

Faires Wohnen für Personen mit psychischen,
geistigen oder entwicklungsbedingten
Behinderungen:
Ein Leitfaden für Vermieter



Besuchen Sie www.hud.gov/fairhousing
oder rufen Sie die Nationale Hotline gegen
Diskriminierung an unter

1-800-669-9777 oder 1-800-877-8339 **(Federal Relay)**



Was Vermieter wissen müssen

Die Gesetze zum fairen Wohnraum (Fair Housing Laws) verbieten die Diskriminierung von Menschen mit Behinderungen, einschließlich Menschen mit psychischen, geistigen oder entwicklungsbedingten Behinderungen, bei der Wohnungsvergabe. Menschen mit psychischen, geistigen und entwicklungsbedingten Behinderungen sind mit vielen Arten von Diskriminierung konfrontiert, unter anderem mit der Auflage, in Einrichtungen und anderen abgetrennten Umgebungen leben zu müssen. Es besteht ein großer Bedarf an leistbaren Wohnmöglichkeiten mit Integrationschancen, die auf Gemeinschaften beruhen, in denen Menschen mit Behinderungen frei von Diskriminierung leben können. Menschen mit Behinderungen haben das Recht auf ein unabhängiges Leben in einer Gemeinschaft mit allen Unterstützungen, die sie benötigen, wie z. B. Gesundheitsdienste, eine Pflegekraft oder eine Haushaltshilfe oder andere kurz- oder langfristige Dienste oder Unterstützungen. Der Zugang zu gemeinschaftlichen Wohnmöglichkeiten ist auch notwendig, um sicherzustellen, dass Menschen mit Behinderungen nicht gezwungen sind, in Einrichtungen zu bleiben.

Menschen mit Behinderungen haben das Recht auf Selbstbestimmung und Unabhängigkeit. Manche Menschen mit Behinderungen suchen oder benötigen Unterstützung bei bestimmten Aktivitäten und können die Dienste eines Beistands, Vertreters oder Vormunds in Anspruch nehmen. In solchen Fällen sollten Vermieter sicherstellen, dass Beistände und Vertreter angemessen in die Entscheidungsfindung einbezogen werden. Wohnungsanbieter dürfen keine bevormundenden oder diskriminierenden Entscheidungen darüber treffen, was im besten Interesse der Person wäre.

Gesetze zum fairen Wohnungsbau, die die Diskriminierung auf Basis von Behinderungen verbieten

Der Fair Housing Act, Abschnitt 504 des Rehabilitation Act und der Americans with Disabilities Act verbieten die Diskriminierung von Menschen mit Behinderungen bei der Wohnungsvergabe. Diese Gesetze sowie auch andere Dinge verlangen, dass Menschen mit Behinderungen die gleichen Wohnmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden wie Menschen ohne Behinderungen. Zu den Personen, die Anspruch auf diesen Schutz haben, gehören alle, die eine körperliche oder geistige Beeinträchtigung haben, die eine oder mehrere wichtige Lebensaktivitäten erheblich einschränkt.

Was sind Beispiele für geschützte psychische, geistige und entwicklungsbedingte Behinderungen?

Zu den geschützten Behinderungen gehören unter anderem psychische, geistige und entwicklungsbedingte Zustände, wie z. B. das organische Psychosyndrom, Depressionen, Angstzustände, bipolare Störungen, posttraumatische Belastungsstörungen (PTBS), spezifische Lernbehinderungen, Autismus, Down-Syndrom, traumatische Hirnverletzungen, Alkoholismus und Drogenabhängigkeit (mit Ausnahme von Abhängigkeiten, die durch aktuellen Konsum illegaler Drogen verursacht werden). **Auf welche Weisen sind Menschen mit psychischen, geistigen oder entwicklungsbedingten Behinderungen regelmäßig von Diskriminierung beim Wohnen betroffen?**

Nach den Gesetzen für fairen Wohnraum ist es illegal, Personen aufgrund einer Behinderung zu diskriminieren. Im Folgenden finden Sie einige Beispiele für Diskriminierungen, die nach den Gesetzen für fairen Wohnraum verboten sind:

- ◆ Während des Bewerbungsprozesses danach fragen, ob eine Person eine Behinderung hat, oder nach der Art der Behinderung einer Person fragen, es sei denn, der Vermieter fragt alle Bewerber danach, ob sie eine Behinderung haben, um festzustellen, ob sie für Wohnungen qualifiziert sind, die nur für Personen mit Behinderungen verfügbar sind
- ◆ Die Weigerung, einer Person oder einer Person, mit der sie zusammenlebt, wegen ihrer Behinderung Informationen über verfügbaren Wohnraum zu geben oder diesen zu zeigen
- ◆ Verweigern der Vermietung oder des Verkaufs an eine Person aufgrund einer Behinderung
- ◆ Verweigern von Wohnraum, weil ein Bewerber in einer Einrichtung oder einem Gruppenheim lebte
- ◆ Unterschiedliche Bedingungen für die Anmietung von verfügbarem Wohnraum, z. B. die Erhebung einer höheren Miete oder Kautions aufgrund einer Behinderung

- ◆ Das Auferlegen anderer Bedingungen für die Vermietung, weil ein Antragsteller in einer Einrichtung gelebt hat, z. B. das Erfordern von mehr Unterlagen oder das Durchlaufen eines zusätzlichen Genehmigungsverfahrens
- ◆ Verweigern des Treffens angemessener Vorkehrungen oder der Erlaubnis angemessener Anpassungen, die für eine Person oder eine Person, mit der sie zusammenlebt und die eine Behinderung hat, notwendig sein könnten, um eine gleiche Chance zu haben, ihre Wohnung zu nutzen oder zu genießen
- ◆ Hindern einer Person am Wohnen in bestimmten Wohnungen oder Abschnitten einer Wohnanlage aufgrund einer Behinderung
- ◆ Anwendung strengerer Prüfkriterien aufgrund einer Behinderung
- ◆ Werbung in diskriminierender Weise, um Personen mit Behinderungen davon abzuhalten, sich auf eine Wohnung zu bewerben
- ◆ Zwangsräumung eines Bewohners oder einer Person, mit der er/sie zusammenlebt, aufgrund einer Behinderung
- ◆ Belästigung einer Person oder einer Person, mit der sie zusammenlebt, aufgrund einer Behinderung
- ◆ Fragen zur Behandlung oder Medikation stellen
- ◆ Personen dazu verpflichten, die Unterbringung in einer Wohnsiedlung zu akzeptieren, die ausschließlich oder hauptsächlich von Personen mit denselben oder ähnlichen Behinderungen bewohnt wird

Was sind zulässige Aktivitäten im Rahmen der Gesetze für fairen Wohnraum?

Ein Vermieter kann Bewerber für verfügbare Wohnungen überprüfen und Regeln oder Verhaltenskodizes für Bewohner aufstellen, wenn die Prüfkriterien, die Regeln und die Kodizes auf alle Menschen in gleicher Weise angewandt werden, nicht diskriminierend sind und wenn Wohnungsanbieter angemessene Anpassungen an alle Richtlinien, Praktiken, Regeln und Kodizes vornehmen, wenn diese für eine Person mit einer Behinderung notwendig sein könnten. Vermieter dürfen nicht aufgrund von Angst, Vorurteilen oder Verallgemeinerungen über Menschen mit Behinderungen diskriminieren.

Was sind angemessene Vorkehrungen und Anpassungen?

Angemessene Vorkehrungen und Anpassungen sind Änderungen von Regeln, Richtlinien, Praktiken, Dienstleistungen oder der physischen Struktur einer Wohnung, um einer Person mit einer Behinderung die gleiche Chance zu geben, eine Wohnung zu nutzen und zu genießen. In HUD-unterstützten Wohnungen würden bauliche Veränderungen an Wohnungen, öffentlichen und gemeinschaftlich genutzten Bereichen unter die Kategorie der angemessenen Vorkehrungen fallen, für die der Vermieter sorgen muss. Einige Beispiele für gewünschte angemessene Vorkehrungen und Anpassungen umfassen:

- ◆ Bitten um ein Assistenztier, wenn keine Haustiere erlaubt sind
- ◆ Bitten um Hilfe beim Ausfüllen einer Bewerbung oder anderer Unterlagen
- ◆ Bitten, dass ein Vermieter eine Haushaltshilfe oder andere Unterstützungsdienste zulässt
- ◆ Verlängern von begrenzten Bewerbungszeiträumen und Zulassen von flexiblen Bewerbungsverfahren oder -standorten
- ◆ Bitten um Änderung des Fälligkeitsdatums für die Miete bis nach Erhalt eines Schecks der Sozialversicherung (*Social Security*) oder einer Zahlung wegen kurz- oder langfristiger Invalidität
- ◆ Bitten um physische Veränderungen in einer Wohnung oder einem Gemeinschaftsbereich, die mit der Mobilität oder den sensorischen Bedürfnissen zusammenhängen
- ◆ Bitten, auf einer Warteliste zu bleiben, nachdem wegen eines behinderungsbedingten Grundes auf Rückfragen nicht fristgerecht reagiert wurde
- ◆ Bitten um zusätzliche Zeit für den Einzug in eine Wohnung, wenn ein Bewerber die Spitze einer Warteliste erreicht, aber wegen eines behinderungsbedingten Grundes, wie z. B. einer Behandlung oder eines Krankenhausaufenthalts, nicht umziehen kann
- ◆ Akzeptieren alternativer Referenzen, wie z. B. eines Sozialarbeiters, wenn ein potenzieller Mieter aufgrund eines Krankenhausaufenthalts möglicherweise nur begrenzte oder gar keine Angaben zu aktuellen Miet- oder Beschäftigungsverhältnissen machen kann

Faires Wohnen für Personen mit psychischen, geistigen oder entwicklungsbedingten Behinderungen: Ein Leitfaden für



Welche Arten von Informationen darf ein Wohnungsanbieter von einer Person mit einer Behinderung verlangen, die eine angemessene Vorkehrung oder Anpassung wünscht?

Wenn die Behinderung und die Notwendigkeit der Anfrage offensichtlich oder dem Vermieter bereits bekannt sind, kann der Vermieter keine weiteren Informationen verlangen. Vermieter können nur dann nach Informationen fragen, die notwendig sind, um zu beurteilen, ob eine beantragte angemessene Vorkehrung oder Anpassung aufgrund einer Behinderung notwendig sein könnte, wenn die Behinderung oder die behinderungsbedingte Notwendigkeit der Vorkehrung oder Änderung nicht offensichtlich oder dem Vermieter nicht bekannt ist. Vermieter müssen Anträge auf angemessene Vorkehrungen und Anpassungen auch dann berücksichtigen, wenn der Antragsteller nicht die bevorzugten Formulare oder Verfahren verwendet. Vermieter können in diesem Prozess jederzeit einen interaktiven Prozess mit der Person einleiten, müssen dies aber tun, bevor sie einen Antrag ablehnen.

Faires Wohnen ist ein gutes Geschäft. Es ist auch ein gutes Recht.

Um mehr zu erfahren, besuchen Sie www.hud.gov/fairhousing oder kontaktieren Sie Ihr **lokales HUD-Büro** oder eine bundesstaatliche oder kommunale Organisation für faires Wohnungswesen.

Bitte besuchen Sie auch die folgenden Links, um mehr zu erfahren:

- ◆ [Rechte von Personen mit Behinderungen nach den Gesetzen für fairen Wohnraum \(Fair Housing Laws\)](#)
- ◆ [Häufig gestellte Fragen zu Abschnitt 504](#)
- ◆ [Angemessene Vorkehrungen gemäß dem Fair Housing Act](#)
- ◆ [Angemessene Anpassungen gemäß dem Fair Housing Act](#)
- ◆ [Beurteilung des Antrags einer Person auf ein Haustier als angemessene Vorkehrung gemäß dem Fair Housing Act](#)
- ◆ [HUD-Stellungnahme zum Einfluss des Wohnraums zum Erreichen der Olmstead-Ziele](#)