirke geprägt sind. Da zum Zeitpunkt des Verfassens dieser Arbeit noch keine aktuelleren Daten vorliegen und eine detailliertere Ausarbeitung im Rahmen der thematischen Ausrichtung der vorliegenden Forschungsarbeit nicht möglich ist, wird an dieser Stelle auf die Bachelorarbeit von Jasmin Motzelt verwiesen. In diesem Kapitel werden lediglich die zentralen Ergebnisse hinsichtlich der sozialen Ungleichheit in den Stadtteilen sowie der Verteilung der öffentlich geförderten Wohnungen aus der Untersuchung vorgestellt (Motzelt, 2021, S. 13-18, 44-62).

Motzelt stellte fest, dass sich Haushalte mit einem armutsgefährdenden Einkommen in mehreren Stadtteilen in Nürnberg sozialräumlich konzentrieren (Motzelt, 2021, S. 46–47), obwohl sich die Gebiete infrastrukturell stark unterscheiden. Die Armutsgefährdungsquote ist in diesen Stadtteilen zudem sehr ähnlich (Motzelt, 2021, S. 46). Dies kann allerdings dadurch erklärt werden, dass die statistischen Stadtteile sehr groß gefasst sind und bis zu zehn Bezirke umfassen. Mit Bezug auf die Stadtteile ist eine kleinräumige, differenzierte Analyse der sozialen Gruppen in einem Wohnstandort daher kaum möglich.

[25] Das Nürnberger Stadtgebiet ist untergliedert in 10 statistische Stadtteile, die sich aus bis zu 10 statistischen Bezirken zusammensetzen. Einsehbar sind die statistischen Stadtteile und Bezirke auf der Internetseite der Stadt Nürnberg (siehe Stadt Nürnberg, 2021b) Der Begriff Quartier ist dahingegen unabhängig von den statistischen Bezirken und Stadteilen und meint ein Teilgebiet.

Außerdem konnte Motzelt die einkommensstarken Stadtteile in Nürnberg identifizieren. Diese Stadtteile sind die nordwestliche[26] und östliche Außenstadt[27] (Motzelt, 2021, S. 49). Motzelt formuliert als Ergebnis, dass die sozialräumliche Segregation hinsichtlich des Indikators Einkommen in Nürnberg deutlich erkennbar ist (Motzelt, 2021, S. 49).

Auch bei dem Indikator des Schulabschlusses stellte Motzelt eine ausgeprägte sozialräumliche Segregation fest (Motzelt, 2021, S. 53). In der Altstadt hat der Großteil der Bewohner/innen die Hochschulreife, wohingegen die Südstadt durch niedrigere Schulabschlüsse geprägt ist (Motzelt, 2021, S. 51–53).

Doch nicht nur die Bewohner/innen, sondern auch die öffentlich geförderten Wohnungen sind nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Beispielsweise liegen in den Bezirken Langwasser und Röthenbach insgesamt 40 % aller öffentlich geförderten Wohnungen in Nürnberg (Stadt Nürnberg, 2020f, S. 32). Diese überproportionale Anhäufung von öffentlich geförderten Wohnungen, konzentriert in den Bezirken Langwasser und Röthenbach, kann als *Steering*, eine Art der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, verstanden werden.

Motzelt fiel zudem auf, dass beispielsweise der Bezirk Langwasser durch bestimmte Merkmale geprägt ist, die diesen Bezirk maßgeblich von anderen Bezirken und dem städtischen Durchschnitt unterscheiden (Motzelt, 2021, S. 60). Nach Motzelt leben in Langwasser hauptsächlich Haushalte mit einem armutsgefährdenden Einkommen. Viele Bewohner/innen haben einen niedrigen Schulabschluss und die Altersstruktur liegt signifikant über dem städtischen Durchschnitt. Außerdem befinden sich die Quadratmeterpreise in Langwasser im untersten Preissegment der Stadt Nürnberg. Dadurch zeigt Motzelt eindrucksvoll auf, dass es eindeutige Hinweise darauf gibt, dass die Überrepräsentanz öffentlich geförderter Wohnungen in einem Bezirk einen starken Einfluss auf die Bevölkerungsstruktur sowie die Höhe der Mietpreise hat. In der Konsequenz wird daher die sozialräumliche Segregation verstärkt.

3.5 Rechtliche Sonderregelungen für die Stadt Nürnberg

In den vorherigen Abschnitten wurde festgestellt, dass es in der Stadt Nürnberg eine signifikante Unterversorgung an bezahlbaren und angemessenen Wohnungen gibt. Es

[26] Der Stadtteil nordwestliche Außenstadt umfasst die Bezirke: Westfriedhof, Schniegling, Wetzendorf, Thon, Buch, Almoshof, Kraftshof, Neunhof, Boxdorf, Großgründlach

[27] Der Stadtteil östliche Außenstadt umfasst die Bezirke: St. Jobst, Erlenstegen, Mögeldorf, Schmausenbuckstraße, Laufamholz, Zerzabelshof, Fischbach, Brunn

zeigte sich, dass die Wohnkostenbelastung seit vielen Jahren über der Überlastungsschwelle liegt und besonders Geringverdienende durch die Wohnkosten außerordentlich beansprucht sind. Diese Entwicklungen erfordern rechtliche Sonderregelungen, um die Mieter/innen und Wohnungssuchenden zu schützen und zu unterstützen. Dafür haben die Landesregierungen zwei Instrumentarien: Sie können Gemeinden und Städte als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt und Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf ausweisen. In der Konsequenz werden dann bundesrechtliche Mieterschutzvorschriften angewendet und die Kommune am Vergabeprozess öffentlich geförderter Wohnungen maßgeblich beteiligt.

Die Stadt Nürnberg gilt sowohl als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt als auch als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Im Folgenden werden die Legaldefinitionen dieser Konzepte und die rechtlichen und praktischen Konsequenzen verdichtet dargestellt.

3.5.1 Nürnberg als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt sind gemäß § 556d Abs. 2 S. 2 BGB legaldefiniert als Gebiete, in denen eine ausreichende Versorgung der Bürger/innen mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Als besonders gefährdet gilt die Versorgung mit Mietwohnungen gemäß dieser Rechtsnorm beispielsweise dann, wenn die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt übersteigt, die Mieten im Vergleich mit dem gesamten Bundesland deutlich stärker steigen oder die Neubautätigkeit der wachsenden Bevölkerung nicht gerecht wird. Wenn eine Region als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen wird, dann gelten dort besondere Maßnahmen zum Schutz der Mieter/innen.

Die bayerische Landesregierung hat die Stadt Nürnberg sowie 162 weitere bayerische Städte und Gemeinden gemäß § 1 MiSchuV als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festgelegt. In der Konsequenz werden in Nürnberg drei bundesrechtliche Mieterschutzvorschriften angewendet.

Die erste bundesrechtliche Mieterschutzvorschrift, die in Nürnberg Anwendung findet, ist die sogenannte Mietpreisbremse nach § 556d Abs. 1 BGB. Die Mietpreisbremse legt fest, dass die Miethöhe bei dem Beginn eines Mietverhältnisses nur 10 % über der im Mietspiegel angegebenen ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Die zweite Maßnahme zum Schutz der Mieter/innen ist die gesonderte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen. Nach § 558 Abs. 1 BGB kann der/die Vermieter/in eine Zustimmung zu der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete bereits 15 Monate unverändert war. Nach Abs. 3 darf die Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt innerhalb von drei Jahren maximal um 15 % erhöht werden. Legitime Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen oder einer Veränderung der Betriebskosten werden dabei nicht berücksichtigt.

Die dritte bundesrechtliche Mieterschutzvorschrift, die in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gilt, ist die Verlängerung der Kündigungssperrfrist wegen Eigenbedarfs bei einer umgewandelten Eigentumswohnung. Wenn nach dem Einzug der Mieter/innen eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird, kann der/die Eigentümer/in nach § 577a Abs. 1 und 3 BGB erst 10 Jahre nach der Umwandlung den Mieter/innen wegen Eigenbedarf kündigen. Eigenbedarf liegt nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB dann vor, wenn der/die Eigentümer/in die Wohnung für sich, seine/ihre Familienangehörigen oder Angehörige seines/ihres Haushalts benötigt.

3.5.2 Nürnberg als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Ein erhöhter Wohnungsbedarf ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gegeben, wenn die Wohnungsnachfrage derer, die für eine öffentlich geförderte Wohnung berechtigt sind, aber noch nicht oder nicht angemessen mit Wohnraum versorgt sind, das bestehende Wohnungsangebot übersteigt (BVerwG, Urteil vom 24.08.1988 - 8 C 26.86). Das Wohnungsangebot umfasst dabei sowohl alle öffentlich geförderten als auch freifinanzierten Wohnungen. Allerdings kann nur ein gesteigertes Defizit an preisgünstigen Wohnungen in einem Gebiet einen erhöhten Wohnungsbedarf begründen. Die Formulierung „gesteigertes Defizit“ (BVerwG, Urteil vom 24.08.1988 - 8 C 26.86, Rn. 15) bleibt in der Rechtsprechung allerdings unbestimmt und muss daher im Einzelfall individuell ausgelegt werden.

Gemäß § 3 Abs. 1 DVWoR hat die bayerische Landesregierung die Stadt Nürnberg neben 307 weiteren Gemeinden und Städten als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf ausgewiesen. Dieser Status hat entscheidende Konsequenzen für die Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen, welche im Folgenden dargestellt werden.

In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf werden gemäß § 3 Abs. 1 DVWoR die öffentlich geförderten Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) ausschließlich an Personen vergeben, die durch eine von der Kommune bestimmten Stelle zur Auswahl benannt wurden. Diese Sonderregelung wird als Benennungsrecht bezeichnet. Bei anderen Förderarten oder den Wohnungen der EoF, die den Haushalten der Einkommensstufen II und III vorbehalten sind, gilt dieses Benennungsrecht nicht. In Nürnberg wurde als zuständige Stelle die städtische Wohnungsvermittlungsstelle bestimmt, welche eine Abteilung des Amtes für Existenzsicherung und Soziale Integration ist. Die Wohnungsvermittlungsstelle muss nach § 3 Abs. 2 DVWoR dem/der Vermieter/in einer freien öffentlich geförderten Wohnung des ersten Förderwegs oder der EoF (I) mindestens fünf Haushalte, die für das Wohnen in öffentlich gefördertem Wohnraum berechtigt sind, vorschlagen. Die vorgeschlagenen Haushalte müssen gemäß § 3 Abs. 3 DVWoR in einer Rangfolge benannt werden, die sich aus der individuellen Dringlichkeit unter besonderer Berücksichtigung der sozialen Merkmale bemisst. Die Dringlichkeit bestimmt sich rechtlich nach der sozialen Urgenz des Wohnungsbedarfs und wird durch die Länge des Aufenthalts der/des Wohnungssuchenden in der entsprechenden Gemeinde oder Stadt ergänzt. Hinsichtlich der sozialen Merkmale sind nach Art. 5, S. 3 BayWoBindG insbesondere Schwangere, Familien, Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, ältere und schwerbehinderte Personen vorrangig zu berücksichtigen. Bei der Gleichrangigkeit mehrerer Haushalte ist die Wartezeit entscheidend. Von dieser Rangfolge kann nach § 3 Abs. 4 DVWoR in dringenden Fällen sozialer Hilfebedürftigkeit abgesehen werden. Wenn ein als dringlich eingestufter Haushalt eine Wohnung ohne die Angabe eines triftigen Grundes ablehnt, dann verliert dieser gemäß § 3 Abs. 3 S. 4 DVWoR für die darauffolgenden neun Monate den Status der Dringlichkeit.

Die zuständigen Stellen müssen diese rechtlichen Vorgaben zwar zwingend einhalten, können die Art und Weise der Quantifizierung der sozialen Urgenz des Wohnungsbedarfs allerdings eigenständig festlegen. Auch hinsichtlich der konkreten Kategorisierung und Gewichtung der Dringlichkeit gibt es keine rechtlichen Regelungen. Demzufolge gibt es viele regionale Unterschiede, wie die Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf den Wohnungsvergabeprozess der Wohnungen des ersten Förderwegs oder der EoF (I) realisieren. Der vollständige Vergabeprozess öffentlich geförderter Wohnungen und die Ausgestaltung der rechtlichen Vorgaben durch die Stadt Nürnberg werden in Kapitel 5.2 nachgezeichnet.

4. Empirische Untersuchung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die beiden Themen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt und Struktur des Wohnungsmarktes in Nürnberg literaturbezogen dargestellt. Dabei wurde herausgearbeitet, dass die Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in einer Vielzahl von unterschiedlichen Formen und Arten auftreten kann: sowohl subtil als auch klar formuliert, sowohl auf interpersoneller als auch auf struktureller institutioneller Ebene, als Exklusion, Preisdiskriminierung und *Steering*. Während bereits im AGG Legitimationen für eine Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt formuliert sind und die Diskriminierungsmerkmale nicht vollständig sind, ist diese zudem kaum nachweisbar, da die Entscheidungsprozesse der Wohnungsanbieter/innen undurchsichtig sind.

Bei der Betrachtung der Struktur des Wohnungsmarktes in Nürnberg wurde dahingegen ersichtlich, wie herausfordernd die Wohnungssuche in dieser Region ist, und in welchem Spannungsfeld der Wohnungsvergabeprozess stattfindet. Der Wohnungsbedarf steigt in Nürnberg kontinuierlich, wobei das bestehende Wohnungsangebot diesen steigenden Bedarf nicht annähernd decken kann. Auch der öffentlich geförderte Wohnungsmarkt, der denjenigen vorbehalten ist, die auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt aufgrund ihres Einkommens und ihrer sozialen Merkmale benachteiligt sind, ist hart umkämpft: Bereits jetzt herrscht eine dramatische Unterversorgung an bedarfsgerechten öffentlich geförderten Wohnungen, wobei das Angebot durch die auslaufende Bindung immer geringer wird. Das bedeutet, dass ein Großteil der benachteiligten Haushalte auf den freifinanzierten Wohnungsmarkt zurückgreifen muss, auf welchem sie einer potenziellen Diskriminierung aufgrund der ökonomischen und sozialen Lage ausgesetzt sind. Eine problematische Entwicklung zeigt sich in Nürnberg auch hinsichtlich der Miethöhe: Die Mieten steigen stetig, obwohl die Bürger/innen in Nürnberg im Vergleich mit dem gesamten Bundesgebiet ein geringeres Haushaltseinkommen und eine höhere Armutsgefährdungsquote aufweisen. Infolgedessen liegt die Wohnkostenbelastungsquote konstant über der Überlastungsschwelle. Besonders Geringverdienende sind durch die Wohnkosten außerordentlich belastet, sodass die adäquate Finanzierung anderer Lebensbereiche nicht mehr als gesichert erscheint. Berechnungen zufolge leben daher über ein Viertel der Nürnberger/innen in zu kleinem oder zu teurem Wohnraum. Aufgrund dieser Entwicklungen gelten in Nürnberg mieterschutzrechtliche Sonderregelungen und spezifische Anforderungen an die Vergabepraxis öffentlich geförderter Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I).

In dem empirischen Teil dieser Arbeit werden diese beiden Themen miteinander verknüpft, indem die Wohnungsvergabe in Nürnberg, die im Rahmen der strukturellen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes stattfindet, unter besonderer Berücksichtigung potenzieller Diskriminierung untersucht wird. Dafür werden Expert/inneninterviews mit drei Personen, die aufgrund ihrer beruflichen Funktion über eine hohe Expertise im Bereich der Wohnungsvergabe in Nürnberg verfügen, geführt und ausgewertet. Befragt wurde eine Akteurin der Wohnungsmarktbeobachtung, ein Mitarbeiter der städtischen Wohnungsvermittlungsstelle und ein Sachbearbeiter des Immo-Centers der wbg Nürnberg. Doch bevor die Ergebnisse der qualitativen Forschung ausführlich vorgestellt werden, wird in diesem Kapitel zunächst die methodische Vorgehensweise bei der Erhebung und Auswertung des Datenmaterials erläutert und begründet. Dafür wird in einem ersten Schritt die Forschungsfrage dargestellt. Anschließend wird der Forschungshintergrund auf der Grundlage einschlägiger Literatur dargestellt.

4.1 Forschungsfrage

Die Forschungsfrage dieser Arbeit lautet: *Wie gestaltet sich der Prozess der Mietwohnungsvergabe in Nürnberg, und an welchen Stellen dieses Prozesses ist eine potenzielle Diskriminierung möglich?* Die Forschungsfrage umfasst folglich zwei Erkenntnisinteressen: Zum einen die Rekonstruktion des Wohnungsvergabeprozesses und zum anderen die Identifikation der Prozessabschnitte, an denen eine potenzielle Diskriminierung möglich ist.

In Kapitel 2.5.2 wurde zudem festgestellt, dass sich der Vergabeprozess öffentlich geförderter Wohnungen des ersten Förderwegs sowie der EoF (I) von dem Vergabeprozess freifinanzierter Wohnungen unterscheidet[28]. Dies ist durch den Status von Nürnberg als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf begründet. Deshalb werden diese beiden Vergabeprozesse zur Beantwortung der Forschungsfrage getrennt voneinander betrachtet.

Der Begriff der potenziellen Diskriminierung meint in diesem Kontext die Möglichkeit, eine ungleiche Behandlung aufgrund von Merkmalen, die für den Handlungskontext

[28] Die Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen anderer Förderwege oder der EoF, die den Einkommensstufen II und III vorbehalten sind, sind mit dem Vergabeprozess freifinanzierter Wohnungen gleichzusetzen. Die Besonderheit besteht lediglich darin, dass die Vermieter/innen die Mietenden im Rahmen der gesetzlichen Einkommensgrenzen auswählen müssen und die Stadt Nürnberg die Vergabeentscheidung genehmigen muss (Stadt Nürnberg, 2020e, S. 25). Die Vergabe dieser öffentlich geförderten Wohnungen ist daher weitestgehend analog zu dem Vergabeprozess freifinanzierter Wohnungen zu betrachten und wird im Rahmen dieser Forschungsarbeit nicht genauer betrachtet.

irrelevant sind, zu realisieren. Dabei geht es nicht um eine pauschale Unterstellung von diskriminierendem Verhalten. Im Fokus des Erkenntnisinteresses stehen ausschließlich die Gelegenheiten, die die Struktur der beiden Wohnungsvergabeprozesse bietet, um eine Diskriminierung bei einer entsprechenden Absicht oder als unintendierte Folge des Handelns des/der Akteur/in beziehungsweise der Vorgabe der Institution umzusetzen.

4.2 Forschungshintergrund

In diesem Kapitel wird der Forschungshintergrund der empirischen Datenerhebung methodisch fundiert erläutert. Dafür wird in einem ersten Schritt das qualitative Vorgehen begründet. Dabei werden zunächst die zentralen Gründe der Entscheidung für die qualitative Vorgehensweise dargelegt. Anschließend wird die spezifische Erhebungsmethode erläutert und begründet. In einem dritten Schritt werden die Fallauswahl beschrieben und die drei Interviewpartner/innen anonymisiert vorgestellt. Anschließend wird die Vorbereitung der Interviews, insbesondere der Interviewleitfäden, erläutert. Zum Schluss dieses Kapitels wird das Vorgehen bei der Auswertung der Interviews methodisch fundiert dargestellt.

4.2.1 Begründung des qualitativen Vorgehens

Für die Beantwortung der Forschungsfrage wurde aufgrund einer Vielzahl von Gründen die qualitative Vorgehensweise ausgewählt. Diese Gründe können im Wesentlichen anhand der 13 Säulen qualitativer Forschung nach Mayring (2016), einem zentralen Vertreter der qualitativen Methodenlehre, aufgezeigt werden. Die 13 Säulen qualitativer Forschung sind die Konkretisierung von fünf Grundsätzen, die nach Mayring das Grundgerüst qualitativen Denkens darstellen. Diese Grundsätze sind eine stärkere *Subjektbezogenheit*, der Fokus auf die *Deskription* und *Interpretation* der Erkenntnisse, die *Alltagsnähe* und die *Verallgemeinerung* der Ergebnisse (Mayring, 2016, S. 19).

Aufgrund des begrenzten Rahmens der vorliegenden Arbeit werden lediglich die für diese Forschung bedeutsamsten drei Säulen zur Begründung des qualitativen Vorgehens erläutert.

Ein bedeutender Grund für die qualitative Vorgehensweise ist der *problemorientierte* Forschungsgegenstand (Mayring, 2016, S. 34–35). Die qualitative Forschung setzt primär an konkreten, praxisbezogenen Problemstellungen im Untersuchungsbereich an und bezieht die Ergebnisse wiederum auf die Praxis (Mayring, 2016, S. 34–35). Auch

das Thema der vorliegenden Arbeit wurde durch eine in der Praxis wahrgenommene gesellschaftliche Problemstellung angestoßen. Die Verfasserin der vorliegenden Arbeit hat sich im Rahmen der Themenfindung bei verschiedenen Einrichtungen in Nürnberg nach aktuellen Forschungsbedarfen und Problematiken erkundigt. Daraufhin meldete sich die Organisatorin des Arbeitskreises „Mieterqualifizierung für Neuzugewanderte“, Hannah Chao-Kinkelin, die beim Stab Armutsprävention im Amt für Existenzsicherung und Soziale Integration in Nürnberg arbeitet, mit einer aktuellen praktischen Problemstellung: Teil des Arbeitskreises sind auch Mitarbeiter/innen von Beratungseinrichtungen für Neuzugewanderte, die im Arbeitskreis wiederholt davon berichteten, dass ihre Klientel häufig von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betroffen seien. Diese Problemstellung war der Ausgangspunkt für die vorliegende Arbeit. Zudem werden die im Rahmen dieser Untersuchung generierten Ergebnisse auf die Praxis bezogen. Dies ist damit zu begründen, dass die Beratungseinrichtungen von den Erkenntnissen über die Vergabepraxis profitieren und abschließend praktische Handlungsempfehlungen zur Minimierung des Diskriminierungsrisikos im Rahmen der Wohnungsvergabe formuliert werden.

Ein weiterer wichtiger Grund für die qualitative Vorgehensweise ist die *Offenheit* gegenüber dem Forschungsgegenstand (Mayring, 2016, S. 27–28). Bei qualitativen Forschungsmethoden können Erkenntnisse generiert werden, die von den Forschenden zuvor noch nicht bedacht wurden. Besonders bei Expert/inneninterviews, die in dieser Arbeit als Erhebungsmethode verwendet werden, verfügen die Befragten in der Regel über exklusives Wissen. Daher ist von besonderer Bedeutung, dass die Befragten im Rahmen von offenen Interviewfragen eigene inhaltliche Schwerpunkte setzen und selbstgesteuert ihre subjektive Sichtweise formulieren können. Durch diese Offenheit bietet eine qualitative Vorgehensweise Raum für unerwartete Erkenntnisse und die Möglichkeit zur Modifikation beziehungsweise Revision vorheriger Hypothesen oder Eigentheorien der/des Forschenden (Mayring, 2016, S. 28). Folglich hat eine Voreingenommenheit der/des Forschenden bei einer qualitativen Vorgehensweise einen geringeren Einfluss auf die erzeugten Ergebnisse als bei quantitativen Forschungsmethoden. Besonders bei dem Thema der vorliegenden Arbeit, der Identifikation einer potenziellen Diskriminierung, sollte eine etwaige Befangenheit der/des Forschenden einen möglichst geringen Einfluss auf die Generierung der Erkenntnisse haben, da es sonst zu pauschalisierenden Unterstellungen und verzerrten Ergebnissen kommen kann.

Abschließend ist die *ganzheitliche Betrachtung* des Forschungsgegenstands beziehungsweise des/der Interviewpartners/in als bedeutender Grund anzuführen (Mayring, 2016, S. 33). Bei der qualitativen Forschung wird der Untersuchungsgegenstand in seiner Gesamtheit umfassend betrachtet. Das bedeutet, dass die einzelnen Bereiche des menschlichen Daseins, wie beispielsweise Denken, Fühlen, Handeln, Beruf und Familie, nicht isoliert voneinander untersucht werden, sondern zusammen erfasst und in einer ganzheitlichen Betrachtung interpretiert und analysiert werden (Mayring, 2016, S. 33). Dies ist besonders bei einer diskriminierungstheoretischen Untersuchung entscheidend, da bei einer ganzheitlichen Betrachtung auch eine diskriminierende Absicht oder diskriminierende Eigentheorien hinter einem neutral anmutenden Verhalten analysiert werden können.

Nachdem die Entscheidung für das qualitative Vorgehen getroffen war, wurde eine spezifische Erhebungsmethode ausgewählt. Diese wird in dem folgenden Abschnitt erläutert und begründet.

4.2.2 Erläuterung und Begründung der Erhebungsmethode

Als qualitative Erhebungsmethode wurde für diese empirische Forschung das Expert/inneninterview ausgewählt.
Das Interview gilt als die am häufigsten eingesetzte qualitative Erhebungsmethode verbaler Daten (Hussy, Schreier & Echterhoff, 2013, S. 224). Dabei handelt es sich um ein Gespräch, welches sich durch zwei Merkmale von einem Alltagsgespräch unterscheidet. Das erste Merkmal ist die asymmetrische Kommunikation (Hussy et al., 2013, S. 224). Das bedeutet, dass die Gesprächsteilnehmenden gemäß den vorab festgelegten Rollen agieren und unterschiedliche Gesprächsanteile haben. Der/die Interviewende stellt ausschließlich Fragen und trägt ansonsten nichts zu dem Gespräch bei, wohingegen der/die Interviewpartner/in auf die Fragen antwortet und den hauptsächlichen Gesprächsanteil innehat (Hussy et al., 2013, S. 224). Das zweite Merkmal ist, dass das Interview immer dem Zweck der Informationsvermittlung dient (Hussy et al., 2013, S. 224), wohingegen Alltagsgespräche auch andere Zwecke haben, wie zum Beispiel den Beziehungsaufbau. Da im Rahmen dieser Forschung verbale Daten erhoben werden sollen und eine Gruppendiskussion, welche gemeinsam mit dem Interview als gebräuchlichste Methode dafür gilt (Hussy et al., 2013, S. 234), aufgrund einer möglichen Hemmung durch die Anwesenheit mehrerer Gesprächsteilnehmer/innen ausgeschlossen war, wurde das Interview als Erhebungsmethode ausgewählt.

Es gibt allerdings eine Vielzahl von verschiedenen Interviewformen. Das Expert/inneninterview unterscheidet sich hinsichtlich der Zielgruppe und des Grads der Standardisierung von anderen Formen.

Hinsichtlich der Zielgruppe werden bei dem Expert/inneninterview Interviewpartner/innen befragt, bei welchen der/die Forschende eine hohe fachliche Expertise in dem Untersuchungs(teil-)bereich annimmt. Der Fokus liegt dabei nicht auf dem subjektiven Empfinden der/des Befragten als Privatperson, sondern die Expert/innen fungieren als Vertreter/innen für das Handeln, das Wissen und die Anschauungen einer Profession, eines Handlungsfeldes oder einer Organisation (Kruse, 2015, S. 166). Diese Vertreter/innenfunktion der Expert/innen ist allerdings nicht mit einer automatischen Generalisierung der Ergebnisse gleichzusetzen. Es geht vielmehr darum, das Expert/innenwissen als Konglomerat des professionellen, praktischen und institutionellen Kontextes zu betrachten. In der Standardliteratur ist allerdings keine eindeutige Definition des Expert/innenbegriffs zu finden. Entscheidend ist daher die individuelle Einschätzung der/des Forschenden. Im Kontext dieser Forschungsarbeit gelten diejenigen als Expert/innen, die aufgrund ihres beruflichen Tätigkeitsbereichs über eine hohe Expertise und exklusives Wissen im Bereich der Wohnungsvergabe verfügen.
Die Entscheidung für die Interviewform des Expert/inneninterviews ist damit zu begründen, dass es in der Literatur keine Angaben zu dem konkreten Ablauf der Wohnungsvergabeprozesse freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen in Nürnberg gibt. Daher können die Informationen darüber ausschließlich auf der Grundlage von Interviews mit Expert/innen erhoben werden, da diese durch ihre berufliche Funktion einen privilegierten Zugang zu den Informationen über die Wohnungsvergabeprozesse und darauf bezogene interne Handlungsanweisungen haben.

Das Expert/inneninterview unterscheidet sich auch hinsichtlich des Grads der Standardisierung von anderen Interviewformen, denn Expert/inneninterviews sind typischerweise leitfadengestützte Interviews (Kaiser, 2014, S. 3). Charakteristisch für die Methode des leitfadengestützten Interviews ist der durch die/den Forschende/n ausgearbeitete Leitfaden, welcher sich aus Fragen zusammensetzt, die vorab identifizierte, thematisch relevante Aspekte des Forschungsgegenstands aufgreifen (Kruse, 2015, S. 209). Der Leitfaden strukturiert das Interview und erinnert die/den Interviewende/n an wichtige Aspekte, die erfragt werden müssen. Da ein Interviewleitfaden als Standard bei Expert/inneninterviews gilt, wurden auch für die

Interviews, die im Rahmen dieser Arbeit durchgeführt wurden, Interviewleitfäden ausgearbeitet. Leitfadengestützte Interviews können standardisiert oder halbstandardisiert gestaltet werden. Die im Rahmen dieser Forschungsarbeit verwendete Interviewform gilt als halbstandardisiertes Verfahren, da der Leitfaden den Interviewverlauf zwar steuert und strukturiert, die Formulierung und Reihenfolge der Fragen allerdings flexibel ist (Hussy et al., 2013, S. 224). Halbstandardisiert sind die Interviews zudem, da akteursspezifische Leitfäden die Grundlage der jeweiligen Interviews sind und im Verlauf der Interviews aufkommende Fragen, im Sinne des Prinzips der *Offenheit* nach Mayring, gestellt werden. Damit ist auch die Entscheidung für ein halbstandardisiertes Verfahren zu begründen. In Anbetracht der Tatsache, dass umfassende Informationen zu den beiden Wohnungsvergabeprozessen ausschließlich durch Interviews generiert werden können, ist die Flexibilität und größtmögliche Offenheit während des Interviews ein zentrales Gütekriterium dieser Forschungsarbeit.

Nachdem das Forschungsdesign festgelegt und ausreichend begründet wurde, werden in einem zweiten Schritt konkrete Expert/innen als Interviewpartner/innen ausgewählt und kontaktiert. Dies wird in dem folgenden Abschnitt erläutert.

4.2.3 Fallauswahl und Vorstellung der Interviewpartner/innen

Typischerweise werden bei der Vorbereitung von Expert/inneninterviews zuerst die Interviewleitfäden erstellt und anschließend die Interviewpartner/innen ausgewählt (Kaiser, 2014, S. 51–78). In diesem Fall wurden allerdings zuerst die drei Interviewpartner/innen ausgewählt und anschließend auf diese Personen individuell zugeschnittene akteursspezifische Leitfäden erstellt. Dies ist damit zu begründen, dass der Untersuchungsgegenstand sehr eng gefasst ist und nur wenige Expert/innen in der zu untersuchenden Region infrage kommen. Zudem ist der zeitliche Rahmen dieser Untersuchung begrenzt, da es sich um eine studentische Abschlussarbeit handelt. Daher ist die konkrete Ausgestaltung der Leitfäden davon abhängig, ob die ausgewählten Expert/innen zu einem Interview bereit sind und dieses in dem vorgegeben Zeitraum terminlich realisierbar ist. Im Folgenden werden daher gemäß dem chronologischen Verlauf der durchgeführten Untersuchung zunächst die Fallauswahl erläutert und die drei Interviewpartner/innen anonymisiert vorgestellt.

In der qualitativen Forschung erfolgt die Fallauswahl nicht zufällig, sondern die Befragten werden bewusst nach bestimmten Kriterien ausgewählt (Hussy et al., 2013, S. 194). Für die Fallauswahl der durchgeführten Interviews wurde die Top-Down-

Strategie angewandt. Das bedeutet, dass die Kriterien der zu untersuchenden Fälle bereits vor Beginn der Forschung feststehen (Hussy et al., 2013, S. 196).

Im vorherigen Kapitel wurde bereits erläutert, dass die Zielgruppe der Interviews Expert/innen im Bereich der Wohnungsvergabe sind. Das heißt Personen, die durch ihre berufliche Funktion einen privilegierten Zugang zu den Informationen über den jeweiligen Wohnungsvergabeprozess und darauf bezogene interne Handlungsanweisungen haben. Dies stellt die zentrale Voraussetzung der Fallauswahl dar. Aufgrund ihrer beruflichen Vernetzung und Expertise im Bereich des Wohnens in Nürnberg unterstützte Hannah Chao-Kinkelin, die die Verfasserin auf die Problemstellung aufmerksam machte, diese bei der Auswahl der Interviewpartner/innen. Sie gab bei den ersten beiden Interviews die entscheidenden Hinweise und Empfehlungen, welche Personen die jeweiligen Kriterien erfüllen, und erleichterte den Zugang zu diesen Personen durch die Übernahme der ersten Kontaktaufnahme maßgeblich.

Das zentrale Kriterium der Fallauswahl für das erste Interview war eine berufliche Funktion, die mit exklusivem Wissen und einer hohen fachlichen Expertise über die Organisation des Mietwohnungsmarktes in Nürnberg einhergeht. Auf Empfehlung von Hannah Chao-Kinkelin wurde für das erste Interview eine Juristin ausgewählt, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über eine hohe Fachkompetenz im Bereich der Wohnungsmarkt- und Mietpreisbeobachtung verfügt. Die juristische Qualifikation der Expertin erschien als zusätzlicher Vorteil dieser Fallauswahl, da auch die rechtlichen Grundlagen, die eine Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt verhindern oder ermöglichen, für die Beantwortung der Forschungsfrage relevant sind. Der Zweck des ersten Interviews war folglich die Erfassung eines Gesamtüberblicks über die Wohnungsvergabe und die dort tätigen Akteur/innen in Nürnberg, sowie über die rechtlichen Grundlagen einer potenziellen Diskriminierung. Hannah Chao-Kinkelin stellte anschließend den Erstkontakt zu der Expertin her, welche sich unmittelbar für ein Interview bereit erklärte. Die Juristin erhielt anschließend von der Verfasserin der vorliegenden Arbeit umfassende Hintergrundinformationen zu dem Forschungszweck. Aufgrund des Vorhabens, nach den rechtlichen Grundlagen einer potenziellen Diskriminierung zu fragen, wurde sie auf die diskriminierungstheoretische Ausrichtung der Untersuchung hingewiesen. Im Folgenden wird die Juristin auch als Interviewpartnerin 1 oder Expertin 1 bezeichnet.

Das zentrale Kriterium der Fallauswahl für das zweite und dritte Interview war eine unmittelbare Beteiligung am Prozess der Vergabe freifinanzierter und/oder öffentlich

geförderter Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) aufgrund der beruflichen Tätigkeit. Die Interviewten sollten den Status einer/eines potenzielle/n Gatekeeper/in[29] des Wohnungsmarktes haben. Daher sollten die ausgewählten Expert/innen nicht auf den obersten Ebenen einer Institution oder Organisation administrativ agieren, sondern auf der Ebene, auf welcher die konkreten Entscheidungen umgesetzt werden. In den Kapiteln 3.2 und 3.5.2 wurde bereits auf die zentrale Rolle der wbg Nürnberg und der städtischen Wohnungsvermittlungsstelle bei der Wohnungsvergabe öffentlich geförderter Wohnungen hingewiesen. Da die wbg Nürnberg nicht nur der größte Anbieter öffentlich geförderter, sondern auch freifinanzierter Wohnungen innerhalb der Region ist (wbg Nürnberg GmbH, 2021b), bot sich die Befragung von Mitarbeiter/innen dieser beiden Institutionen an.

Auf Empfehlung von Hannah Chao-Kinkelin hin wurde für das zweite Interview ein Verwaltungsfachangestellter der städtischen Wohnungsvermittlungsstelle ausgewählt. Der Zweck dieses Interviews war die Rekonstruktion der Wohnungsvermittlung öffentlich geförderter Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) durch die Wohnungsvermittlungsstelle Nürnberg. Die erste Kontaktanbahnung lief auch hier über Hannah Chao-Kinkelin. Der Mitarbeiter der Wohnungsvermittlungsstelle stellte sich auf Anhieb für ein Interview zur Verfügung. Dieser interviewte Verwaltungsfachangestellte wird im Folgenden auch als Interviewpartner 2 oder Experte 2 bezeichnet.

Für das dritte Interview wurde ein/e Sachbearbeiter/in im Immo-Centers der wbg Nürnberg ausgewählt. Das Immo-Center ist eine Abteilung, welche die zentrale Vermietung aller gekündigten Wohnungen der wbg Nürnberg zur Aufgabe hat. Der Zweck dieses Interviews war sowohl die Rekonstruktion des Vergabeprozesses freifinanzierter Wohnungen als auch des Vergabeprozesses öffentlich geförderter Wohnungen nach der Vermittlung durch die Wohnungsvermittlungsstelle. In diesem Fall konnte Hannah Chao-Kinkelin keine konkrete Person empfehlen, da diese über keine beruflichen Kontakte zu Sachbearbeitenden im Immo-Center verfügte. Daher richtete die Verfasserin der vorliegenden Arbeit die Interviewanfrage zunächst an den Leiter des Immo-Centers. Der Leiter wählte daraufhin eigenständig einen konkreten Sachbearbeiter für ein Interview aus und stellte den Kontakt zu diesem her. Der ausgewählte Sachbearbeiter erklärte sich anschließend auf Anhieb für ein Interview bereit. Der interviewte Sachbearbeiter des Immo-Centers, welcher Kaufmann in der

[29] Gatekeeper/innen sind Personen, die aufgrund ihrer beruflichen Funktion über die Zugänglichkeit und die Verteilung von Bewerber/innen in bestimmten Marksegmenten entscheiden (Gestring, Janßen & Polat, 2006, S. 19).

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft[30] ist, wird im Folgenden auch als Interviewpartner 3 oder Experte 3 bezeichnet.

Den Experten 2 und 3 wurden vor dem Interview zwar umfassende Hintergrundinformationen zu dem Forschungsablauf mitgeteilt, hinsichtlich des Erkenntnisinteresses wurde allerdings lediglich auf die Rekonstruktion des jeweiligen Wohnungsvergabeprozesses hingewiesen. Auf die Mitteilung einer diskriminierungstheoretischen Ausrichtung der Forschungsarbeit wurde bei diesen beiden Interviewpartnern verzichtet. Dies ist damit zu begründen, dass das Risiko vermieden werden sollte, dass die beiden Interviewpartner sich bewertet fühlen und in der Konsequenz ein sozial erwünschtes Antwortverhalten zeigen. Die soziale Erwünschtheit beschreibt die Tendenz von Befragungsteilnehmer/innen, in Orientierung an den sozialen Normen (Kreuter, Presser & Tourangeau, 2008, S. 848) dem zu entsprechen, was der/die Interviewer/in vermeintlich von ihm/ihr erwartet (Bogner & Landrock, 2015, S. 2). Da eine Diskriminierung in Anbetracht der geltenden sozialen Normen als abzulehnen gilt, besteht das Risiko, dass sich die Interviewpartner 2 und 3 im Sinne der sozialen Erwünschtheit als möglichst diskriminierungsfrei darstellen. Dies würde zu einer systematischen Verzerrung der Ergebnisse führen.

Auch die Befragung von Mitarbeiter/innen weiterer institutioneller und auch privater Wohnungsanbieter/innen wäre im Rahmen dieser Untersuchung erkenntnisreich. Allerdings wurde darauf verzichtet, da die Auswertung von mehr als drei Interviews einen zu großen Umfang für den begrenzten Rahmen der vorliegenden Arbeit darstellt. Dadurch könnten die Interviews nur deutlich oberflächlicher ausgewertet werden. Aus diesem Grund wurden die drei durch ihre berufliche Funktion und Institutionszugehörigkeit am bedeutsamsten erscheinenden Expert/innen ausgewählt.

Nachdem die Interviewpartner/innen ausgewählt wurden, wurden die Interviews vorbereitet. Im folgenden Abschnitt wird diese Vorbereitung der Interviews und insbesondere die Entwicklung der Leitfäden erläutert.

4.2.4 Vorbereitung der Interviews

Zur Vorbereitung der Interviews wurde in einem ersten Schritt eine Einwilligungserklärung (siehe Anhang 8.1) erstellt, welche den drei Interviewpartner/innen vor dem Interview mit der Bitte um Unterzeichnung zugesendet

[30] Dieser Ausbildungsberuf wurde im Jahr 2006 durch die Ausbildung zum Immobilienkaufmann/frau abgelöst (IHK Nürnberg für Mittelfranken, 2006, S. 34).

wurde. Aus dieser Einwilligungserklärung gehen der Forschungszweck, die Aufzeichnung des Interviews, der datenschutzkonforme Umgang mit den personenbezogenen Daten, die Wahrung der Vertraulichkeit und Anonymität sowie das Veröffentlichungsvorhaben hervor. Die Unterzeichnung dieser Einwilligungserklärung galt als informierte Zustimmung zu dem Interview. Alle drei Interviewpartner/innen haben die Einwilligungserklärung umgehend und ohne weitere Nachfragen unterzeichnet.

Anschließend wurden drei akteursspezifische Leitfäden (siehe Anhang 8.2) erstellt. Die Leitfäden wurde so aufgebaut, dass die Fragen und Themenblöcke einer Argumentationslogik entsprechen, die für den/die Interviewpartner/in nachvollziehbar ist (Kaiser, 2014, S. 53). Die gewählte Argumentationslogik war dabei ein Vorgehen von allgemeinen Aspekten hin zu spezifischen. Die Interviewfragen und Themenblöcke wurden unter Berücksichtigung des akteursspezifischen Interviewzwecks systematisch aus der Forschungsfrage abgeleitet (Kaiser, 2014, S. 56).

Bei der Formulierung der Interviewfragen für das letzte Interview nahm die Verfasserin der vorliegenden Arbeit zusätzlich Kontakt zu der Raumplanerin Heike Hanhörster auf. Diese analysierte auf der Grundlage qualitativer Interviews die Rolle von Sachbearbeiter/innen institutioneller Wohnungsanbieter/innen bei Exklusions- und Segregationsprozessen und generierte dabei eindrückliche Erkenntnisse über dort herrschende Diskriminierungsmechanismen (siehe Hanhörster, 2019). Daher erkundigte sich die Verfasserin bei der Autorin nach den angewendeten Interview- und Fragestrategien, mit denen diese Ergebnisse erhoben wurden. Hanhörster teilte daraufhin mit, dass insbesondere die Fragen zu der individuellen Auffassung einer stabilen Nachbarschaft erkenntnisreich waren. Außerdem empfahl sie, im Rahmen des Interviews nach Beispielen aus dem Arbeitsalltag der Sachbearbeiter/innen zu fragen, wie diese bei zwei gleichermaßen geeigneten Wohnungsbewerber/innen die Vergabeentscheidung treffen. Daher wurden diese beiden Aspekte in den Leitfaden für das dritte Interview eingebaut.

Der erste Leitfaden, welcher die Grundlage für das Expertinneninterview mit der Juristin war, ist in drei Themenblöcke untergliedert*: Struktur des Wohnungsmarktes in Nürnberg, Wohnungsvergabe* und *Wohnungspraktiken*. Der Leitfaden des Experteninterviews mit dem Mitarbeiter der Wohnungsvermittlungsstelle strukturiert sich entlang der inhaltlichen Aspekte *Funktionsweise des Vermittlungsprozesses*, *Merkmale der Dringlichkeitsstufen und Zuordnungsprozesse* sowie *Problematik der langen Wartezeit*. Das letzte Interview mit dem Sachbearbeiter des Immo-Centers ist in

sechs Themenblöcke untergliedert: *Vergabeprozess*, *Ermessensspielraum*, *Auswahl der Bewerber/innen*, *Entscheidung für eine/n Bewerber/in*, *Einbezug der sozialen Gegebenheiten im Quartier* und *Bewertung des Vergabeprozesses*.

Diesen Themenblöcken sind jeweils eine oder mehrere Hauptfragen zugeordnet, die teilweise wiederum spezifische Unterfragen umfassen. Wie bereits in Kapitel 4.2.1 erwähnt, ist der Leitfaden allerdings nicht statisch. Er kann im Gesprächsverlauf flexibel angepasst sowie erweitert werden. Daher sind in dem Leitfaden Aufrechterhaltungs- und Steuerungsfragen formuliert. Aufrechterhaltungsfragen implizieren eine Aufforderung zum Weitererzählen oder zielen darauf hin, dass bereits Gesagtes detaillierter ausgeführt wird (Libera, 2004), wie zum Beispiel „Könnten Sie das an einem Beispiel erläutern?“. Die Steuerungsfragen, die in der gleichen Spalte im Leitfaden angeführt werden, dienen dazu, inhaltliche Aspekte des Untersuchungsgegenstandes aufzugreifen, die noch nicht ausgeführt oder hinreichend beleuchtet worden sind (Libera, 2004). Ein Beispiel dafür ist die Frage: „Wer war an der Entscheidung beteiligt?“. Die vorab ausgearbeitete Formulierung dieser Fragen erinnert die/den Forschende/n während des Interviews an wichtige inhaltliche Aspekte, die durch die Haupt- oder Unterfragen beantwortet werden sollen und ermöglicht eine schnellere Reaktionszeit bei der Aufrechterhaltung des Gesprächsverlaufs. Zur Hilfestellung während des Interviews wurden in den Leitfäden zudem Erwartungen formuliert. Diese beschreiben, welche Art der Antwort durch die jeweilige Interviewfrage generiert werden soll. Mithilfe der Formulierung der Erwartungen im Leitfaden soll verhindert werden, dass die Expert/innen unbemerkt an der Frage vorbeireden oder die Kommunikationssituation dominieren, indem sie ausschließlich das mitteilen, was ihnen als wichtig erscheint. Durch den Abgleich des Gesagten mit den formulierten Erwartungen fällt eine solche Abweichung unmittelbar auf, und der/die Interviewende kann das Gespräch aktiv in die gewünschte Richtung steuern.

Hinsichtlich des geplanten Ablaufs der Interviews findet zunächst ein Vorgespräch statt, in welchem das Forschungsvorhaben und der Umgang mit den personenbezogenen Daten erneut erläutert und auf das Aufzeichnen des Interviews hingewiesen wird. Zudem besteht in dem Vorgespräch die Möglichkeit, weitere Rückfragen zu dem Interviewablauf zu stellen. Anschließend wird eine offene einleitende Frage gestellt, die dazu dient, eine lockere Atmosphäre zu schaffen und sich an die Interviewsituation zu gewöhnen (Kruse, 2015, S. 219). Dies kann zum Beispiel die Frage sein: „Seit wann arbeiten Sie denn schon als Sachbearbeiter im Immo-Center der wbg Nürnberg?“

An dieser Stelle muss punktuell vorgegriffen werden, da der dritte Leitfaden nach der Durchführung der ersten beiden Interviews hinsichtlich der Verortung der einleitenden Frage verändert wurde. In den ersten beiden Interviews wurde diese Frage bereits im Vorgespräch, welches nicht aufgezeichnet wurde, gestellt und ist daher kein Bestandteil der Leitfäden. Dadurch sollte dem/der Interviewpartner/in die Sicherheit einer vollständigen Anonymisierung vermittelt werden[31]. Es entstand allerdings bei der Durchführung der ersten beiden Interviews der Eindruck, dass der Zweck dieser einleitenden Frage durch die Trennung von dem eigentlichen Interview nicht erfüllt wurde. Dieser Eindruck ist damit zu begründen, dass die Interviewten trotz eines lockeren Vorgesprächs zu Beginn der Interviews ihre Antworten zunächst gehemmt und zögerlich formulierten. Daher wurde die einleitende Frage im dritten Interview in den Leitfaden eingefügt und im Rahmen des Interviews gestellt. In diesem Fall erschien der Interviewbeginn flüssiger. Die Angaben des Interviewpartners 3 zu dieser Frage wurden im Nachhinein anonymisiert.

Anschließend an das Vorgespräch und die einleitende Frage werden zunächst die Hauptfragen und, sofern diese in den Ausführungen des/der Expert/in noch nicht beantwortet wurden, die Unterfragen gestellt. Die Aufrechterhaltungs- und Steuerungsfragen werden je nach Bedarf an der entsprechenden Stelle formuliert. Zum Abschluss des Interviews wird zudem eine offene Ausstiegsfrage gestellt, um den Befragten die Möglichkeit zu geben, ein Schlusswort zu formulieren oder einen eigenen inhaltlichen Schwerpunkt zu setzen (Kruse, 2015, S. 220). Zudem wurde die Frage angefügt, ob die Möglichkeit besteht, sich bei weiteren Fragen noch einmal bei dem/der Expert/in zu melden.

Nachdem die Leitfäden entwickelt wurden, fand ein Pre-Test dieses Erhebungsinstruments mit einer Kommilitonin der Verfasserin statt. Dabei ging es vordergründig um die Überprüfung des Verständnisses der formulierten Fragen, sowie um die Kongruenz der Erwartungen mit dem Wortlaut der Interviewfragen. Daraufhin wurden die Leitfäden final überarbeitet.

Während der Entwicklung der Leitfäden wurde die Verfasserin von dem betreuenden Professor hinsichtlich des methodischen Vorgehens und der inhaltlichen Ausgestaltung unterstützt. Zudem war auch an dieser Stelle die praktische Expertise von Hannah Chao-Kinkelin im Bereich des Wohnens in Nürnberg hilfreich, da diese die Verfasserin

[31] Wie bereits in Kapitel 4.2.3 ist die Auswahl der geeigneten Expert/innen begrenzt, weswegen ein Rückschluss auf die Person bereits durch die Angabe der konkreten beruflichen Funktion und des bisherigen Werdegangs möglich ist.

wiederholt auf praktische Problemstellungen der Wohnungsvergabeprozesse aufmerksam machte, welche inhaltlich in den Leitfäden berücksichtigt wurden.

Anschließend wurden die Termine für die Interviews mit den drei Expert/innen vereinbart. Als Zeitrahmen wurde jeweils eine Stunde für die Interviews eingeplant. Die Durchführung der Interviews erfolgte zwischen Juni und September 2021. Aufgrund der Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus wurde auf ein persönliches Treffen verzichtet. Die ersten beiden Interviews wurden über eine Videokonferenzplattform geführt. Bei dem dritten Interview verfügte der Interviewpartner 3 nicht über die technische Ausstattung, die für eine Videokonferenz notwendig ist, weswegen das Interview telefonisch stattfand.

Nachdem die Interviews vorbereitet und durchgeführt wurden, wird im folgenden Abschnitt das Vorgehen bei der Auswertung der Interviews erläutert.

4.2.5 Vorgehen bei der Auswertung der Interviews

Unmittelbar nach der Durchführung der jeweiligen Interviews wurde zunächst ein kurzes Protokoll verfasst. In diesem Protokoll schrieb die Interviewerin, die gleichzeitig die Verfasserin der vorliegenden Arbeit ist, ihre persönliche Wahrnehmung über die Gesprächsatmosphäre und alles Auffällige zu dem Interviewverlauf sowie dem non-verbalen Verhalten der Interviewpartner/innen nieder. Dazu zählen zum Beispiel lange Antwortzeiten der Interviewpartner/innen, die Empfindung möglicher Vorbehalte oder als schwierig empfundene Interviewpassagen. Dieses Memorandum dient dazu, dass diese individuellen Eindrücke bei der Auswertung der Interviews nicht in Vergessenheit geraten, da sie mögliche Erklärungsansätze für den Erfolg oder Misserfolg von Expert/inneninterviews sind.

Anschließend wurden die Interviews anhand der Software f4-transkript wortgetreu transkribiert. Die Verschriftlichung der Interviews ist die Voraussetzung für eine umfassende Auswertung der verbalen Daten (Kaiser, 2014, S. 93). Dabei wurden die personenbezogenen Daten der Interviewpartner/innen und namentliche Verweise auf Dritte anonymisiert. Die Transkriptionszeichen, welche bei der Verschriftlichung der Interviews verwendet wurden, sind im Anhang in Kapitel 8.3.1 zu finden. Es entstanden drei Transkriptionen (siehe Anhang 8.3).

Wie in Kapitel 4.1 beschrieben, umfasst die Forschungsfrage zwei zentrale Erkenntnisinteressen: Zum einen, wie sich die Vergabeprozesse freifinanzierter und

öffentlich geförderter Mietwohnungen gestalten, und zum anderen, an welchen Stellen dieser Prozesse eine potenzielle Diskriminierung möglich ist. Daher stehen sowohl die Rekonstruktion der Wohnungsvergabeprozesse freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) als auch eine diskriminierungstheoretische Interpretation dieser Prozesse im Zentrum der Auswertung. Da das Forschungsinteresse auf zwei Phänomene ausgerichtet ist, wurde auch die Auswertung in zwei Abschnitte aufgeteilt: Im ersten Abschnitt geht es um die Rekonstruktion der beiden Wohnungsvergabeprozesse und im zweiten Abschnitt um eine diskriminierungstheoretische Interpretation dieser Prozesse. Im Folgenden wird zunächst der erste Teil der Auswertung, das Vorgehen bei der Auswertung der Interviews zur Rekonstruktion der Wohnungsvergabeprozesse, vorgestellt.

Für den ersten Teil der Auswertung wurde ein inhaltsanalytisches Auswertungsverfahren ausgewählt. Die Inhaltsanalyse ist ein Oberbegriff für eine Vielzahl von Auswertungsmethoden, die darauf abzielen, inhaltliche oder formale Eigenschaften einer Kommunikation „systematisch [und] intersubjektiv nachvollziehbar“ (Früh, 2015, S. 29) zu beschreiben. Diese Entscheidung ist damit zu begründen, dass für die Rekonstruktion der Wohnungsvergabeprozesse ausschließlich inhaltliche Erkenntnisse relevant sind.

Als konkrete Auswertungsmethode der durchgeführten Expert/inneninterviews wurde die qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring (2015) ausgewählt, da sich diese Methode besonders im Bereich der Sozialwissenschaften und zur Auswertung qualitativer Interviews etabliert hat. Im Zentrum der Auswertung steht die Entwicklung von zwei Kategoriensystemen, die jeweils den Ablauf des Wohnungsvergabeprozesses freifinanzierter beziehungsweise öffentlich geförderter Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) repräsentieren. Folglich wurden nur die Textteile anhand der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring ausgewertet, die für die Rekonstruktion der beiden Wohnungsvergabeprozesse relevant sind.

Der erste Schritt der Auswertung qualitativer Daten ist nach Mayring die Beschreibung des Materials (Mayring, 2015, S. 54–58). Dieser Schritt ist bereits in den vorangegangenen Kapiteln der vorliegenden Forschungsarbeit erfolgt:

- Die *Festlegung des Materials* wurde ausführlich im Rahmen der Fallauswahl und der Vorstellung der Interviewpartner/innen in Kapitel 4.2.3 erläutert.
- Die *Entstehungssituation* wurde im Rahmen der Erläuterung der Durchführung der Interviews in Kapitel 4.2.4 dargestellt.

- Die *formalen Charakteristika des Materials*, das heißt in welcher Form das Material vorliegt, wurden bereits am Anfang dieses Kapitels beschrieben.

Der zweite Schritt der Auswertung ist die Formulierung einer Fragestellung für die Analyse (Mayring, 2015, S. 58). Für die qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring ist der erste Teil der Forschungsfrage relevant: *Wie gestaltet sich der Prozess der Mietwohnungsvergabe in Nürnberg?* Zudem wurden die theoretischen Hintergründe, die für die Bearbeitung der Frage relevant sind, in Kapitel 3 ausführlich dargestellt. Daher ist auch dieser Auswertungsschritt bereits im Rahmen der vorangegangenen Kapitel erfolgt.

Im dritten Schritt der Auswertung wurde die passende Analysetechnik ausgewählt. An dieser Stelle sind drei Analysetechniken voneinander zu unterscheiden: die Zusammenfassung, die Strukturierung und die Explikation (Mayring, 2015, S. 67). Diese drei Arten unterscheiden sich hinsichtlich der Art und Weise, wie das Material interpretiert wird. Für die Interpretation des Datenmaterials zur Rekonstruktion der Wohnungsvergabeprozesse erschien unter den gegebenen Bedingungen die zusammenfassende qualitative Inhaltsanalyse als die am besten geeignete Methode. Dies ist damit zu begründen, dass anhand dieser Analysetechnik das umfangreiche erhobene Datenmaterial auf die zentralen Bedeutungsaspekte, die für die Rekonstruktion der beiden Wohnungsvergabeprozesse relevant sind, reduziert werden kann (Mayring, 2015, S. 67). Folglich ist das Ziel der zusammenfassenden qualitativen Inhaltsanalyse eine Reduktion des Materials, während die zentralen Inhalte erhalten bleiben (Mayring, 2015, S. 67).

Der darauffolgende Auswertungsschritt war die Definition von drei Analyseeinheiten, die für die Untersuchung relevant sind (Mayring, 2015, S. 61):

- Die *Auswertungseinheit* bestimmt, „welche Textteile […] ausgewertet werden“ (Mayring, 2015, S. 61). Als Auswertungseinheit wurde das gesamte Datenmaterial festgelegt, das heißt alle drei Expert/inneninterviews inklusive der Protokolle der Interviewerin.
- Die *Kontexteinheit* meint den größten Textbestandteil, der einer Kategorie zugeordnet werden kann (Mayring, 2015, S. 61). Als Kontexteinheit wurde im Rahmen dieser Untersuchung das gesamte Material eines Falles, das heißt das Transkript sowie die Protokollnotizen zu einem Expert/inneninterview, festgelegt.

- Die *Kodiereinheit* definiert, welches der kleinste Textbestandteil ist, der ausgewertet wird (Mayring, 2015, S. 61). Festgelegt wurde als Kodiereinheit ein einzelnes Wort. Diese Entscheidung ist damit zu begründen, dass die Expert/innen im Rahmen der Interviews anstelle von ausformulierten Sätzen teilweise nur einzelne inhaltstragende Begriffe erwähnten.

Der nächste Schritt der Auswertung der Interviews war die Zusammenfassung zur Reduktion des Materials. Zur Zusammenfassung des Textmaterials wurden zunächst die für die Rekonstruktion der beiden Wohnungsvergabeprozesse relevanten Aussagen, im Folgenden auch als Kodiereinheiten bezeichnet, aus dem jeweiligen Transkript extrahiert und in eine Tabelle zur Erstellung der Kategoriensysteme eingefügt (siehe Anhang 8.4). Somit reduzierte sich das Material deutlich, da für die Forschungsfrage Unwesentliches eliminiert wurde. Die entsprechenden Seiten[32]- und Zeilenzahlen sowie der jeweilige Fall[33], aus dem die Kodiereinheit entnommen wurde, wurden in den ersten drei Spalten der Tabelle zur Erstellung der Kategoriensysteme markiert.

In dem zweiten Schritt der Zusammenfassung des Textmaterials wurden die einzelnen Kodiereinheiten in der Tabelle zur Erstellung der Kategoriensysteme paraphrasiert. Das bedeutet, dass sie „in eine knappe, nur auf den Inhalt beschränkte, beschreibende Form umgeschrieben“ (Mayring, 2015, S. 71) wurden. Die nicht inhaltstragenden Textteile wurden dabei weggelassen und die bedeutsamen Textabschnitte in grammatikalische Kurzformen umformuliert (Mayring, 2015, S. 71). Beispielsweise wurde die Kodiereinheit „Da gibt es ein Antragsformular, das muss ausgefüllt werden, das kann man auch online schicken seit einigen Monaten.“ (S. 16 / Z. 33-34) nach der Paraphrasierung zu: Antragsformular muss ausgefüllt werden, kann man auch online schicken.

