Perspektiven und Wohnwünsche von Menschen aus Einwanderungsfamilien auf dem deutschen Wohnungsmarkt







Kontakt

PROJEKT-/ AUTORENTEAM

BPD Immobilienentwicklung GmbH (Herausgeber) Solmsstraße 18 60486 Frankfurt am Main www.bpd.de

Abteilung Gebietsentwicklung und Marktforschung



Han Joosten Leiter Gebietsentwicklung und Marktforschung h.joosten@bpd-de.de



Dr. Christian v. Malottki Senior Researcher c.malottki@bpd-de.de

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH Brüderweg 22-24 44135 Dortmund www.ils-forschung.de

Forschungsgruppe Sozialraum Stadt



Ralf Zimmer-Hegmann ralf.zimmer-hegmann@ils-forschung.de



Simon Liebig simon.liebig@ils-forschung.de

Wir danken Frau Dr. Thea Mohr, crossculture academy, www.crossculture-academy.com, für die interkulturelle Beratung und Kommentierung unserer Veröffentlichung.

Vorwort

Liebe Leser*innen,

Deutschland ist zu einem Einwanderungsland geworden und dies hat erfreulicherweise auch Eingang in den gesellschaftlichen Diskurs gefunden.

Als Projekt- und Gebietsentwickler merken wir diese gesellschaftliche Veränderung zum Beispiel an der Vielfalt unserer Mitarbeiter*innen und auch unserer Kund*innen. Der deutschlandweite Diskurs über Migration thematisiert vor allem Integrationshemmnisse, Integrationspflichten oder Diskriminierung und oft ist dabei von Problemen die Rede. Planen, Bauen und Stadtentwicklung bedeutet immer auch den Blick auf eine bessere Zukunft. Wir haben uns die Frage gestellt, welche Wünsche und Erwartungen bei der großen Zielgruppe der Menschen mit Einwanderungsgeschichte an das Wohnen bestehen und welche Potenziale dies für Stadtentwicklung bietet – positiv und vorausschauend.

Da es zu diesem Thema wenig Forschung gibt, haben wir uns entschlossen, das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund zu beauftragen und gemeinsam mit BPD die vorliegende Studie zu erstellen. Basierend auf drei Fallstudien, rund 30 Expertengesprächen, zwei Expertenworkshops sowie einer Auswertung unserer regelmäßig durchgeführten Wohnwunschbefragungen haben wir interessante Erkenntnisse gewonnen. Ein Fokus bei der Betrachtung lag dabei auf türkeistämmigen Migrant*innen als große Gruppe mit langer Einwanderungshistorie.

Durch den Rückzug klassischer Industrien aus unseren Städten und damit frei werdenden Flächen befassen wir uns als Projekt- und Gebietsentwickler häufig mit Quartieren, in denen ein hoher Anteil von Menschen aus Einwanderungsfamilien wohnt. Es besteht die Chance, auf diesen Flächen neue Wohnformen für vielfältige Bedürfnisse und Wohnwünsche zu realisieren.

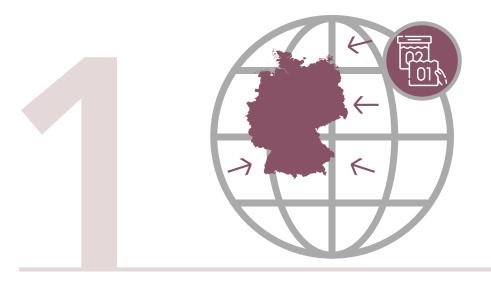


Alexander Heinzmann | Geschäftsführer BPD Deutschland

Die Eigentumsbildung für breite Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen, gehört mit zur Unternehmenstradition von BPD und lässt sich darüber hinaus mit den Zielsetzungen kommunaler Wohnungspolitik vereinbaren. Mit dieser Studie wollen wir einen Betrag dazu leisten, die Zielgruppe der Einwanderungsfamilien besser zu verstehen.

Unser Anspruch ist es, dass Projekte entstehen, die Wohnwünsche erfüllen, stadtentwicklungspolitische Ziele rund um Integration sowie Vielfalt und soziale Durchmischung erreichen. So entstehen nachhaltige Quartiere, von denen alle Beteiligten profitieren.

Alexander Heinzmann Geschäftsführer BPD Deutschland **Deutschland** ist ein **Einwanderungsland** – und viele Menschen aus **Einwanderungsfamilien** leben inzwischen **lange** hier.





Trotz der im Mittel niedrigeren finanziellen Möglichkeiten ist die **Eigentumsneigung** hoch – aufgrund von wirtschaftlichem und sozialem Aufstieg, Querfinanzierungen innerhalb der Familie und Diskriminierung auf dem Mietwohnungsmarkt.



Den Migrationsdiskurs bestimmen v.a. Begriffe wie Integrationspflichten, Diskriminierung und Mischungsideal – wir wollen fragen, **was die Zielgruppe selbst will**.



Unterschiede bei Standortwahl, Wohnungsgrößen und Eigentumsneigung erklären sich weitgehend durch die **andere demographische und ökonomische Zusammensetzung** von Menschen aus Einwanderungsfamilien.



Bei Architektursprache, Freiflächennutzung, Grundrissen und gewünschter Sozialstruktur im Umfeld finden wir jedoch **leichte Unterschiede** – ohne dass deshalb ein migrantenspezifisches Bauen gewünscht wird.



Wohneigentumsbildung von Migrant*innen wird grundsätzlich sehr positiv beurteilt, in schwierigen Lagen gibt es spezifische Herausforderungen rund um soziale Mischung, Gentrifizierung und Eigentümerstrukturen.



Idealerweise sind neue Wohnbauprojekte ein **Triple-Win:**

→ Sie realisieren Wohnwünsche,

 \rightarrow tragen zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung bei und



Inhalts-, Abbildungs- & Tabellenverzeichnis

	leitung	
Kar	oitel 1 – Forschungs- und Diskussionsstand	8
	Deutschland als Einwanderungsland	
	1.1.1 Migration nach Deutschland nach 1945	
	1.1.2 Migrant*innen, Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit und	
	Deutsche aus Einwanderungsfamilien – eine Begriffsklärung	12
	1.1.3 Die Pluralisierung migrantischer Lebensstile in der Stadtgesellschaft	
	1.1.4 Türkeistämmige Migrant*innen in Deutschland	14
1.2	Migrant*innen auf dem deutschen Wohnungs- und Immobilienmarkt	17
	1.2.1 Haushaltsstrukturen und Wohnsituation von Migrant*innen	17
	1.2.2 Diskriminierung von Migrant*innen	
	1.2.3 Migrant*innen als Zielgruppe der Immobilienwirtschaft	23
	1.2.4 Migrant*innen als Eigentümer*innen	
1.3	Besondere Bedarfe migrantischer Bevölkerungsgruppen	
	1.3.1 Wohnraum und Quartier	
	1.3.2 Kulturelle Bedarfe	
	1.3.3 (Islamisch-)Religiöse Bedarfe	
1.4.	Integration als Leitlinie migrantischer Wohnraumversorgung	
	1.4.1 Zuwanderung und Integration im Quartierskontext	
	1.4.2 Defizitperspektive auf ethnische Segregation	
4 -	1.4.3 Leitbild der sozialen und ethnischen Mischung	
	Exkurs: Wohnperspektiven von Migrant*innen in den Niederlanden	
1.6	Zwischenfazit	36
Kap	oitel 2 – Fallstudienanalyse und Wohnwunschbefragungen	38
	Methodik und Fallstudienwahl	
2.2	Fallstudie Augsburg	45
	2.2.1 Stadtprofil Augsburg	46
	2.2.2 Wohnsituation von Migrant*innen in Augsburg	49
	2.2.3 Wohnbedarfe/-wünsche von Migrant*innen in Augsburg	
	2.2.4 Umgang mit migrantisch geprägten Quartieren in Augsburg	
2.3	Fallstudie Dortmund	
	2.3.1 Stadtprofil Dortmund	
	2.3.2 Wohnsituation von Migrant*innen in Dortmund	
	2.3.3 Wohnbedarfe/-wünsche von Migrant*innen in Dortmund	
_	2.3.4 Umgang mit migrantisch geprägten Quartieren in Dortmund	
2.4	Fallstudie Hannover	
	2.4.1 Stadtprofil Hannover	
	2.4.2 Wohnsituation von Migrant*innen in Hannover	
	2.4.3 Wohnbedarfe/-wünsche von Migrant*innen in Hannover	
۰.	2.4.4 Umgang mit migrantisch geprägten Quartieren in Hannover	
	Auswertung der BPD-Wohnwunschbefragungen	85
2.6	Übergreifende Ergebnisse und Besonderheiten migrantischer Wohnbedarfe und -perspektiven	93
2 -		
პ. ŀ	Fazit und Handlungsempfehlungen	98
BPI	D	103
	eraturverzeichnis	

Abbildungsverzeichnis	
Abb. 01: Wanderungsbilanz für Deutschland 1950 bis 2018	10
Abb. 02: Zehn häufigste Herkunftsländer von Migrant*innen, 2018	10
Abb. 03: Bevölkerung in Privathaushalten nach Geschlecht, Migrationsstatus und Alter, 2019	11
Abb. 04: SINUS vhw Migrant*innenmilieus	13
Abb. 05: Durchschnittliche Anzahl an Personen, Kindern und Zimmern im Haushalt	15
Abb. 06: Ausgewählte Merkmale der Lebenssituation, 2016	18
Abb. 07: Anteil der Bevölkerung mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit	
nach Kreisen und kreisfreien Städten, 2018	20
Abb. 08: Quote der Bewohner*innen (ab 18 Jahren) von Eigenheimen nach Herkunft	
in den Niederlanden	34
Abb. 09: Eigentumsverhältnisse der Wohngebäude in den Fallstudienstädten	
und -quartieren, 2011	43
Abb. 10: Baualter der Wohngebäude in den Fallstudienstädten und -quartieren, 2011	43
Abb. 11: Gebäudetypen der Wohngebäude in den Fallstudienstädten und -quartieren, 2011	
Abb. 12: Schwarzplan Augsburg-Oberhausen	
Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Augsburg von 2013 bis 2019	
Abb. 14: Bevölkerung mit Migrationshintergrund nach Herkunftsregionen in	
Augsburg zum 31.12.2018	47
Abb. 15: Anteil der Bevölkerung mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit	
in den Augsburger Stadtbezirken und Statistischen Distrikten	50
Abb. 16.1: Deutsche mit Migrationshintergrund in Augsburg	
Abb. 16.2: Deutsche Bevölkerung nach Religionszugehörigkeiten in Augsburg	
Abb. 17: Schwarzplan Dortmunder Nordstadt	
Abb. 18: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Dortmund von 2013 bis 2019	61
Abb. 19: Deutsche Bevölkerung mit Migrationshintergrund in Dortmund	
am 31.12.2018 nach Regionen	61
Abb. 20: Bevölkerung mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit in Dortmund	
am 31.12.2018 nach Regionen	61
Abb. 21: Verteilung der Bevölkerung mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit	
auf die Dortmunder Stadtbezirke	63
Abb. 22: Anteil der Migrant*innen an der Hauptwohnbevölkerung in Prozent, 2017	64
Abb. 23: Angaben zur Wohnzufriedenheit in der Bürger*innenbefragung	
der Stadt Dortmund, 2018	65
Abb. 24: Auswertung der Bürger*innenbefragung 2018 zum	
Themenfeld "Soziales Wohnumfeld/Nachbarschaft"	71
Abb. 25: Schwarzplan Hannover-Sahlkamp	74
Abb. 26: Entwicklung der Bevölkerung in Hannover 1990 bis 2015	
Abb. 27: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hannover von 2013 bis 2019	75
Abb. 28: Deutsche Bevölkerung mit weiterer Staatsangehörigkeit in Hannover	
am 01.01.2015 nach Regionen	76
Abb. 29: Bevölkerung mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit in Hannover	
am 01.01.2015 nach Regionen	76
Abb. 30: Anteil der nicht-deutschen Staatsangehörigen sowie der Deutschen	
mit weiterer Staatsangehörigkeit in Hannover 2019 auf Ebene der Stadtteile in %	78
Abb. 31: Können Sie sich vorstellen, in diesem Haus zu wohnen, wenn es in der von	
Ihnen gewünschten Lage gebaut wird und bezahlbar ist?	89
Tabellenverzeichnis	
Tab. 01: Fallstudienstädte – Demographische Kennzahlen, 2018	41
Tab. 02: Fallstudienstädte – Mietbelastungs- und Eigentumsquote, 2014	41
Tab. 03: Kennzahlen der Fallstudienquartiere	
Tab. 04: Ausgewählte Ergebnisse der bundesweiten BPD-Wohnwunschbefragung	87

Zusammenfassung | Summary

Die Bundesrepublik Deutschland ist seit Jahrzenten durch Zuwanderung geprägt. Aktuell besitzt über ein Viertel der Bevölkerung eine Zuwanderungsgeschichte, in einigen Stadtlagen bilden sie längst die Mehrheit. Dabei ist die Gruppe der Zugewanderten hinsichtlich der Herkunftskontexte, Migrationsmotive und sozialen Lagen sehr divers: von hochqualifizierten Arbeitnehmer*innen bis zu Personen in sozial prekärer Lage, Aussiedler*innen, EU-Zuwanderer*innen, internationale Studierende, Geflüchtete. Auch die Familien der Gastarbeiter*innen, die in den 1960er und 1970er Jahren vor allem in die Industriestädte der Bundesrepublik migriert sind, zählen hierzu. Sie leben inzwischen in der dritten Generation in Deutschland und sind ein fester Bestandteil der deutschen Gesellschaft und vielfach auch ökonomisch erfolgreich.

Statistisch gesehen leben die etablierten Migrant*innengruppen weiterhin in schlechteren Lagen, kleineren Wohnungen und zahlen höhere Quadratmeterpreise als deutsche Vergleichsgruppen ohne internationale Geschichte. Begründet wird dies neben diskriminierenden Praktiken auf dem Wohnungsmarkt vor allem mit der durchschnittlich schlechteren finanziellen Ausstattung von Einwanderungsfamilien. Demgegenüber steht jedoch die große Spannweite hinsichtlich der sozioökonomischen Lage der Migrant*innenhaushalte in Deutschland: Die Gruppe der finanziell erfolgreichen Migrant*innenhaushalte nimmt im Zeitverlauf deutlich zu und wird in den nächsten Jahren aufgrund der Demographie dieser Gruppe – sie sind im Schnitt jünger und kinderreicher – weiter wachsen.

Dennoch wird bei der Thematik der Wohnraumversorgung und -bedarfe von Zugewanderten zuerst die Gruppe der besonders sozial benachteiligten Migrant*innen in den Fokus gerückt. So ist der Diskurs oftmals durch eine Defizitperspektive auf Haushalte mit internationaler Geschichte geprägt. Dies äußert sich z. B. in Mischungsidealen, die negative Effekte einer

Konzentration von Migrant*innen in einzelnen Stadtlagen herausstellen. Erfolgreiche Migrant*innenhaushalte, die bereits länger in Deutschland leben, werden hingegen meist nicht als gesonderte Zielgruppe mit spezifischen Bedarfen betrachtet, was eher auf ein Assimilierungsideal in der Integrationspolitik hindeutet. Auch die in Deutschland tätige Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat sich den möglicherweise spezifischen wohnräumlichen Bedarfen und Wünschen dieser Gruppe wenig zugewandt.

Dabei entwickeln sich migrantische Mittelschichtshaushalte zunehmend zu einer attraktiven Zielgruppe für das Wohnungsneubausegment und die Eigentumsbildung von Migrant*innenhaushalten wird von der Politik durchaus als Ziel erfolgreicher Integration formuliert. Inwieweit jedoch spezifische Wohnwünsche hinsichtlich der Wohnlagen, Bauweisen, Architektursprachen, Grundrisse, Ausstattungen, Freiflächennutzung und Nachbarschaftskomposition existieren, die sich von den Ansprüchen von Haushalten ohne internationale Geschichte unterscheiden, ist bisher kaum erforscht. Hier liefert diese Studie erste Antworten. Durch eine Fokussierung auf die Gruppe der türkeistämmigen Migrant*innen konnte die Frage nach etwaigen religiösen Besonderheiten muslimischer Migrant*innen insgesamt untersucht werden - eine Frage, die angesichts zunehmender Zuwanderung aus arabischen und nordafrikanischen Ländern auch für die Zukunft relevant bleibt.

Wir konnten festellen, dass durchaus kulturell begründete spezifische Ansprüche an den Wohnraum existieren. Durch Anpassungen und Flexibilisierungen in der Angebotsplanung von Neubauvorhaben können auch die Bedarfe migrantischer Mittelschichtshaushalte besser berücksichtigt werden, sodass attraktiver Wohnraum für diese Gruppe entstehen und das integrative Potenzial der Eigentumsbildung voll ausgeschöpft werden kann.

Immigration has been playing a significant role in Germany for decades. Today, over a quarter of the country's population has an immigration-based background, and in areas of some German cities they have long constituted the majority. This immigrant population is very diverse in terms of country of origin, motive for coming to Germany, and social situation - from highly qualified and employable workers to people in socially precarious situations, from citizens of other EU countries enjoying freedom of movement to immigrants with German ancestry, from international students to war refugees. This large immigrant population also includes the children and grandchildren of the many "guest workers" who immigrated to Germany in the 1960s and 1970s, particularly in the major industrial cities. These families, now largely in their third generation in Germany, are an integral part of German society and are often also economically successful.

From a statistical standpoint, however, these established immigrant groups continue to live in poorer locations and smaller apartments, paying average higher rents per square metre than their German counterparts without an immigration background. In addition to discriminatory practices on the housing market, this is in large part attributable to the more limited financial resources of immigrant families on average. At the same time, it must be recognised that the socio-economic position of immigration-based households in Germany covers a broad range. Moreover, the proportion of immigration-based households which are financially successful has been increasing significantly over time and will continue to rise over the next few years because of the demographics of this group: they are, on average, younger than the general average, and they have more children.

Despite all of this, as discussions arise in Germany about housing supply and the needs of immigrants, it is invariably the socially disadvantaged ones who are at the centre of such discussions. Thus, these discussions are guided by a very incomplete perspective on the full range of immigration-based households In

Germany. This is expressed, for example, in ideals of integration aimed at reversing the negative effects of highly concentrated immigrant communities in certain urban areas. Successful immigration-based households that have been living in Germany for a longer period, on the other hand, are usually not well understood as a distinct group with specific needs, which is more indicative of an ideal of assimilation in integration policy. The German real estate industry and others involved in the development of new housing have thus paid little attention to the particular residential needs and wishes of this group as these might differ from others.

Middle-class households with an immigrant background are increasingly becoming an attractive target group for the new housing segment, and home ownership by immigration-based households is, from a governmental or sociological perspective, certainly among the desired criteria for successful integration. There has likewise been virtually no research to date on the extent to which the specific living requirements of these immigration-based households - in terms of preferred locations, construction methods, architectural styles, floor plans, furnishings, use of open spaces and neighbourhood compositions - might differ from non-immigrant German households. This study aims to provide some initial answers. By focusing on immigration-based German households of Turkish origin, conclusions regarding housing preferences related to religion might potentially be extended more broadly to other immigrant households of Muslim origin, a question that will remain relevant in view of increasing immigration from Arab and North African countries.

Our conclusion is that there are indeed specific, culturally based needs that determine housing preferences. The needs of middle-class households with immigrant backgrounds might also be better accommodated by adapting new construction projects and making their supply planning more flexible, so that appealing living spaces may be created or adapted with these target groups in mind and the integrative potential of property ownership expanded.

1. Einleitung



Deutschland hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem Einwanderungsland entwickelt, in dem inzwischen 26 % der Bevölkerung, d. h. 21,2 Millionen Menschen (2019), einen Migrationshintergrund aufweisen. Insbesondere durch Fluchtzuwanderung und Arbeitsmigration aus dem EU-Ausland hält dieser Trend auch aktuell weiterhin an.1 Im Jahr 2019 lag der Saldo der Zuwanderung aus dem Ausland bei rund 327.000 Menschen, die insbesondere in die (größeren) Städte erfolgt. Hier sind die Anteile von Personen mit Migrationshintergrund meist doppelt so hoch; in vielen Stadtquartieren bilden sie längst die Mehrheit. Allerdings verbergen sich hinter dem Begriff Migrationshintergrund Menschen ganz unterschiedlicher Herkunft, sozialer Lagen und Lebensstile: von hochqualifizierten Arbeitnehmer*innen bis zu Personen in sozial prekärer Lage, Gastarbeiter*innen und ihre Nachkommen in zweiter und dritter Generation, Aussiedler*innen, EU-Zugewanderte, Geflüchtete, um nur einige Gruppen zu nennen. In den letzten Jahren dominierte dabei der Diskurs über Wohnraumversorgung und Integration von Geflüchteten. Dieser Blick soll mit der vorliegenden Studie wieder etwas geweitet werden.

Personen aus Einwanderungsfamilien unterliegen dabei ganz unterschiedlichen Präferenzen und Möglichkeiten der Wohnungsversorgung. Ist die Wohnung zugewiesen, den prekären finanziellen Möglichkeiten oder der Nähe zu Verwandten oder Angehörigen der Herkunftsnation und ihrer Netzwerke geschuldet? Ist sie nur vorübergehend oder auf längere Dauer angelegt? Hinzu kommen Einschränkungen bei der Zugänglichkeit zum Wohnungsmarkt: Das betrifft schlechtere Möglichkeiten bei der Wohnungsvergabe aufgrund von fehlenden Netzwerken, sprachlichen Defiziten und damit verbundenen geringeren Kenntnissen über lokale Wohnungsmärkte, Suchstrategien und Vermietungspraktiken oder mittelbare und unmittelbare Diskriminierung. Im Falle der Wohneigentumsbildung betrifft das unter Umständen auch den schlechteren Zugang zu Bankkrediten. Dies führt insgesamt dazu, dass Menschen aus Einwanderungsfamilien unter deutlich schlechteren Bedingungen wohnen. Das betrifft statistisch betrachtet die Lage und Ausstattung der Wohnungen sowie die Wohnungsgröße und Mietpreise, aber auch den geringeren Anteil an der Wohneigentumsbildung.

Gleichzeitig wächst die Gruppe der Migrant*innen in Deutschland kontinuierlich und viele sind auch ökonomisch erfolgreich. So rückt die Gruppe der migrantischen Mittelschicht, die in der finanziellen Lage ist, Wohneigentum zu realisieren, auch für Immobilienentwickelnde verstärkt in den Fokus. Gerade bei Neubau in migrationsgeprägten Innenstadtvierteln oder Eigentumsbildung für Schwellenhaushalte darf es für Immobilienentwickelnde aber nicht nur um eine rein betriebswirtschaftliche Sichtweise gehen. Denn als Akteur der Stadtentwicklung bewegen diese sich stets auch in einem Spannungsfeld zwischen Kundenwünschen und unterschiedlichen politischen Diskursen zum Thema Migration und Integration.

Zielsetzung des Projektes ist es deshalb, die Wohnsituation von Personen aus Einwanderungsfamilien in Deutschland, ihre Wohnwünsche und -präferenzen sowie ihre Zugänge und Zugangsbarrieren zum Wohnungsmarkt genauer zu untersuchen. Dabei sollen insbesondere die Wünsche und Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung und ihrer Potenziale in den Mittelpunkt gestellt werden. Interessant ist dabei insbesondere die Betrachtung von Schwellenhaushalten, die dazu finanziell in der Lage sein könnten.

Statistiken den so genannten Migrationshintergrund. Damit sollen Der Begriff Migrationshintergrund steht zunehmend in der Kritik. Der Mediendienst Integration (https://mediendienst-integration.de/artikel/alternativen-zum-migrationshintergrund.html vom 20.4.2020) hat in seinem Infopapier Alternativen zum Migrationshintergrund vorgeschlagen. Es sollte eher von Menschen aus Einwanderungsfamilien,

Eingewanderten und ihren Nachkommen gesprochen werden. Im Folgenden sollen statt Migrationshintergrund die weniger abstrakten Alternativen gebraucht werden (s. a. Die Bundesregierung, 2020: Gemeinsam die Einwanderungsgesellschaft gestalten. Bericht der Fachkommission der Bundesregierung zu den Rahmenbedingungen der Integrationsfähigkeit, S. 15).

¹ Im Jahr 2020 kam es aufgrund der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Beschränkungen zu einem deutlichen, jedoch voraussichtlich temporären Rückgang der Zuwanderung.

Folgende Forschungsfragen stehen hier im Vordergrund:

- Wie ist die Wohnungslage und Wohnungsversorgung im Vergleich zur nicht-migrantischen Bevölkerung?
- Gibt es spezifische Wohnbedarfe von Personen aus Einwanderungsfamilien?
- Welche Wohnwünsche bezogen auf die Art der Wohnung und den Wohnstandort bestehen?
- Welche Wohnstandorte bezogen auf die r\u00e4umliche Lage (Innenstadt, Stadtrand), der städtebaulichen Strukturen und der ethnischen bzw. sozialen Bevölkerungszusammensetzung werden präferiert?
- Wie sind die Zugänge zum Wohnungsmarkt? Welche Hemmnisse bestehen und gibt es Diskriminierungserfahrungen?
- Wie groß ist die Bereitschaft zur Eigentumsbildung und wie sind die finanziellen Realisierungsmöglichkeiten?
- Welche Potenziale bestehen durch die Wohneigentumsbildung bei der individuellen gesellschaftlichen Integration sowie der Stabilisierung von benachteiligten Quartieren?

Zielsetzung ist es dabei, möglichst differenziert die Gruppe der Menschen aus Einwanderungsfamilien zu betrachten, aber auch gemeinsame Spezifika von Teilgruppen für die zielgerichtete Ansprache zur Wohnungsversorgung zu identifizieren. Dahinter steht die zentrale Frage der Untersuchung:

■ Wie können Wohnungsanbietende und Wohnimmobilienentwickelnde die Wohnungsversorgung und Ansprache von Menschen aus Einwanderungsfamilien im Mietwohnungssektor und im Bereich der Wohneigentumsbildung fördern?

Über eine Auswertung des Zensus (2011) und Mikrozensus (2018) wird die aktuelle Wohnsituation von Migrant*innen in Deutschland und den Fallstudiengebieten nachgezeichnet. Die Unterschiede zwischen migrantischer und nicht-migrantischer Bevölkerung im Hinblick auf die Haushaltsstrukturen, Wohnkosten, Wohnlagen und der Qualität des Wohnraums sowie der Wohnwünsche und Präferenzen zur Eigentumsbildung werden herausgearbeitet (Kap.1.2).

In einem kurzen Exkurs wird die Diskussion um migrantisches Bauen in den Niederlanden dargestellt und das Vorzeigeprojekt "Le Medi" exemplarisch vorgestellt (Kap. 1.5).

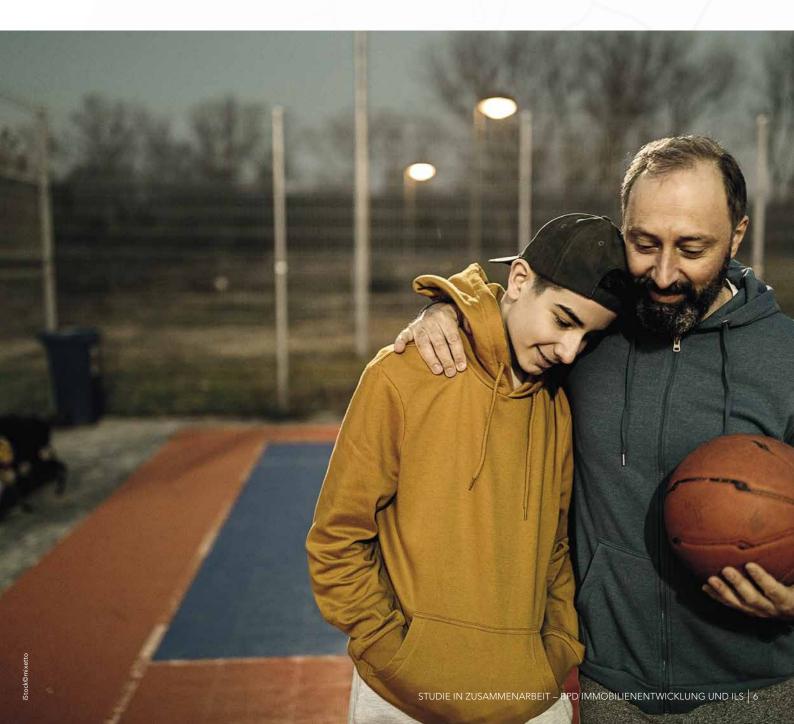
Die oben angesprochenen Untersuchungsfragen werden im Rahmen von drei Fallstudien (Augsburg, Dortmund und Hannover) insbesondere qualitativ vertieft. Dabei setzen wir einfachere Wohnquartiere mit einem hohen Anteil von Personen aus Einwanderungsfamilien in den Fokus, um deren Wohnsituation und mögliche Wohnstandortveränderungen und Wohnwünsche näher zu untersuchen. Interessant ist dabei die Abwägung zwischen der Standortverbundenheit mit dem bisherigen Wohnstandort aufgrund enger Bindungen zur Familie und Herkunftsgruppe und den Wegzugsabsichten und -möglichkeiten. Gerade die Frage der Präferenzen und Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung am bisherigen Standort oder die bewusste Entscheidung für einen anderen Standort bilden hier einen wichtigen Aspekt des Erkenntnisinteresses (Kap. 2).

In den drei Fallstudienstädten wird zusätzlich der Diskurs um ethnische Segregation und die Bewertung der Eigentumsbildung von Migrant*innenhaushalten aufgearbeitet. Die kommunalen Integrationspolitiken werden im Hinblick auf die Wohnraumversorgung von Migrant*innen diskutiert. Durch Interviews mit städtischen, zivilgesellschaftlichen und privatwirtschaftlichen Akteuren werden die Probleme auf dem lokalen Wohnungsmarkt eruiert. Durch Interviews mit migrantischen Haushalten, die bereits Eigentum gebildet haben oder kurz davorstehen, werden Defizite in der Ansprache der Wohnungsunternehmen sowie Diskriminierungserfahrungen und Wohnpräferenzen genauer ergründet. Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die sich auf migrantische Mieter*innen und Eigentümer*innen spezialisiert haben, werden nach ihren Strategien und Erfahrungen mit Migrant*innen als besondere Bedarfsgruppe auf dem Wohnungsmarkt befragt.

Die Auswertung der BPD-Wohnwunschbefragung, einer bundesweiten Telefonumfrage sowie analoger Fokusbefragungen in drei Fallstudienstädten soll zudem Rückschlüsse auf besondere migrantische Wohnwünsche und -präferenzen liefern (Kap. 2.5).

Ergänzend zu diesem Mixed-Methods-Designansatz wurden in projektbegleitenden Expert*innenworkshops zudem der wissenschaftliche Stand zu Beginn des Forschungsprojekts gespiegelt und anhand von Beispielprojekten aus den Niederlanden die Möglichkeiten einer migrationssensiblen Architektur und Grundrissgestaltung zur besseren Wohnraumversorgung für migrantische Bevölkerungsteile zur Diskussion gestellt. Weiterhin konnten hier Konfliktlinien herausgearbeitet werden, die sich insbesondere in

Deutschland zwischen integrationspolitischen Vorstellungen, (ethnisch und sozialen) Mischungsidealen und Wohnwünschen der Zielgruppen selbst entzünden. Auch die Potenziale migrantischer Architektur als symbolische Repräsentanz migrantischer Lebenswelten wurden hier kritisch diskutiert. Nach Abschluss der Feldphase wurden die Ergebnisse der Empirie in einem weiteren Workshop mit Wohnungsmarkt- und Migrationsexpert*innen diskutiert.





Forschungs- und Diskussionsstand



1.1 Deutschland als Einwanderungsland

1.1.1 Migration nach Deutschland nach 1945

Deutschland ist ein Einwanderungsland. De facto ist Deutschland seit den 1960er Jahren von internationaler Zuwanderung geprägt und mit dem Inkrafttreten des Fachkräfteeinwanderungsgesetzes am 01.03.2020 trägt nun auch die Gesetzgebung nach langen und durchaus kontrovers geführten Diskussionen dem Umstand Rechnung, dass Deutschland ein Einwanderungsland ist.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lebten 2018 etwa 82 Millionen Menschen in der Bundesrepublik Deutschland, von denen 20,8 Millionen statistisch als Migrant*innen geführt werden. So besaßen knapp 9,9 Millionen Menschen in Deutschland eine nichtdeutsche Staatsbürgerschaft und etwa 10,9 Millionen deutsche Staatsbürger haben einen Migrationshintergrund nach der Definition des Statistischen Bundesamtes (Statistisches Bundesamt 2019a). Dahinter verbergen sich Menschen ganz unterschiedlicher Herkunft. Sie stehen für verschiedene Migrationsphasen, welche die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg maßgeblich geprägt haben.

Die umfangreichste Phase deutscher Migrationsgeschichte stellt der Zuzug von Menschen dar, die im Rahmen des Anwerbeabkommens zwischen der BRD und Ländern wie Italien, Spanien und der Türkei zwischen 1955 und 1968 nach Deutschland migrierten. 14 Millionen dieser sogenannten "Gastarbeiter*innen" unterstützten die Bundesrepublik beim Ausbau der industriellen Produktion und kehrten nach dem Anwerbestopp 1973 größtenteils in ihre Heimatländer zurück. Knapp 3 Millionen Gastarbeiter*innen blieben jedoch, darunter vor allem Menschen aus der Türkei, Italien und und dem (ehemaligen) Jugoslawien. Parallel dazu erfolgte auch in der DDR ab Mitte der 1960er Jahre die verstärkte Anwerbung nicht-deutscher Arbeiter*innen, um dem Arbeitskräftemangel entgegenzuwirken. 1989 lebten etwa 94.000 "Vertragsarbeiter*innen" auf dem Gebiet der DDR, die meisten dieser Menschen kamen aus Vietnam, Mosambik und Polen (Bade et al. 2010).

Eine weitere bedeutsame Gruppe sind die Aussiedler*innen bzw. Spätaussiedler*innen. Insgesamt wurden seit 1950 über 4,5 Millionen Personen dieser Gruppe in Westdeutschland bzw. der wiedervereinigten Bundesrepublik Deutschland aufgenommen. Die Kategorie der (Spät-)Aussiedler*innen beschreibt Menschen aus osteuropäischen Ländern bzw. der ehemaligen Sowjetunion, während des Kalten Krieges in kommunistisch regierten Ländern lebten, dort als deutsche Staatsbürger angesehen wurden und sich selbst so identifizierten. Die Sonderrolle dieser Migrant*innengruppe wurde auch durch eine privilegierte Behandlung hinsichtlich der Aufnahmeregelungen und Integrationshilfen durch den deutschen Staat deutlich (Panagiotidis 2018).

Ende der 1980er Jahre und nach der Wiedervereinigung stieg die Zahl der Asylsuchenden in Deutschland: Über 430.000 Menschen beantragten im Jahr 1992 Asyl, die meisten aus Ost- und Südeuropa. Nach Verabschiedung des Asylkompromisses, welcher maßgebliche Einschränkungen im Asylrecht beinhaltete, sank die Zahl der Asylbewerber*innen erheblich und erreichte im Jahr 2007 einen Tiefstand von etwa 20.000 (BAMF 2020a: 58).

Insbesondere in Folge der EU-Osterweiterungen 2004 (Polen, Slowakei, Slowenien, Tschechien, Estland, Ungarn, Lettland, Litauen, Malta und Zypern) und 2007 (Bulgarien, Rumänien) bzw. mit dem Inkrafttreten der Personenfreizügigkeit 2011 und 2014 stieg auch die Zuwanderung aus diesen Regionen nach Deutschland deutlich an (BAMF 2020a: 50 ff.).

Ab dem Jahr 2010 kam es zudem zu einem erneuten und kontinuierlichen Anstieg der Asylgesuche in Deutschland, welche in der sogenannten Flüchtlingskrise 2015 ihren Höhepunkt fanden. Weit über eine Million Menschen suchten Schutz vor Krieg und Verfolgung, viele davon aus Syrien, Irak und Afghanistan. Zwischen Ende 2014 und Ende 2016 stieg die Zahl der Schutzsuchenden in Deutschland von 751.405 auf 1.602.590 an (BAMF 2020a: 85 ff.; BPB 2018).

Die nachfolgend dargestellte Wanderungsbilanz der Bundesrepublik Deutschland (Abb. 01) zeigt eindrucksvoll, wie die deutsche Nachkriegsgeschichte von Zuwanderung geprägt ist. Lediglich in einigen wenigen Jahren, die von wirtschaftlichen Krisen gezeichnet waren, dominierte der Fortzug aus Deutschland die Wanderungsbilanz.

ABBILDUNG 01 - WANDERUNGSBILANZ FÜR DEUTSCHLAND 1950 BIS 2018

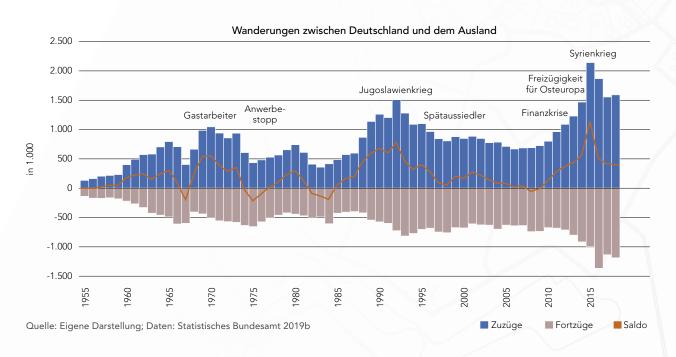
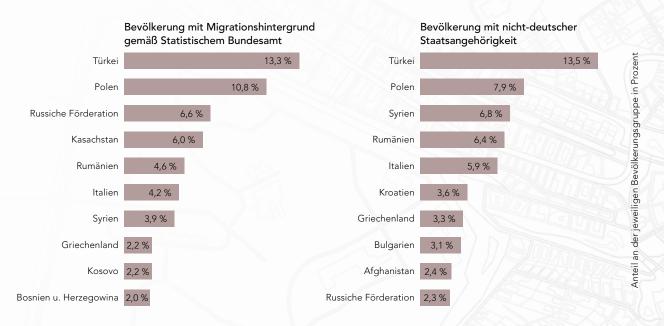
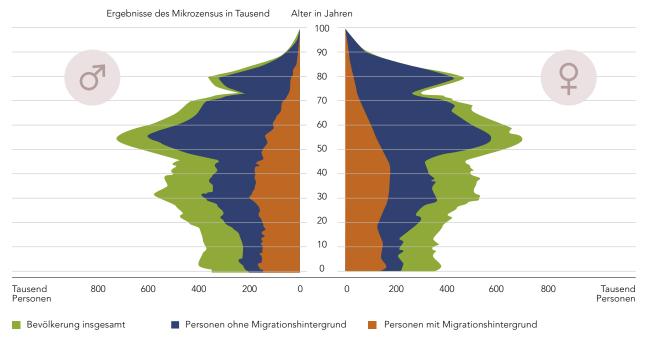


ABBILDUNG 02 - ZEHN HÄUFIGSTE HERKUNFTSLÄNDER VON MIGRANT*INNEN, 2018



Quelle: Eigene Darstellung; Daten: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) 2020, Statistisches Bundesamt, Mikrozensus, Ausländerzentralregister, Berechnung: BiB

ABBILDUNG 03 - BEVÖLKERUNG IN PRIVATHAUSHALTEN NACH GESCHLECHT, MIGRATIONSSTATUS UND ALTER, 2019



Quelle: Eigene Darstellung; Daten: Gemäß Definition Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

Aktuell leben fast elf Millionen Menschen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in Deutschland. Fast fünf Millionen sind Staatsangehörige eines der EU-28-Staaten. Die größte Herkunftsnation außerhalb der EU ist die Türkei. Aktuell leben etwa 1,5 Millionen türkische Staatsbürger*innen in Deutschland (Statistisches Bundesamt 2019a). Im Jahr 2018 entsprach dies etwa 13,5 % aller nicht-deutschen Staatsbürger*innen in Deutschland (Abb. 02). Auch bei der Betrachtung der deutschen Bevölkerung aus Einwanderungsfamilien bilden Menschen mit türkischen Wurzeln die größte Gruppe. Die zahlenmäßig zweitgrößte Gruppe, sowohl in Bezug auf nicht-deutsche Staatsbürger*innen als auch bei Deutschen aus Einwanderungsfamilien, sind Menschen polnischer Herkunft. Im Vergleich der Nationalitäten der Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit und Menschen mit internationaler Geschichte spiegeln sich die Phasen der Zuwanderung nach Deutschland wider. So fällt auf, dass die Gruppe der Syrer*innen als jüngste (große) Zuwanderungsgruppe einen bedeutenden Teil der nicht-deutschen Staatsbürger*innen in Deutschland ausmachen (6,8 %). Demgegenüber erscheint ihr Anteil unter den Deutschen aus Einwanderungsfamilien mit etwa 4 % als vergleichsweise gering. Werden die nicht-deutschen Staatsbürger*innen und Deutsche aus Einwanderungsfamilien zusammengefasst, leben derzeit 20,8 Millionen Migrant*innen in Deutschland (Statistisches Bundesamt 2019c). Die 2,769 Millionen Türkeistämmigen bilden die größte Gruppe. Darauf folgen die Herkunftsländer Polen (2,253 Mio.), Russische Föderation (1,366 Mio.), Kasachstan (1,252 Mio.), Rumänien (0,965 Mio.), Italien (0,868 Mio.), Syrien (0,813 Mio.), Griechenland (0,467 Mio.), Kosovo (0,463 Mio.), Bosnien & Herzegowina (0,415 Mio.) und Bulgarien (0,306 Mio.) (ebd.).

Hinsichtlich der Altersstruktur der Migrant*innen in Deutschland zeigen sich deutliche Differenzen zur seit Langem ansässigen Bevölkerung. Die nachfolgende Darstellung der Alterspyramiden veranschaulicht dies (Abb. 03). Hier wird deutlich, dass Migrant*innen in den jungen Kohorten über- und in den alten Kohorten unterdurchschnittlich vertreten sind. Die migrantische Bevölkerung ist also wesentlich jünger als die seit Langem ansässige und wird aufgrund der vergleichsweise höheren Kinderzahlen weiter wachsen.

1.1.2 Migrant*innen, Menschen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit und Deutsche aus Einwanderungsfamilien – eine Begriffsklärung

Die Verwendung der Begriffe Migrant*innen und Deutsche aus Einwanderungsfamilien sind in der deutschen Debatte oftmals unscharf. So umfasst der Begriff der Migrant*innen sowohl Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit als auch weitere Menschen aus Einwanderungsfamilien und beschreibt damit die Gesamtgruppe der Menschen mit persönlicher oder familiärer Zuwanderungsgeschichte. Während Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit und Deutsche aufgrund der Staatsangehörigkeit eindeutig zuordenbar sind, gestaltet sich die Erfassung der Deutschen mit internationaler Geschichte schwieriger. Hier wird neben der persönlichen Migrationserfahrung auch die Migrationsgeschichte der Elterngeneration berücksichtigt. Dabei weichen die Definitionen, welchem Personenkreis ein sogenannter Migrationshintergrund zugerechnet wird, je nach statistischer Datenlage voneinander ab (VDSt 2013). Laut der Definition des Statistischen Bundesamtes im Mikrozensus (ab 2017) heißt es: "Eine Person hat einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzt" (Statistisches Bundesamt 2019c: 4). Diese Definition ist zwar nicht kritikfrei, da der Begriff des Migrationshintergrundes hier ethnisiert betrachtet wird, also die familiäre Abstammung auch ohne eigene Migrationserfahrung einen Migrationshintergrund determiniert und diese Definition dadurch "keinen Raum für ein vielfältiges Deutschsein [lässt], weil es Deutsche mit deutschen Vorfahren zur Referenzkategorie und damit zur Norm macht" (Will 2018: 2). Gleichwohl bietet diese Definition einen einheitlichen Rahmen für die quantitativen Auswertungen in dieser Studie, da sich neben dem Mikrozensus auch das Modell der Migrant*innenmilieus von SINUS und vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. sowie die in diesem Forschungsvorhaben durchgeführte Telefonbefragung an dieser Definition des Statistischen Bundesamtes orientieren. Für unsere Untersuchung verwenden wir im Folgenden in Anlehnung an die Alternativen der im Infobrief Integration aufgezeigten Begriffe: Menschen aus Einwanderungsfamilien, Menschen mit internationaler Geschichte oder Eingewanderte und ihre Nachkommen, vor allem, um

den abstrakten Begriff Migrationshintergrund zu vermeiden, es sei denn, es handelt sich um die Wiedergabe von Statistiken mit diesem Konzept.

Kritisch ist weiterhin zu betrachten, dass ein zugeschriebener Migrationshintergrund einen wesentlichen Einfluss auf die Diskriminierungserfahrung einer Person hat, auch wenn sie statistisch als Deutsch (ohne Migrationshintergrund bzw. ohne internationale Geschichte) geführt wird. So gibt es sowohl weiße Personen mit als auch nicht-weiße ,People of Colour' (PoC) ohne internationale Geschichte. Zweitgenannte bleiben in Deutschland statistisch verdeckt (und können folglich in statistischen Analysen und Auswertungen nicht berücksichtigt werden), auch wenn zahlreiche qualitative Untersuchungen Diskriminierungserfahrungen dieser Gruppe zum Beispiel auf dem Wohnungsmarkt belegen (s. Kap. 1.2.2).

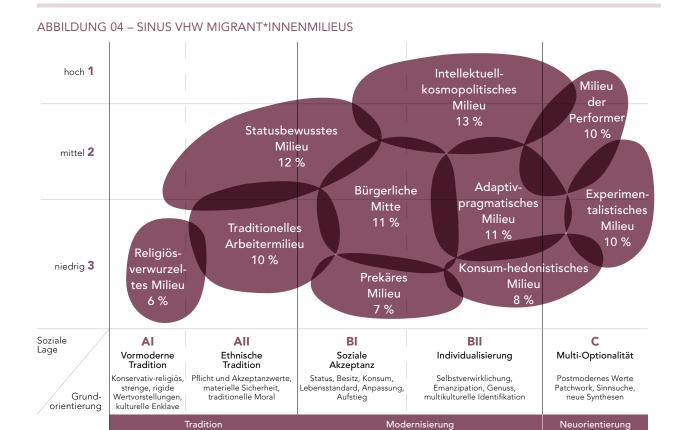
1.1.3 Die Pluralisierung migrantischer Lebensstile in der Stadtgesellschaft

Die Vielfalt der migrantischen Bevölkerung Deutschlands wird auch bei einer Betrachtung der Religionszugehörigkeiten der hier lebenden Menschen deutlich. Für das Jahr 2015 weist die Bertelsmann Stiftung für die einzelnen Glaubensgemeinschaften folgende Verteilung in der Gesamtbevölkerung aus: Katholisch: 29,3 %; Evangelisch: 27,8 %; Orthodox: 1,7 %; Islam: 4,9 %; Judentum: 0,12 %. Etwa 36 % der Bevölkerung sind konfessionslos. Eine Betrachtung der Migrant*innen zeigt hingegen, dass knapp über ein Drittel der Menschen mit Migrationshintergrund, im Sinne des Statistischen Bundesamtes, dem Islam zugerechnet wird (36,1 %). Muslime sind ebenso wie Orthodoxe (6,5 %) und Juden (0,5 %) in der Gruppe der Migrant*innen häufiger vertreten als in der seit Langem ansässigen Bevölkerung. Dennoch ist auch in dieser Gruppe der christliche Glaube insgesamt (katholisch: 29 %, evangelisch: 15,9 %, orthodox: 6,5 %) deutlich weiter verbreitet als der muslimische (El-Menouar/Kösemen 2016). Hinsichtlich ihrer Glaubensrichtungen zeigt sich die Gruppe der Migrant*innen also noch heterogener als die Gruppe der seit Langem Ansässigen.

Auch bei der ökonomischen Ausstattung zeigen sich deutliche Differenzen sowohl zwischen den Migrant*innen und der übrigen Bevölkerung als auch innerhalb der

Migrant*innengruppen: Haushalte mit internationaler Geschichte haben durchschnittlich niedrigere Bildungsabschlüsse, niedrigere Einkommen und beziehen häufiger staatliche Transferleistungen zur Lebenssicherung als Haushalte ohne internationale Geschichte. So lag die Erwerbslosenquote im Jahr 2017 bei Deutschen bei etwa 3 %, bei Menschen aus Einwanderungsfamilien waren es 6,5 % und bei Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit sogar ca. 8 % (Mediendienst Integration 2019). Gleichzeitig sind die Spannweiten innerhalb der migrantischen Bevölkerungsteile enorm. Sowohl hinsichtlich unterschiedlicher Herkunftskontexte als auch innerhalb einer Nationalität zeigen sich deutliche Differenzen. Eine Aufschlüsselung der Einkommen und weiterer Indikatoren findet sich in Abbildung 06 (Kap. 1.2.1).

Um der zunehmenden Ausdifferenzierung der Gesellschaft gerecht zu werden, wurden Konzepte entwickelt, die über rein ökonomische und demographische Indikatoren hinausgehen. Hier werden zusätzliche Aspekte der Lebensführung wie Werte und Grundorientierungen berücksichtigt und zu "Lebensstilen" zusammengefasst. Auf individueller Ebene lassen sich diese Lebensstile als "[...] ein relativ stabiles, regelmäßig wiederkehrendes Muster der alltäglichen Lebensführung" (Geißler/ Meyer 2011: 106) beschreiben. Auf der kollektiven Ebene ergeben sich hierdurch Konstruktionen sozialer Milieus, die Auswertungen und Erklärungsansätze, die über ökonomische und demographische Beschreibungen hinausgehen, ermöglichen. Die wissenschaftliche Milieuforschung versucht also, "die Einflüsse von Lebenslagen und sozialen Umwelten auf die Einstellungen und Verhaltensweisen der Milieuangehörigen zu erforschen" (Mogge-Grotjahn 2012: 53) und durch diese Perspektive "wichtige Querverbindungen zur Stadtund Wohnsoziologie" (ebd.: 53) aufzuzeigen. Im Laufe der letzten Jahre wurden unterschiedliche georeferenzierte Milieumodelle (microm, experian) entwickelt, die vorwiegend als Marketingwerkzeuge verwendet werden, durch ihre kleinräumige Auflösung jedoch zunehmend Einzug in die wissenschaftliche Stadtforschung erhalten. Eine Typologie, die migrantische Lebenswelten in den Fokus der Milieubildung rückt, bieten die



Quelle: Eigene Darstellung; Daten: Sinus-Institut 2019

vhw-Migrant*innenmilieus (Abb. 04), die erstmals 2008 erschienen sind und 2017 in einer aktualisierten Form herausgegeben wurden:

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass die Autor*innen eine zunehmende Auflösung spezieller migrantischer Lebenswelten, die sich klar von den Milieus der seit Langem ansässigen Bevölkerung unterscheiden, dokumentieren. Bereits in der ersten Studie über die Migrant*innenmilieus kamen die Autor*innen zu dem Schluss, dass sich Migrant*innenmilieus deutlich weniger nach der ethnischen Herkunft unterscheiden, als nach ihren Lebensstilen und Grundorientierungen. "Menschen des gleichen Milieus mit unterschiedlichem Migrationshintergrund verbindet demnach mehr miteinander als mit ihren Landsleuten aus anderen Milieus. Von der Herkunftskultur eines Menschen auf sein Milieu bzw. seine Wohnvorstellungen zu schließen, ist demnach unzulässig" (GEWOS 2015: 39). Dennoch zeigen sich verbindende Elemente zwischen den einzelnen Milieus. So wird insgesamt knapp ein Drittel der Migrant*innen in drei Milieus (religiös-verwurzeltes Milieu, traditionelles Arbeitermilieu, statusbewusstes Milieu) zugeordnet, die einer traditionsbewussten Grundorientierung anhängen und sich vor allem hinsichtlich ihres sozioökonomischen Status unterscheiden.

Im Vergleich zur ersten Studie des vhw zu Migrant*innenmilieus wurde sowohl eine zahlenmäßige Reduzierung herkunftsbezogener Milieus als auch eine weitere allgemeine Angleichung an die deutschen Lebenswelten festgestellt. So wurde der Anteil des religiös-verwurzelten Milieus im Jahr 2008 noch mit 7 % beziffert, in der aktualisierten Version 2017 werden nur noch 6 % der Migrant*innen in Deutschland diesem Milieu zugerechnet. Generell zeigen die Migrant*innenmilieus, dass der Einfluss religiöser Traditionen eher gering ist und in der öffentlichen Diskussion wohl oftmals stark überschätzt wird.

1.1.4 Türkeistämmige Migrant*innen in Deutschland

Die größte Gruppe der Migrant*innen in Deutschland, gemessen an der Herkunftsregion, sind die etwa 2,8 Millionen Türkeistämmigen. Dabei haben unterschiedliche Migrationsströme zwischen Deutschland

und der Türkei in verschiedenen Phasen die deutsche Geschichte geprägt. Die Arbeitsmigration im Zuge der Anwerbeabkommen in den 1950er Jahren war deutlich durch Zuwanderung aus vor allem ländlichen Gebieten der Türkei geprägt. Mit dem verstärkten Familiennachzug in den 1970er Jahren migrierten nochmals viele Menschen aus diesen Regionen der Türkei zu ihren Familienangehörigen nach Deutschland. In den letzten Jahren hat aufgrund der politischen Entwicklungen innerhalb der Türkei die Zuwanderung von Türk*innen nach Deutschland wieder zugenommen. So gab es im Jahr 2018 über 47.000 Zuzüge aus der Türkei. Gleichzeitig verließen etwa 28.000 Menschen Deutschland in Richtung Türkei (BAMF 2020a).

Die Rückwanderungsabsichten der türkeistämmigen Migrant*innen unterscheiden sich dabei zwischen den Generationen. So scheint die zweite Generation tendenziell einen größeren Wunsch zur Remigration in die Türkei zu äußern als die erste Zuwanderungsgeneration (Tezcan 2019). Gründe werden vor allem in den (zunehmenden) Diskriminierungserfahrungen und den gestiegenen, aber unerfüllten Erwartungen und Ansprüchen an die Aufnahmegesellschaft und den eigenen ökonomischen Erfolg gesehen. Dennoch ist weiterhin der weit überwiegende Teil der Migrant*innen mit längerer Aufenthaltsdauer klar auf Deutschland als Wohnstandort und Lebensmittelpunkt ausgerichtet.

Das Durchschnittsalter der türkeistämmigen Migrant*innen in Deutschland beträgt aktuell 35 Jahre und liegt damit weit unter dem Durchschnittsalter der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund (46,1 Jahre) (Statistisches Bundesamt 2019c: 78 ff.). Eine Betrachtung der für die Eigentumsbildung besonders relevanten Altersgruppen der zwischen 20- und 45-jährigen Bevölkerung verdeutlicht die Relevanz der verstärkten Hinwendung zu dieser Gruppe: Über die Hälfte aller Migrant*innen aus der Türkei fallen in diesen Altersbereich (51,25 %). Bei der seit Langem ansässigen deutschen Bevölkerung sind hingegen weniger als ein Drittel (28,7 %) im Alter zwischen 20 und 45 Jahren (ebd.).

Im Gegensatz zur Arbeitsmigration in der Nachkriegszeit sind es neben dem Familiennachzug heute auch akademische Milieus, die nach Deutschland migrieren (Aydın 2018). Dabei können auch innerhalb der türki-

schen Community neue Distinktionen zwischen den Zuwanderungsgenerationen entstehen, wie sich exemplarisch an der New-Wave-Bewegung von neuzugezogenen Türk*innen in Berlin zeigt, die versuchen, sich ein alternatives Unterstützungsnetzwerk jenseits der bereits länger hier lebenden türkischen Community aufzubauen und sich bewusst von ihr distanzieren. Dies liegt zum einen an der kulturellen Distanz zwischen den unterschiedlichen Zuwanderungsgruppen - während die Arbeitsmigrant*innen der 1960er größtenteils aus dörflichen Strukturen Anatoliens stammten und nur eine geringe formale Bildung vorzuweisen hatten, sind es heute eher die hochqualifizierten städtischen Milieus, die nach Deutschland migrieren. Zum anderen sehen die neuen Zuwanderungsgruppen jedoch auch die Stigmatisierungen, die von der deutschen Mehrheitsbevölkerung auf die Gruppe der Türk*innen übertragen werden, und versuchen, sich durch eine offensive Abgrenzung vor Vorurteilen und Diskriminierungen zu schützen (taz 2019; dlf 2019).

Für unsere Forschungsvorhaben bilden die türkeistämmigen Migrant*innen eine Untersuchungsgruppe, die wir nochmals fokussiert betrachten. Auf der einen Seite stellen sie quantitativ die größte Gruppe der Migrant*innen in Deutschland und leben teilweise in der dritten Generation in der Bundesrepublik. Daraus lässt sich schließen, dass sie mit den Institutionen Deutschlands vertraut sind und über die Generationen Kapital akkumulieren konnten, das ihnen potenziell den Eigentumserwerb ermöglicht. Auf der anderen Seite zeigen sich in der Gruppe der Türkeistämmigen eine große innere Differenziertheit der Lebensstile und daraus folgend unterschiedliche Ansprüche an die Wohnsituation in Deutschland. Eine Untersuchung der Wohnsituation von Türkeistämmigen der ersten und zweiten Generation wurde 2018 durch das BAMF veröffentlicht (Abb. 05). Dabei wurde deutlich, dass sich die Wohnverhältnisse der zweiten Generation stark der Situation deutscher Haushalte ohne internationale Geschichte annähern. "Mitglieder der zweiten Generation und Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit haben häufiger größere Wohnungen, gemessen am Verhältnis zwischen den Personen im Haushalt und der Anzahl der Zimmer" (Schührer 2018: 24).

ABBILDUNG 05 - DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AN PERSONEN, KINDERN UND ZIMMERN IM HAUSHALT

	1. Generation	2. Generation	Türkisch	Deutsch
Personen im Haushalt	4,4	3,9	4,4	3,7
Kinder im Haushalt	1,3	0,6	1,1	1,0
Zimmer	3,3	3,5	3,3	3,6

Quelle: RAM 2015, n=1.233, gewichtet.



Migrant*innen auf dem deutschen Wohnungs- und Immobilienmarkt

1.2.1 Haushaltsstrukturen und Wohnsituation von Migrant*innen

Die Wohnraumversorgung von Migrant*innen auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland kann in Teilen als defizitär bezeichnet werden. So zeigt eine aktuelle Befragung des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) der Kommunen in Deutschland, dass neben kinderreichen Familien besonders bei Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit und Migrant*innen Probleme bei der Wohnraumversorgung bestehen. Da migrantische Haushalte oftmals ebenfalls zu den kinderreichen Familien zählen (s. Kap. 1.2.1), erscheint hier die Wohnraumversorgung besonders schwierig (Kichhoff/Landua/ Reimann 2019: 21).

Einkommen und Wohnkostenbelastung

Eine Betrachtung der ökonomischen Verhältnisse der migrantischen Bevölkerung in Deutschland auf Basis der Daten des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) für das Jahr 2016 zeigt auch bei den verfügbaren Einkommen deutliche Unterschiede: Der Median der Haushaltsäquivalenzeinkommen beträgt bei Haushalten ohne Migrationshintergrund, in der Definition des Statistischen Bundesamtes 1.667 €, in der Gruppe mit Migrationshintergrund sind es 1.500 € (Schacht/Metzing 2018: 273).

Die Differenzen werden noch bedeutsamer, wenn man einzelne Herkunftsregionen in den Fokus rückt: Türkeistämmige Migrant*innen erzielen dabei durchschnittlich die geringsten Einkommenswerte der betrachteten Gruppen (Median: 1.090 €) und weisen gleichsam die größten Haushalte auf. Auch die Thesen der höheren Mietzahlungen pro Quadratmeter und der geringeren Wohnflächen pro Person bei migrantischen Haushalten (s. u.) wurden in dieser Auswertung erneut bestätigt. Zudem zeigt sich, dass die hier gesondert betrachteten Herkunftsregionen allesamt nochmals deutlich unter dem Durchschnittswert aller Migrant*innen in Deutschland liegen (Abb. 06). Aus statistischer Sicht lässt sich somit vermuten, dass die nicht dargestellten Herkunftsgruppen (z. B. aus Westeuropa, Asien oder Nordamerika) deutlich höhere Einkommen erzielen. Diese enormen Spannweiten verdeutlichen erneut die Heterogenität der Menschen aus Einwanderungsfamilien in Deutschland auch hinsichtlich ihrer Einkommenssituation:

Auch aktuelle Studien zur Mietbelastung der Haushalte in Deutschland, die das Einkommen und die Mietzahlungen in Bezug setzen, bestätigen diese Sonderrolle und zeigen eine höhere Mietbelastungsquote bei Migrant*innenhaushalten als bei Haushalten ohne internationale Geschichte. So verwenden Migrant*innenhaushalte durchschnittlich 29,7 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Mietzahlung (bruttokalt), während die Aufwendungen bei Haushalten ohne Migrationshintergrund, in der Definition des Statistischen Bundesamtes bei durchschnittlich 26,2 % liegen (Junker 2018: 13). Die Erklärungen für diese Differenz erschöpfen sich nicht in den niedrigeren Einkommen, abweichenden Wohnlagen² oder Wohnpräferenzen, sondern sind auch ein Ergebnis von höheren Mietzahlungen aufgrund von Diskriminierung am Wohnungsmarkt (Junker 2018: 14). Dies bestätigen auch Ergebnisse der Analysen der Armutsgefährdung bei Personen aus Einwanderungsfamilien des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung aus dem Jahr 2017. Hier wurde nachgewiesen, dass eine längere Aufenthaltsdauer in Deutschland die Armutsgefährdung zwar signifikant reduziert, jedoch selbst bei in Deutschland geborenen Personen mit internationaler Geschichte deutlich höhere Armutsgefährdungsquoten nachgewiesen werden können, auch wenn andere Sozialstrukturdaten statistisch kontrolliert werden (Giesecke et al. 2017:36). Geschlecht, Alter, Haushaltszusammensetzung, Region, Bildung, Gesundheit, Erwerbstätigkeit, das Alter bei der Einreise, die Aufenthaltsdauer, der Besitz der deutschen Staatsbürgerschaft sowie die Sprachfertigkeit haben zwar einen Einfluss auf die Armutsgefährdungsquote, können die Differenzen zwischen Migrant*innen und der seit Langem ansässigen Bevölkerung jedoch nicht vollständig erklären (ebd.: 41).

Aktuelle Daten über die Wohnsituation von Migrant*innenhaushalten bieten die Ergebnisse des Mikrozensus 2018 (Statistisches Bundesamt 2019c). In den nachfolgenden Betrachtungen werden diese Ergebnisse

² In der großräumigen Perspektive leben Migrant*innen häufiger in Westdeutschland und hier vor allem in den Metropolregionen mit oftmals angespannten Wohnungsmärkten, in denen höhere Preise aufgerufen werden (s. Abschnitt Wohnlage in diesem Kapitel).

für Haushalte aus Einwanderungsfamilien vertiefend dargestellt, wobei jeweils die statistische Abgrenzung des "Migrationshintergrundes" zugrunde liegt.

Haushaltstrukturen

Für die Haushaltsstruktur zeigen Ergebnisse des Mikrozensus, dass Haushalte aus Einwanderungsfamilien im Durchschnitt größer sind als Haushalte ohne Migrationshintergrund: In Haushalten, in denen jedes Mitglied aus Einwanderungsfamilien stammt, leben durchschnittlich 2,21 Personen. In der Vergleichsgruppe ohne Migrationshintergrund sind es lediglich 1,87 Personen. Gleichzeitig leben in den Migrant*innenhaushalten auch häufiger Kinder (0,51 Kinder pro Haushalt) als in den in den Haushalten ohne internationale Geschichte. (0,24). Dies resultiert zum einen natürlich aus der anderen Alterszusammensetzung (sodass es mehr Eltern mit Kindern gibt), allerdings sind innerhalb der Migrant*innenhaushalte auch die höhere Kinderzahl und das verstärkte Zusammenleben mit anderen Familienmitgliedern dokumentiert (Carnein/Baykara-Krumme 2013; Hoffmann/Gordo Romeu 2016). Eine Unterscheidung nach Nationalitäten zeigt auch hier eine große Spannweite innerhalb der migrantischen Haushalte:

ABBILDUNG 06 - AUSGEWÄHLTE MERKMALE DER LEBENSSITUATION, 2016

	Personen ohne Mi-	Personen mit Migrationshintergrund*					
	grations- hinter- grund*	Gesamt	Türkei	Länder des ehem. Ju- goslawien	Südeuropa	(Spät-) Aussied- ler*innen	Osteuropa
Deutsche Nationalität (in %)	100	57	24	23	10	95	32
Mittelwert Aufenthaltsdauer (in J.)	х	26	33	29	35	27	14
In Deutschland geboren (in %)	×	33	32	23	20	7	1
Alter bei Einwanderung (Ø)	x	23	18	21	21	24	26
Einkommensverteilung (in %)							
< 60 % des Medianeinkommens (Armutsrisiko)	13	20	38	20	32	27	30
60-100 % des Medianeinkommens	33	34	39	38	42	34	38
100-150 % des Medianeinkommens	33	29	19	34	22	27	23
> 150 % des Medianeinkommens	21	17	4	8	5	12	9
Einkommenssituation							
Haushaltsäquivalenzeinkommen (Median in Euro)	1.667	1.500	1.090	1.430	1.200	1.333	1.305
Wohnsituation [◊]							
Miethöhe pro Quadratmeter (Mittelwert in Euro)	7,1	7,7	7,5	8,5	7,9	6,9	8,2
Ø Haushaltsgröße (Anz. Personen)	1,9	2,3	2,7	2,0	1,8	1,7	2,0
Wohnfläche pro Person (Mittelwert in Quadratmetern)	60	47	33	49	45	56	40

Diese Indikatoren beziehen sich auf private Haushalte.

Quelle: Eigene Darstellung; Daten: Schacht/Metzing 2018:273, SOEP v22.1, gewichtet

Tabellenfach gesperrt, da keine Aussage möglich.

in der Definition des Statistischen Bundesamtes

Während italienisch- oder griechischstämmige Haushalte eine Durchschnittsgröße von etwa 2,3 Personen aufweisen, sind Haushalte aus arabischen Kontexten (Afghanistan: 2,7; Syrien: 2,7; Irak: 3,0; Marokko: 2,9) oder der Türkei (2,9) durchschnittlich deutlich größer (Statistisches Bundesamt 2019c: 274, 278, 282).

Wohnsituation

Die Wohnsituation ist maßgeblich von der finanziellen Ausstattung der Haushalte abhängig. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Migrant*innen seltener Immobilien in Deutschland erben. Haushalte von Einwanderungsfamilien wohnen häufiger in Mehrfamilienhäusern und zur Miete als Haushalte ohne internationale Geschichte. So leben laut Mikrozensus 2018 ca. 54 % der Haushalte ohne Migrationshintergrund in Wohneigentum, demgegenüber wohnt der Großteil der Migrant*innen zur Miete (66,7 %) (Statistisches Bundesamt 2019c: 521).

Bei der Beurteilung der verfügbaren Wohnfläche muss zwischen Eigentums- und Mietverhältnissen unterschieden werden. So zeigt eine Betrachtung der verfügbaren Wohnfläche der Wohnungseigentümer*innen zunächst keine großen Differenzen zwischen Migrant*innenhaushalten (Ø 127 m²) und der Vergleichsgruppe (Ø 130 m²) (Statistisches Bundesamt 2019c: 523). Unter Bezugnahme der Haushaltsgrößen ergibt sich jedoch ein differenziertes Bild: Während die durchschnittliche Wohnfläche pro Person bei der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund mit 51 m² angegeben wird, sind es in den durchschnittlich größeren Migrant*innenhaushalten etwa 40 m². Auch hier offenbaren sich in der Betrachtung einzelner Herkunftsregionen deutliche Spannweiten: So zeigen türkeistämmige Eigentümer*innen zusammen mit marokkanischen Eigentumshaushalten mit 32 m² die geringsten Wohnflächen pro Person. Dieser Wert liegt deutlich unter den Angaben von Eigentümer*innen aus Italien (43 m²) und den östlichen Herkunftsländern wie Polen (46 m²), Rumänien (45 m²) und Russland (41 m²) (Statistisches Bundesamt 2019c: 523).

Bei einer reinen Betrachtung der Wohnfläche der mietenden Haushalte treten die Unterschiede noch deutlicher zu Tage: Während die durchschnittliche

Wohnfläche der Bevölkerung ohne internationale Geschichte pro Person 43 m² entspricht, ist es bei Migrant*innenhaushalten mit 30 m² etwa ein Drittel weniger (Statistisches Bundesamt 2019c: 524).

Hinsichtlich der Gebäudeart zeigen sich ebenfalls deutliche Unterschiede: Während etwa ein Drittel der Bevölkerung ohne internationale Geschichte ein frei stehendes Einfamilienhaus bewohnt, sind es in der Gruppe der Migrant*innen nur 14 %. Diese wohnen eher in Mehrfamilienhäusern und auch hier in durchschnittlich größeren Gebäuden mit mehr Wohnungen (Statistisches Bundesamt 2019c: 508).

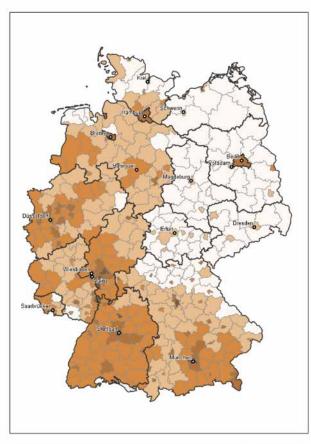
Einige dieser Phänomene lassen sich durch die räumliche Verteilung der Migrant*innen in Deutschland erklären, die vermehrt in (groß)städtischen Kontexten wohnen und dadurch auf diesen verdichteten, überwiegend durch Mietwohnungsbestände geprägten und derzeit oftmals angespannten Märkten agieren. Doch auch bei der Berücksichtigung dieser Lagefaktoren bleiben einige Unterschiede signifikant. So wurden die höhere Mietzahlung sowie die kleinere Wohnfläche mehrfach bestätigt. In einer Auswertung des SOEP von 2013 konnte Tim Winke sowohl in großstädtischen Kontexten als auch in kleineren Gemeinden höhere Mietzahlungen pro Quadratmeter sowie eine geringere Wohnfläche (hier in Zimmer pro Person ermittelt) von Migrant*innenhaushalten nachweisen (Winke 2016: 1135). Eine Auswertung der Mikrozensusergebnisse von 2010 durch das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu), in der differenziert nach Eigentum und Miete sowie den unterschiedlichen Migrationserfahrungen die Wohnfläche pro Person ausgewiesen wird, kommt zu demselben Ergebnis: "Zusammenfassend steht Personen mit Migrationshintergrund weniger Wohnfläche pro Haushaltsmitglied zur Verfügung, als dies bei Personen ohne Migrationshintergrund der Fall ist, wobei deutliche Unterschiede zwischen Mietern und Wohnungseigentümern bestehen." (Reimann 2017: 552).

Wohnlage

Die großräumige Verteilung von Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit und Personen mit internationaler Geschichte in Deutschland zeigt deutliche Unterschiede zwischen den westdeutschen und ostdeutschen Bundesländern. Beträgt der Migrant*innenanteil im früheren Bundesgebiet (inkl. Berlin) etwa ein Drittel (29,02 %), liegt der Anteil in den ostdeutschen Bundesländern bei lediglich 7,97 % (Statistisches Bundesamt 2019c: 41). Besondere räumliche Schwerpunkte der migrantischen Wohnbevölkerung finden sich typischerweise in den Großstädten und hier in den ehemaligen (Gast-)Arbeiter*innenvierteln, in Großwohnsiedlungen oder in zentrumsnahen Altbaubeständen. Während die ehemaligen Arbeiter*innenviertel historisch bedingt einen hohen Anteil an Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit aufweisen, sind es in den anderen beiden Quartierstypen vor allem die Verfügbarkeit und Zugänglichkeit bezahlbaren privaten Wohnraums oder hohe (ehemalige) Sozialwohnungsbestände, die zur Überrepräsentierung von Migrant*innen in diesen oftmals sozial stark benachteiligten Gebieten führen. Doch auch in ländlicheren Gebieten gibt es durchaus räumliche Schwerpunkte der Migration. Besonders in wirtschaftlich starken und durch Industrie geprägten ländlichen Regionen Westdeutschlands können ebenfalls höhere Migrant*innenquoten beobachtet werden (Abb. 07). Beispielhaft hierfür sind Regionen in Baden-Württemberg, wo der Migrant*innenanteil im Jahr 2019 zwischen 30 und 35 % betrug (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2020).

Das Potenzial kleiner Städte und des ländlichen Raumes für die Integration von Migrant*innen wird in verschiedenen Studien betont (Schader-Stiftung 2011, empirica 2015, BAMF 2020b). Gleichwohl zeigt sich hier Konfliktpotenzial hinsichtlich der Wohnlagen: "Die Eigentumsbildung von Migrant*innen konzentriert sich auf neu entstehende Einfamilienhausgebiete am städtischen Rand, aber auch – stärker als im großstädtischen Kontext – auf die Innenstädte. Hier treffen jedoch unterschiedliche Nutzungsinteressen von Mehrheitsgesellschaft und Migranten aufeinander" (Schader-Stiftung 2011: 165). So entstehen auch hier oftmals kleinräumig ethnisch segregierte Stadträume.

ABBILDUNG 07 – ANTEIL DER BEVÖLKERUNG MIT NICHT-DEUTSCHER STAATSANGEHÖRIGKEIT NACH KREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2018



Farbe	Wert [Prozent]	Anzahl
	2,0 bis unter 6,0	88
	6,0 bis unter 10,0	122
	10,0 bis unter 16,0	126
	16,0 bis unter 22,0	55
	22,0 bis 35,9	10

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2019: Regionatlas

Eine aktuelle Studie des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung (WZB) zur Entwicklung der Segregation in Deutschland zeigt für den Zeitraum 2004 bis 2014 einen kontinuierlichen Rückgang der ethnischen Segregation in den meisten deutschen Städten an. "Damit setzt sich ein Trend fort, der schon länger anhält. Mittlerweile ist die ethnische Segregation in den deutschen Städten geringer ausgeprägt als die soziale Segregation" (Helbig/Jähnen 2018: 32). Dabei unterscheidet sich die räumliche Konzentration einzelner Nationalitäten deutlich voneinander, wobei die türkische Wohnbevölkerung deutlich stärker segregiert lebt als die Haushalte aus den anderen großen Herkunftsnationen (Spätaussiedler*innen, ehem. Sowjetunion, Italien). "Das heißt, dass ein Großteil der ethnischen Segregation der deutschen Städte über die Segregation der Türken erklärt wird" (Helbig/Jähnen 2018: 35). Bei einer Bewertung des Rückgangs ethnischer Segregationsindikatoren muss jedoch berücksichtigt werden, dass in der Analyse nur nicht-deutsche Staatsangehörigkeiten als Migrant*innen definiert werden, da keine einheitlichen Informationen über die Wohnverteilung von Haushalten mit internationaler Geschichte (s. Kap. 1.1.2) vorliegen. Vor diesem Hintergrund muss die Aussagekraft rückläufiger Segregationswerte auch kritisch gesehen werden, da beispielsweise eingebürgerte Migrant*innen nicht berücksichtigt werden (Helbig/Jähnen 2018: 13). Eine weitere Erklärung für die insgesamt rückläufige ethnische Segregation liegt im Fortzug sozial bessergestellter Migrant*innen, die die Einwanderungsquartiere verlassen. Dieser Fortzug führt zwar zu einem Rückgang der ethnischen Konzentration, gleichzeitig verliert das möglicherweise auch sozial benachteiligte bzw. segregierte Quartier hierdurch wichtige und stabilisierend wirkende migrantische Mittelschichtshaushalte. Gleichsam kann auch der vermehrte Zuzug deutscher Bevölkerungsteile in ein Quartier (z. B. im Zuge von Gentrifizierungsprozessen) die ethnische Segregation reduzieren (Farwick 2012: 399; Helbig/ Jähnen 2018: 13).

In den in dieser Studie untersuchten Fallstudienstädten Augsburg (-0,15), Dortmund (-0,05) und Hannover (-0,18) konnte für den Beobachtungszeitraum von 2004 bis 2014 von Helbig/Jähnen ebenfalls ein Rückgang der ethnischen Segregation(sindizes) beobachtet werden (Helbig/Jähnen 2018: 146 f.). Dabei ist die Bewertung von ethnischer Segregation uneindeutig: Während defizitfokussierende Perspektiven segregierten Stadtquartieren einen negativen Einfluss auf die Integrationsfähigkeit und -leistung ihrer Bewohner*innen zuschreiben, heben neuere Ansätze die Potenziale für die Integration Neuzugewanderter in diesen Quartieren hervor ("Arrival Cities"). Da sich unterschiedliche Politiken aus den Bewertungen ableiten lassen, wird die Diskussion in Kapitel 1.4 ausführlicher beleuchtet.

1.2.2 Diskriminierung von Migrant*innen

Ein zentrales Argument für die schlechtere Wohnraumversorgung von migrantischen Haushalten ist die Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Quantitative sowie qualitative Untersuchungen belegen, dass der Zuwanderungshintergrund eine deutlich erschwerende Rolle bei der Wohnraumsuche in Deutschland spielt (ADB 2017; Planerladen 2014; Winke 2016). Während die Thematik in anderen europäischen Ländern seit Längerem explizit behandelt wird, ist sie in Deutschland erst im Zuge der vermehrten Fluchtzuwanderung der letzten Jahre in den Fokus von Politik und Wissenschaft gerückt (BR/Der Spiegel 2017; Droste et al. 2017; Hanhörster 2019; Hanhörster et al. 2020). Der Anstoß kommt dabei meist von Antidiskriminierungs-Beratungsstellen, die von (vermehrten) Diskriminierungserfahrungen bei der Wohnungssuche berichten. Dabei führen die Hautfarbe, der Aufenthaltsstatus, die (sichtbare) Religionszugehörigkeit, aber auch die fehlende Sprachkompetenz zu Benachteiligungen (ADB 2017; ADS 2015; Liebscher/ Klose 2017). Eine aktuelle Meta-Analyse, die insgesamt 71 Studien in der EU, den USA und Kanada berücksichtigt, weist diese (rückläufige, aber weiterhin existente) Diskriminierung über verschiedene Länderkontexte hinaus nach (Auspurg et al. 2018). Dabei wird für Deutschland das höchste Ausmaß an Diskriminierung attestiert, wobei zu berücksichtigen ist, dass hier hauptsächlich Migrant*innen aus arabisch/muslimischen Herkunftsregionen in die Studie einbezogen wurden und diese nachweislich (auch in allen anderen beobachteten Ländern) besonders stark von Benachteiligungen betroffen sind (ebd.: 10). Bei einer Gesamtbetrachtung der migrantischen Bevölkerung Deutschlands ist diese Gruppe jedoch verhältnismäßig gering vertreten (s. Kap. 1.1.3).

Wie sich diskriminierende Praktiken auf dem Kreditmarkt gestalten, ist bisher kaum erforscht. Eine Praxis wie das von US-amerikanischen Banken genutzte redlining, das die Kreditwürdigkeit unmittelbar an die Geodaten koppelt und damit ganze (ethnisch segregierte) Quartiere vom regulären Kreditmarkt ausschließt, ist in dieser Form in Deutschland nicht bekannt. Zwar gibt es Hinweise auf Benachteiligungen von Menschen aus Einwanderungsfamilien bei der Beurteilung der Kreditwürdigkeit und der Kreditvergabe, jedoch werden diese wesentlich geringer eingeschätzt als auf dem Wohnungsmarkt (Migazin 2019; BBSR 2014: 56 ff.). Dies lässt sich mit der rein ökonomischen Ausrichtung von Kapitalgebenden erklären, die im Gegensatz zum Mietmarkt keinen persönlichen Kontakt zum Kreditnehmenden pflegen müssen und für die der Nachbarschaftskontext kein Entscheidungskriterium bildet.

1.2.3 Migrant*innen als Zielgruppe der Immobilienwirtschaft

Die Auswertungen der statistischen Indikatoren (Kap. 1.2.1) zeigen zwar eine im Durchschnitt geringere ökonomische Ausstattung, allerdings sprechen die breite Verteilung der Einkommen, der Anstieg der ökonomischen Möglichkeiten mit zunehmender Aufenthaltsdauer und der weiterhin geringere Wohnflächenkonsum von Migrant*innen durchaus dafür, dass auch die Immobilienwirtschaft die Zielgruppe der Migrant*innen stärker in den Blick nimmt. Für kommunale oder (ehemals) gemeinnützige Wohnungsunternehmen kommt zudem noch der Versorgungsauftrag hinzu, der ebenfalls eine verstärkte Hinwendung zur Gruppe der auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Migrant*innen erfordert.



Die migrantische Bevölkerung wurde von verschiedenen Unternehmen anderer Branchen bereits in das Zentrum einzelner Kampagnen oder ganzer Marken gestellt. Ein bekanntes und erfolgreiches Beispiel in Deutschland ist die Marke AyYildiz, die sich speziell an die türkische Community in Deutschland richtet. Das Angebot und die Ansprache sind eng auf die Zielgruppe zugeschnitten. Dabei bewegt sich diese Form des Ethno-Marketings immer im Spannungsfeld der individuellen Bewerbung und der Überspezialisierung. Inwieweit Ethno-Marketing zielführend ist, hängt also stark von der Homogenität der Zielgruppe ab. So zeigen Untersuchungen, "dass positive Kundenreaktionen auf Ethno-Marketing nur bei ethnischen Gruppen zu erwarten sind, deren Herkunftslandkultur sich von der Kultur ihres Wohnlandes deutlich unterscheidet und die weiterhin ein hohes Identifikationsniveau mit ihrem Herkunftsland aufweisen" (Gerpott 2011: 100). Für die Gruppe der Italienisch- oder Polnischstämmigen wäre es in Deutschland aufgrund der geringeren kulturellen Differenzen also wenig zielführend. Für die Gruppe der Türkeistämmigen erweist es sich ebenfalls als problematisch, da sich hier, wie in den Kapiteln 1.1.3 und 1.1.4 dargestellt, ein sehr heterogener Personenkreis hinsichtlich der Lebensstile versammelt. Dies schließt jedoch nicht aus, "dass einzelne Zielgruppen innerhalb der Bevölkerungsgruppen herausgegriffen und gezielt angesprochen werden können" (GEWOS 2015: 42). Auf diese Weise könnten kulturelle und zum Teil religiöse Besonderheiten berücksichtigt werden, die in einzelnen Milieus noch von höherer Bedeutung sind. In der Darstellung der vhw-Migrant*innenmilieus wären dies beispielsweise die weiterhin auf die Traditionen der Herkunftsregionen ausgerichteten Milieus (Kap. 1.1.3; Abb. 04). Für AyYildiz wurde diese spezifische Ansprache beispielsweise durch das offensive Nutzen der türkischen (Jugend-)Sprache realisiert.

Auch auf dem Gebiet der Bank- und Finanzdienstleistungen haben sich inzwischen in Deutschland vermehrt Unternehmen etabliert, die auf einzelne Herkunftsregionen (wie die Denizbank auf Türkeistämmige) oder religiöse Bedarfe und Ansprüche wie islamkonforme Finanzprodukte (wie die Inaia Finance) spezialisiert sind.

In der Immobilienwirtschaft ist dieses Ethno-Marketing, also die gezielte Ansprache einer bestimmten Migrant*innencommunity, bisher hingegen kaum verbreitet. Stattdessen wird eher versucht, Menschen aus Einwanderungsfamilien nicht separat, sondern als selbstverständlichen Teil der deutschen Gesellschaft mit darzustellen und sie somit mit anzusprechen" (GE-WOS 2015: 43). Begründet wird dies mit Ablehnung von Migrant*innen selbst, die nicht als gesonderte Gruppe behandelt werden wollen (ebd.: 43).

Dabei wäre ein mehrsprachiges Informationsangebot für die Zugänglichkeit von Migrant*innen mit mangelnden Sprachkenntnissen elementar. Dies findet bei Unternehmen der deutschen Immobilienwirtschaft jedoch nur in begrenztem Rahmen statt und wird im Vermietungsbereich teilweise bewusst vermieden. Oft wird auf Deutsch als Amts- und Verkehrssprache verwiesen: "Zu beobachten ist, dass mehrsprachige Informationen insbesondere dann vorliegen, wenn sprachliche Verständnisschwierigkeiten von Informationen finanzielle Folgekosten für das Unternehmen nach sich ziehen könnten, wie z. B. aufgrund des Nicht-Verstehens von Hausordnungen oder Funktionen der Wohnungsnutzung bzw. in Sprechstunden aufgrund der dadurch verlängerten Gesprächsdauer" (Hanhörster et al. 2020: 58). Gegen die Übersetzung von Mietverträgen bestehen hingegen große Widerstände auf Seiten der Wohnungs-wirtschaft (ebd.).

Eine weitere Gefahr bei der gezielten Ansprache einzelner Herkunftsregionen sieht die Wohnungswirtschaft in den externen Zuschreibungen, auf die sie selbst kaum Einfluss nehmen kann. So können mit der gezielten Ansprache ausgewählter Bevölkerungsgruppen negative Imageeffekte bei der seit Langem ansässigen Bevölkerung oder Interessenten anderer Ethnien (und sogar bei den Angesprochenen selbst) einhergehen (s. auch Kap. 1.1.4). Die Ausrichtung von Wohnraumangeboten auf eine bestimmte Ethnie kann zu einem negativen Quartiersimage als ethnische Enklave oder zu Stigmatisierungen als ethnisches "Ghetto" in der Mehrheitsbevölkerung führen (GEWOS 2015: 43).

Aus Sicht der Bewirtschaftung gibt es jedoch durchaus Möglichkeiten, besonderen migrantischen Ansprüchen besser gerecht zu werden, ohne negative Folgeeffekte erwarten zu müssen. So kann die Versorgung mit arabischen (oder anderen nicht-deutschen) Fernsehkanälen digital per Kabel erfolgen, was die als "Blätterwald" bekannten, individuell angebrachten Satellitenschüsseln obsolet macht und damit positiv auf das Gesamtbild der Immobilie wirkt. Auch kleinere Anpassungen wie die Ausrichtung der Toiletten sind (im Neubau) ohne Mehraufwand realisierbar. Dabei ist jedoch zu beachten, dass solche religiöse Besonderheiten nur für einen sehr kleinen Kreis Relevanz besitzen (s. Kap. 1.1.3).

Da die Wohnvorstellungen migrantischer Haushalte fernab der religiösen Motive nach dem derzeitigen Forschungsstand kaum von den Vorstellungen der seit Langem ansässigen Bevölkerung abweichen (vgl. Kap. 1.3), wird auch angebotsseitig eher von einer Spezialisierung abgesehen. Nach der Einschätzung der (institutionellen) Wohnungswirtschaft folgen die Wohnvorstellungen und -bedürfnisse eher der persönlichen Lebensphase als der kulturellen Prägungen. So wären innerhalb derselben Lebensphase kaum Unterschiede zwischen den Vorstellungen und Bedürfnissen beispielsweise einer Familie mit türkischen, polnischen oder deutschen Wurzeln erkennbar. Dabei wird jedoch vernachlässigt, dass es durchaus signifikante Unterschiede in den Haushaltsstrukturen gibt und Migrant*innen dadurch relativ gesehen häufiger auf das Segment der großen Wohnungen angewiesen sind. Durch das Wohnen in beengten Wohnformen steigen womöglich auch die Nutzungsansprüche an die umliegenden (Frei-)Flächen.

"Die Gespräche mit den Akteuren aus der Wohnungswirtschaft ergaben, dass eine gesonderte Gestaltung von Angeboten hinsichtlich der Wohnungen speziell für Personen mit Migrationshintergrund – bzw. ausgewählte Teile dieser Bevölkerungsgruppe – nicht notwendig und seitens der Gruppe auch nicht erwünscht sind. Notwendig seien vielmehr gute, bewohnerfreundliche, erschwingliche und in der Betriebsführung sparsame Wohnungsangebote, die sich für jedes Lebensalter und jede Lebenslage eignen" (GEWOS 2015: 41).

1.2.4 Migrant*innen als Eigentümer*innen

Wie in Kapitel 1.2.1 dargestellt, ist die Eigentumsquote von Migrant*innen in Deutschland deutlich geringer als bei der Bevölkerung ohne internationale Geschichte: Derzeit lebt etwa ein Drittel der Migrant*innen in Wohneigentum, demgegenüber sind es 54 % der Be-

völkerung ohne Migrationshintergrund, in der Definition des Statistischen Bundesamtes. Dabei wird der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum als ein bedeutsamer Schritt zur gesellschaftlichen Integration und Verbundenheit mit Deutschland gesehen. Dementsprechend wird auch von der Politik eine Erhöhung der Wohneigentumsquote als wichtige wohnungspolitische Aufgabe durch den Bund formuliert (Deutscher Bundestag 2013). Bei der Bewertung des Immobilienerwerbs ist die Unterscheidung zwischen selbstgenutztem Eigentum und Kapitalanlage jedoch elementar (Reimann 2017: 550). Die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum führt zu einer größeren Wohnzufriedenheit und damit zu einer geringeren Abwanderungsneigung (Hanhörster 2014: 243). Gleichzeit steigert der Immobilienbesitz die nachbarschaftlichen Interaktionen und die Verbundenheit zum Quartier (Hallenberg 2018: 82). Diese gestiegene Bindung zum Quartier kann auch zu sozialräumlichen Stabilisierungseffekten führen, da aufsteigende oder aufstiegsorientierte Migrant*innenhaushalte in den Quartieren eine Mittler*innenrolle einnehmen können (Reimann 2017: 550). Im Sinne der Integration, hier verstanden als gesellschaftliche Teilhabe und interkulturelle Interaktion, ist die Eigentumsbildung also zunächst durchweg positiv zu bewerten (s. Kap. 1.4). Wenn die Eigentumsbildungen jedoch zum Fortzug wirtschaftlich starker Migrant*innen aus einem benachteiligten Quartier führen, kann dies negative Auswirkungen auf die Integrationsleistung(sfähigkeit) des Quartiers haben. So würden durch den Fortzug genau jene Migrant*innengruppen das Quartier verlassen, die bisher als Kulturmittler*innen gelten. Gleichzeitig sind es genau jene Gruppen, die den Wunsch nach Eigentum besonders häufig äußern: "So wollen von denjenigen Befragten, die sich selbst 'als Mittler zwischen den Kulturen' verstehen, etwa 20 Prozent in den nächsten Jahren Wohneigentum bilden, von jener Gruppe ohne dieses Selbstverständnis dagegen nur 10 Prozent. Tendenziell zeichnen sich also soziale Kosten ab, wenn die Eigentumsbildung nicht im Quartier erfolgt" (Hallenberg 2018: 83).