Anschließend wurde der Operator des Generalisierens angewendet. Das bedeutet, dass die zuvor paraphrasierten Aussagen erneut umformuliert wurden, um auf ein einheitliches sprachliches Abstraktionsniveau angehoben zu werden (Mayring, 2015, S. 71). Beim soeben aufgeführten Beispiel lautet die Aussage nach der Generalisierung wie folgt: digitales Antragsformular. Anschließend wurde kontrolliert,

[32] Die Transkripte im Anhang sind eigenständig von Seite 1 bis Seite 47 nummeriert.

[33] Entsprechend der zeitlichen Abfolge der Expert/inneninterviews meint Fall 1 das Interview mit der Juristin, Fall 2 das Interview mit dem Mitarbeiter der Wohnungsvermittlungsstelle und Fall 3 das Interview mit dem Sachbearbeiter des Immo-Centers.

ob die generalisierten Aussagen das Ausgangsmaterial noch angemessen repräsentieren.

Im letzten Schritt der Zusammenfassung wurde überprüft, welche inhaltsgleichen oder bei genauerer Betrachtung als unwichtig bewertete Paraphrasen gestrichen werden konnten (Mayring, 2015, S. 71). Diese wurden zur Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit des Vorgehens bei der Auswertung nicht aus der Tabelle zur Erstellung der Kategoriensysteme gelöscht, sondern lediglich durchgestrichen. Dadurch reduzierte sich das Textmaterial erneut.

Anschließend fand die induktive Kategorienbildung für die Kategoriensysteme statt. Ein induktives Vorgehen meint, dass die Kategorien aus dem Textmaterial im Sinne eines Verallgemeinerungsprozesses abgeleitet wurden, ohne dass theoretische Konzepte und Vorannahmen berücksichtigt werden (Mayring, 2015, S. 85). Die Kategorienbildung verläuft bei der zusammenfassenden Inhaltsanalyse typischerweise induktiv, da dies nach Mayring besonders erkenntnisreich ist (Mayring, 2015, S. 85–86). Zudem mangelt es an Literatur zu dem konkreten Ablauf der Wohnungsvergabeprozesse, weswegen eine deduktive Kategorienbildung auf der Grundlage theoretischer Konzepte nicht umsetzbar war.
Für die induktive Kategorienbildung wurden die generalisierten Aussagen zu Oberbegriffen zusammengefasst, woraus im Anschluss die Kategorienbezeichnungen der Unterkategorien formuliert wurden. Dabei können sowohl mehrere als auch einzelne generalisierte Aussagen zu einer Unterkategorie zusammengefasst werden. Sofern die Unterkategorien wiederum zusammengefasst werden konnten, wurden sie Oberkategorien zugeordnet. Andernfalls wurden die einzelnen Unterkategorien, die nicht zusammengefasst werden konnten, zu einer eigenen Oberkategorie.
Die Oberkategorien waren entsprechend des Erkenntnisinteresses der vorliegenden Arbeit definiert als Prozessabschnitte der Wohnungsvergabe freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I). Die Unterkategorien untergliedern diesen Prozessabschnitt jeweils. Bei dem genannten Beispiel lautet die Unterkategorie „Antragstellung“ und wurde der Oberkategorie „Wohnberechtigungsschein“ zugeordnet.

Das ausgewertete Textmaterial wurde schlussendlich in Form von zwei Kategoriensystemen (siehe Kapitel 5.1.1 und 5.2.1) zusammengestellt. Für das erste Kategoriensystem wurden die Kategorien, die für den Vergabeprozess freifinanzierter Wohnungen durch die wbg Nürnberg relevant sind, extrahiert und chronologisch

geordnet. Dieses umfasst ausschließlich die Aussagen des Interviewpartners 3. Das zweite Kategoriensystem repräsentiert die chronologische Abfolge der Vermittlung und Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) durch die städtische Wohnungsvermittlungsstelle und die wbg Nürnberg. In diesem sind Aussagen aller drei Interviewpartner/innen enthalten. Beide Kategoriensysteme sind in vier Spalten untergliedert. In der ersten Spalte ist die Oberkategorie markiert, welche in der zweiten Spalte teilweise in mehrere Unterkategorien untergliedert ist. In der darauffolgenden Spalte ist eine Beschreibung der entsprechenden Kategorie beziehungsweise des Prozessabschnitts formuliert. Das Ankerbeispiel in der letzten Spalte ist eine wortgetreue Zitation aus den Transkripten, die die Kategorie in den Worten der Interviewpartner/innen beschreibt. Wenn mehrere Aussagen der Interviewten dafür infrage kamen, wurde die Inhaltstragendste ausgewählt. Auch die Kategoriensysteme wurden anschließend hinsichtlich der Repräsentativität gegenüber dem Ausgangsmaterial überprüft und final überarbeitet. Die Kategoriensysteme repräsentieren die Abläufe der beiden Vergabeprozesse und sind als chronologische Prozessablaufpläne zu verstehen.

Der zweite Abschnitt der Auswertung befasst sich mit dem zweiten Teil der Forschungsfrage: *An welchen Stellen dieses Prozesses ist eine potenzielle Diskriminierung möglich?* Für die Identifikation der Prozessabschnitte (Oberkategorien), an denen einen potenzielle Diskriminierung möglich ist, wurde das gesamte Datenmaterial im Hinblick auf vier Kriterien analysiert:

- Als erstes wurden die Prozessabschnitte auf mögliche Handlungs- und Entscheidungsspielräume der Mitarbeitenden überprüft. Ein relevanter Handlungsspielraum wies dabei auf die Möglichkeit einer potenziellen Diskriminierung hin.
- Für die Verortung einer potenziellen Diskriminierung war zudem entscheidend, inwiefern die Handlungen und Entscheidungen der Mitarbeitenden im Rahmen des jeweiligen Prozessabschnittes kontrolliert und nachgeprüft werden. Eine geringe Kontrolle galt als weiterer Hinweis auf die Möglichkeit einer potenziellen Diskriminierung.
- Des Weiteren war bedeutsam, ob die Entscheidungs- oder Bewertungskriterien des jeweiligen Prozessabschnittes verbindlich und objektiv sind oder individuell auslegbar und subjektiv. Je individueller und subjektiver die Entscheidungskriterien sind, desto höher war das vermutete Diskriminierungsrisiko.

- Zudem wurde das Material dahingehend überprüft, an welchen Stellen institutionelle Vorgaben zu den Entscheidungskriterien potenziell benachteiligend ausgestaltet werden können.

Die Identifikation der Prozessabschnitte, an denen eine potenzielle Diskriminierung möglich ist, erschien bei der Auswertung als eindeutig. Zumeist trafen alle vier Kriterien auf die identifizierten Prozessabschnitte zu.

Im folgenden Kapitel werden zunächst die Kategoriensysteme dargestellt, welche die Abläufe der Vergabeprozesse freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) durch die Wohnungsvermittlungsstelle und die wbg Nürnberg repräsentieren. Anschließend werden die Prozessabschnitte, an denen eine potenzielle Diskriminierung möglich ist, aufgezeigt und die konkreten Rahmenbedingungen, die die potenzielle Diskriminierung ermöglichen und begünstigen, expliziert.

5. Ergebnisse und Schlussfolgerungen

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse und Schussfolgerungen der Auswertung der Expert/inneninterviews dargestellt. Zuerst werden die Ergebnisse und Schlussfolgerungen des Vergabeprozesses freifinanzierter Mietwohnungen durch die wbg Nürnberg betrachtet. Anschließend werden die Ergebnisse sowie Schlussfolgerungen des Vergabeprozesses öffentlich geförderter Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) durch die Wohnungsvermittlungsstelle und die wbg Nürnberg erläutert.
In einem ersten Schritt wird dabei jeweils der Ablauf des entsprechenden Wohnungsvergabeprozesses betrachtet. Dafür wird das jeweilige Kategoriensystem eingefügt, welches das Ergebnis der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring ist. Aufgrund der detaillierten und ausformulierten Beschreibung der Kategorien im Rahmen des Kategoriensystems wird auf eine anschließende Deskription verzichtet. In einem zweiten Schritt werden jeweils die Prozessabschnitte, an denen eine potenzielle Diskriminierung möglich ist, aufgezeigt und die konkreten Rahmenbedingungen, die die potenzielle Diskriminierung ermöglichen und begünstigen, expliziert.

Im Rahmen der Auswertung der Interviews konnte zudem eine weitere Art der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt festgestellt werden, welche in Nürnberg beobachtbar ist. Obwohl dies von der Forschungsfrage der vorliegenden Untersuchung abweicht, handelt es sich dabei um eine Erkenntnis, die dabei hilft, die Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in Nürnberg zu analysieren sowie sichtbar zu machen. Aus diesem Grund wird zum Schluss dieses Kapitels an die in Kapitel 2.3 beschriebenen drei Arten der Diskriminierung am Wohnungsmarkt angeknüpft, indem eine vierte Art aus den Interviews abgeleitet und verdichtet erläutert wird.

5.1 Vergabeprozess freifinanzierter Mietwohnungen

Im Folgenden werden die Ergebnisse zu dem Vergabeprozess freifinanzierter Mietwohnungen durch die wbg Nürnberg dargestellt. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass diese Ergebnisse nicht auf den Vergabeprozess anderer institutioneller oder sogar privater Wohnungsanbieter/innen übertragbar ist. Zudem stammen die Aussagen ausschließlich von einem Sachbearbeiter des Immo-Centers der wbg Nürnberg, weswegen die konkreten Entscheidungskriterien und Eigentheorien nicht pauschal generalisierbar sind.

5.1.1 Ablauf des Wohnungsvergabeprozesses

Insgesamt wurden in dem Datenmaterial 6 Oberkategorien mit teilweise mehreren Unterkategorien identifiziert. Das Kategoriensystem ist als Prozessablaufplan des Wohnungsvergabeprozesses freifinanzierter Mietwohnungen durch die wbg Nürnberg zu verstehen.

Oberkategorie	Unterkategorie	Beschreibung	Ankerbeispiel
1. Wohnungs-bewerbung	1.1 Wohnungs-inserate auf Internetportalen	Die wbg Nürnberg inseriert zu vermietende Wohnungen ausschließlich auf einschlägigen Internetportalen.	„Also wir inserieren das zwischenzeitlich alles nur noch im Internet, also über so Portale wie ImmoScout24 zum Beispiel.“ (S. 28 / Z. 18-19)
	1.2 Weiterleitung auf *My Real ID*	Bei Interesse an einem Wohnungsangebot findet eine Weiterleitung auf das von der wbg Nürnberg genutzte Bewerbungsportal *My Real ID* statt.	„Und dann klicken Sie auf das entsprechende Angebot nochmal oder auf "Kontakt aufnehmen" und dann kommen Sie auf ein neues Portal. *My Real ID* heißt das.“ (S. 28 / Z. 27-29)
	1.3 Profilerstellung	Für die Wohnungsbewerbung muss auf dem Portal *My Real ID* ein Profil mit den persönlichen Daten erstellt werden.	„Dann müssen Sie auf dem *My Real ID* ein Profil anlegen, wo Sie dann hinterlegen Ihre ganzen persönlichen Daten.“ (S. 28 / Z. 31-33)
	1.4 Mindestangaben	Bei der Profilerstellung werden bestimme Mindestangaben[34] zu den persönlichen Daten gefordert. Weitere Angaben sind an diesem Punkt der Bewerbung freiwillig.	„Und Sie können dann einfach bestimmen: Wieviel füll ich aus. Gewisse Sachen verlangen wir, wie Name etc. natürlich und gewisse Sachen am Anfang noch nicht, die Gehaltszettel müssen Sie noch nicht gleich hochladen, denn wir wissen ja noch nicht, ob Ihnen die Wohnung gefällt.“ (S. 28-29 / Z. 39-3)
2. Erster Selektions-prozess	2.1 Lebenshaltungs-kostenberechnung	Sofern bereits freiwillige Einkommensangaben getätigt wurden, findet auf dieser Grundlage eine Lebenshaltungskostenberechnung statt. Ein Algorithmus gleicht das Einkommen mit standardisierten Werten der Lebenshaltungskosten ab und zeigt im Ergebnis einen Überschuss oder ein Defizit an. Das Ergebnis stellt ein Entscheidungskriterium des ersten Selektionsprozesses	„Und das wird alles gegengerechnet und am Ende sehe ich dann entweder ein Plus, (…) oder ich sehe ein Minus (…). Und das ist zum Beispiel ein Kriterium, wo Sie dann rausfliegen oder drinnen bleiben.“ (S. 30 / Z. 11-15)

[34] Bei den wiederholten Testbewerbungen der Verfasserin für Mietobjekte der wbg Nürnberg werden in allen Fällen zehn Mindestangaben zwingend gefordert: Name, Nationalität, Kopie und Art des Aufenthaltstitels, Geburtsort, Familienstand, Anschrift, Handynummer, Angaben zum Berufsverhältnis beziehungsweise Art der Arbeitslosigkeit, Angaben zu mietvertraglichen Pflichtverletzungen (Mietrückstände, sonstige Pflichtverletzungen, Räumungsklagen) und das Vorhandensein eines KFZs.

		dar.	
	2.2 Bonität	Eine freiwillig angegebene Bonitätsauskunft der Wohnungsbewerber/innen ist ein Entscheidungskriterium des ersten Selektionsprozesses.	„(…) anderes Kriterium ist zum Beispiel, (…), ob Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen oder nicht. Sie haben auch die Möglichkeit mir ihr Einverständnis zu geben, dass ich eine SCHUFA-Auskunft über Sie einholen kann.“ (S. 31 / Z. 9-13)
	2.3 Erfüllung der 1/3-Quote	Es gibt eine freiwillig auferlegte Quote, nach welcher ein Drittel der freifinanzierten Wohnungen der wbg Nürnberg (ca. 4.000) an finanziell benachteiligte Haushalte vergeben werden. Der Begriff der finanziellen Benachteiligung bleibt unbestimmt. Die Quote ist ausschließlich einkommensorientiert. Die Einhaltung der Quote unterliegt einem jährlichen und monatlichen Monitoring. Die Erfüllung dieser Quote ist ein Entscheidungskriterium des ersten Selektionsprozesses.	„Bei den zwei Dritteln Freifinanzierten, circa 12.000, die könnten wir frei nur an die Bestverdiener vermieten. Da sind wir frei. Aber da wir kommunal sind, haben wir gesagt, dass rund ein Drittel davon (…) wollen wir jedes Jahr an diese Leute, Leute einmieten, die eben nicht so das Einkommen haben, die soziale Kriterien erfüllen.“ (S. 32 / Z. 38-40)
	2.4 Sachbear-beiter/in als Entscheidungs-träger/in	Die finale Entscheidung des ersten Selektionsprozesses liegt bei dem/der zuständigen Sachbearbeiter/in. Der Algorithmus der Lebenshaltungskostenberechnung hat lediglich den Status eines Vorschlagsinstruments. Es existiert keine Kontrollinstanz des ersten Selektionsprozesses.	„(…) als Faktor Mensch habe ich da noch gewisse Einflussmöglichkeiten, die ich natürlich auch nutze. Vom Algorithmus würden Sie wahrscheinlich abgesagt werden, aber da hake ich nochmal nach, lote nochmal aus die Möglichkeiten (…) Bei mir liegt dann die finale Entscheidung.“ (S. 30 / Z. 33-36, S. 31 / Z. 2)
	2.5 Intransparente Ablehnungsbe-gründung	Wohnungsbewerber/innen, die im ersten Selektionsprozess abgelehnt werden, erhalten eine standardisierte Rückmeldung, aus welcher keine Ablehnungsbegründung hervorgeht. Für die ausgewählten Bewerber/innen geht der Vergabeprozess weiter.	„[Wenn] ich sage: Das haut einfach nicht hin, finanziell. Und dann kriegen Sie eine allgemeine Information: Vielen Dank für Ihre Bewerbung, hat uns sehr gefreut, wir hatten so viele Bewerber und haben uns für jemand anderen entschieden. Dann sind Sie raus.“ (S. 30 / Z. 17-21)
3. Besichtigung	3.1 Einladung	Die Wohnungsbewerber/innen, die im ersten Selektionsprozess ausgewählt wurden, werden zu einer Gruppenbesichtigung eingeladen.	„(…) ich lade Sie dann ein, mit anderen meistens. (…) Dann bekommen alle Bewerber von mir eine Einladung (…)“ (S. 29 / Z. 19-21)

	3.2 Durchführung	Bei der Wohnungsbesichtigung, die von dem/der zuständigen Sachbearbeiter/in selbst durchgeführt wird, werden die Rahmendaten der Wohnung sowie offene Fragen geklärt. Jede/r Bewerber/in bekommt einen Infozettel ausgehändigt, auf welchem Informationen zur Wohnung, zu den benötigten Unterlagen bei Interesse, zur Löschung der Bewerbung sowie zum Vorgehen bei der Bewerbung für eine andere Wohnung (max. 5) vermerkt sind.	„(…) kläre ich alles mit Ihnen ab, und Sie bekommen dann von mir auch noch so einen Infozettel in die Hand.“ (S. 36 / Z. 10-11)
	3.3 Rückmeldung der Wohnungs-bewerber/innen	Unmittelbar an die Besichtigung anschließend werden die Wohnungsbewerber/innen aufgefordert, dem/der Sachbearbeiter/in auf dem Portal *My Real ID* eine Rückmeldung zu geben, ob weiterhin Interesse an der besichtigten Wohnung besteht. Bei weiterhin bestehendem Interesse müssen weitere persönliche Angaben erbracht und nachgewiesen werden.	„Genau, und dann gehen Sie wieder nach Hause und bekommen dann automatisiert von *My Real ID* am gleichen Tag eine automatisierte E-Mail, wo dann drinsteht: Hey, super, dass Sie es sich angeschaut haben, schön, dass Sie da waren, bitte loggen Sie sich auf *My Real ID* an und geben Sie an, ob Sie sich für die Wohnung bewerben wollen, Ja oder Nein. Und dann kriege ich an meinem PC zum Beispiel die Rückmeldung (…)“ (S. 36 / Z. 11-16)
4. Zweiter Selektions-prozess	4.1 Persönlicher Eindruck	Der persönliche Eindruck über den/die Wohnungsbewerber/in, der bei der Wohnungsbesichtigung für den/die Sachbearbeitende/n entstanden ist, ist ein Entscheidungskriterium des zweiten Selektionsprozesses.	„Ganz klar [der persönliche Eindruck] ist sogar wichtig.“ (S. 36 / Z. 38)
	4.2 Darstellung der persönlichen Dringlichkeit	Die Darstellung der persönlichen Dringlichkeit bei der Besichtigung ist ein weiteres Entscheidungskriterium des zweiten Selektionsprozesses.	„(…) oder weil Sie einfach dargestellt haben, dass Sie es vielleicht dringend brauchen. Auch das spielt natürlich eine Rolle in den Vergabekriterien. Wenn Sie jetzt sagen: Ich habe im Elternhaus ein Problem. Oder eine Frau sagt mir, dass ihr Mann sie schlägt. Als Beispiel. Sie muss da raus. Auch bei Trennung, es muss gar nicht so dramatisch sein. Wo ich das dann natürlich berücksichtige, natürlich in der Auswahl.“ (S. 37 / Z. 25-29)

	4.3 Mieter/innen-struktur im Haus	Die bisherige Mieter/innenstruktur im Haus ist ein Entscheidungskriterium des zweiten Selektionsprozesses. Das institutionelle Ziel des Belegungsmanagements ist die Herstellung von Diversität und Heterogenität innerhalb einer Immobilie.	„Dass irgendwo nicht nur Rentner oder Studenten wohnen, sondern dass halt das Gemenge oder die Mischung einfach passt. Dass halt mal Student, mal Arbeiter, mal Rentner. Also ich möchte jetzt kein Ghetto schaffen mit irgendwelchen Leuten, die halt immer die gleichen Bedingungen haben (…)“ (S. 38 / Z. 30-33)
	4.4 Nachbarschafts-struktur im Quartier	Die Nachbarschaftsstruktur im Quartier ist ein weiteres Entscheidungskriterium des zweiten Selektionsprozesses. Das institutionelle Ziel des Belegungsmanagements ist die Herstellung von Diversität und Heterogenität, um der sozialen Segregation entgegenzuwirken. Die zuständigen Sachbearbeiter/innen kennen die sozialen Gegebenheiten des Quartiers, da ihnen feste Zuständigkeitsgebiete zugeteilt sind.	„Ehm, also stabile Nachbarschaft sieht für mich so aus, dass sich da alle finden. Also von Jung und Alt über Transfereinkommensbezieher, also sprich Jobcenter als Beispiel, Berufstätige, über Studenten, über Auszubildende, Rentner, Leute, die jetzt vielleicht nicht so viel Glück im Leben hatten.“ (S.39 / Z. 9-12)
	4.5 Ausschluss-kriterien	Als Beispiele für Ausschlusskriterien im zweiten Selektionsprozess benennt der interviewte Sachbearbeiter eine bestätigte Alkoholsuchterkrankung oder eine verwahrloste Erscheinung.	„Oder es ist jemand, der halt einfach sehr verwahrlost daherkommt. Wo ich merke, der hat ein Problem. Also solche Sachen fließen natürlich schon ein. Da fass ich nach, aber wenn sich das bestätigt, dann fällt die Person einfach raus.“ (S. 37 / Z. 6-8)
	4.6 Entscheidung für eine/n Mieter/in	Die Entscheidung für eine/n Mieter/in trifft der/die Sachbearbeiter/in eigenständig. Die Entscheidung muss allerdings durch eine/n Kolleg/in auf gleicher Ebene genehmigt werden. Bei außergewöhnlichen Fällen, wie zum Beispiel einem SCHUFA-Negativeintrag, erfolgt die Genehmigung durch den Leiter des Immo-Centers. Bei der Genehmigung geht es primär um die korrekte Dateneingabe und die Eignung der/des ausgewählten Wohnungsbewerber/in.	„(…) die Entscheidung trifft eigentlich bis zuletzt der Sachbearbeiter, die Sachbearbeiterin, aber dann nochmal im Vier-Augen-Prinzip schaut nochmal jemand drüber. Ist ein Kollege, Kollegin, auf gleicher Ebene.“ (S. 34 / Z. 34-36)

5. Vorvertrag		Der/die Sachbearbeiter/in und der/die Kolleg/in, der/die die Entscheidung genehmigt hat, erstellen einen Vorvertrag für die Einmietung. Dieser muss von der/dem ausgewählten Mieter/in unterzeichnet werden.	„(…) über *My Real ID* kriegen Sie dann automatisiert eine Nachricht: Sie wurden ausgewählt, in Anlage ist der Vorvertrag, bitte schauen Sie sich den an, wenn Fragen sind, rufen Sie mich an, wenn alles okay ist, bitte unterschreiben und innerhalb von ein, zwei Tagen dann unterschreiben abfotografieren und dann uns wieder zukommen lassen.“ (S. 38 / Z. 10-14)
6. Abschluss des Vergabe-prozesses durch das Kunden-Center	6.1 Weiterleitung der Daten	Die persönlichen Daten des/der Mieters/in und der Vorvertrag werden an das zuständige Kunden-Center weitergeleitet.	„Ich pflege das dann in *My Real ID* ein Ihre Zusage und schließe das dann in *My Real ID* für mich ab, das heißt ich gebe die Daten dann weiter an die Sachbearbeiterin im Kunden-Center, die die Wohnung betreut, und die kriegt dann die ganzen Unterlagen zugestellt, und da steht dann alles drinnen.“ (S. 41 / Z. 38-42)
	6.2 Mietvertrags-erstellung	Im Kunden-Center wird der endgültige Mietvertrag erstellt.	„(…) die macht dann nochmal einen richtigen Vertrag (…)“ (S. 41 / Z. 36-37)
	6.3 Zustellung des Metvertrags	Dem/der Mieter/in wird der Vertrag postalisch oder digital in der wbg-App zugestellt.	„(…) dann bekommen Sie (…) die ganzen Daten, Vertrag, Einmietungsschreiben, bekommen Sie dann auf Ihre wbg-App (…) [oder als] Schreiben zugestellt von uns per Post“ (S. 41 / Z. 39-41, S. 42 / Z. 1)
	6.4 Vertrags-unterzeichnung	Die Mietvertragsunterzeichnung findet persönlich im zuständigen Kunden-Center statt.	„(…) dann kommen Sie im Kunden-Center vorbei zu dem Termin, dann klären wir nochmal Ihre Fragen. Sie bekommen dann nochmal ein ausgedrucktes Dokument in die Hand, das dürfen Sie und wir dann unterschreiben.“ (S. 42 / Z. 6-8)
	6.5 Schlüssel-übergabe	Im Kunden-Center werden der/dem Mieter/in die Schlüssel zu der Wohnung übergeben.	„Und dann bekommen Sie die Schlüssel zu der Wohnung.“ (S. 42 / Z. 8-9)
	6.6 Übergabe-protokoll	Im Übergabeprotokoll werden abschließend mögliche Mängel der Wohnung dokumentiert.	„Übergabeprotokoll“ (S. 42 / Z. 11)

5.1.2 Möglichkeiten einer potenziellen Diskriminierung

In dem Vergabeprozess freifinanzierter Mietwohnungen durch die wbg Nürnberg konnten zwei Prozessabschnitte identifiziert werden, an denen eine potenzielle Diskriminierung möglich ist: der *erste Selektionsprozess* und der *zweite Selektionsprozess*. In dem folgenden Schaubild sind diese beiden Abschnitte farbig markiert. Die konkreten abschnittsspezifischen Rahmenbedingungen in dem ersten und zweiten Selektionsprozess, die die potenzielle Diskriminierung ermöglichen und begünstigen, werden im Folgenden expliziert.

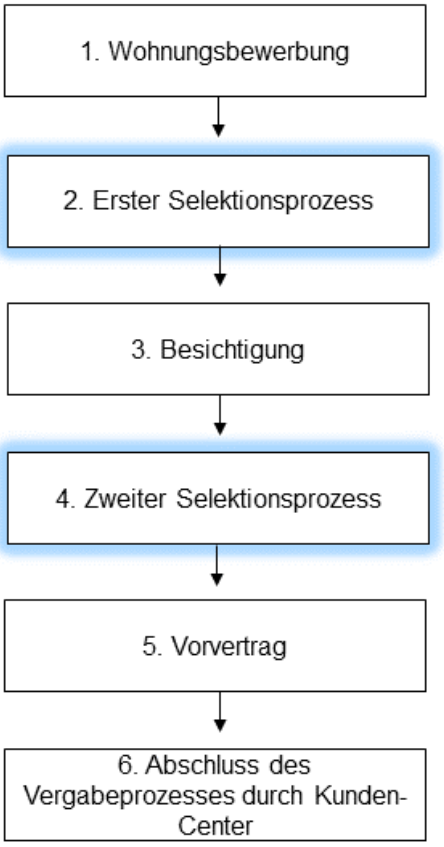


Abb. 3: Abschnitte des Wohnungsvergabeprozesses freifinanzierter Mietwohnungen durch die wbg Nürnberg GmbH, an denen eine potenzielle Diskriminierung möglich ist. Quelle: (Eigene Darstellung)

Erster Selektionsprozess

In diesem Prozessabschnitt wählt der/die zuständige Sachbearbeitende auf der Grundlage der Bewerbung auf dem Portal *My Real ID* eine bestimmte Anzahl an Bewerber/innen aus, die eine Einladung zu der Wohnungsbesichtigung erhalten.

An dieser Stelle des Vergabeprozesses ist eine potenzielle interpersonelle Diskriminierung primär dadurch realisierbar, dass die Entscheidung des ersten

Selektionsprozesses nach Aussage des Interviewpartners 3 ausschließlich bei dem/der zuständigen Sachbearbeiter/in liege und nicht kontrolliert werde (S. 30 / Z. 33-36, S. 31 / Z. 2). Der/die Sachbearbeitende verfügt in der Konsequenz über einen großen, unbeobachteten Entscheidungsspielraum, welcher die Möglichkeit für diskriminierendes Handeln bietet. An dieser Stelle wird der Status der Sachbearbeiter/innen als Gatekeeper/innen besonders deutlich, denn sie können in diesem ersten Selektionsprozess ohne eine Kontrollinstanz eigenständig über den Zugang der Bewerber/innen in den Wohnungsmarkt entscheiden und diesen folglich auch potenziell diskriminierend regulieren.

In diesem ersten Selektionsprozess ist eine potenzielle interpersonelle Diskriminierung in Bezug auf eine Fülle an etwaigen Diskriminierungsmerkmalen möglich. Dafür werden im Folgenden die Entscheidungsgrundlagen der Auswahl beleuchtet.

Die Entscheidungsgrundlagen des ersten Selektionsprozesses sind alle Angaben im Profil (S. 29 / Z. 11-12). Dabei wird zwischen den Mindestangaben und den freiwilligen Angaben unterschieden. Die Auskunft über die Mindestangaben werden bei jeder Bewerbung für ein Mietobjekt der wbg Nürnberg von den Wohnungsbewerber/innen zwingend gefordert. Zwar hat der Experte 3 an dieser Stelle nur beispielhaft von der Angabe des Namens gesprochen (S. 29 / Z. 1), bei der Überprüfung durch die Verfasserin wurden allerdings bei allen Testbewerbungen für eine Wohnung der wbg Nürnberg zehn Mindestangaben zwingend gefordert:

Name, Nationalität, Kopie und Art des Aufenthaltstitels, Geburtsort, Familienstand, Anschrift, Handynummer, Angaben zum Berufsverhältnis[35] beziehungsweise Art der Arbeitslosigkeit, Angaben zu mietvertraglichen Pflichtverletzungen (Mietrückstände, sonstige Pflichtverletzungen, Räumungsklagen) und das Vorhandensein eines KFZs.

Durch die geforderten umfassenden Mindestangaben ist eine potenzielle Diskriminierung aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit, der Herkunft, des Berufsstands, der Familiensituation sowie der Arbeitslosigkeit möglich. Während im Bereich des Arbeitsrechts vermehrt diskutiert wird, ob auf die Angabe von Diskriminierungsmerkmalen bei der Bewerbung zur Minimierung des Diskriminierungsrisikos verzichtet werden sollte (z.B. ADS, 2012), gibt es für den Bereich der Wohnungsvergabe keinen derartigen Trend. Ganz im Gegenteil: Nach Aussage der Expertin 1 und durch die rechtlichen Grundlagen im AGG erscheint die

[35] Dabei ist die Auswahl aus sieben Antwortalternativen möglich: Angestellt, Arbeitssuchend/ Grundsicherung, Selbstständig, Schüler/ Student, Beamter, Rentner, Auszubildender.

Angabe von etwaigen Diskriminierungsmerkmalen im Wohnungsvergabeprozess sogar als notwendig. Nach Aussage der Interviewpartnerin 1 sei die Abfrage aller persönlichen Daten legitim und erforderlich, da es sich um das Eigentum des/der Vermietenden handle (S. 8 / Z. 26-29). Und sogar das AGG rechtfertigt, wie in Kapitel 2.1 bereits erwähnt, eine Erfassung der Diskriminierungsmerkmale zur Schaffung einer ausgewogenen Bewohner/innenstruktur. Problematisch ist daran, dass diese Aussagen implizieren, dass die Diskriminierungsmerkmale, wie beispielsweise die sexuelle Orientierung des/der Bewerber/in, tatsächlich für die Einmietung dieser Person relevant sei.

Neben den Mindestangaben sind zusätzlich freiwillige Angaben möglich, welche erst nach der Besichtigung zwingend erforderlich sind. Auf dem Portal *My Real ID* können allerdings schon in diesem Abschnitt des Vergabeprozesses die vollständige Selbstauskunft oder Teile dieser ausgefüllt werden. Dabei besteht die Möglichkeit, eine Vielzahl von persönlichen Daten anzugeben: beispielsweise Angaben zu dem bestehenden Arbeitsvertrag, ob der/die Wohnungsbewerber/in Raucher/in ist, warum das letzte Mietverhältnis beendet wurde, ob ein Musikinstrument gespielt wird und wie der Benutzername auf sozialen Netzwerken lautet. Die Möglichkeit, diese Vielzahl an persönlichen Informationen noch vor einem ersten Treffen anzugeben, bietet ein umfassendes Spektrum an Gründen für eine potenzielle Diskriminierung, die durch die klassischen Diskriminierungsmerkmale, die durch das AGG geschützt sind, nicht abgedeckt sind. Es ist zudem fraglich, ob all diese umfassenden Daten für den Handlungskontext relevant sind. Doch die Freiwilligkeit dieser Angaben bedeutet nicht, dass die Wohnungsbewerber/innen in dem Portal *My Real ID* nicht ausdrücklich dazu aufgefordert werden, möglichst viele Auskünfte zu tätigen. Neben aufpoppenden Meldungen, die auf die Vorteile einer vollständigen Selbstauskunft hinweisen, suggeriert eine Vollständigkeits-Quote der Selbstauskunft in den Ampelfarben, dass die Angabe von möglichst vielen Daten als positiv bewertet wird.

Inwiefern die angegebenen Daten für den/die Sachbearbeiter/in einsehbar sind, kann der/die Wohnungssuchende durch die Bereitstellung einer Teil- oder Vollauskunft bestimmen[36]. Der interviewte Sachbearbeiter räumt an dieser Stelle allerdings ein,

[36] Bei der Vollauskunft sind alle angegebenen persönlichen Informationen uneingeschränkt einsehbar, und der/die Sachbearbeiter/in kann diese herunterladen und speichern (My Real ID, 2021). Bei der Teilauskunft sind die verfügbaren Informationen limitiert, und die Selbstauskunft kann nicht heruntergeladen werden (My Real ID, 2021). Dabei sind besonders schützenswerte Daten, wie zum Beispiel der SCHUFA-Score oder der Name und die Adresse des/der Arbeitgeber/in, nicht ohne eine konkrete Freigabe der Bewerber/innen einsehbar.

dass die Angabe einer Vollauskunft ein Vorteil für den/die Wohnungsbewerber/in sei (S. 35 / Z. 10). Auch auf dem Portal wird eindeutig auf die Vorteile einer Vollauskunft hingewiesen.

Die Erfassung von möglichst vielen Daten ist zu diesem Zeitpunkt im Sinne der Arbeitsvereinfachung selbstverständlich nachvollziehbar. Es liegt allerdings auch in der Verantwortung der wbg Nürnberg, welche sich als Kernaufgabe die „Schaffung […] [von] Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung“ (wbg Nürnberg GmbH, 2021c) auferlegt hat, ein interpersonelles Diskriminierungsrisiko im Rahmen des Wohnungsvergabeprozesses zu minimieren. Sowohl die Auswahl der Mindestangaben als auch die Suggestion und Möglichkeit, möglichst viele persönliche Daten bereits in diesem Prozessabschnitt zu erfassen, begünstigt jedoch eine interpersonelle Diskriminierung.

Zusätzlich dazu, dass der/die Sachbearbeitende über ein hohes Maß an Autonomie bei der Entscheidung des ersten Selektionsprozesses verfügt und dass das Vorliegen einer Fülle an sensiblen Daten das Diskriminierungsrisiko erhöht, begünstigen auch die Entscheidungskriterien eine potenzielle Diskriminierung in diesem Prozessabschnitt. Als Entscheidungskriterien des ersten Selektionsprozesses benennt der interviewte Sachbearbeiter des Immo-Centers die Lebenshaltungskostenberechnung, die Bonität und die Erfüllung der 1/3-Quote (S. 30 / Z. 3-6, S. 31 / Z. 9-13, S. 32 / Z. 38-40). Bei diesen Entscheidungskriterien fällt auf, dass sie einkommens- oder bonitätsorientiert sind, obwohl die Angabe dieser Auskünfte bis zu diesem Punkt des Wohnungsvergabeprozesses freiwillig ist. Obwohl im Bewerbungsportal die Eingabe von möglichst vielen Daten empfohlen wird, kann nicht selbstverständlich davon ausgegangen werden, dass alle Bewerber/innen bereits Auskünfte über ihr Einkommen und ihre Bonität getätigt haben. Dies legt die Vermutung nahe, dass es an dieser Stelle nicht ausschließlich um das tatsächliche Einkommen und die tatsächliche Bonität geht, sondern dass auch das von dem/der Sachbearbeiter/in zugeschriebene Einkommen und die zugeschriebene Bonität die Entscheidung beeinflusst. Als Orientierungsgrundlage für die Zuschreibung des Einkommens und der Bonität könnten neben den Angaben zum Berufsverhältnis und zur Arbeitslosigkeit auch die Nationalität und die Art des Aufenthaltstitels herangezogen werden. Dies ist damit zu begründen, dass Menschen mit Migrationshintergrund in Deutschland beispielsweise häufiger von Armut bedroht sind (Petschel, 2021). In Kapitel 2.3.1 wurde bereits auf die statistische Diskriminierung verwiesen, nach welcher Angehörige sozialer Gruppen aufgrund statistischer Durchschnittswerte und Annahmen über diese Personengruppe

benachteiligt werden. Finanzorientierte Entscheidungskriterien ohne das gesicherte Wissen über das tatsächliche Einkommen und Vermögen provozieren geradezu eine statistische Diskriminierung. Die finanzorientierten Auswahlkriterien sind an dieser Stelle des Vergabeprozesses als Schwachstelle zu betrachten, da sie das Bild auf den/die Wohnungsbewerber/in potenziell verzerren und zu einer Exklusion führen können.

Welche Personengruppen dabei exkludiert werden, weil ihnen ein geringes Einkommen zugeschrieben wird, hängt aber nicht nur von statistischen Durchschnittswerten ab, sondern maßgeblich auch von den subjektiven Eigentheorien der Sachbearbeitenden. Beispielsweise formuliert der interviewte Sachbearbeiter der wbg Nürnberg im Kontext der Zielgruppe der 1/3-Quote die Eigentheorie, dass ein geringes Einkommen mit gesundheitlichen Problemen, konkret mit einer physischen oder psychischen Beeinträchtigung, einer Behinderung oder einer Alkoholsuchterkrankung (S. 34 / Z. 1-3, 7), sowie einer Schuldenproblematik (S. 34 / Z. 8) oder einer schlechten Bonität (S. 33 / Z. 43) korreliere. Folglich ist davon auszugehen, dass der interviewte Sachbearbeiter bei Informationsdefiziten hinsichtlich des Einkommens den Personen mit den zuvor genannten Merkmalen ein geringes Einkommen zuschreibt und diese Personen folglich potenziell exkludiert. An dieser Stelle ist zudem ersichtlich, dass ein diskriminierendes Verhalten auch unintendiert erzeugt werden kann.

Obwohl die Eigentheorie zu der Zielgruppe der 1/3-Quote kritisch betrachtet wird, ist die Quotierung aus diskriminierungstheoretischer Sicht als positiv zu bewerten. Die 1/3-Quote stellt ein Instrument dar, um einer potenziellen Diskriminierung aufgrund eines geringen Einkommens entgegenzusteuern und den Entscheidungsspielraum des/der Sachbearbeitenden einzuschränken.

Auch die Lebenshaltungskostenberechnung ist als Entscheidungskriterium an dieser Stelle genauer zu betrachten. Bei der Lebenshaltungskostenberechnung berechnet ein Algorithmus auf der Grundlage der Einkommensangaben, ob die Wohnung finanzierbar ist (S. 30 / Z. 11-15). Ein negatives Ergebnis sei im Regelfall ein Ausschlusskriterium (S. 30 / Z. 14-15). In der aktuellen Forschungsliteratur wird das Diskriminierungsrisiko von Algorithmen vielseitig diskutiert (z.B. Orwat, 2020; Scheer, 2019). Die Algorithmen, die menschliche Entscheidungsprozesse ersetzen, bergen demzufolge das Risiko, bestimmte Personengruppen systematisch zu beachteiligen. Da der Algorithmus der Lebenshaltungskostenberechnung nach Angabe des Interviewpartners 3 allerdings nur auf die tatsächlich eingegebene Einkommensstruktur bezogen sei und lediglich den

Status eines Vorschlagsinstruments habe (S. 30 / Z. 33-36, S. 31 / Z. 2), konnte auf der bestehenden Informationsgrundlage kein Diskriminierungsrisiko identifiziert werden.

Das Ergebnis der Entscheidung des ersten Selektionsprozesses ist für eine bestimmte Anzahl an Bewerber/innen eine Einladung zu der Besichtigung. Die restlichen Bewerber/innen erhalten lediglich eine standardisierte und intransparente Ablehnung. Die interviewte Juristin erklärt, dass es keine rechtliche Begründungspflicht einer Ablehnung gebe (S. 6 / Z. 34-35). Die Ablehnung müsse erst begründet werden, wenn der/die Wohnungsbewerber/in rechtlich dagegen vorgehe (S. 6 / Z. 37-39). Diese fehlende Ablehnungsbegründung erschwert den Nachweis einer potenziellen Diskriminierung.

Für diesen Prozessabschnitt ist festzuhalten, dass eine potenzielle interpersonelle Diskriminierung aufgrund des erheblichen Entscheidungsspielraums der/des Sachbearbeitenden, welcher unkontrolliert bleibt, besteht. Die potenzielle Diskriminierung kann dabei auf einer Fülle von etwaigen Diskriminierungsmerkmalen basieren, die sowohl als Mindestangaben zwingend erforderlich sind oder als freiwillige Angaben empfohlen werden. Zusätzlich begünstigen die einkommens- und bonitätsorientierten Entscheidungskriterien, die trotz Informationsdefiziten bezüglich dieser Merkmale angewendet werden, eine statistische Diskriminierung.

Diskriminierungstheoretisch betrachtet ist in diesem Prozessabschnitt primär eine Exklusion, das heißt eine systematische Ablehnung von Angehörigen bestimmter sozialer Gruppen, möglich. Denkbar wäre allerdings auch, besonders da die wbg Nürnberg über eine Vielzahl an Wohnungen im Stadtgebiet verfügt, das *Steering*, bei welchem der Standort der Wohnung das grundlegende Kriterium der Annahme oder Ablehnung bestimmter Wohnungsbewerber/innen darstellt. In der Vergabepraxis würde das *Steering* allerdings auch als Exklusion auftreten, bei welcher die Begründung und das Ziel der Diskriminierung eine Besonderheit darstellen. Eine Preisdiskriminierung ist in dem Vergabeprozess freifinanzierter Wohnungen durch die wbg Nürnberg nicht möglich, da der Mietpreis bereits in dem Wohnungsinserat verbindlich angegeben ist.

Zweiter Selektionsprozess

In diesem Prozessabschnitt wählt der/die Sachbearbeitende aus den Wohnungsbewerber/innen, die bei der Besichtigung teilnahmen und danach weiterhin Interesse an der Wohnung zurückmeldeten, eine/n zukünftige/n Mieter/in aus.

An dieser Stelle des Vergabeprozesses ist eine potenzielle interpersonelle Diskriminierung möglich, da auch hier die Selektionsentscheidung vollständig bei der/dem zuständige/n Sachbearbeiter/in liege (S. 34 / Z. 34-36). Die endgültige Vergabeentscheidung müsse lediglich durch eine/n Kolleg/in genehmigt werden (S. 34 / Z. 34-36), der/die diese hinsichtlich der korrekten Dateneingabe und der Eignung der/des ausgewählten Wohnungsbewerber/in überprüfe (S. 34 / Z. 35-41). In Ausnahmefällen, die ein besonderes mietrechtliches Risiko bergen, wie zum Beispiel ein SCHUFA-Negativeintrag, müsse die Vergabeentscheidung durch den Leiter des Immo-Centers genehmigt werden (S. 34 / Z. 43-46). Folglich findet auch in diesem Prozessabschnitt keine Überprüfung der Selektionsentscheidung im Hinblick auf eine etwaige systematische Benachteiligung bestimmter Personengruppen statt, was eine potenzielle interpersonelle Diskriminierung ermöglicht.

Auch die Entscheidungsgrundlagen des ersten Selektionsprozesses, die vollständige Selbstauskunft auf *My Real ID* und die persönliche Einschätzung der Bewerber/innen bei der Wohnungsbesichtigung (S. 36 / Z. 38), begünstigen eine potenzielle interpersonelle Diskriminierung. Während bereits im vorherigen Abschnitt auf das Diskriminierungsrisiko bei der umfassenden Angabe der sensiblen persönlichen Daten auf *My Real ID* hingewiesen wurde, eröffnet die individuelle Einschätzung bei der Besichtigung als Entscheidungsgrundlage eine andere diskriminierungstheoretische Problemstellung: Die Einschätzung der Bewerber/innen bei der Wohnungsbesichtigung ist höchst subjektiv durch die Wahrnehmung sowie die Vorurteile des/der Sachbearbeitenden geprägt und nicht durch Außenstehende nachprüfbar. Bei der Besichtigung ist nur der/die zuständige Sachbearbeitende anwesend, sodass die Einschätzung nur durch eine Person erfolgen kann und auch im Nachhinein nicht diskutierbar ist. Daher bietet diese Entscheidungsgrundlage einen Freiraum, um eine potenzielle interpersonelle Diskriminierung sowohl bewusst als auch unbewusst zu realisieren und zu rechtfertigen.

Die Subjektivität der Entscheidungsgrundlage spiegelt sich folglich auch in den Entscheidungskriterien wider. Nach Aussage des interviewten Sachbearbeiters der wbg Nürnberg liegen der zweiten Selektionsentscheidung vier Kriterien zugrunde: der persönliche Eindruck, die Darstellung der persönlichen Dringlichkeit, die Mieter/innenstruktur im Haus und die Nachbarschaftsstruktur im Quartier (S. 36 / Z. 38, S. 37 / Z. 25-29, S. 38 / Z. 29, S. 39 / Z. 4-5). Es ist allerdings davon auszugehen, dass auch die Entscheidungskriterien des ersten Selektionsprozesses die

Vergabeentscheidung in diesem Prozessabschnitt beeinflussen, da nun die tatsächlichen Einkommens- und Bonitätsangaben vorliegen.

Der persönliche Eindruck als Vergabekriterium ist vordergründig durch ein hohes Maß an Subjektivität geprägt. Abhängig ist der persönliche Eindruck maßgeblich von dem/derjenigen, der/die diesen bewertet. Zudem ist er nicht intersubjektiv nachprüfbar. Daher kann dieses Kriterium ein Einfallstor für eine verdeckte interpersonelle Diskriminierung sein. Hinsichtlich des persönlichen Eindrucks formuliert der Interviewpartner 3 zudem zwei Ausschlusskriterien: eine bestätigte Alkoholsuchterkrankung[37] und ein verwahrlostes Auftreten (S. 36 / Z. 39-46 und S. 37 / Z. 6-8). Dabei wird nicht deutlich, ob diese Ausschlusskriterien individuell von dem interviewten Sachbearbeiter der wbg Nürnberg festgelegt wurden oder in der gesamten Institution etabliert sind.

Auch das zweite Vergabekriterium, die Darstellung der persönlichen Dringlichkeit bei der Wohnungsbesichtigung, ist subjektiv erfahrbar. Allerdings kann die persönliche Dringlichkeit nachträglich durch Dritte überprüft oder von dem/der Wohnungsbewerber/in eigenständig nachgewiesen werden. Daher ist die Möglichkeit der potenziellen Diskriminierung im Rahmen dieses Entscheidungskriteriums begrenzt, sofern ein Monitoring der Selektionsentscheidung stattfindet.

Das dritte und vierte Entscheidungskriterium des zweiten Selektionsprozesses sind die bisherige Mieter/innenstruktur im Haus sowie die Nachbarschaftsstruktur im Quartier. Das Ziel des Belegungsmanagements sei dabei die Herstellung von Diversität und Heterogenität innerhalb einer Immobilie und der Nachbarschaft (S. 39 / Z. 9-14). Dabei beziehen sich die Ausführungen des interviewten Sachbearbeiters hauptsächlich auf eine Differenziertheit hinsichtlich des Berufsverhältnisses (S. 38 / Z. 19-34). Dies sei ein in der wbg Nürnberg etabliertes Ziel bei der Auswahl der Mieter/innen (S. 40 / Z. 16-17). Der interviewte Sachbearbeiter stellt die Eigentheorie auf, dass durch die Heterogenität in Wohnquartieren Kontakt zwischen Angehörigen unterschiedlicher sozialer Gruppen hergestellt wird und dass dadurch Vorurteile abgebaut werden (S. 39 / Z. 34-37). Diese Eigentheorie entspricht weitestgehend der Kontakthypothese nach

[37] Widersprüchlich dazu merkte der Interviewpartner 3 im Kontext der Zielgruppe der 1/3-Quote an, dass auch Personen mit einer Alkoholsuchterkrankung von der Quote erfasst seien (S. 34 / Z. 7-8).

Allport (1979)[38], was auf eine hohe Reflektionsfähigkeit des interviewten Sachbearbeitenden hinweist.

Dieses zielgerichtete Belegungsmanagement verdeutlich zudem, dass keine Hinweise dafür vorliegen, dass die ausgeprägte sozialräumliche Segregation in Nürnberg, die in Kapitel 3.4 thematisiert wurde, das Ergebnis von Zuweisungsprozessen des kommunalen Wohnungsunternehmens ist. Ganz im Gegenteil: Die wbg Nürnberg stellt durch das Belegungsmanagement vielmehr ein Korrektiv dar, welches der sozialräumlichen Segregation entgegenwirkt. Der Interviewpartner 3 benennt das Entgegenwirken der sozialräumlichen Segregation als zentrale Existenzberechtigung des kommunalen Wohnungsunternehmens (S. 39 / Z. 17). Durch die zielgerichtete Herstellung von Heterogenität und Diversität kann der interpersonellen Diskriminierung in Form von Exklusion oder *Steering* aufgrund der Zugehörigkeit zu einer sozialen Gruppe entgegengewirkt werden.

Allerdings liegt bei dieser Belegungsstrategie die Möglichkeit einer institutionellen Diskriminierung durch die Einführung einer Quotierung nahe. Eine Quotierung ist in diesem Kontext eine Verteilungsregel, die festlegt, wie viele Angehörige bestimmter sozialer Gruppen maximal in einem Mietobjekt oder Quartier leben dürfen, damit die Bewohner/innenstruktur divers und ausgewogen ist. Diese Quotierung kann sowohl formell als auch informell bestehen. Eine solche formelle oder informelle Quotierung würde dann beispielsweise festlegen, dass maximal 10 % Transferleistungsbeziehende in einem Mietobjekt eingemietet werden dürfen. Die Mieter/innenstruktur wäre dadurch zwar heterogen, Transferleistungsbeziehende würden allerdings institutionell diskriminiert. Ob eine Quotierung hinsichtlich der Einmietung Angehöriger bestimmter sozialer Gruppen bei der wbg Nürnberg existiert, konnte durch die durchgeführte Untersuchung nicht erhoben werden. An dieser Stelle liegt allerdings die Vermutung nahe, dass sich auch der interviewte Sachbearbeiter aufgrund seiner langjährigen Berufserfahrung bei der Herstellung einer diversen Bewohner/innenstruktur an eigentheoretischen Richtwerten orientiert, welche Personengruppe in welcher Anzahl vertreten sein sollte. Diese Vermutung ist nicht entlegen, denn eine solche Quotierung stellt kein Randphänomen dar: In der Standardliteratur wird wiederholt von einer solchen Quotierung als Belegungsstrategie berichtet, welche sich besonders häufig auf Migrant/innen beziehe (Gestring, Janßen & Polat, 2006, S. 72–73). Gestring et al. (2006, S. 73) gehen zudem davon aus, dass eine derartige Quotierung bei nahezu

[38] Gemäß Allports sozialpsychologischen Ansatzes kann der Kontakt zwischen Mitgliedern sozialer Gruppen unter geeigneten Bedingungen zu einer Reduktion der Vorurteile führen.

allen institutionellen Wohnungsanbieter/innen genutzt werde. Die Bedeutung informeller Quoten im Rahmen des Belegungsmanagements zur Herstellung einer ausgewogenen Bewohner/innenstruktur wird auch durch die Aussagen der Interviewpartnerin 1 deutlich: Besonders entscheidend für die Herstellung eines sozialen Friedens in einem Haus sei die Quantität von „problematischeren Haushalten“ (S. 9 / Z. 16). Andernfalls könne sich das Wohngebäude zu einer „problematischen sozialen Struktur“ (S. 9 / Z. 24) entwickeln. Die informelle Quotierung würde sich an dieser Stelle auf problematische Haushalte beziehen. Dabei ist allerdings fraglich, ob bereits vor dem Einzug der Mieter/innen eine graduelle Unterscheidung zwischen problematischen und unproblematischen Haushalten möglich ist. Wahrscheinlicher ist, dass für diese Klassifizierung bestimmten Personengruppen ein störendes Verhalten im Mietobjekt oder mietrechtliche Pflichtverletzungen unterstellt werden. Dies könnte zu einer Quotierung hinsichtlich bestimmter Merkmale, bei welchen Probleme antizipiert werden, führen.

Es gibt keine Hinweise darauf, dass in dem zweiten Selektionsprozess eine transparente Ablehnungsbegründung erfolgt.

Für diesen Prozessabschnitt kann festgehalten werden, dass eine potenzielle interpersonelle Diskriminierung aufgrund des relevanten Entscheidungsspielraums der/des Sachbearbeitenden sowie des fehlenden Monitorings des gesamten Auswahlprozesses möglich ist. Besonders die subjektiven Entscheidungsgrundlagen des zweiten Selektionsprozesses begünstigen eine interpersonelle Diskriminierung. Durch das zielgerichtete Belegungsmanagement, welches Heterogenität und Diversität herstellen soll, besteht zusätzlich die Möglichkeit einer institutionellen Diskriminierung durch die Erfüllung einer etwaigen informellen oder formellen Quote.

Diskriminierungstheoretisch betrachtet ist dieser Prozessabschnitt genauso wie der vorherige einzuordnen: Primär ist eine Exklusion möglich. Denkbar wäre allerdings auch an dieser Stelle das *Steering*.

5.2 Vergabeprozess öffentlich geförderter Mietwohnungen

Im Folgenden werden die Ergebnisse zu dem Vergabeprozess öffentlich geförderter Mietwohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) in Nürnberg durch die Wohnungsvermittlungsstelle und die wbg Nürnberg dargestellt. Während die Vermittlung der Wohnungen dieser beiden Arten immer der städtischen Wohnungsvermittlungsstelle vorbehalten ist, werden die Wohnungen anschließend, je

nach Eigentumsstatus, sowohl durch private als auch durch institutionelle Wohnungsanbieter/innen vergeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich ausschließlich auf die Vergabe durch das kommunale Wohnungsunternehmen, die wbg Nürnberg. Aussagen über den Vergabeprozess anderer institutioneller oder sogar privater Wohnungsanbieter/innen sind in diesem Rahmen daher nicht möglich. Zudem stammen die Aussagen ausschließlich von den drei interviewten Expert/innen, weswegen die konkreten Entscheidungskriterien und Eigentheorien nicht pauschal generalisierbar sind.

5.2.1 Ablauf des Wohnungsvergabeprozesses

Insgesamt wurden in dem Datenmaterial 11 Oberkategorien mit teilweise mehreren Unterkategorien identifiziert. Das Kategoriensystem ist als Prozessablaufplan des Wohnungsvergabeprozesses öffentlich geförderter Mietwohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) durch die städtische Wohnungsvermittlungsstelle und die wbg Nürnberg zu verstehen. In dem Kategoriensystem ist unter den einzelnen Oberkategorien vermerkt, welcher Akteur in diesem Prozessabschnitt tätig ist.

Oberkategorie	Unterkategorie	Beschreibung	Ankerbeispiel
1. Wohn-berechtigungsschein *Wohnungs-vermittlungsstelle*	1.1 Wohn-berechtigungs-voraussetzungen	Bei der Wohnungssuche für öffentlich geförderte Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) gelten bestimmte Voraussetzungen: • Einkommen im Rahmen der Einkommensobergrenzen[39] • Haushalt mit Familienstatus • Aufenthaltserlaubnis von mindestens einem Jahr • Geflüchtete müssen eine Anerkennung oder subsidiären Schutz haben Das Erfüllen dieser Voraussetzungen wird durch den Wohnberechtigungsschein nachgewiesen. Ohne einen Wohnberechtigungsschein ist in Nürnberg keine Bewerbung für eine öffentlich geförderten Wohnung des ersten Förderwegs und der EoF (I) oder die Anmietung einer solchen Wohnung möglich.	„(…) ist auf jeden Fall einkommensabhängig, es dürfen also nur Leute sich vormerken lassen, die die Einkommensgrenze einhalten“ (S. 16 / Z. 24-25)
	1.2 Antragstellung	Der Wohnberechtigungsschein kann schriftlich oder digital bei der Wohnungsvermittlungsstelle beantragt werden. Bei der Antragstellung ist das Einreichen einiger Unterlagen und die Angabe persönlicher Daten erforderlich, die auf das Einkommen, die derzeitige Wohnsituation und den Grund, weswegen eine neue Wohnung benötigt wird, bezogen sind. Zudem kann der/die Antragsteller/in Wohnungswünsche angeben.	„Und dann brauchen wir eben Einkommensunterlagen dazu und gegebenenfalls den Pass oder auch Schwerbehindertenausweis zum Beispiel. Alles was halt an Unterlagen wichtig ist, fürs Einkommen oder für die Einstufung der Dringlichkeit dann auch.“ (S. 16 / Z. 34-37)
	1.3 Ausstellung des Wohn-berechtigungs-scheins	Sofern die Berechtigungsvoraussetzungen erfüllt sind, wird der Wohnberechtigungsschein ausgestellt. Alle Wohnungssuchenden, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben, werden anschließend auf einer Warteliste vorgemerkt.	„Die werden dann vorgemerkt (…) und kommen in die Warteliste für die Vermittlung von geförderten Wohnungen.“ (S. 17 / Z. 8-9)

[39] Die Einkommensobergrenzen liegen bei einem Ein-Personen-Haushalt bei 14.000 Euro/Jahr, bei einem Zwei-Personen-Haushalt bei 22.000 Euro/Jahr und für jede weitere Person erhöht sich die Obergrenze um 4.000 Euro/Jahr (Stadt Nürnberg, 2021e).