Auf Seiten der Migrant*innen kann die Eigentumsbildung aus vielerlei Motivationen erfolgen. Die Immobilie kann als Vermögensaufbau oder zur Alterssicherung erworben werden (Hanhörster 2014: 242). In diesem Fall handelt es sich nicht zwangsläufig um selbstgenutztes

Eigentum, sondern der Immobilienerwerb kann auch als Kapitalanlage verstanden werden. Individuelle Motive fernab der Kapitalanlage liegen in der Steigerung der Wohnsicherheit sowie der individuellen Wohnqualität und Gestaltungsmöglichkeiten (Kurz 2004: 29; Hanhörster 2014: 242). Auch kann im Eigentumserwerb eine Strategie zur Diskriminierungsvermeidung auf dem Mietmarkt (s. Kap. 1.2.2) erkannt werden (Hanhörster 2013: 128, 153). Über den quantitativen Umfang der einzelnen Motive gibt es bisher keinerlei Untersuchungen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in zunehmend angespannten Mietmärkten die Diskriminierungen von Migrant*innen und damit die Ausweichreaktionen auf den Kauf-Immobilienmarkt zunehmen.

Die finanziellen Realisierungsmöglichkeiten der Eigentumsbildung erscheinen auf den ersten Blick für Migrant*innen weniger günstig als für Menschen ohne internationale Geschichte. So bestätigen auch die Einkommensdaten des aktuellen Mikrozensus die in Kapitel 1.2 dargestellten Ergebnisse der SOEP-Auswertungen zu den Haushaltseinkommen: Migrant*innen haben ein deutlich geringeres (Haushalts-)Einkommen als deutsche Haushalte, in denen niemand einen Migrationshintergrund hat. So weisen die Daten des Mikrozensus für das Jahr 2017 ein Haushaltsäquivalenzeinkommen von 2.285 € für rein deutsche Haushalte aus. Demgegenüber verzeichnen Haushalte, die sich ausschließlich aus Migrant*innen zusammensetzen, ein durchschnittliches Äquivalenzeinkommen von 1.464 €. Damit liegen die Einkommen migrantischer Haushalte fast 40 % unter denen der Vergleichsgruppe (Statistisches Bundesamt 2018a: 271), wobei sich zwischen den migrantischen Gruppen noch einmal deutliche Unterschiede offenbaren (s. Kap. 1.2). Gleichzeitig setzen migrantische Eigentümer*innen stärker auf einen Mix aus (familiärem) Eigenkapital, die Erbringung von Eigenleistungen³ sowie Krediten (und gegebenenfalls Fördermitteln), um dieses finanzielle Defizit auszugleichen (BBSR 2014: 62).

Insbesondere der Aspekt des familiären Zusammenlegens der finanziellen Ressourcen spielt in der türkischen Kultur eine besondere Rolle. So ist es durchaus üblich, verheiratete Paare mit hohen Geldsummen bei der Finanzierung einer Immobilie zu unterstützen. Dies gewinnt in der dritten Generation nochmals an Bedeutung, da hier bereits mehr Kapital in den Familien akkumuliert werden konnte als in der ersten und zweiten Generation der Gastarbeiter*innenzuwanderung. Über die tatsächliche Vermögensbildung der Migrant*innen in Deutschland ist hingegen wenig bekannt. Es gibt jedoch durchaus Hinweise, die eine geringere Vermögensausstattung auch bei türkeistämmigen Migrant*innen nahelegen (Frick 2009, FES 2015, DIW 2020).

Welche Rolle migrantische Immobilieneigentümer*innen als Vermietende bei der Wohnraumversorgung von Migrant*innen in Deutschland spielen, ist bisher nicht erforscht. Die diskriminierenden Belegungspraktiken institutioneller und privater deutscher Anbietender lassen jedoch vermuten, dass migrantische Eigentümer*innen andere Migrant*innen aus ähnlichen Herkunftskulturen aufgrund der kulturellen Nähe weniger benachteiligen könnten (vgl. Kap. 1.2.2).

Eine weitere Sonderrolle scheinen in diesem Zusammenhang migrantische Eigentümer*innen von Mehrfamilienhäusern einzunehmen, die innerhalb des eigenen Familienkontextes ein Mehrgenerationenwohnen verwirklichen. Auch wenn bisher keine Daten über die quantitative Ausgestaltung dieses Phänomens vorliegen, deuten qualitative Untersuchungen (in urbanen, stark migrantisch geprägten Kontexten) durchaus auf einen relevanten Anteil hin. Dies scheint auch plausibel, da diese Wohnwünsche auf dem Mietwohnungsmarkt nur schwer realisierbar sind.

³ Eigenleistungen werden auch als "Muskelhypothek" bezeichnet und beschreiben (handwerkliche) Arbeiten, die beim Hausneubau oder der Renovierung von den Bauherren selbst erledigt werden, um die Kosten zu reduzieren.



Besondere Bedarfe migrantischer Bevölkerungsgruppen

1.3.1 Wohnraum und Quartier

Gesonderte Bedarfe migrantischer Haushalte an den Wohnraum werden in der deutschen Fachdiskussion in Politik und Wohnungswirtschaft bisher kaum wahrgenommen. Viel eher wird die migrantische Wohnraumversorgung in Deutschland unter dem Aspekt der Integration diskutiert, ohne Besonderheiten hinsichtlich der Wohnraumanforderungen oder -wünsche zu eruieren (s. auch Kap. 1.4).

Eine Annäherung an die Wohnwünsche der Migrant*innen in Deutschland bieten die Ergebnisse der vhw-Migrant*innenmilieus aus dem Jahr 2018. Hier wurden neben der Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation auch die Wohnwünsche abgefragt. Dabei zeigten sich deutliche Differenzen zwischen den einzelnen Milieus, die die Eingangsthese, dass mit steigender Aufenthaltsdauer in Deutschland eine Angleichung an die Wohnpräferenzen der Mehrheitsbevölkerung ohne internationale Geschichte erfolgt, zu bestätigen scheinen. Die zentralen Ergebnisse dieser Studie werden im nächsten Abschnitt zusammengefasst dargestellt.

Angesichts der in Kapitel 1.2 dargestellten vergleichsweise höheren Wohnkosten von Migrant*innen und einer durchschnittlich eher schlechteren Ausstattung der Wohnungen ist es nicht verwunderlich, dass viele Befragte angeben, ihre aktuelle Wohnsituation verbessern zu wollen. Besonders deutlich ist dies bei Bewohner*innen von Mehrfamilienhäusern. Hier stimmen deutlich über die Hälfte der Aussage zu, dass sie ihre Wohnsituation verbessern möchten. In Reihen- oder Doppelhaushälften sind es noch knapp 40 % der Befragten, in Einfamilienhäusern noch etwa ein Drittel, die angeben, ihre Wohnsituation verbessern zu wollen.

Hinsichtlich der räumlichen Lage der aktuellen Wohnung oder Immobilie sind es besonders die städtischen Lagen (innenstadt(nah) oder am Stadtrand), in denen über 50 % der befragten Migrant*innen angaben, eine bessere Wohnsituation anzustreben, wohingegen die Befragten, die "in einem Vorort in der Nähe der Stadt" (46 %) oder "in einem kleinen Ort auf dem Land" (34 %) leben, deutlich seltener den Wunsch nach Verbesserung äußern (Hallenberg 2018: 77). Insgesamt sind es also vor allem die Stadtbewohner*innen in hoch verdichteten Wohnlagen, die eine Verbesserung ihrer aktuellen Wohnsituation möchten.

Der vhw hat zur Ermittlung abweichender Bedürfnisse im Zuge der Migrant*innenmilieus neun einzelne Items abgefragt und die Ergebnisse differenziert nach den Milieus dargestellt: Dabei zeigte sich, dass für mehr als die Hälfte der Migrant*innen die "Sicherheit im Wohnviertel" als entscheidendes Kriterium genannt wurde. Dies entspricht etwa dem Wert der sich bei der Bevölkerung ohne internationale Geschichte zeigt. Auch die Bedeutung der ÖPNV-Anbindung, die Nähe zum Arbeitsplatz, das Angebot für Kinder und Jugendliche sowie der Ruf des Wohnviertels sind für Migrant*innen ebenso entscheidend wie für Nichtmigrant*innen. Hier zeigt sich eine weitere Annäherung im Vergleich zur ersten Migrant*innenmilieustudie aus dem Jahr 2008 (Hallenberg 2018: 80).

1.3.2 Kulturelle Bedarfe

Eine Besonderheit migrantischer Wohnbedarfe, die sich auch durch die kulturelle Herkunft begründet und deutlich von den Bedarfen der nicht-migrantischen Bevölkerung abweicht, ist der Aspekt des Vorhandenseins und der räumlichen Nähe zu eigenethnischen

Die konkrete Ermittlung abweichender Bedürfnisse unterliegt jedoch Dieser kann sich jedoch wandeln und unterliegt sowohl den Lebensphasen als auch Vorgängen der kognitiven Dissonanzreduktion, die zu Anpassungen der eigenen Normen nach unten führen (Häußermann/ mobilienmarktes und die daraus resultierenden Möglichkeiten in den Angaben mitberücksichtigt. Dabei ist auch die Bezugsgruppe elementar. Vergleichen Migrant*innen ihre eigene aktuelle Wohnsituation mit den Wohnlagen anderer Migrant*innen oder mit der Situation der Mehrheitsbevölkerung ohne internationale Geschichte? Je nach

Auslegung würden die Ergebnisse deutlich voneinander abweichen. reine Bedürfnisforschung schwerlich definitionsbildende Ergebnisse liefern kann" (Meier 2011: 31). Bei einem Vergleich von Migrant*innen und Menschen ohne internationale Geschichte muss zudem ein unterschiedliches Aspirationsniveau angenommen werden, das sich auch auf die Bewertungsstandards auswirken kann. Dies führt u. a. dazu, dass "[...] Migranten ihre Lebensbedingungen im Zielland als 'gut' wertigen Lebensbedingungen erreichen können" (Kämpfer 2014: tigkeit bei der individuellen Wohnungswahl wertvolle Erkenntnisse zur differenzierten Ermittlung der Ansprüche an den Wohnraum liefern.

Vereinen oder religiösen Einrichtungen. Hier zeigt sich aber erneut die innere Differenzierung innerhalb der Migrant*innengruppe. Denn der Aspekt der Nähe zu "Einrichtungen meiner Religion in der Nachbarschaft" wird lediglich von 5,8 % der Migrant*innen als entscheidendes Kriterium der Wohnstandortwahl angegeben und die Auswertungen des vhw Migrant*innenmilieus lassen vermuten, dass diesen Aspekten überwiegend von Haushalte in eher prekären ökonomischen Lagen mit einer hohen Traditionsverbundenheit eine besondere Bedeutung beigemessen wird (Hallenberg 2018).

Abseits von den besonderen Bedarfen, die von den Migrant*innen selbst geäußert werden, spielt vor allem die Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit entsprechenden Wohnraumangebots eine entscheidende Rolle. Wie in Kapitel 1.2 gezeigt wurde, sind die migrantischen Haushalte im Durchschnitt größer als Haushalte ohne internationale Geschichte und haben ein geringeres Einkommen. Gleichzeitig sind es besonders diese Segmente (große Wohnungen und günstige Mieten), die nach Angaben der Kommunen aufgrund mangelnder Angebote mit großen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung gekennzeichnet sind (Kichhoff/Landua/Reimann 2019: 21). Der Bedarf an durchschnittlich größeren Wohnungen bzw. mehr Zimmern kann also durchaus als spezifischer Bedarf genannt werden, der aktuell nicht gedeckt werden kann. So könnte hier eine größere Toleranz gegenüber kleineren Zimmern vermutet werden, da so Wohnraumansprüche, die sich aus der Haushaltsgröße ergeben und die Bezahlbarkeit gleichermaßen berücksichtigt würden.

Auch die Forderung nach familiärem Mehrgenerationenwohnen scheint für einige Migrant*innengruppen eine größere Rolle zu spielen. Erklärt wird dies aus den Traditionen der Herkunftskulturen, in denen das Wohnen in (groß)familiären Kontexten eher die Regel war (Günes 2007). Familienstrukturen sind also für (einige) migrantische Haushalte - vielfach auch noch in der zweiten Generation – traditionell von höherer Relevanz. Dies kann sich auch in dem Wunsch äußern, innerhalb eines Hauses im Familienverbund zu wohnen. "So werde vermehrt der Wunsch festgestellt, innerhalb eines

Hauses mehrere Wohnungen nutzen zu können, um innerhalb des Familienverbundes zwar räumlich getrennt, aber in unmittelbarer Nähe zueinander wohnen zu können" (GEWOS 2015: 40). Allerdings scheint dieses Bedürfnis ebenfalls mit zunehmender Aufenthaltsdauer in Deutschland an Bedeutung zu verlieren. In der dritten Generation vollzieht sich auch hier eine Angleichung an die Wohnvorstellung deutscher Haushalte und das familiäre Mehrgenerationenwohnen verliert an Attraktivität (Günes 2007; GEWOS 2015: 40).

So zeigte Günes (2007) deutliche Differenzen zwischen den türkischen Zugewanderten der ersten und zweiten Generation. Während die erste Generation gerne in solchen familiären Mehrgenerationen-Wohnkonstellationen leben würde, spielt es für die zweite Generation bereits eine weniger gewichtige Rolle und in der dritten Generation zeigen sich kaum noch Unterschiede zur Bevölkerung ohne internationale Geschichte (ebd.: 97 f.). Die traditionellen Verpflichtungen der Kinder, die Pflege der Elterngeneration zu übernehmen, lösen sich zunehmend auf, und auch von Seiten der Elterngeneration wird dies weniger erwartet und als nicht mehr zeitgemäß angesehen: "Die Verpflichtung bei der zweiten Generation, sich um die Eltern im Alter zu kümmern, ist zwar bei den meisten Befragten vorhanden, jedoch werden sich nicht alle der Tradition entsprechend verhalten. Der Bruch mit der Tradition in diesem Themenbereich vollzieht sich in dieser Generation langsam und wird wahrscheinlich bei der nächsten Generation schon vollendet sein" (ebd.: 148).

Auch dieser Befund bestätigt also die These, dass existente Unterschiede in den Ansprüchen an den Wohnraum zwischen Zugewanderten und der seit Langem ansässigen Bevölkerung mit zunehmender Aufenthaltsdauer verwischen. Inwieweit jedoch besondere Ansprüche unterschiedlicher Herkunftskulturen an den Grundriss, den Außenraum und das Wohnumfeld bestehen, ist bisher kaum erforscht. Dies ist Gegenstand der eigenen Untersuchungen in Kapitel 2.



1.3.3 (Islamisch-)Religiöse Bedarfe

Während die Frage einer kulturell begründeten Differenzierung der Wohnpräferenzen von Migrant*innen auf dem deutschen Wohnungsmarkt bisher wenig trägt, zeigen sich durchaus religiöse Vorgaben, die sich in muslimisch geprägten Ländern mit der Kultur der Herkunftsregion überlagern (Fischer-Krapohl/Gottwald 2007: 151). Zu den Besonderheiten für die Gestaltung des Wohnraumes, die sich aus den Islamic Design Principles (IDP) ableiten, zählen folgende Punkte: die Sicherung der Privatsphäre, die Möglichkeit des Gastempfangs, die Möglichkeit, die Schuhe auszuziehen und zu lagern, die Orientierung des WCs nach Osten oder Westen sowie die Möglichkeit der religiösen Waschung im Badezimmer.

Die Berücksichtigung dieser Aspekte kann durch marginale Anpassung der Grundrissgestaltung erfolgen (Babangida/Sani-Katsina 2018). So ist für die Sicherung der Privatsphäre eine möglichst geringe Einsehbarkeit des privaten Wohnraumes entscheidend. Auch ein Flur als Eingangsbereich, der möglichst vom weiteren Wohnraum abgetrennt liegt bzw. keine Einsichten ermöglicht und sich zum Gastempfang eignet, ist hier aus Gründen

der Privatsphäre erwünscht (GEWOS 2015: 41). Der hintere Teil der Wohnung, der im Idealfall auch die Küche beinhalten sollte, dient dann als Rückzugsraum für die Familie und als Treffpunkt der Frauen. Da das Badezimmer auch für glaubensbezogene Aktivitäten genutzt werden soll, ist hier eine deutliche Abtrennung zum WC-Bereich erwünscht (ebd.). Besondere Bedarfe, die sich an das WC-Mobiliar oder die Ausrichtung richten, sind ebenfalls ohne Mehraufwand realisierbar.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese religiösen Bedarfe nur von einem kleinen Teil der migrantischen Bevölkerung gewünscht werden, und der Anteil muslimisch streng religiöser Migrant*innen eher rückläufig ist (Hallenberg 2018: 81). Inwieweit sich die vermehrte Zuwanderung aus mehrheitlich muslimisch geprägten Ländern seit 2015 auf diese Entwicklung auswirkt, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Erste Annahmen hinsichtlich der religiösen Zusammensetzung der Geflüchteten deuten eher auf eine erneute Zunahme der Bedeutsamkeit muslimisch-religiöser Ansprüche hin. So stellten im Jahr 2018 etwa 162.000 Personen Erstanträge auf Asyl in Deutschland, wovon fast zwei Drittel (61 %) angaben, Muslim*in zu sein (Statista 2020).

Integration als Leitlinie migrantischer Wohnraumversorgung

1.4.1 Zuwanderung und Integration im Quartierskontext

Die Wohnraumversorgung von Migrant*innen ist in der deutschen Debatte eng mit dem Integrationsbegriff⁴ verknüpft, denn das Integrationsverständnis in der Bundesrepublik Deutschland setzt die persönlichen Kontakte im Wohnumfeld als eine zentrale Kategorie für eine erfolgreiche Integration: "Nach der Familie und neben der Arbeit ist die unmittelbare Nachbarschaft von entscheidender Bedeutung für die Integration. Vor Ort entscheidet sich, ob ein Quartier sicher, lebenswert, offen und integrativ ist. Die Integration findet vornehmlich in den Kommunen und Wohnquartieren statt" (Die Bundesregierung 2019: 79). Dementsprechend wird der Nachbarschaft und der konkreten Wohnsituation eine große Bedeutung zugesprochen und im aktuellen Bericht der Integrationsbeauftragten der Bundesregierung zählen sie zu den entscheidenden Gelingensfaktoren: "Das Zusammenleben vor Ort wird maßgeblich in Nachbarschaften geprägt. Dabei kann die Wohnsituation (Wohnort und Qualität des Wohnraums) einen Einfluss auf die gesellschaftliche Teilhabe und individuelle Lebensqualität und somit auch auf die Integration haben" (Die Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration 2019: 248). Dabei steht die infrastrukturelle Ausstattung der Quartiere im Fokus. "Der Wohnort kann z. B. darüber entscheiden, ob qualifizierte Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, eine Gesundheitsversorgung, Arbeitsplätze und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung gut erreichbar sind" (ebd.). Die Bedeutung von Kontakten und Begegnungen zwischen unterschiedlichen Ethnien und sozialen Schichten wird als elementar für die individuelle gesellschaftliche Integration gesehen und entsprechend sollten nach Auffassung der Integrationsbeauftragten Begegnungsorte und -formate gefördert und weiterentwickelt werden. Denn "auch die soziale und kulturelle Zusammensetzung der Nachbarschaft und die sich daraus ergebenden oder eben nicht vorhandenen sozialen Kontakte beeinflussen Zugehörigkeit(sgefühle) und Chancengleichheit" (ebd.).

1.4.2 Defizitperspektive auf ethnische Segregation

Ethnische residentielle Segregation, also die wohnräumliche Konzentration nicht-deutscher Bevölkerungsteile in bestimmten Quartieren, wird in der deutschen politischen Debatte überwiegend kritisch bewertet. Dahinter steht die Vorstellung, dass sich in stark ethnisch segregierten Vierteln institutionell geschlossene Systeme herausbilden können, die eine (vollständige) Parallelgesellschaft entstehen lassen und der Integration in die Mehrheitsgesellschaft entgegenstehen. Zwar wurde auch in Deutschland früh auf die Potenziale sogenannter "ethnischer Kolonien" für die gesellschaftliche Integration von Zugewanderten hingewiesen, die durch ihre herkunftskulturelle Prägung einen Schonraum für Neuzugewanderte herausbilden und ihnen das Ankommen in der Gesellschaft erleichtern können. In den politischen Entscheidungen überwiegt jedoch die kritische Auffassung und Angst vor Ghettobildung und Parallelgesellschaft (vgl. Heckmann 1999; Halm 2016: 239). Internationale Forschungsergebnisse, die das Phänomen von ethnischer Segregation entdramatisieren, werden hingegen in Deutschland wenig rezipiert. Tatsächlich lassen sich jedoch kaum wissenschaftliche Belege finden, "ob und wie die Zusammensetzung eines Wohnviertels die individuellen Teilhabechancen seiner Bewohnerschaft negativ beeinflusst" (Münch 2016: 46). In der Forschung ist diese Diskussion bereits weiter. Hier existieren inzwischen zahlreichen Studien, in denen die Potenziale dargelegt werden, die ethnische Gemeinschaften für die gesellschaftliche Teilhabe im Sinne einer ,Integration trotz Segregation' ihrer Mitglieder bieten. Durch einen Prozess der Binnenintegration werden zunächst (intraethnische) Kontakte geknüpft und so soziales Kapital im Aufnahmeland aufgebaut. Dies bildet wiederum die Basis zur weiteren Integration (Elwert 1982; Ceylan 2006; Schader-Stiftung 2010; Kurtenbach 2013, Farwick 2018, Nuissl et al. 2019).

In den letzten Jahren wurde zudem unter dem Schlagwort "Arrival Cities" (Saunders 2011) eine neue positive

⁴ Integration wird als multidimensionales Konzept verstanden, das die Partizipation am gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Leben beschreibt.

Perspektive auf ethnisch segregierte Quartiere gelegt. Es wird argumentiert, dass die bis dato negativen Images von "Ethnischen Enklaven" (Danzer/Yaman 2010) als "Parallelgesellschaften" (Heitmeyer 1998; Häußermann 2007) oder "Ghettos" den Blick auf die gesellschaftlichen (Integrations-)Leistungen, die in diesen Quartieren erbracht werden, verstellt haben. Gleichsam ist auch diese (neue) positivistische Perspektive nicht unumstritten, da ihr vorgeworfen wird, soziale Problemlagen auszublenden (Helbig/Jähnen 2019: 46). Ebenso unklar wie die Bewertung segregierter Quartiere ist die räumliche Ebene, auf der eine soziale und ethnische Mischung angestrebt werden sollte (Dangschat/ Alisch 2014). Welche Auswirkungen diese Mischungsideale und -leitbilder auf die Wohnraumversorgung von Migrant*innen haben und welche Argumente für und gegen eine räumliche Konzentration auf Quartiers- oder Hausebene sprechen, wird in den folgenden Abschnitten beschrieben.

1.4.3 Leitbild der sozialen und ethnischen Mischung

Die kritische Einschätzung ethnisch segregierter Quartiere stützt sich auf das Leitbild sozial und ethnisch gemischter Bewohner*innenstrukturen, das sich in Deutschland auf den unterschiedlichsten politischen Ebenen wiederfindet. Am bedeutsamsten ist hierbei wohl die im Wohnbaurecht (WoFG 2002) formulierte Forderung nach der "Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen". Auch wenn der Fokus klar auf soziale Mischung gerichtet ist, wird auch die ethnische Segregation oftmals kritisch bewertet, da sich diese Phänomene häufig überlagern und in denselben Räumen konzentrieren (Goebel/Hoppe 2015). Dabei bleibt jedoch unklar, auf welcher räumlichen Ebene diese Mischung konkret angestrebt werden sollte, wie sie sich ausgestaltet und wann genau sozial stabile Bewohner*innenstrukturen erreicht sind (Dangschat/ Alisch 2014). So kann der Verbleib ökonomisch erfolgreicher Migrant*innenhaushalte in den migrantischen Quartieren die ethnische Segregation verfestigen und

gleichzeitig die soziale Segregation verringern. Zumal auch die Bewohner*innenstrukturen ethnisch stark segregierter Quartiere durchaus sozial stabil sein können, denn auch hier können sich tragfähige Nachbarschaften und Sozialstrukturen entwickeln, ohne dass sich explizite Problemlagen herausbilden (Farwick et al. 2019). Die Maßgabe der Verbesserung der migrantischen Wohnraumversorgung findet sich in diversen städtischen (Master-)Planungen als Zielformulierung wieder. So kommt eine Analyse der kommunalen Integrationskonzepte von Krüger (2016) zu dem Ergebnis, dass etwa die Hälfte der deutschen Städte das Wohnen als eigenes Themenfeld in diesen Dokumenten explizit benennt. Eine häufiger formulierte Forderung zur Zielerreichung einer besseren Wohnraumversorgung von Migrant*innen ist die interkulturelle Öffnung von Wohnungsunternehmen, die zu einem gezielteren und weniger diskriminierenden Belegungsmanagement führen soll. Auch die Förderung der Wohneigentumsbildung von Migrant*innen wird in den Integrationskonzepten oftmals explizit als integrationsfördernde Maßnahme erwähnt (Krüger 2016: 8).

Mischung in den Beständen

Da die Kommunen über keine wesentlichen Steuerungsinstrumente zur Verteilung migrantischer Bevölkerung verfügen, ist die räumliche Verteilung und damit auch die Durchmischung auf Quartiersebene allenfalls durch die Belegungspraktiken der Wohnungsanbietenden zu beeinflussen. Die Belegungspraxis der eigenen Bestände unterliegt dabei keiner Vorgabe, sondern wird von den Vermietenden frei entschieden.⁵ Hierbei stehen für Eigentümer*innen vor allem die Konfliktminimierung sowie die Fluktuationsreduzierung im Zentrum der Vermietungsentscheidung. Bei institutionellen Anbietenden mit größeren Beständen spielt dabei auch die Wohnnachbarschaft bzw. das Quartier eine zunehmende Rolle (Difu 2015; GEWOS 2015). Hier begründet auch die Sorge vor Stigmatisierungen der eigenen Bestände (und des Quartiers) und der daraus resultierenden Vermietungsprobleme die Vermeidung ethnischer Segregation (Hanhörster et al. 2020: 8).

⁵ Eine Ausnahme ist das Segment des geförderten Wohnungsbaus, in dem Kommunen Belegungs- und Benennungsrechte innerhalb der Bindungsfrist ausüben können.

Exkurs: Wohnperspektiven von Migrant*innen in den Niederlanden

Das Thema Wohnperspektiven von Migrant*innen wird bereits seit Anfang der 2000er Jahre in den Niederlanden thematisiert. So entstand eine Reihe an Projekten, bei denen Wohnwünsche von allochthonen Niederländer*innen unter dem Begriff "multikulturelles Bauen" integriert wurden. Das folgende Kapitel erläutert einige Aspekte zur Wohnsituation von Migrant*innen in den Niederlanden und stellt anschließend das Rotterdamer Neubauprojekt "Le Medi" als Beispiel eines interkulturellen Wohnprojektes vor.

LE MEDI IN ROTTERDAM IST EIN BEISPIEL FÜR DAS SOGENANNTE MULTI-KULTURELLE BAUEN IN DEN NIEDERLANDEN.





Quelle: Geurst & Schulze Architecten

Migration in den Niederlanden

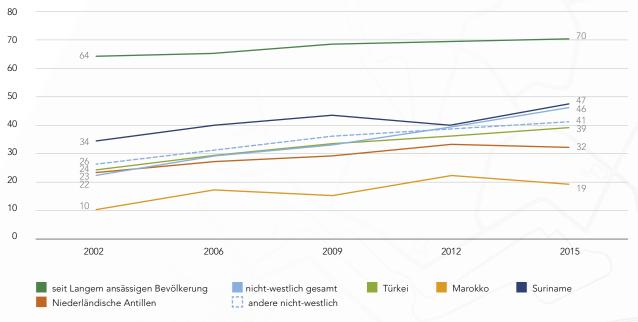
Im Februar 2020 hatten 24,3 % der 17.414.806 Niederländer*innen einen Migrationshintergrund.6 Das Zentralbüro für Statistik unterscheidet hierbei zwischen Menschen mit einem westlichen Migrationshintergrund (10,5 %) und Menschen mit einem nicht-westlichen Migrationshintergrund (13,8 %). Insgesamt gehören 46,3 % der allochthonen Niederländer*innen der zweiten Generation von Migrant*innen an. Die größten Einwanderungsgruppen kommen aus der Türkei, Marokko sowie aus den ehemaligen niederländischen Kolonien Surinam und Indonesien (CBS 2020). Dies erklärt sich insbesondere durch die Unabhängigkeit der ehemaligen Kolonien und das Anwerben sowie die Familienzusammenführung von Gastarbeiter*innen (BPB 2007: 2).

Historisch gesehen haben die verschiedenen Gruppen unterschiedliche Startvoraussetzungen in den Niederlanden. Zugewanderte aus den ehemaligen Kolonien bekamen Unterstützung bei der Wohnungssuche, ihnen wurden z. B. Anteile im sozialen Wohnungsbau reserviert. Dies sollte ethnischer Segregation vorbeugen. Gastarbeiter*innen hingegen waren auf eigene Ressourcen bei der Wohnungssuche angewiesen. In den 1970er Jahren sorgte insbesondere eine Obergrenze von maximal 5 % Zugewanderten in Quartieren für ein starkes Durchmischungsdogma (Münch 2016: 48).

Traditionell sind Niederländer*innen für ihre offene Migrationskultur bekannt, die Diversität von Kulturen und deren gleichwertige Existenz hervorhebt (BPB 2007). 1983 wurde das erste Minderheitengesetz verabschiedet, in dem insbesondere die Stärkung von kulturellen Gruppen und Interkulturalität fokussiert wird – im Vergleich zu einer individuellen Herangehensweise in Deutschland (Meier 2013: 445). Dieser stark interkulturell geprägte Ansatz ist seit den 2000er Jahren allerdings in die Kritik geraten und wurde teilweise als integrationshemmend wahrgenommen (BPB 2007: 1). In den 1990er Jahren wurde ethnische Segregation wieder vermehrt politisiert und problematisiert. Ansätze der ethnischen Mischung finden allerdings vermehrt über Stadterneuerung und durch Mischung von

⁶ Die Definition des "Migrationshintergrunds" ist in den Niederlanden ähnlich weitgehend wie in der Bundesrepublik Deutschland: "In den Niederlanden wird die Einwanderungsgeschichte bis zur dritten Generation registriert. Das Statistikbüro kennt für die 'Herkunft' der Bürger zwei Kategorien: ,autochthon' (,von hier') und ,allochthon' (,von anderswo'). Als ,allochthon' zählt auch, wer einen niederländischen und einen nicht-niederländischen Elternteil hat" (Lindner 2017).





Quelle: Eigene Darstellung; Daten: SCP (2016): 130

Miet- und Eigentumswohnungen statt. Hinsichtlich des Herausbildens einer stärkeren Mittelschicht unter Zugewanderten ist jedoch fraglich, inwiefern damit das gesetzte Ziel der ethnischen Mischung erreicht werden kann (Münch 2016: 49).

Migrant*innen und der niederländische Wohnungsmarkt

Mehr als die Hälfte des niederländischen Wohnungsmarktes besteht aus selbstgenutztem Wohneigentum (BPD 2016: 44). Eigentum hat hier eine lange Tradition und wird kaum als gleichwertig zu einer Mietwohnung gesehen (ebd.: 21; SCP 2016: 118). Verglichen mit der nicht-migrantischen Bevölkerung sind nicht-westliche Zugewanderte (und deren Folgegenerationen) seltener in Besitz von Wohneigentum. Dennoch ist auffallend, dass seit 2000 der Eigentumsanteil dieser Gruppe gestiegen ist. Türk*innen und Menschen aus Suriname sind hierbei die Gruppen mit dem höchsten Anteil an Eigentum (SCP 2016: 120; Abb. 08).

Seit den 1990er Jahren werden Migrant*innen auch verstärkt als spezielle Zielgruppe des Wohnungsmarktes gesehen und das Thema Wohnwünsche von Migrant*innen taucht vermehrt in der niederländischen Literatur auf (VROM-raad 2002; VROM-raad 2005). So sind auch interkulturelle Wohnprojekte in den letzten Jahren als Ansatz entstanden, den Wohnungsmarkt stärker nachfrageorientiert auch im Hinblick auf die migrantische Bevölkerung zu gestalten. Bewohner*innen sollen sich mit den Projekten identifizieren und werden gezielt in die Entwicklung mit einbezogen. Somit werden Konsument*innen des Wohnungsmarkts vermehrt auch in einer aktiven Rolle gesehen (FORUM2010: 9). Eine Untersuchung von VROM-raad (2002) hat angemerkt, dass es bereits einige Projekte gibt, in denen Kultur als zentrales Thema behandelt wird und außerdem vermehrt auf Wünsche der späteren Bewohner*innenschaft eingegangen wird. Ein Beispiel hierfür ist das Projekt "Biz Butuyuz", welches auf Wunsch einer kollektiven Auftraggeber*innenschaft entstanden ist. Ein anderes Projekt ist "Mi Akoma di Color", bei dem sich die Wünsche der Bewohner*innen gegenüber denen der Stadtverwaltung durchsetzten (FORUM 2010: 15 f., 18 f.).

Interkulturelles Bauen in den Niederlanden

Diversität beim Wohnen wird in der niederländischen Literatur weniger als das Erfüllen von einzelnen Wohnwünschen von Migrant*innengruppen verstanden, sondern mehr als Leitsatz einer einladenden offenen

Bauweise (FORUM 2010: 3). Der VROM-raad (2002: 15) versteht unter dem Begriff "multikulturelles Bauen" Konzepte, bei denen kulturelle Funktionen oder Identitäten berücksichtigt werden. Funktionelle Konzepte beziehen sich auf unterschiedliche kulturelle Bedürfnisse. Beispiele hierfür können eine abgetrennte Küche, separate Eingänge, gute Belüftung etc. sein. Konzepte in Hinblick auf Identität beschäftigen sich mit dem Ausdruck der Wohnweise, die z. B. in der Architektur oder durch bestimmte Ornamente widergespiegelt wird.

Zudem ist der städtische Kontext dieser Projekte häufig als wichtiger Aspekt angeführt. So bietet das Schaffen von Wohneigentum insbesondere in bereits ethnisch diversen Vierteln für soziale Aufsteiger*innen die Möglichkeit, im Quartier zu bleiben und dort Eigentum zu erwerben. Dies wird häufig mit einer Aufwertung von "Problemvierteln" assoziiert (FORUM 2010: 9). Außerdem können Städte sich somit als offen und kosmopolitisch darstellen (ebd.: 3, Meier 2013).

Ein häufig diskutiertes interkulturelles Wohnprojekt in den Niederlanden ist "Le Medi" in Rotterdam (FORUM 2010; Meier 2013). Das Projekt wurde zwischen 2003 und 2006 realisiert. In dem Quartier befinden sich 93 Eigentumswohnungen zwischen 105 und 155 m² (FO-RUM 2010: 18 f.). Es wurde von einem Architekten mit marokkanischem Hintergrund sowie einem niederländischen Architekten aus der Rotterdamer Verwaltung ins Leben gerufen (Meier 2013: 445). Ziel war es, die Diversität Rotterdams auch architektonisch widerzuspiegeln (FORUM 2010: 18). Das Projekt orientierte sich daher bewusst an dem übergeordneten Thema "Mediterranes Wohnen" und nicht an einzelnen Nationalitäten. Das Konzept ist sowohl im Hinblick auf Funktion als auch Identität interkulturell. Der funktionelle Ansatz wurde insbesondere durch große Möglichkeiten der Mitbestimmung im Entstehungsprozess verwirklicht. So konnte die Wohnungsgröße bspw. auf bis zu 155 m² erweitert werden. Zur Identität haben architektonische Ornamente sowie die Anlehnung an eine marokkanische Kasbah beigetragen.

Das Viertel wurde mehr als identitätsprägendes Wohngebiet verstanden, in dem sich der "Neue Rotterdamer" – kreativ, kulturell, gebildet – niederlassen kann (Com-Wonen 2008: 20; FORUM 2010: 18). Durch eine

Bewohner*innenbefragung wurden drei Zielgruppen des Projektes herausgearbeitet. Diese waren junge Niederländer*innen ohne Kinder, niederländische Familien mit Kindern sowie Migrant*innen der zweiten Generation mit Kindern. Die dahinterliegenden Interessen waren unterschiedlich. Für junge Niederländer*innen waren die "Repräsentation einer anderen niederländischen Kultur" (Meier 2013: 449) und das Selbstverständnis von Toleranz und Offenheit wichtig. Junge Familien wertschätzen das Konzept einer verkehrsberuhigten, geschützten Wohnform - in Anlehnung an eine Kasbah. Durch den interkulturellen Charakter wurde diese Abgrenzung jedoch eher mit Werten wie Toleranz anstelle von Überlegenheit und Abschottung verbunden. Für Migrant*innen hingegen spielte insbesondere der Eigentumserwerb im eigenen Wohnviertel häufig eine wichtige Rolle. Die kulturellen Elemente wurden als Anerkennung gesehen, das Viertel wurde allerdings insbesondere dann für diese Gruppe interessant, nachdem auch die niederländische Mittelschicht Interesse zeigte (Meier 2013: 448 f.).

Das Projekt zeigt, dass interkultkulturelles Bauen einen gewissen urbanen Lebensstil vermitteln kann. Urbane Identitäten verändern sich. Toleranz, Offenheit und Interkulturalität können als neue Formen von städtischen Lebensweisen verstanden werden (Meier 2013: 450). Dies unterstreicht die These von interkulturellem Bauen mit einer breiten ethnischen Zielgruppe. "Le Medi" wird als Vorbild für andere interkulturelle Projekte gesehen. Dennoch merkt Meier (2013: 451) an, dass eine Vielzahl solcher Projekte als "umschlossene Oase" zu einer "flexible[n] Fragmentierung" urbaner Räume führen kann. Demnach ist insbesondere die Wechselwirkung von interkulturellen Wohnprojekten mit ihrer Umgebung wichtig. Auch wenn eine ethnische Segregation im Falle von "Le Medi" nicht stattfindet, so kann von einer gewissen kleinräumigen ökonomischen Segregation gesprochen werden, da sich das Quartier an eine bessergestellte Mittelschicht wendet. In einer großräumigeren Perspektive führt dieser Zuzug von Mittelschichthaushalten in ein eher benachteiligtes Viertel dagegen zu einem Abbau der sozialen Segregation, was nochmals die Bedeutung der Maßstabsebene für die Bewertung von wohnräumlicher Segregation unterstreicht.

1.6 Zwischenfazit

In den vorausgegangenen Kapiteln wurde die aktuelle Wohnsituation von Menschen aus Einwanderungsfamilien nachgezeichnet. Es wurde dargestellt, dass sie auch im Jahr 2018 höhere Mietbelastungen zu tragen hatten als die Bevölkerung ohne Einwanderungsgeschichte. Gleichzeitig wohnen Migrant*innen in durchschnittlich kleineren Wohnungen. Dies wird besonders deutlich, wenn die Haushaltsgröße mitbetrachtet wird. Gleichzeitig zeigen sich deutliche Verbesserungen sowohl auf der individuellen Ebene (mit einer zunehmenden Aufenthaltsdauer) als auch im Generationenvergleich. Hier kann auch die zunehmende Angleichung der Ansprüche an den Wohnraum an die Bevölkerung ohne internationale Geschichte nachgezeichnet werden. So werden in der dritten Nachfolgegeneration Zugewanderter kaum noch Unterschiede hinsichtlich der Wohnwünsche deutlich. Dies ist zum einen in der Auflösung der Bedeutsamkeit der Traditionsvermittlung der Herkunftsregionen durch die Elterngeneration und zum anderen in der individuellen Sozialisierung in Deutschland begründet.

Die weiterhin beobachteten Benachteiligungen in der Wohnraumversorgung auch dieser kulturell weitestgehend assimilierten Migrant*innen erklären sich aus Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt. Diese kann entweder durch konkrete Diskriminierung aufgrund einer (zugeschriebenen) Einwanderungsgeschichte als auch durch strukturelle Benachteiligungen in der Belegungspraxis geschehen. Hier könnten migrantische Makler*innen und Wohnungsanbietende eine Sonderrolle einnehmen, da sie aufgrund der kulturellen Nähe möglicherweise weniger ethnisch diskriminierende Praktiken anwenden. Weiterhin geben auch politische Rahmenbedingungen eine Defizitperspektive auf die Konzentration von Migrant*innen in einzelnen Stadtlagen preis.

Im Hinblick auf die Eigentumsbildung von migrantischen Haushalten wird dies von der Politik als erstrebenswertes Ziel formuliert. Dabei muss jedoch zwischen selbstgenutztem Wohneigentum und der Immobilie als Kapitalanlage unterschieden werden. Insbesondere das selbstgenutzte Wohneigentum wird, sofern finanziell realisierbar, auch mit Hinblick auf die individuelle Integration der Eigentümer*innen durchweg positiv bewertet. Eine Bewertung der migrantischen Eigentumsbildung

mit Fokus auf die Integrationsleistung(sfähigkeit) des Quartiers fällt differenzierter aus: Erfolgt die Wohneigentumsbildung im selben Wohnquartier, wird dies positiv gewertet, da zum einen im Hinblick auf die persönliche Wohnbiographie nachbarschaftliche Netzwerke aufrechterhalten werden können und zum anderen ökonomisch aufsteigende bzw. aufgestiegene Haushalte im Quartier verbleiben. Ist mit der Eigentumsbildung jedoch ein Fortzug aus dem angestammten Quartier verbunden, ist dies ambivalent zu bewerten: Für die individuelle Wohnzufriedenheit und Identifikation mit Deutschland ist die Eigentumsbildung weiterhin sehr förderlich. Für das angestammte Quartier, aus dem der Fortzug erfolgt, muss dies jedoch auch kritisch bewertet werden, da mit Fortzug eigentumsbildender Mittelschichtshaushalte nicht nur Kapital, sondern oftmals auch Personen das Quartier verlassen, die eine wichtige (Kultur-)Mittler*innenrolle eingenommen haben.

Inwieweit es spezifische migrantische Bedarfe hinsichtlich der Lage, der Architektur und der Grundrissgestaltung von Wohnungen und Häusern gibt, ist in Deutschland bisher hingegen nicht erforscht worden. Aktuell wird hier eher kein abweichender Bedarf unterstellt. Die Empirie hierfür ist jedoch sehr dünn, da sich diese Angleichungen auch mit Anpassungen an Dissonanzen erklären lassen. Erst im Zuge der vermehrten Zuwanderung geflüchteter Personen, die vorwiegend aus muslimisch geprägten Regionen migrieren, werden wieder mögliche besondere kulturelle Bedarfe intensiver diskutiert. Hier ist jedoch die Perspektive eher auf die Kostenreduzierung und Integrationsleistung als auf die individuellen oder kulturspezifischen Wünsche und Bedarfe gelegt. Eine ergebnisoffene Evaluierung insbesondere der Bedarfe und Wohnvorstellungen von Migrant*innen, die schon länger hier leben, ist bisher kaum erfolgt.



KAPITEL 2

Fallstudienanalyse und Wohnwunschbefragungen



2.1 Methodik und Fallstudienwahl

Methodik

Zur Beantwortung der Forschungsfragen wurden mit Augsburg, Dortmund und Hannover drei Fallstudienstädte gewählt, die eine im bundesdeutschen Vergleich lange und überdurchschnittlich starke Migrationserfahrung vorweisen und aktuell auch weiterhin durch Zuwanderung geprägt sind. Historisch durch die aufstrebenden Industrien - die Textilindustrie in Augsburg, die Montanindustrie in Dortmund und die Automobilindustrie in Hannover - waren die drei Städte Zuwanderungsziel von Arbeitsmigrant*innen. Die größte Migrantengruppe bilden dabei in allen drei Städten Menschen türkischer Herkunft, die im Zuge der Gastarbeiter*innenmigration in den 1960er und 1970er Jahren nach Deutschland migriert sind. Die gewählten Fallstudienstädte liegen mit Augsburg in Bayern, Dortmund in Nordrhein-Westfalen und Hannover in Niedersachsen zudem in unterschiedlichen Bundesländern und sind in differente regionale Kontexte eingebettet. Hierdurch können durch vergleichende und fallstudienübergreifende Analysen lokale Besonderheiten und bundesdeutsche Gemeinsamkeiten herausgearbeitet werden. Weiterhin sind die Fallstudienstädte durch angespannte Wohnungsmärkte und Bevölkerungswachstum geprägt (Tab. 01 im nachfolgenden Abschnitt). Innerhalb der Fallstudienstädte wurden nochmals Stadtteile in den Fokus gerückt, die durch hohe Konzentrationen migrantischer Bevölkerungsteile gekennzeichnet sind. Hiermit wurde ein idealer Rahmen zur tiefergehenden Erforschung der migrantischer Wohnungsmarkterfahrungen, -erwartungen und -potenziale insbesondere türkeistämmiger Migrant*innen gesetzt. Vor allem der hohe Anteil von Menschen muslimischen Glaubens in dieser Gruppe und damit verbundene religiös-kulturelle Besonderheiten und Bedarfe bei der Wohnungsversorgung und -gestaltung sind dabei von Interesse.

In einer umfassenden Dokumentenrecherche wurden anschließend die Migrationsspezifika und die Wohnungsmarktsituation in den drei Fallstudien aufgearbeitet. Hierzu wurden kommunale Quellen wie die statistischen Demographie- und Wohnungsmarktberichte, Quartiersanalysen und Bürgerbefragungen ebenso wie bundesweite Datensätze wie der Zensus 2011 und der Mikrozensus 2014 und 2018 herangezogen.