	1.4 Gültigkeit	Der Wohnberechtigungsschein ist ein Jahr gültig. Nach Ablauf des Jahres werden die in der Warteliste vorgemerkten Haushalte aufgefordert, rückzumelden, ob sie weiterhin wohnungssuchend sind, und das Vorliegen der Wohnberechtigungsvoraussetzungen erneut zu belegen. Sofern die Berechtigung weiterhin besteht, wird ein neuer Wohnberechtigungsschein ausgestellt.	„(…) dann werden die Leute angeschrieben von uns, dass die Vormerkung abläuft, und sie müssen dann die Unterlagen halt wieder bringen, weil wir das wieder neu überprüfen, ob die Berechtigung noch vorliegt.“ (S. 22 / Z. 36 – S. 23 / Z. 2)
2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit *Wohnungs-vermittlungsstelle*	2.1 Punktesystem	Um im darauffolgenden Prozessabschnitt eine Hierarchisierung der Wohnungssuchenden zu erstellen, wird zunächst die soziale Dringlichkeit bewertet. Das in Nürnberg genutzte Verfahren zur Bewertung der sozialen Dringlichkeit besteht seit vielen Jahren und wurde mit der Regierung Mittelfranken abgestimmt. Die Merkmale der sozialen Dringlichkeit werden dabei durch ein Punktesystem quantifiziert. Dadurch soll systematisch eine Vergleichbarkeit hergestellt werden. Die Bepunktung der individuellen sozialen Dringlichkeit erfolgt eigenständig durch den/die zuständige/n Mitarbeiter/in. Bei der konkreten Bepunktung wird zwischen Grund- und Zusatzpunkten unterschieden.	„Und da gibt es dann ein Punktesystem. Nach dem Punktesystem wird dann auch vorgeschlagen.“ (S. 19 / Z. 1-3)
	2.2 Grundpunkte	Grundpunkte erhalten die vorgemerkten Haushalte für das Vorliegen bestimmter Gründe, die die Wohnungssuche notwendig machen. Die Grundpunkte werden nach einer festgelegten Systematik einheitlich vergeben und sind konzeptionell verankert. Es gibt dabei sowohl universell festgelegte Punkte als auch eine Spannbreite zwischen Mindest- und Maximalpunkten, anhand derer die individuelle Dringlichkeit quantifiziert wird. Die konkreten Kriterien und deren spezifische Bepunktung werden von dem Interviewpartner 2 beispielhaft formuliert: • Wohnungslosigkeit: 12 Punkte • Nicht selbstverschuldete Kündigung: 11 Punkte • Attestierte gesundheitliche Gründe: 10 Punkte • Auszug aus dem Elternhaus: 2 bis 9 Punkte • Zu kleine Wohnung: bis zu 8 Punkte • Verbesserung der derzeitigen Wohnsituation: 3 Punkte	„Und dann gibt es noch Auszug aus dem Elternhaus zum Beispiel, wenn jetzt jemand im Elternhaus wohnt, je nach Dringlichkeit gibt es dann neun oder auch nur zwei Punkte, das kann auch sein.“ (S. 19 / 22-24)

	2.3 Zusatzpunkte	Zusätzlich zu den Grundpunkten kann der/die zuständige Mitarbeiter/in 1 bis 5 Zusatzpunkte vergeben. Die Vergabe der Zusatzpunkte ist subjektiv von der individuellen Einschätzung der sozialen Dringlichkeit der/des Mitarbeiter/in abhängig. Trotzdem werden die Zusatzpunkte für häufig aufkommende Sachverhalte hauptsächlich nach einer konzeptionell verankerten Systematik vergeben. Der Interviewpartner 2 macht einige Beispiele für die systematische Vergabe der Zusatzpunkte: • Wohnungslose erhalten immer 5 Zusatzpunkte • Psychische Verfassung und Auftreten beeinflussen die Vergabe der Zusatzpunkte • Inhalt und Begründung der Atteste über gesundheitliche Gründe beeinflussen die Vergabe der Zusatzpunkte • Selbstverschulden der Situation rechtfertigt wenige Zusatzpunkte	„(…) aber der kann zusätzlich noch Punkte von 1 bis 5 vergeben. Je nachdem, wie die Dringlichkeit des Falls eingeschätzt wird (…)“ (S. 19 / Z. 27-28)
3. Hierarchisierung der Wohnungs-suchenden *Wohnungs-vermittlungsstelle*	3.1 Quantifizierte soziale Dringlichkeit	Aufgrund der erhöhten Wohnungsnachfrage, die das Wohnungsangebot übersteigt, muss eine Rangfolge erstellt werden, in der die vorgemerkten Haushalte bei einer freiwerdenden Wohnung benannt werden. Grundlage dieser Hierarchisierung ist primär die Gesamtpunktzahl der quantifizierten sozialen Dringlichkeit.	„Das geht also zunächst nach der sozialen Dringlichkeit (…)“ (S. 18 / Z. 6)
	3.2 Wartezeit	Das Kriterium der sozialen Dringlichkeit wird bei der Erstellung der Rangfolge durch die Wartezeit der vorgemerkten Haushalte ergänzt. Sofern mehrere Haushalte die gleiche soziale Dringlichkeit aufweisen, ist die Wartezeit das ausschlaggebende Kriterium[40].	„(…) und dann ergänzend nach der Wartezeit, das heißt wenn jetzt obdachlos ist und ein Jahr wartet, dann ist der natürlich eher dran als jemand, der obdachlos ist und sich seit zwei Monaten erst angemeldet hat, mit den Vorschlägen dann.“ (S. 18 / Z. 6-9)

[40] Dies wurde im Rahmen der Interviews zwar nicht benannt, nach § 3 Abs. 3 DVWoR ist allerdings auch die Dauer der Wohnsitznahme in Nürnberg für die Hierarchisierung der Wohnungssuchenden relevant. An dieser Stelle muss offenbleiben, ob der Interviewpartner 2 vergessen hat, diesen Faktor zu benennen, oder ob dieser tatsächlich nicht in die Hierarchisierung einfließt.

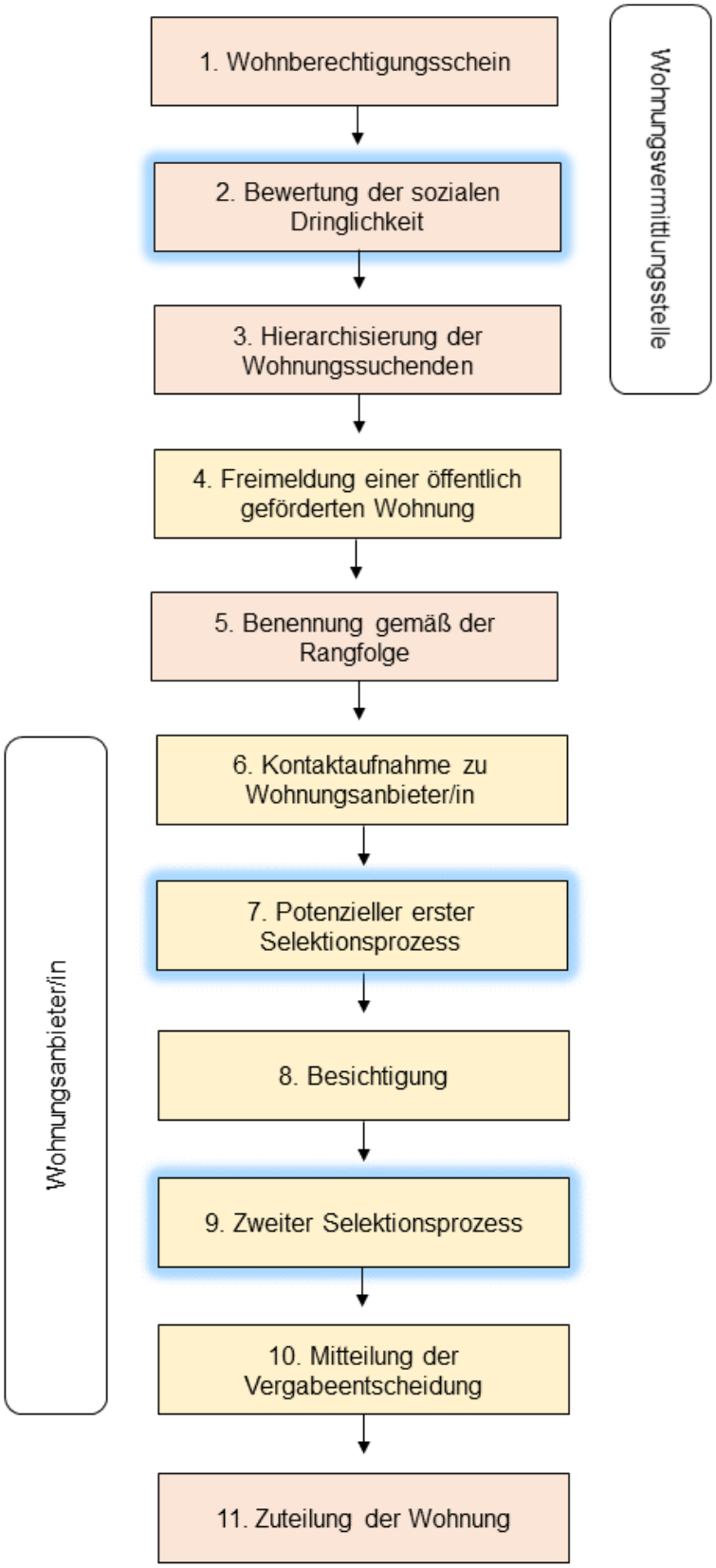
4. Freimeldung einer öffentlich geförderten Wohnung *Wohnungsanbieter/in*	Der/die private oder institutionelle Wohnungsanbieter/in muss das Freiwerden einer öffentlich geförderten Wohnung des ersten Förderwegs und der EoF (I) bei der Wohnungsvermittlungsstelle Nürnberg melden und die Rahmendaten dieser Wohnung mitteilen.	„Die Wohnungsvermittlung ganz grundsätzlich fängt an mit einer Freimeldung durch den Vermieter. Also jeder Vermieter von öffentlich geförderten Wohnungen muss uns die Wohnung freimelden." (S. 16 / Z. 12-14)
5. Benennung gemäß der Rangfolge *Wohnungsvermittlungsstelle*	Anschließend werden die dringendsten vorgemerkten Haushalte gemäß der erstellten Rangordnung vorgeschlagen. Dafür werden die Haushalte mit der höchsten sozialen Dringlichkeit in dem internen System zur Benennung angezeigt. Die Wohnungswünsche der vorgemerkten Haushalte werden bei der Benennung berücksichtigt. Die Wohnungsvermittlungsstelle Nürnberg benennt anschließend im Regelfall 10 bis 15 Haushalte für eine Wohnung. Dabei ist die Hierarchie, welcher der Haushalte die höchste Dringlichkeit hat, für den/die Wohnungsanbieter/in nicht ersichtlich.	„Das sind mindestens fünf, das ist die Mindestzahl, die uns gesetzlich vorgegeben ist, und nach oben sind wir eigentlich offen., Also wir schlagen so zehn, zwölf, fünfzehn Familien vor, je nachdem was das auch für eine Wohnung dann ist." (S. 21 / Z. 28-30)
6. Kontaktaufnahme zu Wohnungsanbieter/in *Wohnungsanbieter/in*	Nach der Benennung der Haushalte werden die vorgemerkten Personen aufgefordert, Kontakt zu den Vermieter/innen aufzunehmen. Bei öffentlich geförderten Wohnungen der wbg Nürnberg erhalten die vorgeschlagenen Haushalte einen Code, mit welchem sie sich auf dem Portal *My Real ID* für die Wohnung bewerben können.	„(…) einen Code und Informationen, und dann können Sie sich über dieses Portal *My Real ID* anmelden. Und nur mit dem Code, den Sie haben, haben Sie Zugriff auf die Wohnung. Das heißt andere sehen diese Wohnung auf *My Real ID* gar nicht. Das sehen nur Leute, die diesen Code eingeben." (S. 44 / Z. 10-12)
7. Potenzieller erster Selektionsprozess *Wohnungsanbieter/in*	Auf der Grundlage der Namen auf der Vorschlagsliste und der Kontaktaufnahme/ Bewerbung kann eine Selektion stattfinden, da nicht alle Wohnungsbewerber/innen zu einer Besichtigung eingeladen werden müssen. Da von der wbg Nürnberg allerdings in der Regel alle benannten Haushalte zu einer Besichtigung eingeladen werden, wird dieser Prozessabschnitt lediglich als potenzieller erster Selektionsprozess bezeichnet.	„(…) dann laden wir weitestgehend die Leute ein, die vorgeschlagen sind." (S. 44 / Z. 18-19)

8. Besichtigung *Wohnungsanbieter/in*		Anschließend werden die Wohnungsbewerber/innen zu einer Besichtigung eingeladen. Dieser Prozessabschnitt ist identisch mit der Besichtigung der freifinanzierten Wohnungen.	„Und dann lade ich Sie zu einer Besichtigung ein (…) (S. 44 / Z. 16-17)
9. Zweiter Selektionsprozess *Wohnungsanbieter/in*		Der zweite Selektionsprozess verläuft bei den öffentlich geförderten Wohnungen genauso wie bei den freifinanzierten Wohnungen (Persönlicher Eindruck, Darstellung der persönlichen Dringlichkeit, Mieter/innen- und Nachbarschaftsstruktur und Entscheidungskontrolle durch Kolleg/in). Der Fokus liegt allerdings auf den sozialen Kriterien. Dafür wird die persönliche Situation erfragt und überprüft. Zudem besteht die Möglichkeit, mehrere Vorschlagslisten von der Wohnungsvermittlungsstelle anzufordern, wenn kein vorgeschlagener Haushalt einer heterogenen Nachbarschafts- und Mieter/innenstruktur dienlich ist.	„(…) kann es auch sein, dass wir dann nicht nur eine Liste vom Wohnungsamt anfordern, sondern vielleicht zwei, drei, bis wir dann sagen: Hey, da ist vielleicht mal ein Auszubildender ganz gut in dem Haus (…)“ (S. 45 / Z. 22-24)
10. Mitteilung der Vergabeentscheidung[41] *Wohnungsanbieter/in*		Der/die Wohnungsanbieter/in teilt der Wohnungsvermittlungsstelle die Vergabeentscheidung mit.	„(…) ich dann am Ende von dem Prozess noch mal eine fertige Meldung mache: Ich hab mich für die Frau Groskurth entschieden, sie wollte auch die Wohnung, Vertrag ist gemacht.“ (S. 44 / Z. 23-26)
11. Zuteilung der Wohnung *Wohnungs-vermittlungsstelle*	11.1 Verwal-tungsakt	Die Wohnung wird der/dem ausgewählten Mieter/in durch einen Verwaltungsakt von der Wohnungsvermittlungsstelle zugeteilt.	„Das ist dann durch einen Verwaltungsakt, wird dann die Wohnung zugeteilt (…)“ (S. 22 / Z. 13-14)
	11.2 Zuteilungs-gebühr	Sofern der/die ausgewählte Mieter/in über Einkommen verfügt, muss er/sie für die Zuteilung der Wohnung eine Gebühr in Höhe von 40 € bezahlen.	„(…) also, wenn er Einkommen hat, muss dann der Wohnungssuchende eine Zuteilungsgebühr zahlen. (…) 40 €. Ist eine einmalige Gebühr.“ (S. 22 / Z. 14-17)

[41] Auch wenn dies von dem Interviewpartner 3 nicht ausdrücklich so benannt wird, ist davon auszugehen, dass die interne Arbeitsorganisation dieses Vergabeprozesses analog zu dem Vergabeprozess freifinanzierter Wohnungen zu betrachten ist. Daher ist anzunehmen, dass die Prozessabschnitte *Vorvertrag* und *Abschluss des Vergabeprozesses durch das Kunden-Center* der Mitteilung der Vergabeentscheidung vorausgegangen sind.

5.2.2 Möglichkeiten einer potenziellen Diskriminierung

In dem Vergabeprozess öffentlich geförderter Wohnungen durch die Wohnungsvermittlungsstelle und die wbg Nürnberg konnten drei Prozessabschnitte identifiziert werden, bei denen eine potenzielle Diskriminierung möglich ist: bei der *Bewertung der sozialen Dringlichkeit*, im *potenziellen ersten Selektionsprozess* und im *zweiten Selektionsprozess*. In dem folgenden Schaubild sind diese drei Prozessabschnitte blau umrandet. Außerdem sind die Prozessabschnitte, in denen die Wohnungsvermittlungsstelle tätig ist, gelb unterlegt. Eine orange Grundierung steht für eine Handlung der/des Wohnungsanbieter/in, in diesem Fall der wbg Nürnberg. Die konkreten abschnittsspezifischen Rahmenbedingungen in den drei Prozessabschnitten, die die potenzielle Diskriminierung ermöglichen und begünstigen, werden im Folgenden expliziert.



,

Abb. 4: Abschnitte des Wohnungsvergabeprozesses öffentlich geförderter Mietwohnungen durch die Wohnungsvermittlungsstelle und die wbg Nürnberg GmbH, an denen eine potenzielle Diskriminierung möglich ist. Quelle: (Eigene Darstellung)

Bewertung der sozialen Dringlichkeit

In diesem Prozessabschnitt werden die Gründe, weswegen eine neue öffentlich geförderte Wohnung des ersten Förderwegs oder der EoF (I) benötigt wird, von dem/der zuständigen Mitarbeiter/in der Wohnungsvermittlungsstelle Nürnberg anhand eines Punktesystems quantifiziert.

Die Möglichkeit einer potenziellen interpersonellen Diskriminierung besteht in diesem Prozessabschnitt primär darin, dass der/die Mitarbeiter/in der Wohnungsvermittlungsstelle über einen relevanten Handlungsspielraum bei der Quantifizierung der sozialen Dringlichkeit verfügt, der durch keine Instanz kontrolliert wird.

Hinsichtlich des Handlungsspielraums liege dem Punktesystem zwar ein Konzept zugrunde (S. 24 / Z. 17-18), bei vielen Gründen sei allerdings eine Spannbreite zwischen Mindest- und Maximalpunkten möglich (z.B. S. 19 / Z. 22-24). Besonders deutlich wird der Entscheidungsspielraum bei den Zusatzpunkten zwischen 1 und 5. Diese könne der/die Mitarbeiter/in der Wohnungsvermittlungsstelle individuell nach der subjektiven Einschätzung der Dringlichkeit des Falls vergeben (S. 19 / Z. 27-28). Auf mehrfache Nachfrage der Interviewerin gibt der Interviewpartner 2 an, dass auch der Vergabe der Zusatzpunkte bei häufig auftretenden Sachverhalten eine gewisse Systematik zugrunde liege (S. 23 / Z. 25-29). Besonders interessant ist dabei die Aussage, dass ein Selbstverschulden, beispielsweise eine Kündigung, wenige Zusatzpunkte rechtfertige (S. 20 / Z. 7-9). Diese Aussage kann durch den *Deservingness*-Ansatz (z.B. van Oorschot, 2000) erklärt werden. Im Rahmen dieses Ansatzes wird das Ausmaß der Hilfewürdigkeit von bestimmten Personen oder sozialen Gruppen anhand verschiedener Kriterien differenziert. Anhand der dadurch festgestellten *Deservingness* oder *Non-Deservingness* wird häufig die Legitimität von staatlichen oder erstrebenswerten Leistungen festgemacht, zu welchen aufgrund der vergleichsweise geringen Mietkosten auch die öffentlich geförderten Wohnungen gezählt werden können. Ein Kriterium des Ausmaßes der Hilfewürdigkeit ist die Kontrolle. Dies meint sowohl die eigene (vermeintliche oder tatsächliche) Kontrolle über den Zustand der derzeitigen Situation als auch die (vermeintliche oder tatsächliche) Verantwortung für diesen (van Oorschot, 2000, S. 36). Erhält nun beispielsweise eine Person eine Wohnungskündigung, weil sie die mietvertraglichen Verpflichtungen bewusst nicht eingehalten hat, das heißt die Kündigung selbst verschuldet hat, trägt sie die Verantwortung für ihre derzeitige Situation, was zu einer

geringeren *Deservingness* führt. Für die Wohnungsvermittlungsstelle ist die Konsequenz dieser geringen *Deservingness*, dass diese Person nur wenige Zusatzpunkte erhält (S. 20 / Z. 7-9).

Für die Vergabe der Zusatzpunkte ist bei gesundheitlichen Gründen der Wohnungssuche, welche durch ein Attest nachgewiesen werden müssen, auch der Inhalt und die Begründung des Attestes relevant. Als Beispiele nennt der Interviewpartner 2 an dieser Stelle eine aufgetretene Behinderung, die die Nutzung der bisherigen Wohnung unzumutbar mache (S. 18 / Z. 2-4), eine Asthmaerkrankung, die durch den derzeitigen Wohnstandort an einer stark befahrenen Straße verschlechtert werde (S. 18 / Z. 32-35) oder gesundheitsschädliche Entwicklungen aufgrund eines Schimmelbefalls in der bisherigen Wohnung (S. 26 / Z. 10-13). Aus dem Attest müsse dabei hervorgehen, dass aufgrund der gesundheitlichen Beeinträchtigungen eine neue Wohnung notwendig sei (S. 27 / Z. 11-15). Dabei wird deutlich, dass auch der/die Arzt/Ärztin, der/die das Attest ausstellt, in diesem Kontext die Rolle eines/einer potenziellen Gatekeeper/in einnehmen kann. Dies ist damit zu begründen, dass eine nachvollziehbare und substanziierte Begründung, weswegen die gesundheitlichen Beeinträchtigungen eine neue Wohnung erfordern, über die Anzahl der Zusatzpunkte bestimmt.

An dieser Stelle ist zudem anzumerken, dass allein das Vorhaben, die soziale Dringlichkeit zu quantifizieren, kritisch betrachtet werden muss. Dies ist damit zu begründen, dass es sich bei dieser Quantifizierung um eine „Vergleichbarkeitsfiktion“ (Mau, 2017, S. 59) von eigentlich unvergleichbaren individuellen Sachverhalten handelt. Daher kann durch die Quantifizierung nie das tatsächliche Ausmaß der sozialen Dringlichkeit erfasst werden.

Allerdings ist in diesem Prozessabschnitt nicht nur eine interpersonelle, sondern auch eine institutionelle Diskriminierung möglich. Die Möglichkeit der institutionellen Diskriminierung besteht dadurch, dass das konkrete Punktesystem ausschließlich intern kommuniziert wird und für Außenstehende nicht einsehbar ist, obwohl die Vorgaben des Punktekatalogs bestimmte Personengruppen systematisch bevorzugen oder benachteiligen könnten. Der Interviewpartner 2 gab auch nach mehrmaliger Nachfrage der Interviewerin nur spärliche und beispielhafte Informationen zu den Kriterien und der Systematik der Einstufung der Dringlichkeit preis. Eine Einsicht in den Punktekatalog war nicht möglich. Das Punktesystem gestaltet sich folglich größtenteils als Blackbox, deren vollständige innere Struktur nicht bekannt ist. Auch die Wohnungssuchenden erhalten keine Einsicht, welche Angaben sich positiv oder

negativ auf die Dringlichkeit, und somit auf die Wartezeit, auswirken und wie diese Angaben gewichtet werden. Im Gegensatz zu anderen Städten hat sich die Stadt Nürnberg bei der Entwicklung des Vergabeverfahrens mit der mittelfränkischen Regierung dazu entschieden, den Wohnungssuchenden die quantifizierte soziale Dringlichkeit nicht mitzuteilen. Diese Mitteilung sei nach Aussage des Interviewpartners 2 in Nürnberg aufgrund des Arbeitsaufwands und der Erwartung vieler Widersprüche personell nicht umsetzbar (S. 21 / Z. 15-16). Die Befürchtung des Interviewpartners 2, dass aufgrund der Mitteilung der quantifizierten sozialen Dringlichkeit viele Widersprüche seitens der Wohnungssuchenden eingereicht würden, weist darauf hin, dass die konkrete Bepunktung angreifbar ist und im Rahmen eines relevanten Ermessensspielraums entsteht. Es ist festzuhalten, dass durch die Intransparenz des Punktesystems und der konkreten Bepunktung eine potenzielle institutionelle Diskriminierung zwar möglich, aber nicht nachweisbar, geschweige denn angreifbar ist.

Es kommt hinzu, dass nicht nur die Wohnungssuchenden die Bepunktung nicht überprüfen können, sondern auch bei den Mitarbeiter/innen der Wohnungsvermittlungsstelle ein möglicher Fehler bei der Bewertung der sozialen Dringlichkeit des Falls erst bei der Auswahl der dringendsten Haushalte auffallen könne (S. 25 / Z. 37 – S. 26 / Z. 4). Bei den Eintragungen selbst gibt es folglich keine Kontrollinstanz. Lediglich in Zweifelsfällen findet eine Absprache mit einem/r Kolleg/in statt (S. 23 / Z. 16-20). Allerdings werden die wohnungssuchenden Haushalte bereits im System hierarchisiert und nur diejenigen mit der höchsten Gesamtpunktzahl zur Auswahl angezeigt (S. 19 / Z. 33-35). Daraus lässt sich schließen, dass potenzielle Bepunktungsfehler bei den Haushalten, denen, auch fälschlicherweise, eine geringe soziale Dringlichkeit zugeschrieben wird und die daher unten in der Warteliste stehen, kaum auffallen können. Dadurch ist eine potenzielle Diskriminierung bestimmter Haushalte nicht nachprüfbar. Dies kann als Schwachstelle des Vergabeprozesses angesehen werden.

Für die Bewertung der sozialen Dringlichkeit ist festzuhalten, dass eine interpersonelle Diskriminierung durch den Entscheidungsspielraum bei der Bepunktung der sozialen Dringlichkeit, insbesondere durch die Zusatzpunkte, besteht, welcher unkontrolliert bleibt. Durch die konzeptionellen Vorgaben der Bepunktung, die intern gelten und für Außenstehende nicht einsehbar sind, besteht auch die Möglichkeit einer verdeckten institutionellen Diskriminierung.

In diesem Prozessabschnitt kann allerdings keine konkrete Art der potenziellen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt festgestellt werden. Dies ist damit zu

begründen, dass an diesem Punkt des Vergabeprozesses die Vergabeentscheidung des/der Wohnungsanbieters/in, die potenziell exkludierend wirkt, lediglich vorbereitet wird. Durch eine potenzielle Diskriminierung in diesem Prozessabschnitt kann die Chance auf eine neue Wohnung für die wohnungssuchenden Haushalte zwar behindert oder erschwert, aber nicht vollständig versperrt werden.

Potenzieller erster Selektionsprozess

Bis zu diesem Punkt in dem Wohnungsvergabeprozess haben die Wohnungsanbieter/innen die Vorschlagslisten von der Wohnungsvermittlungsstelle erhalten. Außerdem haben die Wohnungssuchenden, die von der Wohnungsvermittlungsstelle benannt wurden, bei Interesse an der Wohnung den Kontakt zu dem/der Wohnungsanbieter/in aufgenommen beziehungsweise sich auf dem Portal *My Real ID* für die Wohnung beworben. An dieser Stelle ist die Hierarchisierung aufgehoben: Alle vorgeschlagenen Haushalte befinden sich auf der gleichen Ebene, denn der/die Wohnungsanbieter/in hat keine Einsicht in die Rangfolge der sozialen Dringlichkeit (S. 7 / Z. 36-39). Auf der Grundlage der Namen auf der Vorschlagsliste oder der Inhalte der Kontaktaufnahme beziehungsweise Bewerbung kann eine erste Selektion stattfinden, da keine Pflicht besteht, alle vorgeschlagenen Haushalte zu einer Besichtigung einzuladen. Der Interviewpartner 3 macht allerdings keine Angaben zu möglichen Entscheidungskriterien, da bei der wbg Nürnberg in der Regel alle Haushalte zu der Besichtigung eingeladen würden und folglich keine Selektion stattfinde (S. 44 / Z. 16-19). Daher ist dieser Prozessabschnitt lediglich als potenzielle Selektion gekennzeichnet. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass genauso wie bei allen anderen Selektionsprozessen der/die Sachbearbeitende über einen hohen Handlungsspielraum bei der Selektionsentscheidung verfügt, weswegen auch in diesem Prozessabschnitt eine potenzielle Diskriminierung möglich ist.

Zweiter Selektionsprozess

In diesem Prozessabschnitt findet auf der Grundlage der wahrgenommenen Eindrücke der Bewerber/innen bei der Wohnungsbesichtigung und der vollständigen Selbstauskunft auf *My Real ID* eine Selektion der Wohnungsbewerber/innen statt. Dies sei nach Aussage des Interviewpartners 3 der gleiche Teilprozess wie bei den freifinanzierten Wohnungen (S. 44 / Z. 23-26), weswegen an dieser Stelle auf die Ergebnisse zu dem zweiten Selektionsprozess in Kapitel 5.1.2 verwiesen wird. Dabei konnte festgestellt werden, dass im Rahmen des zweiten Selektionsprozesses die

Möglichkeit einer potenziellen interpersonellen und institutionellen Diskriminierung in Form einer Exklusion oder *Steering* besteht.

Es gibt allerdings einige Besonderheiten in dem zweiten Selektionsprozess bei den öffentlich geförderten Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I), welche hinsichtlich einer potenziellen Diskriminierung bedeutsam sind und daher im Folgenden beleuchtet werden.

Bei den öffentlich geförderten Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) liege der Fokus des zweiten Selektionsprozesses auf den persönlichen Gründen, weswegen eine neue Wohnung benötigt werde (S. 45 / Z. 5-9). Das bedeutet, dass der/die Sachbearbeitende der wbg Nürnberg erneut die soziale Dringlichkeit überprüft und erfragt. Die individuelle Einschätzung des/der Sachbearbeitenden hinsichtlich des Ausmaßes der sozialen Dringlichkeit beeinflusst anschließend die Vergabeentscheidung. Folglich wird im Vergabeprozess die soziale Dringlichkeit durch zwei verschiedene Akteur/innen unabhängig voneinander und auf einer unterschiedlichen Informationsgrundlage eingeschätzt. Dies bietet viel Raum für Subjektivität und verzerrt die Hierarchisierung der Wohnungsvermittlungsstelle. Die Subjektivität begünstigt wiederum eine Ungleichbehandlung aufgrund von Merkmalen, die für den Handlungskontext irrelevant sind.

Nach Aussage des Interviewpartners 3 sei zudem eine Anforderung mehrerer Vorschlagslisten möglich, sofern kein/e geeignete Mieter/in vorgeschlagen wurde (S. 45 / Z. 22-25). In den Wohnungsberichten der Stadt Nürnberg ist niedergeschrieben, dass bei den Wohnungsvorschlägen von der Rangfolge der Dringlichkeit abgesehen werden könne, wenn dies der „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ (Stadt Nürnberg, 2020e, S. 27) diene. Dies stellt eine Ausnahmeregelung der Stadt Nürnberg dar. In der DVWoR, die die rechtlichen Grundlagen zur Ausgestaltung des Vergabeprozesses öffentlich geförderter des ersten Förderwegs und der EoF (I) bestimmt und für den gesamten Freistaat Bayern gilt, ist eine Abweichung der Rangfolge ausschließlich zur Linderung sozialer Hilfebedürftigkeit legitim (§ 3 Abs. 4). Warum diese Ausnahmeregelung in Nürnberg eingeführt wurde, bleibt unklar. Diese Möglichkeit ist allerdings insofern problematisch, dass dadurch die Systematik und Hierarchisierung, welche für die Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf gesetzlich vorgeschrieben ist, ausgehebelt werden kann. Außerdem stellt diese ein Einfallstor für die Möglichkeit einer potenziellen Diskriminierung dar,

denn dadurch können bestimmte Personengruppen systematisch exkludiert werden. Nach Aussage der Interviewpartnerin 1 könne die Schaffung und Erhaltung einer sozial stabilen Bewohner/innenstruktur problemlos als vorgetäuschte Ablehnungsbegründung und Rechtfertigung einer Diskriminierung genutzt werden (S. 5 / Z. 28 – S. 6 / Z. 2). Diese Ausnahmeregelung ist daher als Schwachstelle des Wohnungsvergabeprozesses einzustufen, da die Hierarchisierung durch ein subjektives Kriterium, welches eine diskriminierende Vergabepraxis ermöglicht, umgangen werden kann. Der Nachweis einer potenziellen Diskriminierung wird dadurch maßgeblich erschwert, da eine ungerechtfertigte Benachteiligung mit dem Ziel der Schaffung einer ausgewogenen Bewohner/innenstruktur wohlwollend auftritt und legitimiert wird.

Der Interviewpartner 3 verdeutlicht die Anforderung mehrerer Vorschlagslisten an dem Beispiel, dass zur Herstellung einer ausgewogenen Mieter/innenstruktur in einem Haus zwingend ein/e Auszubildende/r gesucht werde (S. 45 / Z. 22-25). Dafür würden entweder mehrere Vorschlagslisten angefordert, bis ein/e Auszubildende/r dabei sei (S. 46 / Z. 4-5). Oder es werde versucht, der Wohnungsvermittlungsstelle zu vermitteln, welche/r konkrete Mieter/in gewünscht werde, und wenn eine passende Person in der Warteliste sei, werde diese vorgeschlagen (S. 45 / Z. 44 – S. 46 / Z. 4). Aus diesen Aussagen lässt sich schließen, dass bereits im potenziellen ersten Selektionsprozess die Anforderung weiterer Vorschlagslisten möglich ist, da die Angaben zum Berufsverhältnis bereits bei der Profilerstellung auf *My Real ID* erfolgen müssen (siehe Kapitel 5.1.2). Zudem wird deutlich, dass nicht nur mehrere Vorschlagslisten angefordert werden können, sondern die Wohnungssuchenden vollständig unabhängig von einer Hierarchisierung nach vorgegebenen Kriterien aus der Warteliste ausgewählt werden können. Dies ist aus einer diskriminierungstheoretischen Perspektive heraus besonders fragwürdig, denn es ist kaum vorstellbar, dass alle Personengruppen für die Schaffung einer ausgewogenen Bewohner/innenstruktur gleichermaßen attraktiv sind und von Wohnungsanbieter/innen gezielt ausgewählt werden. Diese Annahme wird insbesondere durch die in Kapitel 3.4.2 formulierte Erkenntnis bestärkt, dass sich die Bewohner/innen in Stadtteilen, in denen eine Konzentration von öffentlich geförderten Wohnungen vorliegt, ähneln. Demnach leben in Langwasser beispielsweise viele alte Menschen (Motzelt, 2021, S. 60). Zur Schaffung einer stabilen Bewohner/innenstruktur, die durch Diversität geprägt ist, ist davon auszugehen, dass primär jüngere Personen für die Wohnungsanbieter/innen attraktiv sind und daher vermehrt unabhängig von der Hierarchisierung ausgewählt werden.

In diesem Prozessabschnitt gibt es eine weitere Besonderheit im Hinblick auf die Schaffung einer ausgewogenen Bewohner/innenstruktur als zentrale Belegungsstrategie der wbg Nürnberg. In Kapitel 5.1.2 wurde bereits erwähnt, dass die Schaffung von Diversität und Heterogenität ein zentrales Qualitätskriterium des Belegungsmanagements der wbg Nürnberg ist. In diesem Prozessabschnitt, in welchem ungeeignete Berufsverhältnisse eine Umgehung der Hierarchisierung der Wohnungsvermittlungsstelle begründen, entsteht allerdings der Eindruck, dass die Wohnungsbewerber/innen zur Erfüllung dieses Ziels kategorisiert werden und vordergründig als Auszubildende (S. 45 / Z. 24), Hartz-IV-Empfänger/innen (S. 45 / Z. 28) oder Rentner/innen (S. 45 / Z. 29) angesehen werden. Diese Kategorisierungen im Rahmen der Wohnungsvergabe sind auch Christine Barwick bei einer Untersuchung der Arbeitsabläufe von Wohnungsunternehmen in Berlin aufgefallen: Wohnungssuchende würden von Mitarbeitenden institutioneller Wohnungsanbieter/innen nicht als „Wohnung suchender Mensch“ (Barwick, 2011, S. 13), sondern vordergründig beispielsweise als Hartz-IV-Empfänger/in oder Arbeiter/in angesehen (Barwick, 2011). Diese Kategorisierungen und die damit verbundenen Vorurteile trügen nach Barwick dazu bei, dass besonders Migrant/innen und Hartz-IV-Empfänger/innen auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt werden (Barwick, 2011, S. 15). Auch Charles Tilly (1998) zeigte, dass eine Kategorisierung von Menschen soziale Ungleichheit begünstigt. Zudem wurde in Kapitel 2.1 bereits darauf hingewiesen, dass eine Diskriminierung durch die gesellschaftliche Verwendung kategorialer Unterscheidungen besteht, die eine ungleiche Behandlung legitimieren. Daher sind Kategorisierungen von Wohnungsbewerber/innen im Hinblick auf die Möglichkeiten einer potenziellen Diskriminierung kritisch zu betrachten und bedürfen der Reflexion.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Entscheidung der Wohnungsanbieter/innen in dem zweiten Selektionsprozess so bedeutsam und folglich eine potenzielle Diskriminierung besonders verheerend ist, da die abgelehnten Haushalte in der Konsequenz wieder auf ihren vorherigen Platz in der Warteliste rutschen. Diese Haushalte müssen anschließend darauf warten, ein nächstes Mal von der Wohnungsvermittlungsstelle vorgeschlagen zu werden, was bei den zuvor beleuchteten Einfallstoren im Vergabeprozess und einer Warteliste von circa 6.500 Haushalten zum Ende des Jahres 2020 (Stadt Nürnberg, 2021d, S. 9) lange dauern und mit persönlichen sowie finanziellen Einbußen verbunden sein kann.

Für diesen Prozessabschnitt ist festzuhalten, dass genau wie im zweiten Selektionsprozess bei den freifinanzierten Wohnungen eine interpersonelle und partiell eine institutionelle Diskriminierung möglich ist. Begünstigt wird die potenzielle Diskriminierung an dieser Stelle zusätzlich dadurch, dass zur Herstellung einer ausgewogenen Bewohner/innenstruktur mehrere Vorschlagslisten angefordert oder Wohnungssuchende beliebig aus der Warteliste ausgewählt werden können. Die Kategorisierung der Wohnungssuchenden im Hinblick auf dieses Ziel verstärkt zudem die soziale Ungleichheit.

5.3 Vierte Art der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

Im Rahmen der Auswertung der Interviews wurde eine weitere Art der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt festgestellt, welche in Nürnberg auftritt. Die Interviewpartnerin 1 berichtete im Rahmen des Expert/inneninterviews von einem Phänomen, welches sie auf dem Wohnungsmarkt in Nürnberg beobachtet habe. Dieses Phänomen kann als vierte Art der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt verstanden werden: die Qualitätsdiskriminierung.

Die Juristin erläuterte, dass in den Zeiten, in denen viele Menschen aus dem Ausland nach Nürnberg zuwandern, Substandardwohnungen entstehen und von dieser Personengruppe nachgefragt werden (S. 11 / Z. 9-19). Als Beispiel für die Zeiten, in denen die Bevölkerungszahl aufgrund von Zuzügen aus dem Ausland signifikant anstieg, nennt die Expertin 1 die Einführung der EU-Arbeitnehmerfreizügigkeit für Rumän/innen und Bulgar/innen (S. 11 / Z. 30-31) im Jahr 2014 (Grote, 2014). Der Substandard einer Wohnung sei dabei sowohl durch eine Überbelegung, bei welcher die Wohnungen nach Zimmern vermietet werden, als auch durch qualitativ geringwertige Wohnbedingungen, wie zum Beispiel Baufälligkeit oder Renovierungsbedarf, gegeben (S. 14 / Z. 1-3, 12-14). Auch Kellerwohnungen gelten nach Aussage der Expertin 1 als Substandardwohnungen (S. 14 / Z. 3-4). Diese würden in Zeiten, in denen die Einwohner/innenzahl durch Zuzüge aus dem Ausland ansteige, gezielt an Neuzugewanderte vermietet (S. 11 / Z. 14-16). Die Juristin formuliert zusätzlich eine Eigentheorie, warum die Neuzugewanderten diese Wohnungen anmieten: Die Zugewanderten hätten geringere Ansprüche an die Wohnqualität ihrer Unterbringung, da die Lebensbedingungen im Heimatland nicht viel besser seien (S. 14 / Z. 18-19). Diese Eigentheorie ist kritisch zu betrachten, da eine schlechtere Behandlung von Neuzugewanderten dadurch legitimiert wird.

Diese gezielte Vermietung von qualitativ geringwertigem Wohnraum an Zugewanderte kann als Diskriminierung angesehen werden. Daher wird diesem empirischen Phänomen die Begrifflichkeit Qualitätsdiskriminierung zugeordnet. Mit dieser Art der Ungleichbehandlung ist auch die eingeschränkte Zugänglichkeit bestimmter Wohngegenden für Zugewanderte verbunden. Die Qualitätsdiskriminierung ist trotz einer gewissen Ähnlichkeit zu der Preisdiskriminierung von dieser eindeutig zu unterscheiden: Bei der Preisdiskriminierung ist die Ausdrucksform der Ungleichbehandlung der Mietpreis, sodass die Unverhältnismäßigkeit des Mietpreises in Bezug auf die Qualität und Ausstattung als Preisdiskriminierung gilt. Dahingegen ist die Ausdrucksform der Qualitätsdiskriminierung ein geringwertiger Standard der vermieteten Wohnung unabhängig von dem Mietpreis. In der Praxis treten diese beiden Formen allerdings häufig gemeinsam auf, wenn beispielsweise eine qualitativ geringwertige Wohnung, die sich vordergründig an Zugewanderte richtet, zusätzlich zu erhöhten Mietpreisen vergeben wird.

Die Interviewpartnerin 1 formuliert ebenfalls ein Beispiel für eine Verknüpfung der Qualitäts- und der Preisdiskriminierung, bei welchem nicht nur Zugewanderte, sondern allgemein Menschen mit Migrationshintergrund diskriminiert werden: In Nürnberg gibt es Wohnkonzepte, die als pensionsähnliche Unterbringungen bezeichnet werden. Dabei handelt es sich um große Mietobjekte, bei denen viele Zimmer einzeln vermietet werden und die durch eine geringwertige Wohnqualität gekennzeichnet sind (Stadt Nürnberg, 2020c, S. 14). Häufig gibt es lediglich ein Gemeinschaftsbad und eine gemeinsame Küche für viele Mieter/innen, oder es ist gar keine Küche vorhanden (Stadt Nürnberg, 2020c, S. 14). Nach Aussage der Interviewpartnerin 1 würden die Zimmer in den pensionsähnlichen Unterbringungen zusätzlich zu erheblichen Preisen vermietet (S. 2 / Z. 18). Die Juristin berichtet aus ihrer Erfahrung, dass im Regelfall ausschließlich Menschen mit Migrationshintergrund in diesen pensionsähnlichen Unterbringungen leben würden (S. 2 / Z. 11-16).

Es gibt keine konkreten Erhebungen, wie viele Wohnungen in Nürnberg als Substandardwohnungen gelten. Im Jahr 2019 verfügten allerdings knapp 1 % der Wohnungen über keine eigene Toilette beziehungsweise über kein eigenes Bad (Stadt Nürnberg, 2021c), was auf einen geringen Wohnstandard hinweist. Zudem waren knapp 10 % aller Wohnungen alleinig mit einer Ofenheizung ausgestattet (Stadt Nürnberg, 2021c), was nach der Rechtsprechung für Transferleistungsbeziehende als unzumutbar gilt (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R) und daher auf einen untersten Qualitätsstandard hinweist.

Während die Qualitätsdiskriminierung nach Aussage der Interviewpartnerin 1 ausschließlich in bestimmten Teilbereichen des Wohnungsmarktes wirkt, ist die Qualität der Wohnung nach Gestring et al. (2006, S. 71) das zentrale Kriterium der Entscheidung, ob ein/e Mieter/in mit oder ohne Migrationshintergrund ausgewählt werde. Qualitativ hochwertige Wohnungen würden in erster Linie an deutsche Bewerber/innen vergeben (Gestring et al., 2006, S. 71). Dafür nähmen Wohnungsunternehmen sogar einen längeren Leerstand und ökonomische Einbußen in Kauf (Gestring et al., 2006, S. 71).

Folglich können auch die Qualitätsmerkmale der Wohnung ein zentrales potenziell diskriminierendes Entscheidungskriterium der Selektionsprozesse im Rahmen der Wohnungsvergabe darstellen.

6. Diskussion

Im letzten Teil dieser Arbeit werden die zentralen Ergebnisse der vorliegenden Arbeit zusammengefasst, um anschließend die Forschungsfrage zu beantworten. Des Weiteren werden die Limitationen dieser Forschung erläutert. Abschließend werden zehn Handlungsempfehlungen zur Minimierung des Diskriminierungsrisikos im Rahmen der Wohnungsvergabe aus den Erkenntnissen der vorliegenden Arbeit abgeleitet und beschrieben.

Im ersten Kapitel der vorliegenden Arbeit wurde festgestellt, dass das Diskriminierungsverbot nach dem AGG für den Wohnungsmarkt nur eingeschränkt gilt. In diesem Gesetz wird eine diskriminierende Vergabepraxis zur Herstellung einer sozial ausgewogenen Bewohner/innenstruktur sowie bei einem besonderen Nähe- und Vertrauensverhältnis legitimiert. Dies stellt ein Einfallstor für eine Rechtfertigung von diskriminierenden Mechanismen dar. Zudem sind die Diskriminierungsmerkmale, die durch das AGG rechtlich geschützt sind, nicht ausreichend, um eine illegitime Benachteiligung bestimmter Personengruppen zu verhindern. Beispielsweise kann auch die Familiensituation oder der sozioökonomische Status eine Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt begründen. Die benachteiligten Personengruppen haben allerdings keine Möglichkeit, rechtlich gegen diese Form der ungerechtfertigten Benachteiligung vorzugehen. Außerdem wurde deutlich, dass interpersonelle Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt nur schwer nachweisbar ist, da diese Diskriminierungsform auch auf unbewussten Vorurteilen und Stereotypen sowie antizipierten Vorurteilen Dritter beruht. Zudem kann diese auch eine unintendierte oder unerwünschte Wirkung anderer Bedürfnisse darstellen und tritt häufig freundlich auf.

Bei der Betrachtung der Struktur des Wohnungsmarktes in Nürnberg wurde herausgearbeitet, wie herausfordernd die Wohnungssuche in dieser Region ist, und in welchem Spannungsfeld der Wohnungsvergabeprozess stattfindet. Der Wohnungsbedarf steigt in Nürnberg kontinuierlich, wobei das bestehende Wohnungsangebot diesen steigenden Bedarf nicht annähernd decken kann. Auch der öffentlich geförderte Wohnungsmarkt, der denjenigen vorbehalten ist, die auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt aufgrund ihres Einkommens und ihrer sozialen Merkmale benachteiligt sind, ist hart umkämpft: Bereits jetzt herrscht eine dramatische Unterversorgung an bedarfsgerechten öffentlich geförderten Wohnungen, wobei das Angebot durch die auslaufende Bindung immer geringer wird. Das bedeutet, dass ein Großteil der benachteiligten Haushalte auf den freifinanzierten Wohnungsmarkt

zurückgreifen muss, auf welchem sie einer potenziellen Diskriminierung aufgrund der ökonomischen und sozialen Lage ausgesetzt sind. Eine problematische Entwicklung zeigt sich in Nürnberg auch hinsichtlich der Miethöhe: Die Mieten steigen stetig, obwohl die Bürger/innen in Nürnberg im Vergleich mit dem gesamten Bundesgebiet ein geringeres Haushaltseinkommen und eine höhere Armutsgefährdungsquote aufweisen. Infolgedessen liegt die Wohnkostenbelastungsquote konstant über der Überlastungsschwelle. Besonders Geringverdienende sind durch die Wohnkosten außerordentlich belastet, sodass die adäquate Finanzierung anderer Lebensbereiche nicht mehr als gesichert erscheint. Aufgrund dieser Entwicklungen leben Berechnungen zufolge über ein Viertel der Nürnberger/innen in zu kleinem oder zu teurem Wohnraum. Die derzeitige Lage des Wohnungsmarktes in Nürnberg verdeutlicht die Wichtigkeit, dass der Zugang zu Wohnraum nicht zusätzlich durch eine potenzielle Diskriminierung im Rahmen des Wohnungsvergabeprozesses versperrt wird.

Die Forschungsfrage, *wie gestaltet sich der Prozess der Mietwohnungsvergabe in Nürnberg, und an welchen Stellen dieses Prozesses ist eine potenzielle Diskriminierung möglich?,* kann anhand der zentralen Forschungsergebnisse aus Kapitel 5 beantwortet werden. Daher werden diese als Antwort auf die Forschungsfrage im Folgenden zusammengefasst.

Im Wohnungsvergabeprozess freifinanzierter Mietwohnungen durch die wbg Nürnberg ist der erste Prozessabschnitt die *Wohnungsbewerbung* über das Bewerbungsportal *My Real ID*, auf welchem sich die Wohnungsbewerber/innen ein Profil erstellen müssen. Auf die Wohnungsbewerbung folgt der zweite Prozessabschnitt: der *erste Selektionsprozess*. Im Rahmen des ersten Selektionsprozesses wählt der/die zuständige Sachbearbeiter/in der wbg Nürnberg eigenständig aus allen Bewerber/innen und auf der Grundlage der Angaben im Profil eine bestimmte Anzahl an Interessent/innen aus, die zu der Wohnungsbesichtigung eingeladen werden. Der Entscheidung liegen dabei drei Kriterien zugrunde: das Ergebnis der Lebenshaltungskostenberechnung, eine gute Bonität und die Erfüllung der 1/3-Quote. Der darauffolgende Prozessabschnitt ist die *Besichtigung*, zu welcher die Personen, die im ersten Selektionsprozess ausgewählt wurden, eine Einladung erhalten. Aus den Bewerber/innen, die nach der Durchführung der Besichtigung weiterhin Interesse an der Wohnung bekundet haben, wird im *zweiten Selektionsprozess* ein/e Mieter/in ausgewählt. Dieser Entscheidung liegen vier Kriterien zugrunde: der persönliche Eindruck, die Darstellung der persönlichen Dringlichkeit und die Herstellung einer

heterogenen Mieter/innen- sowie einer diversen Nachbarschaftsstruktur. Im darauffolgenden Prozessabschnitt wird für den/die ausgewählte/n Mieter/in ein *Vorvertrag* erstellt. Der letzte Prozessabschnitt ist der *Abschluss des Vergabeprozesses durch das Kunden-Center*, in welchem der Mietvertrag erstellt und unterzeichnet wird sowie die Schlüsselübergabe erfolgt.

Eine potenzielle Diskriminierung ist im Rahmen des Vergabeprozesses freifinanzierter Wohnungen durch die wbg Nürnberg in den beiden Prozessabschnitten *erster* und *zweiter Selektionsprozess* möglich. Im *ersten Selektionsprozesses* ist eine interpersonelle Diskriminierung potenziell möglich, da der/die Sachbearbeiter/in über einen erheblichen Entscheidungsspielraum verfügt, der unkontrolliert bleibt. Zudem ist eine Fülle an persönlichen Daten zu etwaigen Diskriminierungsmerkmalen die Grundlage der Selektionsentscheidung. Die potenzielle Diskriminierung wird zusätzlich dadurch begünstigt, dass Entscheidungskriterien existieren, die auf Informationsdefiziten basieren. Im *zweiten Selektionsprozess* ist eine potenzielle interpersonelle Diskriminierung ebenfalls primär aufgrund des relevanten Entscheidungsspielraums der/des Sachbearbeitenden möglich. Zusätzlich begünstigen die subjektiven Entscheidungsgrundlagen eine interpersonelle Diskriminierung. Durch das zielgerichtete Belegungsmanagement, welches Heterogenität und Diversität herstellen soll, besteht zudem die Möglichkeit einer institutionellen Diskriminierung durch die Erfüllung einer etwaigen informellen oder formellen Quote.

Der Wohnungsvergabeprozess öffentlich geförderter Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) durch die Wohnungsvermittlungsstelle und die wbg Nürnberg beginnt mit dem *Wohnberechtigungsschein* als erstem Prozessabschnitt. Sofern die Voraussetzungen des Wohnberechtigungsscheins von den wohnungssuchenden Haushalten erfüllt sind, wird dieser von der Wohnungsvermittlungsstelle ausgestellt und die wohnberechtigten Haushalte in einer Warteliste vorgemerkt. Im darauffolgenden Prozessabschnitt findet die *Bewertung der sozialen Dringlichkeit* der Wohnungssuche statt. Dabei wird die soziale Dringlichkeit der vorgemerkten Haushalte mithilfe eines Punktesystems quantifiziert, welches sich aus Grund- und Zusatzpunkten zusammensetzt. Im darauffolgenden Prozessabschnitt wird eine *Hierarchisierung der Wohnungssuchenden* erstellt. Grundlage ist in erster Linie die quantifizierte soziale Dringlichkeit, das heißt die Gesamtpunktzahl der Grund- und Zusatzpunkte, welche durch die Wartezeit ergänzt wird. Im darauffolgenden Prozessabschnitt erfolgt die verpflichtende *Freimeldung einer öffentlich geförderten Wohnung* des ersten Förderwegs oder der EoF (I) durch den/die Wohnungsanbieter/in

an die Wohnungsvermittlungsstelle. Anschließend findet die *Benennung gemäß der Rangfolge* durch die Wohnungsvermittlungsstelle statt, bei welcher in der Regel die 10 bis 15 Haushalte, die in der Hierarchisierung oben stehen und deren Wohnungswünsche mit der freigemeldeten Wohnung übereinstimmen, vorgeschlagen werden. Die benannten Wohnungssuchenden werden im anschließenden Prozessabschnitt aufgefordert, *Kontakt zu den Wohnungsanbieter/innen aufzunehmen.* Im Prozessabschnitt des *potenziellen ersten Selektionsprozesses* ist eine erste Auswahl der Bewerber/innen auf der Grundlage der Bewerbung und Vorschlagsliste möglich. Die wbg Nürnberg selektiert nach Aussage des Interviewpartners 3 an dieser Stelle aber nicht und lädt in der Regel alle Bewerber/innen zur Besichtigung ein. Daran anschließend findet die *Besichtigung* statt. Der darauffolgende Prozessabschnitt, der *zweite Selektionsprozess,* ist analog zu den freifinanzierten Wohnungen zu betrachten, mit der Besonderheit, dass der Fokus auf der persönlichen Situation liegt. Der/die Wohnungsanbieter/in muss der Wohnungsvermittlungsstelle anschließend das Ergebnis des zweiten Selektionsprozesses, die *Vergabeentscheidung mitteilen*. Den Abschluss des Vergabeprozesses öffentlich geförderter Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) bildet die *Zuteilung der Wohnung* durch die Wohnungsvermittlungsstelle. Diese Zuteilung erfolgt über einen Verwaltungsakt, wobei eine einmalige Zuteilungsgebühr in Höhe von 40 € von denjenigen, die über Einkommen verfügen, gefordert wird.

Eine potenzielle Diskriminierung ist bei den öffentlich geförderten Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) in den drei Prozessabschnitten *Bewertung der sozialen Dringlichkeit*, *potenzieller erster Selektionsprozess* und *zweiter Selektionsprozess* möglich. Bei der *Bewertung der sozialen Dringlichkeit* ist eine potenzielle interpersonelle Diskriminierung durch den unkontrollierten Entscheidungsspielraum bei der Bepunktung der sozialen Dringlichkeit, insbesondere bei den Zusatzpunkten, möglich. Durch die konzeptionellen Vorgaben der Bepunktung, die intern gelten und für Außenstehende nicht einsehbar sind, besteht die Möglichkeit einer verdeckten institutionellen Diskriminierung. Im Prozessabschnitt des *potenziellen ersten Selektionsprozesses* ist eine potenzielle Diskriminierung möglich, da der/die Sachbearbeiter/in auf der Grundlage der Namen auf der Vorschlagsliste oder der Kontaktaufnahme eigenständig eine erste Selektionsentscheidung treffen kann. Im Rahmen des *zweiten Selektionsprozesses* ist genau wie im zweiten Selektionsprozess bei den freifinanzierten Wohnungen eine interpersonelle und partiell eine institutionelle Diskriminierung möglich. Begünstigt wird die potenzielle Diskriminierung an dieser Stelle zusätzlich dadurch, dass zur Herstellung einer ausgewogenen

Bewohner/innenstruktur mehrere Vorschlagslisten der Wohnungsvermittlungsstelle angefordert oder Wohnungssuchende beliebig aus der Warteliste ausgewählt werden können. Die Kategorisierung der Wohnungssuchenden im Hinblick auf dieses Ziel verstärkt zudem die soziale Ungleichheit.

Nachdem die Ergebnisse zusammengefasst und die Forschungsfrage beantwortet wurde, werden anschließend die verwendete Methode kritisch reflektiert sowie die Limitationen der vorliegenden Forschungsarbeit beschrieben.

Hinsichtlich der kritischen Betrachtung der Methode ist zunächst darauf hinzuweisen, dass obwohl in Kapitel 4.2.1 die Entscheidung für die qualitative Forschung begründet wurde, auch quantitative Vorgehensweisen hilfreiche Erkenntnisse über den Forschungsgegenstand erzeugen können. Beispielsweise können durch Fragebögen eine größere Anzahl an Wohnungsanbieter/innen erreicht werden. Expert/inneninterviews, die durch die qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring ausgewertet werden, stellten aufgrund ihrer offenen und zugleich strukturierenden Vorgehensweise trotzdem die geeignetste Methode für die vorliegende Arbeit dar, um die subjektiven Eigentheorien und Entscheidungskriterien zu erfassen und neue Aspekte zu entdecken.

Als eine Limitation dieser Arbeit ist die Anzahl der untersuchten Fälle anzuführen. Aufgrund des begrenzten Umfangs der vorliegenden Arbeit wurden lediglich drei Interviews durchgeführt. Dies hat zur Folge, dass ausschließlich die Vergabepraxis eines Wohnungsanbieters, der wbg Nürnberg, betrachtet wurde. Daher ist die Reichweite dieser Untersuchung begrenzt, und die identifizierte Vergabepraxis ist nicht zwangsläufig auf andere Wohnungsanbieter/innen übertragbar oder gar verallgemeinerbar. Um noch aufschlussreichere Ergebnisse zu erhalten, wäre es sinnvoll, auch die Vergabe anderer institutioneller oder privater Wohnungsanbieter/innen zu untersuchen. Zudem wurde nur ein Mitarbeiter der Wohnungsvermittlungsstelle und ein Sachbearbeiter der wbg Nürnberg interviewt, weswegen die Ergebnisse nur jeweils eine Sicht darstellen und folglich nicht pauschal verallgemeinert sowie überinterpretiert werden dürfen. Daher wäre es auch erkenntnisreich, die Kolleg/innen des Mitarbeiters der Wohnungsvermittlungsstelle und des Sachbearbeiters des Immo-Centers zu interviewen, um die Ergebnisse für diese Institutionen zu generalisieren und institutionelle Entscheidungskriterien sichtbar zu machen.

Eine weitere Limitation ist durch den Zweck des ersten Expert/inneninterviews gegeben. Der Zweck des Interviews mit der Juristin war die Erfassung eines Gesamtüberblicks über die Wohnungsvergabe und der dort tätigen Akteur/innen in Nürnberg. Bei der Auswertung dieses Interviews wurde allerdings deutlich, dass dieser umfassende und oberflächliche Interviewzweck, welcher sich folglich auch in der Formulierung der Interviewfragen widerspiegelte, partiell zu unspezifischen sowie unkonkreten Aussagen der Expertin 1 führte. Daher waren die verbalen Daten der Expertin 1 für die Rekonstruktion der Vergabeprozesse nur eingeschränkt nutzbar. Im Nachhinein ist festzuhalten, dass eine Spezifikation des Interviewzwecks und der Interviewfragen für diesen Forschungsgegenstand erkenntnisreicher gewesen wäre und der Expertin die Beantwortung der Interviewfragen erleichtert hätte.

Eine weitere Limitation dieser Forschung ergibt sich aus dem Gesprächsverlauf des zweiten Interviews. Bei der Befragung des Mitarbeiters der Wohnungsvermittlungsstelle trat ein unerwünschter Interaktionseffekt in Expert/inneninterviews, der Eisbergeffekt, auf. Der Eisbergeffekt ist eine Kommunikationssituation, welche durch eine misstrauische und lustlose Haltung des/der Expert/in geprägt ist (Vogel, 1995, S. 79). In der Konsequenz hält der/die Interviewte verfügbare Informationen bewusst zurück. Diese Beschreibung des Eisbergeffekts durch Vogel ist nahezu identisch mit den Protokollnotizen der Interviewerin. Diese protokollierte, dass der Interviewpartner 2 Formulierungshemmungen zeigte, kaum narrative Gesprächsanteile produzierte und der Eindruck vermittelt wurde, dass privilegierte Informationen bewusst zurückgehalten wurden. Auch nach wiederholter Nachfrage gab der Mitarbeiter der Wohnungsvermittlungsstelle nur beispielhafte und auf das Nötigste reduzierte Aussagen zu den Kriterien und der Systematik der Bewertung der sozialen Dringlichkeit an. Zudem verwehrte er eine Einsicht in die institutionellen Vorgaben zu der Bewertung der Dringlichkeit. Es ist allerdings fraglich, ob diese Kommunikationssituation durch den Interviewverlauf erzeugt wurde. An dieser Stelle ist vielmehr davon auszugehen, dass das Verhalten des Interviewpartners 2 durch eine interne Vorgabe zur Verschwiegenheit zu dem Punktesystem bedingt wurde. Dies ist damit zu begründen, dass Jasmin Motzelt (2021, S. 70–71), die denselben Interviewpartner zu diesem Thema befragte, zu ähnlichen Ergebnissen kam: Konkrete Aussagen zu der Punktevergabe werden nicht getroffen und das Punktesystem ist nicht einsehbar. Diese Interviewsituation führte dazu, dass der Zweck des Expert/inneninterviews nicht vollständig erfüllt werden konnte, da die exklusiven Informationen zu der Vermittlung der öffentlich geförderten Wohnungen des ersten

Förderwegs und der EoF (I) nicht offengelegt wurden. Die Ergebnisse zu den Kriterien und der Systematik der Bewertung der sozialen Dringlichkeit durch die Wohnungsvermittlungsstelle konnten folglich nur oberflächlich und beispielhaft formuliert werden; eine konkrete Analyse der institutionellen Vorgaben im Hinblick auf eine systematische Bevorzugung oder Benachteiligung bestimmter Personengruppen war nicht möglich.

Die gewonnenen Ergebnisse werfen daher weitere Fragen auf, die als zukünftige Forschungsbedarfe verstanden werden können:

- Wie gestaltet sich der Wohnungsvergabeprozess anderer Wohnungsanbieter/innen in Nürnberg?
- Wie gestalten sich die institutionellen Vorgaben der Vergabepraxis der Wohnungsanbieter/innen in Nürnberg?
- Wie gestalten sich die institutionellen Vorgaben der Wohnungsvermittlungsstelle Nürnberg zu der Systematik und den Kriterien der Bewertung der sozialen Dringlichkeit?
- Inwiefern stellen diese Vorgaben eine Form der institutionellen Diskriminierung dar?

Trotzdem kann davon ausgegangen werden, dass durch die Auswertung der drei Interviews ein Mehrwert für die Wohnungsbewerber/innen, die diese Zielgruppe unterstützenden Personen und Einrichtungen sowie die Akteur/innen des Wohnungsmarktes in Nürnberg entstanden ist. Durch die geführten Interviews konnten die Vergabeprozesse freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen der ersten Förderwegs und der EoF (I) durch die Wohnungsvermittlungsstelle und die wbg Nürnberg, als größtem Wohnungsanbieter der Region, rekonstruiert werden. Zudem wurden die Möglichkeiten einer potenziellen Diskriminierung herausgearbeitet. Auf dieser Grundlage ist es möglich, konkrete Handlungsempfehlungen zur Minimierung des Diskriminierungsrisikos im Rahmen der Wohnungsvergabe auszusprechen. Gerichtet werden die Handlungsempfehlungen an die Akteur/innen und Entscheidungsträger/innen im Bereich des Wohnungsmarktes in Nürnberg und partiell an den Gesetzgeber. Die Handlungsempfehlungen wurden von der Verfasserin entwickelt, welche diese allerdings in einem persönlichen Gespräch mit Christine Burmann, der Beauftragten für Diskriminierungsfragen in Nürnberg, diskutierte. Die Bemerkungen von Christine Burmann werden als persönliche Mitteilungen gekennzeichnet.

Aus den Erkenntnissen der vorliegenden Arbeit können zehn Handlungsempfehlungen zur Minimierung des Diskriminierungsrisikos im Rahmen der Wohnungsvergabe abgeleitet werden, die anschließend ausführlich erläutert werden:

1) Uneingeschränkte Anwendung des Diskriminierungsverbots nach § 1 AGG auf dem Wohnungsmarkt
2) Einführung der sozialen Lage als Diskriminierungsmerkmal im AGG
3) Ausbau des sozialen Wohnungsbaus
4) Einführung/ Erweiterung der präventiven Kontrolle als Teil des internen Kontrollsystems
5) Einführung von Schulungen zum Umgang mit dem Entscheidungsspielraum und zu Diskriminierungsfragen
6) Reduzierte Abfrage potenzieller Diskriminierungsmerkmale
7) Gesicherte Informationen als Grundlage der Selektionsentscheidungen
8) Schaffung von Transparenz über die Bewertung der sozialen Dringlichkeit
9) Unumgänglichkeit der Hierarchisierung der Wohnungsvermittlungsstelle
10) Kennzeichnung der Rangfolge auf der Vorschlagsliste

Bei der theoretischen Betrachtung der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt wurde festgestellt, dass im AGG Einschränkungen formuliert sind, die eine Diskriminierung im Rahmen der Wohnungsvergabe legitimieren. Diese Einschränkungen untergraben das Diskriminierungsverbot nach dem § 1 AGG und stellen Einfallstore für die Rechtfertigung einer Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt dar. Um dies zu verhindern, wird als erste Handlungsempfehlung die *uneingeschränkte Anwendung des Diskriminierungsverbots nach § 1 AGG auf dem Wohnungsmarkt* ausgesprochen. Durch diese Handlungsempfehlung soll nicht infrage gestellt werden, dass der/die Wohnungsanbieter/in auch die Passung in die bisherige Mieter/innenstruktur bei der Vergabeentscheidung berücksichtigen kann. Es wird auch nicht bezweifelt, dass der/die Vermieter/in keine Mieter/innen einziehen lassen muss, bei welchen er/sie aufgrund des Verhaltens oder bestimmter Äußerungen Konfliktpotenzial erkennt. Die Wichtigkeit dieser Wahlfreiheit der Vermieter/innen betont auch Christine Burmann (C. Burmann, persönl. Mitteilung, 06.12.2021). Diese Handlungsempfehlung zielt ausschließlich darauf ab, dass die Diskriminierungsmerkmale keine rechtlich legitimen Kriterien sind, mit welcher die Passung in die Mieter/innenstruktur und die Bewertung des Konfliktpotenzials eingeschätzt wird. Zwar kann durch die Änderung des AGG die Entstehung der Diskriminierung nicht verhindert werden, aber Betroffene können

rechtlich dagegen vorgehen, was das Risiko einer Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt minimiert.

Bei der theoretischen Betrachtung des AGG im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurde festgestellt, dass die darin formulierten Diskriminierungsmerkmale für den Wohnungsmarkt nicht abschließend gelten. Die Beauftrage für Diskriminierungsfragen der Stadt Nürnberg bestätigt diese Erkenntnis: Nach ihrer Einschätzung sei die soziale Lage das verbreitetste Diskriminierungsmerkmal auf dem Wohnungsmarkt (C. Burmann, persönl. Mitteilung, 06.12.2021). Die soziale Lage kann definiert werden als „typische Kontexte von Handlungsbedingungen, die vergleichsweise gute oder schlechte Chancen“ (Hradil, 1987, S. 153) zur Bedürfnisbefriedigung bieten. Folglich kann die soziale Lage als Oberbegriff für eine Vielzahl von Diskriminierungsmerkmalen gelten, die im Rahmen dieser Untersuchung auftraten, wie zum Beispiel die berufliche Stellung, der Transferleistungsbezug, die Familiensituation und der sozioökonomische Status. Daher kann als zweite Handlungsempfehlung die *Einführung der sozialen Lage als Diskriminierungsmerkmal im AGG* formuliert werden.

Bei der Betrachtung der Struktur des Wohnungsmarktes in Nürnberg wurde ersichtlich, dass eine dramatische Unterversorgung an öffentlich gefördertem Wohnraum herrscht. Die Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen übersteigt das Wohnungsangebot maßgeblich, weswegen ein Großteil der wohnberechtigten Haushalte auf den freifinanzierten Wohnungsmarkt zurückgreifen muss. Die wohnberechtigten Haushalte sind allerdings aufgrund ihrer ökonomischen Lage oder ihrer Zugehörigkeit zu einer bestimmten Personengruppe auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt benachteiligt und einer potenziellen Diskriminierung ausgesetzt. Um dieses Diskriminierungsrisiko abzumildern, ist als dritte Handlungsempfehlung der *Ausbau des sozialen Wohnungsbaus* aus den Erkenntnissen der vorliegenden Arbeit abzuleiten. Die Beauftragte für Diskriminierungsfragen der Stadt Nürnberg hält den Ausbau des sozialen Wohnungsbaus für die zentrale Strategie gegen die Diskriminierung am Wohnungsmarkt (C. Burmann, persönl. Mitteilung, 06.12.2021).

Durch die Auswertung des empirischen Datenmaterials konnte festgestellt werden, dass ein Diskriminierungsrisiko im Rahmen der Wohnungsvergabe primär durch den erheblichen Handlungsspielraum der Gatekeeper/innen und das fehlende Monitoring der Entscheidungsprozesse besteht. Um das Diskriminierungsrisiko zu eliminieren, könnte folglich als konsequente Handlungsempfehlung die lückenlose Überprüfung sowie Kontrolle des Vergabeprozess und die vollständige Einschränkung der Autonomie der Mitarbeitenden gelten. Dies ist allerdings aufgrund der zu erwartenden

negativen Einflüsse auf die Arbeitsbedingungen der Mitarbeitenden strikt abzulehnen. Auch Christine Burmann betont, dass den Institutionen diesbezüglich Vertrauen entgegengebracht werden müsse (C. Burmann, persönl. Mitteilung, 06.12.2021). An dieser Stelle wäre es daher zur Minimierung des Diskriminierungsrisikos sinnvoller, wenn eine Form der präventiven Kontrolle als Teil des internen Kontrollsystems genutzt wird. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen muss die präventive Kontrolle bei der Wohnungsvermittlungsstelle erst eingeführt werden, wohingegen bei der wbg Nürnberg lediglich eine Erweiterung als notwendig erscheint. Daher ist als vierte Handlungsempfehlung die *Einführung/ Erweiterung der präventiven Kontrolle als Teil des internen Kontrollsystems* aus den Interviews abzuleiten.

Bei der Wohnungsvermittlungsstelle wird zur Minimierung des Diskriminierungsrisikos die Einführung des Vier-Augen-Prinzips bei der Quantifizierung der sozialen Dringlichkeit als Form der präventiven Kontrolle empfohlen. Bei dem Vier-Augen-Prinzip werden die Sachverhalte von zwei Mitarbeitenden fachlich beurteilt, um mögliche Fehler und eine potenzielle illegitime Ungleichbehandlung zu vermeiden. Dabei sollten sowohl die Grundpunkte als auch die Begründung für die Vergabe der Zusatzpunkte durch eine/n Kolleg/in auf gleicher Ebene kontrolliert und freigegeben werden.

Bei der wbg Nürnberg wird das Vier-Augen-Prinzip bereits bei der Vergabeentscheidung angewendet, indem diese durch eine/n Kolleg/in überprüft und genehmigt werden muss. Die Kontrolle beschränkt sich aktuell allerdings darauf, ob der/die Mieter/in geeignet ist. Es wird nicht überprüft, ob der/die Sachbearbeitende andere Wohnungsbewerber/innen aus illegitimen Gründen potenziell benachteiligt. Daher wird an dieser Stelle empfohlen, die präventive Kontrolle zu erweitern, damit der/die Kolleg/in beide Selektionsprozesse und nicht nur die Vergabeentscheidung nachvollziehen kann. Denkbar wäre an dieser Stelle beispielsweise ein kurzer, für den/die genehmigende/n Kolleg/in einsehbarer Vermerk bei den Bewerbungen auf *My Real ID*, aus welchem Grund die jeweiligen Wohnungsbewerber/innen in den Selektionsprozessen abgelehnt oder ausgewählt wurden.

Bei der Auswertung der geführten Interviews wurde außerdem herausgearbeitet, dass die Sachbearbeiter/innen der wbg Nürnberg und die Mitarbeiter/innen der Wohnungsvermittlungsstelle eine zentrale Rolle als Gatekeeper/innen des Wohnungsmarktes innehaben. Zudem wurde deutlich, dass unbewusste Vorurteile sowie Stereotype, antizipierte Vorurteile Dritter, und andere Bedürfnisse zu einer interpersonellen Diskriminierung führen können. Daher sind ein reflektierter vorurteilsfreier Umgang mit dem Entscheidungsspielraum und eine Sensibilisierung der

Mitarbeitenden für die Hintergründe einer potenziellen Diskriminierung von besonderer Bedeutung. Erlernt werden können diese Fähigkeiten durch verpflichtende Schulungen. Auch Burmann befürwortet diese Strategie zur Minimierung des Diskriminierungsrisikos und erklärt, dass diese Schulungen für den Bereich des Arbeitsmarkts bereits verbreitet seien (C. Burmann, persönl. Mitteilung, 06.12.2021). Der Interviewpartner 3 gibt allerdings an, dass es bei der wbg Nürnberg bisher keine derartigen Schulungen gibt (S. 35 / Z. 34-36). Burmann berichtet dahingegen, dass bei der Verwaltung der Stadt Nürnberg, zu welcher die Wohnungsvermittlungsstelle gehört, alle Auszubildenden eine verpflichtende Schulung zum Thema Menschenrechts- und Diskriminierungsfragen absolvieren müssten (C. Burmann, persönl. Mitteilung, 06.12.2021). Für alle anderen Mitarbeitenden gäbe es eine solche Verpflichtung allerdings nicht (C. Burmann, persönl. Mitteilung, 06.12.2021). Daher ist als fünfte Handlungsempfehlung die *Einführung von Schulungen zum Umgang mit dem Entscheidungsspielraum und zu Diskriminierungsfragen* aus den Interviews abzuleiten.

Bei der Auswertung der Interviews fiel außerdem auf, dass im Rahmen der Bewerbung für eine Mietwohnung der wbg Nürnberg eine Vielzahl von potenziellen Diskriminierungsmerkmalen erfragt wird. Dies erhöht das Diskriminierungsrisiko im Vergabeprozess. Um dies zu verhindern, ist als sechste Handlungsempfehlung die *reduzierte Abfrage potenzieller Diskriminierungsmerkmale* aus der Untersuchung abzuleiten. Es ist dabei nicht der Anspruch, dass die Bewerbungen vollständig anonymisiert werden, denn bestimmte potenzielle Diskriminierungsmerkmale sind für die Anmietung einer Wohnung relevant. Beispielsweise dürfen Geflüchtete rechtlich nur unter bestimmten Voraussetzungen eine eigene Wohnung anmieten. Daher sind die Angabe des Geflüchtetenstatus und ein Nachweis des Erfüllens der Anmietungsvoraussetzungen bei der Bewerbung für eine Mietwohnung notwendig. Das Diskriminierungsrisiko kann allerdings maßgeblich verringert werden, wenn ausschließlich die für den Handlungskontext relevanten Merkmale angegeben werden müssen. Die Beauftragte für Diskriminierungsfragen der Stadt Nürnberg befürwortet diese Handlungsempfehlung ebenfalls (C. Burmann, persönl. Mitteilung, 06.12.2021). Sie fügt hinzu, dass durch die reduzierte Abfrage der Diskriminierungsmerkmale eine Begegnungsmöglichkeit zwischen Vermieter/in und Bewerber/in bei der Besichtigung geschaffen werden könne, durch welche die Chance bestehe, dass potenzielle Vorurteile entkräftigt oder abgebaut werden (C. Burmann, persönl. Mitteilung, 06.12.2021).

Bei der Auswertung der Aussagen der interviewten Expert/innen wurde zudem festgestellt, dass im ersten Selektionsprozess des Vergabeprozesses der freifinanzierten Wohnungen durch die wbg Nürnberg einkommens- und bonitätsorientierte Entscheidungskriterien existieren. Diese provozieren an dieser Stelle des Vergabeprozesses aufgrund von Informationsdefiziten zu diesen Merkmalen allerdings eine statistische Diskriminierung. Um dies zu vermeiden, sind *gesicherte Informationen als Grundlage der Selektionsentscheidungen* als siebte Handlungsempfehlung aus den Interviews abzuleiten.

Bei dem Interview mit dem Mitarbeiter der Wohnungsvermittlungsstelle zeigte sich zudem, dass die Kriterien und die Systematik der Bewertung der sozialen Dringlichkeit weder für Außenstehende noch für die vorgemerkten Haushalte nachvollziehbar sind. Den vorgemerkten Haushalten werde die quantifizierte soziale Dringlichkeit nicht mitgeteilt, da die Wohnungsvermittlungsstelle dies personell nicht leisten könne und viele Widersprüche zu erwarten seien. Es wurde festgestellt, dass durch die Intransparenz des Punktesystems und der konkreten Bepunktung eine potenzielle institutionelle Diskriminierung zwar möglich, aber nicht nachweisbar, geschweige denn angreifbar ist. Um dieses potenzielle Diskriminierungsrisiko zu überprüfen und anschließend zu minimieren, ist als achte Handlungsempfehlung die *Schaffung von Transparenz über die Bewertung der sozialen Dringlichkeit* auszusprechen. Da folglich keine vollständigen und gesicherten Informationen zu den Kriterien und der Systematik der Quantifizierung der sozialen Dringlichkeit vorliegen, können diesbezüglich keine Handlungsempfehlungen formuliert werden. Allerdings ist als Denkanstoß an dieser Stelle hinzuzufügen, dass auf der Grundlage der getätigten Aussagen des Interviewpartners 2 eine Reformation der Systematik der Zusatzpunkte diskutierbar erscheint. Bei der von dem Mitarbeiter der Wohnungsvermittlungsstelle erläuterten Systematik der Zusatzpunkte erschien diese teilweise als zweckentfremdet und anfechtbar. Beispielsweise ist es fraglich, ob der Zweck der Zusatzpunkte erfüllt ist, wenn diese primär nach einer institutionell etablierten Systematik vergeben werden. Wenn Obdachlose zwingend die Maximalpunktzahl erhalten, wäre dies vielmehr ein Anlass, um die Grundpunkte für die Obdachlosigkeit anzuheben. Auch ein psychisch labiles Auftreten, als Begründung für viele Zusatzpunkte, ist bei einem Online-Antrag kaum einschätzbar. Mit diesem Denkanstoß zu einer Reformation der Zusatzpunkte soll der eigentliche Zweck dieser Punkte nicht angezweifelt werden. Die Zusatzpunkte sind als Instrument, um die individuelle Situation der Wohnungssuchenden zu würdigen und einer Objektivierung entgegenzuwirken, als Qualitätsmerkmal der Bewertung der sozialen Dringlichkeit anzusehen.

Des Weiteren konnte im Rahmen der vorliegenden Arbeit herausgearbeitet werden, dass bei der Vergabe von öffentlich geförderten Wohnungen des ersten Förderwegs und der EoF (I) für die Wohnungsanbieter/innen die Möglichkeit besteht, die Hierarchisierung der Wohnungsvermittlungsstelle zu umgehen. Diese Umgehung ist in Nürnberg für das Ziel der Schaffung und Erhaltung einer sozial stabilen Bewohner/innenstruktur legitim. Es wurde allerdings festgestellt, dass dies ein Einfallstor für eine potenzielle Diskriminierung darstellt. Daher ist die *Unumgänglichkeit der Hierarchisierung der Wohnungsvermittlungsstelle* als neunte Handlungsempfehlung aus den Interviews abzuleiten. Die rechtliche Einschränkung in § 3 Abs. 4 DVWoR, dass in dringenden Fällen sozialer Hilfebedürftigkeit von der Rangfolge abgesehen werden kann, bleibt von dieser Handlungsempfehlung unberührt, da dieses Merkmal als Teilaspekt der sozialen Dringlichkeit angesehen werden kann.

Bei der Auswertung des Interviewmaterials wurde außerdem ersichtlich, dass die Wohnungsvermittlungsstelle Nürnberg den Wohnungsanbieter/innen die Rangfolge der vorgeschlagenen Haushalte nicht mitteilt. Bei der anschließenden Vergabe durch die wbg Nürnberg wird die soziale Dringlichkeit allerdings erneut erfragt und nachgeprüft, was zu einer Verzerrung und einer potenziellen Diskriminierung führen kann. Deshalb wird die *Kennzeichnung der Rangfolge auf der Vorschlagsliste* als zehnte und letzte Handlungsempfehlung zur Minimierung des Diskriminierungsrisikos aus den Erkenntnissen der vorliegenden Arbeit abgeleitet.

7. Literaturverzeichnis

ADS (2012). *Leitfaden für Arbeitgeber. Anonymisierte Bewerbungsverfahren*. Zugriff am 20.11.2021. Verfügbar unter: https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/AnonymBewerbung/leitfaden_anonymisierte_bewerbungsverfahren.pdf?__blob=publicationFile&v=4

ADS (2014). *AGG-Wegweiser*. Zugriff am 03.12.21. Verfügbar unter: https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Wegweiser/agg_wegweiser_erlaeuterungen_beispiele.pdf;jsessionid=E5D40A4D5E0D090C7E0D07B46418C73B.intranet231?__blob=publicationFile&v=7

ADS (2015). *Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen.* Eine Expertise im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes (ADS, Hrsg.). Zugriff am 01.10.2021. Verfügbar unter: https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Expertisen/expertise_diskriminierung_auf_dem_wohnungsmarkt.pdf;jsessionid=D381D408A6B0E1C8A320D28FAC3251F2.intranet231?__blob=publicationFile&v=3

ADS (2017). *Handbuch „Rechtlicher Diskriminierungsschutz“*. Zugriff am 25.10.2021. Verfügbar unter: https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Handbuch_Diskriminierungsschutz/Gesamtes_Handbuch.pdf?__blob=publicationFile&v=8

ADS (2020). *Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage*. Zugriff am 01.10.2021. Verfügbar unter: https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Umfragen/umfrage_rass_diskr_auf_dem_wohnungsmarkt.pdf?__blob=publicationFile&v=4

ADS (2021). *Benachteiligung / Diskriminierung*. Zugriff am 25.10.2021. Verfügbar unter: https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/Glossar_Entgeltgleichheit/DE/01_Benachteiligung_Diskriminierung.html

Agentur für Arbeit Nürnberg (2020). *Der Arbeitsmarkt im Dezember 2019*. Zugriff am 20.10.2020. Verfügbar unter: https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/nuernberg/archiv-arbeitsmarktberichte

Alisch, M. (2018). Sozialräumliche Segregation: Ursachen und Folgen. In E.-U. Huster, J. Boeckh & H. Mogge-Grotjahn (Hrsg.), *Handbuch Armut und soziale Ausgrenzung* (3., aktualisierte und erweiterte Auflage, S. 503–522). Wiesbaden: Springer VS.

Allport, G. W. (1979). *The nature of prejudice* (25th anniversary ed., unabridged). New York: Basic Books.

Arrow, K. J. (1973). The Theory of Discrimination. In A. Ashenfelter & A. Rees (Hrsg.), *Discrimination in Labor Markets* (S. 3–33). Princeton: Princeton University Press.

Barwick, C. (2011). Draußen vor der Tür: Exklusion auf dem Berliner Wohnungsmarkt. *WZB-Mitteilungen*, (134), 13–15. Zugriff am 01.10.2021. Verfügbar unter: https://www.ssoar.info/ssoar/bitstream/handle/document/30860/ssoar-wzbmitt-2011-134-barwick-drauen_vor_der_tur.pdf?sequence=1

Bayer, M. (2021). *Soziologische Theorien. Vorlesungsskript. Sommersemester 2021*. Unveröffentlichtes Manuskript.

Bayerische Staatszeitung (2019). *Lebenslanges Privileg. Wer einmal in einer Sozialwohnung wohnt, darf dort auch bleiben, wenn das Einkommen steigt – warum eigentlich?* Zugriff am 09.10.2021. Verfügbar unter: https://www.bayerische-staatszeitung.de/staatszeitung/politik/detailansicht-politik/artikel/lebenslanges-privileg.html#topPosition

Bayerisches Landesamt für Finanzen (2019). *Hinweise zur Zusatzförderung*. Zugriff am 09.11.2021. Verfügbar unter: https://www.lff.bayern.de/formularcenter/wohnungsfuersorge/

Becker, G. S. (1971). *The economics of discrimination* (Economics research studies of the Economics Research Center of the University of Chicago, 2. ed.). Chicago: Univ. of Chicago Press.

Bielefeldt, H. (2010). Das Diskriminierungsverbot als Menschenrechtsprinzip. In U. Hormel & A. Scherr (Hrsg.), *Diskriminierung. Grundlagen und Forschungsergebnisse* (1. Aufl., S. 21–34). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

BMI (2019). *Wohngeld- und Mietenbericht 2018*. Zugriff am 27.11.21. Verfügbar unter: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/Wohngeld-und-Mietenbericht-2018.pdf?__blob=publicationFile&v=1

BMVBS (2010). Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände – Ergebnisse einer Kommunalbefragung. *Forschungen*, (145). Zugriff am 17.10.2021. Verfügbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/2010/Heft145_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=2

BMWI (2021). *Bayerisches Wohnungsbauprogramm - Mietwohnraum,* BMWI. Zugriff am 01.11.2021. Verfügbar unter: https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Bayern/bayerisches-wohnungsbauprogramm-mietwohnraum.html

BMZ (2021). *Armut*. Zugriff am 07.10.2021. Verfügbar unter: https://www.bmz.de/de/service/lexikon/armut-14038

Bogner, K. & Landrock, U. (2015). *Antworttendenzen in standardisierten Umfragen*. Zugriff am 29.11.2021. Verfügbar unter: https://www.gesis.org/fileadmin/upload/SDMwiki/Antworttendenzen_Bogner_Landrock_08102015_1.1.pdf

bpb (2018). *Bevölkerung mit Migrationshintergrund II. Nach ausgewählten Merkmalen, Anteile an den Personengruppen in Prozent und Personen in absoluten Zahlen, 2016*. Zugriff am 31.10.2021. Verfügbar unter: https://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61649/migrationshintergrund-ii

bpb (2021). *Haushalte nach Zahl der Personen.* Zugriff am 06.10.2021. Verfügbar unter: https://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61587/haushalte-nach-zahl-der-personen

Brooks, R. L. (1992). *Rethinking the American race problem*. Berkeley: University of California Press.

Burmann, C. (06.12.2021). *Handlungsempfehlungen* (Persönliches Gespräch).

Charles, C. Z. (2003). The Dynamics of Racial Residential Segregation. *Annual Review of Sociology*, *29*(1), 167–207.

Cochran, D. C. (1999). *The color of freedom. Race and contemporary American liberalism*. Albany: State University of New York Press.

Council of Europe (1991). *Community and ethnic relations in Europe. Final report of the Community Relations Project of the Council of Europe.* Zugriff am 25.10.2021. Verfügbar unter: https://www.coe.int/t/dg3/migration/archives/Documentation/Series_Community_Relations/MG-CR%20_91_%201_community_ethnic_relations_report_en.pdf

Deutsches Institut für Menschenrechte (2021). *Rassistische Diskriminierung. Begriff „Rasse“*. Zugriff am 31.10.2021. Verfügbar unter: https://www.institut-fuer-menschenrechte.de/themen/rassistische-diskriminierung/begriff-rasse

Deutsches Institut für Urbanistik (2021). *Was ist eigentlich … Segregation?* Zugriff am 19.10.2021. Verfügbar unter: https://difu.de/nachrichten/was-ist-eigentlich-segregation

Dräger, J. (2020) The Impact of Statistical Discrimination in Shared Housing Markets. A Correspondence Study on Ethnic Discrimination in Germany. *Informationsdienst Soziale Indikatoren*, (64), 16–21. Zugriff am 05.10.2021. Verfügbar unter: https://www.gesis.org/fileadmin/upload/forschung/publikationen/zeitschriften/isi/ISI-64.pdf

Freier, C. (2020). *Transkriptionsregeln und Beispiel*. unveröffentlichtes Vorlesungsskript.

Früh, W. (2015). *Inhaltsanalyse. Theorie und Praxis* (8. überarbeitete Auflage, Online-Ausgabe). Konstanz: UVK.

Gestring, N., Janßen, A. & Polat, A. (2006). *Prozesse der Integration und Ausgrenzung. Türkische Migranten der zweiten Generation* (1. Aufl.). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Gomolla, M. (2017). Direkte und indirekte, institutionelle und strukturelle Diskriminierung. In A. Scherr, A. El-Mafaalani & E. G. Yüksel (Hrsg.), *Handbuch Diskriminierung* (S. 133–151). Wiesbaden: Springer VS.

Grote, J. (2014). EU-Freizügigkeit: Fakten zur Einwanderung von Rumänen und Bulgaren. *Newsletter Migration bpb*, *14*(1). Zugriff am 24.11.2021. Verfügbar unter: https://www.bpb.de/gesellschaft/migration/newsletter/176533/fakten-zur-einwanderung

Hanhörster, H. (2019). Inklusion und Exklusion Zugewanderter auf dem Mietwohnungsmarkt: Zur Rolle institutioneller Wohnungsanbieter. *Stadtforschung und Statistik: Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, *31*(1), 45–49. Zugriff am 14.11.2021. Verfügbar unter: https://www.ssoar.info/ssoar/handle/document/62188

Hans-Böckler-Stiftung (2021). *Miete: Fast die Hälfte der Haushalte in deutschen Großstädten tragen eine prekär hohe Belastung – mehr als 1,5 Millionen leistbare und angemessene Wohnungen fehlen*. Zugriff am 17.10.2021. Verfügbar unter: https://www.boeckler.de/de/pressemitteilungen-2675-33590.htm

Häußermann, H. & Siebel, W. (2004). *Stadtsoziologie. Eine Einführung*. Frankfurt/Main: Campus-Verl.

Hilpoltsteiner Kurier (2007). Fehlbelegungsabgabe fällt. *Donaukurier*. Zugriff am 09.10.2021. Verfügbar unter: https://www.donaukurier.de/lokales/hilpoltstein/Fehlbelegungsabgabe-faellt;art596,1804424

Hinz, T. & Auspurg, K. (2017). Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. In A. Scherr, A. El-Mafaalani & E. G. Yüksel (Hrsg.), *Handbuch Diskriminierung* (S. 387–406). Wiesbaden: Springer VS.

Hitzig, S. (2020). *Formen der Diskriminierung*. Zugriff am 06.12.2021. Verfügbar unter: https://www.humanrights.ch/de/ipf/menschenrechte/diskriminierung/diskriminierungsverbot-dossier/juristisches-konzept/formen-der-diskriminierung/

Holm, A., Regnault, V., Sprengholz, M. & Stephan, M. (2021). *Die Verfestigung sozialer Wohnungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. Working Paper der Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung Nr. 217*. Zugriff am 18.10.2021. Verfügbar unter: https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008039

Hormel, U. & Scherr, A. (2004). *Bildung für die Einwanderungsgesellschaft. Perspektiven der Auseinandersetzung mit struktureller, institutioneller und interaktioneller Diskriminierung*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Hormel, U. & Scherr, A. (2010). Einleitung: Diskriminierung als gesellschaftliches Phänomen. In U. Hormel & A. Scherr (Hrsg.), *Diskriminierung. Grundlagen und Forschungsergebnisse* (1. Aufl., S. 7–21). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Hradil, S. (1987). *Sozialstrukturanalyse in einer fortgeschrittenen Gesellschaft. Von Klassen und Schichten zu Lagen und Milieus*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Hussy, W., Schreier, M. & Echterhoff, G. (2013). *Forschungsmethoden in Psychologie und Sozialwissenschaften für Bachelor. Mit 54 Abbildungen und 23 Tabellen* (Springer-Lehrbuch, 2., überarbeitete Auflage). Berlin, Heidelberg: Springer.

IHK Nürnberg für Mittelfranken (2006). Immobilienkaufleute gehen an den Start. *WiM – Wirtschaft in Mittelfranken*, (9). Zugriff am 06.11.2021. Verfügbar unter: https://www.ihk-nuernberg.de/de/IHK-Magazin-WiM/WiM-Archiv/WIM-Daten/2006-09/Special/Immobilien/Immobilienkaufleute-gehen-an-den-Start.jsp

Immowelt (2021). *Bis zu 250 Euro mehr Miete im Monat: Seniorengerechte Wohnungen sind in Großstädten merklich teurer. Pressemitteilung*. Zugriff am 29.10.2021. Verfügbar unter: https://www.immowelt-group.com/presse/pressemitteilungenkontakt/immoweltde/2021-1/bis-zu-250-euro-mehr-miete-im-monat-seniorengerechte-wohnungen-sind-in-grossstaedten-merklich-teurer/

Institut Wohnen und Umwelt (2016). *Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII). Endbericht mit Materialband vom 30.11.2016*. Zugriff am 17.10.2019. Verfügbar unter:

https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Forschungsberichte/fb-478-niedrige-aufloesung.pdf?__blob=publicationFile&v=1

IOM (2003). *Handbuch zur rechtlichen Bekämpfung von Diskriminierung*. Zugriff am 29.10.2021. Verfügbar unter: https://www.academia.edu/7217337/Handbuch_zur_rechtlichen_Bek%C3%A4mpfung_von_Diskriminierung

Kaiser, R. (2014). *Qualitative Experteninterviews. Konzeptionelle Grundlagen und praktische Durchführung* (Springer eBook Collection). Wiesbaden: Springer VS.

Kreuter, F., Presser, S. & Tourangeau, R. (2008). Social Desirability Bias in CATI, IVR, and Web Surveys: The Effects of Mode and Question Sensitivity. *Public Opinion Quarterly*, *72*(5), 847–865.

Kruse, J. (2015). *Qualitative Interviewforschung. Ein integrativer Ansatz* (Grundlagentexte Methoden, 2., überarbeitete und ergänzte Auflage). Weinheim: Beltz Juventa.

LADS (2012). Diskriminierung sichtbar machen. *Schriften der Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung*, (19). Zugriff am 30.10.2021. Verfügbar unter: https://www.berlin.de/sen/lads/ueber-uns/materialien/

Libera, B. (2004). *Frageformen und Stile. QUASUS. Qualitatives Methodenportal zur Qualitativen Sozial-, Unterrichts- und Schulforschung*. Zugriff am 07.11.2021. Verfügbar unter: https://quasus.ph-freiburg.de/frageformen-und-stile/

Mau, S. (2017). *Das metrische Wir. Über die Quantifizierung des Sozialen* (1. Auflage). Berlin: Suhrkamp Verlag.

Mayring, P. (2015). *Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken* (12., überarb. Aufl.). Weinheim: Beltz.

Mayring, P. (2016). *Einführung in die qualitative Sozialforschung. Eine Anleitung zu qualitativem Denken* (6., neu ausgestattete, überarbeitete Aufl.). Weinheim: Beltz.

Mediendienst Integration (2021). *Arbeitslosigkeit von Menschen mit Migrationshintergrund*. Zugriff am 29.10.2021. Verfügbar unter: https://mediendienst-integration.de/integration/arbeitsmarkt.html

Motzelt, J. (2021). *„Wohnen: Luxus oder Grundrecht?“. Die Rolle der Sozialen Arbeit in einer sozial nachhaltigen Wohnraumbewirtschaftung am Beispiel der Stadt Nürnberg*. Manuskript unveröffentlichte Bachelorarbeit, Nürnberg.

My Real ID (2021). *FAQ*. Zugriff am 17.11.2021. Verfügbar unter: https://www.myrealid.com/de/faq#full-partial-application

Orwat, C. (2020). *Diskriminierungsrisiken durch Verwendung von Algorithmen*. Zugriff am 20.11.2021. Verfügbar unter: https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Expertisen/studie_diskriminierungsrisiken_durch_verwendung_von_algorithmen.pdf;jsessionid=3CD4E8DC489C4918B0FD0113E1EC2EDC.intranet242?__blob=publicationFile&v=3

Pager, D. & Shepherd, H. (2008). The Sociology of Discrimination: Racial Discrimination in Employment, Housing, Credit, and Consumer Markets. *Annual Review of Sociology*, *1*(34), 181–209.

Pendleratlas (2020). *Pendlerströme und Statistiken für Deutschland*. Zugriff am 06.10.2021. Verfügbar unter: https://www.pendleratlas.de/

Petersen, L.-E. & Six, B. (Hrsg.). (2020). *Stereotype, Vorurteile und soziale Diskriminierung: Theorien, Befunde und Interventionen* (2., überarbeitete und erweiterte Auflage). Weinheim: Beltz.

Petschel, A. (2021). *Ökonomische Lage und Armutsgefährdung.* Zugriff am 19.11.2021. Verfügbar unter: https://www.bpb.de/nachschlagen/datenreport-2021/bevoelkerung-und-demografie/329520/oekonomische-lage-und-armutsgefaehrdung

Phelps, E. S. (1972). The Statistical Theory of Racism and Sexism. *The American Economic Review*, *4*(62).

Scheer, J. (2019). *Algorithmen und ihr Diskriminierungsrisiko. Eine erste Bestandsaufnahme.* (Schriften der Landesstelle für Gleichbehandlung - gegen Diskriminierung, Bd. 26). Zugriff am 03.01.2022. Verfügbar unter: https://digital.zlb.de/viewer/metadata/34409988/1/

Scherr, A. (2016). *Diskriminierung. Wie Unterschiede und Benachteiligungen gesellschaftlich hergestellt werden* (Essentials, 2., überarbeitete Auflage). Wiesbaden: Springer VS.

Schmid, L. E. (2015). *Ethnische Diskriminierung bei der Wohnungssuche: Feldexperimente in sechs deutschen Großstädten*. Dissertation. Universität Konstanz, Konstanz. Zugriff am 01.10.2021. Verfügbar unter: http://kops.uni-konstanz.de/bitstream/handle/123456789/31349/Schmid_0-295831.pdf

Staak, A. (2015). *Wohnungsleerstand in Deutschland. Welche Quote ist angemessen? Pressemitteilung vom 16. November 2015*. Zugriff am 10.10.2021. Verfügbar unter: https://www.ufz.de/index.php?de=37252

Stadt Nürnberg (2019a). *Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden*. Zugriff am 08.10.2021. Verfügbar unter: https://online-service2.nuernberg.de/aswn/ASW.exe?aw=GBS_J10

Stadt Nürnberg (2019b). *Kennzahlen zur Wohnraumversorgung nach Haushaltstypen und Nationalität: Fläche je Wohnung in qm*. Zugriff am 10.10.2021. Verfügbar unter: https://online-service2.nuernberg.de/aswn/ASW.exe?aw=GBW_J12

Stadt Nürnberg (2019c). *Kennzahlen zur Wohnraumversorgung nach Haushaltstypen und Nationalität: Zimmer je Wohnung*. Zugriff am 10.10.2021. Verfügbar unter: https://online-service2.nuernberg.de/aswn/ASW.exe?aw=GBW_J11

Stadt Nürnberg (2020a). *Arbeitslose. Arbeitslosenquoten und Arbeitslose nach ausgewählten Gruppierungen insgesamt ab 1994*. Zugriff am 20.10.2021. Verfügbar unter: https://online-service2.nuernberg.de/inet/nbg/MAL_J07_inf.html

Stadt Nürnberg (2020b). *Berichte aus Stadtforschung und Statistik. Wohnverhältnisse von Familien*. Zugriff am 17.10.2021. Verfügbar unter: https://www.nuernberg.de/imperia/md/statistik/dokumente/veroeffentlichungen/berichte/monatsberichte/m512.pdf

Stadt Nürnberg (2020c). *Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Stadt Nürnberg. Schlüssiges Konzept der Stadt Nürnberg*. Zugriff am 17.10.2021. Verfügbar unter: https://harald-thome.de/files/pdf/redakteur/KdU_Ordner/KdU%20N%C3%BCrnberg%20-%2001.02.2021%20N.pdf

Stadt Nürnberg (2020d). *Statistisches Jahrbuch der Stadt Nürnberg. 2020*. Zugriff am 06.10.2021. Verfügbar unter: https://www.nuernberg.de/imperia/md/statistik/dokumente/veroeffentlichungen/tabellenwerke/jahrbuch_nuernberg/2004_2025/jahrbuch_2020.pdf

Stadt Nürnberg (2020e). *Wohnungsbericht 2019*. Nürnberg. Zugriff am 01.10.2021. Verfügbar unter: https://www.nuernberg.de/imperia/md/wohnen/dokumente/wohnungsbericht_2019.pdf

Stadt Nürnberg (2020f). *Wohnungsmarktbeobachtung 2019*. Nürnberg. Zugriff am 01.10.2021. Verfügbar unter: https://www.nuernberg.de/imperia/md/wohnen/dokumente/2019_wmb_webversion.pdf

Stadt Nürnberg (2021a). *Nürnberger Mietenspiegel*. Zugriff am 17.10.2021. Verfügbar unter: https://www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietenspiegel.html

Stadt Nürnberg (2021b). *Statistische Stadtteile, Nürnberg*. Zugriff am 20.10.2021. Verfügbar unter: https://www.nuernberg.de/internet/statistik/nbg_statistische_stadtteile.html

Stadt Nürnberg (2021c). *Wohnungen nach Ausstattung und Beheizungsart, verwendeter Heizenergie und Gebäudeart: Wohnungen insgesamt*. Zugriff am 24.11.2021. Verfügbar unter: https://online-service2.nuernberg.de/aswn/ASW.exe?aw=GBW_J08

Stadt Nürnberg (2021d). *Wohnungsbericht 2020*. Zugriff am 23.11.2021. Verfügbar unter: https://www.nuernberg.de/imperia/md/wohnen/dokumente/wohnungsbericht_2020_interaktiv.pdf

Stadt Nürnberg (2021e). *Wohnungsvermittlung*. Zugriff am 24.10.2021. Verfügbar unter: https://www.nuernberg.de/internet/sozialamt/wohnungsvermittlung.html

Statista (2020). *Armutsgefährdungsquote in Großstädten Deutschlands 2019*. Zugriff am 06.10.2021. Verfügbar unter: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/159848/umfrage/armutsgefaehrdungsquote-in-deutschland-2008/

Statista (2021a). *Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahresdurchschnitt von 2005 bis 2021*. Zugriff am 20.10.2021. Verfügbar unter: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1224/umfrage/arbeitslosenquote-in-deutschland-seit-1995/

Statista (2021b). *Brutto- und Nettoeinkommen je privatem Haushalt in Deutschland*. Zugriff am 06.10.2021. Verfügbar unter: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/261850/umfrage/brutto-und-nettoeinkommen-je-privatem-haushalt-in-deutschland/

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011). *Zensus 2011. Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland*. Zugriff am 08.10.2021. Verfügbar unter: https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Aufsaetze_Archiv/2015_12_NI_GWZ_endgueltig.pdf?__blob=publicationFile&v=4

StBA (2017). *Deutliche Unterschiede in der Wohnsituation von Menschen mit und ohne Migrationshintergrund. Pressemitteilung Nr. 009 vom 10. Januar 2017*. Zugriff am 02.10.2021. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2017/01/PD17_009_122.html

StBA (2019a). *Arbeitslosenquote - Definition*. Zugriff am 20.10.2021. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Glossar/arbeitslosenquote.html

StBA (2019b). *Haushalt: Definition*. Zugriff am 06.10.2021. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Glossar/haushalt.html

StBA (2019c). *Wanderungssaldo*. Zugriff am 06.10.2021. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Glossar/wanderungssaldo.html

StBA (2020a). *Armutsgefährdungsquote*. Zugriff am 06.10.2021. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/Sozialberichterstattung/Glossar/armutsgefaehrdungsquote.html

StBA (2020b). *Migrationshintergrund: Definition*. Zugriff am 02.10.2021. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Migration-Integration/Glossar/migrationshintergrund.html

StBA (2021). *Armutsgefährdungsschwelle und Armutsgefährdung (monetäre Armut) in Deutschland*. Zugriff am 06.10.2021. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Lebensbedingungen-Armutsgefaehrdung/Tabellen/armutsschwelle-gefaehrdung-silc.html;jsessionid=705E93E1DD16D88B110C6DE1D5A44D6D.live711

StMB (2021). *Materialien zum Wohnungsbau. Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern*. Zugriff am 08.10.2021. Verfügbar unter: https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/31_merkblatt_mietwohnraumfoerderung.pdf

Tilly, C. (1998). *Durable Inequality* (1st edition). Berkeley: University of California Press.

Van Oorschot, W. (2000). Who should get what, and why? On deservingness criteria and the conditionality of solidarity among the public. *Policy & Politics*, *28*(1), 33–48.

Verband der Sparda-Banken e.V. (2020). *Die sieben Metropolen*. Zugriff am 06.10.2021. Verfügbar unter: https://sparda-wohnen2021.de/wandern-und-pendeln/pendlersaldo-top-metropolen

Verband der Sparda-Banken e.V. (2021). *Je höher die Immobilienpreise, desto höher der Pendlersaldo*. Zugriff am 06.10.2021. Verfügbar unter: https://sparda-wohnen2021.de/wandern-und-pendeln/je-hoeher-die-immobilienpreise-desto-hoeher-der-pendlersaldo

Vogel, B. (1995). Wenn der Eisberg zu schmelzen beginnt… Einige Reflexionen über den Stellenwert und die Probleme des Experteninterviews in der Praxis der empirischen Sozialforschung. *Beiträge zur Arbeitsmarkt- und Berufsforschung*, (191), 73–84.

wbg Nürnberg GmbH (2021a). *Öffentlich gefördertes Wohnen*. Zugriff am 09.10.2021. Verfügbar unter: https://wbg.nuernberg.de/mieten/oeffentlich-gefoerdertes-wohnen/

wbg Nürnberg GmbH (2021b). *Unternehmensgruppe*. Zugriff am 06.11.2021. Verfügbar unter: https://wbg.nuernberg.de/unternehmen/

wbg Nürnberg GmbH (2021c). *Unternehmensleitbild der wbg*. Zugriff am 20.11.2021. Verfügbar unter: https://wbg.nuernberg.de/uploads/pics/190729_Leitbild_A3_RZ.pdf

Will, A.-K. (2020). *Migrationshintergrund im Mikrozensus. Wie werden Zuwanderer und ihre Nachkommen in der Statistik erfasst?* Zugriff am 02.10.2021. Verfügbar unter: https://mediendienst-integration.de/fileadmin/Info-Papier_Mediendienst_Integration_Migrationshintergrund_2020.pdf

Yiğit, N., Andrades Vazquez, E. M. & Yazar, S. (2010). *Versteckte Diskriminierung beweisen! TESTING als Instrument der Antidiskriminierungsarbeit*. Zugriff am 30.10.2021. Verfügbar unter: https://heimatkunde.boell.de/de/2010/04/01/versteckte-diskriminierung-beweisen-testing-als-instrument-der-antidiskriminierungsarbeit

8. Anhang

8.1 Einwilligungserklärung

Einwilligungserklärung Teilnahme am Forschungsprojekt im Rahmen einer Bachelorarbeit zu den Prozessen der Wohnungsvergabe in Nürnberg

Hiermit bestätige ich, _____,
dass ich freiwillig an dem von Magdalena Groskurth durchgeführten Interview zum Thema „Prozesse der Wohnungsvergabe in Nürnberg“ teilnehme. Ich erkläre mich damit einverstanden, dass das Interview aufgezeichnet wird.

Verantwortlich für die Befragung ist: Magdalena Groskurth, erreichbar unter magdalena.groskurth@stud.evhn.de. Der örtlich Beauftragte für den Datenschutz an der Evangelischen Hochschule Nürnberg ist erreichbar unter: datenschutz.nuernberg@elkb.de; 0171 / 2665026.

Alle Angaben werden vertraulich behandelt und die Regeln des Datenschutzes werden eingehalten. Die Daten werden auf einem datenschutzkonformen Server der Evangelischen Hochschule Nürnberg gespeichert und nur in anonymisierter Form für die Forschungszwecke ausgewertet. Die Daten sind so zu anonymisieren, dass keinerlei Rückschluss auf Personen möglich ist. Die anonymisierten Forschungsergebnisse werden in der Hochschulbibliothek Nürnberg, dem Hochschulschriftenserver der Evangelischen Hochschule Nürnberg und KiDokS veröffentlicht.

Die an dem Forschungsprojekt Teilnehmenden können jederzeit verlangen, über die von ihnen gespeicherten Daten informiert zu werden, ihre Berichtigung oder Löschung fordern und dieser freiwilligen Einwilligung widersprechen. Der Widerruf ist zu richten an die Verantwortliche der Befragung.

_____ _____

(Ort, Datum) (Unterschrift)

8.2 Interviewleitfäden

8.2.1 Leitfaden des Expertinneninterviews mit der Interviewpartnerin 1

	Hauptfrage	**Unterfrage**	**Erwartungen**	**Steuerungs- und Aufrechterhaltungsfragen**
1.) Struktur des Wohnungsmarktes in Nürnberg	Wer sind die Hauptakteure der Wohnungsvergabe in Nürnberg?		Beteiligte inkl. Funktion, institutionelle und private Wohnungsanbieter/innen	Wie sind diese Akteure miteinander verbunden? Spielt … eine Rolle als Akteur der Wohnungsvergabe? Fallen Ihnen noch weitere Akteure ein? Können Sie auf … noch genauer eingehen?
	Wie ist der Sozialwohnungsmarkt in Nürnberg aufgestellt?		Bedarfsdeckung, Konzentration in bestimmten Stadtteilen	Wie kommen Sie zu dieser Einschätzung? Wie sehen Sie das? Können Sie das etwas genauer beschreiben?
2.) Wohnungs-vergabe	Wie funktioniert die Wohnungsvergabe in Nürnberg?	Welche rechtlichen Vorgaben sind bei der Wohnungsvergabe von Seiten der privaten Wohnungsanbieter/innen einzuhalten?	Allgemeine Schilderung des typischen Vorgehens, evtl. Beispiel, rechtliche Rahmenbedingungen	Können Sie dies an einem typischen Beispiel erläutern? Wie sehen Sie das? Können Sie … noch etwas detaillierter erläutern?
3.) Vergabepraktiken	Welche verfassungsrechtlichen Grundsätze sind bei der Wohnungsvergabe von Seiten der Vermieter/innen einzuhalten?		z.B. Gleichheit, Gleichberechtigung, Fairness	Welche Gewichtung haben diese rechtlichen Grundsätze in der Praxis? Ist das eine geeignete Rechtsgrundlage, um sich

				gegen eine potenzielle Diskriminierung zur Wehr zu setzen? Können Sie ... noch etwas genauer erläutern? Wie sehen Sie das?
	Aus welchen Gründen dürfen private Wohnungsanbieter/innen rechtlich gesehen Wohnungsbewerber/innen ablehnen?		Finanzielle und persönliche Gründe (z.B. negative SCHUFA-Auskunft, Einkommen, Antipathie)	Schätzen Sie diese Gründe als legitim ein? Fallen Ihnen noch weitere Gründe ein? Wäre … ein typischer Grund, um Bewerber/innen abzulehnen? Können Sie mir zu … noch etwas mehr erzählen?
	Welche Ermessensspielräume haben Vermieter/innen bzw. Sachbearbeiter/innen von institutionellen Wohnungsanbieter/innen bei der Wohnungsvergabe?	Sind die Sachbearbeiter/innen Ihrer Einschätzung nach ausreichend auf den Ermessenspielraum vorbereitet?	Nutzung der Ermessenspielräume, Möglichkeiten zum potenziellen Missbrauch, Schulungen	Sehen Sie an dieser Stelle Veränderungsbedarf? Halten Sie diesen Ermessenspielraum für notwendig? Können Sie … noch etwas detaillierter erläutern?
	Muss der Vergabeprozess verändert werden?	Wie könnte der geänderte Vergabeprozess aussehen? Sind die Rechte der Wohnungssuchenden ausreichend geschützt?	Persönliche Einschätzung, Kritik am Vergabeprozess, Handlungsempfehlungen	Wie könnte man diese Veränderung in der Praxis umsetzen? Warum sehen sie einen bzw. keinen Änderungsbedarf? Können Sie mir zu … noch etwas mehr erzählen? Was wäre günstiger/ besser geeignet?

4.) Abschluss	Von meiner Seite aus gibt es keine Fragen mehr. Vielen Dank für Ihre Zeit und Antworten. Möchten Sie noch etwas ansprechen, dass Ihnen wichtig ist? Kann ich Sie, falls bei der Auswertung noch weitere Fragen auftreten, erneut kontaktieren?			

8.2.2 Leitfaden des Experteninterviews mit dem Interviewpartner 2

	Hauptfrage	**Unterfrage**	**Erwartungen**	**Steuerungs- und Aufrechterhaltungsfragen**
1.) Funktionsweise des Vermittlungsprozesses	Wie funktioniert die Wohnungsvermittlung der geförderten Wohnungen?	Können Sie den Prozess an einem Beispiel verdeutlichen?	Chronologische Beschreibung des Vorgehens, Dringlichkeitsstufen	Können Sie mir das etwas genauer beschreiben? Könnten Sie zu … noch etwas sagen?
		Welche Akteure sind an diesem Prozess beteiligt?	Genaue Benennung der beteiligten MitarbeiterInnen/ Institutionen inklusive Funktion	Können Sie dies in einem Schaubild aufzeichnen? Wie hängen die Akteure zusammen? Können Sie … etwas detaillierter beschreiben?

2.) Merkmale der Dringlichkeitsstufen und Zuordnungsprozesse	Was sind die Merkmale der verschiedenen Dringlichkeitsstufen?		Deutliche Rangordnung von z.B. Obdachlosigkeit, Schwangerschaft, Behinderung darstellen	Gibt es eine eindeutige Rangfolge der Merkmalen hinsichtlich der Dringlichkeit? Wie werden die Merkmale erfasst? Was zeichnet die Dringlichkeitsstufen aus? Können Sie … etwas genauer erläutern?
	Wer entscheidet, welche Merkmale/ Kriterien zu welcher Dringlichkeit führen?		Regionale Entscheidung oder bundes-/ landesweites Konzept	Wer war an der Entscheidung beteiligt? Gibt es regionale Unterschiede? Können Sie … etwas genauer beschreiben?
	Wie erfolgt die Zuordnung zu den Dringlichkeitsstufen? Welchen Ermessenspielraum haben die Mitarbeitenden bei der Zuordnung?		Erläuterung des Vorgehens, Evtl. Monitoring, Kontrollmechanismen	Wie gehen Sie bei der Zuordnung vor? Ist die Zuordnung zu den Stufen verbindlich? Wie sehen ihre Vorgaben dabei aus? Was sind Ihre Arbeitsweisen? Können Sie das Vorgehen an einem typischen Beispiel erläutern? Können Sie mir … etwas genauer beschreiben? Gibt es eine Kontrollinstanz für die Zuordnung zu den Dringlichkeitsstufen?

3.) Problematik der langen Wartezeit	Gibt es typische Gründe, warum Menschen lange auf geförderten Wohnraum warten?		z.B. zu hohe Ansprüche oder schwer zu vermitteln wegen bestimmten Merkmalen	Wie sehen Sie das? Was wäre geeignet, um die Wartezeit dieser Personen zu verkürzen? Können Sie das genauer erläutern?
4.) Abschluss	Von meiner Seite aus gibt es keine Fragen mehr. Vielen Dank für Ihre Zeit und Antworten. Möchten Sie noch etwas ansprechen, dass Ihnen wichtig ist? Kann ich Sie, falls bei der Auswertung noch weitere Fragen auftreten, erneut kontaktieren?			

8.2.3 Leitfaden des Experteninterviews mit dem Interviewpartner 3

	Hauptfrage	**Unterfrage**	**Erwartungen**	**Aufrechterhaltungs- und Steuerungsfragen**
1.) Einstieg/ Aufwärmen	Wie lange arbeiten Sie schon als Sachbearbeiter/in im ImmoCenter der wbg?	Wie kam es dazu?		

2.) Vergabeprozess	Können Sie mir den typischen Vergabeprozess im ImmoCenter der wbg an **einem Beispiel** beschreiben?	Wie sieht der Vergabeprozess bei einer öffentlich geförderten Wohnungen aus? Wie gestaltet sich der Vergabeprozess bei einer freifinanzierten Wohnung?	Chronologische Erläuterung des Vorgehens, Erläuterung der verschiedenen Prozesse	Können Sie diesen Prozess an einem Beispiel verdeutlichen? Wo liegen die Unterschiede? Können Sie mir … etwas genauer erläutern? Könnten Sie zu … noch etwas sagen?
3.) Ermessensspielraum *Bestenfalls im Kontext von 2.) erfragen!*	Wie sieht der Ermessensspielraum aus, den Sie bei der Vergabe von Wohnungen haben?	Werden Sie z.B. durch Schulungen oder in der Arbeitseinweisung auf den Ermessensspielraum vorbereitet?	Darstellung der internen Vorgaben und Arbeitsweise	Wie gehen Sie selbst mit dem Ermessenspielraum um? Wie sehen Sie das? Können Sie mir das noch etwas genauer beschreiben?
		Welche Auswirkungen hat das Portal *My Real ID* auf den Ermessensspielraum der Sachbearbeiter/innen?	Nennung möglicher Algorithmen, die eine Vorauswahl treffen und individuelle Einschätzung der/des Interviewten	Wie kommen Sie zu dieser Einschätzung? Ist die Nennung des Namens und der Staatsangehörigkeit im Bewerbungsportal *My Real ID* notwendig? Inwiefern? Können Sie mir … etwas genauer erläutern?
4.) Auswahl der Bewerber/innen	Auf welche Merkmale der Bewerber/innen achten Sie bei der Vergabe von Wohnungen?	Wie werden diese Merkmale bei Ihnen erfasst?	Nennung konkreter Merkmale (z.B. Einkommen, Herkunft, Sprache, Sozialer Status, Berufsstand, Auftreten)	Ist … für Sie relevant? Welcher Bewerber/innen bekommen meist schnell eine Wohnung? Bei welchen Bewerber/innen gestaltet sich die Wohnungssuche als schwierig? Welche Bewerber/innen werden abgelehnt?