In diesen Fallstudiengebieten wurden leitfadengestützte Interviews mit Fachleuten aus Immobilienwirtschaft, Verwaltung und Zivilgesellschaft durchgeführt, um die lokale Situation und das Potenzial zu erörtern. Rechtliche Restriktionen als Folge der Corona-Epidemie während der Empiriephase (von März bis Juli 2020) dieses Projekts machten die direkte Akquirierung religiöser türkeistämmiger Haushalte unmöglich, da die Zusammenkunft mehrerer Personen, auch zu religiösen oder kulturellen Anlässen, gesetzlich untersagt war. Entsprechend entfiel die Möglichkeit der direkten Ansprache dieser Gruppe. Um dennoch die Perspektive migrantischer Mittelschichthaushalte als potenzielle Wohneigentumserwerber*innen und damit Zielgruppe der Immobilienwirtschaft in den Fallstudienstädten abzubilden, wurden Multiplikatoren aus der Zivilgesellschaft und Vertreter*innen muslimisch geprägter Verbände und Organisationen telefonisch interviewt.

Ziel der Gespräche war es, die unterschiedlichen Perspektiven auf die Thematik der Wohnsituation von Migrant*innen zu erfassen. Insgesamt wurden 28 leitfadengestützte Interviews durchgeführt, davon drei Gruppeninterviews und 25 Einzelinterviews. Es wurden 32 Personen interviewt, darunter neun Frauen und 23 Männer. Aufgrund der im Frühjahr 2020 geltenden Kontakt- und Reisebeschränkungen wurde ein Großteil der Interviews telefonisch oder per Videotelefonie durchgeführt. Lediglich zwei der Interviews wurden face-toface geführt, eines per E-Mail. Die Länge der Interviews betrug im Schnitt 50 Minuten. Der Leitfaden formulierte Kernfragen sowie eine Reihe von Vertiefungsfragen, die entsprechend der Funktion der Interviewten angepasst wurden. Die wesentlichen Kernfragen lauteten:

- 1. Wie gestaltet sich die Zugänglichkeit und Wohnsituation des lokalen Wohnungs-, Immobilien- und Kreditmarktes für Migrant*innen im Vergleich zur Bevölkerung ohne internationale Geschichte?
- 2. Sind besondere Wohnbedarfe bekannt, die von einzelnen Migrant*innengruppen gewünscht werden? Gibt es besondere Anforderungen oder Ansprüche an den Grundriss, die Architektur oder die Lage?
- 3. Welche Beschränkungen und Möglichkeiten werden in der Wohneigentumsbildung von Migrant*innenhaushalten gesehen und welche Rolle spielen migrantische Eigentümer*innen bei der Wohnraumversorgung von Migrant*innen?

- 4. Gibt es Akteure oder Strategien, die sich auf die Zielgruppe der Migrant*innen spezialisiert haben? Wie werden solche Strategien bewertet?
- 5. Welche Rolle spielt das Leitbild der Mischung bei der Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes? Wie wird eine einseitige ethnische Belegung in Neu- und Bestandssegmenten bewertet?

Methodisch anzumerken ist, dass die Thematik migrantischer Wohnraumversorgung und abweichender, religiös oder kulturell begründeter Wohnbedarfe migrantischer Bevölkerungsteile in Deutschland bisher sowohl von der Immobilienwirtschaft und der Kommunalverwaltung als auch von den Migrant*innenselbstorganisationen kaum bearbeitet wurde und wird. In den Fallstudienstädten existieren keine migrantischen Organisationen, die sich explizit mit der Wohnraumversorgung bereits länger hier lebender Migrant*innen beschäftigen. Die Immobilienwirtschaft zeigte eine geringe Beteiligungsbereitschaft, sodass Anfragen zu dieser Thematik von vielen Akteuren, insbesondere von Makler*innen und Wohnungsunternehmen unbeantwortet blieben oder abgelehnt wurden. Im Zuge der vermehrten Zuwanderung Geflüchteter 2015 wurde allerdings die Zivilgesellschaft durch die oftmals problematischen Übergänge von Gemeinschaftsunterkünften in privaten Wohnraum verstärkt auf dieses Thema aufmerksam. Auch wenn sich diese Initiativen auf die Wohnraumversorgung Schutzsuchender fokussieren, konnten sie sich umfangreiche Informationen über die Zugänglichkeit des lokalen Wohnungsmarktes sowie besondere kulturell begründete Wohnpräferenzen und gegebenenfalls hieraus resultierende Konfliktpotenziale aneignen und wurden daher ins Interviewsample aufgenommen.

Parallel wurden durch quantitative Auswertungen der deutschlandweit durchgeführten BPD-Wohnwunschbefragungen die Besonderheiten und Unterschiede zwischen der Bevölkerung ohne internationale Geschichte und Menschen aus unterschiedlichen Herkunftsregionen und Bezugsländern herausgearbeitet. Dabei wurde in besonderem Maße die unterschiedliche Bedeutsamkeit von halb-öffentlichen und halb-privaten (Frei-) Räumen herausgestellt. Auf der bundesweiten Ebene mit knapp 24.000 Befragten konnten dabei zwei stark durch Migrant*innen geprägte Milieus ausgewertet werden, ohne dass dadurch aber die Gesamtzahl der Migrant*innen abgebildet wird. In den drei Fallstudienstädten wurden zudem regionale Wohnwunschbefragungen mit je 600 Befragten durchgeführt, die sowohl die Existenz einer Einwanderungsgeschichte inklusive Herkunftsland als Merkmal abfragten, als auch Wohnwünsche zu architektonischen Gestaltung, Lage, Grundriss und Freiraum.

Durch die Verknüpfung der quantitativen Zielgruppenbefragung und der qualitativen Expert*innen-Interviews lassen sich sowohl die Potenziale einer migrant*innenspezifischen Wohnraumversorgung in den einzelnen Fallstudienstädten nachzeichnen, als auch fallstudienübergreifend Muster erkennen.

In einem Abschlussworkshop wurden die Ergebnisse der Untersuchung nochmals mit Expert*innen aus den Fallstudienstädten und der immobilienwirtschaftlichen Praxis diskutiert.7

Wahl der Fallstudiengebiete

Bei der Wahl der Fallstudienstädte und -bezirke wurden im Sinne eines Most-similar-Designs (Jahn 2011) Gebiete mit einer möglichst ähnlichen migrantischen Bevölkerungskomposition ausgewählt. Insbesondere die Gruppe der türkeistämmigen Migrant*innen, die bereits in der zweiten und dritten Generation in Deutschland leben, sollte in allen betrachteten Fallstudien einen bedeutsamen Anteil an der (migrantischen) Bevölkerung stellen. Mit Augsburg, Dortmund und Hannover wurden so drei Städte zur vertiefenden Analyse ausgewählt.

In Tabelle 01 sind einige demographische Eckdaten der Fallstudienstädte dargestellt.

Hinsichtlich der Wohnungsmärkte bieten die drei Fallstudienstädte einige Gemeinsamkeiten, denn sie sind durch zunehmende Wohnungsknappheit gekennzeichnet.

Während der Augsburger Wohnungsmarkt durch die räumliche Nähe zur Metropole München geprägt ist, ist die Stadt Hannover durch die solitäre Lage und verbunden mit der Landeshauptstadtfunktion durch andere

⁷ Wir möchten uns herzlich bei allen Interviewpartner*innen, Expert*innen und Kolleg*innen bedanken, die uns im Zuge des Projektes unterstützt haben

TABELLE 01 - FALLSTUDIENSTÄDTE - DEMOGRAPHISCHE KENNZAHLEN, 2018

	Augsburg (2018)	Dortmund (2018)	Hannover (2018)
Bevölkerung ⁸	295.135	587.010	583.068
Anteil von Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (in %) ⁸	21,7	17,5	17,7
Top 3 Herkunftsländer (2017) ⁹	Türkei: 11.701	Türkei: 21.852	Türkei: 15.700
	Rumänien: 7.242	Polen: 9.922	Polen: 8.300
	Italien: 4.280	Syrien: 8.943	Syrien: 5.100
Relative Bevölkerungsentwicklung 2011-2018 (in %)8	9,6	2,7	5,6
Wanderungssaldo (je 1.000 EW) ⁸	12,1	4,3	7,0
SGB II-Quote (in %) ⁸	6,8	17,9	15,2
Einkommenssteuer (je EW in €) ⁸	539	427	481
Wohnfläche pro Person (m²)8	37,8	41,0	41,1
Leerstandsquote (2011 in %) ¹⁰	3,5	3,9	3,0

Wachstumstreiber gekennzeichnet. Mit Dortmund ist zudem eine Stadt im östlichen Ruhrgebiet vertreten, die durch Strukturwandel geprägt ist und nach langen Schrumpfungsprozessen wieder anhaltende Bevölkerungswachstumsraten aufweist. Die nachfolgende Tabelle 02 stellt die Mietbelastungsquote von migrantischen und nicht-migrantischen Mehrpersonenhaushalten sowie die Eigentumsquote auf Basis des Mikrozensus 2014 dar. Dabei wird deutlich, dass in allen drei Fallstudienstädten die Mietbelastungsquote für Migrant*innenhaushalte etwa 2 % über der Mietbelastungsquote seit Langem ansässiger Haushalte liegt:

Nach Angaben des Mikrozensus 2014 leben etwa 70 % der Augsburger Haushalte zur Miete, 16,5 % in Eigentumswohnungen und 13,6 % in Eigenheimen (Holm/ Junker 2019: 42). Demgegenüber wohnen in Dortmund knapp 25 % der Haushalte in selbstgenutztem Wohneigentum und 74,4 % der Haushalte wohnen zur Miete. Am Hannoverschen Wohnungsmarkt sind 20 % der Haushalte Eigentümer*innen ihres Wohnraumes und 80 % wohnen zur Miete (Tab. 02).

Innerhalb der Fallstudienstädte wurde ein Fokus auf die Bezirke Augsburg-Oberhausen, Dortmund Innenstadt-

TABELLE 02 - FALLSTUDIENSTÄDTE - MIETBELASTUNGS- UND EIGENTUMSQUOTE, 2014

	Augsburg	Dortmund	Hannover
Mietbelastungsquote von Mehrpersonen-	Median: 22 %	Median: 24 %	Median: 25 %
haushalten mit Migrationshintergrund ¹¹	Durchschnitt: 24,1 %	Durchschnitt: 26,2 %	Durchschnitt: 26,2 %
Mietbelastungsquote von Mehrpersonen-	Median: 21 %	Median: 22 %	Median: 22 %
haushalten ohne Migrationshintergrund ¹¹	Durchschnitt: 22,5 %	Durchschnitt: 23,2 %	Durchschnitt: 24,7 %
Eigentumsquote ¹¹	30,1 %	25,6 %	20,0 %

Bertelsmann-Stiftung: Wegweiser-Kommune (2020)

Dortmunder Statistik (2018): 25; Stadt Augsburg (2018d): 28; LHH (2018a): X-5

¹⁰ Zensus 2011

¹¹ Holm/Junker (2019): 34ff, 418ff, 930ff

Nord und Hannover-Sahlkamp gelegt, die im innerstädtischen Vergleich durch besonders hohe Konzentrationen migrantischer Bevölkerungsteile geprägt sind.

Augsburg-Oberhausen, Dortmund Innenstadt-Nord und Hannover-Sahlkamp

Die gewählten Quartiere Augsburg-Oberhausen, Dortmund Innenstadt-Nord sowie Hannover-Sahlkamp zeichnen sich durch einen im innerstädtischen Vergleich besonders hohen Migrant*innenanteil aus. Gleichzeitig sind diese Gebiete bereits länger im Fokus der Stadtentwicklung und Adressaten verschiedener (städtebaulicher und sozialer) Fördermaßnahmen. So ist in allen drei Fallstudienquartieren das Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt" aktiv und die städtebauliche Aufwertung steht neben der sozialen Stabilisierung im Zentrum der Entwicklung. Die Gebiete sind von preisgünstigem Wohnraum und einer eher hohen Fluktuation geprägt und sind häufig auch die ersten Wohnquartiere für neuzugewanderte Migrant*innen. In dieser Funktion als "Ankunftsquartiere" oder "Arrival Cities" sind sie im Zuge der vermehrten Fluchtzuwanderung seit 2015 wieder verstärkt in den Fokus von Forschung und Stadtpolitik gerückt (Saunders 2011; Kurtenbach 2015; Hans et al. 2019).

Hinsichtlich der städtebaulichen und demographischen Struktur lassen sich die Gebiete als segregierte "Problemquartiere" beschreiben, die sich in ähnlicher Weise in vielen deutschen Großstädten finden lassen. Bei Augsburg-Oberhausen und der Dortmunder Innenstadt-Nord handelt es sich um innenstadtnahe Altbaugebiete, das Quartier Hannover-Sahlkamp ist eher peripher gelegen und maßgeblich durch die Großwohnsiedlung Sahlkamp-Mitte aus den 1970er Jahre gekennzeichnet. Gleichwohl ist die Vergleichbarkeit der Quartiere untereinander nicht einfach, da die administrativen Zuschnitte der Stadtteile bzw. Bezirke stark variieren, was sich auch in den unterschiedlichen Größen der Bevölkerung und der Fläche zeigt (Tab. 03).

Für eine kleinräumige Charakterisierung der Wohnungsmärkte wurden die Daten aus dem Zensus 2011 für die Fallstudienstädte und -bezirke aufbereitet. Auch wenn die Daten methodische Schwächen aufweisen¹⁵ und aufgrund der fehlenden Aktualität die Entwicklungen der letzten Jahre nicht abbilden können, bilden sie die einzige bundesweit verfügbare Datenbasis, die einer einheitlichen Systematik folgt. Für die nachfolgenden Grafiken wurden 100×100-Meter-Rasterdaten des Zensus mit den Gebietseinheiten verschnitten.

TABELLE 03 – KENNZAHLEN DER FALLSTUDIENQUARTIERE

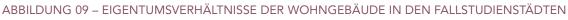
	Augsburg- Oberhausen (2017) ¹²	Dortmund Innen- stadt-Nord (2018) ¹³	Hannover-Sahlkamp (2016) ¹⁴		
Fläche (km²)	7,20	14,44	3,14		
Bevölkerung	27.939	59.502	14.199		
Deutsche mit Migrationshintergrund in der Definition des Statistischen Bundesamtes	6.365	12.669	2.819		
Bevölkerung mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit	11.578	31.069	3.159		

¹² Stadt Augsburg (2019a): 8, 12, 31

¹³ Stadt Dortmund (2019b): 28; Stadt Dortmund (2004): 3

Landeshauptstadt Hannover (2016): i-7. III-7

Insbesondere die Definition des Zensus der Kategorie kommunaler Wohnungsunternehmen ist für unsere Betrachtung ungünstig. So wird das Dortmunder Wohnungsunternehmen DOGEWO nicht als kommunales Unternehmen geführt, da es nicht der Kommune selbst, sondern kommunalen Tochtergesellschaften gehört. Gleichwohl hat die DOGEWO einige Bestände im Dortmunder Bezirk Innenstadt-Nord, die jedoch im Rahmen dieser Statistik nicht quantifiziert werden können.



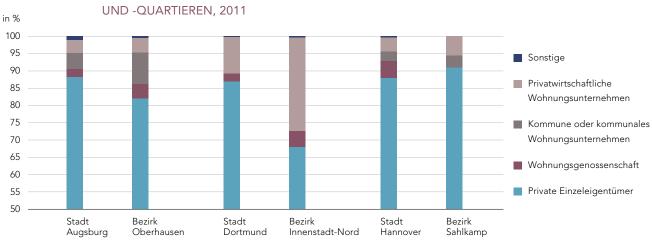


ABBILDUNG 10 – BAUALTER DER WOHNGEBÄUDE IN DEN FALLSTUDIENSTÄDTEN

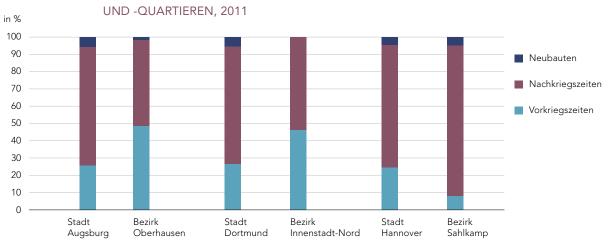
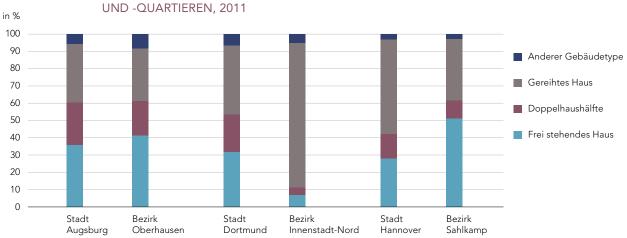


ABBILDUNG 11 – GEBÄUDETYPEN DER WOHNGEBÄUDE IN DEN FALLSTUDIENSTÄDTEN



Alle drei Grafiken – Quelle: Eigene Darstellung; Daten: Eigene Berechnung nach Zensus, 2011

Bei den Daten zu den Eigentumsverhältnissen des Wohnungsbestandes (Abb. 09) zeigt sich, dass private Einzeleigentümer*innen in allen drei betrachteten Stadträumen dominieren. Auffällig ist, dass im Bezirk Innenstadt-Nord in Dortmund der Anteil privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen mit 27 % deutlich höher als in den anderen beiden Fallstudiengebieten liegt. Gleichzeitig sind die in Augsburg-Oberhausen und Hannover-Sahlkamp vertretenen kommunalen Wohnungsunternehmen in Dortmund überhaupt nicht existent. Dies liegt an der problematischen Definition kommunaler Wohnungsunternehmen im Zensusdatensatz (s. Fußnote 15). Weiterhin fällt auf, dass in Augsburg-Oberhausen und Dortmund Innenstadt-Nord der Anteil an Wohnungsgenossenschaften über dem städtischen Durchschnitt liegt, in Hannover-Sahlkamp hingegen keine genossenschaftlichen Bestände ausgewiesen sind.

Eine Betrachtung des Baualters der Gebäude im Stadtgebiet sowie den jeweiligen Fallstudiengebieten (Abb. 10) verdeutlicht den Charakter der Quartiere. Hierfür wurden die Angaben der Baujahre im Zensusdatensatz zu drei Klassen zusammengefasst: Gebäude, die vor 1945 entstanden sind (Vorkriegszeit, d. h. überwiegend Gründerzeit), Gebäude der Nachkriegszeit (1945-2000) und Neubau (ab 2000). Während in Augsburg-Oberhausen und Dortmund Innenstadt-Nord die Bebauung der Vorkriegszeit und hier insbesondere der Gründerzeit fast die Hälfte des Gesamtbestandes ausmacht, ist der

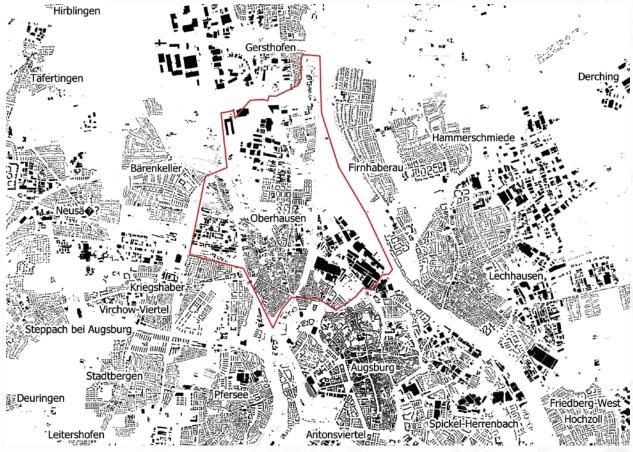
Bezirk Hannover-Sahlkamp mit über 90 % durch Bebauung der Nachkriegszeit geprägt. Weiterhin ist auffällig, dass im Dortmunder Bezirk Innenstadt-Nord keinerlei Neubau ausgewiesen wurde.

Durch eine Betrachtung der Gebäudetypen (Abb. 11) lässt sich der Charakter der Baustruktur in den Quartieren weiter nachzeichnen. So wird deutlich, dass der Bezirk Dortmund Innenstadt-Nord mit über 80 % deutlich von gereihten Häusern (zu denen auch ein- oder zweiseitig angebaute Mehrfamilienhäuser zählen) geprägt ist, während dieser Gebäudetyp in Hannover-Sahlkamp und Augsburg-Oberhausen nur etwa ein Drittel des Gesamtbestandes ausmacht. Weiterhin ist auffällig, dass im Hannoveraner Bezirk Sahlkamp etwa die Hälfte der Gebäude in die Kategorie frei stehendes Haus fällt. Dies liegt vor allem an der Einfamilienhausstruktur, die das Gebiet der Großwohnsiedlung umgibt und dadurch die Gebäude- und auch die Einwohnerstatistik zahlenmäßig dominiert.

Hinsichtlich der Wohnungsmärkte können also sowohl Gemeinsamkeiten zwischen den Fallstudien als auch deutliche Differenzen herausgearbeitet werden. So sind die Fallstudiengebiete im Vergleich zur jeweiligen gesamtstädtischen Wohnungsmarktsituation stärker durch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen geprägt. In Dortmund Innenstadt-Nord sowie Augsburg-Oberhausen lässt sich zudem ein überdurchschnittlicher Anteil gründerzeitlicher Bebauung identifizieren.

2.2 Fallstudie Augsburg 45 PERSPEKTIVEN UND WOHNWÜNSCHE VON MENSCHEN AUS EINWANDERUNGSF

ABBILDUNG 12 - SCHWARZPLAN AUGSBURG-OBERHAUSEN



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von © OpenStreetMap Contributors

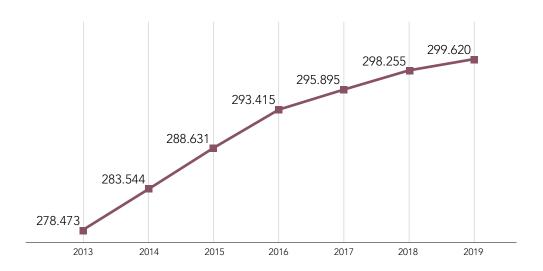
2.2.1 Stadtprofil Augsburg

Augsburg ist eine kreisfreie Großstadt mit knapp 300.000 Einwohner*innen und liegt ca. 60 km nordwestlich von München in Bayern. Sie ist Verwaltungssitz des Regierungsbezirks Schwaben und gliedert sich in 42 Stadtbezirke, die zu 17 Planungsräumen zusammengefasst sind. Umgeben von den Landkreisen Augsburg nordwestlich bis südwestlich und Aichach-Friedberg nordöstlich bis südöstlich, umfasst die Stadt Augsburg eine Fläche von 146,9 km² und rund 2.030 Einwohner*innen pro Quadratkilometer (Stadt Augsburg 2019a: 8 f., 12). Davon sind 10,9 % als Verkehrsfläche genutzt sowie 32,7 % Siedlungsfläche (ebd.: 8). Die Stadt Augsburg ist die älteste Stadt Bayerns und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Der Schienenverkehr der "Magistralen für Europa" führt durch Augsburg, sodass sich jede wichtige europäische Metropole in fünf Stunden erreichen lässt (Stadt Augsburg 2020d).

Die Stadt Augsburg weist seit der Jahrtausendwende ein ausgeprägtes Bevölkerungswachstum dank positiver Wanderungsbilanzen auf und zählt seit 2010 zu den am stärksten wachsenden Großstädten Deutschlands (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017). 2019 erreichte sie erstmals fast die 300.000-Einwohner-Marke mit 299.620 registrierten Einwohner*innen zum Stichtag Ende des Jahres (Stadt Augsburg 2020a; Abb. 13).

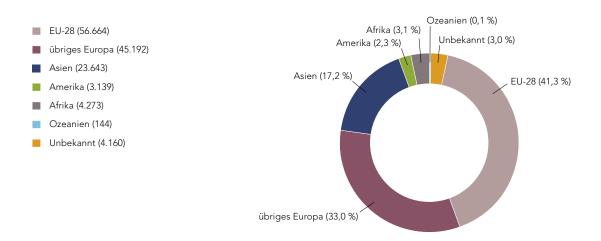
Berühmt ist die Stadt für die Kaufmannsdynastie der Fugger, die vom 14. bis zum 17. Jahrhundert die

ABBILDUNG 13 - BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER STADT AUGSBURG VON 2013 BIS 2019



Quelle: Eigene Darstellung; Daten: Eigene Darstellung nach Stadt Augsburg 2019c: 10 und Stadt Augsburg 2020e: 8

ABBILDUNG 14 - BEVÖLKERUNG MIT MIGRATIONSHINTERGRUND NACH HERKUNFTSREGIONEN IN AUGSBURG ZUM 31.12.2018



Quelle: Eigene Darstellung; Daten: Stadt Augsburg 2019a: 26 ff.

Entwicklung der Stadt prägte (Stadt Augsburg 2020b: 14 f.) und sie zu einem bedeutenden Industriestandort vor allem der Textilindustrie heranwachsen ließ. Historisch betrachtet warb die Augsburger Textilindustrie schon vor 1930 Arbeitnehmer*innen aus dem damaligen Böhmen an, ab 1960 vermehrt Arbeiter*innen aus Südeuropa und seit den 1970er Jahren vorwiegend aus Südosteuropa bzw. der Türkei (Stadt Augsburg 2020b: 28 ff.). Begünstigt zusätzlich durch die gute Verkehrsanbindung war Augsburg so schon früh durch Zuwanderung geprägt und verzeichnet heute bundesweit einen der höchsten Anteile nicht-deutscher Bevölkerung unter allen deutschen Großstädten (Statistisches Bundesamt 2018b, Stadt Augsburg 2020c). Der Anteil der Bevölkerung mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (23,2 %) bzw. der Personen mit Migrationshintergrund (46,8 %), in der Definition des Statistischen Bundesamtes, hat von 2006 bis 2019 deutlich zugenommen (+ 36.468 Einwohner) und beläuft sich auf insgesamt 140.115 Personen 2019, während die Bevölkerungszahl der Deutschen ohne Migrationshintergrund recht konstant, aber leicht rückläufig bei knapp 160.000 Einwohner*innen liegt (Stadt Augsburg 2020a).

Die größte migrantische Gruppe in Augsburg ist mit konstanter Bevölkerungszahl von rund 21.300 Einwohner*innen die türkische, gefolgt von den Bezugsländern Rumänien mit deutlich wachsender Bevölkerungszahl (von 2006 ca. 12.600 auf 18.400) sowie der Russischen Föderation, Kasachstan und Polen mit Bevölkerungszahlen zwischen 8.000 und 9.500 (Stadt Augsburg 2020a). Historisch bedingt steht somit die Bevölkerungsgruppe der Aussiedler*innen an zweiter Stelle und seit der EU-Osterweiterung und der EU-Freizügigkeit die Bevölkerung mit rumänischen Wurzeln an dritter Stelle (Stadt Augsburg 2020b: 30). Auffällig ist der seit 2010 stark wachsende Anteil an Personen mit internationaler Geschichte aus anderen Ländern (von 2006 ca. 47.000 auf über 74.000 in 2019), der u. a. durch Zuzug im Fluchtkontext erklärt werden kann (ebd.: 36 ff.). Die letzten zwei Entwicklungen werden deutlich mit Blick auf die Zahlen des Sachstandsberichts Migration zu den Top 10 Nationalitätengruppen in Augsburg im Zeitverlauf. Bis 2010 belegte die Türkei den ersten Platz, gefolgt von Italien. 2015 übernimmt Rumänien den zweiten Platz mit einem deutlichen Anstieg im Vergleich zu 2010 (+ ca. 4.300 Einwohner) und auch die

Gesamtzahl aller ausländischen Personen steigt erheblich von 43.369 in 2010 auf 58.205 Personen im Jahr 2015 (ebd.: 32). Dieser Trend setzt sich 2017 fort und die Gesamtzahl steigt auf 67.072 Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit, von denen erstmals unter den Top Ten 2.587 Personen aus Syrien sind (ebd.).

Mit dem starken Bevölkerungszuwachs steigen die Mieten in Augsburg und der Wohnungsmarkt gilt nach der bayerischen Mieterschutzverordnung von 2016 als angespannt, weshalb eine reduzierte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen, eine Mietpreisbremse bei Neuvermietungen und seit 2017 ein Mietspiegel regulierend eingesetzt werden (Stadt Augsburg 2019b: 3). Zusätzlich steigen die Eigentumspreise erheblich, da dank des starken Wirtschaftswachstums zunehmend Investoren den Immobilienmarkt entdecken (BR 2020). Eine Bürger*innenbefragung von 2017 unterstreicht diese Entwicklung: 81,6 % der Befragten stufen die hohen Grundstücks- und Immobilienpreise und 77,1 % die Mietkosten als Schwächen des Lebens in der Stadt Augsburg ein (Stadt Augsburg 2018a: 1). Die Bürger*innenbefragung von 2017 legt auch offen, dass insbesondere Wohnraum für Familien knapp ist und geschaffen werden sollte (ebd.: 26). Um dem Nachfragedruck entgegenzutreten, hat die Stadt Augsburg ein übergreifendes Gesamtkonzept zur Wohnraumversorgung vorgelegt ("Offensive Wohnraum Augsburg").

Quartiersprofil Augsburg-Oberhausen

Der Planungsraum Augsburg-Oberhausen setzt sich aus den Stadtbezirken Oberhausen-Nord, Oberhausen-Süd, Rechts der Wertach sowie Links der Wertach-Nord und -Süd zusammen, die wiederum durch mehrere Achsen, wie den Fluss Wertach und die Donauwörther Straße, voneinander getrennt werden und eigene Sozialräume bilden. Oberhausen grenzt unmittelbar nördlich an die Innenstadt und ist ein Wohngebiet mit Kleingewerbe, das zu weiten Teilen sowohl durch gründerzeitliche als auch durch Bebauung aus den 1960er und 1970er Jahren geprägt ist (BMVBS 2013). Auf einer Fläche von 720,5 km² leben rund 28.400 Bewohner*innen, was Oberhausen zum zweitgrößten Stadtteil bzw. Planungsraum Augsburgs (nach Lechhausen) macht (Stadt Augsburg 2019a). Wie die Gesamtstadt steigt auch in Oberhausen die Bevölkerungszahl, wobei der Planungsraum den höchsten Anteil sowohl

an Bewohner*innen mit Migrationshintergrund (66,5 % 2019) als auch an Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (43,7 %) aufweist (und weiterhin den niedrigsten Altenquotient und das niedrigste Durchschnittsalter) (Stadt Augsburg 2020a). Hinzu kommen weitere statistische Indikatoren, die Aufschluss über den Status Oberhausens als Ankunftsquartier geben. Bei den Außenzuzügen pro 1.000 Einwohner*innen liegt der Stadtteil mit 115,6 auf dem zweiten Platz (nach der Jakobervorstadt, dem Studierendenviertel) sowie bei den Binnenwegzügen mit 78,3 pro 1.000 Einwohner*innen auf dem dritten nach der Jakobervorstadt und der Innenstadt (ebd.). Auch der Sachstandsbericht Migration der Stadt Augsburg von 2020 bestätigt die Funktion als Ankunftsquartier insbesondere für die Stadtbezirke Oberhausen-Nord und Links der Wertach-Nord – bezogen auf Zuzüge aus dem Ausland und von Bürger*innen aus Einwanderungsfamilien (Stadt Augsburg 2020b: 37 f.). Insgesamt gilt der Stadtteil als sozioökonomisch benachteiligt in "strukturschwächerer Innenstadtrandlage" (Gebietstypen, Stadt Augsburg 2020a). Um den Problemlagen vor Ort zu begegnen, ist Augsburg-Oberhausen bereits seit 2000 Förderkulisse für das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt. Im Gegensatz zu vielen anderen langjährigen Soziale Stadt-Gebieten deutschlandweit wurde das Planungsgebiet im Laufe der Zeit im räumlichen Zuschnitt stark verändert. Zudem wurden immer nur Teilbereiche des Stadtteils als Kulisse für Städtebauförderungsmaßnahmen festgelegt. Die Maßnahmen wanderten so vom Norden des Stadtteils südlich Richtung Innenstadt: von 2000 bis 2006 war zunächst Oberhausen-Nord, anschlie-Bend von 2007 bis 2011 Oberhausen-Mitte und aktuell seit 2013 der Teilraum Rechts der Wertach Programmgebiet der Sozialen Stadt (Stadt Augsburg o. J. a, b, c).

In der Bürger*innenbefragung von 2017 schnitten die Oberhauser Stadtbezirke recht unterschiedlich bei der Frage nach der Zufriedenheit mit der Wohnungsausstattung ab: Während Rechts der Wertach mit einem Wert von 96,3 % über dem Wert der Gesamtstadt (92,7 %) liegt, bleiben Oberhausen-Nord (85,5 %), Oberhausen-Süd (88,6 %) und auffällig Links der Wertach Nord/Süd (84,6 %) abgeschlagen unter den letzten fünf Stadtbezirken (Stadt Augsburg 2018b: 12 ff.). Im Stadtbezirk Links der Wertach wurde 2017 vor allem der bauliche Zustand und die geringe Verfügbarkeit von Gärten und

Balkonen kritisiert. In Oberhausen-Nord sorgte auch die als schlecht empfundene Ausstattung der Wohnungen insgesamt für geringere Zufriedenheitswerte (ebd.). Ähnliche Ergebnisse liefert die Frage nach der Zufriedenheit mit der Wohnlage: Die Oberhauser Stadtbezirke mit Ausnahme von Rechts der Wertach gehören zu den Schlusslichtern im stadtweiten Vergleich (Stadt Augsburg 2018c: 8). Um der Nachfrage (insbesondere an bezahlbarem Wohnraum) in Oberhausen gerecht zu werden, wurde 2017 durch die Wohnbaugruppe Augsburg eine Wohnanlage mit 42 geförderten Wohneinheiten an der Donauwörther Straße fertiggestellt, Ende 2019 startete der Bau von 35 weiteren geförderten Wohnungen an der Nordfriedhofstraße (B4B Wirtschaftsleben Schwaben 2019).

2.2.2 Wohnsituation von Migrant*innen in Augsburg

Wohnstandorte der Migrant*innen in Augsburg

Eine Betrachtung der räumlichen Verteilung der Wohnstandorte von Migrant*innen im Augsburger Stadtgebiet zeigt deutliche Differenzen zwischen den Bezirken auf.

In Augsburg zeigt sich eine deutliche Spreizung der Anteile von Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit in den kleinräumigen statistischen Distrikten (Abb. 15). Während die nördlichen Außenbezirke und insbesondere die südöstlich und südwestlich liegenden Gebiete Anteile nicht-deutscher Bevölkerung von unter 5 % aufweisen, sind besonders die innerstädtischen Lagen sowie die Bezirke nördlich der City großflächig durch Personenanteile mit nicht-deutscher Staatsangehörikeit von über 20 % gekennzeichnet. Der Augsburger Verwaltung zufolge sind die drei Hauptgruppen der Augsburger Migrant*innen – neben Geflüchteten aus arabischen Kontexten insbesondere seit 2015 – Türkeistämmige, (Spät-)Aussiedler*innen und EU-Zugewanderte aus Rumänien und Bulgarien.

Eine weitere Betrachtung der Verteilung der Bevölkerung aus Einwanderungsfamilien sowie der Religionszugehörigkeiten untermalt diese Struktur der ungleichen Verteilung (Abb. 16.1 und 16.2). Insbesondere die Darstellung der Religionszugehörigkeitsanteile gibt Hinweise auf die kulturelle Herkunft der Migrant*innen. Hier wird deutlich, dass in stark migrantisch geprägten

ABBILDUNG 15 – ANTEIL DER BEVÖLKERUNG MIT NICHT-DEUTSCHER STAATSANGEHÖRIGKEIT IN DEN AUGSBURGER STADTBEZIRKEN UND STATISTISCHEN DISTRIKTEN

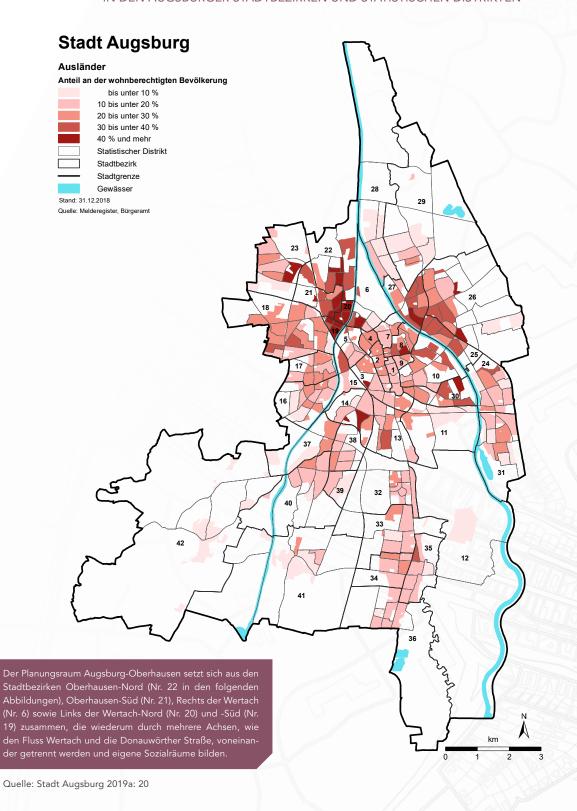


ABBILDUNG 16.1 – DEUTSCHE MIT MIGRATIONSHINTERGRUND IN AUGSBURG

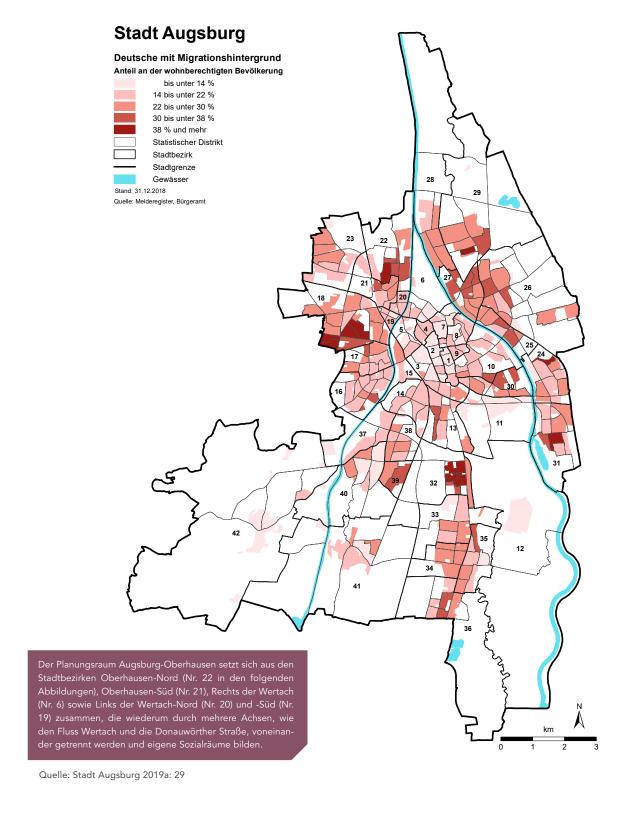
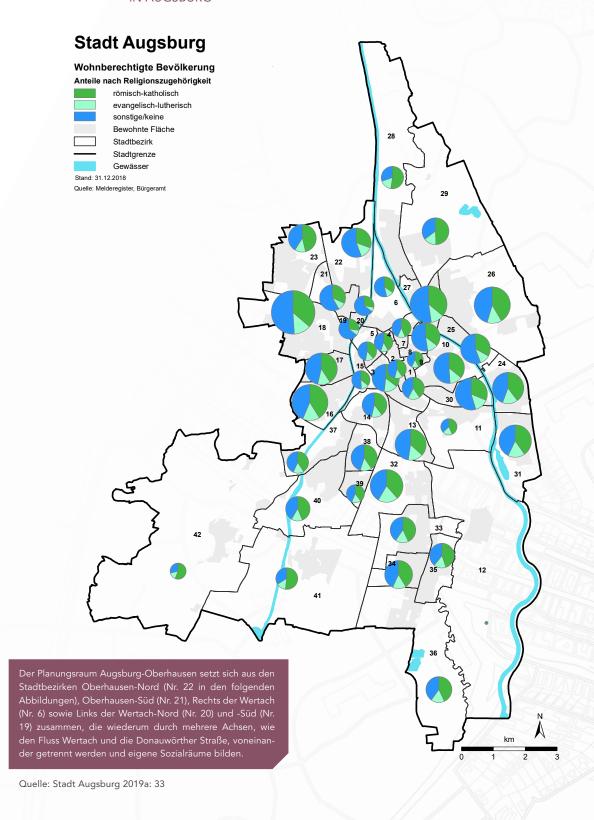


ABBILDUNG 16.2 – DEUTSCHE BEVÖLKERUNG NACH RELIGIONSZUGEHÖRIGKEITEN IN AUGSBURG



Augsburger Quartieren die römisch-katholische und evangelisch-lutherische Religionszugehörigkeit nicht mehr die Mehrheit stellt. Eine Sonderauswertung der SINUS-Migrant*innenmilieus für die Stadt Augsburg zeigt auch einen erhöhten Anteil des religiös-konservativen Milieus (Münchener Statistik 2010: 2).

Die Entwicklung der Wohnstandorte Augsburger Migrant*innen ist dabei auch historisch bedingt. Als Industriestadt waren besonders die innerstädtischen Quartiere und hier insbesondere die Augsburger Altstadt Wohnstandorte der migrantischen Bevölkerung. Im Zuge von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt wurde die ökonomisch eher schlechter ausgestattete migrantische Bevölkerung zunehmend verdrängt und hat sich in das Quartier Augsburg-Oberhausen verlagert. Auch wenn von der Stadtverwaltung darauf hingewiesen wird, dass die ethnische Segregation in Augsburg keine Ausmaße annehme, die geschlossene ethnische Systeme (im Sinne von Heckmann 1999) befördern würden, kann eine deutliche Konzentration von Migrant*innen in einzelnen Stadtlagen nachgewiesen werden. Im Vergleich zu anderen Städten wird die Konzentration einzelner Herkunftsgruppen von der Verwaltung jedoch eher als gering eingeschätzt und die kleinräumige Vielfalt der Nationalitäten herausgestellt.

In der Bewertung der migrantischen Segregation im Stadtgebiet wird dem Quartier Oberhausen von Seiten der Verwaltung eine Sonderrolle als "Ankunftsquartier" internationaler Zuwanderung im Sinne des Arrival-City-Konzepts zugesprochen. Im Rahmen zukünftiger integrationspolitischer Maßnahmen solle laut Verwaltung auch das Thema Wohnen stärker in den Fokus rücken, sodass es sowohl im neuen Integrationskonzept als auch im Stadtentwicklungskonzept (beide befinden sich derzeit in der Ausarbeitung) einen eigenen Schwerpunkt darstelle. Zusätzlich werde in Augsburg derzeit eine Antidiskriminierungsstelle eingerichtet, die sich ebenfalls mit der Thematik Wohnen befasse und es sei ein Antrag auf EU-Förderung für Projekte zur interkulturellen Öffnung von Immobilien- und Wohnungsunternehmen eingereicht worden. Die Stadt Augsburg bearbeite das Thema der migrantischen Wohnraumversorgung laut eigener Aussage also in den nächsten Jahren intensiv.

Die tatsächliche Wohnsituation der migrantischen Bevölkerung wird von Verwaltung und zivilgesellschaftlichen Organisationen dabei durchaus als teilweise defizitär gesehen. So lebten Migrant*innen öfter in eher beengten Verhältnissen, was aber primär auf den insgesamt sehr angespannten Augsburger Wohnungsmarkt durch die Nähe zu München und den allgemeinen Mangel an großem (und bezahlbarem) Wohnraum zurückzuführen sei.

Hinsichtlich der Preisstrukturen werde insbesondere das Quartier Oberhausen im Augsburger Vergleich als preisgünstig angesehen, was sich auch in der Bewertung im Wohnungsmarktbericht der Hypo-Vereinsbank für die Stadt Augsburg und das Umland widerspiegelt (Hypo-Vereinsbank 2019: 2). Die Gründe hierfür lägen nicht in der grundsätzlich schlechteren Bausubstanz, auch wenn durchaus ein großer Sanierungsbedarf in diesem Gebiet gesehen wird, sondern vor allem in dem negativen Image des Stadtteils. Einigkeit besteht zwischen Verwaltung und Zivilgesellschaft darin, dass insbesondere die seit Langem ansässige Bevölkerung den Stadtteil negativ bewerte, während er von verschiedenen migrantischen Bevölkerungsteilen – anders als in der "BPD-Wohnwunschbefragung" in Augsburg, in der das Image von Oberhausen explizit abgefragt wurde nicht per se schlechter bewertet werde als andere Stadtgebiete.

Wohneigentumsbildung migrantischer Haushalte in Augsburg

Das durchschnittliche Einkommen der Augsburger Haushalte im Jahr 2018 betrug nach einer Berechnung des Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Instituts (WSI) 19.203 € (Seils/Baumann 2019: 11). Damit verfügt die Bevölkerung Augsburgs über die geringsten Einkommen von allen Städten im Freistaat Bayern. Eine Betrachtung der Einkommensentwicklung zeigt, dass sich die verfügbaren Haushaltseinkommen in der Stadt Augsburg im Vergleich zum Jahr 2000 negativ entwickelt haben (-2,3 %). Anders stellt sich die Situation im Landkreis Augsburg dar, wo sowohl ein deutlich höheres Haushaltseinkommen (24.043 €) als auch eine positive Einkommensentwicklung (+7,8 %) nachgewiesen wurden (ebd.). Eine Aufschlüsselung nach Menschen mit internationaler Geschichte liegt in dieser Auswertung nicht vor, eine Betrachtung der Indikatoren der Sozialberichterstattung lässt jedoch Rückschlüsse auf die schlechtere finanzielle Ausstattung migrantischer Haushalte zu: So liegt die Quote der Transferleistungsbeziehenden nach dem SGB II bei Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit mit 13,1 % fast doppelt so hoch wie in der Augsburger Gesamtbevölkerung (6,8 %). Zahlen zur Kinder- und Altersarmut machen diese Differenz noch deutlicher: So wird die Kinderarmut bei Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit mit 31,4 % und die Altersarmut mit 20,8 % beziffert, während die gesamtstädtischen Quoten lediglich 12,4 % bei Kinderarmut und 5,5 % bei Altersarmut ausweisen (Bertelsmann-Stiftung: Wegweiser-Kommune 2020).

Die Bereitschaft zur Wohneigentumsbildung wird von allen interviewten Akteuren als sehr hoch eingeschätzt, insbesondere bei den türkeistämmigen Migrant*innen. Die finanziellen Realisierungsmöglichkeiten werden insgesamt hingegen eher kritisch betrachtet, zumal die Preise auf dem Augsburger Wohnungsmarkt eher hoch, die Einkommen jedoch (im bayernweiten Vergleich) eher gering seien. So wird seitens der Stadtverwaltung von einem großen Interesse an der Wohneigentumsförderung berichtet (auch wenn keine konkreten Zahlen hierzu vorlägen). Dabei wird mitgeteilt, dass

Familien ihre finanziellen Ressourcen zusammenlegten, um gemeinsam Eigentum zu erwerben. Oftmals seien dies auch sanierungsbedürftige Immobilien, vermehrt in Oberhausen.

Dabei werden von verschiedenen Ämtern der Stadtverwaltung jedoch wieder die deutlichen Unterschiede zwischen den Migrant*innen der ersten Generation und ihren Nachkommen herausgestellt: Während die erste Generation eher Eigentum in der Herkunftsregion angestrebt habe, erwerbe die zweite und dritte Generation zunehmend Eigentum im Augsburger Stadtgebiet oder unmittelbaren Umland.

Für die interviewten Migrant*innen erscheinen dabei insgesamt Eigentumswohnungen weniger interessant als Häuser. In der Vermietung von Häusern und Haushälften wird daher auch von Seiten der Verwaltung ein Potenzial zur Deckung der Bedarfe nach größeren Wohnräumen gesehen, insbesondere um den Bedürfnissen von Familien zu entsprechen.



IMPRESSIONEN AUS AUGSBURG-OBERHAUSEN















Das Quartier ist durch die Donauwörther Straße als Ausfallstraße nach Norden geprägt. Industrieflächen, deren Nachnutzung sowie Wohnungsbestände aus den 1920er bis 1960er Jahren prägen das Quartier.

Quelle: ILS / BPD

Zugänglichkeit und Diskriminierung auf dem Augsburger Wohnungsmarkt

Die Bewertungen der Zugänglichkeit des Augsburger Wohnungsmarkts sind sehr ambivalent. Während die Zivilgesellschaft durchaus davon berichtet, dass nicht nur Neuzugewanderte, sondern auch Migrant*innen, die schon länger in Augsburg leben, Probleme bei der Wohnraumversorgung hätten und von Diskriminierungen betroffen seien, wird in der Verwaltung vor allem die schlechtere finanzielle Ausstattung migrantischer Haushalte als Ursache für die Probleme bei der Wohnraumversorgung gesehen. Neben der Gruppe der Geflüchteten werden die Zuwanderungsgruppen aus Rumänien und Bulgarien jedoch als Sonderfälle eingeschätzt, da hier neben fehlenden finanziellen Ressourcen auch von der Verwaltung oftmals diskriminierende Praktiken beobachtet würden, die den Zugang zu Wohnraum für diese Gruppe erschwerten.

Dass in Augsburg aber durchaus diskriminierende Praktiken bei der Wohnungsvergabe an Migrant*innen existierten, vor allem bei schlechten Sprachkenntnissen, wird von allen Seiten bestätigt. Eine Lösung wird in der stärkeren interkulturellen Öffnung der Wohnungswirtschaft gesehen, was auch von städtischer Seite angestoßen werde. So wurde bereits im Stadtentwicklungskonzept 2017 unter dem Handlungsfeld Wohnen formuliert, dass die Stadt Augsburg "die Schaffung differenzierter Wohnungsangebote für unterschiedliche Nachfragegruppen und Milieus" unterstütze, "sich als eine internationale Stadt mit einer hohen kulturellen Vielfalt" profiliere und "die gleichberechtigte Teilhabe von Zuwandernden aus dem In- und Ausland" fördere (Stadtplanungsamt Augsburg 2017: 30). Im aktuellen Stadtentwicklungskonzept (Februar 2020) wird explizit eine "Differenzierung und Förderung von Wohnraum für unterschiedliche Wohnformen" gefordert und die "kulturelle Prägung" als spezifischer Wohnraumanspruch formuliert (Stadtplanungsamt Augsburg 2020: 184).

Weiterhin wird gefordert, dass sich "Unternehmen und Verwaltung [.] überdies stärker interkulturell öffnen [sollen], beispielsweise durch die Sensibilisierung von Arbeitgebern (z. B. über Workshops und Fortbildungen)" (Stadtplanungsamt Augsburg 2020: 80). Solche Interkul-

turellen Schulungen werden direkt von der Stadt Augsburg angeboten (Stadt Augsburg o. J. d).

Städtische und zivilgesellschaftliche Träger berichten, dass von der Wohnungswirtschaft Belegungsstrategien praktiziert werden, die eine kleinräumige ethnische Konzentration vermeiden sollen. Eine Mischung solle bestenfalls auf Hausebene erfolgen, um Kontakte verschiedener Ethnien zu fördern. Gleichzeitig verringere diese Strategie die Zugänglichkeit für Migrant*innen.

Hier scheinen migrantische Vermieter*innen eine Sonderrolle einzunehmen. Da insbesondere im Quartier Augsburg-Oberhausen viele türkeistämmige Migrant*innen Eigentum besitzen und auch als Vermieauftreten, erscheint zivilgesellschaftlichen Organisationen hier der Zugang für Migrant*innen weniger schwierig. Dies führe dazu, dass Migrant*innen oftmals nur da eine Wohnung finden, wo bereits viele Migrant*innen wohnten. Dies sei, so berichten migrantische und nicht-migrantische Zivilgesellschaft und Verwaltung, jedoch weniger ihrem eigenen Interesse, sondern vielmehr dem engen Wohnungsmarkt geschuldet. Das Auftreten migrantischer Vermietender wird jedoch auch kritisch betrachtet. So wurde in Interviews mit zivilgesellschaftlichen Organisationen und Verwaltungen von überhöhten Mieten, die sich an den Grenzen der Kostenübernahmen durch das Jobcenter orientieren, und vermehrten Eigenbedarfskündigungen berichtet.

Institutionelle Wohnungsmarktakteure, die sich in der Ansprachestrategie auf migrantische Zielgruppen spezialisiert haben, sind den Augsburger Interviewpartner*innen nicht bekannt. Während mehrsprachige Angebote bei den Banken im Augsburger Stadtgebiet durchaus weit verbreitet seien, gebe es auf Seiten der Wohnungswirtschaft keine niederschwelligen Angebote für Migrant*innen mit Verständigungsproblemen oder kulturellen Besonderheiten. Der Bedarf wird aber besonders von Seiten der Zivilgesellschaft gesehen, die insbesondere bei Neuzugewanderten Hilfebedarf feststellt, vor allem durch Dolmetscherleistungen bei Sprachbarrieren.

2.2.3 Wohnbedarfe/-wünsche von Migrant*innen in Augsburg

Spezifische Wohnbedarfe Augsburger Migrant*innengruppen

Insgesamt sind auch in Augsburg Migrant*innen in besonderem Maße von dem Mangel an großen Wohnungen betroffen. Sowohl der größere Wunsch nach dem gemeinsamen Wohnen in größeren, auch intergenerationalen Familienkontexten, als auch die vergleichsweise höheren Zahlen kinderreicher Familien begründeten den Interviewpartner*innen zufolge diesen besonderen Bedarf. Es sei jedoch zu betonen, so Verwaltung und Zivilgesellschaft, dass der Aspekt des gemeinsamen Lebens in Großfamilienkontexten in der zweiten Migrant*innengeneration wesentlich an Bedeutung verliere.

Eine weitere Besonderheit, die teilweise mit kulturellen Spezifika begründet wird, ist die Präferenz für private Außenanlagen, Balkone und Gärten. Eine Erklärung hierfür wird in den Kulturen der Herkunftsländer gesehen, in denen das gesellschaftliche Leben oftmals drau-Ben stattfinde. Weiterhin könne laut zivilgesellschaftlicher Organisationen die Präferenz für Freiflächen auch durch die beengten Wohnverhältnisse erklärt werden. Die Organisationen berichten, dass insbesondere bei neuzugewanderten Migrant*innen Altbauwohnungen ebenso wie Dachgeschosswohnungen (und höhere Stockwerke generell) oftmals strikt abgelehnt würden. Bei Familien mit kleinen Kindern sei der Transport des Kinderwagens über mehrere Stockwerke der vordergründige Ablehnungsgrund. Doch auch Wohnungen im Erdgeschoss sollten für viele Migrant*innen nicht von außen einsehbar oder Möglichkeiten des Blickschutzes gegeben sein. So berichten die in ihrer Arbeit auf Migrant*innen fokussierten Organisationen, nicht unbedingt eine baulich bedingte Uneinsehbarkeit sei entscheidend, sondern die Möglichkeiten, durch Rollläden oder Ähnliches den Wohnraum vor Blicken abzuschirmen.

Bei den Ansprüchen an die Aufteilung der Räume werden ebenfalls einige Besonderheiten, insbesondere von Zugewanderten aus muslimischen Kontexten deutlich: Offene Küchen würden eher abgelehnt und stattdessen ein größeres Wohnzimmer mit Essmöglichkeiten präferiert. Dabei wird von der Zielgruppe formuliert, dass diese Bedarfe in der Neubauplanung derzeit nicht berücksichtigt würden. Auch hinsichtlich der Badgestaltung zeigen sich Besonderheiten. So wird von den Organisationen, die mit den erwähnten Zielgruppen zusammenarbeiten, berichtet, dass von einem kleinen Teil muslimisch-religiöser Migrant*innen eine räumliche Trennung von Bad und WC durchaus präferiert werde. Insbesondere aus arabischen Kontexten Zugewanderte würden zudem häufig ein Bidet bevorzugen, während die Größe des Badezimmers eher als unwichtig eingeschätzt werde. Die zivilgesellschaftlichen Organisationen berichten, auch die Möglichkeit, die Wäsche außerhalb der Wohnung zu waschen und zu trocknen, also die Ausstattung mit einer Waschküche und Wäschespinnen im Freien, werde von Migrant*innen besonders häufig nachgefragt.

Als weitere kulturspezifische Aspekte, die jedoch auch nachbarschaftliches Konfliktpotenzial bergen, wurden von diesen Organisationen häufige Gastbesuche und große private Feierlichkeiten migrantischer Haushalte genannt. Weitere kulturspezifische Bedarfe wurden mit Blick auf die technische Ausstattung genannt, wenngleich bereits einschränkend berichtete wurde, dass dies nur für eine sehr kleine Gruppe von Neuzugewanderten aus arabischen Kontexten bedeutsam zu sein scheint: Hier werden oftmals Gasheizungen, die sich innerhalb des Wohnraums befinden, abgelehnt, da hierin ein Sicherheitsrisiko vermutet wird.

Präferierte Wohnstandorte, Bauweisen und Wohngestaltung Augsburger Migrant*innengruppen

Auch für Migrant*innen in Augsburg ist die Lage ein entscheidender Faktor bei der Wohnstandortwahl. Dabei seien laut zivilgesellschaftlicher Organisationen für Neuzugewanderte erfahrungsgemäß insbesondere (inner)städtische Lagen aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung interessant. Wenn die Neuzugewanderten bereits einige Zeit in Augsburg leben, werde oftmals in der aktuellen Wohnumgebung nach einer neuen Wohnung gesucht. Gründe hierfür werden von der organisierten Zivilgesellschaft darin gesehen, dass die Viertel bereits bekannt seien und beispielsweise die Kinder weiterhin dieselbe Schule besuchen können.

Da die Wohnungs- und Immobilienmärkte der umliegenden Landkreise ebenfalls durch die Nähe zur Metropole München geprägt sind, bieten auch weite Teile des suburbanen und ländlichen Raums kaum preisgünstigen Wohnraum (Hypo-Vereinsbank 2019: 3). Dies ist, so zeigen die Interviews mit den Zielgruppen, auch den Migrant*innen bewusst.

2.2.4 Umgang mit migrantisch geprägten Quartieren in Augsburg

Potenziale der Wohneigentumsbildung migrantischer Haushalte

Die Eigentumsbildung von Migrant*innen wird sowohl von der Verwaltung als auch der Zivilgesellschaft durchweg positiv gesehen, da sie als ein Zeichen des Ankommens und der Identifikation gewertet wird. Diese Entwicklung der stärkeren Verbundenheit zu Deutschland zeige sich auch in der Zunahme muslimischer Bestattungen in Augsburg. Es wird von einem vermehrten Interesse am Eigentumserwerb in Augsburg, insbesondere der zweiten Generation, berichtet. Kritisch wird von verschiedenen Ämtern jedoch angemerkt, dass durch die Eigentumsbildung, insbesondere bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch Steuerungsmöglichkeiten in der Belegung entfielen und damit leichter segregierte Bereiche entstehen könnten.

Kleinräumige monoethnische Segregationen werden von der Verwaltung und Zivilgesellschaft, aber auch von Wohnungsunternehmen und Teilen der Migrant*innen selbst negativ bewertet. Die Gründe hierfür zeigen jedoch eine große Spannweite. Während bei Migrant*innen besonders die Furcht vor Stigmatisierungen durch die Mehrheitsgesellschaft und der damit verbundenen

symbolischen Abwertung der segregierten Stadträume dominiert, sind es auf Seiten der Immobilien- und Wohnungswirtschaft Werterhaltungs- und (nachbarschaftliche) Konfliktvermeidungsstrategien, die einer kleinräumigen monoethnischen Belegung widersprechen. In dieser wird von allen Seiten ein Attraktivitätsverlust für breite Bevölkerungsteile vermutet. Insbesondere die Gefahr fehlender interethnischer Kontakte in monoethnischen Quartieren wird aus der Integrationsperspektive kritisch betrachtet.

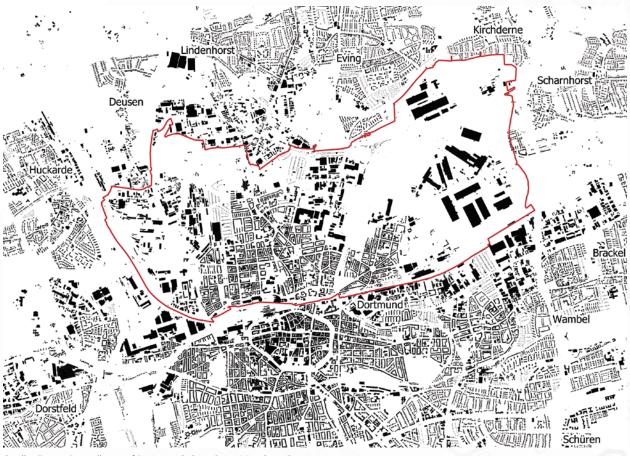
Potenziale migrantischer Architektur und Bauten

Bauprojekte, die sich gezielt an migrantische Zielgruppen wenden, sind in Augsburg bisher nicht bekannt und würden eher kritisch bewertet. Aus integrationspolitischer Sicht widersprächen diese den Mischungszielen und werden als integrationshemmend eingeschätzt. Durch eine Öffnung und Einbindung in das Quartier, um eine Abgeschlossenheit solcher Projekte zu vermeiden, könne aber ein Potenzial in der migrant*innenspezifischen Wohnraumversorgung gesehen werden. Dabei wird jedoch darauf hingewiesen, dass das gesellschaftliche Klima gegenüber Migrant*innen in Augsburg zwar insgesamt durchaus positiv sei, aufgrund der Anspannung am Wohnungsmarkt migrant*innenspezifische Wohnprojekte jedoch Neiddebatten über die Bevorteilung migrantischer Gruppen entfachen könnten. Als eine Lösung wird innerhalb der Verwaltung die Eingrenzung auf Zielgruppen wie "Familienwohnen" vorgeschlagen, die nicht migrant*innenspezifisch ausgerichtet seien und dennoch weite Teile der migrantischen Bevölkerung adressierten. Von Seiten der Migrant*innen wird eine migrant*innenspezifische Architektur ebenfalls eher abgelehnt, jedoch durchaus das Potenzial in der kultursensiblen Wohnraumgestaltung gesehen.





ABBILDUNG 17 - SCHWARZPLAN DORTMUND NORDSTADT



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von © OpenStreetMap Contributors

2.3.1 Stadtprofil Dortmund

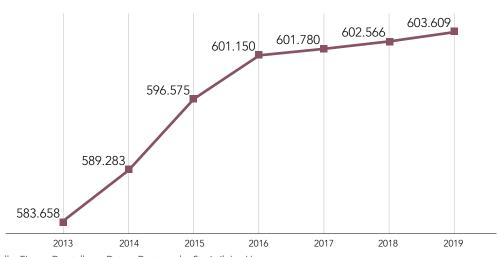
Die Stadt Dortmund liegt im Osten des Ruhrgebiets inmitten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Großstadt ist mit einer Bevölkerung von rund 602.000 Einwohner*innen die größte Stadt im Ruhrgebiet und wichtiger Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr (Stadt Dortmund 2019a). Sie liegt im Bereich des Regierungsbezirks Arnsberg und gliedert sich in zwölf Stadtbezirke und 170 statistische Unterbezirke. Das Dortmunder Stadtgebiet ist 280,7 km² groß und mit einer Bevölkerungsdichte von 2.147 Einwohner*innen pro Quadratkilometer besiedelt (Stadt Dortmund 2019a). Die alte Hansestadt ist über den Dortmund-Ems-Kanal, dessen Endpunkt der über 100 Jahre alte Dortmunder Hafen ist, mit der Nordsee verbunden.

Entgegen Bevölkerungsvorausberechnungen der letzten 20 Jahre steigen die Einwohner*innenzahlen in

Dortmund seit 2010 stetig. 2016 überstieg die Zahl der Einwohner*innen in Dortmund erstmals seit 1995 die 600.000er-Marke (s. Abb. 18).

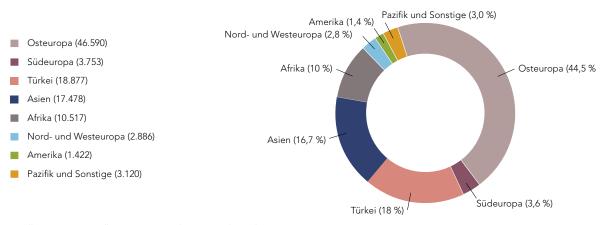
Die historische Entwicklung der Stadt Dortmund ist auch eine Historie der Migration. Viele Entwicklungen in der Zusammensetzung der Stadtgesellschaft lassen sich durch die Geschichte der Stadt erklären: Dem Arbeitskräftemangel der Ruhrgebietsindustrie in den 1960er Jahren wurde durch das Anwerben von Gastarbeiter*innen aus Italien, Griechenland, Portugal und Spanien entgegengewirkt. Der Zuzug von Menschen aus dem Ausland setzte sich fort, vermehrt wurden auch Arbeitskräfte aus der Türkei angeworben. Zu Beginn der 1980er Jahre erreichten viele Spätaussiedler*innen aus Polen die Stadt. Nach dem Mauerfall zogen viele Menschen aus den Staaten der ehemaligen Sowjetunion und aus Zentralafrika nach Dortmund, und mit der EU-Osterweiterung 2004 ging ein verstärkter Zuzug

ABBILDUNG 18 - BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER STADT DORTMUND VON 2013 BIS 2019



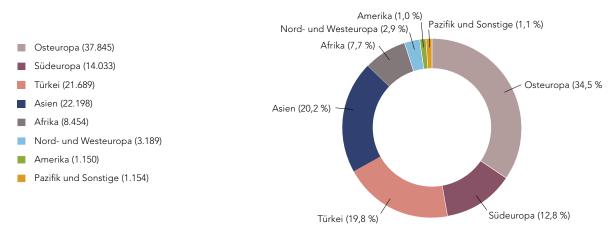
Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Dortmunder Statistik (o. J.)

ABBILDUNG 19 – DEUTSCHE BEVÖLKERUNG MIT MIGRATIONSHINTERGRUND IN DORTMUND AM 31.12.2018 NACH REGIONEN



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Stadt Dortmund 2019b:16

ABBILDUNG 20 – BEVÖLKERUNG MIT NICHT-DEUTSCHER STAATSANGEHÖRIGKEIT IN DORTMUND AM 31.12.2018 NACH REGIONEN



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Stadt Dortmund 2019b:16

aus Bulgarien und Rumänien nach Dortmund einher (Nagusch o. J.). Heute setzt sich die Dortmunder Bevölkerung zu mehr als einem Drittel aus Personen mit Migrationshintergrund, in der Definition des Statistischen Bundesamtes, zusammen (35,6 %). Diese teilen sich in fast 110.000 Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit und knapp 105.000 Deutsche auf. Bei den unter 18-Jährigen liegt der Anteil der Bevölkerung aus Einwanderungsfamilien sogar deutlich über 50 % (Stadt Dortmund 2019b: 15).

Das Bezugsland der größten Gruppen der Menschen aus Einwanderungsfamilien in Dortmund ist Polen, bedingt durch die Aussiedler*innen, Spätaussiedler*innen und die Arbeitsmigration der letzten Jahre. Auf Platz zwei der Gruppen aus Einwanderungsfamilien findet sich die Türkei als Bezugsland, wobei türkeistämmige Menschen auch die mit Abstand größte Gruppe der Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit bilden. Seit der vollständigen Arbeitnehmendenfreizügigkeit im Jahr 2014 ist außerdem die Zuwanderung aus Bulgarien und Rumänien stark angestiegen. Die rumänische und bulgarische Bevölkerung in Dortmund hat sich seit 2013 mehr als verdoppelt. Einen starken Anstieg hat auch die Gruppe der Spanier*innen zu verzeichnen. Die aktuell größte Zuwanderungsgruppe in Dortmund kommt aus Syrien: Seit 2013 ist die syrische Bevölkerung, bedingt durch Fluchtmigration, von weniger als 700 auf knapp 10.000 Personen angewachsen (Stadt Dortmund 2019b: 17).

Die steigenden Einwohner*innenzahlen der Stadt spiegeln sich auch auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt wider. Seit 2013 ist eine Anspannung in allen Segmenten zu beobachten: Die Angebotspreise steigen sowohl für Bestands- als auch für Neubauimmobilien und für Miet- wie Kaufpreise. Dies geht einher mit einer ungebrochenen Nachfrage nach Eigentumsimmobilien (Stadt Dortmund 2019c: 9). Die strukturelle Leerstandsquote liegt am 31.12.2018 bei nur 2,0 % (ebd.: 10).

In einer Bürger*innenumfrage aus dem Jahr 2018 geben 73 % der Befragten an, mit ihrer aktuellen Wohnsituation sehr oder eher zufrieden zu sein, wobei Befragte in der Wohnform Haus häufiger positive Bewertungen abgeben als Befragte in Wohnungen. Räumlich betrachtet liegt der höchste Zufriedenheitsanteil (82 %) im

Stadtbezirk Brackel vor (ähnlich hohe Werte erreichen aber auch die anderen südlichen Außenstadtbezirke und die Innenstadt-Ost). In der Innenstadt-Nord sind nur etwa 37 % der Befragten mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Etwa ein Drittel der befragten Dortmunder Bürger*innen beabsichtigt über kurz lang, die eigene seine Wohnsituation zu ändern, davon möchte über die Hälfte zukünftig zur Miete wohnen, 36 % wünschen sich eine eigene Immobilie (Stadt Dortmund 2018a: 14). Wohnungsmarktexpert*innen schätzen im Rahmen des kommunalen Stimmungsbarometers die Entwicklungen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt insbesondere im niedrigen und geförderten Preissegment als angespannt ein (Stadt Dortmund 2019c: 84). Probleme werden vor allem im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen und in hohen Bau- und Modernisierungskosten gesehen (ebd.: 87).

Quartiersprofil Nordstadt

Die Dortmunder Nordstadt – offiziell der Stadtbezirk Innenstadt-Nord – umfasst die drei Quartiere Hafen, Nordmarkt und Borsigplatz. Nördlich der Dortmunder Innenstadt gelegen und durch die Gleisanlagen des Hauptbahnhofs von ihr getrennt, liegt sie zwischen den einst großen Montan-Industrieflächen der Stadt. Westlich liegen der Güterbahnhof und der Dortmunder Hafen, über den Osten des Stadtbezirks erstreckt sich die Fläche der ehemaligen Westfalenhütte. Die nördliche Begrenzung des Stadtbezirks bilden Grünflächen wie der Fredenbaumpark und der Hoeschpark.

Der Bezirk Innenstadt-Nord ist mit einer Fläche von 1.444 ha und nahezu 60.000 Einwohner*innen (Stand 31.12.2018; Stadt Dortmund 2019d) der bevölkerungsreichste Stadtbezirk Dortmunds. Die soziodemographische Struktur des Bezirks ist dabei von hoher Diversität geprägt. Als wichtigstes Ankunfts- und Durchgangsquartier Dortmunds haben hier 73,5 % der Bewohner*innen einen Migrationshintergrund im Sinne der Statistik (Stadt Dortmund 2019b: 28), womit die Nordstadt weit über dem Dortmunder Durchschnitt von 35,6 % liegt (ebd.: 14).

Mit der Entwicklung der Stahlindustrie, des Hafens und des Bergbaus ist die Nordstadt als hochverdichtete Industrievorstadt Dortmunds in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden (Stadt Dortmund 2004: 4).

Die Nordstadt ist, ähnlich wie die Gesamtstadt Dortmund, insbesondere geprägt durch Zuzüge aus dem Ausland und gilt seit jeher als Ort der Sozialisation und Integration. Mitte des 19. Jahrhunderts wurden in der Nordstadt die ersten Häuser gebaut, die die Baracken und Notunterkünfte für die Arbeitenden ablösten. Im Zuge der Industrialisierung nahm die Nordstadt ihre städtebauliche Gestalt als Arbeiter*innenviertel an und wurde mit dem Bau der Eisenbahntrasse scharf von der restlichen Innenstadt abgetrennt. Diese räumliche Abgrenzung, ihre (Migrations-)Geschichte und soziale Probleme, denen sich die Nordstadt seit jeher stellen muss, machen das Quartier zu einem beliebten Forschungskontext und gaben Anlass für eine Aufnahme des Quartiers in das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt. Im Kontext des Bund-Länder-Programms werden verschiedene Projekte mit den Programmschwerpunkten Neue Urbanität und Image, Lokale Ökonomie und Soziale und ethnische Integration gefördert. In den Jahren 2000 bis 2006 wird die Nordstadt in ähnlich formulierten Aktionsschwerpunkten durch das EU-Programm URBAN II mit 28,5 Millionen Euro gefördert, das Landesprogramm "Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf" investierte in den 1990er Jahren ebenso in die Nordstadt. Seit den 1980er Jahren werden auch durch die kommunale Hand verschiedene Themen mit den "Nordstadt-Programmen" bearbeitet. Das Projekt nordwärts finanziert durch private und kommunale Mittel Teilprojekte im nördlichen Stadtgebiet (Nagusch o. J.).

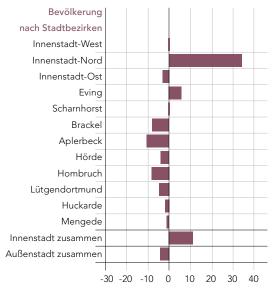
Heute stellt die Nordstadt die größte zusammenhängende gründerzeitliche Bebauung des Ruhrgebiets dar. Die Gebäude weisen hauptsächlich eine viergeschossige Blockrandbebauung auf, viele Fassaden verfügen noch heute über Gründerzeit- und Schmuckfassaden. Zwar werden diese als städtebauliches Potenzial erkannt, dennoch tritt vor allem der Modernisierungsund Sanierungsbedarf vieler Gebäude in den Vordergrund, wenngleich in den letzten Jahren viele Fassaden saniert wurden (u. a. Stadt Dortmund 2015a; Stadt Dortmund 2015b). Eine hohe Leerstandquote, Graffitis an den Häuserwänden und Defizite in der Sauberkeit, wie offensichtliche Vermüllung, sorgen dafür, dass der Gesamteindruck des Quartiers leidet (ebd.). In der Bürger*innenumfrage der Stadt Dortmund weisen die Quartiere der Nordstadt die geringsten Wohnzufriedenheiten auf und sind von hohen Wegzugsabsichten geprägt (Stadt Dortmund 2018a: 14). Größere Grünflächen am Rande der Quartiere, wie der Hoeschpark und der Fredenbaumpark, leisten einen wichtigen Beitrag zur Wohnumfeldqualität (Stadt Dortmund 2015a: 14 f.).

2.3.2 Wohnsituation von Migrant*innen in Dortmund

Wohnstandorte der Migrant*innen in Dortmund

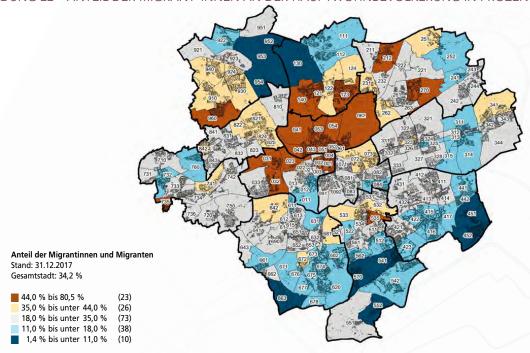
Eine Betrachtung der räumlichen Verteilung der Wohnstandorte von Migrant*innen im Dortmunder Stadtgebiet zeigt deutliche Differenzen zwischen den Bezirken auf. Zwar belegen Untersuchungen, dass die ethnische Segregation (hier auf die Gruppe der nicht-deutschen Staatsbürger*innen bezogen) für die Stadt Dortmund einem rückläufigen Trend unterliegt (Helbig/Jähnen 2018: 146). Gleichzeitig lassen sich aber weiterhin gro-Be Spannweiten hinsichtlich der Verteilung der migrantischen Wohnbevölkerung beobachten. So weist die Dortmunder Statistik für das Jahr 2018 einen Migrant*innenanteil von 73,5 % für den Bezirk Innenstadt-Nord aus. Demgegenüber stehen die Bezirke mit den niedrigsten Migrant*innenanteilen Aplerbeck (21,3 %), Hombruch (22,8 %) und Brackel (28,4 %) (Stadt Dortmund 2019b: 14). Die folgende Grafik (Abb. 21) zeigt

ABBILDUNG 21 – VERTEILUNG DER BEVÖLKERUNG MIT NICHT-DEUTSCHER STAATSANGEHÖRIGKEIT AUF DIE DORTMUNDER STADTBEZIRKE



Quelle: Eigene Darstellung; Stadt Dortmund, 2019b: 13





Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik 2019: 40

die Über- bzw. Unterrepräsentation nicht-deutscher Staatsbürger*innen in den zwölf Bezirken Dortmunds für das Jahr 2018. Dargestellt sind die Abweichungen in Prozentpunkten vom stadtweiten Durchschnittswert (18,2 %):

Neben dem Bezirk Innenstadt-Nord ist lediglich der Stadtbezirk Eving ebenfalls überdurchschnittlich stark durch nicht-deutsche Wohnbevölkerung geprägt. In einer zusammenfassenden Gegenüberstellung der innerstädtischen und der Außenbezirke zeigt sich eine deutliche Konzentration der nicht-deutschen Bevölkerung auf die innerstädtischen Bezirke.

Die Karte (Abb. 22) stellt die Anteile der Migrant*innen an der Hauptwohnbevölkerung auf kleinräumiger Ebene der 170 statistischen Unterbezirke Dortmunds dar.

Neben der Konzentration der migrantischen Bevölkerung im gesamten Bezirk Innenstadt-Nord und Teilen des nördlich anschließenden Bezirks Dortmund-Eving und dem Bereich östlich der City, fallen auch einzelne orange gekennzeichnete Quartiere im Außenbereich auf, die einen Migrant*innenanteil von 44 % und mehr aufweisen. Die Quartiere Scharnhorst im Osten und Hörde im Süden sind dabei maßgeblich durch Hochhaussiedlungen geprägt. Weiterhin fallen einzelne Quartiere an der westlichen und nordöstlichen Stadtgrenze durch einen kleinräumig hohen Migrant*innenanteil auf. Hier befinden sich größere Unterkünfte für Geflüchtete (Stadt Dortmund - Amt für Wohnen 2019: 57). Die starke Konzentration der migrantischen Bevölkerung in den Quartieren der Nordstadt tritt hier erneut deutlich zum Vorschein.

Aus einer in Dortmund durchgeführte Bürger*innenumfrage aus dem Jahr 2018 lassen sich einige Rückschlüsse auf die aktuelle Wohnsituation der Dortmunder Bevölkerung in den einzelnen Stadtbezirken ablesen. Dabei umfassen die veröffentlichten Ergebnisse der Bürger*innenbefragung leider keine detaillierten Ausweisungen der Ergebnisse migrantischer Bewohner*innen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Personen mit internationaler Geschichte in der Umfrage aufgrund geringerer Antwortquoten unterrepräsentiert waren (Dortmunder Statistik 2019: 1). Auch wenn damit keine

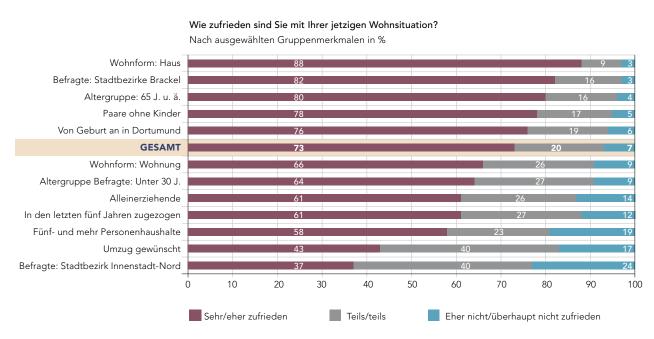
direkten Rückschlüsse auf die tatsächliche Wohnsituation migrantischer Bewohner*innen gezogen werden können, bieten die Ergebnisse einige Anhaltspunkte im Hinblick auf die Wohnzufriedenheit in migrantisch geprägten Quartieren wie der Nordstadt. So ist auffällig, dass die Nordstadt von den befragten Bewohner*innen insgesamt eher schlecht bewertet wird. Bei der Frage "Wie beurteilen Sie insgesamt die Lebensqualität in Ihrem Wohnviertel?" erreichte der Bezirk Innenstadt-Nord die schlechtesten Noten im Stadtvergleich. Und auch in den Aspekten "Sauberkeit", "Sicherheit" und "Grünflächenangebot in meinem Wohnviertel" erreicht der Stadtbezirk die niedrigsten Bewertungen Dortmunds (Dortmunder Statistik 2019: 19 ff.).

Hinsichtlich der Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot ergibt sich im Stadtbezirksranking jedoch ein anderes Muster. Hier bewerten 42 % der befragten Bewohner*innen der Nordstadt das Wohnungsangebot mit mindestens "befriedigend". Damit liegt der Bezirk Innenstadt-Nord in etwa im städtischen Durchschnitt (41 %) (Dortmunder Statistik 2019: 24).

Für eine Nachfrageanalyse zur Situation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt (Stadt Dortmund 2018a) wurde eine weitere Bürger*innenbefragung zur Einschätzung des Wohnungsmarktes durchgeführt. Dabei wurde auch die Wohnzufriedenheit abgefragt (Abb. 23). Auch in dieser Analyse wird jedoch keine Unterscheidung zwischen Migrant*innen oder Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit und Deutschen ohne internationale Geschichte ausgewiesen. Eine tiefere Betrachtung des Bezirks Innenstadt-Nord ermöglicht aber einige Beobachtungen, die Rückschlüsse auf migrantisch geprägte Quartiere Dortmunds insgesamt zulassen. So zeigen auch diese Ergebnisse, dass die befragten Bewohner*innen der Nordstadt die geringsten Zufriedenheitswerte zu ihrer aktuellen Wohnsituation angegeben haben.

Auch hinsichtlich der Umzugsabsicht spiegelt sich das Ergebnis. So lassen sich erhöhte konkrete Umzugsabsichten bei Befragten, die aktuell in der Innenstadt-Nord leben, beobachten (Stadt Dortmund 2018a: 14).

ABBILDUNG 23 – ANGABEN ZUR WOHNZUFRIEDENHEIT IN DER BÜRGER*INNENBEFRAGUNG DER STADT DORTMUND, 2018



Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Dortmund, 2018a: 14

Eine Befragung der umzugswilligen Haushalte zeigt auch hinsichtlich der bevorzugten neuen Wohnstandorte deutliche Differenzen zwischen den Dortmunder Quartieren. Während sich insgesamt rund zwei Drittel (ausschließlich oder auch) den aktuellen oder einen benachbarten Stadtteil vorstellen können, möchte in der Nordstadt nur etwa jede*r Dritte Umzugswillige wohnen bleiben (Stadt Dortmund 2018a: 16).

Wohneigentumsbildung migrantischer Haushalte in Dortmund

Über die finanzielle Ausstattung der Dortmunder Migrant*innenhaushalte sind keine genauen Daten verfügbar. Die Einkommensstatistik des Landes Nordrhein-Westfalens bietet keine Differenzierungen zwischen Herkunftsgruppen oder einzelnen Stadträumen. Dennoch kann hier festgehalten werden, dass das durchschnittliche verfügbare Einkommen je Einwohner*in (im Jahr 2016) in Dortmund 18.946 € betrug (IT NRW 2018: 69). Für die Ebene der Haushalte wurde die durchschnittliche Kaufkraft in Dortmund für das Jahr 2017 mit 42.886 € beziffert. Dies umfasst die Summe aller Nettoeinkünfte eines Haushalts. Auch hier ist keine Differenzierung nach migrantischer und nicht-migrantischer Bevölkerung möglich, Angaben zu den Beschäftigungsquoten lassen jedoch Rückschlüsse auf die schlechtere Einkommenssituation von migrantischen Haushalten in Dortmund zu: Waren im Jahr 2017 durchschnittlich 14,3 % der Erwerbspersonen in Dortmund arbeitslos, war es in der Gruppe der nicht-deutschen Staatsbürger*innen mit 30,4 % eine mehr als doppelt so hohe Quote (Bertelsmann-Stiftung: Wegweiser-Kommune 2020).

Eine Auswertung der Durchschnittsgehälter von Fachund Führungskräften und der Angebotsmieten zeigt für Dortmund einen Anteil der Jahresmiete am Brutto-Jahreseinkommen dieser Gruppe von 13 % und liegt damit deutlich unter hochpreisigen Großstädten wie München (30 %), Berlin (23 %) oder Hamburg (22 %) (Stepstone/immowelt 2019). Somit werden trotz den vergleichsweise eher geringeren Einkommen in Dortmund durch günstige Mietangebote eher unterdurchschnittliche Wohnkostenbelastungen für das Jahr 2018 attestiert.

Dennoch zeigen sich in der Stadt Dortmund auch höhere Mietbelastungsquoten bei Haushalten mit internationaler Geschichte, wie Holm/Junker (2019) auf Basis des Mikrozensus 2014 nachweisen konnten:

Bei Einpersonenhaushalten beträgt die Mietbelastungsquote für Migrant*innenhaushalte im Median 31 % und damit 3 % mehr als bei Haushalten ohne internationale Geschichte. Bei Mehrpersonenhaushalten beträgt die Differenz 2 % zulasten der Migrant*innenhaushalte. Diese verwenden 25 % des Einkommens für Mietzahlungen, während es bei Haushalten ohne Migrationshintergrund, in der Definition des Statistischen Bundesamtes, 21 % sind. Dabei ist zu beachten, dass hier keine Ausdifferenzierung in unterschiedliche Herkunftsgruppen erfolgt, die Autoren jedoch breite Spreizungen zwischen unterschiedlichen Herkunftsregionen vermuten (Holm/Junker 2019: 439) und die geführten Interviews diese Vermutung für Dortmund bestätigen.

Aus den Interviews mit Akteuren aus dem Feld der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Quartier Nordstadt wurde die hohe Bereitschaft der migrantischen Bewohner*innen zur Eigentumsbildung unterstrichen. Hier berichteten verschiedene Unternehmen und Beratungsstellen, dass im zunehmend angespannten Immobilienmarkt auch vermehrt heruntergewirtschaftete Bestände, oftmals im Zwangsversteigerungsverfahren, von Migrant*innen erworben würden. Dabei seien die Preise auch bei diesen Immobilien enorm gestiegen. Die Strategien hinter dem Eigentumserwerb unterscheiden sich deutlich. Während es für einige Migrant*innen eine klassische Kapitalanlage darstelle, die oftmals fremdvermietet werde (hier wurden auch häufig die ausbeuterischen Überbelegungen ("Matratzenvermietung") durch Zugewanderte aus Osteuropa angesprochen), fänden sich auch einige Selbstnutzende unter den Immobilienerwerber*innen. Über den Umfang migrantischer Eigentümer*innen ist leider keine Information bekannt, lokale Expert*innen von Seiten der städtischen Verwaltungen sowie aus der Zielgruppe sehen aber ein sehr hohes Interesse am Immobilienerwerb insgesamt.

IMPRESSIONEN AUS DORTMUND-NORDSTADT

















Das größte Gründerzeitquartier des Ruhrgebiets hat auch eine lange Tradition der Stadtforschung zu migrantisch geprägten Quartieren.

Quelle: ILS / BPD / Pim van den Berg

Die Unterscheidung von Zugewanderten der ersten und zweiten Generation, insbesondere der Türkeistämmigen, wird an der Eigentumsbildung im Quartier Nordstadt deutlich. Während die erste Generation ein geringeres Interesse an der Eigentumsbildung in Deutschland zeigte und eher Immobilienbesitz im Herkunftsland realisierte, sei die zweite Generation stärker mit Deutschland verbunden, berichten Wohnungsunternehmen und Vertretungen der migrantischen Zielgruppen. Entschied sich die erste Generation doch für einen Eigentumserwerb, seien häufig eher sanierungsbedürftige Gebäude zu einem Zeitpunkt erworben worden, als die Nordstadt von hohen Leerstandquoten gekennzeichnet war und diese günstig zu erwerben waren. In der zweiten Generation zeigen sich zwei verschiedene Strategien: Während für einige migrantische Aufsteiger*innen der Fortzug aus dem Quartier Nordstadt mit einer symbolischen Statusverbesserung verbunden wird, entscheidet sich ein Teil auch bewusst für den Verbleib im angestammten Quartier oder verbindet den Immobilienerwerb mit Investitionsstrategien zur Altersvorsorge. Dies wird von Interviewpartner*innen aus allen Bereichen insbesondere bei selbständig Tätigen ohne Ansprüche an die gesetzliche Rentenversicherung beobachtet. Die Gründe für den Fortzug liegen nicht allein in dem fehlenden Angebot an höherwertigem Wohnraum in der Nordstadt. Hier werden in den Interviews mit Verwaltung und Organisationen im Quartier durchaus kleinräumige Stadtlagen identifiziert, die qualitativ hochwertigen Wohnraum bieten. Die Interviewpartner*innen berichten, dass die Fortzugsentscheidungen vielmehr unter den Aspekten der Sicherheit und an die Bedarfe der Kinder angelehnt erfolgten und ruhigere Lagen mit guten Schulen in der Nachbarschaft, im besten Fall als Einfamilienhaus mit eigenem Garten, bevorzugt würden.

Zugänglichkeit und Diskriminierung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt

Hinsichtlich der Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes in Dortmund für Migrant*innen kann eine deutliche Benachteiligung festgestellt werden, die in allen Interviews mit zivilgesellschaftlichen Akteuren genannt wurde. Es wurde berichtet, dass weniger institutionelle Wohnungsanbietende, sondern privat vermietende Einzeleigentümer*innen oftmals größere Vorbehalte gegen migrantische Bewerber*innen äußerten.

Dabei scheint die Nordstadt eine Sonderrolle einzunehmen, da hier insbesondere finanziell schlecht ausgestatte Migrant*innenhaushalte und Neuzugewanderte (insbesondere Geflüchtete und Zugewanderte aus Rumänien und Bulgarien) einen besseren Zugang haben als in anderen Stadtquartieren. Dies wird von den in der Nordstadt aktiven städtischen und zivilgesellschaftlichen Interviewpartner*innen neben der allgemeinen Verfügbarkeit von eher günstigen Wohnungen in der Nordstadt auch mit der kulturellen Nähe, die sich vor allem über die Sprache (insbesondere Türkisch und Arabisch) ausdrückt, oder bestehenden Netzwerken zu Quartiersbewohner*innen begründet.

Dabei wird von den befragten Expert*innen der Immobilienwirtschaft eine deutliche Unterscheidung zwischen den Zugangsproblemen einzelner Migrant*innengruppen aufgezeigt. Während Menschen aus südund westeuropäischen Ländern oder Polen weniger generelle Probleme bei der Wohnraumversorgung unterstellt werden, werden für Teile der Personen aus arabischen Kontexten und insbesondere auch Menschen aus Rumänien und Bulgarien viele Probleme benannt. Zum einen greifen hier Leitbilder der ethnischen Mischung, die zulasten der Migrant*innen ausgelegt werden und ihnen den Zugang zu einzelnen Beständen durch die Vermietungspolicy verwehren. Zum anderen greifen auch rassistischen Stereotype, beispielsweise reproduziert mit dem Begriff der "Armutszuwanderung", die sich in einer generellen Ablehnung einzelner Nationalitäten oder Volksgruppen in den eigenen Beständen durch vermietende Eigentümer*innen äußern. Auch scheinen migrantische Makler*innen und Vermieter*innen nicht per se weniger diskriminierend zu handeln. Zwar können die sprachlichen Gemeinsamkeiten insbesondere unter Türkeistämmigen und bulgarischen Migrant*innen die Zugänglichkeit erhöhen, jedoch berichten Interviewpartner*innen aus Immobilienwirtschaft, organisierter Zivilgesellschaft und städtischer Vertretung gleichermaßen auch von ausbeuterischen Verhältnissen.