5.) Entscheidung für eine/n Bewerber/in	Wie gehen Sie damit um, wenn mehrere Personen gleichermaßen für das Mietobjekt geeignet sind?	Treffen Sie die Entscheidung eigenständig oder müssen Sie diese mit anderen Mitarbeiter/innen abstimmen?	Beispiele aus dem Arbeitsalltag, Erläuterung der Entscheidungskriterien und Arbeitsorganisation	Können Sie Beispiele aus dem Arbeitsalltag dafür nennen? Was entscheidet dann über eine Zusage oder Ablehnung der/des Bewerbers/in? Wie sehen Sie das? Können Sie … noch genauer erläutern?
6.) Einbezug der sozialen Gegebenheiten im Quartier	Welche Bedeutung hat die Herstellung einer stabilen Nachbarschaft bei der Wohnungsvergabe?	Wie würden Sie eine stabile Nachbarschaft definieren?	Beispiele für eine „funktionierende“ Nachbarschaft aus dem Arbeitsalltag, Eigentheorien	Können Sie ein Beispiel für eine stabile Nachbarschaft nennen? Woran erkennt man eine instabile Nachbarschaft? Hängen Merkmale wie Einkommen, Sozialleistungsbezug oder Migration mit der Stabilität der Nachbarschaft zusammen? Wie sehen Sie das? Können Sie mir … etwas genauer erläutern?
		Wie trägt Ihr Belegungsmanagement dazu bei, dass eine stabile Nachbarschaft hergestellt wird?	Kategorisierung der Bewerber/innen, Nennung der Stadtgebiete in denen Bewerber/innen mit geringem Einkommen/ Status angesiedelt sind	Wissen Sie, welche Bewohner/innen sich in bestimmten Stadtteilen konzentrieren? Orientieren Sie sich daran bei der Wohnungsvergabe?
7.) Bewertung des Vergabeprozesses	An welchen Stellen des Vergabeprozesses sehen Sie einen Weiterentwicklungsbedarf?		Persönliche Einschätzung, Veränderungsbedarf, Handlungsempfehlungen	Warum sehen Sie das so? Können Sie mir das etwas genauer erläutern? Was wäre besser geeignet? Wie könnte man dies in der Praxis umsetzen?

8.) Abschluss	Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit für dieses Interview genommen haben. Ich habe keine weiteren Fragen mehr. Gibt es etwas, was Ihnen noch wichtig wäre zu sagen? Kann ich mich, falls bei der Auswertung des Interviews noch weitere Fragen auftreten, erneut bei Ihnen melden?			

8.3 Transkripte

8.3.1 Transkriptionszeichen

Tabelle 2: Transkriptionszeichen

, oder .	Kurzes Absetzen der Stimme
[I: Ja]	Einwurf des/der anderen Gesprächspartners/in, der kürzer als 2 Sekunden ist
(+)	Kurze Pause (ungefähr 1 Sekunde)
(++)	Mittlere Pause (pro Sekunde ein +)
(X Sekunden Pause)	Lange Pause (über 4 Sekunden, Sekundenanzahl angegeben, z.B. 6 Sekunden Pause)
?	Frageintonation
/	Abbruch
(h)	Formulierungshemmung, Drucksen
<u>Wort</u>	Auffällig starke Betonung
(lacht), (liest ab), (holt Unterlagen)	Charakterisierung von nichtsprachlichen Vorgängen und emotionalen non-verbalen Äußerungen
(?)	Ein Wort unverständlich (Bei mehreren unverständlichen Wörtern: pro Wort ein ?)
I: Das ist interessant IP: [Da fällt mir noch ein	Ins Wort Fallen (Einsatz mit der eckigen Klammer ungefähr markieren)
I: Das müssten Sie mir noch etwas [genauer erläutern IP: [Ich sage es mal so	Gleichzeitiges Sprechen (Einsatz durch einen Absatz markieren, nach Beendigung des gleichzeitigen Sprechens erfolgt ein neuer Absatz)

Quelle: (In Anlehnung an Freier, 2020, S. 3, eigene Darstellung)

8.3.2 Transkript des Expertinneninterviews mit der Interviewpartnerin 1

I: Interviewerin; IP: Interviewpartnerin 1

I: Vielen Dank, dass Sie sich heute die Zeit nehmen, um mit mir über die Wohnungsvergabe in Nürnberg zu sprechen. Wie wir bereits vorab besprochen haben, werde ich das Interview aufzeichnen, Ihre Aussagen werden aber so anonymisiert, dass kein Rückschluss auf Ihre Person möglich ist. In meiner Arbeit geht es wie gesagt um die Prozesse der Wohnungsvergabe in Nürnberg und mögliche Herausforderungen für bestimmte Personengruppen. Sie können sich für die Beantwortung der Fragen jeweils so viel Zeit nehmen, wie Sie brauchen. Ich hatte Ihnen ja vorab schon zugeschickt, dass sich das Interview in drei Blöcke: die Struktur des Wohnungsmarktes in Nürnberg und (+) die Vergabe und Vergabepraktiken, gliedert, ähm, also die Fragen. Dann würden wir mal anfangen mit der Struktur des Wohnungsmarktes in Nürnberg und direkt mit der Frage, wer die Hauptakteure der Wohnungsvergabe in Nürnberg sind?

IP: (++) Also wir haben natürlich die wbg, als unseren größten Vermieter auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt (h) bei dem auch viele unserer Kunden im SGB II und SGB XII wohnen. Dann haben wir natürlich noch eine gute Trägerlandschaft (h) an Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften. Und (h) die decken auch den Sozialwohnungsmarkt ab. Da haben wir eigentlich einen ganz guten Standard, allerdings sind natürlich in den letzten Jahren viele Wohnungen weggefallen, aber es sind auch in den letzten Jahren doch wieder einige dazugekommen, wir konnten jetzt gerade in der Brunnerstraße, konnte man auch gestern in der Zeitung lesen, ein Objekt mir rund hundert Wohnungen (h) neu belegen. [I: Mhm] Und zum anderen haben wir natürlich das (h) große Feld der Privatvermieter, [I: Mhm] also auch hier haben wir eine ganz große Anzahl (+) und (h) auch sehr viele Klienten kommen bei uns bei Privatvermietern unter. [I: Mhm] (++) Genau. (+) Ich weiß nicht, wenn Sie es bräuchten, könnte ich Ihnen vielleicht auch nochmal die genaue Anzahl von Wohnungen benennen, die wir in Nürnberg haben?

I: Sehr gerne. (+) Ja.

IP: Kann Ihnen das mal, ich könnte es sofort holen. Moment. [I: Mhm] (Steht auf und holt aus einem Schrank Unterlagen.) (28 Sekunden Pause) (liest) Also wir haben zum Beispiel (6 Sekunden Pause) in Nürnberg (++) 97000 Wohnungen von (h) also Eigentumswohnungen. [I: Mhm] (+) Dann von Privatpersonen 102000. (+++) Wohnungsgenossenschaften: 17525, kommunales Wohnungsunternehmen: 18666, privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen: 17200. Andere privatwirtschaftliche Unternehmen: 4323 Bund oder Land: 7700 und noch andere Organisationen: 6023. (6 Sekunden Pause). Ja, müsste man dann jetzt noch addieren.

I: Mhm. Das kann ich auch machen (lacht)

IP: Das können Sie machen, ich kann es Ihnen auch noch nachschicken. Genau.

I: Ist das [IP: Genau] aus Ihren Recherchen oder woher haben Sie die Zahlen?

IP: Das ist auf, (h) das kann ich Ihnen sagen, (+) das ist Daten des Statistischen Amtes. [I: Mhm] (6 Sekunden Pause) Und zwar (+) Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013, Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011. (+) Soll ich Ihnen da den Link schicken? [I: Gerne] Da könnt / Okay. [I: Das wär super.] Da können Sie komplett, dann den Wohnungsmarkt (+++) also da finden Sie alle Infos dazu. [I: Mhm] Auch die Wohnungsgrößen und so weiter. Vielleicht auch ganz interessant. Genau.

I: Jetzt haben Sie schon ganz viele (+) Akteure so aus dem Bereich der VermieterInnen aufgezählt, aber gibt es auch noch andere Akteure, die sich einmischen in den Vergabeprozess?

IP: Also was es natürlich noch gibt, was wir da jetzt nicht umfasst haben sind Vermieter von pensionsähnlichen Unterbringungen. Also das haben wir auch, die sind hauptsächlich in dem Bereich der Menschen mit Migrationshintergrund tätig. (h) So aus meiner Erfahrung raus, ich kann es jetzt nicht statistisch belegen, aber die Erfahrung, die ich mache, ist äh handelt sich es in der Regel tatsächlich sowohl bei den Vermietern um (h) Menschen mit Migrationshintergrund, als auch bei den Klienten, die dann einziehen. Das sind oft sehr einfache Standards. Das sind Wohnhäuser, wo entweder Wohnungen nach Zimmern vermietet werden oder die eben vorher schon so Art Pensionen waren und die dann teilweise zu erheblichen Preisen vermietet werden. Also das wären mal die Akteure und zum andern natürlich der Mieterverein. (+) Was gibt es noch? Ja Parteien. Also Parteien würden sich, (h) interessieren sich zumindest auch für den für den Wohnungsmarkt, also unsere äh (h) also ich sag mal eher unser Stadtrat. So (+) Stadtratsabgeordnete und was gibts noch? (+++) Also sonst fällt mir jetzt nicht, keine weiteren Akteure ein. [I: Mhm] Genau.

I: (++) Okay.

IP: Fallen Ihnen noch, denken Sie jetzt noch speziell an?

I: (+) Ne. Ne.

IP: Genau. Also was natürlich auch vorkommt ist, dass eben auch, es gehört irgendwie darum auch zu diesen pensionsähnlichen Unterbringungen, dass es eben scheinbar auch Vermieter gibt, die gezielt dann auch Personen nach Nürnberg holen, also das ist hier nicht in so einem großen Umfang wie es in anderen (+) Städten, wie äh Duisburg gibt, dass die eben aus Rumänien Arbeiter auch hier tatsächlich ähm ja, (h) dass die hierher kommen, weil sie hier jetzt dann einen Wohnraum [I: Mhm] bekommen. Und oft ist das dann auch mit einem Arbeitsangebot verbunden. [I: Mhm] Ja also solche Konstrukte haben wir auch.

I: Okay. (++)

IP: Das ist so ein Abzugswohnungsmarkt letztendlich. [I: Mhm] (5 Sekunden Pause)

I: Und allgemein, wenn man sich jetzt mal genau den Sozialwohnungsmarkt in Nürnberg anschaut. Wie ist da ihre Einschätzung, also genügen die Sozialwohnungen? Gibt es in bestimmten Stadtteilen vermehrt Sozialwohnungen und in andern weniger?

IP: (++) Tatsächlich haben wir bestimmte Bündelungen von Sozial- von geförderten Wohnungen, wir haben zum Beispiel in der Südstadt relativ wenige, wir haben recht viele Richtung Nordostbahnhof, wir haben sehr viele in Langwasser, das liegt einfach daran, wo es eben Grundstücke gab. [I: Mhm] Also das ist einfach ähm städteplanerisch, wo eben Freigrundstücke waren, die eben von den äh (h) Erbauern von ähm Wohnungsbaugesellschaften gekauft werden konnten oder im Eigentum waren. Dort gibt es eben auch diese geförderten Wohnungen. Also es liegt eher an der eigentlichen Grundstückssituation, also es verteilt sich nicht gleichmäßig über die Stadt. [I: Mhm] (+) Genau. Äh, es ist dann auch oft so, dass unsere Kunden, die haben bestimmte Vorlieben, äh die wollen immer gerne zentral wohnen. Also das ist so eine Erkenntnis. Die Peripherie ist nicht so beliebig, zum Beispiel war das jetzt in der Brunnerstraße so. Die Brunnerstraße müssten Sie sich mal in Google anschauen, die ist glaub ich so Richtung Eibach also mehr äh [I: Mhm] ziemlich dezentral gelegen. Und ähm das war gar nicht so einfach die Wohnungen dann (+) zu belegen auf dem ersten Blick, weil nicht alle Personen, die wohnungssuchend waren, wollten dann so weit rausziehen. [I: Mhm] Ne, also das ist äh schon so eins der Merkmale, dass die Klienten grob gesprochen, da gibts natürlich auch Ausnahmen, aber gerne zentral wohnen. [I: Mhm, mhm] Genau.

I: Und würden Sie [IP: Mhm] einschätzen, dass die Anzahl der geförderten Wohnungen in Nürnberg bedarfsdeckend sind?

IP: Nein, also natürlich ist der Bedarf größer, als äh der momentan angeboten werden kann. Da müssten Sie sich aber nochmal an den Herrn [*Name anonymisiert; Mitarbeiter Wohnungsvermittlungsstelle*] wenden, der wäre hier der Fachmann dafür.

I: Mhm. Okay.

IP: Genau, aber wir haben natürlich eine Warteliste, die liegt immer ungefähr bei rund 8000 Personen und daraus lässt sich schon schließen, dass die Wohnungen nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind. Was ich vom Herrn *[Name anonymisiert; Mitarbeiter Wohnungsvermittlungsstelle]* weiß, ist tatsächlich, dass gerade im Ein-Personen-Bereich es auch schwieriger ist, weil ähm die Wohnungen oft nicht, (h) also da werden ja nur bestimmte Wohnungsgrößen dann auch angeboten und die Wohnungen sind dann unter Umständen nicht so vorhanden.

I: Mhm. (++) Mhm.

IP: Na es gibt einfach nicht so viele Sozialwohnungen für einen Ein-personen-Haushalt wie benötigt wird. [I: Mhm] Genau. (++)

I: Wenn Sie vielleicht nochmal an einem Beispiel erläutern könnten, [IP: Mhm] was so der grobe Verlauf ist, wenn ich ähm in Nürnberg eine Wohnung suche? An wen wende ich mich zuerst oder worüber kann ich Wohnungen finden?

IP: (++) Also der erste Schritt wäre sicher auf die Online-Portale zu gehen und hier zu gucken ähm, welche Angebote es gibt und für unser Klientel ist natürlich ausschlaggebend, dass man sich erst beim Jobcenter oder beim Sozialamt informiert, welche Mietrichtwerte in Nürnberg gelten für die jeweilige Haushaltsgröße und sich

natürlich eine Umzugsgenehmigung [I: Mhm] einholt. Das heißt ein Umzug in eine andere Wohnung ist nur möglich, wenn das Jobcenter oder das Sozialamt dem Umzug zugestimmt hat, und einem Umzug wird generell zugestimmt, wenn es einen Umzugsgrund gibt. Das heißt nur weil man jetzt umziehen möchte, ähm, das ist kein Umzugsgrund, sondern der Grund muss schon irgendwie fundiert sein, das heißt entweder man hat jetzt eine Krankheit oder eine Behinderung und die Wohnung passt nicht mehr, die Familie vergrößert sich, die Familie verkleinert sich ähm oder es gibt einfach andere Kriterien, die einen Umzug notwendig erscheinen lassen. Wenn dieser Umzugsgrund nicht vorhanden ist, kann der Klient natürlich trotzdem umziehen. Wir haben äh ja Freizügigkeit in Deutschland und allerdings werden dann keine Umzugskosten und keine Mietkaution vom Sozialleistungsträger übernommen, wenn der Umzug nicht genehmigungsfähig ist. [I: Mhm] Genau.

I: Mhm. (+) Und jetzt sind wir auch schon im zweiten Block direkt, in dem es um die [B: Ah okay.] Vergabeprozesse geht. Hier ist die große Überfrage, wie denn die Wohnungsvergabe überhaupt in Nürnberg funktioniert. Und da ist für mich zum Beispiel auch sowas interessant, welche rechtlichen Vorgaben VermieterInnen zum Beispiel bei der Wohnungsvergabe einhalten müssen.

IP: (+++) Ähm, wie meinen Sie das? Also meinen Sie jetzt die mietlich richtlichen Vorfristen oder meinen Sie es mehr im Zusammenhang (+) mit dem Sozialleistungsbezug?

I: (h) Beides wäre interessant. (lacht)

IP: Okay, also Vermieter müssen natürlich bestimmte Vorgaben einhalten bezüglich der Mietpreise, da wäre allerdings der Herr *[Name anonymisiert]* dann vom Mieterverein, der könnte das dann genau (+) aufführen welche (++) Vorgaben in Nürnberg dafür gelten. Für Neuvermietungen. (+) Genau. [I: Mhm] Grundsätzlich gibt es ja den Mietenspiegel und jeder Vermieter sollte sich immer an diesem orientieren. Bei Neuanmietungen ist es allerdings nicht so erforderlich wie bei Mietererhöhungen. Also bei Mieterhöhungen muss man sich an die Vorgaben des Mietenspiegels auf jeden Fall halten, bei Neu- äh Vermietungen ist man in Nürnberg zumindest ähm wird es zwar dran orientiert, aber man muss es nicht unbedingt einhalten. [I: Mhm] So ist zumindest jetzt mein Wissensstand dazu. Genau. [I: Mhm, mhm.] Mhm. Äh, und ansonsten, wenn natürlich ein Sozialleistungsbezieher eine Wohnung anmietet, dann sollte der Vermieter eben die Wohnung im Rahmen der Mietrichtwerte, die in Nürnberg gelten, anbieten. Der Kunde bekommt die jeweils von seinem Sozialleistungsträger ausgehändigt und kann die dem Vermieter vorlegen. Viele Vermieter gehen tatsächlich auch drauf ein und vermieten die Wohnung dann zum entsprechenden Preis. (+) Und der Vermieter muss in der Regel noch eine Miet- und Ausstattungsbeschreibung mit ausfüllen. [I: Mhm] Die dann beim Jobcenter vorgelegt wird, damit das Jobcenter zum Beispiel weiß: Wie ist die Warmwasserversorgung in der Wohnung, wie läuft die Heizung, ist es eine Gastherme und so weiter. Äh, da wir das einfach für die Leistungsgewährung wissen müssen, weil zum Beispiel bei der Warmwasserversorgung, wenn die dezentral ist gibts noch einen Zuschlag. Also diese Infos sind sehr wichtig. Also das Jobcenter und das Sozialamt, wir müssen möglichst viel über die Ausstattung der Wohnung wissen, damit die Leistung auch entsprechend dann gewährleistet werden kann. [I: Mhm] Genau. Und der Kunde

darf eben den Mietvertrag dann erst unterzeichnen, nachdem die Genehmigung vom Jobcenter oder vom Sozialamt vorliegt, dass die Miete in der und der Höhe übernommen wird. [I: Mhm, mhm] Genau.

I: Aber das heißt, dass die Vermieter relativ frei sind, wem sie die Wohnung geben oder welche Regeln sie dabei einhalten?

IP: (++) Würd ich sagen, ja.

I: Mhm, mhm. Okay.

IP: Genau. Ne, also die Vermieter, natürlich müssen die sich an dieses Allgemeine, wie heißts, Allgemeines Gleichheitsgesetz. [I: Mhm] Glaube ich heißt es. An (h) diese Vorgaben halten, dass sie jetzt niemanden benachteiligen können. Aber das ist natürlich sehr schwer nachzuvollziehen, also letztendlich ist der Vermieter frei darin, auf den ersten Blick zumindest, wem er dann seine Wohnung vermietet. [I: Mhm] Das wichtige ist eben auch, was wir immer wieder feststellen, das ist genau wie ein Bewerbungsgespräch, man muss sich eben sehr gut verkaufen können, das heißt man muss eine gepflegte Erscheinung aufweisen, wenn man hingeht, einfach sich gut vorbereiten. Genauso wie wenn man sich um eine Stelle bewirbt. [I: Mhm] Und wenn unsere Klienten genauso vorgehen, dann (h) bekommen die auch den Mietvertrag. [I: Mhm] Also, wenn die sich einfach gut darstellen und gut verkaufen.

I: Mhm. Vielleicht könnten Sie zu dem Allgemeinen Gleichheitsgesetz noch ein bisschen was dazu erläutern? Also welche Gewichtung hat das?

IP: (+++) Also die Gewichtung stellt sich darin, dass sie halt niemanden wegen bestimmter Merkmale benachteiligen dürfen. (+++) Letztendlich hat es aber nur eine Bedeutung, wenn sich jemand benachteiligt fühlt und geht dann dagegen vor. [I: Mhm] Ne ansonsten, wenn keiner ähm dagegen klagt oder sich im Rahmen dieses Gesetzes beschwert, wir haben ja zum Beispiel einen Antidiskriminierungsbeauftragten bei der Stadt Nürnberg, bei dem man sich beschweren könnte, also wenn sowas nicht auftritt dann äh kommt das eher gar nicht zum Tragen.

I: Mhm. (+) Haben Sie Erfahrung damit, dass jemand dann tatsächlich mit der Anspruchsgrundlage vor Gericht zieht und klagt dagegen? Wie die Erfolgschancen sind?

IP: (+) Also ich weiß da kann man, können Sie mal Googlen, da gabs in den letzten Jahren einige wenige Fälle, weil die kommen dann oft an die Presse, also es gibt hin und wieder Fälle, aber ich würde sagen für die Seite Vermietungen auf dem Wohnungsmarkt sind es sehr wenige. [I: Mhm, mhm] Weil ich denk erstens ist es ja oft sehr schwer das nachzuweisen, warum man jetzt nicht genommen worden ist. Das ist ja natürlich ein Problem, das äh kommt auch nur sehr selten vor, ich glaube in dem einen Fall war es tatsächlich so, dass die Vermieterin sich entweder entsprechend geäußert hat oder das war schon in der Ausschreibung irgendwas dringestanden. Also ich kanns jetzt nicht mehr genau sagen, aber da wars relativ eindeutig, aber im Normalfall würde es ja nicht eindeutig sein. [I: Mhm] Ich kann ja immer begründen, äh (h) zum Beispiel es

muss auch jemand in die Hausgemeinschaft passen und so weiter. Ich hab da ja auch sehr viele weiche Faktoren. [I: Mhm] Ne. [I: Mhm] Mhm genau.

I: Gibt es denn andere verfassungsrechtliche Grundsätze, die da zum Beispiel eine Gewichtung haben?

IP: (++) Also natürlich spielt die Gleichberechtigung mit rein, aber wie gesagt (h) es ist eben, nachdem wir ja auch im privatrechtlichen Handeln sind, ist es natürlich nur für eingeschränkt ähm überbrückbar. Man muss dem Vermieter natürlich auch ein gewisses Recht zusprechen, es ist sein Eigentum, ähm Personen bei sich unterzubringen, die eben auch äh in die gesamte Struktur reinpassen. Das ist natürlich auch verständlich, weil wenn ich weiß, ich hab jetzt die und die Hausgemeinschaft und da kommt jetzt irgendjemand, der, wo man genau weiß, der würde das ganze Gefüge durcheinanderbringen, das ist wie in einem Job letztendlich. Dann ähm (+) würde er sicher nicht den auswählen, sondern jemand anderen, ne? Also des ist natürlich eine sehr schwierig zu handhabende Situation. Nachdem wir hier im privatrechtlichen Handeln auch sind und in einem Handeln, dass auch nicht sehr öffentlich ist, sondern das spielt sich ja sehr im Verborgenen ab, die Vorstellungsgespräche sag ich mal, für eine Wohnungsvergabe. [I: Mhm] (+) Ne?

I: (+) Sie machen es mir ganz leicht, die Übergänge sind fließend. Jetzt sind wir auch schon in dem zweiten Block bei den [IP: Okay.] Vergabepraktiken. [IP: Okay.] Und da haben Sie jetzt gerade auch schon gesagt, dass es auch Gründe gibt, weswegen VermieterInnen auch berechtigterweise BewerberInnen ablehnen. Was sind denn solche Gründe? (+) Die legitim sind?

IP: (6 Sekunden Pause) Das ist eine schwierige Frage. (h) (8 Sekunden Pause) Wenn eben das Einkommen nicht entsprechend gesichert ist. (h) Vermieter kann jederzeit einen Mieter ablehnen, der eben nicht das entsprechende Einkommen hat, um sich die Wohnung leisten zu können. [I: Mhm] Ne? Also das wäre durchaus ein legitimer Grund. [I: Mhm] Den Mieter abzulehnen, [I: Mhm] letztendlich. Und wenn der Mieter zum Beispiel keine Bestätigung hat, dass das Jobcenter (h) die Mieter übernimmt, weil sie zu hoch ist oder er keine Umzugsgenehmigung hat, dann ist das durchaus auch ein legitimer Grund, dass der Vermieter dann den Mieter natürlich nicht nimmt. [I: Mhm] (+) Genau.

I: Mhm. Müssen VermieterInnen das irgendwie begründen, wenn sie BewerberInnen ablehnen?

IP: (+++) Sie müssen es nur begründen, wenn jemand ähm dagegen vorgehen würde, weil er sich diskriminiert fühlt, ansonsten sehe ich jetzt aus dem Rechtlichen keine Begründungspflicht, warum das jemand begründen müsste. [I: Mhm, mhm] Weil es ist ja so, es bewerben sich 20 Leute und einer wird eben genommen, und da muss ich nicht den anderen 19 quasi sagen, warum sie jetzt nicht genommen werden, sondern höchstens, wenn sich jetzt einer sagt: „Ich bin jetzt nicht genommen worden, weil“. (+) Dann müsste es unter Umständen eine Begründung erfolgen, aber im Normalfall begründet es sicherlich kein Vermieter, warum er jetzt den einen nimmt und nicht den anderen. [I: Mhm] Genau.

I: Sie haben es gerade auch schon angesprochen mit dem Finanziellen. Das ist so das was ich tatsächlich kenne, die klassische SCHUFA-Auskunft, die man [IP: Genau] ein [IP: Genau] einbringen muss, das wäre auch so ein Grund, oder?

IP: Genau, also es ist natürlich auch so, dass ein SCHUFA-Eintrag für viele Vermieter ein Ablehnungsgrund ist. [I: Mhm] (++) Und, dass es also Leute mit SCHUFA-Eintrag haben es natürlich tatsächlich erheblich schwerer auf dem Wohnungsmarkt. [I: Mhm] (+) Weil das für die Vermieter tatsächlich ein sehr gewichtiger Grund ist den Mieter nicht zu nehmen. [I: Ja] Also das ist wirklich sehr schwierig. [I: Mhm] Äh, aber es ist nicht aussichtslos, wir haben einige Kunden mit SCHUFA-Einträgen und die es dann trotzdem geschafft haben durch persönliche Überzeugungskraft eine Wohnung zu finden. Also es ist jetzt auch kein absolutes Ausschlusskriterium, aber dieser Personenkreis hat es natürlich tendenziell schwieriger. [I: Mhm] (++) [I: Mhm] Nochmal schwieriger als nur Personen die jetzt, sag ich mal, nur im Leistungsbezug sind. Das erschwert das Ganze erheblich. [I: Ja] Genau. Mhm.

I: Sie haben jetzt gerade auch schon gesagt, dass es bei Privatvermietern ganz schwer ist nachzuvollziehen, aus welchen Gründen sie eben abgelehnt haben oder wie der Ermessensspielraum ist. Aber haben Sie da auch Einblick, wie das vielleicht ist bei Sachbearbeitern bei Wohnungsbaugenossenschaften? [IP: Nein] Also welche, nein?

IP: Ich hab ne, kann ich wirklich nichts dazu sagen, da wäre es vielleicht hilfreich, wenn Sie auf die WGB oder das ESW befragen. [I: Mhm] Wie die das macht, aber soweit ich weiß, geben sicher auch keine aktive Begründung ab. [I: Mhm] Warum sie jetzt jemand nicht auswählen. Also selbst bei uns, bei unserem geförderten Wohnbau ist es ja so, schlagen wir bis zu zehn Haushalte vor und (h) derjenige, also die Wohnbaugesellschaft, die dann die Wohnung vermietet sucht sich unter diesen zehn Personen dann eben, oder zehn Haushalten, eben einen Haushalt aus. Von dem sie meint, dass er gut in ihr Objekt reinpasst. [I: Mhm] Mhm.

I: Das wäre auch noch ganz interessant, wenn Sie da vielleicht noch kurz was zu sagen könnten, also wenn geförderte Wohnungen zur Vermietung freistehen, dann suchen Sie quasi nach der Warteliste aus und schlagen die ersten zehn [IP: Genau] vor? Oder? Okay.

IP: (+) Genau und ähm nach Dringlichkeit, also die Personen, das kann Ihnen der Herr *[Name anonymisiert; Mitarbeiter Wohnungsvermittlungsstelle]* aber noch mehr sagen, aber die Personen, wir haben Dringlichkeitsstufen und es wird natürlich immer die dringlichen Personen oder Haushalte eben dann vorgeschlagen. Und äh dann wird eben einer, also zehn ist also das Maximale, manchmal schlagen wir auch nur weniger vor und davon wird dann eben einer ausgewählt und da nehmen wir keinen Einfluss drauf, also es ist nicht so, dass wir dann schreiben: „Der wäre jetzt am dringendsten“, sondern wir (h) überlassen das dann der Genossenschaft, denjenigen von den vorgeschlagenen Haushalten auszusuchen. [I: Mhm, mhm] Genau. Also auch hier findet eine Auswahl letztendlich statt, [I: Mhm] und es gibt da tatsächlich oft Personen, die mehrere Male vorgeschlagen werden und dann trotzdem nicht ausgewählt werden. [I: Mhm] (+) Genau.

I: Und was machen die Dringlichkeitsstufen aus? Was sind die Merkmale zu so einer Dringlichkeitsstufe zu gehören?

IP: (+) Äh, also zum Beispiel, also das ist jetzt nur ein eingeschränktes Wissen, was ich dazu habe, weil ich ja in dem Bereich nicht arbeite, aber es wäre zum Beispiel, wenn jetzt die Geburt von einem Kind ansteht und die Wohnung zu klein ist oder eine Räumungsklage (h) ansteht oder aus sonstigen Gründen Wohnungsverlust droht zum Beispiel. Das wären solche Dringlichkeitsstufen. [I: Mhm] Genau, oder eine Behinderung, die plötzlich eingetreten ist. Ein Unfall oder so, aufgrund dessen man eben einfach eine Erdgeschosswohnung zum Beispiel braucht. (+) Also solche Dinge würden dann berücksichtigt werden.

I: Da wäre der Ansprechpartner dann der Herr *[Name anonymisiert; Mitarbeiter Wohnungsvermittlungsstelle]*, wenns

IP: [Der Herr *[Name anonymisiert; Mitarbeiter Wohnungsvermittlungsstelle]*, genau. [I: Mhm] Genau, der weiß es ganz genau.

I: Mhm. Super. (+) Mich interessiert natürlich auch Ihre Einschätzung als Expertin, ob Sie glauben, dass an dem Vergabeprozess etwas verändert werden müsste oder ob die Rechte der Wohnungssuchenden genug geschützt sind dabei?

IP: (+) Hm. (+++) Sie stellen sehr schwierige Fragen. [I: lacht] Ähm. (4 Sekunden Pause) Meinen Sie generell die Vergaben, also sprechen Sie vom allgemeinen Wohnungsmarkt oder von unseren geförderten Wohnungen?

I: (++) Also, eher von dem Allgemeinen, aber auch die geförderten Wohnungen sind für mich interessant. Also mich interessiert Ihre Einschätzung als Expertin, da ist alles für mich wichtig, was Sie sagen.

IP: (5 Sekunden Pause) Äh ja, also ich könnte mir jetzt nicht vorstellen, als Expertin, wie man eine Wohnungsvergabe anders durchführen könnte, als dass man eben inseriert und es kommen (h) Interessenten und die bewerben sich. Weil man muss natürlich schon sagen, ähm es handelt sich um das Eigentum des Vermieters und ähm, es muss schon das Recht auch des Vermieters gelten, dass er sich in gewisser Weise die Personen aussuchen kann, weil er hat ja dann auch, wenn jetzt ein Mehrfamilienhaus, er muss ja auch gucken, dass es in diesem Haus einfach auch äh stimmig abläuft. Ne? Das heißt er muss seine Bewohner natürlich schon entsprechend zusammenstecken können, dass es auch passt. So machen das auch meines Wissens Wohnungsbaugesellschaften. Ne? [I: Mhm] Dass die Mieterstruktur natürlich schon ähm eine Rolle spielt. [I: Mhm] Also die wird auch Wohnungsbaugesellschaften machen bei ihrer Vergabe, achten die auf die Mieterstruktur, dass die nicht in ein Ungleichgewicht zum Beispiel gerät. [I: Mhm] Also das ist ja auch ganz wichtig, um einen sozialen Frieden in einem Haus zu gewährleisten, deswegen muss man dem Vermieter schon ein gewisses Auswahlrecht zugestehen. Ähm. (++) Wie so ein Prozess anders gestaltet werden kann, ne, da hätte ich jetzt ehrlich gesagt, würde mir nichts einfallen. Also ähm, klar, bei den öffentlich geförderten Wohnungen muss man natürlich andere Prozesse, wie gesagt da gehen ja die Wohnbaugesellschaften, bekommen ja auch

Vergünstigungen, damit sie dann eben auch Klientel, was eben auch vielleicht, Schwierigkeiten hat auf dem Wohnungsmarkt unterzukommen, damit sie die eben dann auch aufnehmen. Und deswegen kriegen sie auch nur eine bestimmte Anzahl an Haushalten vorgeschlagen und von diesen müssen sie sich auf einen festlegen, ne? Also ich denke, das ist ein ganz gutes Verfahren dadurch haben natürlich auch Haushalte, die es vielleicht schwieriger haben auf dem Wohnungsmarkt, eine ganz gute Chance dann unterzukommen. [I: Mhm, mhm] Ja.

IP: Haben Sie irgend, schwebt Ihnen irgendeine Idee vor, oder?

I: Also [IP: Nicht?] ich hab auch mal darüber nachgedacht, [IP: Ja, mhm] ob anonymisierte Bewerbungen Sinn machen, [IP: ah okay] aber das macht natürlich auch Sinn, was Sie sagen, dass ich als Vermieter [IP: Ja] würde natürlich auch wissen wollen wer da einzieht [IP: Genau, genau] Ja.

IP: Genau, genau, genau. Ne also es ist natürlich, wirkt tatsächlich so, dass man, dass die Mieterstruktur, das kann auch die wbg sagen, eine ganz große Bedeutung hat. [I: Mhm] Und äh man zum Beispiel nur eine gewisse Anzahl von Problem, problematischeren Haushalten zum Beispiel, in einem Objekt unterbringen kann. [I: Mhm] Ne also das ähm muss äh immer auch in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. [I: Mhm] Genau.

I: Weil [IP: Mhm] sich der Wohnkomplex sonst zu einem Problembezirk entwickelt könnte

[oder was sind da die Befürchtungen?

IP: [Könnte sein genau, genau

[I: Okay] Also das ist tatsächlich so, dass die Großvermieter darauf achten, dass äh (h) eben hier ausgewogene Strukturen vorherrschen, soweit es möglich ist. Genau weil sich sonst so ein Wohnkomplex ähm eben zu einer problematischen sozialen Struktur entwickeln kann. Das kennen wir teilweise, in Nürnberg gibt es das jetzt nicht, aber es gibt äh, soweit ich weiß in Berlin, solche riesigen Häuser, wo natürlich so eine Struktur extrem kippen kann, ne? Und das ist natürlich auch im Sinne der Stadtentwicklung und so weiter zu vermeiden. [I: Mhm] Genau. [I: Mhm] Mhm.

I: Und glauben Sie denn, dass die (h) Wohnungssuchenden genug unterstützt werden bei der Wohnungssuche? Also zum Beispiel habe ich auch die Diskussion mitbekommen, als die wbg auf dieses Portal *My Real ID* umgestiegen ist, [IP: Ja] dass da [IP: Ja] ganz viele Schwierigkeiten hatten sich online [IP: Ja] zu bewerben.

IP: Das stimmt. [I: Mhm] Also das ist tatsächlich ein Problem, also ich hab jetzt momentan keine Beschwerden mehr gehört, ich denke das hat sich jetzt mehr oder weniger eingespielt, aber es ist natürlich schon so, dass da gewisse Leute ähm einen Nachteil haben oder hatten, die eben nicht so EDV-affin waren. Also das hat dazu geführt, zumindest in der Anfangszeit, dass Personen, die EDV-affin waren, bessere Chancen hatten eine Wohnung anzumieten als die Nicht-EDV-affinen. [I: Mhm] Also das war jetzt die Chance für die, die eben hier fit waren. Ähm sowas ist natürlich in einem Sektor, der

(+) städtisch ist zum Beispiel oder gefördert, schon problematisch. [I: Mhm] Finde ich, dass man da einen Personenkreis ausgrenzt, ähm der jetzt kein EDV-Zugriff hat oder sich damit nicht auskennt. Äh, wobei ich glaube, dass tatsächlich mittlerweile die Schwierigkeiten überwunden sind und das jetzt ganz gut läuft. [I: Mhm] (+) Also das wäre natürlich so ein Hemmschuh, wenn das jetzt vermehrt kommen würde, dann würden natürlich bestimmte Personengruppen mehr ausgegrenzt werden als jetzt, ne? [I: Mhm] Wenn das flächendeckendende Ausmaße annimmt, sag ich mal. [I: Mhm] Genau.

I: Ähm und was wären [IP: Mhm] so Unterstützungsmöglichkeiten, wenn ich als Wohnungssuchende tatsächlich merke, ich finde keine Wohnung, aus welchen Gründen auch immer, an wen könnte ich mich wenden? Oder wenn ich tatsächlich auch das Gefühl habe, ich bewerbe mich immer wieder und irgendein Merkmal [IP: Mhm, mhm] von mir hindert mich daran eine Wohnung zu bekommen?

IP: (+) Ähm, also wir haben jetzt keine direkte Unterstützung bei der Wohnungssuche, aber was zum Beispiel ein Angebot wäre, ist sicher der Allgemeine Sozialdienst beim Jugendamt oder unser Sozialpädagogischer Fachdienst, da kann sich ja jeder Bürger letztendlich hinwenden, der eine mannigfaltige Problemlage hat. Also das ist nicht festgelegt auf bestimmte Problemlagen. Der ASD beim Jugendamt ist zuständig bei Personen mit Kindern und unser Sozialpädagogischer Fachdienst ist zuständig für Haushalte ohne Kinder. Und die würden dann sicher auch mal unterstützen und sagen: „Man könnte das und das besser machen“ oder: „Haben Sie schonmal an das gedacht?“ oder ähm (h) keine Ahnung: „Vielleicht liegt es an dem und dem Punkt.“. Das mal aufarbeiten. Also das wäre so ein Punkt, der mir einfällt. Ob es jetzt bei irgendwelchen freien Trägern noch Unterstützungsmöglichkeiten gibt in dieser Hinsicht, das weiß ich jetzt nicht. Aber das könnte theoretisch, wäre vielleicht nochmal zu recherchieren, ob es bei der Stadtmission, bei der AWO ähm bei der AWO sicher auch für Menschen mit Migrationshintergrund im Rahmen der Migrationsberatung könnte ich mir vorstellen, dass sie auch in der Richtung [I: Mhm] hm beraten. [I: Mhm] Ne? Genau.

I: Spielen da Mietervereine auch eine Rolle?

IP: Äh eher weniger. [I: Okay, mhm] Ne, weil die Mietervereine beraten nur, wenn man eine Wohnung hat und hat Probleme damit. [I: Okay] Aber nicht im Vorfeld bei der Wohnungssuche. [I: Mhm] Ähm mir würde jetzt kein nichts einfallen, wo man sich hinwenden könnte, wenn man da Probleme hat. [I: Mhm] Also ich denke, da ist man doch ziemlich auf sich gestellt mit [I: Mhm] dieser Frage der Wohnungssuche. Also ich denke am hilfreichsten ist es eben sein eigenes Netzwerk anzuzapfen. Das ist eben auch eines der Punkte, dass eben nur rund 50% der Wohnungen öffentlich ausgeschrieben werden, und 50% im Normalfall unter der Hand, also von Privat zu Privat vergeben werden. Das heißt der Vormieter sagt:: „Mein Freund oder so, der sucht gerade eine Wohnung.“ Also das ist, das wäre auch nochmal ein wichtiger Punkt. Dass eben das Netzwerk bei der Wohnungssuche das allerwichtigste ist, dass man einfach Freunde fragt, dass man in seiner Community fragt, dass man bei Supermärkten auf die Aushänge guckt, also das ist eigentlich das wichtigste, ähm Erfolgsmodell [I: Mhm] bei der Wohnungssuche. Ich meine, das weiß jeder der schonmal eine Wohnung gesucht hat, dass sehr viele Menschen darüber eben dann auch die Wohnung gefunden haben, ne? [I: Mhm] Und das ist aber zum Beispiel so eine Grauzone, die ist einfach auch nicht erfasst und man

kann deswegen auch das Angebot auf dem Wohnungsmarkt, kann man eben nur sehr schwer abbilden. Weil eben das, was öffentlich angeboten wird nur äh ein geringer Teil ist. [I: Mhm] Also das heißt, nur weil jetzt nicht so viele Wohnungen zum Beispiel ähm in ImmoScout inseriert sind, heißt das nicht, dass das Angebot nicht unbedingt da ist, ne? [I: Mhm] Also das ist tatsächlich ähm sehr schwierig den Wohnungsmarkt äh transparent zu machen. [I: Mhm] Der Wohnungsmarkt ist auch tatsächlich nicht statisch, das ist auch ganz interessant, weil wir haben ja eine bestimmte Anzahl an Wohnungen oder Häusern, Wohnungen wissen wir nicht, aber wir haben eine bestimmte Anzahl an Häusern in Nürnberg und ähm dann sind in den letzten Jahren ja sehr viele Personen zugezogen, also die Bevölkerungszahl ist gestiegen. Ähm der Wohnbau hat ja erst in den letzten Jahren massiv zugenommen, der Neubau. Und trotzdem waren die Leute nicht auf der Straße, sondern die Leute haben irgendwo gewohnt, ob das jetzt gut war oder schön, wäre jetzt eine Frage, aber sie sind irgendwo untergekommen und das ist ganz interessant, dass der Wohnungsmarkt ein relativ dehnbares Objekt ist. Man öffnet dann zum Beispiel Sachen, die man vielleicht vorher nicht vermieten konnte. Die einfach in einem schlechten Zustand sind, die werden plötzlich abgenommen. Während sie vorher nicht abgenommen worden sind. Man baut vielleicht noch ein Dachgeschoß aus, man baut noch ein Souterrain aus, ähm man teilt Wohnungen, [I: Mhm] man vermietet dann halt die Wohnungen mit drei Zimmern nicht an eine Person, sondern drei. Also wie gesagt, der Wohnungsmarkt ist jetzt kein statisches Objekt, sondern äh er ist veränderbar. [I: Mhm] Ohne dass sich an der Bausubstanz erstmal etwas verändert, also das finde ich auch ein sehr interessantes Phänomen.

I: Mhm, mhm. Also wusste ich auch noch nicht, so habe ich es noch nicht gesehen. [IP: Doch] Ja.

IP: Doch, genau. Ja habe ich jetzt eben auch gelernt in den letzten Jahren mit den massiven Zuzügen, [I: Mhm] dass es möglich war diese Menschen noch in den bestehenden Objekten unterzubringen. [I: Mhm] Genau.

I: Sie meinen jetzt mit den Zuzügen, dass 2015, 2016 viele Geflüchtete nach Deutschland kamen oder was meinen Sie?

IP: Es hat schon vorher angefangen. [I: Mhm] Es hat ja schon äh eigentlich 2011, 2012 als die Freizügigkeit mit Rumänien und Bulgarien ähm kam, da wurde ja schon ähm der Wohnungsmarkt ähm von Eck außen zusätzlich, ja mehr Wohnungen nachgefragt. [I: Mhm, mhm] Genau. Das war schon das erste, da sind schon äh die Steigerungen in der Einwohnerzahl gewesen. [I: Mhm] Genau. (++) Also das hat schon, und es war, ich hab teilweise, man müsste jetzt gucken, das können Sie auf dem Statistischen Amt schauen, wie sich die Einwohnerzahl entwickelt hat, aber es hat schon sehr viel früher angefangen. [I: Mhm, mhm] Genau.

I: Okay. [IP: Mhm] Vielen Dank für die vielen Informationen. Also von meiner Seite aus gibt es jetzt keine Nachfragen mehr, das wäre es jetzt. [IP: Mhm, okay] Gibt es etwas, was Ihnen vielleicht noch wichtig ist? Also am Anfang (im Vorgespräch) hatten Sie ja auch etwas dazu gesagt, was zum Beispiel Vorteile sein können, Sozialleistungsempfänger als Mieter zu haben.

IP: Ah, genau. Das könnte man vielleicht noch erwähnen. Also hm es ist natürlich so, dass es auch Vermieter gibt, die gerne Sozialleistungsempfänger nehmen, weil sie wissen, dass die Miete vom Amt relativ sicher kommt. Also eine sehr große Sicherheit besteht für den Vermieter darin, Personen zu nehmen, die im Rentenalter sind und Sozialleistungen vom Sozialamt beziehen. Weil wie gesagt, dieser Personenkreis wird im Normalfall bis zu seinem Lebensende im Sozialleistungsbezug bleiben. [I: Mhm] Weil äh, wenn die Rente eben nicht auskömmlich ist, wird sie sich kaum so erhöhen, dass sie dann irgendwann auskömmlich ist, es sei denn es handelt sich um Personen, die schon nur noch einen geringen Leistungsanspruch haben und die durch Rentensteigerung dann irgendwann da rausfallen. [I: Mhm] Sowas kommt hin und wieder schonmal vor, aber ähm das ist eher die seltenere Variante, weil ja auch der Regelsatz immer steigt. Das heißt die Rentenerhöhungen werden immer wieder durch die Regelsatzerhöhungen ausgeglichen, deswegen ähm führt auch eine Rentensteigerung nicht unbedingt dazu, dass jemand dann aus dem Leistungsbezug rausfällt. Und dann ist es für den Vermieter natürlich ne relativ große Sicherheit. Und ähm im Jobcenter ist es ein bisschen anders, weil äh die Personen ja durch eine Arbeitsaufnahme zum Beispiel wieder von Leistungen unabhängig werden können. Und dann ist es natürlich, überweist ja unter Umständen nicht mehr das Amt die Miete, sondern der Klient muss sich wieder selbst drum kümmern. Ne? Also die Sicherheit für den Vermieter ist relativ hoch im SGB XII eben. [I: Mhm] Aber wie gesagt auch ähm unsere Jobcenterkunden, ähm also ich hab auch den Eindruck, dass bei unseren Jobcenterkunden auch tatsächlich die Vermieter nicht unbedingt größere Bedenken haben diese Mieter aufzunehmen. [I: Mhm] Weil sie ja wissen, dass äh die Miete vom Jobcenter übernommen wird und wenn der Kunde einen guten Eindruck macht, äh spricht im Normalfall eigentlich auch nichts dagegen den aufzunehmen. Also wie gesagt, die allermeisten unserer Kunden haben auch eine Wohnung, das ist für mich immer so ein Argument, (lacht) [I: Mhm] wo ich immer sag: „Es wohnen eigentlich alle unserer Kunden, also müssen sie ja irgendwie eine Wohnung gefunden haben." [I: Mhm] Also, ne? Das ist, ich mein, ich weiß nicht, ob das jetzt als Argument zählen kann, aber [I: (lacht)] äh, weil dann immer es kommt dann ja aus verschiedenen Kreisen der Vorwurf: „Ja, die Kunden finden nichts und der Mietrichtwert ist zu gering und", aber dann sag ich immer: „Aber es wohnen alle unsere Kunden, also müssen sie ja irgendwie die Möglichkeit gehabt haben, eine Wohnung zu finden." Ne? [I: Mhm] Es kann natürlich sein, sie haben es ja vorher gefunden, als sie noch gearbeitet haben, aber wie gesagt, ähm für mich zählt es. Ich sag dann immer das Faktische: „Die Leute sind da und wir haben im Monat ungefähr 100 Umzüge, das heißt auch Leute aus dem Leistungsbezug ziehen um und finden eine Wohnung." Also das ist zumindest für mich ein Argument ähm, dass auch Personen mit Sozialleistungsbezug von Vermietern eingemietet werden. [I: Mhm] Sonst könnten wir nicht im Monat ungefähr 100 Umzüge haben. [I: Mhm, mhm] (+) Natürlich kenn ich jetzt nicht dahinter die Schwierigkeiten, die die Personen hatten, auch nicht, ob sie jetzt 10 Jahre gesucht haben oder nur 3 Monate, ne? Das weiß ich nicht. Ich kann es nur faktisch sagen, dass äh Personen umziehen in eine neue Wohnung. [I: Mhm] Aus dem Sozialleistungsbezug heraus. [I: Ja] Also das sind die Fakten, die ich kenne. Ich kenne nicht die Fakten dahinter, welche Mühe die Personen hatte, da könnte man jetzt unter Umständen nochmal einen Sachbearbeiter befragen, [I: Mhm] wäre vielleicht auch interessant, weil der kennt ja seine Kunden und weiß: „Okay der hat jetzt aber schon 10 Jahre gesucht und das war verdammt schwierig." [I: Mhm] Zum Beispiel, also wäre vielleicht auch nochmal ein Hinweis mit einem Sachbearbeiter vom Jobcenter zum Beispiel, [I: Mhm] der tatsächlich die Kunden kennt

[I: Mhm] und was die für Probleme haben. Könnt ich mir jetzt auch nochmal vorstellen, [I: Mhm] dass das vielleicht ein Interviewpartner wäre.

I: Ja, das ist ein guter Tipp, danke. Ja.

IP: Genau, ja wäre interessant, denke [I: Mhm] ich das mit aufzunehmen. Weil die wirklich halt aus der Praxis wissen, die Kunden sprechen vor und erzählen ja dann vielleicht auch: „Also ich hab jetzt aber sehr viel Mühe gehabt." oder die Umzugsanfrage war schon vor zwei Jahren und jetzt nach zwei Jahren hat er erst was gefunden. [I: Mhm] Und dann fragt man vielleicht nochmal nach: „Wie ist denn das gelaufen?" oder so [I: Mhm, mhm] Genau. [I: Ja] Ja, das wäre vielleicht, also da könnte ich auch sicher auch einen Kontakt [I: Mhm] herstellen, wenn Sie da Interesse [I: Mhm] dran haben.

I: Das wäre bestimmt spannend ja [IP: Mhm] super.

IP: Also wie gesagt, wichtig fände ich auch den Mieterverein, weil der Mieterverein ja auch Beratungen für unsere Kunden durchführt.

I: Mhm, genau den habe ich auf dem Schirm, genau ja.

IP: Genau, wir geben ja Gutscheine aus [I: Mhm] äh, wenn hier ein Kunde Probleme mit seinem Vermieter hat oder zum Beispiel die Heizkostenabrechnung nicht plausibel erscheint und dadurch hat der Mieterverein, der macht das ja jetzt seit 2011 glaub ich, also hat schon eine hohe Anzahl unserer Klienten gesehen mit deren Problemen. Und ich denke, dass es auch ein wichtiger Punkt ist, denn dadurch lässt sich auch sehen, dass die Leute vielleicht auch schon tendenziell eher in schwierigeren Mietverhältnissen wohnen, wo der Standard unter Umständen auch nicht so gut ist [I: Mhm] Also ich gehe davon aus, wir habe einen großen Anzahl an Leuten, die wohnen in relativ normalen Wohnbausubstanzen, jetzt bei den Wohnbaugesellschaften. Also das sind einfach ganz normale Wohnungen, da wohnen unsere Klienten, da wohnen normale Bürger ähm oder eben auch andere Bürger, die eben arbeiten. Aber es gibt eben auch diese Substandardwohnungen und ich denke da haben wir auch schon ein Teil von Personen, die in solchen Substandardwohnungen wohnen. [I: Mhm] Und da ist glaube ich schon der Mieterverein, weiß dann ganz gut Bescheid ähm, weil er natürlich die Probleme sieht.

I: Mhm, das ist sehr interessant mit den Substandardwohnungen. [IP: Ja] Was zeichnet die denn aus, also dass es eigentlich eine zu geringe Fläche ist oder was sind so Merkmale?

IP: (++) Sie sind jetzt gerade weg gewesen. (Internet hängt)

I: Ah, Entschuldigung.

IP: Was zeichnet, ich habe jetzt nur noch verstanden: „die Substandardwohnungen, was zeichnet die aus?".

I: Genau, ob das dann zum Beispiel eine zu geringe Fläche, Wohnfläche eigentlich ist [IP: Ja] oder schlechte Standards?

IP: Das kann beides sein. [I: Mhm] Also das kann eine Überbelegung sein, also teilweise auch so Zimmer oder äh ich weiß eben auch, dass das teilweise so komische Kellerwohnungen sind. Hatten wir erst so einen Fall, das sind tatsächlich mehr so Kellerräume, wo die Leute dann angemietet haben, also das weiß ich jetzt eben zufällig, weil wir da gerade was hatten, ähm wo auch uns, also wir schicken dann oft eben auch den Außendienst hin, das wär natürlich auch noch ein Tipp. [I: Mhm] Unsere Mitarbeiter vom Außendienst, weil die natürlich auch in die Wohnungen reingehen, die wissen natürlich am besten, wie die Wohnungen ausschauen, [I: Mhm] weil das sind die einzigen von uns, die in die Wohnungen reingehen. [I: Mhm] Und die können genau sagen, wie das genau aussieht, also ich war selbst jetzt damit unterwegs. Und dann gibt es eben wirklich die ganz normalen Wohnungen völlig unauffällig und es gibt eben auch die, die tatsächlich Substandardwohnungen, also Keller oder Gebäude, die sehr baufällig sind, haben wir auch teilweise. Die einfach in einem ganz schlechten Renovierungszustand sind. [I: Mhm] Das haben wir eben auch, so und das sind eben auch die Sachen, die dann ähm ja, die vielleicht vor 10 15 Jahren nicht vermietet werden konnten, aber die jetzt einfach durch die Nachfrage äh vermietet werden können. Häufig auch an Menschen, die jetzt aus Osteuropa kommen und hier nur einen prekären Job haben, ne? [I: Mhm] Und die haben tatsächlich auch nicht solche Ansprüche, weil wo sie herkommen, wohnen sie jetzt vielleicht auch nicht so viel besser und die gehen dann einfach da rein. [I: Mhm, mhm] Genau.

I: Ja. [IP: Mhm] Super, also vielen

IP: [Aber wie, genau, wie gesagt, Außendienst wäre glaub ich auch noch ganz wichtig für das Thema.

I: Mhm, mhm. Super. [IP: Genau, mhm] also [IP: Ja] vielen Dank für die vielen Informationen und die wirklich guten Antworten, also ich kann ganz viel [IP: Okay] damit anfangen bestimmt. Jetzt ist nur noch die Frage, falls ich bei der Auswertung, die ja auch dann wahrscheinlich erst im Oktober anfangen wird, [IP: Ja, mhm] noch irgendwelche Fragen hab, könnte ich [IP: Auf jeden Fall.] nochmal auf Sie zukommen? Super.

IP: Genau, genau. [I: Perfekt] Es kann gut sein, wir könnten theoretisch auch nochmal einen zweiten Part machen, dass Sie es nochmal durchgehen und wir machen dann nochmal ein Interview, weil vielleicht fallen [I: Mhm] uns dann einfach auch nochmal Sachen ein. [I: Ja] Ich denke das war jetzt mal so ein Überblick für Sie, [I: Mhm] aber ich würde das Thema jetzt nicht für vollumfänglich als abgehandelt [I: Mhm] quasi betreffend. Ich denke gerade nochmal daran für Leistungsbezug gäbe es vielleicht noch einiges Sachen, die man noch ergänzen könnte, ne? [I: Mhm, mhm] Genau, ja.

I: Die Sie jetzt noch ergänzen wollen oder in einem zweiten

IP: [Ne, [I: Okay] die Sie dann später vielleicht, [I: Ja] wo Sie dann vielleicht doch im Oktober, wenn Sie es dann auswerten. [I: Mhm] Oder vielleicht, wenn Sie mit anderen Leuten gesprochen haben, [I: Mhm] wo einfach auch nochmal Fragen dann aufkommen, dass wir das einfach nochmal reflektieren, könnte ich mir vorstellen.

I: Mhm, ja. Also sehr gerne, ja. Danke für das Angebot.

IP: Ja. [I: Super] Gerne, stehe da gern zur Verfügung (lacht) [I: Vielen Dank.] Weil wie gesagt, weil das Thema auch für mich eben sehr interessant ist, [I: Mhm] ne? Und ich das gerne unterstütze, dass da wirklich was Gutes für uns alle dabei rauskommt. [I: Mhm] Ne, dass es nicht nur einfach so eine Arbeit ist, sondern dass man auch was damit [I: Ja] anfangen kann.

I: Ja, ja genau, das wäre das Ziel. (lacht) Vielen Dank für Ihre Zeit. Ich stoppe jetzt die Aufnahme.

8.3.3 Transkript des Experteninterviews mit dem Interviewpartner 2

I: Interviewerin; IP: Interviewpartner 2

I: Vielen Dank, dass Sie sich heute die Zeit nehmen, um mit mir das Interview zu führen. Wie wir bereits besprochen haben, werde ich das Interview aufzeichnen, um es später zu verschriftlichen. Aber alles von Ihnen Gesagte, was in irgendeiner Weise Rückschlüsse auf Sie zulässt, wird später in der Arbeit anonymisiert. Bevor wir loslegen, möchte ich Ihnen nochmal kurz erzählen, worum es in meiner Arbeit geht: Und zwar befasse ich mich mit den Prozessen der Wohnungsvergabe in Nürnberg. Sie können sich für die Beantwortung der Fragen so viel Zeit nehmen, wie Sie brauchen. Für mich ist alles interessant, was Ihnen wichtig ist. Die große Überfrage, um das sich eigentlich auch das ganze Interview dreht, ist, wie denn die Wohnungsvermittlung der geförderten Wohnungen durch das Sozialamt funktioniert. Vielleicht können Sie mir das auch an einem Beispiel verdeutlichen den Prozess?

IP: (++) Die Wohnungsvermittlung ganz grundsätzlich fängt an mit einer Freimeldung durch den Vermieter. Also jeder Vermieter von öffentlich geförderten Wohnungen muss uns die Wohnung freimelden. Da hat die Stadt Nürnberg ein Belegungsrecht. Und wir müssen, sobald die Wohnung gekündigt ist, bekommen wir vom Vermieter eine Mitteilung, dass die Wohnung zum (h) Datum 31.08. meinetwegen als Beispiel, frei wird. Dann bekommen wir die Miete mitgeteilt, Miethöhe und dann machen wir aus den bei uns vorgemerkten Personen oder Familien machen wir dann Vorschläge. [I: Mhm] Wir müssen also für jede Wohnung mindestens fünf Berechtigte vorschlagen. Und der Vermieter kann dann auswählen, wem von diesen Vorgeschlagenen er die Wohnung geben möchte. (7 Sekunden Pause) Das ist so der grundsätzliche Ablauf.

I: Welche Kriterien gelten denn, dass man berechtigt ist für eine öffentlich geförderte Wohnung?

IP: Das ist auf jeden Fall einkommensabhängig, es dürfen also nur Leute sich vormerken lassen, die die Einkommensgrenze einhalten. [I: Mhm] Und dann müssen noch andere Voraussetzungen gegeben sein, bei Ausländern zum Beispiel, die müssen eine Aufenthaltserlaubnis haben von mindestens einem Jahr [I: Mhm] oder Geflüchtete müssen eine Anerkennung haben oder subsidiären Schutz zumindest. Also muss der Aufenthaltsstatus gegeben sein und das müssen Familien sein, also Wohngemeinschaften zum Beispiel können nicht sich vormerken lassen [I: Mhm] für geförderte Wohnungen. (6 Sekunden Pause)

I: Und da stellt man quasi einen Antrag darauf?