Den befragten Expert*innen waren keine Akteure bekannt, die sich auf die Zielgruppe der Migrant*innen fokussieren und spezielle Ansprachestrategien verfolgen. Zwar gibt es Hinweise, dass einzelne Immobilienbüros mit türkischer Geschäftsführung besonders aktiv in der Nordstadt zu agieren scheinen. Dass hierdurch im besonderen Maße migrantische Gruppen adressiert würden, ließe sich jedoch nicht belegen. Ebenso sind die Onlinepräsenzen der Firmen ausschließlich in deutscher Sprache verfügbar.

Auch scheinen die institutionellen Wohnungsanbietenden, die im Bezirk Innenstadt-Nord besonders viele Bestände aufweisen, keine besonderen Strategien entwickelt zu haben, die über die einfache Übersetzung von Hausordnungen und Ähnlichem hinausgehen. Viel eher wird auch von Seiten der Wohnungswirtschaft auf die Bedeutsamkeit interkultureller Kontakte zur Integration hingewiesen.

Die Stadt Dortmund hat diskriminierende Praktiken auf dem Wohnungsmarkt bereits früh als Thema erkannt. Insbesondere der in der Dortmunder Nordstadt ansässige Planerladen e. V., der sich bereits seit den 1980er Jahren in der Antirassismusarbeit engagiert, ist hier ein entscheidender Akteur (Planerladen o. J., Planerladen 2012). Bereits 2011 führte der Verein gemeinsam mit dem Integrationsrat der Stadt Dortmund ein Siegel ein, mit dem sich Wohnungsanbietende für die "Herkunftsunabhängige Gleichbehandlung bei Vermietung" von Wohnraum auszeichnen lassen konnten. Die Verbreitung ist jedoch auch knapp zehn Jahre nach der Einführung des Labels nicht sehr stark.

Gleichwohl wird in den kommunalen Konzepten der Stadt Dortmund weiterhin eine Defizitperspektive auf Migration allgemein ersichtlich. So wird für die Typisierung von Quartieren als "sozial auffällige Quartiere" neben ökonomischen Faktoren wie der Transferleistungsbezugsquote auch der Migrant*innenanteil als benachteiligendes Merkmal herangezogen (Stadt Dortmund - Amt für Wohnen 2019: 38).

Über strukturelle Diskriminierung auf dem Wohneigentumsmarkt können hier keine weiteren Angaben gemacht werden. Sowohl zivilgesellschaftliche Akteure als auch immobilienwirtschaftliche Expert*innen sehen jedoch deutlich weniger diskriminierende Handlungen als auf dem Mietwohnungsmarkt. Von den interviewten Expert*innen konnte nur vereinzelt von Benachteiligungen auf dem Wohneigentumsmarkt berichtet werden. In diesen Fällen waren die Verkäufer*innen private Immobilieneigentümer*innen, die vermutlich aus persönlichen rassistischen Überzeugungen nicht an Migrant*innen verkaufen wollten. Bei institutionellen Immobilienverkäufer*innen (Projektentwickelnde und Makler*innen) konnte niemand über dieses Phänomen berichten. Einzig statistische Diskriminierungen aufgrund der Wohnlagen, die über Punktesysteme zu geringeren Kreditangeboten führen, wurden von Mitgliedern der Zielgruppe und Immobilienexpert*innen als mögliche Benachteiligung erkannt.

2.3.3 Wohnbedarfe/-wünsche von Migrant*innen in Dortmund

Aus den Interviews mit Vertreter*innen von Zivilgesellschaft und Wohnungswirtschaft wurde deutlich, dass es vor allem im Segment der großen Wohnungen deutliche Defizite gibt. Insbesondere Familien mit geringen Einkommen könnten laut Vertretung der städtischen Verwaltung und der Wohnungsunternehmen dabei aktuell kaum mit entsprechenden Angeboten versorgt werden.

Die Ergebnisse der Analyse der Nachfragesituation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt bestätigen dieses Ergebnis. Hier werden neben Wohnungslosen, Geflüchteten und Menschen mit Behinderung explizit (einkommensschwache) Familien als Zielgruppe mit Versorgungsproblemen benannt (Stadt Dortmund 2018a: 24). Auch für (hochqualifizierte) nicht-deutsche Arbeitsmigrant*innen fehlt es in Dortmund an entsprechendem Angebot mit zeitlich begrenzten Mietverträgen (ebd.).

Spezifische Wohnbedarfe Dortmunder Migrant*innengruppen

Die aktuellen Wohnungsmarktberichte der Stadt Dortmund weisen die Gruppe der Migrant*innen nicht als gesondert zu betrachtende Zielgruppe aus. Zwar werden High Potentials sowie nicht-deutsche Studierende als Personengruppe mit spezifischen Bedarfen auf dem Wohnungsmarkt herausgestellt, kulturelle Besonderheiten oder Unterschiede zwischen den Migrant*innengruppen jedoch nicht weiter betrachtet. Hier steht eher

die Verfügbarkeit von qualitativ hochwertigen möblierten Wohnungen zur kurzfristigen und temporären Anmietung im Fokus (Stadt Dortmund 2018a: 21).

Aus den Interviews mit Vertreter*innen der migrantischen Zivilgesellschaft geht hervor, dass insbesondere für die Nachkommen der Gastarbeiter*innen, die in Deutschland sozialisiert wurden, keine spezifischen Bedarfe erkannt würden. Dabei ist jedoch einschränkend anzumerken, dass unter den Bedingungen der zunehmenden Anspannung des Dortmunder Wohnungsmarktes durchaus Abstriche bei den persönlichen Wohnwünschen gemacht würden.

Unterschiede in der Wohnkultur, die teilweise zu nachbarschaftlichen Konflikten führen könnten, wurden von Seiten von Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft benannt. Beispielhaft wurde hier das Lagern der Schuhe im Treppenhaus als möglicher Konfliktauslöser angeführt. Gleichzeitig wird jedoch die Gefahr betont, solche Alltagskonflikte, die eher mit der Lebensführung als der Herkunftsregion erklärt würden, zu kulturalisieren. Weiterhin wurde deutlich, dass die Freiflächen im Wohnumfeld von migrantischen Quartiersbewohner*innen stark genutzt würden. Gründe hierfür werden von Wohnungsunternehmen jedoch vorwiegend in den beengten Wohnverhältnissen gesehen, die eine Verlagerung des Alltagslebens in den öffentlichen Raum forcierten.

Eine Besonderheit der Dortmunder Migrant*innenhaushalte im Vergleich zur Bevölkerung ohne internationale Geschichte wird in der oftmals größeren Haushaltszusammensetzung benannt. In Kombination mit eher geringen finanziellen Ausstattungen führten diese zu einem erhöhten Bedarf an großem und preisgünstigem Wohnraum, der, wie schon benannt, aktuell nicht gedeckt werden könne.

Präferierte Wohnstandorte, Bauweisen und Wohngestaltung Dortmunder Migrant*innengruppen

Angaben über spezielle Anforderungen an den Grundriss, die Architektur oder die Einrichtung wurden von den Dortmunder Interviewten nicht benannt oder negiert. Hinsichtlich der präferierten Wohnstandorte las-

sen sich hingegen aus den geführten Interviews zwei unterschiedliche Strategien erkennen: Eine Gruppe suche bewusst die Nähe zur eigenen Ethnie und individuellen Netzwerken und ziehe deshalb in die Nordstadt oder verbleibe auch nach einem sozialen Aufstieg in diesem Quartier. Für diese Gruppe könne auch der Immobilienerwerb in der Nordstadt von Interesse sein, vermuten städtische Vertreter*innen. Die andere Gruppe ziehe bewusst aus dem ethnisch segregierten Viertel fort. Diese Aufsteigerhaushalte präferierten nach Angaben der Interviewpartner oftmals ruhige Lagen am Stadtrand, in denen sie Eigentum im Neubau (möglichst frei stehendes mit Garten) realisieren könnten. Hier würden laut migrantischen Selbstorganisationen eher fehlende Angebote in anderen Stadtlagen zu einem Verbleib oder Zuzug in die Nordstadt beitragen. Die Bedeutung von religiösen Stätten und kulturellen Einrichtungen im unmittelbaren Wohnumfeld bei der Wohnstandortwahl von migrantischen Haushalten konnte in unseren Interviews für Dortmund nicht nachgewiesen werden.

2.3.4 Umgang mit migrantisch geprägten Quartieren in Dortmund

Potenziale der Wohneigentumsbildung migrantischer Haushalte

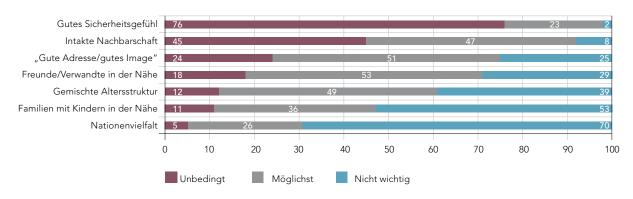
Die Wohneigentumsbildung wird nicht uneingeschränkt positiv bewertet, da die unterschiedlichen Besitzverhältnisse in der Nordstadt Quartiersentwicklungsprozesse erschweren können. Zum einen führen die vielen privaten Gebäudeeingentümer*innen zu einer Vielzahl von Akteuren, die für Investitionen mobilisiert werden müssen. So existieren wohnungswirtschaftliche Bündnisse in der Nordstadt aktuell vorwiegend unter den institutionellen Anbietern mit größeren Beständen im Quartier.

Zum anderen können insbesondere bei Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern die Eigentumsstrukturen eine Aktivierung zusätzlich erschweren. So sind Investitionsentscheidungen in Wohneigentümer*innengemeinschaften aufgrund der erforderlichen Einigung (bei Investitionsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum) per se komplexer als bei Gebäudeeigentümer*innen. Die komplexen Eigentums-

ABBILDUNG 24 - AUSWERTUNG DER BÜRGER*INNENBEFRAGUNG 2018 ZUM THEMENFELD "SOZIALES WOHNUMFELD/NACHBARSCHAFT"

Welche Anforderungen haben Sie an Ihre Wohnung und das Wohnumfeld?

"Soziales Wohnumfeld/Nachbarschaft" in % der Befragten mit Umzugswunsch (Ranking nach Summe "unbedingt/möglichst")



Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Dortmund, 2018a: 19

strukturen in Mehrfamilienhäusern werden von in der Nordstadt aktiven städtischen und privaten Immobilien-Expert*innen zudem als ursächlich für einige baufällige "Problemimmobilien" ausgemacht.

Im Sinne der Quartiersentwicklung in der Nordstadt sollte allerdings, so die Meinung eines Wohnungsunternehmens, versucht werden, aufstiegsorientierte Migrant*innenhaushalte im Viertel zu halten. Hierdurch sollen vor allem nachbarschaftliche Strukturen gestärkt werden.

Gleichzeitig gibt es seitens der Stadtverwaltung die Einordnung des Bezirks Innenstadt-Nord als Ankunftsquartier, das per se durch hohe Fluktuation gekennzeichnet ist und mit der Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum eine wichtige Funktion insbesondere für ökonomisch weniger gut aufgestellte Neuzugewanderte erfüllt. In diesem Narrativ sei die Aufwertung des Bezirks Innenstadt-Nord nicht ausschließlich positiv zu bewerten, sondern es spielen auch Verdrängungsdynamiken durch Gentrifizierungsprozesse eine Rolle. Diese Diskussion hat in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen (Guth 2019).

Die Bürger*innenbefragung "Nachfrageanalyse zur Situation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt" aus dem Jahr 2018 zeigt deutlich, dass die Dortmunder Bevölkerung insgesamt der ethnischen Diversität im eigenen Wohnumfeld kaum (positive) Bedeutung beimisst. Nur von etwa einem Drittel der Befragten wird der Aspekt einer Nationenvielfalt in der Nachbarschaft als "unbedingt" oder "möglichst" vorhanden beschrieben. Für die Übrigen etwa 70 % hingegen scheint die ethnische Zusammensetzung der Nachbarschaft keine Rolle zu spielen, oder eine möglichst heterogene Nachbarschaft wird sogar abgelehnt. Daraus kann jedoch nicht gefolgert werden, dass von der Mehrheit der Dortmunder Bevölkerung eher ein ethnisch homogenes Wohnumfeld gewünscht wird, da diese Richtung nicht abgefragt wurde bzw. entsprechende Angaben fehlen (s. Abb. 24).

Auch von den Interviewten wird betont, dass die Dortmunder Nordstadt durch ihre Vielfalt durchaus auch für Studierende oder andere Milieus ohne internationale Geschichte, die die Interkulturalität und Diversität des Quartiers schätzen, interessant sei.

Potenziale migrantischer Architektur und Bauten

Größere Gebiete mit Wohnneubauprojekte, die sich explizit an migrantische Zielgruppen richten, sind bisher nicht bekannt. Kleinere Projekte, die auf spezielle Zuwanderungsgruppen ausgerichtet sind, existieren durchaus in der Dortmunder Nordstadt. Diese Projekte verfolgen jedoch eher sozialarbeiterische Ziele für besonders benachteiligte und hilfsbedürftige Migrantengruppen aus Osteuropa oder neuzugewanderte Geflüchtete. Für Migrant*innen der Mittelschicht sind unseren Interviewpartner*innen hingegen keine speziellen Projekte bekannt.

Auch von den befragten Migrant*innen selbst werden die Wünsche nach besonderer Architektur eher negiert und die Heterogenität der Geschmäcker, Wohnvorstellungen und -bedarfe betont. So würden finanziell gut situierte Migrant*innen ihre individuellen Wünsche durch die private Zusammenarbeit mit Architekten verwirklichen können. Für die migrantische Mittelschicht ist die Architektur hingegen von untergeordneter Bedeutung, insbesondere auf dem als zunehmend angespannt empfundenen Dortmunder Wohnungsmarkt. Eine Sonderrolle nehmen hier ältere Migrant*innen ein, für die durchaus ein spezifischer Bedarf erkannt wird, da Seniorenbetreuungen und -pflegeangebote selten kultursensible Leistungen anbieten und oftmals auf Seiten der Migrant*innen deutsche Sprachkenntnisse fehlen. Hier würden spezifische Angebote für diese Zielgruppe sehr gut angenommen.

In der Neubauplanung für die migrantische Mittelschicht wurden hingegen von der befragten Zielgrup-

pe keine standardisierbaren spezifischen Bedarfe oder Vorlieben benannt. Hier müsse eher die Flexibilität der Grundrisse und Bauweisen in der Planung stärker berücksichtigt werden, sodass auch strengeren religiösen Bedarfen hinsichtlich der Raumaufteilung und Einsehbarkeit besser entsprochen werden kann, ohne spezifische Grundrisse anzulegen, die für andere Gruppen unattraktiv erscheinen und damit (mono)ethnische Konzentrationen befördern würden.

Von Seiten der Stadtentwicklung würden solche Projekte, die sich auch in ihrer Gestaltung an migrantische Zielgruppen richten können, hingegen nicht per se negativ betrachtet, wobei durchaus Problematiken benannt wurden: So müsse eine mögliche Stigmatisierung bedacht und die Kommunikation im Sinne eines "Themenwohnens" von vornherein offen gestaltet werden. Auch die Gefahr einer Neiddebatte bei der Verengung von Wohnneubauprojekten auf bestimmte Zielgruppen wird gesehen. Dabei wird insbesondere die Notwendigkeit der Öffnung solcher migrantischer Quartiere nach außen und die Einbindung ins Quartier betont. Die Bedeutung von Begegnungsräumen wird hervorgehoben, um intersoziale und interethnische Kontakte zu fördern und möglichen Abschottungsdynamiken entgegenzuwirken. Gleichwohl wird deutlich, dass solche Projekte, wenn sie eine homogene Bewohnerstruktur aufweisen, auch dem verfolgten Ideal eines heterogenen und kleinräumig gemischten Quartiers widersprechen.

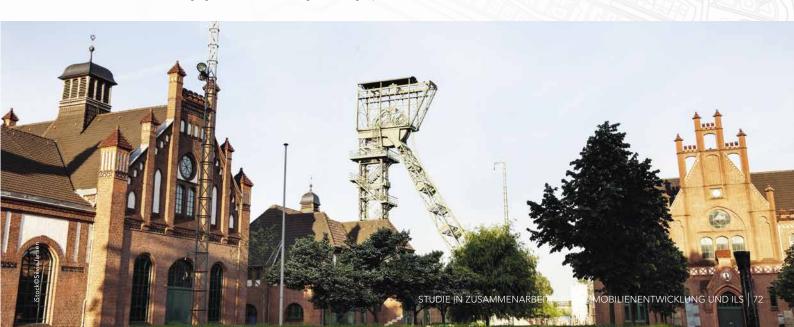
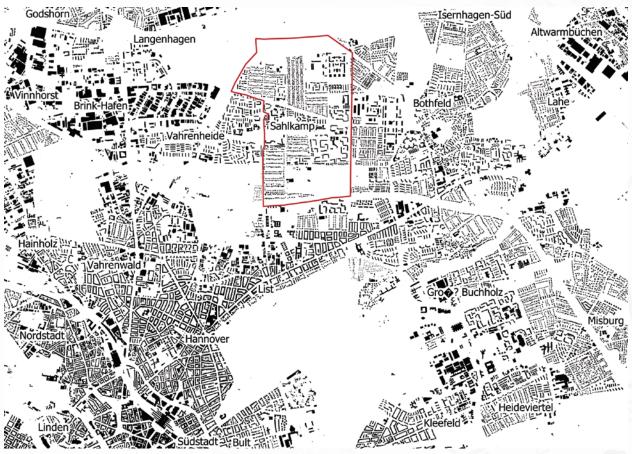




ABBILDUNG 25 - SCHWARZPLAN HANNOVER-SAHLKAMP



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von © OpenStreetMap Contributors

2.4.1 Stadtprofil Hannover

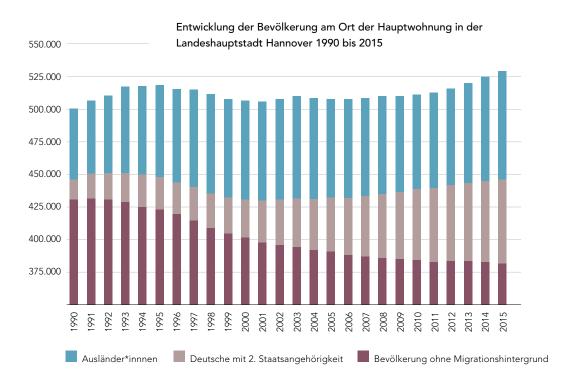
Hannover liegt als niedersächsische Landeshauptstadt im Tal der Leine und grenzt im Süden an die Ausläufer des Weserberglands. Mit ihren 545.107 Einwohner*innen (Stand 31.12.2018, LHH 2019: 13) ist sie die größte Stadt Niedersachsens und bildet mit 20 anderen Gemeinden den Kommunalverband Region Hannover. Die Stadt Hannover besteht aus 13 Stadtbezirken, die aus 51 Stadtteilen zusammengesetzt sind. Die Gesamtfläche der Stadt beläuft sich auf 204,21 km², die Bevölkerungsdichte beträgt 2.669 Einwohner*innen pro Quadratkilometer (LHH 2019:8).

Abbildung 26 zeigt die Entwicklung der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in Hannover von 1990 bis 2015 differenziert nach Deutschen (mit und ohne zweite Staatsangehörigkeit) und Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit. Zu erkennen ist, dass trotz einer

gesamten Bevölkerungsabnahme ab Mitte der 1990er Jahre die Zahl der Menschen aus Einwanderungsfamilien kontinuierlich stieg. Die Bevölkerungszunahme seit Mitte der 2010er Jahre ist vor allem auf die Zunahme der Bevölkerung von Eingewanderten und ihren Nachkommen zurückzuführen.

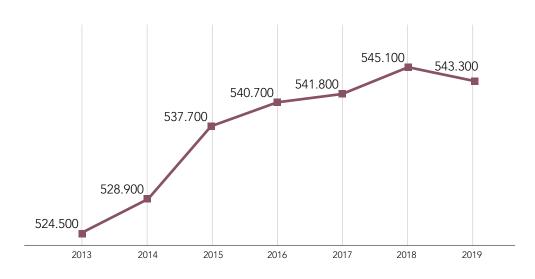
Auch in den aktuelleren Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung ist ein deutliches Bevölkerungswachstum zu erkennen (s. Abb. 27). Dieses Wachstum entfiel zu 95 % auf Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit und nur zu 5 % auf Personen mit deutscher oder mehrfacher Staatsangehörigkeit (LHH 2020a: 3 f.). Die größten Zuwächse sind in der Bevölkerung mit syrischer, irakischer, bulgarischer und rumänischer Staatsangehörigkeit verzeichnet (LHH 2018b: 10). Die untypische Bevölkerungsabnahme im Jahr 2019 lässt sich durch eine Bereinigung des Melderegisters im Zuge der EU-Wahlen und den geringeren Zuwachs bei der Zahl der

ABBILDUNG 26 - ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IN HANNOVER 1990 BIS 2015



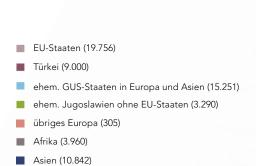
Quelle: Eigene Darstellung, LHH 2015a: 4

ABBILDUNG 27 – BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER STADT HANNOVER VON 2013 BIS 2019

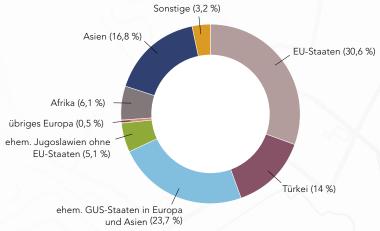


Quelle: Eigene Darstellung nach LHH 2020a: 4

ABBILDUNG 28 – DEUTSCHE BEVÖLKERUNG MIT WEITERER STAATSANGEHÖRIGKEIT IN HANNOVER AM 01.01.2015 NACH REGIONEN

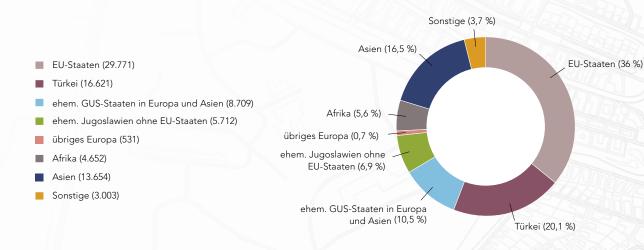


Sonstige (2.074)



Quelle: Eigene Darstellung nach LHH 2015a: 10 ff.

ABBILDUNG 29 – BEVÖLKERUNG MIT NICHT-DEUTSCHER STAATSANGEHÖRIGKEIT IN HANNOVER AM 01.01.2015 NACH REGIONEN



Quelle: Eigene Darstellung nach LHH 2015a: 10 ff.

Asylsuchenden und Geflüchteten erklären. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund, in der Definition des Statistischen Bundesamtes, liegt in der Gesamtstadt Hannover bei 31,8 %, wovon 13,1 % Deutsche mit einer weiteren Staatsangehörigkeit und 18,7 % Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit sind (LHH 2019:29).

Die aktuellsten veröffentlichten Zahlen zu den Bezugsbzw. Herkunftsländern der nicht-deutschen Bevölkerung und der Bevölkerung mit weiterer Staatsbürgerschaft sind aus dem Jahr 2015 (Abb. 28; Abb. 29). Diese Zahlen können heute als Hinweis auf aktuelle Verhältnisse genutzt werden, die Migrationsströme der letzten Jahre sind allerdings nicht berücksichtigt. Die größten Gruppen der nicht-deutschen Bevölkerung stammen aus der Türkei, Polen, Griechenland und Italien. Die größten Gruppen der deutschen Bevölkerung mit weiterer Staatsangehörigkeit sind diejenigen mit polnischer, türkischer, iranischer und kasachischer Staatsangehörigkeit. Diese Verteilungen lassen sich durch die Geschichte der Migration in Hannover ansatzweise erklären: Hannover war nach dem zweiten Weltkrieg von starker Zuwanderung geprägt, insbesondere bedingt durch den Bau der Messe und eines neuen Volkswagenwerkes. Für diese Unternehmen wurden Arbeitskräfte aus Südeuropa und der Türkei angeworben (May 2013).

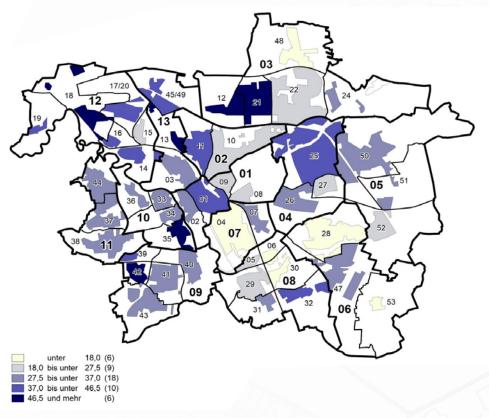
Der Wohnungsmarkt in Hannover ist seit 2012 bedingt durch das Bevölkerungswachstum und entsprechende Nachfragesteigerungen von deutlichen Preissteigerungen und Anspannung gekennzeichnet. Die Angebotsmieten steigen seit 2010 jährlich durchschnittlich um 4,5 % (LHH 2018c: 13). Das starke Bevölkerungswachstum und die im Verhältnis schleppend laufende Wohnraumfertigstellung führen zu einem erheblichen Bedarf an neuem Wohnraum. Insbesondere gestiegen ist der Bedarf an kostengünstigem Wohnraum, dem die Landeshauptstadt Hannover mit der "Hannoverschen Wohnungsbauinitiative 2016" begegnet. Diese beinhaltet eine Verpflichtung der Wohnungswirtschaft, jedes Jahr mindestens 1.000 Wohnungen zu bauen, von denen 25-30 % als öffentlich geförderte Wohnungen entstehen, während die Landeshauptstadt sich zu der Schaffung von neuem Baurecht für 500 bis 700 Grundstücke verpflichtet (Region Hannover 2019: 72 f.).

In einer Repräsentativerhebung aus dem Jahr 2019 bewerten knapp 83 % der Einwohner*innen die Wohnund Lebensbedingungen in ihrem Stadtteil in Hannover als "gut" oder "sehr gut" (LHH 2020b:31). Eine Wanderungsmotivbefragung aus dem Jahr 2017 zeigt, dass die zunehmende Wohnungsknappheit des Hannoverschen Wohnungsmarktes sich auch auf das Umzugsgeschehen niederschlägt. Die absolute Zahl der Umzüge hat in den Jahren seit 2004 stark abgenommen. Als Motivation für Umzüge nennen die meisten Befragten mehrere Gründe: 42 % der umziehenden Haushalte wünschen sich eine größere Wohnung, 22 % eine Wohnung mit Terrasse, Balkon oder Garten und 20 % eine ruhigere Wohnlage (LHH 2017a: 6).

Quartiersprofil Sahlkamp

Der Stadtteil Hannover Sahlkamp liegt im Nordosten der Stadt Hannover und bildet mit den Stadtteilen Bothfeld, Vahrenheide, Isernhagen-Süd und Lahe den Bezirk Bothfeld-Vahrenheide. Der Sahlkamp mit seinen 14.368 Einwohner*innen und knapp 6.500 Haushalten wird im Norden von der Autobahn A2, im Süden durch den Mittellandkanal und im Osten und Westen von stark befahrenen Straßen begrenzt. Auf einer Fläche von 3,14 km² findet sich im Sahlkamp eine Einwohner*innendichte von 4.576 Einwohnern pro Quadratkilometer (LHH 2019:8). Der Stadtteil wurde erst in den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts bebaut und war bis dahin eine unbesiedelte Heidelandschaft, die Landwirt*innen aus der Umgebung zugeteilt und vom Militär zu Übungszwecken genutzt wurde. Baustrukturell liegt dem Quartier ein einheitliches Konzept des zeittypischen "gegliederten und aufgelockerten" Städtebaus mit sich wiederholendem Bebauungsmuster in Fertigbauweise zugrunde (LHH 2015b: 22). Es dominieren Einfamilienhausgebiete mit großen Gartenflächen aus den 1950er und 1960er Jahren. Bekannt ist der Stadtteil jedoch insbesondere für die Hochhaus-Großwohnsiedlung, die in den 1970er Jahren mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus im Quartier Sahlkamp-Mitte entstand. Seit 2009 ist Sahlkamp-Mitte als "Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf" Teil des Bund-Länder-Programms "Soziale Stadt" (LHH 2015b: 5). Im Jahr 2010 wurde es förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Als Grund hierfür gibt die Stadt Hannover an, dass "das ehemals modern konzipierte Wohngebiet

ABBILDUNG 30 – ANTEIL DER NICHT-DEUTSCHEN STAATSANGEHÖRIGEN SOWIE DER DEUTSCHEN MIT WEITERER STAATSANGEHÖRIGKEIT IN HANNOVER 2019 AUF EBENE DER STADTTEILE IN %



Quelle: LHH 2020c: 29

mit grünen Abstandsflächen [heute] die siedlungstypischen Mängel im architektonischen Erscheinungsbild der Gebäude und Hauseingänge auf[weist] und [...] unter mangelnden Angeboten in der Gestaltungs-, Nutzungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen und privaten Umfelds [leidet]" (LHH o. J.). Im Rahmen des Programms sollen nicht nur bauliche, sondern auch soziale und infrastrukturelle Angebote im Stadtteil weiterentwickelt und verbessert werden.

Der Hannoveraner Sahlkamp ist von einer diversen soziodemographischen Struktur geprägt. Der Hannoveraner Sahlkamp ist von einer diversen soziodemographischen Struktur geprägt. Etwa die Hälfte der Bevölkerung hat eine internationale Geschichte und knapp ein Drittel sind Menschen mit nicht-deutscher

Staatsangehörigkeit (LHH 2020c: 33). Der Anteil an Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit ist insbesondere geprägt durch Staatsangehörige des vorderen Orients, vertreten primär durch syrische Bevölkerung sowie aus der EU Stammende mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit, vermehrt aus Griechenland und Polen. Die Haushaltsstruktur im Stadtteil ist durch einen hohen Familienanteil mit häufig drei oder mehr Kindern geprägt, Einpersonenhaushalte gibt es im Vergleich zur Gesamtstadt weniger (LHH 2018d: 11). Die Arbeitslosenquote liegt mit 10,4 % im Sahlkamp weit höher als die Quote der Gesamtstadt (6,3 %) (LHH 2020c: 7). Der Anteil des Wohnungsleerstands an allen Wohnungen wird im Sahlkamp zum 15.03.2019 auf ca. 1,3 % geschätzt und liegt damit nochmals unter der gesamtstädtischen Leerstandquote von 1,7 % (ebd.).

2.4.2 Wohnsituation von Migrant*innen in Hannover

Wohnstandorte der Migrant*innen in Hannover

Die Wohnstandorte der migrantischen Bevölkerung Hannovers werden in den kommunalen Veröffentlichungen auf der Ebene der Stadtbezirke und Stadtteile ausgegeben. Für den Stichtag 31.12.2019 wurde die in Abbildung 30 dargestellte Verteilung der nicht-deutschen Staatsbürger*innen und Deutschen mit internationaler Geschichte ausgewiesen.

Zum 31.12.2019 stammten 32,3 % der Hannoveraner Bevölkerung aus Einwanderungsfamilien. Etwa ein Fünftel der Bevölkerung hat eine nicht-deutsche Staatsbürgerschaft (19 %) und weitere 13,3 % waren Deutsche mit internationaler Geschichte. Im Bezirk Bothefeld-Vahrenheide (Nummer 03) lag der Anteil der migrantischen Bevölkerung mit 37,1 % deutlich über dem stadtweiten Durchschnitt, wobei innerhalb des Bezirks nochmals deutliche Spannweiten existieren (von 15,3 % in Isernhagen-Süd (Nummer 48) bis 59,2 % in Vahrenheide (Nummer 12). Der Hannoveraner Sahlkamp ist von einer diversen soziodemographischen Struktur geprägt. Etwa die Hälfte der Bevölkerung hat eine internationale Geschichte und knapp ein Drittel sind Menschen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit (LHH 2020c: 33).

Das Sanierungsgebiet Sahlkamp wird in der Veröffentlichung nicht explizit ausgewiesen. Im integrierten Entwicklungskonzept von 2017 (LHH 2017b) wird jedoch der Anteil der migrantischen Bevölkerung zum 31.12.2016 genau beziffert: 35 % der Bewohnerschaft sind nichtdeutsche Staatsbürger*innen und 39 % Deutsche aus Einwanderungsfamilien. Insgesamt beträgt der Migrant*innenanteil im Sanierungsgebiet Sahlkamp somit 74 % (LHH 2017b: 11).

Hinsichtlich der ethnischen und sozialen Bevölkerungsstruktur wurde in den Interviews durchaus von kleinteiligen ethnischen Konzentrationen in einzelnen, eher wenig zentral gelegenen Stadtlagen mit meist schlechter Bausubstanz berichtet. Die Gründe für diese kleinräumigen Konzentrationen werden von der Zielgruppe jedoch nicht durch die Standortpräferenzen der migrantischen Bevölkerung, sondern durch diskriminierende Praktiken und Exklusionsprozesse bei der Wohnungssuche gesehen. Gleichwohl wird die Bedeutung des Anschlusses an die Community des Herkunftslandes erkannt, wodurch ländliche und suburbane Lagen insbesondere für Neuzugewanderte weniger attraktiv erscheinen, auch wenn sich die Wohnungsmarktsituation hier deutlich entspannter darstelle.

Wohneigentumsbildung migrantischer Haushalte in Hannover

Das durchschnittliche verfügbare Primäreinkommen in der Region Hannover betrug im Jahr 2018 nach einer Berechnung des Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Instituts (WSI) 20.977 € (Seils/Baumann 2019: 5). Eine Betrachtung der Einkommensentwicklung zeigt, dass die verfügbaren Einkommen in der Region im Vergleich zum Jahr 2000 um 3,1 % gestiegen sind. Dabei umfasst die Region Hannover jedoch neben dem Stadtgebiet weitere 20 Gemeinden. Für die Stadt Hannover wird für das Jahr 2017 ein Primäreinkommen von 22.157 € je Einwohner*in ausgewiesen (Landesamt für Statistik Niedersachsen 2018). Eine Aufschlüsselung nach Menschen aus Einwanderungsfamilien liegt in dieser Auswertung nicht vor.

Eine Annäherung an die finanziellen Möglichkeiten der stark migrantisch geprägten Bewohner*innenschaft des Sanierungsgebiets Sahlkamp-Mitte gibt die Transferleistungsquote. So sind im integrierten Handlungskonzept Sahlkamp-Mitte von 2018 (LHH 2018d) die Anteile der Transferleistungsempfänger*innen (SGB II, SGB XII sowie Leistungen nach dem AsylblG) für das Sanierungsgebiet und die Gesamtstadt ausgewiesen. Mit 45,3 % transferleistungsbeziehenden Haushalten liegt die Quote im Sanierungsgebiet Sahlkamp dreimal höher als in der Gesamtstadt (15,6 %) (ebd.: 13). Die finanziellen Möglichkeiten der Quartiersbevölkerung können also im Gesamten als eher schwach eingeschätzt werden.

Die Neigung zur Wohneigentumsbildung bei Migrant*innen wird in Hannover sowohl von Seiten der Verwaltung und Immobilienwirtschaft als auch der Zivilgesellschaft insgesamt als hoch eingeschätzt. Gleichzeitig wird jedoch auf die oftmals geringeren finanziellen Möglichkeiten dieser Gruppe hingewiesen und die Anspannung des Hannoveraner Wohnungsmarktes betont. Auch wird hier wieder klar zwischen der Gastarbeiter*innengeneration und anderen Migrant*innenengruppen unterschieden. So wird betont, dass die erste Generation oftmals Immobilien in der Herkunftsregion erwerbe, die zweite Generation eher in Deutschland. Dabei spiele jedoch auch die politische und wirtschaftliche Lage der Herkunftsländer eine bedeutsame Rolle. So wird insbesondere von Menschen aus der Türkei und Südeuropa berichtet, die zurück in ihre Herkunftsländer migrierten. Gründe hierfür werden von der Zielgruppe neben dem wirtschaftlichen Aufstieg der Herkunftsregionen auch in der steigenden Diskriminierung in Deutschland gesehen. Diese Effekte werden bei den Zugewanderten aus dem globalen Süden oder Krisenregionen weniger gesehen, da hier eine Rückmigration in die Herkunftsregionen keine Alternative darstelle.

Die finanzielle Realisierbarkeit wird dabei ambivalent eingeschätzt. So wird der Gastarbeiter*innengeneration und den neuzugewanderten Geflüchteten eine geringere finanzielle Ausstattung zugeschrieben und die Möglichkeiten des Eigenheimerwerbs sehr begrenzt gesehen. Gleichzeitig wird aber auch von ökonomisch sehr erfolgreichen Migrant*innen berichtet, die durchaus in der finanziellen Lage seien, ein Eigenheim zu erwerben. Auch hierbei scheinen die Familienkontexte eine größere Bedeutung zu haben. So wird seitens migrantischer Institutionen berichtet, dass einzelne erfolgreiche Familienmitglieder Immobilien erwürben oder errichteten und die Familie mit Wohnraum versorgten. Das Zusammenlegen der finanziellen Ressourcen verschiedener Familienmitglieder spiele in migrantischen Familien eine größere Rolle als bei der Bevölkerung mit deutschen Vorfahren, wobei dies nicht unbedingt durch die schlechtere finanzielle Ausstattung erklärt werden könne, sondern die Präferenz des gemeinsamen Wohnens sich auch in der gemeinsamen Finanzierung widerspiegele.

Eine Sonderrolle scheinen Migrant*innen muslimischen Glaubens einzunehmen. Von migrantischen Institutionen wird ihnen ein besonders großer Wunsch nach einem Eigenheim attestiert. Dabei wird insbesondere der migrantischen Bevölkerung aus akademischen Milieus mit entsprechender finanzieller Ausstattung, die oftmals in den großen Industriebetrieben in Hannover, insbesondere bei Continental oder Volkswagen

beschäftigt ist, eine hohe Affinität zum Immobilienerwerb zugesprochen. Gründe hierfür werden in den traditionell engeren Familienstrukturen vermutet. Aber auch die Immobilie als Altersvorsorge insbesondere für Selbständige und der Wunsch, in größeren Familienkontexten und lange mit den Kindern zusammenzuwohnen sowie Vermögen zu vererben, sei für Migrant*innen relevant.

Zugänglichkeit und Diskriminierung auf dem Hannoveraner Wohnungsmarkt

Die Zugänglichkeit des Hannoveraner Wohnungsmarktes für Migrant*innen wird ambivalent eingeschätzt. Während von Seiten der Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft die Zugänglichkeit insgesamt nicht als per se schlechter für die migrantische Bevölkerung bewertet wird, äußern insbesondere Akteure der migrantischen Zivilgesellschaft durchaus große Unterschiede hinsichtlich der Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes in den verschiedenen Quartieren Hannovers. Für die Wohnungswirtschaft stellen insbesondere der vergleichsweise hohe Bestand an Sozialwohnungen sowie die großen Bestände und Aktivitäten im preisgünstigen Neubau des stadteigenen Immobilienunternehmens Hanova einen Beleg für die Zugänglichkeit des Hannoveraner Wohnungsmarktes für finanziell weniger erfolgreiche Haushalte dar. Probleme bei der Zugänglichkeit werden von städtischer Seite entweder durch die größeren Familienkontexte und den damit höheren Wohnraumbedarf oder soziale Faktoren erklärt.

Von der Zivilgesellschaft, aber auch von Akteuren der Integrationsarbeit werden weiterhin eine Diskriminierung insbesondere auf dem Mietwohnungsmarkt benannt. Mit zunehmender Anspannung des Wohnungsmarktes habe sich diese Situation nach ihrer Einschätzung eher weiter verschärft. Hinzu käme ein gesellschaftliches Klima, das sich in den letzten Jahren zunehmend migrationskritisch entwickelt habe und von den Betroffenen als besorgniserregend benannt wird. Dies zeige sich aus Sicht der migrantischen und städtischen Interviewpartner*innen auch in den Wahlergebnissen der rechtspopulistischen Partei "Alternative für Deutschland". Aus persönlichen Erfahrungen wird insbesondere von einer Diskriminierung durch private Vermietende berichtet. So zeigten durchgeführte Telefon-Testings, dass für Personen mit nicht-deutsch klingenden Namen

IMPRESSIONEN AUS HANNOVER-SAHLKAMP













Schön ersichtlich sind in diesem Quartier die unterschiedlichen Freiraumkonzepte zwischen Abstandsgrün mit Nutzungsverbot (links oben und Mitte), großzügigen öffentlichen Fußgängerbereichen und bewirtschafteten Mietergärten.

Quelle: ILS / BPD / plan zwei

keine Wohnungsbesichtigungstermine angeboten, dieselbe Wohnung jedoch bei einer Anfrage durch eine Person mit deutsch klingendem Namen vermittelt wurde. Diese diskriminierenden Praktiken werden auch für ökonomisch erfolgreiche Migrant*innen erkannt. Als Gegenstrategie bereiteten sie sich umfangreich auf Wohnungsbewerbungen vor und legten gleich zu Beginn der Gespräche ihre finanzielle Situation und berufliche Stellung offen, in der Hoffnung, die vermuteten Vorurteile zu widerlegen.

2.4.3 Wohnbedarfe/-wünsche von Migrant*innen in Hannover

Spezifische Wohnbedarfe Hannoveraner Migrant*innengruppen

Bei der Thematik spezifischer migrantischer Wohnbedarfe muss wieder deutlich zwischen den unterschiedlichen Migrant*innengruppen differenziert werden. So werden bei den Nachkommen der Gastarbeiter*innengeneration, die in Deutschland geboren und aufgewachsen sind, keine grundsätzlichen, von der Bevölkerung ohne internationale Geschichte abweichenden, Wohnbedürfnisse erkannt.

Für gläubige muslimische Migrant*innen hingegen werden von Selbstorganisationen durchaus spezifische Bedarfe formuliert: So spiele im Islam der Schutz der Familie eine sehr große Rolle und könne sich auch in baulichen Maßnahmen widerspiegeln. Fenster und Türen sollten so angeordnet sein, dass ein Großteil des Hauses von außen nicht einsehbar ist. Falls dies nicht möglich sei, sollten zumindest Möglichkeiten zum Sichtschutz durch Rollläden oder Jalousien bestehen, um die gewünschte Privatsphäre zu schaffen. Diese Bedürfnisse würden sowohl im Bestand als auch im Neubau von der Immobilienwirtschaft wenig berücksichtigt. Insbesondere die Wohnzimmer und Küchen seien oftmals offen und sehr lichtdurchflutet gebaut und entsprächen damit nicht den spezifischen Anforderungen gläubiger Muslim*innen.

Weiterhin seien auch Aspekte der im Islam beschriebenen Geschlechtertrennung für die bauliche Gestaltung und Raumaufteilung relevant. So sollte auf Durchgangszimmer verzichtet werden, und ein Flur im Eingangsbereich, von dem aus alle Räume der Wohnung erreichbar sind, wird bevorzugt. Im besten Fall seien die Räume

abschließbar. Auf diese Weise könnten empfangene Gäste geschlechtergetrennt zusammenkommen, wie es in muslimischen Kontexten üblich sei.

Weitere migrantische Bedarfe, die jedoch nur von einem Akteur der Wohnungswirtschaft benannt wurden, seien die Verfügbarkeit von Keller- oder Abstellräumen. Gründe hierfür konnten jedoch nicht benannt werden. Es wird vermutet, dass die vergleichsweise geringen Wohnflächen pro Person den Bedarf nach zusätzlicher Abstellfläche erklären könnten. Mit diesem Argument wird auch die größere Inanspruchnahme der öffentlichen und teil-öffentlichen Freiflächen erklärt. So wird von Akteuren des Quartiers Sahlkamp berichtet, dass insbesondere die migrantische Bevölkerung die Höfe und Parks intensiv nutze. Für die Gastarbeiter*innengeneration, insbesondere aus ländlichen Herkunftsregionen, wird zudem ein erhöhtes Interesse an Möglichkeiten des Gemüseanbaus benannt. Aber auch für andere Migrant*innengruppen seien Freiflächen von Bedeutung. So würde häufig ein Garten gewünscht, wobei auch hier für muslimische Migrant*innen die Nichteinsehbarkeit von Bedeutung sei.

Hinsichtlich der Innenausstattung wurde von muslimischen Migrant*innen zudem die räumliche Trennung von WC und Waschraum benannt. Bestenfalls gäbe es mehrere voll ausgestattete WCs und Waschräume, sodass auch hier die Geschlechter getrennt werden könnten.

Als weiteres migrantisches Spezifikum wurden auch in Hannover von unterschiedlichen Akteuren die oftmals höheren Haushaltsgrößen und der daraus resultierende Bedarf an großen Wohnungen benannt. Diese großen Wohnraumbedarfe seien auf dem Mietwohnungsmarkt jedoch kaum realisierbar und die Zusammenlegung von nebeneinander liegenden Wohnungen nur in Ausnahmesituationen möglich.