IP: Richtig, ja. (4 Sekunden Pause) Genau. Da gibt es ein Antragsformular, das muss ausgefüllt werden, das kann man auch online schicken seit einigen Monaten. Und dann brauchen wir eben Einkommensunterlagen dazu und gegebenenfalls den Pass oder auch Schwerbehindertenausweis zum Beispiel. (+) Alles was halt an Unterlagen wichtig ist, fürs Einkommen oder für die Einstufung der Dringlichkeit dann auch. Das sind so die Sachen, die müssen dann halt mit beigelegt werden in Kopie oder hochgeladen werden als Fotos und dann wird der Antrag bei uns bearbeitet, wird ins System aufgenommen.

(+) Und dann wird, ja (h) der Wohnberechtigungsschein ausgestellt, wenn eben diese Voraussetzungen erfüllt sind, dass die Einkommensgrenze eingehalten ist [I: Mhm] und die weiteren Voraussetzungen vorliegen. (++)

I: Vielleicht könnten Sie das noch etwas detaillierter beschreiben, was es dann für die Berechtigten heißt, also die kommen dann auf eine Warteliste oder wie kann ich mir das vorstellen?

IP: Ja richtig, genau. Die werden dann vorgemerkt, bekommen einen Wohnberechtigungsschein und kommen in die Warteliste für die Vermittlung von geförderten Wohnungen. (4 Sekunden Pause)

I: Sie können gerne auch ganz frei und möglichst detailliert von dem gesamten Wohnungsvergabeprozess erzählen, mich interessiert da alles, was Ihnen wichtig erscheint und Sie dazu sagen. (4 Sekunden Pause) Vielleicht fangen wir dann so an: Welche Akteure sind denn an dem Prozess beteiligt?

IP: (++) Naja bei uns sind das halt die Sachbearbeiter, die die Anträge aufnehmen. (++) Und dann die verschiedenen Wohnungsunternehmen, die dann praktisch uns die Wohnungen melden (h) und wir machen dann halt aus denen (h) bei uns gemeldeten Familien, machen wir dann die Vorschläge dafür. [I: Mhm] Und die müssen sich dann wiederum mit dem Vermieter in Verbindung setzen. Und sich da bewerben dann für die Wohnungen. [I: Mhm] (5 Sekunden Pause)

I: Wie viele SachbearbeiterInnen sind daran beteiligt und was ist Ihre Rolle dabei?

IP: (++) Also wir haben in der Wohnungsvermittlung, direkt jetzt die die Anträge annehmen, acht Sachbearbeiter. [I: Mhm] Dann haben wir zwei beziehungsweise drei, der eine Kollege ist jetzt abgestellt, Kollegen, die die Wohnungsvorschläge machen. Und in der einkommensorientierten Förderung haben wir auch fünf Sachbearbeiter, die da speziell für die Wohnungen in der EoF zuständig sind. [I: Mhm] (6 Sekunden Pause)

I: Ist es möglich, damit ich mir die Struktur vorstellen kann, dass Sie ein Schaubild zeichnen oder vielleicht haben Sie auch schon eins, aus dem die Akteure und ihr Zusammenspiel hervorgehen?

IP: (++) Da kann ich Ihnen was zukommen lassen. So ad hoc habe ich jetzt nichts dafür da (lacht). [I: Mhm]

I: Okay. Ja, das wäre super. Das wäre super. Und Sie haben jetzt schon angedeutet, dass es da nach Dringlichkeitsstufen geht?

IP: Das geht nach Dringlichkeit und nach der Wartezeit genau. (+++)

I: Könnten Sie mir das noch etwas genauer erläutern?

IP: Also die Dringlichkeit bemisst sich hauptsächlich nach der sozialen Dringlichkeit. Wenn jetzt jemand überhaupt keine Wohnung hat, weil er obdachlos ist, dann bekommt

er die höchste Dringlichkeit. Es gibt noch weitere wichtige Sachen, wie zum Beispiel gesundheitliche Gründe, wenn jetzt jemand durch einen Unfall meinetwegen auf einen Rollstuhl angewiesen ist und die Wohnung nicht mehr passend ist, dann hat er auch eine sehr hohe Dringlichkeit. (h) (+) Ja so die sozialen Gründe, warum eben jemand eine Wohnung sucht, die müssen halt angegeben werden im Antrag und das ist dann (h) wichtiges Kriterium. [I: Mhm] Das geht also zunächst nach der sozialen Dringlichkeit und dann ergänzend nach der Wartezeit, das heißt wenn jetzt jemand (h) obdachlos ist und ein Jahr wartet, dann ist der natürlich eher dran als jemand der obdachlos ist und sich seit zwei Monaten erst angemeldet hat mit den Vorschlägen dann. [I: Mhm] (5 Sekunden Pause)

I: Wie kann ich mir das denn vorstellen, also gibt es verschiedene Dringlichkeitsstufen, die auch eine Rangordnung haben [IP: Ja] oder sind das nur die Merkmale, die Sie genannt haben wie zum Beispiel Obdachlosigkeit oder eine Behinderung?

IP: (+) Das sind zwei wichtige Kriterien, es gibt (h) schon eine Einstufung nach verschiedenen Gesichtspunkten. Ja, je nachdem was die Leute halt angeben. (6 Sekunden Pause) Da haben wir schon unsere Vorgaben, die wir dann da umsetzen, ja klar. (++)

I: Also das wäre ganz spannend für mich, wenn Sie mir zu den Vorgaben noch mehr erzählen könnten.

IP: (++) Ja, okay. Moment, dann muss ich mir mal (h) da Sachen herholen. Kleinen Moment. [I: Ja, super danke.] (Steht auf und holt Unterlagen.) (39 Sekunden Pause) Also für die Wohnung gesundheitliche Gründe sind ganz wichtig (liest nach) (+) dann haben wir auch verschiedene Abstufungen, wenn die Wohnungen zu klein sind bei Familien, je nachdem wie viele Räume fehlen dann. Ob die Kinder gleichgeschlechtlich oder verschiedengeschlechtlich sind, das spielt dann alles noch eine Rolle bei der Einstufung. (4 Sekunden Pause) Und dann eben die allerhöchsten Bewertungen bei Leuten, die eben wohnungslos sind, die obdachlos sind, in Pensionen wohnen, in Frauenhäusern wohnen zum Beispiel. Das sind dann die höchsten Dringlichkeiten. [I: Mhm] (5 Sekunden Pause) Gesundheitliche Gründe in verschiedenen Abstufungen. (4 Sekunden Pause) Je nach der derzeitigen Wohnsituation wird das dann immer eingeschätzt. [I: Mhm] (++) Ob die Wohnung geeignet ist, ob sie nicht geeignet ist, ob das dringend notwendig ist, dass jemand eine andere Wohnung braucht. (++) Wenn jetzt eine Asthmaerkrankung da ist und die Leute wohnen in einer (++) (h) viel befahrenen Straße zum Beispiel, das sind lauter so Sachen, die müssen uns dann halt durch Atteste entsprechend nachgewiesen werden und dann wird das bei uns eingestuft. [I: Mhm] (5 Sekunden Pause)

I: Ich finde das immer noch etwas schwer greifbar, also ist es so, dass die Sachbearbeiter dann einen relativ großen Ermessensspielraum haben, oder sind es tatsächlich / (+) kann ich mir das tatsächlich mit einer gewissen Systematik und Hierarchie vorstellen, also Nummer eins in der Hierarchie ist Obdachlosigkeit, die werden als Erstes vorgeschlagen und was käme dann danach?

IP: (+++) Ja das sind schon so, (h) also es gibt schon einen Spielraum, aber der ist jetzt nicht so groß. [I: Mhm] Also das wird schon nach dem bewertet, was uns nachgewiesen

wird, was die Leute angeben, warum sie eine Wohnung suchen. [I: Mhm] (+++) Und da gibt es dann ein Punktesystem (++) nach dem Punktesystem wird dann auch vorgeschlagen. [I: Mhm] (+) Je nachdem, das ist dann halt auch von der Wohnung abhängig, welche frei wird, weil die Leute haben natürlich auch Wohnungswünsche. (+) Wenn jetzt der Dringendste oder die Dringendsten zehn oder zwanzig (h) zum Beispiel in das Stadtgebiet gar nicht wollen dann kriegen die natürlich auch kein Angebot. [I: Mhm] Also da wird dann von oben nach unten durchgegangen: Passt die Wohnung? Zum Wohnungswunsch auch und die ersten Dringendsten werden dann vorgeschlagen. (++)

I: Sie haben jetzt gerade von einem Punktesystem gesprochen, wie kann ich mir das vorstellen?

IP: (4 Sekunden Pause) Naja da wird jedes / (h) (++) Ohne Wohnung sind zum Beispiel 12 Punkte [I: Mhm] (+++) Und das wird dann mit der Wartezeit noch in ein Verhältnis gesetzt und dann gibt es halt eine Punktzahl (++) und die ist dann im System hinterlegt. (++)

I: Mhm. Was ist die konkrete Punktzahl für die anderen Merkmale?

IP: (++) Also die Punkte im Einzelnen. (blättert in den Unterlagen) (25 Sekunden Pause) Also, wenn man keine Wohnung hat, sind es 12 Punkte. [I: Mhm] Wenn man eine Kündigung hat, die man nicht selbst verschuldet hat natürlich, sind es 11 Punkte. Gesundheitliche Gründe sind 10 Punkte. Zu kleine Wohnung, je nach Abstufung dann 8 Punkte, also das sind die Grundpunkte. Dann gibt es noch berufliche Gründe. (4 Sekunden) Und dann gibt es noch Auszug aus dem Elternhaus zum Beispiel, wenn jetzt jemand (++) im Elternhaus wohnt, je nach Dringlichkeit gibt es dann neun oder auch nur zwei Punkte, das kann auch sein. [I: Mhm] (7 Sekunden Pause)

I: Und das (h) liegt dann quasi in der Hand der jeweiligen Sachbearbeiter, ob es zwei oder neun Punkte gibt?

IP: (++) Nene, das ist ein festes System [I: Mhm] aber der kann zusätzlich noch Punkte von 1 bis 5 vergeben. [I: Mhm] Je nachdem wie die Dringlichkeit des Falls eingeschätzt wird, aber diese Grundpunkte das sind festgelegte Zahlen. (+++)

I: Und die zusätzlichen Punkte kommen dann quasi in Abhängigkeit zu der Wartezeit dann nochmal hinzu oder wozu dienen diese Punkte?

IP: (++) Nene, Wartezeit da kommt nichts dazu. Das (++) (h) sind einfach die Grundpunkte und dann gibt es von der Wartezeit her, werden dann halt die Fälle mit den höchsten Punktzahlen werden dann oben angezeigt, als erstes bei der Auswahl [I: Mhm] praktisch.

I: Mhm. (++) Aber Sie haben ja vorhin gesagt, dass es zusätzliche Punkte und einen gewissen Ermessensspielraum gibt, wie kann ich mir den denn dann vorstellen?

IP: Das ist bei diesen Zusatzpunkten, die der Sachbearbeiter dann vergeben kann.

I: Mhm. Und wofür könnten die dann vergeben werden?

IP: (++) Das (h) ist halt dann die individuelle Dringlichkeit, wie hoch die eingeschätzt wird. [I: Mhm] Bei der Antragstellung dann von den Leuten. (++)

I: Mhm. Also das könnte ich mir quasi vorstellen, wenn jemand sehr verzweifelt wirkt oder psychisch labil wirkt? (++) Oder wie kann ich mir das vorstellen?

IP: Zum Beispiel, ja. Oder auch wenn jetzt jemand wirklich obdachlos ist. Dann kriegt er auf jeden Fall 5 Zusatzpunkte. [I: Mhm] (++) Wenn jetzt jemand seine Wohnung selbst gekündigt hat, dann kriegt er zwar für die Kündigung [Grundpunkte] aber kriegt dann weniger von diesen Zusatzpunkten, zum Beispiel. [I: Mhm]

I: (++) Obwohl das ja eigentlich, also Sie hatten ja gesagt, dass die Kündigung

IP: [Die Grundpunkte, ja genau.

I: Dass die nur gelten, wenn man die Kündigung nicht selbst zu verschulden hat?

IP: Richtig ja, selbstverschuldete Kündigung gibt dann weniger Grundpunkte schon. Auf jeden Fall. [I: Mhm] Ja klar. (++)

I: Also das sind quasi abschließend alle Punkte, die Sie jetzt aufgezählt haben?

IP: Das sind die Punkte ja genau. Mhm.

I: Haben Sie da zur genauen Verständlichkeit und zum Nachlesen zufällig ein Dokument zu dem Vorgehen, welches ich einsehen könnte?

IP: Das kann ich Ihnen schon zukommen lassen. Ja.

I: Das wäre super. Das wäre wirklich sehr hilfreich, danke. Und Sie hatten schon gesagt, dass es Vorgaben gibt, die Sie haben, wer entscheidet denn, wie viele Punkte es für welche Merkmale gibt?

IP: (+++) Das ist ein mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmtes Verfahren.

I: (++) Was für

IP: [Das ist vor vielen Jahren mal festgelegt worden, das hab ich praktisch so übernommen. (lacht)

I: Mhm. (+) Und gilt das für alle Kommunen oder Städte gleich?

IP: (++) Ähm ne, unterschiedliche Städte haben auch ein anderes Verfahren. [I: Ah, okay.] Aber so grundsätzlich ist es schon ähnlich ja, die Münchener haben ein sehr

detailliertes Verfahren. (+++) Aber das kann jede Stadt selbst machen und wir haben das halt mit der Regierung von Mittelfranken so abgestimmt unser System.

I: Mhm. Ich sehe Sie tatsächlich gerade gar nicht mehr, weil die Kamera etwas verrutscht ist. (lacht)

IP: Ah Entschuldigung. (lacht) (verstellt die Kamera) (+++) Die muss ich vielleicht mal woanders hinstellen. Geht es so?

I: Super danke, so ist es perfekt.

IP: So ist besser, aber / (lacht) Okay.

I: Mhm. Und gab es mal einen Bedarf oder Anlass das Punktesystem zu ändern, weil Sie gerade gesagt haben es gibt große Unterschiede zwischen den Städten?

IP: (+++) Naja große Unterschiede kann ich jetzt eigentlich gar nicht einschätzen, weil ich weiß nicht wie die anderen das machen. Ich weiß nur, dass München zum Beispiel ein sehr detailliertes System hat ähm was allerdings zur Folge hat, die geben auch die Punktzahl weiter an die Kunden. Das hat zur Folge, dass man sehr viele Widersprüche hat. Das könnten wir jetzt in Nürnberg personell überhaupt nicht leisten. (++) Also das würde gar nicht funktionieren so ein detailliertes System, das zu machen. [I: Mhm] (4 Sekunden Pause)

I: Okay. Ich versuche an dieser Stelle mal das Ganze in den Gesamtkontext einzuordnen: Man stellt den Antrag bei Ihnen, bekommt dann den Wohnberechtigungsschein, [IP: Ja] anschließend ordnen Sie das dann im System ein mit den Punkten, [IP: Mhm] eben nach der Dringlichkeit, [IP: Ja] das wird im System erfasst. Und wenn jetzt eine geförderte Wohnung frei wird. Was passiert dann?

IP: Ehm. (++) Dann wird die Wohnung bei uns erfasst mit der entsprechenden Miete und dann wird bei uns ein Auswahlverfahren gestartet (+) entsprechend der Wohnung und der Größe der Wohnung werden dann die Familien ausgesucht, die dann von uns das Wohnungsangebot erhalten. [I: Mhm] (+++)

I: Wie viele Personen oder Haushalte werden ausgesucht?

IP: Das sind mindestens fünf, das ist die Mindestzahl, die uns gesetzlich vorgegeben ist und nach ob sind wir eigentlich offen, also wir schlagen so zehn, zwölf, fünfzehn Familien vor, je nachdem was das auch für eine Wohnung dann ist. [I: Mhm] (+++)

I: Und dann sucht der Vermieter selbst aus, welcher Haushalt am besten dazu passt?

IP: Genau die Leute werden von uns aufgefordert sich mit dem Vermieter in Verbindung zu setzen. (h) Und dann darf sich der Vermieter aus denen, die sich halt melden bei ihm, aussuchen, wem er die Wohnung gibt. Ja genau. (++)

I: Mhm. (+) Und gibt es denn typische Gründe weswegen manche Menschen lange auf geförderten Wohnraum warten?

IP: (++) Das ist sehr unterschiedlich, weil das zum einen sehr vom Wohnungswunsch individuell abhängig ist. Ob die Wohnungen dann zusagen und zum anderen ist es halt eine Sache des Vermieters wem er die Wohnung geben will, wie (h) die derzeitige Bewohnerstruktur auch ist. Also das ist ganz unterschiedlich, da kann man jetzt pauschal eigentlich gar nichts sagen. [I: Mhm] Manche Vermieter haben auch Probleme mit Leuten, die wenig Einkommen haben oder die (h) SCHUFA-Einträge haben zum Beispiel, das ist auch ein großes Problem. [I: Mhm] (++) Das ist aber unterschiedlich.

I: Mhm. Bekommen Sie da eine Rückmeldung wer ausgewählt und wer aus welchen Gründen nicht?

IP: Jaja klar. Also wer ausgewählt wurde auf jeden Fall, weil wir müssen ja dann auch die Wohnung zuteilen. [I: Mhm] Das ist dann durch einen Verwaltungsakt wird dann die Wohnung zugeteilt, der muss dann auch zahlen im Zweifel, also wenn er Einkommen hat, muss dann der Wohnungssuchende eine Zuteilungsgebühr zahlen.

I: Wie hoch ist die Zuteilungsgebühr?

IP: 40€. [I: Mhm] Ist eine einmalige Gebühr. (++) Ähm und wer die Wohnung nicht bekommt, ja das ist unterschiedlich, manche Vermieter schreiben es rein, mache schreiben einfach pauschal "Nicht ausgewählt".

I: Mhm. (+) Können Sie da eine Systematik erkennen, welche Personen eher ausgewählt werden und welche eher nicht?

IP: (+) Ne das kann man auch pauschal überhaupt nicht sagen. (+) Das ist sehr oft vom persönlichen Eindruck abhängig, denke ich dann auch. [I: Mhm] So das hat jetzt (h) (++) aus unserer Sicht eher nicht mit Migrationshintergrund oder Einkommensverhältnissen zutun. Sondern eher damit wie man (h) sich vielleicht präsentiert beim Vermieter auch. [I: Mhm] (5 Sekunden Pause)

I: Und wie lang ist Ihre Warteliste, also gibt es da eine Beständigkeit?

IP: (++) Ehm joa, also die Warteliste ist jetzt in letzter Zeit etwas geringer geworden wir haben aber ungefähr 6500 (+) Wohnungssuchende aktuell. Und zu den Hochzeiten haben wir mal doppelt so viel gehabt. Und ja (h) aber so jetzt aktuell sind wir so bei 6500 ungefähr. [I: Mhm] Insgesamt Vormerkungen. (+++)

I: Und wie lange bleiben die Personen auf der Warteliste? Oder gibt es die Möglichkeit, weil Sie ja auch meinten, manchmal sind einfach die Ansprüche zu hoch, das noch einmal abzuändern?

IP: (++) Ja (h) also die Vormerkungen, wenn jetzt jemand einen Wohnberechtigungsschein bekommt, der gilt immer ein Jahr lang und dann werden die Leute angeschrieben von uns, dass die Vormerkung abläuft und sie müssen dann die

Unterlagen halt wieder bringen, weil wir das wieder neu überprüfen, ob die Berechtigung noch vorliegt. [I: Mhm] (+++) Und dann läuft das so lange weiter bis sich die Leute halt nicht mehr melden, bis sie eine Wohnung finden, bis sie selbst was finden, je nachdem. [I: Mhm] (5 Sekunden)

I: Wärs wohl

IP: [Eine pauschale Möglichkeit zu sagen, die durchschnittliche Wartezeit, das kann man seriös nicht sagen, weil das ganz unterschiedlich ist. [I: Mhm] Großfamilien müssen erfahrungsgemäß lang warten, weil es sehr wenig große Wohnungen gibt. (h) Also das kann man so pauschal gar nicht sagen. [I: Mhm]

I: (++) Wir haben jetzt den gesamten Prozess im Gesprächsverlauf ganz kleinschrittig erarbeitet, könnten Sie an dieser Stelle den gesamten Prozess noch einmal an einem Beispiel verdeutlichen, damit dieser etwas greifbarer wird? Für mich wäre dabei besonders interessant, wie die Bewertung mit den Punkten genau abläuft und welche Kontrollinstanzen es dabei gibt oder auch Teamgespräche bei Unsicherheiten bei den Zusatzpunkten.

IP: (+++) Also von den Punkten her, das ist eigentlich ein festes Verfahren. Also in Zweifelsfällen wird das schon besprochen. (+) Dass man dann sagt: "Okay, wie kann ich jetzt den Fall einstufen?". Dann werden vielleicht noch Unterlagen nachgefordert, um das besser einschätzen zu können. Aber ansonsten ist das eigentlich eher weniger ein Problem. [I: Mhm] (7 Sekunden Pause)

I: Und werden die Sachbearbeiter durch Schulungen darauf vorbereitet, auf diesen Ermessensspielraum oder ist das letztendlich ein Bauchgefühl? Weil gerade, wenn die Anträge auch online laufen, stelle ich es mir ganz schwer vor einzuschätzen, ob die Person einen Punkt oder fünf Punkte verdient hat.

IP: (++) Diese Zusatzpunkte meinen Sie jetzt? [I: Ja] Ja, naja gut. Die werden eigentlich sowieso (h) also bei Wohnungslosen, die kriegen immer die fünf Zusatzpunkte. [I: Mhm] Das ist eigentlich kein großes Thema, weil (h) (+) die, das ist eigentlich so festgelegt und wenn jetzt jemand obdachlos ist, dann kriegt er ohne Wohnung fünf, und hat damit die höchste Punktzahl. [I: Mhm] (5 Sekunden Pause)

I: Und bei anderen Merkmalen?

IP: (+++) Naja da ist es eben die individuelle Dringlichkeit, die halt dann nachgewiesen werden muss auch, wir bekommen ja die entsprechenden Unterlagen dazu, ärztliche Atteste oder je nachdem was halt in dem Fall individuell vorliegt. Das muss uns halt nachgewiesen werden und dann wird das eingestuft. [I: Mhm] (+++)

I: So wie ich es verstanden habe wird dies aber doch durch die Grundpunkte schon abgedeckt? Und dann gibt es für zum Beispiel gesundheitliche oder körperliche Einschränkungen zusätzlich dazu noch Zusatzpunkte?

IP: (++) Die gibt es nochmal dazu ja. Für gesundheitliche Gründe sind es 10 Punkte und dann gibt es nochmal Zusatzpunkte genau.

I: Mhm. Wie kommt es dazu, dass dies dann doppelt bepunktet wird?

IP: Naja das ist halt je nach Einschätzung des Falls. Individuell halt. (++)

I: Also wägt man damit nochmal

IP: [Also, wenn jetzt zum Beispiel ein allgemeines Attest bloß vorliegt, dass halt sagt: "Okay, es wäre jetzt besser, wenn der halt einen Balkon hätte zur Wohnung." Wenn es ohne besondere Auswirkungen auf die Gesundheit, dann gibt man halt zum Beispiel nur 3 Zusatzpunkte und keine 5, wo man meint, das ist ein ganz dringender Fall. Die Grundpunkte bekommt man aber auch dann schon. Wenn gesundheitliche Gründe vorliegen, dann kriegt man immer diese Grundpunkte [I: Mhm]. Und die individuellen Zusatzpunkte sind nach der individuellen Dringlichkeit, die halt nachgewiesen wird dann. [I: Mhm, mhm] (+++)

I: Wird man dann in der Einarbeitungsphase darauf vorbereitet, nach welcher Systematik man die Zusatzpunkte vergibt?

IP: Also, wenn jetzt jemand neu dazukommt, dann wird das halt besprochen und angelernt. Ja klar. [I: Mhm] Aber so ein Grundkonzept haben wir schon da, mit den Zusatzpunkten auch, ja klar.

I: Also das wäre wirklich toll, wenn ich das in das Konzept tatsächlich nochmal einen Einblick bekommen könnte.

IP: Ja okay, da kann ich Ihnen ja was zukommen lassen.

I: Super, danke. (+) Ich glaube wir haben die einzelnen Schritte jetzt ganz gut erfasst und über einiges gesprochen. Von meiner Seite aus gibt es keine Fragen mehr. Gibt es etwas was Ihnen noch wichtig wäre zu sagen?

IP: (+) Ja, ich weiß nicht was möchten Sie denn wissen, wenn die (+) (h) Wir haben halt ein paar spezielle Wohnungssuchende, wo man halt zum Beispiel sagen muss: "Die werden wahrscheinlich nie eine Wohnung kriegen." [I: Mhm] Sind seit Jahren vorgemerkt und haben aber so spezielle Wünsche, dass wir die eigentlich gar nicht erfüllen können. Das kommt halt auch vor zum Beispiel. [I: Mhm] Und da kann man dann sagen will schreiben, schreiben was man will, das ist halt (h) joa eigentlich zwecklos. Die Leute sind zwar treu und melden sich immer weiter, lassen sich immer weiter vormerken. Seit vielen Jahren. Und joa, aber es ist eigentlich kaum möglich die zu vermitteln, also sowas kommt halt auch vor.

I: Mhm. Was wären solche speziellen Wünsche?

IP: Ähm, naja wir haben eine Frau vorgemerkt, die will nur eine Wohnung in einem ganz bestimmten Stadtteil, [I: Mhm] nur mit Aufzug, nur mit Balkon, nur ähm, ja wir haben uns

das mal angeschaut, es kommen praktisch nur fünf oder sechs Wohnungen in ganz Nürnberg in Frage, die wir ihr überhaupt anbieten könnten. Und ähm, wenn wir ihr mal eine angeboten haben, dann ist sie halt leider vom Vermieter nicht ausgewählt worden.

I: Mhm. Aber woran das liegt, wissen Sie auch nicht, also warum Sie letztendlich nicht ausgewählt wurde?

IP: Ne das weiß ich nicht. (lacht) Genau.

I: Okay. (++) Also ein ganz spannender Prozess, den Sie da beschreiben. Das waren wirklich viele neue und spannende Infos, das wusste ich vorher noch gar nicht. (lacht) [IP: lacht] Aber glauben Sie, dass der Sozialwohnungsmarkt in Nürnberg bedarfsdeckend aufgestellt ist?

IP: Ähm, ne das kann man bei 6500 Leuten, die angemeldet sind, glaube ich nicht sagen. Also es ist schon mehr Bedarf da als Angebot auf jeden Fall. Also vor allem bei den Wohnungen für Einzelpersonen und bei den Wohnungen für große Familien ist es ganz schwierig. [I: Mhm] Da sind die meisten Vormerkungen da und aber leider auch die wenigsten Wohnungen. (++)

I: Und würden Sie sagen, dass der Prozess der Wohnungsvermittlung eigentlich so funktioniert und so auch gut und gerecht ist oder glauben Sie, dass es da noch Verbesserungsbedarf gäbe?

IP: Der Prozess selbst (h) der Wohnungsvermittlung, denke ich schon, dass der so funktioniert, weil es gibt ja auch gesetzliche Vorgaben, die Leute müssen sich anmelden, müssen eine Einkommensgrenze einhalten. Ähm, das muss ja sowieso mal überprüft werden. Und dann ist es so, dass bei den geförderten Wohnungen nur die Leute vorgeschlagen werden dürfen, die da bei uns angemeldet sind. Also das ist, eigentlich schon in Ordnung so der Prozess selbst. [I: Mhm] Und Nürnberg ist ja auch ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf, das heißt dieses Vorschlagsverfahren, das gibt es ja in anderen Gebieten, die nicht solche Gebiete sind mit erhöhtem Wohnungsbedarf, gibt es ja das gar nicht. Da müssen für die geförderten Wohnungen müssen die Leute nur ihren Wohnberechtigungsschein haben und können sich dann selbst mit den Vermietern in Verbindung setzen, also dieses Vorschlagsverfahren, das gibt es nur in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf. [I: Mhm] Die sind von der Staatsregierung eingestuft.

I: Mhm. Sehr spannend. Fällt Ihnen noch etwas ein, was Sie gerne sagen würden?

IP: Ne ich weiß jetzt eigentlich gar nichts weiter. (lacht) Wenn Sie noch irgendwie Fragen haben?

I: Je länger man darüber spricht, desto mehr fällt einem ein. (lacht) Vielleicht wäre als letzte Frage nochmal interessant, ob es eine Kontrollinstanz gibt? Also wenn die Sachbearbeiter die Punkte dann eintragen, schaut dann noch einmal jemand drüber?

IP: Ähm, also bei den Eintragungen selbst nicht, allerdings ist es so, dass wir ja, wenn wir eine Auswahl machen, von Wohnungssuchenden, dass man dann ja sieht, wie die

Einstufung ist, und dann gibt es ja noch Bemerkungsspalten dann noch, wo man Anmerkungen dazu noch angeben kann. Ähm und da sieht man dann "Das kann nicht passen." und dann redet man halt nochmal drüber und dann wird das geändert. Wenn da was auffällt.

I: Mhm. (++) Ich schaue nochmal schnell, ob ich noch etwas vergessen habe. (blättert durch die Notizen) Ah Entschuldigung, eine Frage habe ich mir im Gespräch noch notiert: Und zwar was denn gesundheitliche Gründe alles sind? (+) Also ist das jede gesundheitliche Einschränkung oder wirklich eine, die mit der Wohnung zusammenhängt?

IP: Die mit der Wohnung zusammenhängt kann auch sein, ja. Wenn jetzt zum Beispiel starker Schimmel in der Wohnung ist zum Beispiel. Dann muss halt immer durch ein Attest nachgewiesen werden, dass Schäden da sind oder zu erwarten sind, zu befürchten sind. Und auch es gibt ja auch die gesundheitlichen Gründe, dass jetzt jemand aufgrund von einem Unfall nicht mehr in die Wohnung kann. Irgendwie solche Sachen. Die Grundpunkte sind immer da und dann werden halt die Zusatzpunkte dann eingestuft, je nachdem was uns halt nachgewiesen wird durch das Attest dann.

I: Mhm. Aber das heißt gesundheitliche Gründe ist jede gesundheitliche Einschränkung, die ich habe?

IP: (lacht) (4 Sekunden Pause) Ja jede gesundheitliche Einschränkung, naja das muss halt nachgewiesen werden, was das für eine Einschränkung ist.

I: Aber welche fallen darunter und welche nicht oder entscheidet das letztlich der Arzt, der das Attest ausstellt?

IP: (++) Ja wenn uns ein Attest vorgelegt wird, das muss halt vom Arzt eine Bescheinigung da sein. Was halt drinsteht. Ob das jetzt psychische Gründe, körperliche Gründe sind oder auch Gründe, die mit der Wohnung zusammenhängen kann ja auch sein. Mit der derzeitigen Wohnung. Das muss uns halt entsprechend nachgewiesen werden durch ein Attest. Und dann stufen wir das ein bei uns.

I: Also könnten gesundheitliche Gründe Rückenschmerzen sein, eine Lebensmittelallergie sein, dafür bekomme ich ja auch ein Attest, aber das beeinflusst ja dann nicht automatisch die Wohnung, die ich brauche?

IP: Ja, das ist richtig. Ja genau.

I: Aber ich würde dann trotzdem die 10 Grundpunkte erhalten, auch wenn ich zum Beispiel eine Lebensmittelintoleranz habe?

IP: (++) Ne. (lacht) [I: lacht] Also nicht für die Wohnungssuche. Für die Wohnungssuche, dann wäre das eher ein Fall für eine Verbesserung. Aber es kommt ja, bei uns kommt es ja für die Einstufung darauf an, warum wird eine Wohnung gesucht. [I: Mhm] Und jemand sucht ja nicht eine Wohnung, weil er eine Lebensmittelintoleranz hat gegen irgendwelche, ja das muss etwas mit der Wohnungssuche zu tun haben. [I: Mhm] Wenn

jetzt jemand Rückenschmerzen hat, okay und es steht dann drin, dass die Wohnung im vierten Stock ohne Aufzug ist und er kann die Treppen nicht mehr laufen, dann ist das etwas anderes.

I: Ah, okay. Das heißt es muss im Attest auch vermerkt sein, dass ich die gesundheitlichen Einschränkungen haben und in der derzeitigen Wohnsituation nicht kompensieren kann?

IP: Das muss dann schon etwas mit der Wohnung zu tun haben, genau. Dass ich entweder deswegen eine Wohnung suche oder, dass ich in der derzeitigen Wohnung halt nicht zurechtkomme deswegen.

I: [I: Mhm] Dann habe ich es verstanden, danke. (lacht)

IP: Also das muss schon was mit der Wohnungssuche zu tun haben. Nicht irgendwelche sonstigen Einschränkungen, die man zwar hat, aber die jetzt mit der Wohnsituation oder mit der Wohnungssuche nichts zu tun haben. [I: Mhm] Das wären dann keine gesundheitlichen Gründe, sondern halt eine Verbesserung der Wohnsituation, gibt es ja auch. (+) Oder auch, wenn jetzt jemand sagt, er will sich nur deswegen anmelden, weil die Wohnung jetzt keinen Balkon hat und er hätte aber gern einen. Dann ist das auch nur Verbesserung. Das würde halt dann drei Punkte geben. (+) Dann ist er aber halt natürlich nicht so weit vorne dran mit Vorschlägen auch, die müssen sich dann schon auf längere Wartezeit einstellen die Leute. [I: Mhm] Die sich jetzt nur verbessern wollen, weil die sind natürlich nicht so dringend, wie wenn jetzt jemand aus gesundheitlichen Gründen eine Wohnung sucht oder weil er gar keine Wohnung hat [I: Mhm] das ist was ganz anderes.

I: Mhm. Super, vielen Dank auch nochmal für diesen kleinen Exkurs. Von meiner Seite aus gibt es keine weiteren Fragen mehr. [IP: Gut, okay] Vielen Dank, dass Sie sich heute die Zeit genommen haben und mir den Prozess erläutert haben. Dürfte ich, wenn ich bei der Auswertung, die erst im Oktober startet, noch auf irgendwelche Probleme stoße oder noch Fragen auftauchen, dürfte ich Sie nochmal kontaktieren?

IP: Ja, natürlich, klar. [I: Super] Freilich.

I: Perfekt, vielen Dank.

8.3.4 Transkript des Experteninterviews mit dem Interviewpartner 3

I: Interviewerin; IP: Interviewpartner 3

I: Vielen Dank, dass Sie sich heute die Zeit nehmen, um mit mir das Interview zu führen. Wie wir bereits besprochen haben, werde ich das Interview aufzeichnen, um es später zu verschriftlichen. Aber alles von Ihnen Gesagte, was in irgendeiner Weise Rückschlüsse auf Sie zulässt, wird später in der Arbeit anonymisiert. Bevor wir loslegen, möchte ich Ihnen nochmal kurz erzählen, worum es in meiner Arbeit geht: Und zwar befasse ich mich mit den Prozessen der Wohnungsvergabe in Nürnberg. Sie können sich für die Beantwortung der Fragen so viel Zeit nehmen, wie Sie brauchen. Für mich ist alles interessant, was Ihnen wichtig ist. Dann würde ich einfach mal mit der Frage einsteigen, wie lange Sie denn schon im ImmoCenter bei der wbg arbeiten.

IP: *[beruflicher Werdegang anonymisiert]*

I: Wow, nicht schlecht. Da habe ich mir ja genau den richtigen Ansprechpartner ausgesucht. (lacht) [IP: lacht]

IP: *[beruflicher Werdegang anonymisiert]*

I: Super, ich bin ganz gespannt, was Sie so zu berichten haben. Und da würde ich jetzt auch mit der ersten Hauptfrage anfangen, welche auch der Schwerpunkt des gesamten Interviews ist. Und zwar können Sie mir den typischen Vergabeprozess im ImmoCenter der wbg an einem Beispiel erläutern?

IP: Gerne. Sehr gerne. Also (h) wir inserieren das zwischenzeitlich alles nur noch im Internet, also über so Portale wie ImmoScout24 zum Beispiel. Das ist so ein Portal, was sich spezialisiert hat, Sie kennen ja Scout24, die vermitteln ja alles über ihre Portale, und ImmoScout ist so ein Teil, was sie eben anbieten. Da kann man Wohnungen, Immobilien inserieren, die man verkauft vermietet. Wir bleiben bei der Vermietung, das heißt wir inserieren dann über ImmoScout24 eine Wohnung. Dann sehen Sie, nehmen wir mal Sie als Beispiel, Sie sehen die Wohnung, nehmen wir mal an Sie wären jetzt wohnungssuchend. Dann (h) klicken Sie es an, sehen die Informationen, Bilder, Grundriss, Preis, alle Infos, Beschreibung. Und dann sagen Sie vielleicht: Hey, die würde ich mir gern mal angucken die Wohnung. Und dann klicken Sie auf das entsprechende Angebot nochmal oder auf "Kontakt aufnehmen" und dann kommen Sie auf ein neues Portal. *My Real ID* heißt das. Meine richtige Identität quasi (lacht). Auf dieses Portal kommen Sie dann und da heißt es: Sie wollen sich bewerben, sehr schön, aber bevor Sie es machen können, brauchen wir gewisse Daten von Ihnen. Dann müssen Sie auf dem *My Real ID* ein Profil anlegen, wo Sie dann hinterlegen Ihre ganzen persönlichen Daten, was Sie uns am Anfang zukommen lassen wollen. Sie können auch dort den Personalausweis hochladen oder halt ein Identitätsdokument. Sie können auch einen Gehaltszettel, Einkommensnachweis können Sie alles hochladen, wie so ein richtiges Profil von Ihnen, was dann Sie kurz vorstellt quasi, wie so eine Bewerbung für einen Job nur bloß für eine Wohnung. Dann halt natürlich spezifischer mit Fragen, wie gesagt Sie können auch gerne auf *My Real ID* mal klicken oder auf unserer Homepage, dann sehen Sie es auch allgemein intensiver noch, was da genau gefragt wird. Und Sie können dann

einfach bestimmen: Wieviel füll ich aus. Gewisse Sachen verlangen wir, wie Name etc. natürlich und gewisse Sachen am Anfang noch nicht, die Gehaltszettel müssen Sie noch nicht gleich hochladen, denn wir wissen ja noch nicht, ob Ihnen die Wohnung gefällt. Also Sie legen so ein Profil an auf *My Real ID* und dann haben Sie die Möglichkeit sich mit dem Profil auf diese Wohnung zu bewerben. Und (h) genau. Und sehen dann darüber hinaus auch noch die anderen Wohnungen, die wir anbieten und andere, die auf *My Real ID* sind und können sich mit dem Profil, was einmal angelegt ist, immer wieder bewerben auf verschiedene Wohnungen, maximal immer fünf parallel. Und dann mache ich quasi *My Real ID* auf, mache es ja immer auf, ständig, dann sehe ich: Ah, jetzt hat sich hier jemand neu beworben. In dem Fall eine Frau Groskurth, eine Frau Groskurth hat sich beworben. Und dann kann ich Ihr Profil anklicken, und Sie haben dann vorher bestimmt quasi, wieviel Sie mir quasi an Informationen zukommen lassen wollen. Es gibt die Teilauskunft und die sogenannte Vollauskunft. Wenn Sie die Teilauskunft angegeben haben, sehe ich halt Ihren Namen etc., ich sehe aber noch nicht Ihre Einkommensnachweise, BAföG-Bescheid, Gehaltszettel, sehe ich alles nicht. Ich sehe aber Ihren Namen, bei dem Einkommen muss ich Ihnen dann ein Stück weit vertrauen, was auch okay ist. Wir sind ja erst am Anfang des Prozesses. Und dann sehe ich: Mensch die Frau Groskurth, das würde vielleicht gut zu der Wohnung passen. Dann wiederum löse ich einen weiteren Prozess aus, das heißt ich lade Sie dann ein, mit anderen meistens. Das heißt ich bestimme einen Termin oder (h) mehrere Terminvorschläge. Dann bekommen alle Bewerber von mir eine Einladung, 11 sind es in dem Fall jetzt, da kann ich sagen: Hey, wir treffen uns am 28.09. um 14 Uhr oder am 30.09. um 10 Uhr, als Beispiel. Und dann sagen Sie mit der Mehrheit vielleicht: Ne, wir machen den ersten Termin, da kann ich. Und dann bekommen Sie eine E-Mail, wo Sie sagen können: Ich nehme den Termin A oder B. Und wenn Sie den Termin A nehmen und die Mehrheit nimmt den Termin A, dann wird der Termin bestätigt. Dann sag ich: Okay, das machen wir. Wenn Sie sich für den Termin B entschieden haben, aber die Mehrheit für den Termin A, das kann ich mir quasi so zusammenstellen, dann würde ich sagen: Ne, tut mir leid. Den Termin B mach ich nicht, ich mach nur den Termin A und entweder Sie kommen noch dazu oder (h) Sie warten auf die nächste Chance, auf einen neuen Termin. Kann sein, dass die Wohnung dann natürlich vergeben ist mit dem Termin A, kann sein, dass Sie nochmal eine zweite Einladung bekommen. Oder es sind zu viele Bewerber, die A und B wollen, dann kann ich auch beide Termine machen. Okay, dann mach ich halt den Termin A und B lohnt sich. Kann ich dann jeweils entscheiden. Und dann steht der Termin, das wird alles digital gemacht. Wir telefonieren nicht, wir haben so keinen persönlichen Kontakt, das geht alles per Mail über dieses Portal *My Real ID*. Dann bestätige ich Ihnen eben dann den Termin A, Sie sagen: Super. Bestätigen es nochmal rück. Und ich bestätige es Ihnen auch nochmal rück. Dass man dann eine gegenseitige Rückmeldung nochmal haben, eine Verifizierung, dass dann der Termin auch wirklich stattfindet. Haben Sie bis zu diesem Punkt dann noch Fragen?

I: Ja, Sie haben vorhin gesagt, dass Sie nach der Bewerbung über *My Real ID* schauen, wer gut zu der Wohnung passt. Können Sie da noch mehr zu sagen?

IP: (h) Ja (h) Das kann ich (h). Also das hängt einmal natürlich von dem Einkommen ab, die ist ein wichtiges Kriterium. Also ich schaue einfach (h), wie schauts mit dem Einkommen aus, können Sie sich die Wohnung leisten. Ich mein Sie bekommen jetzt BAföG, vielleicht so 300 Euro, vielleicht noch 200 Euro von den Eltern als Unterstützung,

dann haben Sie 500 Netto. Und die Wohnung kostet aber als Beispiel 600, dann macht es wenig Sinn Sie einzuladen, weil Sie dann ja 100 Euro Deckungslücke haben und Sie müssen ja auch noch was essen, Sie brauchen auch noch Strom, also ich schaue einfach. Im Hintergrund findet auch, ohne dass Sie es merken, eine Lebenshaltungskostenberechnung statt. Also das System gleicht quasi das was Sie eingegeben haben ab, das macht eine automatische Lebenshaltungskostenrechnung. Das heißt ich sehe da im Hintergrund: Hey, Sie haben jetzt 500 Euro Einkommen angegeben und (h) prüft das einfach mit den Kosten der Wohnung ab. Da haben wir dann Werte hinterlegt, was brauchen Sie für Lebenshaltungskosten, für Lebensmittel, Strom etc., da gibt es einfach so Werte, die wir dann festgelegt haben und regelmäßig aktualisieren, sogenannte Lebenshaltungskosten. Und das wird alles gegengerechnet und am Ende sehe ich dann entweder ein Plus, das heißt Sie können es sich leisten, dann ist es natürlich von der Summe her aufgezeichnet, oder ich sehe hier ein Minus, das heißt Sie können es sich nicht leisten. Und das ist zum Beispiel ein Kriterium, wo Sie dann rausfliegen oder drinnen bleiben. Wo Sie dann vielleicht, das geht auch über das System, ohne dass Sie eine Einladung bekommen, kriegen Sie dann eine Information auch mit einem Klick und andere auch, wo ich sage: Das haut einfach nicht hin, finanziell. Und dann kriegen Sie eine allgemeine Information: Vielen Dank für Ihre Bewerbung, hat uns sehr gefreut, wir hatten so viele Bewerber und haben uns für jemand anderen entschieden. Dann sind Sie raus. Aber das eine sind die Algorithmen, die das dann vorschlagen und da bin ich als Mensch natürlich auch dazwischen. Das heißt nehmen wir mal an es ist genau der Fall, wir haben das Defizit, die Wohnung kostet 600 und Sie haben aber nur 500 Einkommen. Dann werde ich Ihnen dennoch nicht absagen, obwohl mir die Algorithmen sagen: Ne, sag der Frau Groskurth ab, das hat keinen Sinn, kann Sie sich nicht leisten. Da bin ich als Faktor Mensch allerdings gefragt, weil ich sag: Jaja, das mag sein, aber vielleicht will ja die Frau Groskurth eine WG gründen. Dann ist eine zweite Person im Spiel. Dann nehme ich zu Ihnen Kontakt auf, meistens telefonisch, und kläre das nochmal ab, bevor ich Ihnen quasi Absage. Oder ich sage dann zum Beispiel: Vielleicht macht Sie keine WG, aber Sie hat doch sicherlich Eltern, die unterstützen Sie. Und dann können wir ein Elternteil als Bürgen aufnehmen in den Vertrag, bei uns heißt das zusätzlicher Vertragspartner. Und dann haben Sie zwar nicht ausreichend Bonität, aber Ihr Vater oder Ihre Mutter arbeitet Vollzeit irgendwo und dann kann ich mich dadurch absichern. Das heißt, als Faktor Mensch habe ich da noch gewisse Einflussmöglichkeiten, die ich natürlich auch nutze. Vom Algorithmus würden Sie wahrscheinlich abgesagt werden, aber da hake ich nochmal nach, lote nochmal aus die Möglichkeiten, ich hab Sie als Musterstudentin da und im Hintergrund weiß ich was es für Möglichkeiten gibt und die klopfe ich bei Ihnen noch ab und dann sage ich bei Ihnen: Ne das wird nichts. Oder ich sage bei Ihnen: Ja klar, da haben wir noch Möglichkeiten, dann lade ich Sie ein. Ist dieser Prozess soweit klar?

I: Mhm. Das heißt der Algorithmus macht quasi nur Vorschläge, aber die Entscheidung liegt letztendlich bei Ihnen als Sachbearbeiter?

IP: Richtig. Und das macht eben auch Sinn. Das ist ein Beispiel von vielen Beispielen, wo Sie von dem Algorithmus gar nicht mehr vorgelassen werden. Vielleicht haben Sie auch eine Falscheingabe gemacht, Sie haben vielleicht 50 Euro eingegeben versehentlich. Und dann kann ich das nochmal mit Ihnen abklären, weil das weiß der Algorithmus nicht. Der sagt 50 Euro fällt raus und ich sage: Das kann nicht sein, die hat

schon allein Anspruch auf Kindergeld, da stimmt was nicht. Und dann hake ich nochmal nach. Bei mir liegt dann die finale Entscheidung. Entweder ich nehme dann den Vorschlag von dem Algorithmus an. Oder ich sag: Ne, da kann ich nochmal nachfassen und da kann ich dann mit der weiteren Information Ihnen absagen oder: Ja klar, Sie sind dabei, ich lad Sie ein.

I: Ja. Wirklich spannend. Und Sie erläutern den Prozess auch sehr verständlich. Können Sie mir noch Beispiele für andere Kriterien nennen, die für die Entscheidung, ob ein Bewerber für eine Wohnung geeignet ist, entscheidend sind?

IP: Mhm. Gut, anderes Kriterium ist zum Beispiel, Sie müssen ja auch ausfüllen wie Ihre Vermögenverhältnisse sind. Also das klingt jetzt hart, aber Sie müssen angeben, ob Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen oder nicht. Sie haben auch die Möglichkeit(h) mir ihr Einverständnis zu geben, dass ich eine SCHUFA-Auskunft über Sie einholen kann. Das müssen Sie mir allerdings dann auch separat freigeben über das Portal *My Real ID*, ich kann nicht einfach nur weil Sie sich beworben haben eine SCHUFA-Auskunft von Ihnen einholen, das darf ich nicht. Sie müssen explizit dem zustimmen, das geht auch über *My Real ID*. Und dann, wenn ich nur diese Zustimmung habe, dann kann ich auch die Prüfung machen. Und diese SCHUFA-Prüfung mache ich noch nicht ganz am Anfang, sondern erst wenn sich das Ganze erst aufbaut, das Interesse sich aufbaut, vielleicht wenn Sie es gesehen haben oder fester Termin schon vor der Tür steht, wo wir es machen können, weil es sind doch sehr persönliche Daten, wo ich tief in Ihre Persönlichkeit reingehe, und das mache ich dann natürlich nur, wenn Sie auch wirklich eine Chance haben. Wenn es jetzt 200 Bewerber gibt und Sie sind eine davon und ich hab dabei noch 20 Leute, die bei Siemens einen Topverdienst haben, dann, (h) warum soll ich mir dann bei Ihnen Ihre Daten holen, das ist irgendwie nicht ganz so fair. Als Beispiel. Wobei ich muss auch sagen, um gleich bei dem Beispiel zu bleiben, wir sind ein kommunales Unternehmen, das heißt wir haben dann, wenn es 100 Bewerber sind und 20 Siemensianer, die ein super Einkommen haben, deswegen habe Sie trotzdem eine Chance. Weil wir halt auch noch andere Kriterien haben, wir haben auch noch eigene Kriterien, wo wir sagen: Hey, wir wollen auch eine gewisse (h) Anzahl von Menschen einmieten, die vielleicht nicht die Topverdiener sind. Sondern wir haben einfach auch das selbst gesteckte Ziel zu sagen: Hey, es sollen auch die Leute Chancen haben, die jetzt vielleicht nicht zu den Spitzenverdiener gehören. Die Spitzenverdiener haben am Markt überall Möglichkeiten, aber Sie als Studentin kämen da nie zum Zug. Als Beispiel hab ich jetzt fünf Siemensianer eingemietet, um bei dem Bild zu bleiben, und jetzt habe ich wieder eine Wohnung, wieder zehn Siemensianer, die sie mir aus der Hand reißen würden, aber ne, dann kommt die Frau Groskurth ja nie zum Zug, die würde in 10 Jahren keine Wohnung bekommen. Und deswegen lade ich Sie dann hauptsächlich ein und wenn Sie die Wohnung wollen, alles passt, dann sage ich den Siemensianern ab, aber das hat mit unserer Stellung als kommunales Unternehmen zu tun. Bei einem freien Vermieter, der jetzt vielleicht rein privatwirtschaftlich arbeitet und denkt: Ja gut, da hab ich ein geringes Ausfallrisiko bei dem Siemensianer, der jetzt vielleicht 80,90 Tausend oder noch mehr im Jahr verdient als eine Studentin, was hat denn die. Da geht es einfach um Wahrscheinlichkeiten und auf dem freien Markt sagt man dann: Pech gehabt, ich nehme den Siemensianer. Da gehts halt nur rein nach (h) maximaler Bonität. Und das ist bei uns nicht der Fall. Bei mir ist es dann so, ich hab dann so viele Siemensianer eingemietet, ich muss jetzt mal wieder schauen, dass man auch

entsprechend Studenten einmietet, Auszubildende, vielleicht auch jemanden der im Mindestlohnsatz liegt etc. pp., aber das ist eine Besonderheit, die wir eben machen. Aber gut, worauf ich zurückwollte, ist die Bonität, die dann auch eben geprüft wird, das heißt Sie müssen auch Angaben machen, oder können machen und dann sehe ich, dass Sie im Profil angegeben haben, dass Sie momentan Schulden haben oder dass Sie eine eidesstattliche Versicherung abgegeben haben etc. pp. Das haben Sie vielleicht angegeben, bevor ich die SCHUFA-Auskunft von Ihnen geholt habe. Und das ist natürlich auch ein Kriterium, und dann würde ich mich auch nochmal außerhalb vom Algorithmus bei Ihnen melden und sagen: Mensch, Frau Groskurth, was war denn da? Und dann sagen Sie: Ja, ich hab (h) ein Auto gekauft und zahle noch meine Raten ab, da hab ich Schulden. Und dann sag ich: Jaja, das ist ja okay, weil das ist ja auch nicht negativ, Sie kommen den Zahlungsverpflichtungen nach, Sie müssen den Haken woanders machen, weil das kommt jetzt falsch rüber. Oder Sie sagen: Ne, ich hab wirklich Handyrechnungen und kann die momentan nicht bezahlen. Dann muss ich das auch wieder sehen, wenn Sie jetzt eh schon so viele Schulden abzahlen müssen im Monat, vielleicht können Sie sich die Wohnung nicht leisten, vielleicht ist es besser, wenn Sie noch eine Zeit lang bei Ihren Eltern wohnen, bis Sie das soweit geschultert haben, dass Sie auf ein gutes Niveau kommen und dann kommen Sie gerne nochmal auf mich zu und sagen: Gut, ich hab jetzt einen Teil der Schulden abgetragen. Und dann versuchen wir das bei einer anderen Wohnung erneut. Also Bonität ist auch ein Punkt, wo wir schauen: Haben Sie Schulden, Ja? Nein? Kommen Sie dem nach? Wie stehen Sie finanziell dar? Haben Sie eine eidesstattliche Versicherung etc. pp.? Wie ist der Hintergrund? Würden wir Ihnen weitere Schulden aufbürden durch die Wohnung oder haben Sie es im Griff?

I: Darf ich noch eine kurze Rückfrage stellen? [IP: Mhm] Ich fand vorhin ganz interessant, dass Sie gesagt haben, dass Sie persönlich auch darauf achten, dass eben auch Personen, die von der Vermögens- und Einkommensstruktur her eigentlich nicht die erste Wahl für eine bestimmte Wohnung wären, trotzdem zu der Besichtigung eingeladen werden und eine Chance bekommen. Ist das eine gewisse Quote, die Sie erfüllen wollen oder ist das ein persönliches Anliegen von Ihnen?

IP: Also gut. (h) Ich muss mal überlegen. Gut, das ist ja anonymisiert, weil das sind natürlich auch Interna von der Arbeit, aber es gibt Quoten dazu. Es gibt Quoten, aber das müssen Sie vertraulich behandeln mit diesen Quoten. Sie können das natürlich einfließen lassen, aber halt allgemein. [I: Ja, selbstverständlich] Also da gibt es Quoten. Und (h) dieses Quote beträgt bei uns rund ein Drittel von den Einmietungen. Wir haben ja öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnungen, wir haben 18000 Wohnungen, 6000 ganz grob sind öffentlich gefördert, da wird sowieso nur nach sozialen Gesichtspunkten ausgewählt. Bei den zwei Dritteln frei Finanzierten, circa 12000, die könnten wir (h) frei nur an die Bestverdiener vermieten. Da sind wir frei. Aber da wir kommunal sind, haben wir gesagt, dass rund ein Drittel davon, das wird monatlich monitored. Und jährlich sowieso. (+) Und ein Drittel davon wollen wir jedes Jahr an diese Leute, Leute einmieten, die eben nicht so das Einkommen haben, die soziale Kriterien erfüllen. Also rund ein Drittel machen wir freiwillig, genau. Obwohl wir es nicht müssten. Und das ist nicht mein Persönliches, das wird im kompletten ImmoCenter so gehandhabt, mit den 12000 Wohnungen, die wir rein theoretisch frei vergeben können, dass da eben ein Drittel, 4000 davon sozusagen, (?) genommen werden.

I: Ah, das wusste ich bisher auch noch nicht.

IP: Ne das ist auch etwas, was viele nicht wissen, dass da eben so kommunale Unternehmen wie wir das sind. Wir gehören ja zu der Stadt Nürnberg. Dass wir da so einen Einfluss nehmen können. Was einer aus der Privatwirtschaft natürlich nie machen würde, der vielleicht auch 18000 oder was auch immer wie viele Wohnungen hat, der sagt: Ne, ich will die Bonität maximal, dann hab ich ein geringeres Ausfallrisiko, weil wenn jemand 80,90,100,150 Tausend im Jahr verdient, auch wenn der mal arbeitslos wird, kriegt der ein bombastisches Arbeitslosengeld oder hat Vermögen oder Immobilien oder weiß der Geier, Aktien. Dann (h) bevor der eine eidesstattliche Versicherung, dass er kein Geld hat machen muss, ist so viel Geld da, dass die Wahrscheinlichkeit fast gegen Null ist. Wenn ich einen Student habe, als Beispiel, der kommt vielleicht so über die Runden, vielleicht schafft der das Studium nicht, kommt von der Bahn runter, hat mal Pech, falsche Freunde, keine Ahnung. Da kann ich dann am Ende vielleicht nichts mehr holen, einem leeren Menschen kann ich nicht mehr in die Tasche greifen. Aber wir nehmen das Risiko einfach auf, weil wir sagen: Hey, es gibt einfach eine gesellschaftliche Verpflichtung, also klar, wir machen Gewinn, aber in gewissem Rahmen. Und dafür haben wir aber weitere Ziele, indem wir sagen: Ne, wir gehen das Risiko ein und dadurch haben eben Leute Chancen, die sonst insgeheim gar keine Chancen mehr haben, weil es gibt immer jemanden der besser verdient.

I: Das ist wirklich interessant. Ich muss auch gestehen, dass ich das auch selbst häufig gedacht habe. Dass ich mich als Studentin nicht für tolle Wohnungen beworben habe, weil ich dachte, dass ich eh keine Chance hätte.

IP: Vollkommen richtig. Und es ist auch oft so, wie gesagt ich bin ja auf der anderen Seite sozusagen. Ich entscheide das und sehe das wie es läuft. Ich sehe auch die Bewerbungseingänge und sobald es gewisse Wohnungen sind, die halt sehr attraktiv sind von der Ausstattung her, schöner Balkon, Dachterrasse oder Preis-Leistung, weswegen auch immer. Dann habe ich da massig Bewerber und auch massig Top-Bewerber, das heißt die anderen würden bei sehr interessanten Wohnungen auch gar nicht zum Zug kommen. Oder noch nicht einmal eine Chance bekommen auf eine Einladung. Oder selbst wenn Sie eingeladen werden, dann sind Sie Plan C oder D. Das heißt das ist dann der Notnagel vom Notnagel, da müssen Sie schon sehr viel Glück haben. Und da ist dann durch diese Quote eben vorgegeben, dass ich das quasi erfüllen muss. Ich mein ich mach das privat sehr gerne, aber da gibt es ja wahrscheinlich auch sehr unterschiedliche Ansichten, sehr unterschiedliche Sachbearbeiter, der eine sieht das vielleicht so und der andere so. Aber jeder muss das erfüllen, ich und die anderen Kollegen und Kolleginnen. Und das wird jährlich auch entsprechend verlangt und ausgewertet und es muss erfüllt sein. Und das machen wir auch. Und das ist auch gut und wichtig, weil wir dadurch gesellschaftlich halt einen Beitrag leisten können, der sonst fehlen würde.

I: Darf ich fragen, ob sich die Quote dann nur auf das Einkommen bezieht oder auch auf andere Merkmale?

IP: Also der Schwerpunkt liegt auf dem Einkommen, aber da hängt eigentlich massiv dran, weil die, die halt Zahlungsschwierigkeiten haben, SCHUFA-Einträge, die vielleicht

auch gesundheitliche Probleme haben, physisch oder psychisch, die sind alle in diesem geringen Einkommen drinnen. Das heißt, auch wenn jetzt jemand vielleicht eine Behinderung hat, dann wird der meistens in diesem geringen Einkommen sein. Wenn der es nicht ist, wenn der jetzt Millionär ist, weil er es geerbt hat, dann ist es für ihn auch kein Problem eine Wohnung zu finden. (lacht) Der legt seine Millionen auf den Tisch. Aber die meisten, die irgendeine Einschränkung haben, physisch oder psychisch oder was auch immer haben oder Alkoholprobleme (h) oder wie auch immer, das ist ja so vielfältig, oder Schulden, die sind alle in diesem drin. Das heißt mit der Drittel-Quote erreichen wir die alle, da sind die alle da drinnen. Und das ist (h) zwar das Finanzielle als Grundvoraussetzung dafür da, aber dann fächern sich da die Unterprobleme auf. Und da hat dann auch jemand der vielleicht einen Zahlungsausfall gehabt hat, eidesstattliche Versicherung, einen SCHUFA-Eintrag, der fällt ja auf dem freien Markt raus, eine Chance. Weil da sag ich dann: Mensch, ich brauch für meine 33%- Quote brauch ich noch jemanden und da schau ich mir doch mal den an, der da eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat oder der einen SCHUFA-Negativeintrag hat. Und sag: Hey, wie schaut es denn aus? Klar, Probleme, weswegen auch immer, ist so. Das kann doch jedem passieren. Da bin weder ich noch Sie gefeit davor, dass mal was schief geht, gesundheitlich oder irgendwie, dass man mal einen Fehler macht oder falsch unterschreibt. Dann hat man schon die Schulden und kann sie vielleicht nicht zahlen. Und ich brauche ja Leute für meine 33 % und dann gehe ich halt auf die zu und sage: Hey, Sie haben da einen SCHUFA-Eintrag, was ist denn los gewesen. Sie müssen es mir nicht erzählen, aber wenn Sie es mir erzählen, dann kann ich versuchen zu helfen. Und dann sagen Sie: Keine Ahnung, ich war jung, Handy, Schulden, nicht gewusst, dass es so teuer ist, aber ich zahle jeden Monat 30 Euro ab. Ja okay, dann reichen Sie es mir nach, tun Sie die letzten drei Belege dazu, dass jeden Monat 30 Euro von den 5000 Euro Schulden geleistet werden. Laden Sie es hoch, und dann gehe ich zu meinem Chef und sage: Hier, die hat halt ein Problem gehabt, aber schau her, seit drei Monaten zahlt Sie jeden Monat 30, können wir da nicht doch was machen, und das wäre auch für diese Drittel-Quote interessant. Und dann kriege ich das meistens genehmigt vom Chef und dann werden auch solche Personen erwischt als Beispiel und viele andere auch.

I: Sie haben gerade gesagt, dass Sie dann zum Chef gehen. Treffen Sie die Entscheidung, welchem Bewerber Sie die Wohnung geben eigenständig oder müssen Sie das tatsächlich mit Ihrem Vorgesetzten oder anderen KollegInnen dann absprechen?

IP: Im Regelfall treffe ich das eigenständig, aber über das Vier-Augen-Prinzip. [I: Mhm] Das heißt ich entscheide wer die Wohnung bekommt, schicke es aber noch im Vier-Augen-Prinzip einem Kollegen oder einer Kollegin nochmal. Und die sagen dann: Hey, hier hast du was übersehen, das Brutto passt ja gar nicht. Das ist nur eine Sicherheit, meistens ist es aber von mir im Vorfeld, weil ich auch schon so lange dabei bin, so gut aufbereitet, dass die Kollegen und Kolleginnen durchschauen, zwar, aber dann das normalerweise genehmigen. Außer ich hab wirklich mal einen Fehler gemacht, dafür ist das Vier-Augen-Prinzip und dann wird da nochmal nachgearbeitet. Umgekehrt genauso, die Entscheidung trifft eigentlich bis zuletzt der Sachbearbeiter die Sachbearbeiterin, aber dann nochmal im Vier-Augen-Prinzip schaut nochmal jemand drüber. Ist ein Kollege, Kollegin, auf gleicher Ebene. Aber wenn ich jetzt einen speziellen Fall hab wie die SCHUFA, also wirklich was Außergewöhnliches, da muss ich das dann über meinen Chef machen. [I: Mhm] Da ist dann kein Kollege mehr gefragt, sondern dann mach ich

das Vier-Augen-Prinzip über meinen Chef, weil da muss er nochmal drüber gucken, da muss nochmal eine andere Entscheidung her.

I: Ja, das verstehe ich. Anfangs haben Sie gesagt, dass sich der Wohnungssuchende bei der Bewerbung selbst aussuchen kann, ob er eine Teil- oder Vollauskunft angibt. Das ist jetzt meine persönliche Erfahrung, aber wenn ich mich für eine Wohnung beworben habe, hatte ich oft den Gedanke, dass ich möglichst viel angebe, damit schon ein gewisses Vertrauen und Transparenz herrscht. Ist das so auch in Ihrer Praxis? Also, dass es ein Vorteil für den Bewerber ist, wenn man von Anfang an schon mehr Daten angibt als nur die in der Teilauskunft geforderten?

IP: Grundsätzlich würde ich das schon sagen, Ja. Wobei ich auch Verständnis habe, wenn jemand nicht so viele Daten geben will. Wenn Sie oder ich, wir sind jetzt beide vor einem Portal und geben Daten ein, wissen ja nicht genau wie und was. Also bei *My Real ID* hab ich da jetzt kein Problem, aber ich kenn das System. Aber jetzt gibt es da irgendwie, keine Ahnung Two Real ID oder so, irgendein anderes Portal, da weiß ich ja gar nichts. Da tät ich mich dann schon ein bisschen schwer mit, alles mit nackig machen. Mein Gehaltszettel hochladen und weiß gar nicht, wer steckt dahinter. Oder wie wird das vertraulich behandelt. Da hätte ich dann schon persönlich Schwierigkeiten. Umgekehrt sehe ich das auch bei anderen. Die kennen das Programm nicht und sind dann vorsichtig. Das heißt ich differenziere, also dann denke ich: Mensch, die hat jetzt kaum was angegeben, aber verstehe ich dann auch, die lade ich jetzt trotzdem ein. Aber es ist natürlich kein Nachteil, wenn man mehrere Daten angibt, aber es ist auch sonst kein K.o.-Kriterium. Weil ich das weiß, ich würde mich selbst schwertun, mich da eigentlich komplett nackt zu machen ohne zu wisse, wer ist da am anderen Ende überhaupt, ne? Und ich weiß nicht einmal, wie sind meine Chancen überhaupt? Das kann ich ja im zweiten oder dritten Step machen, wenn ich dann mal die Wohnung gesehen hab, wenn ich dann mal gespiegelt bekommen hab: Ja Sie haben wirklich eine Chance die Wohnung zu bekommen. Aber wenn ich einer von 500 bin, weiß gar nicht, und dann schaut jeder mein Gehalt an, ich weiß nicht. Also da wäre ich erstmal vorsichtig, deswegen verstehe ich das auch so und handhabe das auch so.

I: Ich habe das Gefühl, dass Sie sehr reflektiert mit dem Entscheidungsspielraum umgehen, den Sie als Sachbearbeiter haben. Ist das das Ergebnis Ihrer langjährigen Berufserfahrung oder werden Sie im Rahmen von Schulungen oder der Arbeitseinweisung auf diesen Ermessensspielraum vorbereitet?

IP: Schulungen nicht, ne. Also das ist wirklich die langjährige Erfahrung. Und eben da auch den Kontakt zu den Kunden und Kundinnen, wo ich dann eben auch Sachen gespiegelt bekomme, die ich vielleicht am Anfang nicht gesehen hab. [I: Ja, ja] Die ich dann halt einfließen lasse und verstehe auch und sage: Ja, mir würde es ja genauso gehen, ne?

I: Ja, das stimmt.

IP: Dann geht es weiter im Vergabeprozess. Wir haben dann jetzt einen Termin gefunden beide über *My Real ID*, den wir jeweils beide bestätigt haben. Wir treffen uns jetzt dann (h) jetzt um 11:58 Uhr, in einer Wohnung in der Eisenacher Straße und dann

sind Sie mit weiteren Bewerbern vor Ort. Wir treffen uns am Hauseingang, Sie sind natürlich nicht allein, ich hab mehrere eingeladen. Wegen Corona jetzt machen wir dann die Besichtigung so, dass Sie unten am Eingang warten, ich rufe die Leute dann einzeln auf und die Leute können dann eben einzeln die Wohnung anschauen. Vor Corona oder nach Corona wird es so sein, dann mache ich einfach die Wohnungstür auf und dann stürmen alle zusammen rein (lacht) [I: lacht] und schauen sich die Wohnung an. Aber bleiben wir bei Corona, dann geht es halt einzeln. Das heißt die Leute warten dann unten am Eingang und ich gehe dann nach und nach mit den Leuten rein, zeige denen die Wohnung und Sie stellen Ihre Fragen: Wo ist der Waschmaschinenanschluss? Wie ist das mit der Hausordnung? Das kläre ich alles mit Ihnen ab und Sie bekommen dann von mir auch noch so einen Infozettel in die Hand. Genau, und dann gehen Sie wieder nach Hause und bekommen dann automatisiert von *My Real ID* am gleichen Tag eine automatisierte E-Mail, wo dann drinsteht: Hey, super, dass Sie es sich angeschaut haben, schön, dass Sie da waren, (h) bitte loggen Sie sich auf *My Real ID* an und geben Sie an, ob Sie sich für die Wohnung bewerben wollen, Ja oder Nein. Und dann kriege ich an meinem PC zum Beispiel die Rückmeldung: Ne, die Frau Groskurth hat sich dagegen entschieden aber vier andere haben sich dafür entschieden. Oder umgekehrt, Sie haben sich dafür entschieden. Dann geht es natürlich mit Ihrem Prozess weiter. Das heißt Sie haben ja auch einen Zettel bekommen mit Infos und da steht dann auch drin, was ich von Ihnen brauche. Sie sind Studentin, ich brauche einen Bürgen, zusätzlichen Vertragspartner. Wie müssen Sie es machen. ich brauch von Ihnen jetzt dann den BAföG-Bescheid, das Kindergeld, da steht dann alles drin was wir brauchen eben für die Lebenshaltungskostenberechnung. Und Dokumente (h)wo ich dann auch noch mal verifizieren kann, ob Sie wirklich die Frau Groskurth sind oder die Identität geklaut haben. Und dann hab ich ja irgendwo einen Führerschein von Ihnen oder einen Pass, wo ich das abgleichen kann, ob Sie das wirklich sind. Und auf dem Zettel steht aber auch natürlich drauf, auf der Rückseite vom Zettel, wie Sie die Bewerbung rausnehmen können für die Wohnung, wenn Sie kein Interesse haben. Und wie Sie sich für eine neue Wohnung bewerben können, das sind immer maximal fünf. Aber nehmen wir jetzt den Fall Sie wollen die Wohnung, Sie haben die Dokumente hochgeladen, haben den Zettel entsprechend beachtet, ich sehe das alles und entscheide mich für Sie. Und muss dann vielleicht nochmal einen aktuellen BAföG-Bescheid anfordern, weil der veraltet ist oder oder oder. Genau, jetzt bleiben wir mal bei dem Schritt stehen, haben Sie zu diesem Prozess schon Fragen?

I: Ja, ich habe mich gerade gefragt, wenn dann Sie als Sachbearbeiter auch die Wohnungsbesichtigung durchführen, ob der persönliche Eindruck der Bewerber bei der Besichtigung auch eine Rolle spielt?

IP: Ganz klar. Das ist sogar wichtig. Keine Ahnung, wenn Sie Frau Groskurth kommen würden und Sie haben eine Alkoholfahne als Beispiel, da habe ich ein sehr feines Näschen für inzwischen (lacht). Ich bekomm das raus. Und da geht es nicht darum, dass Sie vorher vielleicht ein Bier getrunken haben, sondern das riecht stark einfach, starker tiefer Geruch. Dann weiß ich: Mensch, Frau Groskurth hat ein Alkoholproblem. Haben Sie natürlich nicht, jetzt nur als Beispiel. Dann fließt es natürlich rein. Dann denk ich: Gut, dann tun wir weder Ihr einen Gefallen noch uns einen Gefallen, da müssen wir schauen, dass Sie das auf die Reihe bekommen, Therapie vielleicht. Es ist ja auch nicht so, dass ich das grundsätzlich abstempeln, ich frag dann schon ein bisschen nach, ich

werde Sie nicht fragen: Sind Sie Alkoholikerin? Darf ich auch nicht, das würde Sie zu sehr verletzen. Aber ich frag einfach ein bisschen, ich mache einen Small Talk mit Ihnen, wo ich dann im Hintergrund einfach ein bisschen was rausbekomme, wo ich sehe: Okay, die hat jetzt gerade Ihren Bachelor geschafft und das gefeiert. Oder wo ich dann weiß, da ist kein spezieller Grund, die hat ein persönliches Problem. Und dann fallen Sie natürlich raus. Oder es ist jemand, der halt einfach sehr verwahrlost daherkommt. Wo ich merke, der hat ein Problem. Also solche Sachen fließen natürlich schon ein. Da fass ich nach, aber wenn sich das bestätigt, dann fällt die Person einfach raus. (+++) Und ich mache es dann dennoch auch so, das ist aber nicht die Regel, wenn da gewisse Probleme sind, wenn es jetzt nicht so 08/15 Sachen sind, dann einfach der Person das nochmal zu spiegeln. Wenn ich der Person jetzt absage wegen SCHUFA, dann kriegt der nicht einfach eine Absage, ohne zu wissen was war. Ich bin nicht verpflichtet ihm eine Auskunft zu geben, ich muss keinem sagen, warum ich ihn abgelehnt habe oder nicht. Da bin ich frei. Aber wenn es jetzt war wegen der SCHUFA, dann sage ich schon: Mensch, gehen Sie doch mal zur Schuldnerberatung, wenn Sie es auf der Reihe haben, dann versuchen wir es nochmal erneut. Das gebe ich Ihnen dann an die Hand, aber das ist in dem System nicht automatisch vorgegeben. Weil viele sagen dann: Ne, SCHUFA, tschüss. Aber wie gesagt, deswegen spielt dann vor Ort auch der persönliche Eindruck eine Rolle, da werden dann so harte Skills quasi so festgestellt und dann berücksichtigt. (++) Haben Sie bis dahin zu dem Prozess noch weitere Fragen?

I: Ne, bisher nicht. Sie erklären das sehr verständlich, ich kann gut folgen.

IP: Das freut mich, Frau Groskurth, das freut mich. Und dann geht es quasi weiter. Sie haben sich beworben, Sie haben Ja gesagt, ich hab mich vielleicht auch für Sie entschieden, zum Beispiel eben, weil ich für die 33%-Quote noch jemanden brauche oder weil Sie einfach dargestellt haben, dass Sie es vielleicht dringend brauchen. Auch das spielt natürlich eine Rolle in den Vergabekriterien. Wenn Sie jetzt sagen: Ich habe im Elternhaus ein Problem. Oder eine Frau sagt mir, dass ihr Mann sie schlägt. Als Beispiel. Sie muss da raus. Auch bei Trennung, es muss gar nicht so dramatisch sein. Wo ich das dann natürlich berücksichtige, natürlich in der Auswahl. Wo bei uns dann auch einfach soziale Gründe eine Rolle spielen, wo ich dann sage: Hey, die Frau wird zuhause geschlagen von ihrem Mann. Oder: Die Tochter wohnt jetzt bei der Mutter, die Alkoholikerin ist und hat jetzt Schwierigkeiten ihr Studium zu machen oder ihre Ausbildung, weil das sie so runterzieht. Da nehme ich dann natürlich eher so jemanden und dann hat der Siemensianer unends andere Möglichkeiten, da bin ich nur eine von vielen Optionen, da muss er halt eine andere Wohnung nehmen. Aber nehmen wir mal an, ich entscheide mich für Sie Frau Groskurth, dann fordere ich noch andere Dokumente nach, über *My Real ID* geht dann der Prozess weiter, ich mache eben dann die SCHUFA-Auskunft, spätestens dann nochmal. Und schaue nochmal die Lebenshaltungskosten, prüfe die Dokumente nochmal, schaue dass alles stimmig ist, verifiziere nochmal und dann stoße ich einen neuen Prozess an. Dass ich dann eben an einen Kollegen oder eine Kollegin eine Anfrage schicke über *My Real ID*, der bekommt eine Nachricht: Der Herr *[Name anonymisiert, gemeint ist der Interviewpartner selbst]* möchte gerne, dass die Frau Groskurth genehmigt wird. Je nachdem muss ich es vielleicht dem Chef auch zeigen. Die Kollegen schauen sich das dann an in dem Prüfprozess. Nehmen wir mal an es ist eine Kollegin, dann schaut sie eben, ob das alles passt, sind die Dokumente aktuell, hat er was übersehen. Und sie hat dann von mir auch

schon den Vorvertrag, kann den abrufen in der Anfrage. Und schaut dann nochmal: Hat der Herr *[Name anonymisiert, gemeint ist der Interviewpartner selbst]* die richtige Miete genommen, kann das nochmal abgleichen mit einem anderen Programm. Das wird dann auch nochmal geprüft. Und wenn das alles in Ordnung ist, dann gibt die Kollegin vielleicht grünes Licht. Und dann hat sie nicht nur genehmigt, dass ich Sie einmieten kann, Frau Groskurth, sondern auch meinen Vorvertrag. Und damit steht die Kollegin da auch mit drin, also "gezeichnet *[Name anonymisiert, gemeint ist der Interviewpartner selbst]*" steht da, aber digital genehmigt sie das, dass ich ihr "gezeichnet" da auch verwenden kann, also beispielsweise "gezeichnet Mayer" steht dann da. Und dann wieder über *My Real ID* kriegen Sie dann automatisiert eine Nachricht: Sie wurden ausgewählt, in Anlage ist der Vorvertrag, bitte schauen Sie sich den an, wenn Fragen sind, rufen Sie mich an, wenn alles okay ist, bitte unterschreiben, und innerhalb von ein zwei Tagen dann unterschreiben abfotografieren und dann uns wieder zukommen lassen. Dann ist das bis zu diesem Prozess beendet. Haben Sie da noch Fragen?

I: Ja, ich habe mich gerade gefragt, als Sie gesagt haben "Dann entscheiden Sie sich für einen der Bewerber.", ob Sie Beispiele aus dem Arbeitsalltag nennen können, wie Sie sich entscheiden, wenn beide Bewerber gleichermaßen geeignet sind für eine Wohnung?

IP: Ja, kann ich. (h) Ich schaue dann einfach nochmal, also wie gesagt, wenn Sie und jemand anders nochmal, vielleicht eine Mitstudentin zur Auswahl stehen, beide haben die gleichen Voraussetzungen und persönlich haben es beide geschafft, Sie sind nicht mit Alkoholfahne gekommen etc., haben auch so einen stabilen Eindruck gemacht bei der Besichtigung. Sie erfüllen alle beide die Voraussetzungen. Und dann kann ich nochmal schauen: Hey, was ist im Haus? Im Haus habe ich jetzt (h) zehn Wohnungen, sind acht an Studenten vermietet, muss ich da jetzt unbedingt nochmal einen Studenten oder Studentin machen? Oder geht es dann Richtung Studentenwohnheim? Oder umgekehrt, sind nur Rentner drin und jetzt hab ich vielleicht als Bewerber einen Rentner und einen Arbeitnehmer und dann würde ich mich vielleicht eher für den Arbeitnehmer entscheiden. Ich würde dann halt einfach schauen, dass das Gemenge im Haus passt. Dass irgendwo nicht nur Rentner oder Studenten wohnen, sondern dass halt das Gemenge oder die Mischung einfach passt. Dass halt mal Student, mal Arbeiter, mal Rentner. Also ich möchte jetzt kein Ghetto schaffen mit irgendwelchen Leuten, die halt immer die gleichen Bedingungen haben, sondern da würde ich halt sagen: Mensch, da würde jetzt eine Studentin gut reinpassen. Dann haben Sie natürlich das große Los oder Ihre Mitbewerberin arbeitet, dann sage ich: Mensch, da habe ich jetzt nur Studenten drin, da nehme ich halt doch die Arbeiterin. Und dann haben Sie eben Pech gehabt. Also da guck ich einfach, wie ist das Gemenge im Haus und wähle auch aufgrund dessen auch meine Entscheidung, damit wir hier (h) eben dann eine gute Mischung auch haben. Dass das dann im Haus gut funktioniert. Also zum Beispiel auch umgekehrt, ich hab jetzt nur Arbeitslose im Haus, dann ist es vielleicht schlecht nochmal einen Arbeitslosen zu nehmen, dann nehme ich vielleicht jemanden der mal arbeitet oder Rentner ist, damit da irgendwo, ja man sich vielleicht auch gegenseitig helfen kann oder auch sieht, dass es andere Welten gibt im Haus. Dass sich daran, ja vielleicht was bessern kann oder dass das Haus oder die Wohnanlage dann nicht kippt in irgendeine Richtung, dass das dann nur eine Reichensiedlung ist oder eine Armensiedlung, also dass ist dann auch eine Sache, die eine Rolle spielt.

I: Das finde ich ganz spannend. Geht es da ausschließlich um die soziale Mischung im Haus oder spielt auch die Herstellung einer stabilen Nachbarschaft bei der Wohnungsvergabe eine Rolle?

IP: Beides. Also das Haus spielt eine Rolle, der Mikrokosmos, aber auch das Quartier, die Siedlung. Da wird einfach auch geguckt: Hey, wie schaut es dort aus? In welche Richtung soll das gehen? Oder wo müssen wir nachjustieren?

I: Wie würden Sie da das Ideal beschreiben, also was macht für Sie eine stabile Nachbarschaft aus?

IP: (+) Ehm also stabile Nachbarschaft sieht für mich so aus, dass sich da alle finden. Also (h) von Jung und Alt über Transfereinkommensbezieher, also sprich Jobcenter als Beispiel, Berufstätige (h) über Studenten über Auszubildende Rentner, Leute, die jetzt vielleicht nicht so viel Glück im Leben hatten. [I: Mhm] Auch die, jetzt vielleicht einen SCHUFA-Negativeintrag haben und sich da jetzt wieder rauspulen, die dann vielleicht auch Vorbilder brauchen, also wirklich das pure Leben an Menschen.

I: Das heißt, dass Sie versuchen der in Nürnberg doch recht ausgeprägten Sozialen Segregation, also Entmischung sozusagen, entgegenzuwirken?

IP: Definitiv, das ist ja auch unsere Existenzberechtigung. Sonst bräuchte die Stadt uns nicht, wenn das der Markt alles regeln würde, dann könnten die Stadt sagen: Lassen wir mal die Finger davon, da brauchen wir uns nicht kümmern. Aber das macht der Markt nicht. Und deswegen, das ist unsere Existenzgrundlage als kommunales Unternehmen, sonst könnte ja die Stadt Nürnberg sagen: Das macht der Markt, das regelt der eigenständig, da müssen wir gar nichts machen. Aber drum gibt es uns, damit wir dann quasi Einfluss nehmen können auf die Siedlungen, auf die Strukturen, auf ja in der Stadt wohnen nur noch die Reichen, ne? In New York werden Sie in bestimmten Stadtteilen nur noch Spitzenverdiener finden, ganz klar, das ist der freie Markt. Das heißt Sie als Studentin werden da ganz weit rausfahren müssen zu Ihrer Wohnung, Sie werden da nie in den schicken Gebieten je wohnen, weil da brauchen Sie ein ganz anderes Einkommen und das wollen wir ja verhindern. Und das können wir auch verhindern, und das verhindern wir dadurch, auch indem wir da einfach für Mischungen sorgen, wo dann auch mal Personen in Gebieten Wohnungen oder in Stadtteilen, wo die sonst nie eine Chance haben, wohnen die, aber bringen dann auch eine Bereicherung bei, es ist ja auch (h) Leute, die jetzt vielleicht nicht Millionäre oder Spitzenverdiener sind, die bringen sich auch in die Siedlung ein. Die haben auch eine Wertigkeit, die einen machen Kleinkunst und werten es dadurch auch auf oder (h) kommen in Kontakt mit anderen Leuten, die dann auch wieder andere Sichtweisen haben. Also wir verändern dadurch eine Aufteilung auf der Gesellschaft, dann merkt man auch jemand der Arbeitslosengeld II bezieht, der ist ein normaler Mensch und hat halt ein bisschen Pech gehabt. Also dass man da auch einfach sieht, dass man da nicht irgendwie eine Spaltung macht, wir da oben und ihr da unten oder so. Sondern man sieht, es sind Menschen wie du und ich, und die Geschichte hätte mir vielleicht auch passieren können, vielleicht kann ich den unterstützen. Ich bin vielleicht auch animiert da den Leuten zu helfen, wo man sonst in einem Reichenghetto nie den Kontakt hat jemandem zu helfen oder zu unterstützen. Oder einfach mal auch umgekehrt, wenn (h) ich jetzt normales Einkommen hab aber mal

eine Schieflage im Leben, dann hab ich vielleicht im Umfeld Leute, die auch schonmal so eine Schieflage hatten und die sagen: Hey, hatte ich genauso, ich hatte jetzt die Scheidung und da bin ich dann auch runtergerutscht, aber ich hab das so und so gemacht. Der mir dann auch helfen kann, ne? Ist nicht nur so, dass der Gutsituierte den Schlechtsituierten hilft, es kann auch umgekehrt sein, ich gerate in eine Situation, die ich nicht kenne, die aber vielleicht andere im Umfeld schon erlebt haben und aus denen die schon raus sind, die mir Tipps geben können und sagen: Hey, schau her, da hast du Fördermittel, die du beantragen kannst, um da wieder rauszukommen, du hast einen Anspruch dich umzuschulen. Das hab ich ja in meiner Reichenghettosiedlung nicht, das sind ja alles nur Erfolgreiche, die nicht erfolgreich sind die sind dann weg. (lacht) [I: Mhm] Ja.

I: Aber das heißt, dass ist jetzt keine persönliche Entscheidung von Ihnen, dass Sie das so handhaben, sondern das wird auch allgemein im ImmoCenter bei der wbg so gehandhabt? Also, dass darauf geachtet wird, dass viel Diversität in der Nachbarschaft herrscht?

IP: Richtig. Genau, absolut, das ist richtig. Das ist nicht ein privates Ding, das ist wirklich von der Firma her. Aber geschuldet dem, dass wir ein kommunales Unternehmen sind. Wenn ich jetzt in einem Unternehmen bin, das Ihnen gehört, ich betreue ein Unternehmen, wo 1000 Wohnungen sind und Sie sind die Eigentümerin Frau Groskurth, dann, außer Sie sind ein sozialer Mensch, gibts natürlich auch, das ist aber nicht die Masse, aber dann würden Sie mir sagen: Herr *[Name anonymisiert, gemeint ist der Interviewpartner selbst]*, ich möchte möglichst geringe Mietausfälle, Sie sind ein alter Hase, Sie machen das 30 Jahre. Dann werde ich das auch umsetzen. Dann würde aber auch die Studentin Frau Groskurth nie die Wohnung bekommen. Das bekommt dann halt wirklich der Siemensianer mit 80,90 Tausend oder noch mehr, ne? Dann fallen die anderen raus, weil dann gelten andere Zielsetzungen, Sie wollen maximale Bonität von mir, dann werde ich Ihnen die liefern. Ich bin Ihr Angestellter Frau Groskurth, mit meiner Erfahrung weiß ich wie ich es handhaben kann. Ich finde es dann zwar persönlich traurig, schade, aber muss natürlich Ihre Vorgaben erfüllen und umgekehrt, und das mach ich lieber, die Vorgaben vom kommunalen Unternehmen, von der wbg hier, dass ich dann eben die umsetze, weil ich mich damit auch persönlich identifiziere, ich sage: Super gut, dass es das gibt. Aber das ist jetzt nicht mein Persönliches, dass es sich deckt mit den Geschäftszielen und wenn es sich auch bei manchen nicht decken sollte die müssen es dennoch machen. Weil es halt Vorgabe ist.

I: Aber das heißt man muss als Sachbearbeiter auch ganz genau wissen wie die Bewohnerstruktur in bestimmten Stadtteilen ist, von wem die Häuser bewohnt, also sehr praxisnah eigentlich?

IP: Deswegen haben wir auch feste Gebiete zugeteilt, wir haben ja 18000 Wohnungen, man könnte sagen: Was frei wird nehme ich mir einfach die Wohnung, in Süd Nord Ost West, ne? Das ist nicht der Fall, sondern ich habe ein festes Gebiet mit festzugeordneten Straßen und wenn da jemand kündigt, dann kriege ich selbst den Auftrag, dass ich mich um die Vermarktung der Wohnung kümmern soll. Und ich hab vielleicht ein halbes Jahr zuvor in dem Haus schon was vermietet oder ich vermiete ständig in dieser Siedlung Wohnungen, ich weiß wo sich was entwickelt wo sich was bildet, ich hab Kontakte zu

den Leuten, ich gehe durch den Stadtteil und dann kommen Sie auf mich zu, dann (h) kriege ich positive negative Feedbacks und kann darauf reagieren indem ich sage: Mensch ja, da haben wir ja wirklich in dem Haus ein Problem mit jemandem, da muss ich jemand stabiles reinbringen in das Haus, wenn da eine Kündigung ist. Ich mein, nicht dass es irgendwie kippt. [I: Mhm] Also durch diese fest zugeordneten Gebiete Stadtteile, die jeder hat, geht es dann direkt an den entsprechenden Sachbearbeiter und dann hat der- diejenige nicht nur mit den Mietern oder Mieterinnen Kontakt, sondern auch mit Kolleginnen und Kollegen, die die Verwaltung machen. Die machen wir selbst nicht. Da haben wir regelmäßige Treffen, regelmäßige Jours fixes wo wir uns dann einfach austauschen und sagen: Mensch, da ist eine Herausforderung und da ist es schwierig und da bekomme ich wieder eine Kündigung rein aber pass auf da (h) ist, als Beispiel jetzt, jemand der jungen Mädels nachstellt, als Beispiel, sind jetzt auch recht extreme Beispiele, ne, und deshalb ist die ausgezogen die Mieterin, weil der ihr quasi nachgestellt hat. Dann kommt halt ein Herr rein, ne? Ein alter Herr als Beispiel, dann kann er da nichts machen. Aber ich kann natürlich auch gegen die Person vorgehen, dass er den jungen Mädels nachstellt im Haus, und ich kann das nachweisen, dann können wir den auch entfernen aus dem Mietverhältnis, aber solange wir das nicht machen, weil dann vielleicht Leute nicht bereit sind auszusagen, dann versuchen wir es halt so dass ich eben nicht nochmal ein junges Mädchen reinsetze, wo das dann wieder diesem Ärger ausgesetzt ist, sondern dann kommt halt ein Herr rein oder ein Mann, ne? Aber es sind auch andere Sachen, zum Beispiel ich hab einen Alkoholiker im Haus, dann brauche ich halt jemanden der vielleicht mehr Stabilität reinbringt. (+++) [I: Mhm] Und da findet ein Austausch statt zwischen denen, die die Verwaltung machen und denen, die die Vergabe machen. (4 Sekunden Pause) Gut, haben Sie bis zu diesem Zeitpunkt noch Fragen?

I: Nein bisher noch keine weiteren (lacht), danke.

IP: Also dann geht es weiter. Ich schicke Ihnen dann quasi die Zusage zu, nachdem es genehmigt ist. Sie rufen mich vielleicht an klären noch Fragen ab, dann geben Sie Ihr "Okay" unterschreiben das, fotografieren das ab, mailen es mir zurück. Ich pflege das dann in *My Real ID* ein Ihre Zusage (h) und schließe das dann in *My Real ID* für mich ab, das heißt ich gebe die Daten dann weiter an die Sachbearbeiterin im Kunden-Center, die die Wohnung betreut und die kriegt dann die ganzen Unterlagen zugestellt, und da steht dann alles drinnen. Und ihr schicke mit den weiteren Informationen wo ich sag: Ja anbei hab ich das ja schon rüber gestellt über *My Real ID* und hier noch Infos, zum Beispiel, möchte zwei Tage vorher die Schlüssel haben oder (h) da ist bei der Besichtigung noch eine besondere Reparatur aufgefallen, bitte macht das, bevor sie einzieht. Und dann kriegt das die Sachbearbeiterin, die legt das zu Ihren Unterlagen, die macht dann nochmal einen richtigen Vertrag, legt dann nochmal in einem anderen Programm Sie quasi an, überträgt die Daten auch, aber in dem Verwaltungsprogramm, da wird nochmal ein Hauptvertrag erstellt, dann bekommen Sie, wenn Sie das Einverständnis gegeben haben, die ganzen Daten, Vertrag, Einmietungsschreiben bekommen Sie dann auf Ihre wbg-App, also wenn Sie bei der Zusage unterschrieben haben "Ich möchte die wbg-App nutzen", dann bekommen Sie per Email einen Code zugestellt, wenn das alles erstellt ist, mit dem Code können Sie sich bei der wbg-App anmelden und da ist der Vertrag und das Einmietungsschreiben dann hinterlegt, da können Sie sich das dann anschauen ob das soweit passt. Wenn Sie es abgelehnt haben mit der App oder sagen: Ich bin 80 Jahre, ich weiß gar nicht wie das funktioniert.

Dann bekommen Sie halt ein Schreiben zugestellt von uns per Post und haben darüber die Möglichkeit. Aber nehmen wir mal an Sie haben sich für die digitale Variante entschieden, Sie sind jung, ist ja klar, ist ja einfacher. Dann schauen Sie den Vertrag digital an, passt das alles? Dann haben wir einen Termin mit Ihnen, dann kommen Sie bei uns im Kundencenter vorbei, das Kundencenter ist immer im jeweiligen Wohngebiet platziert und dann kommen Sie im Kundencenter vorbei zu dem Termin, dann klären wir nochmal Ihre Fragen. Sie bekommen dann nochmal ein ausgedrucktes Dokument in die Hand, das dürfen Sie und wir dann unterschreiben. (h) Und dann bekommen Sie die Schlüssel zu der Wohnung. Und da haben wir jetzt wieder vor Corona und nach Corona, solange wir jetzt Corona noch haben, ist es so, Sie gehen dann in die Wohnung, schauen sich alles an und haben dann auch so ein Übergabeprotokoll in der Hand, wo Sie dann auch abgleichen können, ist da ein Sprung im Waschbecken? Dann nehmen Sie das ins Protokoll mit auf und geben uns das Protokoll ab, was wir dann nochmal gegenprüfen. Oder vor und nach Corona gehen wir mit dem Übergabeprotokoll und mit Ihnen in die Wohnung und führen dann gemeinsam auf wie der Zustand ist, Protokoll wird dann beidseitig unterschrieben mit den Vermerken und wenn Sie dann in 5, 10, 20 Jahren ausziehen haben Sie ein Protokoll und wir und dann sieht man: Aha, den Sprung im Waschbecken haben nicht Sie verschuldet. Dann sind Sie auch raus aus der Haftung und genau dann haben Sie den Schlüssel und Vertrag auch, einer bleibt bei uns, einen bei Ihnen. (+) Und ziehen dann ein.

I: Also vielen Dank für die ausführliche und auch verständliche Erläuterung dieses doch komplexen Prozesses.

IP: Jaja, da hängt mehr dran. Man meint einfach das ist so / Ja es hängt eine Menge dran, macht ja auch Sinn, damit Sie später, wenn Sie nach einem Jahr, 5 oder 10 oder 20 Jahren auszieht, man noch weiß wie war das damals? In 20 Jahren da gibt es dann wahrscheinliche keinen Herrn *[Name anonymisiert, gemeint ist der Interviewpartner selbst]* mehr (lacht) der sich vielleicht erinnern könnte. Der sitzt dann in seinem Schaukelstuhl oder seiner Pension. (lacht) [I: lacht] Kann man nicht mehr Fragen dann. Alles was gesagt worden ist dokumentiert und ist dann auch safe abgesichert und rechtlich unterschrieben bindend für beide.

I: (+++) Das ist wirklich spannend, ich hab schon jetzt einiges Neues gelernt. Auch, dass der Stand als kommunales Unternehmen so einen hohen Einfluss hat.

IP: Freut mich, Frau Groskurth. Und wie gesagt (h) deswegen arbeite ich auch so gerne dort, weil ich mich so damit identifizieren kann mit den Zielen. Und das ist auch sehr gut und ich das als wichtige Korrektur sehe, weil Wohnen ist Frau Groskurth ein Grundbedürfnis, ne? Sie können auf eine Urlaubsreise verzichten, wenn Sie es sich nicht leisten können. Aber eine Wohnung, darauf können Sie nicht verzichten, Sie brauchen ein Dach über dem Kopf. Da können Sie nicht sagen: Ja, jetzt leb ich mal unter der Brücke. Ne? Das geht einfach nicht. Es ist ein Grundbedürfnis wie Essen. Und da macht es natürlich Sinn, dass man dann vielleicht klar auf dem Markt natürlich arbeiten lässt aber auch ein Korrektiv hat, dass man als kommunales Unternehmen halt sagen kann: Ne, da wollen wir schon noch ein bisschen mehr mitbestimmen, was da läuft, oder mehr Einfluss nehmen, damit nicht nur die Glück im Leben hatten, sondern auch die anderen, die vielleicht Pech hatten, da soll jeder seine Chance haben da auch teilzuhaben an dem

Leben. Ist dann schön zu sehen, wie dann Leute eben dann viele auch die Chancen wahrnehmen und ihrem Leben dann auch eine ganz andere Richtung geben können, ne? Wo halt vielleicht die Eltern nicht beide Akademiker waren und ihr Kind auf ein Internat geschickt haben, weil das Geld da war. Und mein Mathematiklehrer-Vater mir das natürlich als (h) / die höhere Mathematik im Detail erklären kann (h) statt mein Vater der jetzt vielleicht Alkoholiker ist und sich jeden Tag zu säuft, aber ich will vielleicht dennoch mein Gymnasium schaffen, ne? Und wenn da Hilfestellungen da sind, Bereitschaften da sind hier und da, dann haben Leute Chancen oder bekommen Chancen, die sie sonst nie bekommen hätten. [I: Mhm] Ich kann ja nichts dafür, dass mein Vater Millionär ist oder Lehrer oder Alkoholiker. Aber ich hab halt andere Ausgangsvoraussetzungen und wenn da einfach Hilfen da sind, dass ich dann doch eine Wohnung bekomme und dann da eigens rauskomme aus dieser Negativ / (h) Dass ich mir dann ein eigenes Leben aufbauen kann, dann sind das wichtige Stützen und dann ist das eine ganz andere Richtung in meinem Leben.

I: (+) Absolut, ja. Das war ja jetzt vorwiegend der Vergabeprozess bei frei vermieteten Wohnungen. Und wahrscheinlich ähnelt sich da einiges, aber können Sie auch kurz nochmal den Vergabeprozess bei öffentlich geförderten Wohnungen erläutern?

IP: Gern, also da ist es ganz anders. Also da kommen Sie jetzt zu mir Frau Groskurth und sagen: Ich brauche eine öffentlich geförderte Wohnung. Und dann muss ich Sie leider wieder wegschicken. [I: Mhm] Ich muss sagen: Ich kann Ihnen nicht helfen. Aber ich kann Ihnen zumindest einen Tipp geben, wie Sie auf den Weg kommen. Und zwar, Sie gehen dann zu dem Wohnungsamt der Stadt Nürnberg. [I: Mhm] Und (h) dort wird Ihre Bedürftigkeit festgestellt. Haben Sie wirklich Anspruch auf eine Wohnung? Erfüllen Sie die Kriterien aufgrund Personenzahl Einkommen etc.? [I: Mhm] Und nehmen wir mal an Sie erfüllen die Voraussetzungen dann bekommen Sie eine sogenannten Wohnberechtigungsschein, das ist so quasi Grünes-Licht-Dokument, wo Sie Anrecht auf eine öffentlich geförderte Wohnung haben. Also nicht, dass Sie garantiert eine bekommen, aber dass Sie zumindest (h), wenn Sie da eine Chance haben, also wenn sich der Vermieter für Sie entschiedet, dass Sie dann auch die Wohnung bekommen können. Dokument ist eine Berechtigung, kein Anrecht, aber eine Berechtigung. So und dann bekommen Sie den Wohnberechtigungsschein und wir sind immer noch auseinander. Sie haben den Wohnberechtigungsschein, haben das erfüllt. Ich hab jetzt eine öffentlich geförderte Wohnung, erinnere mich zwar an die Frau Groskurth, nützt aber nichts. Hab vielleicht auch Ihre Telefonnummer, weil Sie das hinterlegt, hatten auf Ihr Einverständnis, aber ich kann Sie nicht mal anrufen, sondern nichts dergleichen. Ich melde diese Wohnung und sag: Hallo Wohnungsamt, ich hab hier eine Wohnung, als Beispiel in der Sonneberger Straße. Die Daten schicke ich dem Wohnungsamt, das ist die Größe der Preis etc. Und dann kriegt das Wohnungsamt quasi mein Exposé oder mein Angebot. Die sehen: Ah die Wohnung wird frei. Dann schauen die in der Datenbank und sehen: Ah, aha da haben wir die Frau Groskurth. Oder: Ne, da haben wir ja den Herrn Huber, der ist ja schon seit zwei Jahre gemeldet. Und der Herr Huber, der wohnt jetzt vielleicht in der Obdachlosenunterkunft, ne? Die unterscheiden die auch, da gibt es Dringlichkeiten. Also das heißt der Herr Huber ist auf einem guten Weg, aber der braucht jetzt halt eine Wohnung und der ist schon seit zwei Jahren gemeldet in der Obdachlosenunterkunft dann kriegt der eher den Vorschlag oder kommt auf die Vorschlagsliste und Sie vielleicht nicht, ne? Wobei die da auch immer das breit streuen.

Aber da kann Ihnen das Wohnungsamt dann natürlich mehr zu sagen. Aber nehmen wir mal an das Wohnungsamt sagt: Ne, die Frau Groskurth braucht auch dringend, weil Studium, keine Ahnung, sie ist jetzt in Hamburg aber braucht auch hier eine Wohnung in Nürnberg, um das Studium zu machen. Dann kommen Sie auf die Vorschlagsliste, das heißt das Wohnungsamt stellt dann aufgrund von deren Kriterien eine Liste zusammen und wer da für die Wohnung infrage kommt und schickt mir die Liste und da stehen dann acht oder zehn Personen drauf. Und dann stehen da im Idealfall Sie drauf und dann bekommen Sie parallel vom Wohnungsamt eine Information: Sie sind vorgeschlagen für die Wohnung. Und (h) dann bekommen Sie mit dem Angebot für die Wohnung einen Code [I: Mhm] und Informationen und dann können Sie sich über dieses Portal *My Real ID* anmelden. Und nur mit dem Code, den Sie haben, haben Sie Zugriff auf die Wohnung. Das heißt andere sehen diese Wohnung auf *My Real ID* gar nicht. Das sehen nur Leute, die diesen Code eingeben. Die kommen dann zu dieser Wohnung. [I: Mhm] Und die können sich dann für diese Wohnung bewerben und vorher ein Profil anlegen. Ich sehe dann Sie: Ah die Frau Groskurth hat anscheinend die Berechtigung bekommen, sie hat sich jetzt beworben für die Wohnung. Und dann lade ich Sie zu einer Besichtigung ein und da laden wir meistens immer (h)/ Naja es sind dann nicht 30 oder 40 die vorgeschlagen werden, sondern nur sieben acht zehn, und dann laden wir weitestgehend die Leute ein, die vorgeschlagen sind. Und weil ja von diesen acht die vorgeschlagen sind, sagen dann vielleicht auch ein zwei: Ne, ich will die Wohnung nicht, weil ich will mit Balkon. Oder: Gefällt mir von der Gegend her nicht, dann habe ich von den acht Vorgeschlagenen vielleicht nur fünf oder sechs die sagen: Hey, ich will die Wohnung auch. Und mit denen mache ich dann den Termin, der gleiche Prozess wie bei den Freifinanzierten, das heißt ich mach Terminvorschläge, Sie stimmen dem zu oder nicht zu, Sie werden eingeladen und dann läuft das genauso wie bei den freifinanzierten Wohnungen. Bloß im Unterschied, dass Sie da halt diese Berechtigung brauchen und ich dann am Ende von dem Prozess noch mal eine fertige Meldung mache: Ich hab mich für die Frau Groskurth entschieden, Sie wollte auch die Wohnung, Vertrag ist gemacht. Weil dann kann nämlich das Wohnungsamt Sie als Wohnungsbewerberin aus dem (h) aus dem Wohnungssuchenden-Pott wieder herausnehmen, weil Sie sind ja fündig geworden. Und dann werden Sie da rausgenommen und haben dann die Wohnung und ich hab den Nachweis, dass Sie quasi über diesen Weg gegangen sind. Das Wohnungsamt hat das Vorschlagsrecht was es da entsprechend auch anwendet.

I: Mhm. Sie haben vorhin bei den frei finanzierten Wohnungen gesagt, dass maßgeblich auch die finanziellen Aspekte dafür entscheidend sind, ob Sie sich für einen Bewerber entscheiden. Und hier bei den öffentlich geförderten Wohnungen fällt dieser Faktor ja vollständig weg. Über den persönlichen Eindruck als wichtiges Kriterium haben wir auch schon gesprochen. Welche Merkmale der Bewerber sind denn hier noch entscheidend für die Wohnungsvergabe?

IP: Da ist noch entscheidend, weil wir dann doch auch Transfereinkommensbezieher haben, einige, also die Arbeitslosengeld II bekommen und da schaue ich dann nochmal: Passt die Personenzahl auch? Keine Ahnung, auch Sozialwohnungen können ja groß oder klein sein und dann keine Ahnung dann kostet die Wohnung vielleicht 500 Euro und Jobcenter zahlt für die Wohnung maximal 441. Und da sag ich dann: Okay, geht nicht, ne? Weil sonst würde es ja über dem Hartz-IV-Satz liegen, weil die ja subventioniert sind, dann ist es 441 Euro oder billiger, also im Hartz-IV-Satz, was das Jobcenter

übernimmt und dann ist es auch in Ordnung. Und da hat natürlich auch in gewisser Weise noch mehr Schwerpunkt als eh schon bei den freifinanzierten Wohnungen dann auch die sozialen Kriterien, Scheidung, ne? Die kriegen jetzt auf dem freien Markt nichts, die können ja trotzdem, weil sie sich geschieden haben, nicht weiter zusammenleben, das ist ja nicht zumutbar. Also auch persönliche Kriterien werden da hinterfragt, da gehe ich halt nochmal ins Detail rein und schauen: Hey, wie ist denn die persönliche Situation? Und natürlich wird es dann auch gegengeprüft, ich lasse mir dann nicht immer nur eine Story erzählen, ich hake dann auch nach und merk dann schon: Der erzählt mir jetzt eine Story vom Pferd oder da ist dann auch wirklich was dahinter. Und da spielen dann soziale, persönliche und natürlich auch finanzielle, mit dem Hartz-IV-Satz, auch eine Rolle. Aber wie gesagt, da ist halt noch schwerpunktmäßig noch mehr sozial. Also beim anderen ja auch, aber da wird dann noch viel mehr darauf geachtet und bei allen Wohnungen. Wo es bei den freifinanzierten dann ja auch zwei Drittel andere Kriterien habe, damit dann eben auch (h) die Einnahmen auch irgendwo gesichert sind, das muss man auch im Blick haben. Das Unternehmen gibt es jetzt schon über 100 Jahre, dass das aber auch in 100 Jahren noch da ist, ne? Aber bei den öffentlich Geförderten da wird dann eigentlich der soziale Schwerpunkt noch viel mehr gewichtet und bei nahezu 100 % der Wohnungen und bei den anderen ja zu einem Drittel.

I: Mhm. Und wir haben vorhin ja auch schon darüber gesprochen, dass die stabile Nachbarschaft möglichst divers sein sollte, ist das bei geförderten Wohnungen schwieriger, weil ja die Einkommensstruktur der Bewerber sehr ähnlich ist?

IP: Das ist schwieriger, ist richtig. Da kann es auch sein, dass wir dann nicht nur eine Liste vom Wohnungsamt anfordern, sondern vielleicht zwei drei, bis wir dann sagen: Hey, da ist vielleicht mal ein Auszubildender ganz gut in dem (h) Haus, wo die anderen dann sehen es gibt auch andere Wege. Vielleicht für die Jüngeren, für den Nachwuchs. Dass die dann auch sehen: Es gibt da Leute in meinem Alter, die arbeiten. Also da ist es dann schon herausfordernd, weil wir wollen ja auch kein Ghetto bilden, dass da nur Hartz-IV-Empfänger sind, die sich gegenseitig runterziehen, sondern vielleicht der ein oder andere Rentner auch dabei ist, der Stabilität und Unterstützung geben kann. Oder auch helfen kann. Da ist vielleicht die Familie die auch mit Formularen nicht zurechtkommt, vielleicht auch mit Migrationshintergrund und dann ist vielleicht auch der Rentner der sagt: Hey, da kann ich unterstützen bei den Formularen und da kann ich vielleicht mal auf das Kind aufpassen oder kann mal Nachhilfe geben, dafür sitze ich nicht alleine als Rentner, kenne keinen Mensch mehr sondern hab auch mit jungen Menschen Kontakt, jetzt hab ich einen Ersatzenkel, weil ich von der Familie jemanden hab dem ich dann vielleicht auch andere Perspektiven geben kann und unterstützen kann. Das ist dann immer auch im Hintergrund noch dabei. Aber das ist dann schwieriger, weil man dann schon auch Schwierigkeiten hat Leute zu finden, die dann auch passend sind, aber dann müssen wir halt so oft Listen anfordern, bis es passt. Manchmal geht es schnell, manchmal ist es ein längerer Prozess.

I: Mit Listen anfordern meinen Sie quasi die vorgeschlagenen Haushalte des Wohnungsamtes?

IP: Genau, dass man da einfach sagt: Da ist keiner dabei, bitte schicken Sie eine neue Liste. Und dann versuchen wir das auch dem Wohnungsamt zu vermitteln was wir

suchen, aber die haben natürlich auch/ dann können die auch nicht rauszaubern, was nicht da ist, ne? Also die versuchen auch, die Mitarbeit klappt gut, aber die können auch nicht zaubern. Wenn die jetzt vielleicht nicht die passenden Personen haben, die wir gerne wollen, dann können die die natürlich auch nicht vorschlagen. Dann müssen wir halt weiter Listen anfordern und irgendwann auch einen Kompromiss eingehen, ganz klar. Wir wollen das ja auch vermieten, wir wollen die ja auch nicht monatelang leerstehen lassen.

I: Mhm. Super, da sind wir eigentlich auch schon bei der letzten Frage angekommen, wenn Sie bis dahin nichts zu ergänzen haben, zu dem Prozess? [IP: hm (verneinend)] Okay. Ich habe ja nun das Glück mit Ihnen als Experte mit langjähriger Berufserfahrung zu sprechen und da wollte ich Sie fragen: Sehen Sie denn einen Weiterentwicklungsbedarf beim Vergabeprozess?

IP: (h) Wo sehe ich Weiterentwicklungsbedarf beim Vergabeprozess? (++) Ja gut (+) Die Digitalisierung ist da schon gut fortgeschritten aber (h) ja vielleicht noch mehr Automatisierung. Also zum Beispiel diesen Vorvertrag, wo ich erläutert habe, ne? Da muss ich noch viel händisch eingeben, ne? Also Daten von dem einen Programm ins Andere eingeben. Also von dem *My Real ID* und Word reinhacken, und da würde ich mir vielleicht mehr wünschen, dass dann das Dokument halt weitestgehend generiert ist. Den Namen von Ihnen weiß ich ja Frau Groskurth, warum muss ich den jetzt nochmal händisch in den Vorvertrag eingeben, ne? [I: Mhm] Das ist ja Quatsch. Ich verschreib mich ja noch eher, ne? Sie werden Ihren Namen richtig schreiben, (lacht) [I: lacht] da sind dann halt eher Übertragungsfehler drin, die halt nicht passieren, wenn dieser Vorvertrag halt automatisiert erstellt wird, quasi aus den Daten die vorhanden sind. Da wünsche ich mir noch mehr, dass ich mehr um den Vergabeprozess um die persönlichen Menschen auch kümmern kann, damit ich dann mit solchen Sachen entlastet werde. Auch die Miete muss ich händisch eingeben, alles Quatsch das ist doch alles im System hinterlegt, aber ich muss es halt händisch machen ne, dass das halt mehr automatisiert ist, dass dann halt wirklich nur der Mensch dort gefordert ist, ne? Wo es erforderlich ist zu sehen: Ah ja Studentin, würde beim Algorithmus rausfallen, aber die hat vielleicht einen Vater, der im Vertrag steht. Oder: Ne, sie bekommt noch Kindergeld, dann passt es vom Einkommen, sie hat es halt vergessen hochzuladen, weil es ihr nicht bewusst war, dass das wichtig ist. Also (h) das wünsche ich mir, noch mehr Automatisierung in der Richtung, damit ich mich noch mehr darum kümmern kann, was mir wichtig ist.

I: Ja. (+) Super, also dann wären wir auch schon am Ende angelangt. Ich habe bis zu diesem Punkt keine Fragen mehr. Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben mir den Vergabeprozess so detailliert und ausführlich zu erläutern. Gibt es noch etwas, worüber wir bis jetzt noch nicht gesprochen haben, was Ihnen aber noch wichtig ist?

IP: (+++) Eigentlich nicht (h) Nö, eigentlich, eigentlich nicht. Das hängt nicht direkt damit zusammen, aber was ich gut finde, so im weiteren Themenkomplex, dass man jetzt, wenn man Neubauten macht nicht nur kommunale Unternehmen, sondern auch freie Unternehmen in die Pflicht nimmt zu sagen: Hey, wenn du jetzt eine Siedlung machst mit 100 Wohnungen, dann müssen ein Drittel der Wohnungen öffentlich geförderte Wohnungen sein. Nehmen wir mal an ich bin reich, hab mehrere Millionen auf dem Konto und habe mir jetzt ein Grundstück gekauft, da baue ich jetzt 100 Wohnungen, dass da

quasi ich dann die Vorgabe hab: Kannst du machen, aber der Bau wird nur genehmigt, wenn du ein Drittel der Wohnungen (h) für öffentlich geförderte Wohnungen / Kriegst auch Fördermittel, das ist klar, aber du musst sie halt unter diesen Voraussetzungen vergeben die Wohnungen und die musst du auf dem Markt zur Verfügung stellen. Das finde ich gut. Das wird in Nürnberg auch gemacht, dass ein Drittel der Neubauten ab gewissen Voraussetzungen, also wenn ich jetzt zwei Wohnungen baue, dann geht es natürlich nicht, aber ab einer gewissen Zahl von Wohnungen muss ich ein Drittel Bedürftige zur Verfügung stellen, München macht das noch mehr, die haben teilweise Quoten von 40 oder 50 %. Und das finde ich auch sehr gut, und da sieht man auch wie Politik eben Einfluss nehmen kann zu sagen: Hey, wir steuern danach, weil da kann man doch von Anfang an schon, bevor der erste Stein gebaut wird schon auch nicht nur kommunal, sondern auch bei den frei Finanzierten, da Einfluss nehmen. Was dann ja der Gesellschaft wieder hilft. Also das ist jetzt nicht direkt damit, aber indirekt hat es schon damit zu tun, weil diese Wohnungen werden auch vergeben, wenn sie neu gebaut sind und dann eben die 100 Wohnungen nur an Spitzenverdiener oder Gutverdiener und dann eben nicht, weil da ein Drittel oder 40 oder 50%, weil die Stadt es vorgibt, dann doch an Wohnungen vergeben werden, weil der private Anbieter gar keine andere Chance hat, er muss sich dem unterwerfen. [I: Mhm] Unabhängig / Es gibt auch Leute die sozial sind und viel Geld haben und das dann freiwillig machen, aber darauf würde ich mich da nicht verlassen (lacht). Leider gibt es viel zu viel die sagen: Hey, Gier Geil Haben Will, ne? Sondern das finde ich dann schon wichtig, dass man von Anfang an da Einfluss nimmt, damit die Stadt weiterhin für alle bewohnbar bleibt. Egal ob Reich oder Arm.

I: Das war ein schönes Schlusswort. Vielen Dank.

IP: Sehr gerne Frau Groskurth. Sollten noch Fragen sein bei der Aufbereitung, können Sie sich gerne nochmal melden.