Bei der Realisierung dieser spezifischen Bedarfe, so betonen die interviewten Zielgruppen, seien jedoch besonders die weniger zahlungskräftigen Migrant*innen sehr kompromissbereit. Ihnen sei bewusst, dass der Wohnungsmarkt keine entsprechenden Wohnungen bereithält und die zusätzliche Diskriminierung von Menschen aus Einwanderungsfamilien die Suche zunehmend erschwere.

Präferierte Wohnstandorte, Bauweisen und Wohngestaltung Hannoveraner Migrant*innengruppen

Aus den Interviews mit Vertreter*innen muslimisch geprägter Institutionen wurde durchaus die Nähe zu kulturellen religiösen Einrichtungen als bedeutend für die Wohnstandortwahl gläubiger Muslim*innen benannt. Gleichzeit werden von dieser Gruppe einige Stadtlagen stark abgelehnt. Hier sind insbesondere Kneipen-, Disco- und Rotlichtviertel wie beispielsweise das Steintor-Quartier zu nennen. Entsprechend würden von finanziell gut ausgestatten Migrant*innen dieser Gruppe auch ruhigere Lagen am Stadtrand gut angenommen.

2.4.4 Umgang mit migrantisch geprägten Quartieren in Hannover

Potenziale der Wohneigentumsbildung migrantischer Haushalte

Die Eigentumsbildung von Migrant*innen wird von städtischer Seite insgesamt positiv bewertet, insbesondere da hierin eine stärkere Motivation zur Beteiligung an Quartiersaufwertungen gesehen wird. Gleichzeitig wird aber auch am Beispiel der Großwohnsiedlung Sahlkamp-Mitte von den Problematiken von Eigentumsbildungen berichtet. Hier führten die verschiedenen Einzeleigentümerschaften von Bestandswohnungen in der Großwohnanlage zu einer schwierigeren Ansprache und Aktivierung.

Eine kleinräumige Konzentration von nicht-deutschen Staatsbürger*innen in einzelnen Beständen oder Stadtlagen wird von Seiten der Wohnungswirtschaft und der Verwaltung kritisch betrachtet. Konzentrationen einzelner Volksgruppen in einzelnen Beständen und Quartieren sollten vermieden werden, da hier die Gefahr einer Ghettobildung erkannt wird. Gleichzeitig werden von Seiten der Zivilgesellschaft und Integrationsarbeit durchaus die Vorteile für Interventionsmöglichkeiten durch die Sozialarbeit in der räumlichen Konzentration erkannt, da hier die Menschen besser erreicht würden und bedarfsgerechte Infrastrukturen entwickelt werden könnten.

Die Gründe für die wohnräumliche Segregation von nicht-deutschen Bewohner*innen werden auf verschiedenen Ebenen erkannt. Zum einen führe die Vermietungs- und Belegungspraxis oftmals zu Exklusionen in bestimmten Stadtlagen, gleichzeitig wird die bessere Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes in bereits stark migrantisch geprägten Nachbarschaften betont. Dass diese Segregation von den Migrant*innenhaushalten selbst gewählt werden würde, wird von den Vertreter*innen der muslimischen Organisationen negiert.

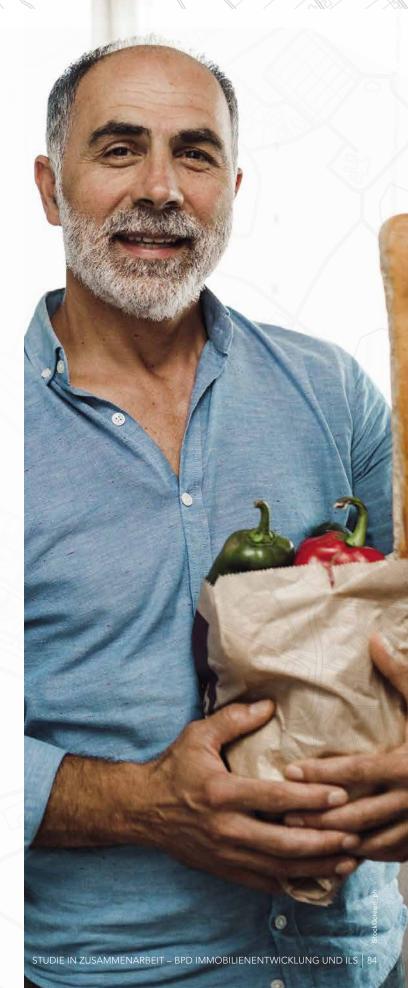
Eine konsistente Belegungsstrategie in der Wohnungswirtschaft, die nicht zulasten von Migrant*innenhaushalten ausgelegt werden kann, scheint hingegen nicht etabliert. Vielmehr oblägen die Entscheidungen der Ebene der Sachbearbeitung in der Wohnungswirtschaft und Kommunalverwaltung, wobei diese stark variierten. Insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Anspannung des Hannoveraner Wohnungsmarktes insgesamt werden die geringen Möglichkeiten der Steuerung der Wohnstandorte von migrantischen Haushalten benannt. Vielmehr werden explizit die Belegungsstrategien einiger Vermietenden von Seiten der Zivilgesellschaft kritisiert, da diese die kleinräumige Segregation insbesondere transferleistungsbeziehender Migrant*innenhaushalte beförderten.

Potenziale migrantischer Architektur und Bauten

Bauten, die sich architektonisch explizit an Migrant*innen richten, werden von Seiten der interviewten Wohnungswirtschaft und Stadtverwaltung ambivalent bewertet. So werden durchaus Potenziale bei der Reduzierung interkultureller nachbarschaftlicher Konflikte gesehen, wobei gleichsam zu beachten sei, dass durchaus auch Konflikte zwischen Migrant*innen aus derselben Herkunftsregion entstünden. Als Beispiel wurden hier politische Konfliktlinien zwischen Türk*innen und Kurd*innen benannt. Auch auf der individuellen Ebene können aus Sicht der Integrationspolitik durchaus Potenziale bei der Unterstützung im Ankommensprozess Neuzugewanderter in solch segregierten und auf migrantische Wohnbedarfe abgestimmten Beständen erkannt werden. So könne die Integration Neuzugewanderter auf individueller Ebene von solchen Strukturen profitieren, gleichzeitig würde jedoch die gesamtgesellschaftliche Integration aufgrund fehlender interethnischer Kontakte eher erschwert. Daher sei hier die zusätzliche Ausstattung mit sozialer Infrastruktur sowie Begegnungsmöglichkeiten, sowohl als öffentliche Freiräume als auch in Form von Jugendtreffs und ähnlichen Angeboten, von besonderer Bedeutung.

Von Seiten der muslimischen Zivilgesellschaft werden solche auf spezifische muslimische Bedarfe ausgerichtete Neubauvorhaben hingegen positiv bewertet. Dabei stehe weniger die Symbolik migrantischer Architektur oder der individuelle Wunsch, in monoethnischen Nachbarschaften zu leben, im Vordergrund. Vielmehr würden die Möglichkeit, in der Nähe zu religiösen und kulturellen Einrichtungen zu wohnen, und die Etablierung kultursensibler Grundrisse und Ausstattungen in der Wohnungswirtschaft bei der Realisierung solcher Immobilien wertgeschätzt.

Gleichzeitig wird von migrantischen Interviewpartner*innen jedoch auch auf die oftmals geringeren finanziellen Ausstattungen, auch insbesondere in der Gruppe der streng religiös lebenden Muslim*innen hingewiesen. Beispielhaft wurde ein Neubaugebiet in der unmittelbaren Nähe einer Hannoveraner Moscheegemeinde genannt, in das kein einziges der Gemeindemitglieder gezogen sei, obwohl die Nähe durchaus als bedeutsamer Wohnstandortfaktor gesehen werde.



2.5 Auswertung der BPD-Wohnwunschbefragungen

Datensätze und Methodik

Angesichts der Tatsache, dass die quantitative Basis zum Thema der Wohnwünsche von Migrant*innen relativ begrenzt ist, wurde für das Thema im Rahmen der vorliegenden Studie eine Sonderauswertung der Wohnwunschbefragungen der Marktforschung von BPD durchgeführt.

Zunächst geht es dabei um einen Datensatz einer deutschlandweiten Repräsentativbefragung, die in drei Wellen zwischen 2017 und 2019 stattfand. Insgesamt wurden dabei 23.910 Haushalte befragt. Inhalte der Befragung waren neben soziodemographischen Merkmalen die Umzugsneigung, die Neigung zu Kauf, Miete und Kapitalanlage, die Präferenzen für verschiedene Immobilientypen, Lagepräferenzen, eine Alternativenbefragung zum Thema Grundriss- und Standortmerkmale sowie eine Online-Bilderbefragung, in der ein Teil der Befragten durch Fotos visualisierte Wohnquartiere bewertet hat. In dieser Multi-Purpose-Befragung wurde das Merkmale "internationale Geschichte" nicht abgefragt. Allerdings liegen in ca. 70 % der Fälle Angaben aus der Milieutypologie MOSAIC des Marktforschungsunternehmens Experian vor. Diese Segmentierung der Wohnungsnachfrage wird von BPD üblicherweise mit 17 Klassen verwendet, die in BPD (2020) detailliert beschrieben sind. Für die Zwecke dieser Studie wurde jedoch auf die genauere 41er-Klassifizierung von Experian zurückgegriffen. Dabei unterteilt sich das D1-Milieu "Arbeitermilieu in Ballungsräumen" nochmals in die eher deutsche Gruppe D11 und die eher migrantische Gruppe D12. Um zu testen, inwiefern das D12-Milieu tatsächlich die Situation der Personen aus Einwanderungsfamilien wiedergibt, wurden die Daten am Fallstudienort Dortmund auf Baublockebene zusammengefasst und vom ILS mit Daten zum Anteil des Personenkreises mit Migrationshintergrund, im Sinne des Statistischen Bundesamtes, auf Baublockebene der Stadt Dortmund verschnitten. Dabei ergab sich ein Korrelationskoeffizient von über 60 %, sodass davon auszugehen ist, dass das Milieu D12 in großen Industriestädten ein guter Proxy für den Personenkreis aus Einwanderungsfamilien ist. Parallel wurde das Milieu D3 "Aufsteiger mit einfacher Schulbildung" untersucht - hierzu gehören überproportional Migrant*innen, die in ökonomisch deutlich solideren Verhältnissen leben,

oft sind es Selbständige. Da dieses Milieu sich räumlich eher in süd- und westdeutschen Kleinstädten konzentriert, erbrachte ein Abgleich mit amtlichen Zahlen in Dortmund keine sinnvollen Ergebnisse. Wichtig ist hier der Hinweis, dass mit diesen beiden Milieutypen nur ein Teil der Migrant*innen erfasst wird. Bei MOSAIC ist das Merkmal "internationale Geschichte" nur eines von vielen Kriterien für die Clusterung. Insbesondere bei ländlichen, gebildeten, kinderreichen oder wohlhabenden Haushalten spielt die Herkunft aus Einwanderungsfamilien für die Milieuzuteilung keine oder nur eine untergeordnete Rolle, sodass mit diesen beiden Milieus nur ein – allerdings quantitativ relativ bedeutender – Anteil der Migrant*innen analysiert werden kann.

Über die bundesweite Wohnwunschbefragung hinaus liegen bei BPD vergleichbare Befragungsdatensätze für einzelne Städte vor, wobei hier zusätzlich zum obigen Katalog noch nach der Bewertung von bestimmten Quartieren oder möglichen Standorten für Projektentwicklungen gefragt wurde. Für Dortmund und die Dortmunder Nordstadt liegt eine solche Befragung mit 600 Fällen vor (davon 142 mit internationaler Geschichte). Die Besonderheit ist hierbei, dass die Befragung durch ein vorgezogenes Screening auf Umzugswillige beschränkt wurde. Zusätzlich wurde in dieser Befragung das Merkmal der Herkunft aus einer Einwanderungsfamilie abgefragt, wobei dieses in Anlehnung an die Definition des Migrationshintergrundes des Statistischen Bundesamtes durch einen eigenen Geburtsort im Ausland oder einen Geburtsort eines der Elternteile im Ausland definiert wurde. Die Personen aus Einwanderungsfamilien wurden daraufhin in Kategorien eingeteilt. Nach Herkunftsländern zusammengefasst wurde die Gruppe der Personen ohne internationale Geschichte samt diverser westeuropäischer und anderer Länder, die Gruppe der Osteuropäer*innen inklusive der Russlanddeutschen, die im Dortmunder Sample nur gering vertretene Gruppe der Menschen aus Südeuropa (inkl. ehem. Jugoslawien) sowie die im Augsburger Sample nur relativ gering vertretene Gruppe der türkisch- und arabischstämmigen Migrant*innen. Hiermit sollte überprüft werden, inwieweit die Herkunftsregion einen Einfluss auf Wohnpräferenzen hat – dabei sind allerdings besonders bei der nachgelagerten Online-Bilderbefragung Restriktionen bezüglich der Fallzahl zu beachten.

BPD-MOSAIC ist ein von BPD entwickelter Ansatz zur zielgruppen- und bedarfsgerechten Entwicklung neuer Wohngebiete auf Basis der sogenannten MOSAIC-Milieus. Weitere Informationen zu den MOSAIC-Milieus finden Sie unter: **www.bpd.de/studien**



TABELLE 04 – AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE DER BUNDESWEITEN BPD-WOHNWUNSCHBEFRAGUNG

	Städtisches migrantisches Arbeiter*innen- milieu	Städtisches nicht-migranti- sches Arbei- ter*innenmilieu	Migrantische nicht-akademi- sche Aufstei- ger*innen	Alle anderen Milieus
Die folgenden Antworten beziehen sich auf alle Befragten				
Fallzahl (gewichtet)	1.171	1.630	647	20.460
Präferenz für zentrale Lage in einer Stadt	41 %	33 %	21 %	23 %
Präferenz für ländliches Wohnen in einem Dorf	21 %	21 %	46 %	40 %
Präferenz für Neubau-Geschosswohnung mit 2-3 Stockwerken	42 %	26 %	36 %	27 %
Präferenz für ein neues Reihenmittelhaus	19 %	17 %	11 %	12 %
Umzugsneigung (inkl. "vielleicht" und "wenn ein ideales und finanzierbares Angebot")	65 %	60 %	47 %	44 %
Die folgenden Antworten beziehen sich auf die Untergruppe der Umzugsgeneigten				
Fallzahl (gewichtet)	751	307	966	9.925
Kaufneigung (unter den Umzugsgeneigten)	39 %	38 %	53 %	47 %
Neigung zum Kauf einer Eigentumswohnung	17 %	15 %	20 %	15 %
Bevorzugung Neubau (unter den Umzugsgeneigten)	51 %	42 %	50 %	43 %
Mittelwert der mindestens gewünschten Wohnfläche bei Mietwohnungen in m²	62,8	67,2	71,8	67,7
Mittelwert Schätzpreis für die Wunschwohnung (Untergruppe der Interessierten an Eigentumswohnung) in €/m²	3.613	2.738	2.916	3.186
Mittelwert Schätzpreis für das Wunschhaus (Untergruppe der Interessierten an Eigenheim) in T€	370	367	390	369
Wichtigkeit des Standortfaktors "Nähe zu Geschäften des tägl. Bedarfs"	89 %	85 %	88 %	86 %
Wichtigkeit des Standortfaktors "keine oder geringe Belästigung durch Verkehrslärm"	73 %	81 %	77 %	81 %
Wichtigkeit des Standortfaktors "gutes Radwegenetz im Umfeld"	42 %	41 %	50 %	50 %
Präferenz für moderne Architektur	43 %	38 %	38 %	36 %
Präferenz für gemischte Bevölkerungsstruktur im Umfeld	57 %	50 %	57 %	55 %
Präferenz für Mischnutzung im Gebäude	35 %	37 %	27 %	29 %
Präferenz für lebhafte / bunte Fassaden	36 %	32 %	30 %	29 %

In Abhängigkeit von der Fallzahl der Teilgruppe und des Anteils der Zustimmung in der einzelnen Zelle sind Unterschiede zwischen den Zellen ab ca. 2-5 % auf dem 90 %-Niveau signifikant.

Die in der Folge durchgeführte analoge Befragung für Augsburg beziehungsweise den Standort Augsburg-Oberhausen (600 Befragte, davon ungewichtet 256 mit internationaler Geschichte außerhalb von Westeuropa) sowie für Hannover (600 Befragte, davon ungewichtet 190 mit internationaler Geschichte außerhalb von Westeuropa) verfeinerte die Methode weiter. Zum einen wurde nun disproportional geschichtet nach Umzugswilligen und Migrant*innen, sodass sowohl für die kleineren Gruppen der Umzugswilligen und der Migrant*innen eine ausreichende Fallzahl vorliegt, als auch - nach Gewichtung - eine bevölkerungsrepräsentative Auswertung möglich ist. Zum anderen wurde aufbauend auf ersten Ergebnissen der Expert*innengespräche der Fragenkatalog bezüglich Grundrissmerkmalen, Freiflächen und Ausstattung leicht modifiziert, um Hypothesen speziell zum Thema Migrant*innen auswerten zu können. In die Bilderbefragung wurde das Beispiel "Le Medi" aus Rotterdam exemplarisch für interkulturelles Bauen aus den Niederlanden mit aufgenommen.

Alle drei Befragungen zeigen, dass die Migrant*innen (mit ihrer jeweiligen Definition in den Befragungen) erwartungsgemäß jünger sind, weniger Einkommen haben und zu geringerem Anteil im Eigentum leben. Die Abgrenzung über die Milieus in der deutschlandweiten Befragung führt zudem zu eher geringen Haushaltsgrößen (Familien werden eher in andere Mi-

lieus eingeteilt), während die stadtweiten Befragungen deutliche Unterschiede zwischen Dortmund (größere Haushalte, geringere Erwerbstätigkeit) und Augsburg (umgekehrt) zeigen.

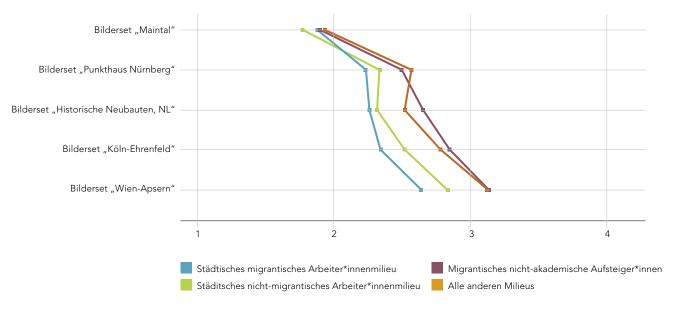
Ergebnisse

Zunächst weichen die grundlegenden Ergebnisse zu den Wohnwünschen von Migrant*innen – seien sie definiert durch die Abfrage nach ihrer internationalen Geschichte in den stadtweiten Befragungen oder durch die Milieus in der deutschlandweiten Wohnwunschbefragung – nicht allzu sehr und grundlegend von den Wohnwünschen der anderen Milieus ab. Auch bei Migrant*innen sind Einfamilienhäuser tendenziell beliebter als Geschosswohnungsbau und geringe Dichte beliebter als hohe. Einfamilienhäuser, Privatsphäre, Ruhe und Infrastruktur im Umfeld werden hier wie dort gut bewertet und wenig imageträchtige Viertel wie Dortmund-Innenstadt-Nord oder Augsburg-Oberhausen eher negativ. Im Detail gibt es aber doch Abweichungen, die einen etwas genaueren Blick wert sind.

Zahlreiche dieser Abweichungen erklären sich durch das im Vergleich zur Gesamtbevölkerung niedrigere mittlere Einkommensniveau. Gerade der Vergleich des migrantischen mit dem seit Langem ansässigen Arbeiter*innenmilieu in Ballungsräumen zeigt, dass bei zahlreichen Merkmalen in der deutschlandweiten



ABBILDUNG 31 – KÖNNEN SIE SICH VORSTELLEN, IN DIESEM HAUS (SEITE 90) ZU WOHNEN, WENN ES IN DER VON IHNEN GEWÜNSCHTEN LAGE GEBAUT WIRD UND BEZAHLBAR IST?



Quelle: Eigene Darstellung

Wohnwunschbefragung eher Unterschiede zwischen den beiden Arbeiter*innenmilieus und anderen Milieus bestehen als zwischen Migrant*innen und anderen Milieus. Beide Gruppen spreizen ihre Bewertungen zwischen Häusern und Wohnungen nicht so stark auf, d. h. Geschosswohnungsbau ist relativ beliebter, Häuser sind relativ unbeliebter, und Zentralität, Mischnutzung und gute Versorgung im Umfeld werden höher bewertet. Zudem sind ein urbanes Erscheinungsbild sowie moderne und farbenfrohe Architektur beliebter als in nicht-migrantischen älteren, traditionellen oder ländlichen Milieus. Das Radwegenetz spielt eine deutlich geringere Rolle.

In der Bilderbefragung fällt deutlich auf, dass die Bewertung fast aller vorgeschlagenen Immobilientypen im migrantischen Milieu D12 positiver ist als im deutschen Industriearbeiter*innenmilieu D11 und in diesem wiederum deutlich positiver als in den anderen Milieus (inklusive dem migrantischen Aufsteiger*innenmilieu). Dies weist zum einen darauf hin, dass die in dieser Studie bereits dargestellten eingeschränkteren finanziellen Möglichkeiten dazu führen, dass eine höhere Toleranz gegenüber Immobilientypen besteht, die andere Gruppen nicht so positiv bewerten. Auch die Antworten auf die Frage nach der Entscheidung zwischen Neubau und Bestand weisen darauf hin, dass Neubau an sich einen Wert darstellt, sodass in einer Bilderbefragung, in der im Wesentlichen Neubauten gezeigt werden, diese auch besser abschneiden. Gleichzeitig kann das niedrigere Einkommen allein die höhere Offenheit gegenüber Geschosswohnungsbau und langen Reihenhauszeilen nicht erklären. Denn finanziell ähnlich aufgestellte Milieus ohne Einwanderungsgeschichte, insbesondere in Strukturwandelregionen bzw. in Ostdeutschland außerhalb der jungen urbanen Zentren sowie in ländlichen Regionen, bewerten nahezu sämtliche gezeigten Wohnraumalternativen durchweg negativer. Daraus lässt sich eine gewisse Zuversicht, Zukunftsorientierung oder Aufstiegsorientierung der Migrant*innen ableiten, die übereinstimmt mit Erkenntnissen aus der Forschung zu Glück und Lebenszufriedenheit (Köcher/Raffelhüschen 2013; Kämpfer 2014).

In einigen Aspekten hebt sich das migrantische Arbeiter*innenmilieu von der Richtung her gleich, aber

BELIEBTE BILDER IN DER BPD-WOHNWUNSCHBEFRAGUNG



Historisierende Neubauten, Niederlande



Punkthaus Nürnberg



Köln-Ehrenfeld

Quelle: BPD-Wohnwunschbefragung

In der BPD-Wohnwunschbefragung wurden den Befragten Bilder von Neubauquartieren vorgelegt. Typische suburbane Architektur ist in allen Milieus beliebt. Abweichungen ergeben sich jedoch bei der negativeren Bewertung eines Quartiers mit traditioneller Backstein-Architektur sowie der positiveren Bewertung höherer städtebaulicher Dichten mit moderner Architektursprache durch Migrant*innen.



Maintal



Wien-Aspern

nochmals stärker als das deutsche Arbeiter*innenmilieu vom Rest der Befragten ab. Neben den genannten durchweg positiveren Bewertungen aller Projektbeispiele gilt das für die Betonung der Bedeutung von Zentralität, ÖPNV-Anbindung, Nahversorgung, Favorisierung von Eigenleistungen zur Preisreduzierung und die Präferenz für Neubau sowie für modernere und farbigere Architektur. In den beiden stadtweiten Befragungen wird zudem das Thema der Nähe zu Schulen und Kindergärten betont. Eher in Kauf genommen werden dafür höhere Dichte, Lärm und Mischnutzung im Gebäude sowie geringere Wohn- und Balkonflächen.

Gleichzeitig liegen die Einschätzungen, welche Preise für die gewünschte Immobilie pro m² zu zahlen seien, im migrantischen Arbeiter*innenmilieu über denen anderer Milieus - was einerseits ein Hinweis auf eine höhere Zahlungsbereitschaft zur Überwindung des Wohnens zur Miete sein kann, aber auch eine realistische Folge der höheren Präferenz für Zentralität und Neubau sowie die Wohnungssuche an insgesamt teureren Makrostandorten (wie Augsburg).

Einige Unterschiede in der Bewertung haben auch die beiden migrantischen Milieus gemeinsam - was wiederum darauf hinweist, dass hier eher nicht das Einkommen das entscheidende Merkmal ist, sondern die Migrationsbiografie. So sind in beiden Milieus in der bundesweiten Befragung die Wahrscheinlichkeiten für den Kauf einer Eigentumswohnung höher als in den anderen Gruppen. In allen drei stadtweiten Befragungen schneiden zudem bei allen Migrant*innengruppen Maisonette-Wohnungen sehr gut ab, in Hannover ist auch die Toleranz gegenüber dem nur dort abgefragten Erbbaurecht erhöht. Auch die höhere Präferenz für die Preisreduktion durch Eigenleistungen, die teilweise geringeren Flächenpräferenzen und die bessere Bewertung von Reihenhaus und Mischnutzung im Gebäude weisen darauf hin, dass Migrant*innen mit niedrigem Einkommen eher Kompromisse bei Wohnfläche und Wohnungstyp eingehen, während deutschstämmige Schwellenhaushalte eher Kompromisse bei der Zentralität machen.

Bei der Sozialstruktur bevorzugen beide Migrant*innenmilieus eher die Mischung, wobei die Ergebnisse

bei den (nur 14) befragten türkisch- und arabischstämmigen Migrant*innen in Augsburg besonders auffallen.

Hier sieht man im seit Langem ansässigen Arbeiter*innenmilieu hingegen eine größere Präferenz für Homogenität als im Rest der Bevölkerung. Auch Flachdächer werden in den beiden migrantischen Milieus besser bewertet. In Dortmund ergab sich hier (bei begrenzten Fallzahlen) eine klare Reihung nach Gruppen (Deutsche am wenigsten, gefolgt von Ost- und dann Südeuropäern mit den türkisch-arabischstämmigen Migrant*innen am anderen Ende der Skala).

Die migrantischen Aufsteiger*innen zeigen in Abgrenzung zum finanziell weniger gut gestellten Migrant*innenmilieu eine starke Anpassung an die Präferenzen der deutschen Milieus - teilweise liegen sie in ihrer hohen Präferenz für Dörfer, Ruhe, Einfamilienhäuser, Ausstrahlung der Immobilie und Neubaugebiete am Stadtrand sogar noch weiter entfernt vom migrantischen Arbeiter*innenmilieu als die gesamten anderen nicht-migrantischen Milieus zusammen. Dies könnte man als eine gewisse Absetzbewegung interpretieren, in der versucht wird, besonders stark Wohnformen oder -präferenzen der seit Langem ansässigen Bevölkerung anzunehmen. Dies bezieht sich aber nur auf Gebäudetyp und Standort, jedoch nicht auf Gestaltungselemente, bei denen eine traditionelle oder historisierende Formensprache fast genauso schlecht abschneidet wie bei dem finanziell schlechter gestellten Migrant*innenmilieu. Die Zahlungsbereitschaft für Häuser (nicht aber für Eigentumswohnungen) ist bei den migrantischen Aufsteiger*innen besonders hoch.

Auffällig ist auch, dass Projekte, die Backstein als Baumaterial und/oder eine historisierende Formensprache verwenden, im migrantischen Arbeiter*innenmilieu (und mit Abstrichen auch im migrantischen Aufsteiger*innenmilieu) schlechter bewertet werden als in den korrespondierenden Milieus ohne internationale Geschichte. Möglicherweise wird beidem eine gewisse kulturelle Ferne oder fehlende Weltoffenheit zugeschrieben. Ein besonders großer Abstand in die positive Richtung ergibt sich bei dichten urbanen Neubauprojekten mit moderner Architektursprache (z. B. Bilder aus "Wien-Aspern" oder "Bordeaux-Gingko").

Einschränkend muss aber wieder darauf hingewiesen werden, dass dies relative Unterschiede sind und das traditionelle deutsche Einfamilienhaus trotzdem "führt" (die Ausnahme der türkisch- und arabischstämmigen Migrant*innen in Hannover erreicht in der Bilderbefragung zu wenige Fälle).

Beim Thema Grundriss weisen sowohl die deutschlandweite Befragung als auch die Auswertungen in Augsburg und Hannover für die Gruppe der türkischarabischstämmigen Migrant*innen darauf hin, dass hier kleine Wohnzimmer, mehrere ähnlich große Räume (statt großes Wohnzimmer – kleine Schlaf-/Kinderzimmer) und (nur in Augsburg und Hannover erfragt) auch geschlossene Küchen präferiert werden. In Hannover fallen gerade bei den 41 türkisch- und arabischstämmigen Migrant*innen auch noch die höhere Präferenz für autofreie Bereiche vor der Haustür und größere öffentliche Grünflächen statt größerer Privatgärten auf. Die Begeisterung für Privatsphäre im Garten ist in allen Gruppen gleichermaßen hoch ausgeprägt.

Die in Augsburg und Hannover abgefragte Nähe zu religiösen Stätten ist übrigens das in allen Milieus am wenigsten wichtige Merkmal – und im katholischen Augsburg in deutschen Milieus sogar wichtiger als in migrantischen. Der Detailblick offenbart einen erhöhten Präferenzwert bei den nur 14 türkisch- und arabischstämmigen Migrant*innen in Augsburg, nicht aber bei den 41 türkisch- und arabischstämmigen Migrant*innen in Hannover (hier sind es die Südeuropäer*innen mit leicht höherer Präferenz).

Von besonderem Interesse waren auch die Bewertungen des Bildbeispiels "Rotterdam-Le Medi". Dieses wird generell nicht besonders gut bewertet, da es zu den dichten innerstädtischen und wenig grünen Quartieren gezählt wird. Bei den Positivpunkten wurde jedoch die Farbgestaltung auffallend häufig angeklickt. Da die Bilderbefragung nur von einem Teil der Befragten durchgeführt wurde, gab es in Augsburg schließlich nur 10 Fälle und in Hannover nur 4 Fälle aus Südeuropa, der Türkei und arabischsprachigen Ländern, die das Projekt in beiden Städten klar besser bewerteten als der Rest der Befragten. Auch hier gilt aber wieder: Derartige Nuancierungen und Präferenzverschiebungen

verändern nicht die gesamte Reihenfolge, wonach deutscher Suburbia-Städtebau in allen Milieus am beliebtesten ist.

Insgesamt zeigt die Untersuchung, dass die Herkunft aus einer Einwandererfamilie allein nur ein untergeordnetes Merkmal darstellt, um Wohnwünsche zu erklären - Einkommen und aktueller Wohnort haben einen höheren Einfluss. Ein zentraler Grund dabei dürfte die am Anfang dieser Studie bereits angesprochene Heterogenität der Migrant*innengruppen sein. Diese führt dazu, dass die Herkunftsländer interessante Einflüsse im Detail haben, letztlich aber die in den Sinus-vhw-Migrant*innenmilieus bereits angesprochenen Unterschiede unter den Migrant*innen einzelner Herkunftsländer sehr groß sind (Kap. 1.1.3). Zu einer Nuancierung der Wohnwünsche trägt das Untersuchungsmerkmal der Einwanderungsgeschichte aber durchaus bei - und standortbezogen können Präferenzen migrantischer Teilgruppen eine wichtige Rolle spielen.

Abzuleiten ist deshalb, dass sich gerade innerstädtische Projekte mit der Zielgruppe der Schwellenhaushalte auf die Zielgruppe der Migrant*innen einstellen sollten und dabei Rahmenbedingungen berücksichtigen können, die nicht unbedingt migrant*innenspezifisch sind, aber diesen Zielgruppen helfen können. Dazu gehört ein Fokus auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bei gleichzeitiger Wahrung von Privatsphäre in den (dann kleineren) Gärten, die Vermeidung nichtnutzbaren halböffentlichen Abstandsgrüns sowie auch von historisierender deutscher Formensprache und dem Baumaterial Backstein. Kompromissbereitschaft besteht hingegen bei der Wohnfläche sowie bei der Akzeptanz von Mischnutzung im Gebäude sowie der Typologien Reihenhaus und Maisonette.

2.6 Übergreifende Ergebnisse und Besonderheiten migrantischer Wohnbedarfe und -perspektiven

Status quo migrantischer Wohnraumversorgung und Erklärungsmuster

Die insgesamt schlechtere Wohnraumversorgung von migrantischen Haushalten wurde sowohl in den statistischen Auswertungen als auch von allen Interviewpartner*innen bestätigt. Als Ursache hierfür wird (neben Diskriminierungsprozessen) vor allem der Mangel an preisgünstigen und großen Wohnungen (hinsichtlich der Zimmerzahl) angeführt. Von dieser Angebotslücke an Wohnraum für größere (kinderreiche) Familien sind Migrant*innen aufgrund der häufig größeren Familienkontexte besonders stark betroffen.

Sonderfälle migrantischer Wohnbedarfe

Weiterhin gibt es verschiedene Sonderfälle migrantischer Wohnbedürfnisse, die in unserer Studie nicht näher betrachtet werden, von den Interviewpartner*innen jedoch oftmals unter dem Schlagwort "migrantischer Wohnraumversorgung" genannt wurden und in unseren Fallstudienquartieren teilweise unter einem besonderen Fokus diskutiert wurden.

Ein Sonderfall für migrantische Wohnraumbedarfe ist das altengerechte Wohnen für Gastarbeiter*innen der ersten Generation, die sich gegen eine Rückkehr in die Türkei entschieden haben. Hier spielen vor allem kultursensible altenpflegerische Aspekte und gemeinsame Aktivitäten eine Rolle. Insbesondere die erste Gastarbeiter*innengeneration hat zudem oftmals auch im Alter sprachliche Defizite und findet keine entsprechenden Angebote in den klassischen deutschen - oftmals von christlichen Organisationen betriebenen -Altenpflege- und Begegnungszentren.

Eine weitere Besonderheit, die in Dortmund aber auch in Augsburg diskutiert wird, ist die prekäre Zuwanderung insbesondere aus Rumänien und Bulgarien. Hier wird von teilweise problematischen Wohnverhältnissen berichtet, und auch ausbeuterische Vermietungspraktiken mit Überbelegungen in sanierungsbedürftigen Bauten (Matratzenvermietung) wurden erwähnt.

Eine weitere Sonderrolle nimmt die Fluchtzuwanderung von Migrant*innen seit 2015 ein. Für diese Neuzugewanderten werden durchaus spezifische Probleme auf dem Wohnungsmarkt erkannt, die insbesondere durch

fehlende Sprach- und Rechtskenntnisse erklärt werden und zu vermehrten nachbarschaftlichen Konflikten führen können. Einige Vermietende erkennen hier eine fehlende "Mietfähigkeit", die Entscheidungen gegen eine Wohnungsvergabe an diese Gruppe mit betriebswirtschaftlichen Argumenten rechtfertigen würde. Für diese Gruppe ist aufgrund fehlender finanzieller Ressourcen auch das Eigentumssegment uninteressant.

Auch internationale Studierende sind in den drei Universitätsstädten eine migrantische Zielgruppe, deren temporäre Wohnraumversorgung bereits teilweise in den Fokus der Stadtpolitik gerückt wurde. Da bei dieser Bildungsmigration die Migrant*innen nur eine absehbare Zeit in Deutschland verbleiben, besitzt für diese Zielgruppe das Eigentumssegment kaum Relevanz.

Zugänglichkeit und Benachteiligungen

Während von Seiten der Verwaltung und Wohnungswirtschaft durchaus Fortschritte bei der Zugänglichkeit der Wohnungsmärkte attestiert werden, sehen insbesondere zivilgesellschaftliche Institutionen und muslimische Migrant*innen weiterhin deutliche Diskriminierungen. Dies äußert sich insbesondere auf dem Mietwohnungsmarkt, wo Vermietende durch ihre Auswahlprozesse in der Belegungspolitik Migrant*innen weniger oft berücksichtigen. Auch institutionelle Anbietende und Verwaltungen sehen die wohnräumliche Konzentration von einzelnen Migrant*innengruppen oder nicht-deutschen Staatsbürger*innen insgesamt weiterhin kritisch. Dies führt beispielsweise auch bei der Ausübung von Benennungs- und Belegungsrechten im sozialen Wohnungsbau zu einer Benachteiligung migrantischer Haushalte. Diese Zugangshindernisse zum Mietwohnungsmarkt können auch als Push-Faktoren zur Wohneigentumsbildung von Migrant*innen wirken.

Wohneigentumsbildung von Migrant*innen

Ein Aspekt, der bei migrantischen Eigentümer*innen oftmals bedeutsamer erscheint als bei der Bevölkerung ohne internationale Geschichte, ist die Immobilie als Altersvorsorge. Dies kann insbesondere mit den höheren Anteilen an Selbständigen unter den Migrant*innen (im Vergleich zum Rest der Bevölkerung) erklärt werden, die keine Ansprüche auf gesetzliche Rentenversicherungsleistungen haben und ihren Ruhestand durch

Mieteinnahmen finanzieren wollen. Auch die größeren Haushaltsgrößen und der Bedarf an großen Wohnungen führen oftmals zum Eigentumserwerb, da auf dem Mietwohnungsmarkt kein entsprechendes Angebot existiert. Hier spielen auch Konzepte des Mehrgenerationenwohnens eine Rolle. Die nicht näher spezifizierten ethnischen Mischungsideale erschweren jedoch die Zugänglichkeit und stehen insbesondere dem Wunsch des Mehrgenerationenwohnens in großen Familienkontexten entgegen, der von vielen türkeistämmigen Migrant*innen geäußert wird.

Die hohe Bedeutung von Wohneigentum wird auch in der zweiten und dritten Generation der Migrant*innen benannt. Während die erste Generation noch Immobilienerwerb oder -bau im Herkunftsland angestrebt hat, sind Migrant*innen der nachfolgenden Generationen klar auf Deutschland als Wohnstandort ausgerichtet.

Die finanzielle Realisierbarkeit von Wohneigentum ist insbesondere für streng gläubige Muslim*innen eher gering. Dabei ist nur für diese Gruppe eine kultursensible Ausgestaltung und die Zusammensetzung der Nachbarschaft sowie die Nähe zu kulturellen und religiösen Einrichtungen von hoher Bedeutung. Diese Erkenntnisse decken sich auch mit den Ergebnissen der SINUS-Migrant*innenmilieus, die eine geringe ökonomische Ausstattung im Milieu der religiös verwurzelten Migrant*innen beschreibt. Dabei ist diese Gruppe nochmals sehr heterogen und stellt insgesamt nur ein sehr kleines Teilsegment der migrantischen Bevölkerung.

Von den Stadtverwaltungen wird die Eigentumsbildung von Migrant*innenhaushalten durchaus als Zeichen des "Ankommens in der Gesellschaft" verstanden und positiv bewertet. Hiermit assoziiert werden eine größere Verbundenheit mit der Stadt und dem Quartier und damit auch eine größere Bereitschaft zu Verantwortungsübernahme und Engagement. Gleichzeitig wurden aber auch kritische Punkte genannt. Insbesondere der Erwerb von einzelnen Wohnungen in (oftmals sanierungsbedürftigen) Mehrfamilienhäusern wird auch kritisch betrachtet. Durch unterschiedliche Eigentümerschaften werden hier An- und Abspracheprozesse bei Sanierungsvorhaben und Quartiersentwicklungsprozessen erschwert, und eben jene komplexen Eigentümer-

strukturen werden oftmals als ursächlich für den Verfall von Immobilien gesehen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dies kein migrant*innenspezifisches Phänomen darstellt, jedoch in dieser Gruppe vermehrt beobachtet wird.

Spezifische Ansprache- und Suchstrategien

In keiner der drei Fallstudienstädte wurden wohnungswirtschaftliche Akteure benannt, die spezifische Ansprachestrategien oder Ethno-Marketing-Ansätze zur Erreichung migrantischer Zielgruppen anwenden. Hier wird von Seiten der von uns interviewten Wohnungswirtschaft auch kein dringender Bedarf gesehen. Gleichzeitig sind in allen drei Fallstudienstädten durchaus Banken- und Finanzunternehmen, die sich auf migrantische Zielgruppen spezialisiert haben, tätig. Dies unterstreicht die aktuell noch geringe Hinwendung der Wohnungswirtschaft zu dieser Gruppe.

Auch die Bedeutung von Wohnungsanbietenden und Makler*innen, die selbst eine Migrationsgeschichte aufweisen, wird für die Wohnraumversorgung von Migrant*innen insgesamt als eher gering eingeschätzt. Zwar werden von den Migrant*innen oftmals private Netzwerke genutzt, um an Informationen über frei werdende Wohnungen zu gelangen, und migrantische Makler*innen oder vergleichbare Wohnungsmarktakteure können die Zugänglichkeit insbesondere für Personen mit sprachlichen Defiziten erhöhen. Jedoch werden nach Angaben unserer Interviewpartner*innen von Migrant*innen insgesamt dieselben Tools zur Wohnungs- und Immobiliensuche genutzt wie von der Bevölkerung ohne Einwanderungsgeschichte. Hier wurden vor allem Immobilienscout und Ebay-Kleinanzeigen als größte Portale genannt. Portale, die sich auf spezifische Migrant*innengruppen fokussieren, waren hingegen nicht bekannt und auch eine Onlinerecherche im Rahmen dieser Studie zeigte keine nennenswerten Ergebnisse. Für die Gruppe Neuzugewanderter scheinen informelle Wege zur Wohnungssuche hingegen eine größere Bedeutung zu haben. Hier werde vielfach von Kontakten über Moscheegemeinden oder Initiativen eine Wohnung vermittelt. Auch könnten für diese spezielle Gruppe migrantische Makler*innen oder Vermieter*innen aus derselben Herkunftsregion die Zugänglichkeit erleichtern.

Mischungsideale, ethnische Segregation und Ankunftsquartiere

In allen drei Fallstudienstädten wird von Seiten der Stadtverwaltungen weiterhin vorwiegend eine Defizitperspektive auf Migrant*innenhaushalte gelegt. Hier unterscheiden sich jedoch die Bewertungen oftmals zwischen den Fachressorts: Während in den Migrationsund Integrationsbüros der Kommunen durchaus im Sinne der "Arrival City" auch Vorteile in der kleinräumigen Konzentration von Neuzugewanderten (wie die Bereitstellung spezifischer niederschwelliger Infrastrukturen, der leichtere Zugang für sozialarbeiterische Interventionen oder die Unterstützungsleistungen durch innerethnische Netzwerke) gesehen werden, ist die Perspektive von Seiten der Planungs- und Wohnungsämter auf ethnisch segregierte Quartiere eher kritisch. Hier wird weiterhin eine Politik der ethnischen Mischung verfolgt, auch wenn sich soziale und ethnische Segregation nicht zwangsweise überlagern. Auch von Seiten der Wohnungswirtschaft wird die Vermeidung von kleinräumiger ethnischer Segregation in der Vermietungspraxis betont. Dies kann den Zugang zum Wohnungsmarkt für Migrant*innen teilweise erschweren. Hier wird die Ambivalenz ethnischer Mischungsparadigmen im Spannungsfeld zwischen "Ankunftsquartieren" und "sozialen und baulichen Aufwertungsprozessen" besonders deutlich. Zum einen wird der Verbleib erfolgreicher Haushalte im angestammten Quartier von allen Interviewpartner*innen als durchaus wünschenswert betrachtet, da hier Netzwerkressourcen erhalten blieben und der sozialen Segregation entgegengewirkt werde. Gleichzeitig führe der Verbleib (und ggf. die Eigentumsbildung) von ökonomisch erfolgreicheren Migrant*innen in den bereits stark ethnisch segregierten Quartieren jedoch auch zu einer weiteren Verfestigung (beim Bezug von Wohnungsneubau gegebenenfalls sogar zu einer Steigerung) der ethnischen Segregation.

Soziale Infrastruktur, Freiflächen und Freiraumnutzung

Die große Bedeutung von öffentlichen Freiflächen und sozialer Infrastruktur für die eher beengt lebenden Migrant*innenhaushalte wird in allen Fallstudienstädten betont. In den stark migrantisch geprägten Fallstudien-



quartieren war die intensive Nutzung des (halb-)öffentlichen Raumes besonders deutlich. Dabei ist jedoch zu beachten, dass auch in der Bevölkerung ohne internationale Geschichte die Freiraumnutzung zunimmt und Freizeitaktivitäten im öffentlichen Raum stattfinden. So ist bspw. in Deutschland die Bedeutung von Außengastronomie in den letzten Jahrzehnten massiv gestiegen. Beispielhaft für die hohe Bedeutung bei der migrantischen Bevölkerung sind "urban gardening"-Projekte oder Mieter*innengärten, die insbesondere von der ersten Generation der Gastarbeiter*innenzuwanderung stark nachgefragt und genutzt wurden. Zudem wird in solchen Projekten auch ein hohes Integrationspotenzial gesehen. Neben der reinen Verfügbarkeit von Freiräumen mit entsprechender Aufenthaltsqualität oder Angeboten sind hierfür aber auch soziale Infrastrukturen und (interethnische und intersoziale) Begegnungsräume in diesen Quartieren elementar.