8.4 Tabelle zur Erstellung des Kategoriensystems

Fall	Seite	Zeile	Kodiereinheit	Paraphrasierung	Generalisierung	Unterkategorie	Oberkategorie
1	7	36-39	„(…) da nehmen wir keinen Einfluss drauf, also es ist nicht so, dass wir dann schreiben: „Der wäre jetzt am dringendsten“, sondern wir überlassen das dann der Genossenschaft, denjenigen von den vorgeschlagenen Haushalten auszusuchen.“	Da nehmen wir keinen Einfluss drauf, dass wir dann schreiben: „Der wäre am dringendsten“, sondern wir überlassen das der Genossenschaft denjenigen von den vorgeschlagenen Haushalten auszusuchen.	Keine Transparenz der Dringlichkeitshierarchie	5. Benennung gemäß der Rangfolge	
2	16	12-14	„Die Wohnungsvermittlung ganz grundsätzlich fängt an mit einer Freimeldung durch den Vermieter. Also jeder Vermieter von öffentlich geförderten Wohnungen muss uns die Wohnung freimelden.“	Wohnungsvermittlung fängt an mit Freimeldung durch den Vermieter.	Freimeldung der Vermieter/innen	4. Freimeldung einer öffentlich geförderten Wohnung	
~~2~~	~~16~~	~~17~~	~~„Dann bekommen wir die Miete mitgeteilt (…)“~~	~~Dann bekommen wir die Miete mitgeteilt.~~	~~Mitteilung der Miete~~		
~~2~~	~~16~~	~~19-21~~	~~„Und der Vermieter kann dann auswählen, wem von diesen Vorgeschlagenen er die Wohnung geben möchte.“~~	~~Vermieter kann auswählen, wem er die Wohnung geben möchte~~	~~Freie Auswahl des Vermieters~~		
2	16	24-25	„[Ob man berechtigt für das Wohnen in öffentlich gefördertem Wohnraum ist,] ist auf jeden Fall einkommensabhängig, es dürfen also nur Leute sich vormerken lassen, die die Einkommensgrenze einhalten“.	[Ob man berechtigt für das Wohnen in öffentlich gefördertem Wohnraum ist] einkommensabhängig, es dürfen sich nur Leute vormerken lassen, die die Einkommensgrenze einhalten.	Einkommen im Rahmen der Einkommensgrenzen	1.1 Wohn-berechtigungs-voraussetzungen	1. Wohn-berechtigungsschein
2	16	25-27	„Und dann müssen noch andere Voraussetzungen gegeben sein, bei Ausländern zum Beispiel, die	Ausländer müssen Aufenthaltserlaubnis haben von mindestens einem Jahr.	Aufenthaltserlaubnis von mindestens einem Jahr	1.1 Wohn-berechtigungs-voraussetzungen	1. Wohn-berechtigungsschein

			müssen eine Aufenthaltserlaubnis haben von mindestens einem Jahr (…)“				
2	16	27-28	„(…) oder Geflüchtete müssen eine Anerkennung haben oder subsidiären Schutz zumindest. Also muss der Aufenthaltsstatus gegeben sein (…)“	Geflüchtete müssen Anerkennung haben oder subsidiären Schutz.	Anerkennung oder subsidiärer Schutz	1.1 Wohn-berechtigungs-voraussetzungen	1. Wohn-berechtigungsschein
2	16	29-31	„(…) und das müssen Familien sein, also Wohngemeinschaften zum Beispiel können nicht sich vormerken lassen für geförderte Wohnungen.“	Müssen Familien sein, Wohngemeinschaften können sich nicht vormerken lassen.	Haushalte haben Familienstatus	1.1 Wohn-berechtigungs-voraussetzungen	1. Wohn-berechtigungsschein
2	16	33-34	„Da gibt es ein Antragsformular, das muss ausgefüllt werden, das kann man auch online schicken seit einigen Monaten.“	Antragsformular muss ausgefüllt werden, kann man auch online schicken.	Digitales Antragsformular	1.2 Antragstellung	1. Wohn-berechtigungsschein
2	16	34-37	„Und dann brauchen wir eben Einkommensunterlagen dazu und gegebenenfalls den Pass oder auch Schwerbehindertenausweis zum Beispiel. Alles was halt an Unterlagen wichtig ist, fürs Einkommen oder für die Einstufung der Dringlichkeit dann auch.“	Dann brauchen wir Einkommensunterlagen, gegebenenfalls Pass oder Schwerbehindertenausweis. Alles was an Unterlagen wichtig ist, fürs Einkommen oder die Einstufung der Dringlichkeit.	Einreichen von Unterlagen	1.2 Antragstellung	1. Wohn-berechtigungsschein
2	17	1	„Und dann wird, ja der Wohnberechtigungsschein ausgestellt (…)“	Dann wird Wohnberechtigungsschein ausgestellt.	Ausstellung des Wohnberechtigungs-scheins	1.3 Ausstellung des Wohnberechtigungs-scheins	1. Wohn-berechtigungsschein
2	17	8-9	„Die werden dann vorgemerkt (…) und kommen in die Warteliste für die Vermittlung von geförderten Wohnungen.“	Werden dann vorgemerkt und kommen auf Warteliste.	Vormerkung der wohnberechtigten Haushalte auf Warteliste	1.3 Ausstellung des Wohnberechtigungs-scheins	1. Wohn-berechtigungsschein
~~2~~	~~17~~	~~21-25~~	~~„Also wir haben in der Wohnungsvermittlung, direkt jetzt die die Anträge annehmen, acht Sachbearbeiter. Dann haben wir zwei beziehungsweise drei, der eine Kollege ist jetzt abgestellt, Kollegen, die die Wohnungsvorschläge machen. Und in der einkommensorientierten Förderung haben wir auch fünf Sachbearbeiter, die~~	~~Wir haben in der Wohnungsvermittlung acht Sachbearbeiter, die die Anträge annehmen. Dann drei Kollegen, die die Wohnungsvorschläge machen. In der einkommensorientierten Förderung haben wir auch fünf Sachbearbeiter.~~	~~Arbeitsteilung hinsichtlich der Antragsannahme, der Wohnungsvorschläge und der Wohnungen der EoF.~~		

			~~da speziell für die Wohnungen in der EoF zuständig sind.“~~				
2	18	6	„Das geht also zunächst nach der sozialen Dringlichkeit (…)“	Das geht nach der sozialen Dringlichkeit.	Rangfolge nach sozialer Dringlichkeit	3.1 Soziale Dringlichkeit	3. Hierarchisierung der Wohnungs-suchenden
2	18	6-9	„(…) und dann ergänzend nach der Wartezeit, das heißt wenn jetzt jemand (h) obdachlos ist und ein Jahr wartet, dann ist der natürlich eher dran als jemand der obdachlos ist und sich seit zwei Monaten erst angemeldet hat mit den Vorschlägen dann.“	Ergänzend nach Wartezeit, wenn jemand obdachlos ist und ein Jahr wartet, dann ist der eher dran als jemand, der obdachlos ist und sich seit zwei Monaten erst angemeldet hat.	Ergänzung durch Wartezeit	3.2 Wartezeit	3. Hierarchisierung der Wohnungs-suchenden
2	18	29-32	„Je nach der derzeitigen Wohnsituation wird das dann immer eingeschätzt. Ob die Wohnung geeignet ist, ob sie nicht geeignet ist, ob das dringend notwendig ist, dass jemand eine andere Wohnung braucht.“	Nach derzeitiger Wohnsituation wird [die soziale Dringlichkeit] eingeschätzt. Ob die Wohnung geeignet oder ungeeignet ist und das dringend notwendig ist, dass jemand eine andere Wohnung braucht.	Eignung der derzeitigen Wohnsituation	3.1 Soziale Dringlichkeit	3. Hierarchisierung der Wohnungs-suchenden
~~2~~	~~18~~	~~41-42~~	~~„(…) also es gibt schon einen Spielraum [bei der Einschätzung der Dringlichkeit], aber der ist jetzt nicht so groß.“~~	~~Es gibt einen Spielraum, aber der ist nicht groß.~~	~~Geringer Spielraum bei der Kategorisierung der sozialen Dringlichkeit~~		
2	19	1-3	„Und da gibt es dann ein Punktesystem nach dem Punktesystem wird dann auch vorgeschlagen.“	Es gibt ein Punktesystem, nach dem wird vorgeschlagen.	Vorschlag gemäß Punktesystem	2.1 Punktesystem	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	19	3-4	„(…) das ist dann halt auch von der Wohnung abhängig, welche frei wird, weil die Leute haben natürlich auch Wohnungswünsche.“	Leute haben auch Wohnungswünsche.	Berücksichtigung der Wohnungswünsche	5. Benennung gemäß der Rangfolge	
2	19	8	„(…) die ersten Dringendsten werden dann vorgeschlagen.“	Dringendsten werden dann vorgeschlagen.	Vorschlag der Dringendsten	5. Benennung gemäß der Rangfolge	

2	19	14	„(…) und dann gibt es halt eine Punktzahl und die ist dann im System hinterlegt.“	Dann gibt es eine Punktzahl, die ist im System hinterlegt.	Erfassung der Gesamtpunktzahl im System	2.1 Punktesystem	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	19	18	„Also, wenn man keine Wohnung hat, sind es 12 Punkte.“	Wenn man keine Wohnung hat, sind es 12 Punkte.	Keine Wohnung: 12 Punkte	2.2 Grundpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	19	19	„Gesundheitliche Gründe sind 10 Punkte.“	Gesundheitliche Gründe sind 10 Punkte.	Gesundheitliche Gründe: 10 Punkte	2.2 Grundpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	19	18-19	„Wenn man eine Kündigung hat, die man nicht selbstverschuldet hat, natürlich, sind es 11 Punkte.“	Eine Kündigung, die man nicht selbstverschuldet hat, sind 11 Punkte.	Nicht selbstverschuldete Kündigung: 11 Punkte	2.2 Grundpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	19	20-21	„Zu kleine Wohnung, je nach Abstufung dann 8 Punkte, also das sind die Grundpunkte.“	Zu kleine Wohnung, je nach Abstufung 8 Punkte.	Zu kleine Wohnung: bis zu 8 Punkte	2.2 Grundpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	19	21	„Dann gibt es noch berufliche Gründe.“	Dann gibt es berufliche Gründe.	Berufliche Gründe	2.2 Grundpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	19	22-24	„Und dann gibt es noch Auszug aus dem Elternhaus zum Beispiel, wenn jetzt jemand im Elternhaus wohnt, je nach Dringlichkeit gibt es dann neun oder auch nur zwei Punkte, das kann auch sein.“	Dann gibt es noch den Auszug aus dem Elternhaus, je nach Dringlichkeit 9 oder 2 Punkte.	Auszug aus dem Elternhaus: 2 bis 9 Punkte	2.2 Grundpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	19	27-28	„(…) aber der [Sachbearbeiter] kann zusätzlich noch Punkte von 1 bis 5 vergeben. Je nachdem wie die Dringlichkeit des Falls eingeschätzt wird (…)“	Der Sachbearbeiter kann zusätzlich noch Punkte von 1 bis 5 vergeben. Je nachdem wie die Dringlichkeit des Falls eingeschätzt wird.	Individuelle Einschätzung der Dringlichkeit: Zusatzpunkte zwischen 1 bis 5	2.3 Zusatzpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	19	33-35	„(…) werden dann halt die Fälle mit den höchsten Punktzahlen werden dann oben angezeigt, als erstes bei der Auswahl praktisch.“	Die Fälle mit den höchsten Punktzahlen werden bei der Auswahl oben angezeigt.	Haushalte mit der höchsten Punktzahl zur Auswahl angezeigt	5. Benennung gemäß der Rangfolge	

2	20	6	„Zum Beispiel [, wenn jemand sehr verzweifelt oder psychisch labil wirkt], ja.“	Zum Beispiel [, wenn jemand sehr verzweifelt oder psychisch labil wirkt].	psychische Verfassung und Auftreten	2.3 Zusatzpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	20	6-7	„Oder auch wenn jetzt jemand wirklich obdachlos ist. Dann kriegt er auf jeden Fall 5 Zusatzpunkte.“	Wenn jemand obdachlos ist. Dann kriegt er auf jeden Fall 5 Zusatzpunkte.	5 Zusatzpunkte bei Obdachlosigkeit	2.3 Zusatzpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	20	7-9	„Wenn jetzt jemand seine Wohnung selbst gekündigt hat, dann kriegt er zwar für die Kündigung [Grundpunkte] aber kriegt dann weniger von diesen Zusatzpunkten, zum Beispiel.“	Wenn jemand seine Wohnung selbst kündigt, dann kriegt er [Grundpunkte] für die Kündigung, aber weniger von diesen Zusatzpunkten.	Selbstverschulden als Kriterium für wenige Zusatzpunkte	2.3 Zusatzpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	20	24-27	„Das ist ein mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmtes Verfahren. (…) Das ist vor vielen Jahren mal festgelegt worden, das hab ich praktisch so übernommen.“	Das ist ein vor vielen Jahren mit der Regierung Mittelfranken abgestimmtes Verfahren.	Verfahren vor vielen Jahren mit Regierung Mittelfranken abgestimmt	2.1 Punktesystem	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	21	28-30	„Das sind mindestens fünf, das ist die Mindestzahl, die uns gesetzlich vorgegeben ist und nach ob sind wir eigentlich offen, also wir schlagen so zehn, zwölf, fünfzehn Familien vor, je nachdem was das auch für eine Wohnung dann ist.“	Wir schlagen zehn, zwölf, fünfzehn Familien vor, je nachdem was das für eine Wohnung ist.	Vorschlag von 10-15 Haushalten	5. Benennung gemäß der Rangfolge	
2	21	32-33	„Genau die Leute werden von uns aufgefordert sich mit dem Vermieter in Verbindung zu setzen.“	Leute werden von uns aufgefordert sich mit dem Vermieter in Verbindung zu setzen.	Aufforderung, Verbindung zu Vermieter/in aufzunehmen	6. Kontaktaufnahme zu Wohnungsanbieter/in	
~~2~~	~~22~~	~~3-4~~	~~„[Warum Menschen lange auf geförderten Wohnraum warten, ist] sehr vom Wohnungswunsch individuell abhängig ist. Ob die Wohnungen dann zusagen (…)~~	~~[Warum Menschen lange auf geförderten Wohnraum warten, ist] vom Wohnungswunsch abhängig.~~	~~Wohnungswunsch als Grund für lange Wartezeit~~		
2	22	13-14	„Das ist dann durch einen Verwaltungsakt wird dann die Wohnung zugeteilt (…)“	Durch einen Verwaltungsakt wird die Wohnung zugeteilt.	Zuteilung der Wohnung durch Verwaltungsakt	11.1 Verwaltungsakt	11. Zuteilung der Wohnung

2	22	14-17	„(…) also, wenn er Einkommen hat, muss dann der Wohnungssuchende eine Zuteilungsgebühr zahlen. (…) 40€. Ist eine einmalige Gebühr.“	Wenn er Einkommen hat, muss Wohnungssuchender eine Zuteilungsgebühr von 40€ zahlen.	Zuteilungsgebühr von 40€ bei Einkommen	11.2 Zuteilungsgebühr	11. Zuteilung der Wohnung
~~2~~	~~22~~	~~17-19~~	~~„Ähm und wer die Wohnung nicht bekommt, ja das ist unterschiedlich, manche Vermieter schreiben es rein, mache schreiben einfach pauschal ‚Nicht ausgewählt´.“~~	~~Manche Vermieter schreiben rein warum jemand die Wohnung nicht bekommt, manche schreiben einfach pauschal ‚Nicht ausgewählt´.~~	~~Abgabe einer Begründung der Vergabeentscheidung unterschiedlich~~		
2	22	35-36	„[Die vorgemerkten Haushalte erhalten einen] Wohnberechtigungsschein, der gilt immer ein Jahr lang“	[Die vorgemerkten Haushalte erhalten einen] Wohnberechtigungsschein, der gilt immer ein Jahr lang.	Wohnberechtigungs-schein gilt ein Jahr	1.4 Gültigkeit	1. Wohn-berechtigungsschein
2	22-23	36-2	„(…) dann werden die Leute angeschrieben von uns, dass die Vormerkung abläuft und sie müssen dann die Unterlagen halt wieder bringen, weil wir das wieder neu überprüfen, ob die Berechtigung noch vorliegt.“	Die Leute werden angeschrieben, dass die Vormerkung abläuft, und müssen Unterlagen wieder bringen. Wir überprüfen, ob die Berechtigung noch vorliegt.	Erneute Überprüfung der Wohnberechtigung nach einem Jahr erfolgloser Wohnungssuche	1.4 Gültigkeit	1. Wohn-berechtigungsschein
2	23	16-20	„Also in Zweifelsfällen wird [die Bepunktung] schon besprochen. Dass man dann sagt: "Okay, wie kann ich jetzt den Fall einstufen?". Dann werden vielleicht noch Unterlagen nachgefordert, um das besser einschätzen zu können. Aber ansonsten ist das eigentlich eher weniger ein Problem.“	In Zweifelsfällen wird [die Bepunktung] besprochen. Aber ansonsten ist das weniger ein Problem.	Absprache nur in Zweifelsfällen	2.1 Punktesystem	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	23	25-29	„Die [Zusatzpunkte] werden eigentlich sowieso [systematisch vergeben] also bei Wohnungslosen, die kriegen immer die fünf Zusatzpunkte. Das ist eigentlich kein großes Thema, weil die, das ist eigentlich so festgelegt und wenn jetzt jemand obdachlos ist, dann kriegt er ohne Wohnung fünf, und hat damit die höchste Punktzahl.“	Die [Zusatzpunkte] werden [systematisch vergeben]. Wohnungslose kriegen immer 5 Zusatzpunkte. Das ist kein großes Thema, weil das so festgelegt ist.	Systematische Vergabe der Zusatzpunkte	2.3 Zusatzpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	24	6-13	„Also, wenn jetzt zum Beispiel ein allgemeines Attest bloß vorliegt, dass halt sagt: "Okay, es wäre jetzt besser, wenn der halt einen Balkon hätte zur Wohnung." Wenn es ohne besondere	Wenn ein allgemeines Attest vorliegt, dass Anforderungen an die Wohnung stellt, allerdings ohne besondere Auswirkungen auf die	Inhalt und Begründung der Atteste über gesundheitliche Beeinträchtigungen	2.3 Zusatzpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit

			Auswirkungen auf die Gesundheit, dann gibt man halt zum Beispiel nur 3 Zusatzpunkte und keine 5, wo man meint, das ist ein ganz dringender Fall. Die Grundpunkte bekommt man aber auch dann schon.“	Gesundheit, gibt man 3 Zusatzpunkte.	bestimmen über die Anzahl der Zusatzpunkte		
~~2~~	~~24~~	~~16-17~~	~~„Also, wenn jetzt jemand neu dazukommt, dann wird das halt besprochen und angelernt. Ja klar.“~~	~~Wenn jemand neu dazukommt, wird [die Bepunktung] besprochen und angelernt.~~	~~Einführung in die Bepunktung bei der Einarbeitung neuer Mitarbeiter/innen~~		
2	24	17-18	„Aber so ein Grundkonzept haben wir schon da, mit den Zusatzpunkten auch, ja klar.“	Ein Grundkonzept mit den Zusatzpunkten haben wir.	Vergabe der Zusatzpunkte konzeptionell verankert	2.3 Zusatzpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
~~2~~	~~25-26~~	~~37-4~~	~~„Ähm, also bei den Eintragungen selbst [gibt es keine Kontrollinstanz], allerdings ist es so, dass wir ja, wenn wir eine Auswahl machen, von Wohnungssuchenden, dass man dann ja sieht, wie die Einstufung ist, und dann gibt es ja noch Bemerkungsspalten dann noch, wo man Anmerkungen dazu noch angeben kann. Ähm und da sieht man dann "Das kann nicht passen." und dann redet man halt nochmal drüber und dann wird das geändert. Wenn da was auffällt.“~~	~~Bei den Eintragungen [gibt es keine Kontrollinstanz], allerdings sieht man bei der Auswahl die Einstufung und da sieht man: „Das kann nicht passen.“ Dann redet man nochmal darüber und dann wird das geändert. Wenn was auffällt.~~	~~Keine Kontrolle der Einstufung, nur wenn bei der Auswahl der Haushalte Fehler auffällt kann Berichtigung erfolgen~~		
2	26	23-24	„[Für die gesundheitlichen Gründe muss] uns ein Attest vorgelegt wird, das muss halt vom Arzt eine Bescheinigung da sein.“	[Für die gesundheitlichen Gründe] muss ein ärztliches Attest vorgelegt werden.	Nachweis der gesundheitlichen Gründe durch Attest	2.2 Grundpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	26	24-27	„Ob das jetzt psychische Gründe, körperliche Gründe sind [warum eine Wohnung gesucht wird] oder auch Gründe, die mit der Wohnung zusammenhängen, kann ja auch sein.“	Das können psychische, körperliche Gründe sein oder auch Gründe, die mit der Wohnung zusammenhängen.	Gesundheitliche Gründe = psychische, körperliche und/oder durch derzeitige Wohnsituation begründete Einschränkungen	2.2 Grundpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit

2	27	11-13	„Also [der gesundheitliche Grund] muss schon was mit der Wohnungssuche zu tun haben. Nicht irgendwelche sonstigen Einschränkungen, die man zwar hat, aber die jetzt mit der Wohnsituation oder mit der Wohnungssuche nichts zu tun haben.“	[Der gesundheitliche Grund] muss etwas mit der Wohnungssuche zu tun haben. Nicht irgendwelche sonstigen Gründe, die man zwar hat, aber die nichts mit der Wohnsituation oder Wohnungssuche zu tun haben.	Gesundheitliche Gründe unmittelbar mit der derzeitigen Wohnsituation oder Wohnungssuche verbunden	2.2 Grundpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
2	27	16-17	„Dann ist das auch nur Verbesserung. Das würde halt dann drei Punkte geben.“	Verbesserung würde drei Punkte geben.	Verbesserung der derzeitigen Wohnsituation: 3 Punkte	2.2 Grundpunkte	2. Bewertung der sozialen Dringlichkeit
~~2~~	~~Protokoll der Interviewerin~~		~~„Kaum Narration des Interviewten, Formulierungshemmungen, auch nach mehrmaliger Nachfrage nur spärliche Informationen zu den Kriterien und der Systematik der Einstufung der Dringlichkeit, interne Vorgaben zu der Einstufung der Dringlichkeit als Black Box (nur Beispiele), Eindruck, dass Informationen zurückgehalten werden“~~	~~Kaum Narration des Interviewten, Formulierungshemmungen, nach mehrmaliger Nachfrage nur spärliche Informationen zu Kriterien und Systematik der Einstufung der Dringlichkeit, interne Vorgaben zur Einstufung der Dringlichkeit als Black Box, Eindruck, dass Informationen zurückgehalten werden.~~	~~Fehlende Transparenz der Einstufung der Dringlichkeit und interner Vorgaben, Zurückhaltung von Informationen~~		
3	28	18-19	„Also wir inserieren das zwischenzeitlich alles nur noch im Internet, also über so Portale wie ImmoScout24 zum Beispiel.“	Wir inserieren nur im Internet über Portale wie ImmoScout24.	Wohnungsinserate ausschließlich im Internet	1.1 Wohnungs-inserat auf Internetportalen	1. Wohnungs-bewerbung
3	28	27-29	„Und dann klicken Sie auf das entsprechende Angebot nochmal oder auf "Kontakt aufnehmen" und dann kommen Sie auf ein neues Portal. *My Real ID* heißt das.“	Dann klicken Sie auf das Angebot und kommen auf das Portal *My Real ID*.	Weiterleitung auf das Portal *My Real ID*	1.2 Weiterleitung auf *My Real ID*	1. Wohnungs-bewerbung
3	28	31-33	„Dann müssen Sie auf dem *My Real ID* ein Profil anlegen, wo Sie dann hinterlegen Ihre ganzen persönlichen Daten.“	Dann müssen Sie auf *My Real ID* ein Profil anlegen mit Ihren persönlichen Daten.	Profilerstellung auf *My Real ID*	1.3 Profilerstellung	1. Wohnungs-bewerbung
3	28-29	39-3	„Und Sie können dann einfach bestimmen: Wieviel füll ich aus. Gewisse Sachen verlangen wir, wie Name etc. natürlich und gewisse Sachen am Anfang noch nicht, die Gehaltszettel müssen Sie	Sie können dann bestimmen wieviel Sie ausfüllen. Gewisse Sachen verlangen wir, wie Name	Mindestangaben bei der Bewerbung für ein Objekt	1.4 Mindestangaben	1. Wohnungs-bewerbung

			noch nicht gleich hochladen, denn wir wissen ja noch nicht, ob Ihnen die Wohnung gefällt.“	etc. und gewisse Sachen am Anfang noch nicht.			
~~3~~	~~29~~	~~11-12~~	~~„Und dann kann ich Ihr Profil anklicken, und Sie haben dann vorher bestimmt quasi, wieviel Sie mir quasi an Informationen zukommen lassen wollen.“~~	~~Dann kann ich Ihr Profil anklicken und Sie haben vorher bestimmt, wieviel Sie mir an Informationen zukommen lassen wollen.~~	~~Sachbearbeiter hat vollständige Einsicht in das Profil~~		
~~3~~	~~29~~	~~17-18~~	~~„Und dann sehe ich: Mensch die Frau Groskurth, das würde vielleicht gut zu der Wohnung passen.“~~	~~Dann sehe ich: Die Frau Groskurth, das würde gut zu der Wohnung passen.~~	~~Erste Auswahl auf Grundlage der Angaben im Profil~~		
3	29	18-21	„Dann wiederum löse ich einen weiteren Prozess aus, das heißt ich lade Sie dann ein, mit anderen meistens. Das heißt ich bestimme einen Termin oder mehrere Terminvorschläge. Dann bekommen alle Bewerber von mir eine Einladung (…)“	Dann lade ich Sie mit anderen ein. Ich bestimme einen Termin oder mehrere Terminvorschläge.	Einladung zur Besichtigung	3.1 Einladung	3. Besichtigung
~~3~~	~~29~~	~~34-36~~	~~„Und dann steht der Termin, das wird alles digital gemacht. Wir telefonieren nicht, wir haben so keinen persönlichen Kontakt, das geht alles per Mail über dieses Portal *My Real ID*.“~~	~~Dann steht der Termin, das wird alles digital gemacht, alles über *My Real ID*.~~	~~Kommunikation über das Portal *My Real ID*~~		
3	29	43-45	„[Ob jemand zu der Wohnungsbesichtigung eingeladen wird] hängt einmal natürlich von dem Einkommen ab, die ist ein wichtiges Kriterium. Also ich schaue einfach, wie schauts mit dem Einkommen aus, können Sie sich die Wohnung leisten.“	[Ob jemand zu der Wohnungsbesichtigung eingeladen wird] hängt von dem Einkommen ab. Ich schaue, ob Sie sich die Wohnung leisten können.	Einkommen als zentrales Kriterium für die Einladung zu dem Besichtigungstermin	2.1 Lebenshaltungs-kostenberechnung	2. Erster Selektionsprozess
3	30	3-6	„Im Hintergrund findet auch, ohne dass Sie es merken, eine Lebenshaltungskostenberechnung statt. Also das System gleicht quasi das was Sie eingegeben haben ab, das macht eine automatische Lebenshaltungskostenrechnung.“	Im Hintergrund findet eine Lebenshaltungskostenberechnung statt. Das System gleicht Ihre Eingaben ab, und macht eine automatische Lebenshaltungskostenberechnung.	Automatisierte Lebenshaltungskosten-berechnung auf der Grundlage der Einkommensangaben	2.1 Lebenshaltungs-kostenberechnung	2. Erster Selektionsprozess
3	30	8-11	„Da haben wir dann Werte hinterlegt, was brauchen Sie für Lebenshaltungskosten, für	Da haben wir Werte hinterlegt, was man für Lebensmittel, Strom etc.	Lebenshaltungskosten sind standardisierte	2.1 Lebenshaltungs-kostenberechnung	2. Erster Selektionsprozess

			Lebensmittel, Strom etc., da gibt es einfach so Werte, die wir dann festgelegt haben und regelmäßig aktualisieren, sogenannte Lebenshaltungskosten.“	benötigt, die wir festgelegt haben und regelmäßig aktualisieren, sogenannte Lebenshaltungskosten.	Werte zu Lebensmittel-, Stromkosten etc.		
3	30	11-15	„Und das wird alles gegengerechnet und am Ende sehe ich dann entweder ein Plus, das heißt Sie können es sich leisten, dann ist es natürlich von der Summe her aufgezeichnet, oder ich sehe hier ein Minus, das heißt Sie können es sich nicht leisten. Und das ist zum Beispiel ein Kriterium, wo Sie dann rausfliegen oder drinnen bleiben.“	Das wird gegengerechnet und am Ende sehen ich ein Plus, das heißt Sie können es sich leisten oder ich sehe ein Minus, das heißt Sie können es sich nicht leisten. Das ist ein Kriterium, ob Sie rausfliegen oder drinnen bleiben.	Positives oder Negatives Ergebnis der Lebenshaltungs-kostenberechnung ist Entscheidungskriterium	2.1 Lebenshaltungs-kostenberechnung	2. Erster Selektionsprozess
3	30	17-21	„[Wenn] ich sage: Das haut einfach nicht hin, finanziell. Und dann kriegen Sie eine allgemeine Information: Vielen Dank für Ihre Bewerbung, hat uns sehr gefreut, wir hatten so viele Bewerber und haben uns für jemand anderen entschieden. Dann sind Sie raus.“	[Wenn] ich sage: Das haut finanziell einfach nicht hin, dann kriegen Sie eine allgemeine Information: Vielen Dank für Ihre Bewerbung, hat uns sehr gefreut, wir hatten so viele Bewerber und haben uns für jemand anderen entschieden. Dann sind Sie raus.	Intransparente Ablehnungsbegründung	2.5 Intransparente Ablehnungsbe-gründung	2. Erster Selektionsprozess
3	30, 31	33-36, 2	„(…) als Faktor Mensch habe ich da noch gewisse Einflussmöglichkeiten, die ich natürlich auch nutze. Vom Algorithmus würden Sie wahrscheinlich abgesagt werden, aber da hake ich nochmal nach, lote nochmal aus die Möglichkeiten (…) Bei mir liegt dann die finale Entscheidung.“	Als Mensch habe ich noch Einflussmöglichkeiten, die ich nutze. Da hake nach und lote die Möglichkeiten aus. Bei mir liegt die finale Entscheidung.	Finale/r Entscheidungsträger/in ist der/die Sachbearbeiter/in	2.4 Sachbear-beiter/in als Entscheidungs-träger/in	2. Erster Selektionsprozess
3	31	9-13	„(…) anderes Kriterium ist zum Beispiel, (…), ob Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen oder nicht. Sie haben auch die Möglichkeit (h) mir ihr Einverständnis zu geben, dass ich eine SCHUFA-Auskunft über Sie einholen kann.“	Ein Kriterium ist, ob Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Sie haben die Möglichkeit mir das Einverständnis zu geben, dass ich eine SCHUFA-Auskunft über Sie einhole.	Bonität als Entscheidungskriterium	2.2 Bonität	2. Erster Selektionsprozess
3	32	38-40	„Bei den zwei Dritteln Freifinanzierten, circa 12000, die könnten wir frei nur an die Bestverdiener vermieten. Da sind wir frei. Aber da wir kommunal	Die 12000 Freifinanzierten könnten wir nur an die Bestverdiener vermieten. Aber da wir kommunal	Vergabe von einem Drittel der freifinanzierten Wohnung nach sozialen	2.3 Erfüllung der 1/3-Quote	2. Erster Selektionsprozess

			sind, haben wir gesagt, dass rund ein Drittel davon (…) wollen wir jedes Jahr an diese Leute, Leute einmieten, die eben nicht so das Einkommen haben, die soziale Kriterien erfüllen.“	sind, haben wir gesagt, dass wir in rund ein Drittel davon Leute einmieten, die nicht so das Einkommen haben, die soziale Kriterien erfüllen.	Kriterien und nicht nach Einkommen		
3	32	40-41	„(…) das wird monatlich monitored. Und jährlich sowieso.“	Das wird monatlich und jährlich monitored.	Monitoring der Quote	2.3 Erfüllung der 1/3-Quote	2. Erster Selektionsprozess
3	32	43	„Also rund ein Drittel machen wir freiwillig, genau.“	Das machen wir freiwillig.	Freiwillige Quote	2.3 Erfüllung der 1/3-Quote	2. Erster Selektionsprozess
~~3~~	~~33~~	~~15-19~~	~~„Hey, es gibt einfach eine gesellschaftliche Verpflichtung, also klar, wir machen Gewinn, aber in gewissem Rahmen. Und dafür haben wir aber weitere Ziele, indem wir sagen: Ne, wir gehen das Risiko ein und dadurch haben eben Leute Chancen, die sonst insgeheim gar keine Chancen mehr haben, weil es gibt immer jemanden, der besser verdient.“~~	~~Es gibt eine gesellschaftliche Verpflichtung. Wir gehen das Risiko ein und dadurch haben Leite Chancen, die sonst insgeheim gar keine Chancen mehr haben, weil es gibt immer jemanden, der besser verdient.~~	~~Gesellschaftliche Verpflichtung und Erweiterung von Chancen als Begründung für die Quote~~		
3	33	42	„Also der Schwerpunkt liegt auf dem Einkommen (…)“	Der Schwerpunkt liegt auf dem Einkommen.	Quote einkommensorientiert	2.3 Erfüllung der 1/3-Quote	2. Erster Selektionsprozess
~~3~~	~~33-34~~	~~42-10~~	~~„(..) aber [an dem Einkommen] hängt eigentlich massiv dran, weil die, die halt Zahlungsschwierigkeiten haben, SCHUFA-Einträge, die vielleicht auch gesundheitliche Probleme haben, physisch oder psychisch, die sind alle in diesem geringen Einkommen drinnen. Das heißt, auch wenn jetzt jemand vielleicht eine Behinderung hat, dann wird der meistens in diesem geringen Einkommen sein. (…) Aber die meisten, die irgendeine Einschränkung haben, physisch oder psychisch oder was auch immer haben oder Alkoholprobleme oder wie auch immer, das ist ja so vielfältig, oder Schulden, die sind alle in diesem drin. Das heißt mit der Drittel-Quote erreichen wir~~	~~[An dem Einkommen] hängt massiv dran, weil die die Zahlungsschwierigkeiten, SCHUFA-Einträge, gesundheitliche Probleme haben, die sind alle in dem geringen Einkommen drin. Wenn jemand eine Behinderung hat, der wird meistens in dem geringen Einkommen sein. Mit der Drittel-Quote erreichen wir die alle. Das Finanzielle ist die Grundvoraussetzung aber da fächern sich die Unterprobleme aus.~~	~~Eigentheorie: geringes Einkommen korreliert mit sozialen und gesundheitlichen Problemen sowie einer Schuldenproblematik oder geringen Bonität~~		

			~~die alle, da sind die alle da drinnen. Und das ist zwar das Finanzielle als Grundvoraussetzung dafür da, aber dann fächern sich da die Unterprobleme auf.“~~				
3	34	13-16	„(…) Mensch, ich brauch für meine 33%- Quote brauch ich noch jemanden und da schau ich mir doch mal den an, der da eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat oder der einen SCHUFA-Negativeintrag hat.“	Ich brauche für meine 33%-Quoten noch jemanden und da schau ich mir nochmal den an, der eine eidesstattliche Versicherung abgegeben oder einen SCHUFA-Negativeintrag hat.	Erfüllung der Quote begründet den Einbezug von Wohnungs-bewerber/innen, die zunächst nicht als geeignet erscheinen	2.3 Erfüllung der 1/3-Quote	2. Erster Selektionsprozess
3	34	34-36	„Im Regelfall treffe ich das eigenständig, aber über das Vier-Augen-Prinzip. Das heißt ich entscheide wer die Wohnung bekommt, schicke es aber noch im Vier-Augen-Prinzip einem Kollegen oder einer Kollegin nochmal.“	Im Regelfall treffe ich die Entscheidung eigenständig, aber über das Vier-Augen-Prinzip. Ich schicke es einem Kollegen oder einer Kollegin.	Kolleg/in als Kontrollinstanz der Vergabeentscheidung	4.6 Entscheidung für eine/n Mieter/in	4. Zweiter Selektionsprozess
3	34	42-44	„(…) die Entscheidung trifft eigentlich bis zuletzt der Sachbearbeiter die Sachbearbeiterin, aber dann nochmal im Vier-Augen-Prinzip schaut nochmal jemand drüber. Ist ein Kollege, Kollegin, auf gleicher Ebene.“	Die Entscheidung trifft der/die Sachbearbeiter/in. Dann schaut nochmal ein/e Kolleg/in auf gleicher Ebene drüber.	Kontrollinstanz ist Kolleg/in auf gleicher Ebene	4.6 Entscheidung für eine/n Mieter/in	4. Zweiter Selektionsprozess
3	34	43-46	„Aber wenn ich jetzt einen speziellen Fall hab wie die SCHUFA, also wirklich was Außergewöhnliches, da muss ich das dann über meinen Chef machen.“	Wenn ich einen speziellen Fall hab muss ich das über meinen Chef machen.	Bei speziellen Risikofällen Genehmigung durch Vorgesetzte/n	4.6 Entscheidung für eine/n Mieter/in	4. Zweiter Selektionsprozess
~~3~~	~~35~~	~~10~~	~~„Grundsätzlich würde ich schon sagen [, dass es ein Vorteil ist, direkt die Vollauskunft anzugeben], Ja.“~~	~~Grundsätzlich [von Vorteil, die Vollauskunft anzugeben].~~	~~Angabe Vollauskunft vorteilhaft~~		
~~3~~	~~35~~	~~34-36~~	~~„Schulungen [zu dem Umgang mit dem Entscheidungsspielraum gibt es] nicht, ne. Also das ist wirklich die langjährige Erfahrung. Und eben da auch den Kontakt zu den Kunden und Kundinnen, wo ich dann eben auch Sachen~~	~~Schulungen [zu dem Umgang mit dem Entscheidungsspielraum gibt es] nicht.~~	~~Keine Schulungen zum Umgang mit Entscheidungsspielraum~~		

			~~gespiegelt bekomme, die ich vielleicht am Anfang nicht gesehen hab.“~~				
3	35-36	41-2	„Wir treffen uns jetzt dann mit weiteren Bewerbern vor Ort. Wir treffen uns am Hauseingang, Sie sind natürlich nicht allein, ich hab mehrere eingeladen.“	Wir treffen uns mit weiteren Bewerbern vor Ort.	Besichtigung mit mehreren Bewerber/innen	3.2. Durchführung	3. Besichtigung
3	36	10-11	„(…) kläre ich alles mit Ihnen ab und Sie bekommen dann von mir auch noch so einen Infozettel in die Hand.“	Ich kläre alles mit Ihnen ab und Sie bekommen dann einen Infozettel.	Aushändigung eines Infozettels	3.2. Durchführung	3. Besichtigung
3	36	11-16	„Genau, und dann gehen Sie wieder nach Hause und bekommen dann automatisiert von *My Real ID* am gleichen Tag eine automatisierte E-Mail, wo dann drinsteht: Hey, super, dass Sie es sich angeschaut haben, schön, dass Sie da waren, bitte loggen Sie sich auf *My Real ID* an und geben Sie an, ob Sie sich für die Wohnung bewerben wollen, Ja oder Nein. Und dann kriege ich an meinem PC zum Beispiel die Rückmeldung (…)“	Dann bekommen Sie von *My Real ID* am gleichen Tag eine automatisierte E-Mail: Bitte geben Sie an, ob Sie sich für die Wohnung bewerben wollen. Ich kriege dann an meinem PC die Rückmeldung.	Rückmeldung auf *My Real ID*, ob der/die Wohnungssuchende Interesse an der Wohnung hat	3.3 Rückmeldung der Wohnungs-bewerber/innen	3. Besichtigung
3	36	18-29	„(…) Sie haben ja auch einen Zettel bekommen mit Infos und da steht dann auch drin, was ich von Ihnen brauche [, wenn Sie sich bewerben wollen] (…) Und auf dem Zettel steht aber auch natürlich drauf, auf der Rückseite vom Zettel, wie Sie die Bewerbung rausnehmen können für die Wohnung, wenn Sie kein Interesse haben. Und wie Sie sich für eine neue Wohnung bewerben können, das sind immer maximal fünf.“ .	Auf dem Zettel mit den Infos steht drauf, was ich von Ihnen brauche [, wenn Sie sich bewerben wollen] und wie Sie die Bewerbung rausnehmen. Und wie Sie sich für eine neue bewerben können, das sind maximal 5.	Infozettel: Informationen zur Wohnung, benötigte Unterlagen bei Interesse, Löschung der Bewerbung, Bewerbung für andere Wohnung	3.2. Durchführung	3. Besichtigung
3	36	38	„Ganz klar [der persönliche Eindruck] ist sogar wichtig.“	[Der persönliche Eindruck] ist wichtig.	Persönlicher Eindruck als Entscheidungskriterium	4.1 Persönlicher Eindruck	4. Zweiter Selektionsprozess
3	36	39-46	„Keine Ahnung, wenn Sie Frau Groskurth kommen würden und Sie haben eine Alkoholfahne als Beispiel (…) Dann weiß ich: Mensch, Frau Groskurth hat ein Alkoholproblem. Dann denk ich: Gut, dann tun wir weder Ihr einen Gefallen noch	Wenn Sie mit einer Alkoholfahne kommen, dann weiß ich: Sie haben ein Alkoholproblem. Ich stemple das nicht grundsätzlich ab,	Alkoholsuchterkrankung als Ausschlusskriterium	4.5 Ausschluss-kriterien	4. Zweiter Selektionsprozess

			uns einen Gefallen, da müssen wir schauen, dass Sie das auf die Reihe bekommen, Therapie vielleicht. Es ist ja auch nicht so, dass ich das grundsätzlich abstempeln, ich frag dann schon ein bisschen nach (…)“	sondern frag da noch ein bisschen nach.			
3	37	6-8	„Oder es ist jemand, der halt einfach sehr verwahrlost daherkommt. Wo ich merke, der hat ein Problem. Also solche Sachen fließen natürlich schon ein. Da fass ich nach, aber wenn sich das bestätigt, dann fällt die Person einfach raus.“	Oder es ist jemand, der sehr verwahrlost daherkommt. Da fass ich nach, aber wenn sich das bestätigt, dann fällt die Person raus.	Verwahrlosung als Ausschlusskriterium	4.5 Ausschluss-kriterien	4. Zweiter Selektionsprozess
3	37	12-14	„Ich bin nicht verpflichtet ihm eine Auskunft zu geben, ich muss keinem sagen, warum ich ihn abgelehnt habe oder nicht. Da bin ich frei.“	Ich bin nicht verpflichtet eine Auskunft zu geben, warum ich ihn abgelehnt habe.	Keine Begründungspflicht	2.5 Intransparente Ablehnungsbe-gründung	2. Erster Selektionsprozess
3	37	25-29	„(…) oder weil Sie einfach dargestellt haben, dass Sie es vielleicht dringend brauchen. Auch das spielt natürlich eine Rolle in den Vergabekriterien. Wenn Sie jetzt sagen: Ich habe im Elternhaus ein Problem. Oder eine Frau sagt mir, dass ihr Mann sie schlägt. Als Beispiel. Sie muss da raus. Auch bei Trennung, es muss gar nicht so dramatisch sein. Wo ich das dann natürlich berücksichtige, natürlich in der Auswahl.“	Oder weil Sie dargestellt haben, dass Sie es vielleicht dringend brauchen. Das spielt eine Rolle bei den Vergabekriterien. Zum Beispiel wenn eine Frau mir sagt, dass ihr Mann sie schlägt. Oder bei einer Trennung. Das berücksichtige ich in der Auswahl.	Darstellung der persönlichen Dringlichkeit beeinflusst Vergabeentscheidung	4.2 Darstellung der persönlichen Dringlichkeit	4. Zweiter Selektionsprozess
~~3~~	~~37~~	~~35-40~~	~~„Aber nehmen wir mal an, ich entscheide mich für Sie Frau Groskurth, dann fordere ich noch andere Dokumente nach, über *My Real ID* geht dann der Prozess weiter, ich mache eben dann die SCHUFA-Auskunft, spätestens dann nochmal. Und schaue nochmal die Lebenshaltungskosten, prüfe die Dokumente nochmal, schaue dass alles stimmig ist, verifiziere nochmal und dann stoße ich einen neuen Prozess an.“~~	~~Wenn ich mich für Sie entschiede, dann fordere ich noch andere Dokumente an, ich mache spätestens dann die SCHUFA-Auskunft, schaue in die Lebenshaltungskostenberechnung, prüfe die Dokumente und verifiziere das.~~	~~Anforderung weiterer Dokumente, Überprüfung und Verifikation~~		
3	38	4-7	„(…) dann gibt die Kollegin vielleicht grünes Licht. Und dann hat sie nicht nur genehmigt, dass ich Sie einmieten kann, Frau Groskurth, sondern auch	Die Kollegin hat das dann genehmigt, dass ich Sie einmieten	Genehmigende/r Kolleg/in im Vorvertrag vermerkt	5. Vorvertrag	

			meinen Vorvertrag. Und damit steht die Kollegin da auch mit drin (…)“	kann und den Vorvertrag und damit steht die Kollegin da auch mit drin.			
3	38	10-14	„(…) über *My Real ID* kriegen Sie dann automatisiert eine Nachricht: Sie wurden ausgewählt, in Anlage ist der Vorvertrag, bitte schauen Sie sich den an, wenn Fragen sind, rufen Sie mich an, wenn alles okay ist, bitte unterschreiben, und innerhalb von ein zwei Tagen dann unterschreiben abfotografieren und dann uns wieder zukommen lassen.“	Über *My Real ID* kriegen Sie die Nachricht: Sie wurden ausgewählt, in Anlage ist der Vorvertrag. Bitte unterschreiben und innerhalb von zwei Tagen unterschrieben abfotografieren und uns zukommen lassen.	Unterzeichnung des Vorvertrags	5. Vorvertrag	
3	38	29	„[Bei der Entscheidung für einen Bewerber, sofern mehrere gleichermaßen geeignet sind,] würde dann halt einfach schauen, dass das Gemenge im Haus passt.“	[Bei der Entscheidung für einen Bewerber, sofern mehrere gleichermaßen geeignet sind,] würde ich schauen, dass das Gemenge im Haus passt.	Mieter/innenstruktur innerhalb eines Hauses beeinflusst die Vergabeentscheidung	4.3 Mieter/innen-struktur im Haus	4. Zweiter Selektionsprozess
3	38	30-33	„Dass irgendwo nicht nur Rentner oder Studenten wohnen, sondern dass halt das Gemenge oder die Mischung einfach passt. Dass halt mal Student, mal Arbeiter, mal Rentner. Also ich möchte jetzt kein Ghetto schaffen mit irgendwelchen Leuten, die halt immer die gleichen Bedingungen haben (…)“	Dass irgendwo nicht nur Rentner oder Studenten wohnen, sondern dass das Gemenge oder die Mischung passt. Ich möchte kein Ghetto schaffen mit Leute, die immer die gleichen Bedingungen haben.	Diverse/ heterogene Hausgemeinschaft ist Ziel des Belegungsmanagements	4.3 Mieter/innen-struktur im Haus	4. Zweiter Selektionsprozess
3	39	4-5	„Also das Haus spielt eine Rolle, der Mikrokosmos, aber auch das Quartier, die Siedlung.“	Das Haus spielt eine Rolle aber auch das Quartier, die Siedlung.	Nachbarschaftsstruktur beeinflusst die Vergabeentscheidung	4.4 Nachbarschafts-struktur im Quartier	4. Zweiter Selektionsprozess
3	39	9-14	„Ehm also stabile Nachbarschaft sieht für mich so aus, dass sich da alle finden. Also von Jung und Alt über Transfereinkommensbezieher, also sprich Jobcenter als Beispiel, Berufstätige über Studenten über Auszubildende Rentner, Leute, die jetzt vielleicht nicht so viel Glück im Leben hatten. Auch die, jetzt vielleicht einen SCHUFA-Negativeintrag haben und sich da jetzt wieder rauspulen, die dann	Eine stabile Nachbarschaft sieht für mich so aus, dass sich da alle finden. Jung und Alt über Transfereinkommensbezieher, über Studenten, Auszubildende, Rentner, Leute, die eben vielleicht nicht so viel Glück im Leben hatten. Auch die, die einen SCHUFA-Negativeintrag haben,	Stabile Nachbarschaft: Diversität, Verschiedenheit, Durchmischung verschiedener sozialer Gruppen	4.4 Nachbarschafts-struktur im Quartier	4. Zweiter Selektionsprozess

			vielleicht auch Vorbilder brauchen, also wirklich das pure Leben an Menschen.“	also wirklich das pure Leben an Menschen.			
~~3~~	~~39~~	~~17-18, 22-23~~	~~„[Der sozialen Segregation entgegenzuwirken ist] unsere Existenzberechtigung. Sonst bräuchte die Stadt uns nicht, wenn das der Markt alles regeln würde. Aber drum gibt es uns, damit wir dann quasi Einfluss nehmen können auf die Siedlungen, auf die Strukturen (…)“~~	~~[Der sozialen Segregation entgegenzuwirken ist] unsere Existenzberechtigung. Sonst bräuchte die Stadt uns nicht, wenn der Markt das alles regeln würde. Wir nehmen Einfluss auf die Siedlungen, die Strukturen.~~	~~Existenzberechtigung der wbg: Sozialer Segregation Entgegenwirken, Eingriff in den Markt durch aktive Einflussnahme auf die Bewohner/innenstruktur~~		
~~3~~	~~39~~	~~27-28~~	~~„[Um als Studentin in guten, zentralen Wohngegenden zu leben da] brauchen Sie ein ganz anderes Einkommen und das wollen wir ja verhindern.“~~	~~[Um als Studentin in guten, zentralen Wohngegenden zu leben] brauchen Sie ein ganz anderes Einkommen.~~	~~Eigentheorie: Einkommen bestimmt den Wohnstandort~~		
~~3~~	~~39~~	~~34-37~~	~~„(…) oder kommen in Kontakt mit anderen Leuten, die dann auch wieder andere Sichtweisen haben. Also wir verändern dadurch eine Aufteilung auf der Gesellschaft, dann merkt man auch jemand der Arbeitslosengeld II bezieht, der ist ein normaler Mensch und hat halt ein bisschen Pech gehabt.“~~	~~Die kommen so in Kontakt mit anderen Leuten, die andere Sichtweisen haben. Wir verändern dadurch die Aufteilung der Gesellschaft, indem man merkt, dass auch jemand der Arbeitslosengeld II bezieht ein normaler Mensch ist, der ein bisschen Pech gehabt hat.~~	~~Eigentheorie: Kontakt mit anderen sozialen Gruppen baut Vorurteile ab~~		
3	40	16-17	„Das ist nicht ein privates Ding [, dass ich versuche eine Durchmischung herzustellen], das ist wirklich von der Firma her. Aber geschuldet dem, dass wir ein kommunales Unternehmen sind.“	Das ist nicht ein privates Ding [, dass ich versuche eine Durchmischung herzustellen], das von der Firma her. Aber geschuldet dem, dass wir ein kommunales Unternehmen sind.	Sozialer Segregation entgegenzuwirken ist ein in den kommunalen Immobilienunternehmen etabliertes Ziel	4.4 Nachbarschafts-struktur im Quartier	4. Zweiter Selektionsprozess
3	40	40-42	„(…) ich habe ein festes Gebiet mit festzugeordneten Straßen und wenn da jemand kündigt, dann kriege ich selbst den Auftrag, dass ich mich um die Vermarktung der Wohnung kümmern soll.	Ich habe ein festes Gebiet mit zugeordneten Straßen und wenn jemand kündigt, dann kriege ich den Auftrag.	Sacharbeiter/innen haben zugeteilte Gebiete	4.4 Nachbarschafts-struktur im Quartier	4. Zweiter Selektionsprozess

3	40-41	44-1	(…) ich weiß, wo sich was entwickelt wo sich was bildet, ich hab Kontakte zu den Leuten (…)“	Ich weiß, wo sich was entwickelt ich hab Kontakte zu den Leuten.	Sachbearbeiter/innen kennen die sozialen Gegebenheiten des Quartiers	4.4 Nachbarschafts-struktur im Quartier	4. Zweiter Selektionsprozess
3	41	38-42	„Ich pflege das dann in *My Real ID* ein Ihre Zusage und schließe das dann in *My Real ID* für mich ab, das heißt ich gebe die Daten dann weiter an die Sachbearbeiterin im Kunden-Center, die die Wohnung betreut und die kriegt dann die ganzen Unterlagen zugestellt, und da steht dann alles drinnen.“	Ich pflege die Zusage in *My Real ID* ein und gebe die Daten weiter an die Sachbearbeiterin im Kunden-Center, die kriegt die ganzen Unterlagen zugestellt.	Weiterleitung der Daten an das zuständige Kunden-Center	6.1 Weiterleitung der Daten	6. Abschluss des Vergabeprozesses durch Kunden-Center
3	41	36-37	„(…) die [Sachbearbeiterin im Kunden-Center] macht dann nochmal einen richtigen Vertrag (…)“	Die [Sachbearbeiterin im Kunden-Center] macht dann einen richtigen Vertrag.	Mietvertragserstellung im Kunden-Center	6.2 Mietvertrags-erstellung	6. Abschluss des Vergabeprozesses durch Kunden-Center
3	41-42	39-41, 1	„(…) dann bekommen Sie, (…) die ganzen Daten, Vertrag, Einmietungsschreiben bekommen Sie dann auf Ihre wbg-App (…) [oder als] Schreiben zugestellt von uns per Post“	Dann bekommen Sie die ganzen Daten, Vertrag, Einmietungsschreiben auf die wbg-App oder zugestellt per Post.	Zustellung des Mietvertrags	6.3 Zustellung des Mietvertrags	6. Abschluss des Vergabeprozesses durch Kunden-Center
3	42	6-8	„(…) dann kommen Sie im Kundencenter vorbei zu dem Termin, dann klären wir nochmal Ihre Fragen. Sie bekommen dann nochmal ein ausgedrucktes Dokument in die Hand, das dürfen Sie und wir dann unterschreiben.“	Dann kommen Sie im Kunden-Center vorbei, und bekommen nochmal ein ausgedrucktes Dokument, das unterschreiben Sie und wir.	Vertragsunterzeichnung	6.4 Vertrags-unterzeichnung	6. Abschluss des Vergabeprozesses durch Kunden-Center
3	42	8-9	„Und dann bekommen Sie die Schlüssel zu der Wohnung.“	Dann bekommen Sie die Schlüssel zu der Wohnung.	Schlüsselübergabe	6.5 Schlüssel-übergabe	6. Abschluss des Vergabeprozesses durch Kunden-Center
3	42	11	„Übergabeprotokoll“	Übergabeprotokoll	Übergabeprotokoll	6.6 Übergabe-protokoll	6. Abschluss des Vergabeprozesses durch Kunden-Center

3	43	35-39	„Die Daten schicke ich dem Wohnungsamt, das ist die Größe der Preis etc. Und dann kriegt das Wohnungsamt quasi mein Exposé oder mein Angebot. Die sehen: Ah die Wohnung wird frei.“	Die Daten schicke ich dem Wohnungsamt, das ist die Größe, Preis etc. Das Wohnungsamt kriegt mein Exposé oder Angebot.	Zusendung eines Exposé an Wohnungsvermittlungs-stelle	4. Freimeldung einer öffentlich geförderten Wohnung
~~3~~	~~44~~	~~6~~	~~„(…) das Wohnungsamt schickt mir die Liste [mit den vorgeschlagenen Personen]“~~	~~Das Wohnungsamt schickt mir die Liste [mit den vorgeschlagenen Personen].~~	~~Zusendung der Vorschlagsliste~~	
3	44	8-13	„(…) dann bekommen Sie parallel vom Wohnungsamt eine Information: Sie sind vorgeschlagen für die Wohnung. Und dann bekommen Sie mit dem Angebot für die Wohnung einen Code und Informationen und dann können Sie sich über dieses Portal *My Real ID* anmelden. Und nur mit dem Code, den Sie haben, haben Sie Zugriff auf die Wohnung. Das heißt andere sehen diese Wohnung auf *My Real ID* gar nicht. Das sehen nur Leute, die diesen Code eingeben.“	Dann bekommen Sie von dem Wohnungsamt eine Information: Sie sind vorgeschlagen für die Wohnung. Dann bekommen Sie mit dem Angebot für die Wohnung einen Code und Informationen und können sich über das Portal *My Real ID* anmelden. Nur mit dem Code, haben Sie Zugriff auf die Wohnung. Das heißt andere sehen diese Wohnung gar nicht.	Wohnungssuchende bekommen Wohnungsangebot und Code, mit welchem sie sich über *My Real ID* bewerben	6. Kontaktaufnahme zu Wohnungsanbieter/in
3	44	16-17	„Und dann lade ich Sie zu einer Besichtigung ein (…)“	Dann lade ich Sie zu einer Besichtigung ein.	Einladung zur Besichtigung	8. Besichtigung
3	44	17-19	„(…) und da laden wir meistens immer / Naja es sind dann nicht 30 oder 40 die vorgeschlagen werden, sondern nur sieben acht zehn, und dann laden wir weitestgehend die Leute ein, die vorgeschlagen sind.“	Dann laden wir weitestgehend die Leute ein, die vorgeschlagen sind.	Im Regelfall: Einladung aller Vorgeschlagenen	7. Potenzieller erster Selektionsprozess
3	44	23-26	„(…) der gleiche Prozess wie bei den Freifinanzierten, das heißt ich mach Terminvorschläge, Sie stimmen dem zu oder nicht zu, Sie werden eingeladen und dann läuft das genauso wie bei den frei finanzierten Wohnungen.“	Ab dann ist es der gleiche Prozess wie bei den Freifinanzierten.	Gleicher Vergabeprozess wie bei freifinanzierten Wohnungen	9. Zweiter Selektionsprozess
3	44	27-28	„(…) ich dann am Ende von dem Prozess noch mal eine fertige Meldung [an die Wohnungsvermittlungsstelle] mache: Ich hab mich	Am Ende mache ich eine fertige Mitteilung [an die	Mitteilung der Entscheidung an	10. Mitteilung der Vergabeentscheidung

			für die Frau Groskurth entschieden, Sie wollte auch die Wohnung, Vertrag ist gemacht.“	Wohnungsvermittlungsstelle] für wen ich mich entschieden hab.	Wohnungsvermittlungs-stelle		
~~3~~	~~44~~	~~40-44~~	~~„(…) Transfereinkommensbezieher haben, einige, also die Arbeitslosengeld II bekommen und da schaue ich dann nochmal: Passt die Personenzahl auch? Keine Ahnung, auch Sozialwohnungen können ja groß oder klein sein und dann keine Ahnung dann kostet die Wohnung vielleicht 500 Euro und Jobcenter zahlt für die Wohnung maximal 441.“~~	~~Bei Transfereinkommensbeziehern schaue ich dann nochmal: Passt die Personenzahl und liegt die Miethöhe im Rahmen der Mietrichtwerte?~~	~~Überprüfung, ob die Wohnung mit den Vorgaben für Transferleistungsbeziehende (Größe, Miethöhe) übereinstimmt~~		
3	45	5-9	„Also auch persönliche Kriterien werden da hinterfragt, da gehe ich halt nochmal ins Detail rein und schauen: Hey, wie ist denn die persönliche Situation? Und natürlich wird es dann auch gegengeprüft, ich lasse mir dann nicht immer nur eine Story erzählen, ich hake dann auch nach und merk dann schon: Der erzählt mir jetzt eine Story vom Pferd oder da ist dann auch wirklich was dahinter.“	Persönliche Kriterien werden da hinterfragt. Ich schaue: Wie ist die persönliche Situation? Das wird dann auch gegengeprüft, ich lasse mir dann nicht nur ein Story erzählen, sondern hake auch nach und merke ob da was dahintersteckt.	Überprüfte persönliche Kriterien beeinflussen die Vergabeentscheidung	9. Zweiter Selektionsprozess	
3	45	22-25	„(…) kann es auch sein, dass wir dann nicht nur eine Liste vom Wohnungsamt anfordern, sondern vielleicht zwei drei, bis wir dann sagen: Hey, da ist vielleicht mal ein Auszubildender ganz gut in dem Haus, wo die anderen dann sehen es gibt auch andere Wege.“	Da kann es sein, dass wir nicht nur eine Liste vom Wohnungsamt anfordern, sondern vielleicht zwei, drei.	Möglichkeit der Anforderung mehrerer Vorschlagslisten	9. Zweiter Selektionsprozess	
3	45	26-29	„Also da ist es dann schon herausfordernd, weil wir wollen ja auch kein Ghetto bilden, dass da nur Hartz-IV-Empfänger sind, die sich gegenseitig runterziehen, sondern vielleicht der ein oder andere Rentner auch dabei ist, der Stabilität und Unterstützung geben kann.“	Wir wollen kein Ghetto bilden, wo nur Hartz-IV-Empfänger sind.	Ziel des Belegungsmanagements ist Diversität und Heterogenität	9. Zweiter Selektionsprozess	

Eidesstattliche Erklärung

1. Ich versichere, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig verfasst habe.

2. Ich versichere, keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt und die Standards guten wissenschaftlichen Arbeitens eingehalten zu haben.

3. Die gesetzlichen Vorschriften zum Datenschutz und zum Schutz der Urheberrechte wurden von mir beachtet.

4. Ich bin damit einverstanden, dass meine Abschlussarbeit in die Bibliothek der Evangelischen Hochschule aufgenommen wird.

5. Ich bin damit einverstanden, dass meine Abschlussarbeit in digitaler Form öffentlich zugänglich gemacht wird.

Nürnberg, den 05.01.2022

Magdalena Groskurth