Gesellschaftliches Klima, Diskriminierungen und Benachteiligungen

Das gesellschaftliche Klima gegenüber Migrant*innen wird von migrantischen Wohnungseigentümer*innen weiterhin eher negativ eingeschätzt und auch die Tendenz zeigt für die von uns befragten Migrant*innen eher in eine negative Richtung. So wurde von Erfahrungen berichtet, dass migrantische Eigentümer*innen in eher homogen nicht-migrantischen Nachbarschaften diskriminiert werden. Dies äußere sich beispielsweise in vermehrten Polizeirufen bei Feierlichkeiten oder Kommentaren, die auf Vorurteilen beruhen, z. B. "wie können Sie sich das als Türke überhaupt leisten?". Auf diese Weise werden nachbarschaftliche Konflikte häufig kulturalisiert. Gleichzeitig verschwimmen kulturelle Unterschiede in den Wohnkulturen zwischen Migrant*innen und seit Langem Ansässigen insbesondere in den Quartieren mit langer Migrationserfahrung. Hier wurde berichtet, dass Phänomene wie das Ausziehen und Abstellen von Schuhen vor der Wohnungstür inzwischen zur Normalität gehören und auch von der seit Langem ansässigen deutschen Bevölkerung praktiziert werden. Auch (Preis-)Diskriminierungen auf dem Eigentumsmarkt und Erfahrungen mit rassistischen Äu-Berungen in eher homogen nicht-migrantischen Nachbarschaften wurden von verschiedenen migrantischen Interviewten benannt.

Präferierte Wohnstandorte und Bauweisen

Erfolgreiche migrantische Haushalte wählen ihre Wohnstandorte unter denselben Prämissen wie die nichtmigrantische Bevölkerung. Insbesondere bei jungen Familien erfolgt die Entscheidung kindzentriert und die Immobilie, im besten Fall Neubau, sollte im Grünen und in einer verkehrsberuhigten Zone liegen. Am besten ein frei stehendes Einfamilienhaus mit eigenem Garten. Diese Gebiete werden vorwiegend im suburbanen Raum oder den städtischen Außenbezirken gefunden.

Die untersuchten Fallstudienquartiere werden hingegen von ökonomisch erfolgreichen Haushalten oftmals verlassen und dem Fortzug aus diesen sozial benachteiligten Quartieren wird auch eine symbolische Dimension des Aufstiegs beigemessen. Auch ist mit dem Fortzug aus den ethnisch segregierten Quartieren oftmals erst der Bruch mit den Traditionen möglich. So wurde berichtet, dass man spontane Gäste aus traditionellen Gründen niemals abweisen sollte. Dies führe teilweise zu unangekündigten Besuchen der Nachbarschaft und einer gewissen sozialen Kontrolle, die auch als unangenehm empfunden werden könne. Hier werde eher die Nähe zur deutschen Nachbarschaftskultur gesucht, in der unangekündigte Besuche eher die Seltenheit darstellten und das Abweisen eines Nachbarn / einer Nachbarin an der Haustür keine gesellschaftlichen Folgen habe.

Neubauquartiere innerhalb der segregierten Quartiere könnten hier eine Chance bieten, migrantische Aufsteiger*innenhaushalte im Quartier zu halten. Generell kann beobachtet werden, dass die migrantischen Quartiere von Migrant*innen trotz allem positiver bewertet werden als von der Bevölkerung ohne internationale Geschichte.

Besondere Bauweisen oder Architekturen, die eine symbolische Repräsentanz migrantischer Bevölkerungsteile ausstrahlen, werden hingegen sowohl von Verwaltung und Wohnungs-/ Immobilienwirtschaft als auch von den interviewten Migrant*innen nicht gewünscht. Und auch eine spezielle Ausrichtung auf die Zielgruppe der Migrant*innen in der Angebotsplanung wird vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Konfliktpotenziale auf engen Wohnungsmärkten kritisch bewertet.



Fazit und Handlungsempfehlungen



3. Fazit und Handlungsempfehlungen

Deutschland hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem Einwanderungsland entwickelt, in dem über ein Viertel der Bevölkerung, d. h. 21,2 Millionen Menschen (2019), eine internationale Geschichte aufweisen. Die Gruppe der Zugewanderten, die als Gastarbeiter*innen in den 1960er Jahren in die Bundesrepublik migriert ist, lebt inzwischen in der dritten Generation in Deutschland, ist vielfach ökonomisch erfolgreich und fester Bestandteil der deutschen Gesellschaft. Dennoch leben auch die etablierten Migrant*innengruppen weiterhin statistisch gesehen in schlechteren Lagen, kleineren Wohnungen und zahlen höhere Quadratmeterpreise als deutsche Vergleichsgruppen ohne internationale Geschichte. Gründe hierfür liegen in der ökonomischen Lage der migrantischen Personengruppen, die in der statistischen Gesamtheit nach wie vor durch höhere Anteile einkommensärmerer Menschen geprägt sind, sowie in strukturellen Formen der Benachteiligung, die auf dem Mietwohnungs- und Kreditmarkt wirken. Gleichzeitig zeigt sich jedoch eine große Bandbreite hinsichtlich der sozioökonomischen Lage der Migrant*innenhaushalte in Deutschland.

Insgesamt ist die Betrachtung der Migrant*innengruppen in der Bundesrepublik Deutschland weiterhin eher durch eine Defizitperspektive geprägt. Soziale Problemlagen werden häufig unter dem Schlagwort der Integration diskutiert. Gleichzeitig wird bei der Thematik der Wohnraumversorgung und -bedarfe von Migrant*innen zuerst die Gruppe der besonders sozial benachteiligten Migrant*innen in den Fokus gerückt. So werden aktuell meist der Übergang von Schutzsuchenden aus der kommunalen Unterbringung auf den freien Wohnungsmarkt und die hierbei auftretenden Probleme diskutiert. Erfolgreiche Migrant*innen werden hingegen nicht als gesonderte Zielgruppe mit spezifischen Bedarfen betrachtet, was eher auf ein Assimilierungsideal in der Integrationspolitik hindeutet.

Dabei nimmt die Gruppe der finanziell erfolgreichen Migrant*innenhaushalte zu und wird in den nächsten Jahren aufgrund der Demographie dieser Gruppe weiter wachsen. Der zunehmende ökonomische Erfolg zeigt sich auch statistisch in einer Zunahme der Wohnflächen pro Person. Migrantische Mittelschichtshaushalte entwickeln sich also zu einer attraktiven Zielgruppe auch für das Wohnungsneubausegment. Die in Deutschland tätige Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat sich den möglicherweise spezifischen wohnräumlichen Bedarfen und Wünschen dieser Gruppe bisher jedoch wenig zugewandt.

Durch unseren Fokus auf die türkeistämmigen Migrant*innen haben wir auch die Frage nach religiösen Besonderheiten der Gruppe muslimischer Migrant*innen untersuchen können - eine Frage, die angesichts zunehmender Zuwanderung aus arabischen und nordafrikanischen Ländern auch für die Zukunft relevant ist. Gleichzeitig wird in dieser Gruppe durch die (auch religiös begründete) höhere kulturelle Distanz zur westlichen Lebensweise eine größere Abweichung in den Bedarfen zur Bevölkerung ohne internationale Geschichte vermutet als unter süd- und osteuropäischen Zuwanderungsgruppen. So bot diese Gruppe für uns einen soliden Rahmen zur Erforschung potenzieller spezifischer Bedarfe auf dem deutschen Wohnungsmarkt einer zahlenmäßig großen und zunehmend ökonomisch erfolgreichen Migrant*innengruppe. Um den spezifischen Bedarfen dieser Gruppe besser gerecht werden zu können, schlagen wir eine stärkere Berücksichtigung der folgenden Aspekte vor:

Angebot an großen Wohnungen ausweiten

Das Angebot an großen Wohnungen muss ausgeweitet werden. Aufgrund der Haushaltsstrukturen würden migrantische Haushalte hiervon überproportional profitieren. Dies erklärt sich nicht nur aus dem statistisch größeren Kinderreichtum dieser Gruppe, sondern auch über den Wunsch, in Mehrgenerationen-Familienkontexten zusammenzuleben. Dies ist auf dem Mietwohnungsmarkt, insbesondere in angespannten Marktlagen, wo die Zusammenlegung von mehreren Wohnungen finanziell unattraktiv erscheint, nur schwer zu realisieren. Hier könnten Häuser oder Haushälften, die zur Vermietung angeboten werden, helfen, den Bedarf zu decken. Der Bedarf an größeren Wohnungen kann auch unter thematischen Aspekten wie "Familienwohnen" realisiert werden. So können gesellschaftliche Konflikte vermieden und dennoch das Angebot an den Bedarfen der migrantischen Bevölkerung ausgerichtet werden.

Auch durch die Zusammenlegung von mehreren nebeneinanderliegenden kleineren Wohnungen kann im Bestand dem Bedarf nach Wohnungen mit größeren Zimmerzahlen stärker entsprochen werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dadurch (oftmals ebenfalls fehlende) kleine Wohnungen dem Markt entzogen werden und insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten die finanziellen Anreize für solche Zusammenlegungen für Vermietende nicht gegeben sind.

Wohnstandortwahl – Wohnkarrieren im Quartier durch Aufwertungen ermöglichen

Die Wohnstandortwahl von Migrant*innen ist insgesamt eher durch Wohnungsmarktmechanismen wie Preis, Verfügbarkeit und Zugänglichkeit geprägt. Die wohnräumliche Nähe zu Migrant*innen aus der gleichen Herkunftsregion verliert zunehmend an Bedeutung. Insbesondere die zweite Generation zieht nach einer Statusverbesserung oftmals aus den stark segregierten und vielfach auch sozial benachteiligten Quartieren fort. Dabei gehen dem Quartier wertvolle Ressourcen und Netzwerke verloren. Die Bereitstellung qualitativ

hochwertigen Wohnraums in diesen Quartieren kann zu einer Stabilisierung der Nachbarschaften beitragen, indem erfolgreiche Aufsteiger*innenhaushalte im Viertel gehalten werden. Es ist jedoch zu beachten, dass diese Quartiere nicht per se attraktive Wohnstandorte für Migrant*innen darstellen. Da diese Quartiere oftmals ein negatives Image besitzen und durchaus auch von Migrant*innen kritisch betrachtet werden, wird ein Fortzug an eine "bessere Adresse" auch symbolisch für den wirtschaftlichen Erfolg gesehen. Gleichzeitig zeigt die Debatte um die Funktionen und Leistungen von städtischen Ankunftsquartieren, dass hier gesamtgesellschaftliche Integrationsleistungen erbracht werden und durchaus Potenziale in der Verfügbarkeit und Zugänglichkeit preisgünstigen Wohnraums gesehen werden. Hier könnten Aufwertungsprozesse mit nachfolgenden Wohnungspreissteigerungen zulasten der Funktionen als Ankunftsquartier führen. Somit muss zwischen der Förderung und Entwicklung als Ankunftsquartier und den Aufwertungsstrategien abgewogen werden, und die Stadtpolitik sollte hier die Ziele deutlich artikulieren.





Ansprache und Marketingstrategien / Diversitymanagement und interkulturelle Öffnung

Spezifische Ansprachestrategien, die sich explizit an migrantische Gruppen richten, sind in der Immobilienund Wohnungswirtschaft nicht verbreitet. Der Bedarf wird im Hinblick auf die etablierten Migrant*innengruppen auch nicht gesehen. Insbesondere Migrant*innen der zweiten Generation, die in Deutschland zur Schule gegangen sind, bewegen sich auf dem Wohnungsmarkt genauso sicher wie die Bevölkerung ohne Einwanderungsgeschichte. Der Bedarf an besonderen Ansprachestrategien wird nur bei der Gruppe der Neuzugewanderten gesehen, da hier vor allem die fehlenden Sprach- und Marktkenntnisse zu einer Benachteiligung auf dem freien Wohnungsmarkt führen. Hier sollten mehrsprachige und kultursensible Angebote entwickelt werden. Migrantische Makler*innen oder spezifische migrantische Wohnungsbörsen spielen jedoch keine bedeutende Rolle. Dennoch wurde in dieser Studie deutlich, dass Migrant*innen bei der Wohnraumversorgung weiterhin benachteiligt werden. Hier könnten durch eine Stärkung der Antidiskriminierungspolitiken und einer Forcierung der interkulturellen Öffnung in der Stadtverwaltung und Immobilienwirtschaft Fortschritte erreicht werden. So sollte die Defizitperspektive, die vielfach auf Migrant*innen gelegt wird und dazu führt, dass Mischungsparadigmen zulasten der Migrant*innen ausgelegt werden, kritisch reflektiert werden.

Produktgestaltung: Architektur, Bauweise und Grundrisse

Hinsichtlich der Architektur und Bauweise erklären sich Nuancierungen bei den Präferenzen weitgehend durch die unterschiedliche sozio-demographische Zusammensetzung. Auffällig ist, dass durch Migrant*innen der Neubau (mit moderner Architektursprache) deutlich besser und insbesondere der historische Altbaubestand eher schlechter bewertet wird. Auch bei den Freiflächen scheinen sowohl der Privatsphäre als auch dem öffentlich Raum eine größere Bedeutung beigemessen zu werden. In der Produktgestaltung äußerst sich die in einer stärkeren Präferenz für private und öffentliche Grünflächen zulasten von halböffentliche Freiflächen wie z. B. Abstandsgrün.

Symbolische Architekturen werden auch von Migrant*innen eher abgelehnt. Hinsichtlich des Grundris-

ses können jedoch einige Bedarfe formuliert werden, die für muslimisch religiöse Migrant*innen bedeutend sind. Hierzu zählen die Beschränkung der Einsehbarkeit des Wohnraumes und die Aufteilung der Räume, vor allem zur Vermeidung von Durchgangszimmern. Diesen Aspekten kann durch kleinere Anpassungen in der Grundrissgestaltung (bei der Raumaufteilung) sowie der Bauweise (Einsehbarkeit) Rechnung getragen werden. So sollten Küchen eher geschlossen geplant werden oder Fenster im Erdgeschoss entsprechend angeordnet oder zumindest mit Rollläden ausgestattet werden. Auch ist ein Eingangsbereich bzw. Flur, von dem sämtliche Zimmer erreicht werden können, einem Grundriss mit Durchgangszimmern vorzuziehen. Unter dem Aspekt der Wahrung der Privatsphäre scheint zudem ein weniger einsehbarer Garten einem Vorgarten vorzuziehen zu sein. Eine Lösung wäre hier die Flexibilität in der Grundrissgestaltung im Neubau.

Triple-Win

Wenn diese Aspekte berücksichtigt werden und (auch höherpreisige) Neubauprojekte mit größeren Zimmerzahlen in migrantisch geprägten Quartieren nicht allein mit dem Ziel des Zuzugs von – als nachbarschafts- und quartierstabilisierend beschriebenen - nicht-migrantischen Mittelschichtshaushalten geplant werden, können aus stadtentwicklungspolitischer Perspektive eine Aufwertung erreicht und Netzwerkressourcen der Quartiersbevölkerung erhalten werden. Wenn diese Planungen flexibel gestaltet werden und auf die Bedarfe und Wünsche der angestammten Quartiersbevölkerung eingegangen wird, kann auch das Potenzial der integrativen Wirkung der Eigentumsbildung von migrantischen Haushalten ausgenutzt werden. Es ist jedoch zu beachten, dass in diesen Planungen auch soziale Infrastrukturen und Freiräume als Begegnungsorte mitgeplant werden sollten, um Abschottungstendenzen entgegenzuwirken und interethnische Kontakte im Sinne der Integrationspolitik zu fördern.

Idealerweise kann auf diese Weise ein Triple-Win erreicht werden: Die bessere Erfüllung von Wohnwünschen der migrantischen Haushalte, die Realisierung von stadtentwicklungspolitischen Aufwertungs- und Integrationszielen und die Schaffung wirtschaftlich erfolgreicher Immobilienprojekte.

Für Menschen die Zukunft bauen

Unsere Vision

Wohnfreude ist eines der wichtigsten Elemente unseres Lebensglücks. Hierzu bedarf es mehr als nur eines Daches über dem Kopf. Wir stehen für Wohnviertel und Stadtteile, in denen sich die Bewohner und Besucher willkommen fühlen. Die Bewohner sollen sich in ihrem Wohnumfeld genauso zu Hause fühlen, wie in ihren eigenen vier Wänden. Daher setzen wir uns für Lebensumfelder mit eigener Identität ein, die Mensch und Natur Raum geben und dazu einladen, Dinge im Freien zu unternehmen. Wir denken beim Entwickeln an die Zukunft und respektieren zugleich die Vergangenheit und das, was vorher schon da war: beispielsweise der Bach oder die Buche. In einer lebendigen Umgebung sind alle Zeiten zu spüren. Bauen bedeutet Weiterbauen.

Wir von BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) glauben, dass wir mit unseren Projekt- und Gebietsentwicklungen für unsere Kunden, Städte, Gemeinden, für die Gesellschaft sowie für die Umwelt einen langfristig wirkenden Mehrwert schaffen können.

Persönliche Ansprechpartner vor Ort

Persönliche Nähe und lokale Marktkenntnisse sind in der Immobilienwirtschaft von entscheidender Bedeutung. Unsere Projekte werden von unseren neun Niederlassungen Hamburg, Leipzig, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Nürnberg und München oder unseren Regionalbüros in Hannover, Dortmund, Weimar, Koblenz, Mannheim, Freiburg und Überlingen realisiert. Sie steuern die lokalen Projekte und sind kompetente Ansprechpartner vor Ort für Kunden sowie für öffentliche Institutionen. Wir nutzen die Erfahrungen von vielen realisierten Projekten aus unseren Niederlassungen in Deutschland. Natürlich tauschen wir uns auch mit unseren Partnern in den Niederlanden intensiv über die verschiedenen Projekte aus. Von diesem Know-how profitieren nicht nur wir, sondern auch unsere Kunden. Hohe Wohn- und Lebensqualitäten bebauter Flächen – das ist unser Anspruch als BPD.

Seit über 75 Jahren gestalten wir lebendige Räume

Mit der Erfahrung einer 75-jährigen Unternehmenstradition besteht unser Ziel darin, durch unternehmerisches Handeln langfristige Werte zu schaffen. Mit unserer Mission "Gestaltung lebendiger Räume" wollen wir für Menschen ein liebenswertes Zuhause schaffen und zugleich ein attraktives Wohnumfeld. Dabei sind wir sowohl für unsere Kunden als auch für Städte, Kommunen und Gemeinden ein verlässlicher Partner. Unsere Kunden können auf die Zuverlässigkeit unserer Versprechen und auf die Sicherheit der Projektdurchführung vertrauen.

Als ein Unternehmen der Rabobank haben wir einen finanzstarken Hintergrund und bieten unseren Partnern und Kunden eine finanzielle Planungssicherheit mit uns.

Deutschlandweite Projekt- und Realisierungskompetenz



"Wir sind Pioniere für Wohngebiete, die es noch nicht gibt."



















> 1 Million

Menschen leben in Wohngebieten, die unsere Handschrift tragen







> 365.000 verkaufte Häuser und Wohnungen seit 1946



> 700

Beschäftigte
in Deutschland und
den Niederlanden



Wir legen Wert auf
Nachhaltigkeit





wir sind Pioniere für Wohngebiete,

die es noch nicht gibt



Lebendige Räume



ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung

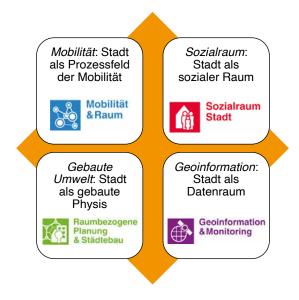


Das ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung ist ein außeruniversitäres Stadtforschungsinstitut, das die Dynamik und Vielgestaltigkeit des urbanen Wandels international vergleichend untersucht. Ziel unserer anwendungsorientierten Grundlagenforschung ist ein besseres Verständnis neuerer Urbanisierungsprozesse. Wir möchten im aktiven Dialog mit Praxis, Politik und Gesellschaft inter- und transdisziplinär Erkenntnisse für eine sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltige Gestaltung urbaner Räume auf unterschiedlichen räumlichen Maßstabsebenen erarbeiten – vom Quartier bis zur Region.

Die Forschung im ILS wird in drei Forschungsgruppen und dem Bereich Geoinformation und Monitoring realisiert:

- Raumbezogene Planung und Städtebau
- Mobilität und Raum
- Sozialraum Stadt
- Geoinformation und Monitoring

Eine enge Vernetzung der Forschungsgruppen untereinander erreichen wir, indem unsere Mitarbeiter*innen forschungsgruppenübergreifend, an den definierten Forschungsthemen ausgerichtet, eingesetzt werden.





Wir bringen unser Wissen in die Gesellschaft

Ergänzend zu unserer wissenschaftlichen Arbeit und Publikationstätigkeit bereiten wir Forschungsergebnisse und kartographische Informationen so auf, dass sie einer breiteren Öffentlichkeit vermittelt werden und auch der Politik dienen können.

Wir arbeiten inter- und transdisziplinär

Aufbauend auf der klassischen, an Disziplinen orientierten Wissenschaft, wird der Wandel von urbanen Räumen interdisziplinär untersucht. Darüber hinaus forschen wir auch transdisziplinär: Wir treten mit neuen transdisziplinären Forschungsformaten in einen engen Austausch mit der Praxis ein und wollen so gesellschaftliche Probleme – zum Beispiel bei unserer Arbeit in Reallaboren – lösen.

Wir "netzwerken"

Das ILS ist Gründungsmitglied der Johannes-Rau-Forschungsgemeinschaft. Wir engagieren uns aktiv im raumwissenschaftlichen 5R-Netzwerk sowie in weiteren regionalen, nationalen sowie internationalen Kooperationen und Netzwerken und verstehen uns als einen wichtigen Knotenpunkt der raumwissenschaftlichen Forschung in Nordrhein-Westfalen, Deutschland und Europa.

ILS-Forschungsgruppe: Sozialraum Stadt Migration und Integration in Stadt und Quartier

Urbanisierung und Stadtentwicklung werden zunehmend durch internationale Zuwanderung und eine damit verbundene Heterogenisierung der Stadtgesellschaft geprägt. In einem Forschungsschwerpunkt betrachten wir Migrations- wie auch Integrationsprozesse auf verschiedenen Maßstabsebenen und in unterschiedlichen Handlungsfeldern (u. a. Wohnen). Dabei bilden die Interaktionen und Potenziale im lokalen Nahraum (Quartier) eine wichtige Bezugsebene.

Der Forschungsschwerpunkt beschäftigt sich auch mit den räumlichen Ausdrucksformen und Wirkungen verstärkter sozialer Ungleichheit.

Das Augenmerk in der Untersuchung von Segregation und ihrer Folgen für den Zusammenhalt und die Integrationsfähigkeit von Stadtgesellschaften wird dabei vor allem auf sogenannte Ankunftsquartiere gerichtet. Dabei gilt es, die beobachtbaren Zusammenhänge von ethnisch-kulturellen und sozioökonomischen Exklusions- und Inklusionsprozessen im Kontext konkreter stadträumlicher Konstellationen zu untersuchen.

Forschungsleitend ist die Frage, welche Bedeutung und Rolle einzelne Quartiere für die Gesamtstadt aufweisen und wie die Stadtentwicklung integrationsfördernde räumliche Strukturen beeinflussen und gestalten kann.



Bleiben Sie auf dem Laufenden:

Auf unserer Website finden Sie aktuelle Forschungsergebnisse und unsere Publikationen: ILS-JOURNAL, die praxisorientierte ILS-TRENDS-Reihe und ILS-IMPULSE.

Kontakt

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH

Brüderweg 22 – 24 44135 Dortmund

Postfach 10 17 64 44017 Dortmund

Telefon +49 (0)231 90 51-0 Telefax +49 (0)231 90 51-155

www.ils-forschung.de www.ils-research.de poststelle@ils-forschung.de

Folgen Sie uns auf Facebook

@ilsforschung

Folgen Sie uns auf Twitter



Folgen Sie uns auf Twitter

@ils_forschung



ILS – Institut für Landesnd Stadtentwicklungsforschung



Antidiskriminierungsbüro Sachsen (ADB) (Hrsg.) (2017): Rassistische Diskriminierung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt.

Antidiskriminierungsstelle des Bundes (ADS) (Hrsg.) (2015): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen.

Auspurg, K.; Schneck, A.; Hinz, T. (2018): Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets. In: Journal of Ethnic and Migration Studies 45(1), S. 1-20.

Aydın, Y. (2018): Heimat Almanya. Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.) https://www.bpb.de/internationales/europa/tuerkei/253189/heimat-almanya?p=0#bio0 (20.03.2020).

B4B Wirtschaftsleben Schwaben (Hrsg.) (2019): Weitere 35 geförderte Wohnungen in Augsburg-Oberhausen geplant. https://www.b4bschwaben.de/b4b-nachrichten/augsburg_artikel,-weitere-35-gefoerderte-wohnungen-in-augsburgoberhausen-geplant-_arid,256801. html (02.07.2020).

Babangida, H.; Sani-Katsina, H. (2018): Integrating Islamic design principles for achieving family privacy in residential architecture. Journal of Islamic Architecture 5(1), S. 9-19.

Bade, K.; Emmer, P. C.; Lucassen, L.; Oltmer, J. (Hrsg.) (2010): Enzyklopädie Migration in Europa: Vom 17. Jahrhundert bis zur Gegenwart.

Bayerischer Rundfunk (BR); Der Spiegel (2017): Wir müssen draussen bleiben. Warum Hanna zur Besichtigung eingeladen wird und Ismail nicht. https://www.hanna-und-ismail.de/ (20.03.2020).

Bayerischer Rundfunk (BR) (2020): Wohnen in Augsburg: Steigende Mieten und teure Häuser. https://www.br.de/nachrichten/bayern/13-1-wohnen-in-augsburg-steigende-mieten-und-teure-haeuser,RnFqS7K (02.07.2020).

Bertelsmann-Stiftung: Wegweiser-Kommune (2020): Kommunalberichte Augsburg, Hannover, Dortmund. https://www.wegweiser-kommune.de/ (20.06.2020).

Biffl, G.; Dimmel, N. (Hrsg.) (2016): Migrationsmanagement 2. Wohnen im Zusammenwirken mit Migration und Integration. Wohnungsmarkt, Wohnbedingungen, Wohnungspolitik, Modelle, Wohnbau- und Wohlfahrtspolitik, Globalisierung.

BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) (2016): Deutschland, Frankreich Niederlande, Wohnungsmärkte im Vergleich.

BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) (2020): Wohnquartiere zielgruppengerecht entwickeln mit den BPD-MOSAIC-Milieus.

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) (Hrsg.) (2020a): Migrationsbericht der Bundesregierung. Migrationsbericht 2018.

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) (Hrsg.) (2020b): Integration von Geflüchteten in ländlichen Räumen – Forschungsbericht 36.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) (2014): Wohneigentum als Chance für Stadtentwicklung und Integration. Difu (Hrsg.).

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) (Hrsg.) (2020): Bevölkerung mit Migrationshintergrund und ausländische Bevölkerung nach den 10 häufigsten Herkunftsländern (2018).

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2013): Orte der Integration im Quartier – Ein ExWoSt-Forschungsfeld. (= ExWoSt-Informationen 44/1).

Bundeszentrale für Politische Bildung (BPB) (2007): Focus Migration. Länderprofil Niederlande. Nr. 11.

Bundeszentrale für Politische Bildung (BPB) (2018): Ausländische Bevölkerung nach Aufenthaltsstatus / Schutzsuchende nach Schutzstatus.

Carnein, M.; Baykara-Krumme, H. (2013): Einstellungen zur familialen Solidarität im Alter: Eine vergleichende Analyse mit türkischen Migranten und Deutschen. Zeitschrift für Familienforschung-Journal of Family Research, 25(1), S. 29–52.

Centraal bureau voor de Statistiek (CBS) (2020): Statline. Bevolking op eerste van de maand; geslacht, leeftijd, migratieachtergrond. https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/ dossier-asiel-migratie-en-integratie/hoeveel-mensenmet-een-migratieachtergrond-wonen-in-nederland-(07.04.2020).

Ceylan, R. (2006): Ethnische Kolonien - Entstehung, Funktion und Wandel am Beispiel türkischer Moscheen und Cafés.

COM-Wonen (2008): Le Medi. Wonen waar de zon altijd schrijnt. ERA Bouw en Woonbron.

Dangschat, J.; Alisch, M. (2014): Soziale Mischung - die Lösung von Integrationsherausforderungen? In: Gans, Paul (Hrsg.): Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration. Forschungsberichte der ARL.

Danzer, A.; Yaman, F. (2010): Immigranten in Deutschland - Ethnische Enklaven schwächen die Sprachkompetenz, mehr Bildung stärkt sie. IAB Kurzbericht 17/2010.

Deutscher Bundestag (2013): Drucksache 17/14450. Stadtentwicklungsbericht 2012.

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (Hrsg.) (2015): Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier: Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf.

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) (2020): DIW-Wochenbericht Nr. 29/2020, Ergänzung zum SOEP bzgl. der oberen 10 %.

Deutschlandfunk (Dlf) (2019): Die neuen türkischen Einwanderer: Gebildet, engagiert - und heimatlos. Von Luise Sammann. Zeitfragen-Beitrag vom 18.02.2019. https://www.deutschlandfunkkultur.de/die-neuen-tuerkischen-einwanderer-gebildet-engagiert-und.976. de.html?dram:article_id=441339 (05.03.2020).

Die Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration (2019): Deutschland kann Integration: Potenziale fördern, Integration fordern, Zusammenhalt stärken. 12. Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration.

Die Bundesregierung (2019): Darstellung der Maßnahmen der Bundesregierung zur Sprachförderung und Integration. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.).

Die Bundesregierung (2020): Gemeinsam die Einwanderungsgesellschaft gestalten. Bericht der Fachkommission der Bundesregierung zu den Rahmenbedingungen der Integrationsfähigkeit.Dortmunder Statistik (o. J.): Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen am 31.12. https://www.dortmund.de/ media/p/statistik/pdf_statistik/bevoelkerung/02_01_ Bevoelkerung_Geschlecht_Altersgruppen.pdf

Dortmunder Statistik (2018): Statistisches Jahrbuch 2018. dortmunderstatistik nr. 212.

Dortmunder Statistik (2019): Bürgerbefragung zum Wirkungsorientierten Haushalt 2018. 3/DEZ - Dortmunder Statistik 3/DEZ - 15.05.2019.

Droste, C.; Knorr-Siedow, T.; Dobrusskin, J.; Domann, V. (2017): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt: Interventionsmöglichkeiten in Berlin. Gutachten im Auftrag der LADS, SenJustVA.

El-Menouar. Y.; Kösemen, O. (2016): Bertelsmann-Stiftung (Hrsg.): Religionsmonitor. Einwanderung und Vielfalt. Mai 2016. Einwanderungsland Deutschland. https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/ Projekte/51_Religionsmonitor/BST_Factsheet_Einwanderungsland_Deutschland.pdf (20.03.2020).

Elwert, G. (1982). Probleme der Ausländerintegration. Gesellschaftliche Integration durch Binnenintegration? (Problems of integrating foreigners: Social integration through integration within?). Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, 34(4), S. 717–731.

empirica (Hrsg.) (2015): Familien aufs Land – Teil 2. Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar - der Staat muss deswegen lenkend eingreifen. empirica paper Nr. 230.

Farwick, A. (2012): Segregation. In: Eckardt, Frank (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie, S. 381-420.

Farwick, A. (2018): Segregation und Integration – ein Gegensatz? Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.) https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216880/segregation-und-integration (05.03.2020).

Farwick, A.; Hanhörster, H.; Knorn, T., Ramos Lobato, I.; Staubach, R.; Striemer, W.; Zielske, D. (2019): Soziale Integration im Quartier – Förderung von Netzwerken und Begegnungen in benachteiligten Sozialräumen. Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung (Hrsg.).

Fischer-Krapohl, I.; Gottwald, M. (2007): Praxislandschaft migrantInnenorientierten Wohnungsbaus. In: Krapohl/Waltz (Hrsg.): Raum und Migration. Differenz anerkennen – Vielfalt planen – Potentiale nutzen.

FORUM - Instituut voor multiculturele vraagstukken (2010): Diversiteit in Wonen. Een vergelijking van verschillende nieuwbouwprojecten. Utrecht. https://www.labyrinthonderzoek.nl/wp-content/uploads/2016/05/100501Rapportage_Diversiteit_in_Wonen.pdf (07.04.2020).

Frick, J. R. (2009): Zur Entwicklung der Vermögensungleichheit in Deutschland 2009. Berliner Journal für Soziologie, 19(577).

Friedrich-Ebert-Stiftung (FES) (Hrsg.) (2015): Vermögensungleichheit und die Bedeutung von Erbschaften und Schenkungen 2015.

Geißler, R.; Meyer, T. (2011): Die Sozialstruktur Deutschlands. Zur gesellschaftlichen Entwicklung mit einer Bilanz zur Vereinigung.

Gerpott, T. J. (2011): Ethno-Marketing: Synopse empirischer Studien sowie Schlussfolgerungen für die Marketing-Praxis und –Forschung. In: Der Markt 50(2), S. 97-108.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2015): Mieter mit Migrationshintergrund. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsq.).

Giesecke, J.; Kroh, M.; Tucci, I.; Baumann, A.; El-Kayed, N. (2017): Armutsgefährdung bei Personen mit Migrationshintergrund – Vertiefende Analysen auf Basis von SOEP und Mikrozensus. DIW (Hrsq.).

Goebel, J.; Hoppe, L. (2015): Lebenslagen in Deutschland – Armuts- und Reichtumsberichterstattung der Bundesregierung – Ausmaß und Trends sozialräumlicher Segregation in Deutschland. Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (Hrsg.).

Günes, N. (2007): Die Entwicklung der Wohnformen türkischer Migranten in Deutschland. Am Beispiel von Fallstudien in Kassel (Dissertation).

Guth, F. (2019): Wem gehört die Stadt? Bewohner des Hafens sind sauer - Bloß kein zweiter Phoenix-See. In: Ruhrnachrichten v. 02.06.2019.

Hallenberg, B. (2018): Identität, Teilhabe und das Leben vor Ort Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in Deutschland – vhw-Migrantenmilieu-Survey 2018.

Halm, D. (2016): Migranten und Migrantinnen als Motor der Revitalisierung von Stadtteilen in Deutschland. In: Biffl/Dimmel (Hrsg.): Migrationsmanagement 2. Wohnen im Zusammenwirken mit Migration und Integration. Wohnungsmarkt, Wohnbedingungen, Wohnungspolitik, Modelle, Wohnbau- und Wohlfahrtspolitik, Globalisierung. S.239-246.

Hanhörster, H. (2013): Türkeistämmige Eigentümer in Migrantenvierteln – Soziale und räumliche Mobilität der zweiten Generation.

Hanhörster, H. (2014): Bleiben oder Gehen? Migrantenviertel als Wohnstandorte türkeistämmiger Eigentümer. In: Gans, Paul (Hrsg.): Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration, S. 239-259.

Hanhörster, H. (2019): Inklusion und Exklusion Zugewanderter auf dem Mietwohnungsmarkt: Zur Rolle institutioneller Wohnungsanbieter. In: Stadtforschung und Statistik: Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker, 32(1), S. 45-49.

Hanhörster, H.; Droste, C.; Ramos Lobato, I.; Diesenreiter, C.; Liebig, S. (2020): Wohnraumversorgung und sozialräumliche Integration von Migrantinnen und Migranten – Belegungspolitiken institutioneller Wohnungsanbietender, vhw-Schriftenreihe 16.

Hans, N.; Hanhörster, H.; Polívka, J.; Beißwenger, S. (2019): Die Rolle von Ankunftsräumen für die Integration Zugewanderter. Eine kritische Diskussion des Forschungsstandes. In: Raumforschung und Raumordnung, 77(5), S. 511-524.

Häußermann, H.; Siebel, W. (2000): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens.

Häußermann, H. (2007): Ihre Parallelgesellschaften, unser Problem: Sind Migrantenviertel ein Hindernis für Integration? In: Leviathan, 35(4), S. 458-469.

Heckmann, F. (1999): Ethnische Kolonien: Schonraum für Integration oder Verstärker der Ausgrenzung? In: Ghettos oder ethnische Kolonien? - Entwicklungschancen von Stadtteilen mit hohem Zuwandereranteil. Forschungsinstitut der Friedrich-Ebert-Stiftung, Abt. Arbeit und Sozialpolitik, S. 29-41.

Heitmeyer, W. (1998): Versagt die Integrationsmaschine Stadt? In: Heitmeyer, W.; Dollase, R.; Backes, O. (Hrsg.): Die Krise der Städte, S.443-467.

Helbig, M.; Jähnen, S. (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. WZB Discussion Paper P2018–001.

Helbig, M.; Jähnen, S. (2019): Wo findet "Integration" statt? Die sozialräumliche Verteilung von Zuwanderern in den deutschen Städten zwischen 2014 und 2017. WZB Discussion Paper P2019-003.

Hoffmann, E.; Gordo Romeu, L. (2016): Lebenssituationen älterer Menschen mit Migrationshintergrund. In: Statistisches Bundesamt, Wissenschaftszentrum Berlin & Soziooekonomisches Panel (Hrsg.), Datenreport 2016, S. 64-73.

Holm, A.; Junker, S. (2019): Die Wohnsituation in deutschen Großstädten – 77 Stadtprofile. Hans Böckler Stiftung (Hrsg.).

Hypo-Vereinsbank (Hrsg.) (2019): Wohnimmobilien-Marktbericht Augsburg Stadt und Umland – Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte, Trends und Perspektiven.

IT.NRW (Hrsg.) (2018): Primäreinkommen und verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in NRW.

Jahn, D. (2011): Vergleichende Politikwissenschaft.

Junker, S. (2018): Wohnverhältnisse in Deutschland: Mietbelastung, soziale Ungleichheit und Armut – Kurzgutachten im Auftrag des Sozialverband Deutschland e.V. (Hrsg.).

Kämpfer, S. (2014): Migration und Lebenszufriedenheit. Eine theoriegeleitete empirische Analyse.

Kirchhoff, G.; Landua, D.; Reimann, B. (2019): Kommunalumfrage: Zuwanderung, Wohnen, Nachbarschaft - Bericht im Rahmen des Forschungsprojekts "Zusammenhalt braucht Räume – integratives Wohnen mit Zuwanderern". Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.).

Köcher, R.; Raffelhüschen, B. (2013): Deutsche Post Glücksatlas 2013.

Krüger, K. (2016): Integration oder der Umgang mit Vielfalt – kommunale Integrationskonzepte in Deutschland. Eine Dokumentenanalyse.

Kurtenbach, S. (2013): Neuzuwanderer in städtischen Ankunftsgebieten. Opportunitätsstrukturen und Nutzung des öffentlichen Raums durch Neuzuwanderergruppen in Ankunftsgebieten am Beispiel der rumänischen und bulgarischen Zuwanderer in der Dortmunder Nordstadt. ZEFIR Forschungsbericht (Band 3).

Kurtenbach, S. (2015): Ankunftsgebiete – Segregation als Potenzial nutzen. In: El-Mafaalani, A.; Kurtenbach, S.; Strohmeier, K. P. (Hrsg.): Auf die Adresse kommt es an. Segregierte Stadtteile als Problem- und Möglichkeitsräume begreifen, S. 306-328.

Kurz, K. (2004): Home ownership and social inequality in West Germany. In: Home ownership and social inequality in comparative perspective, S. 21-60.

Landesamt für Statistik Niedersachsen (2018): Verfügbares Einkommen in niedersächsischen Regionen 2016 erneut gestiegen - Korrektur vom 16.10.2018 - Pressemitteilung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen vom 28.09.2018. Nummer 92/18.

Landeshauptstadt Hannover (LHH) (o. J.): Sanierung Sahlkamp-Mitte. https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Stadterneuerung-F%C3%B6rderung/Sanierung-im-Programm-Soziale-Stadt/Sanierung-Sahlkamp-Mitte.

Landeshauptstadt Hannover (LHH) (2015a): Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover. Ausgewählte Daten zur Struktur der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in der Landeshauptstadt Hannover 2015.

Landeshauptstadt Hannover (LHH) (2015b): Integriertes Entwicklungskonzept 2015 Sahlkamp-Mitte (IEK). Sanierung "Soziale Stadt".

Landeshauptstadt Hannover (LHH) (2016): Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover – Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2016.

Landeshauptstadt Hannover (LHH) (2017a): Wanderungsmotivbefragung 2017. Innerstädtische Wanderung. = Schriften zur Stadtentwicklung 129.

Landeshauptstadt Hannover (LHH) (2017b): Integriertes Entwicklungskonzept 2016 – Sahlkamp-Mitte Sanierung "Soziale Stadt".

Landeshauptstadt Hannover (LHH) (2018a): Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover. Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2018.

Landeshauptstadt Hannover (LHH) (2018b): Sozialbericht 2018. Soziale Lagen, Stadtteile und Generationen.

Landeshauptstadt Hannover (LHH) (2018c): Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in der Landeshauptstadt Hannover. Analyse des Angebots an Mietwohnungen und Wohnimmobilien 2012 bis 2017. = Schriften zur Stadtentwicklung 130.

Landeshauptstadt Hannover (LHH) (2018d): Integriertes Entwicklungskonzept 2018 – Sahlkamp-Mitte Sanierung "Soziale Stadt".

Landeshauptstadt Hannover (LHH) (2019): Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover. Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2019.

Landeshauptstadt Hannover (LHH) (2020a): Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt Hannover 2019

Landeshauptstadt Hannover (LHH) (2020b): Repräsentativerhebung 2019. Gesamtergebnis und Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen. = Schriften zur Stadtentwicklung 133.

Landeshauptstadt Hannover (LHH) (2020c): Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover – Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2020.

Liebscher, D.; Klose, A. (2017): Rassismus auf dem Wohnungsmarkt: Diskriminierung erkennen und bekämpfen. Eine Handreichung für Vermieter*innen, Beratungsstellen und Betroffene. Antidiskriminierungsberatung Brandenburg / Opferperspektive e. V. (Hrsg.).

Lindner, J. (2017): Wie andere Länder den Migrationshintergrund erfassen – Expertise. Mediendienst Integration. https://mediendienst-integration.de/artikel/wie-anderelaender-den-migrationshintergrund-erfassen.html

May, R. (2013): Migrantinnen als Existenzgründerinnen: empirische Erhebungen aus der Nordstadt von Hannover.

Meier, S. (2011): Wohnen im Wandel. Die Integration von Migrantlnnen in den spanischen Wohnungsmarkt.

Meier, S. (2013): Von Mitbestimmung zu Stadtoasen: Multikulturelle Stadtpraxis in den Niederlanden. In: Information zur Raumentwicklung 5, S. 445-453.

Mediendienst Integration (Hrsg.) (2019): Arbeitsmarkt – Arbeitslosigkeit von Menschen mit Migrationshintergrund. https://mediendienst-integration.de/integration/arbeitsmarkt.html#c165

Mediendinest Integration (Hrsg.) (2020): Alternativen zum Migrationshintergrund, https://mediendienst-integration.de/artikel/alternativen-zum-migrationshintergrund.html

Migazin (Hrsg.) (2019): Risikogruppen - Warum haben Einwanderer es schwerer bei der Kreditvergabe? https:// www.migazin.de/2019/02/18/warum-haben-einwanderer-es-schwerer-bei-der-kreditvergabe/ (20.03.2020).

Mogge-Grotjahn, H. (2012): Gesellschaftliche Ein- und Ausgrenzung - Der soziologische Diskurs. In: Huster/ Boeckh/Mogge-Grotjahn (Hrsg.): Handbuch Armut und soziale Ausgrenzung. 2. Auflage, S. 45-59.

Münch, S. (2016): Das Leitbild der Mischung im Vergleich – Deutschland, die Niederlande und Großbritannien. In: Biffl/Dimmel (Hrsg.): Migrationsmanagement 2. Wohnen im Zusammenwirken mit Migration und Integration. Wohnungsmarkt, Wohnbedingungen, Wohnungspolitik, Modelle, Wohnbau- und Wohlfahrtspolitik, Globalisierung, S. 45-58.

Münchener Statistik (2010): Migranten-Milieus – Ergebnisse der Studie, München im Kontext. In: Münchner Statistik, 1. Quartalsheft.

Nagusch, H. (o. J.): Die Geschichte der Dortmunder Nordstadt. https://www.dortmund.de/de/leben_in_ dortmund/stadtbezirke/stbzportal_innenstadtnord/leben_in_in/geschichte_in/index.html

Nuissl, H.; Heinrichs, D. (2006): Zwischen Paradigma und heißer Luft: Der Begriff der Governance als Anregung für die räumliche Planung. In: Altrock, U.; Güntner, S.; Huning, S.; Kuder, T.; Nuissl, H.; Peters, D. (Hrsg.): Sparsamer Staat - Schwache Stadt, S. 51-72.

Panagiotidis, J. (2018): Aussiedler. Dossier Migration. Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.). https:// www.bpb.de/gesellschaft/migration/dossier-migration/247811/aussiedler?p=0 (20.03.2020).

Planerladen (o. J.): Siegel – Herkunftsunabhängige Gleichbehandlung bei Vermietung von Wohnraum. http://www.integrationsprojekt.net/siegel_gleichbehandlung.html (20.03.2020).

Planerladen (2012): Vergabekriterien des Siegel "Herkunftsunabhängige Gleichbehandlung bei Vermietung" von Wohnraum.

Planerladen (2014): Freiwillige Selbstverpflichtung in der Wohnungswirtschaft im Sinne des Nationalen Integrationsplans. Integrationsplans Dokumentation des Experten-Workshops vom 19. April 2013 in Dortmund.

Region Hannover (2019): Immobilienmarktbericht 2019. Hannover: Region Hannover, Fachbereich Wirtschaftsund Beschäftigungsförderung.

Reimann, B. (2017): Wohnsituation und Wohneigentumserwerb Migranten. In: Handbuch Lokale Integrationspolitik, S. 549-563.

Saunders, D. (2011): Arrival City: How the largest migration in history is reshaping our world.

Schacht, D.; Metzing, M. (2018): Lebensbedingungen von Personen mit Migrationshintergrund. https://www. bpb.de/nachschlagen/datenreport-2018/sozialstrukturund-soziale-lagen/278321/lebensbedingungen-vonpersonen-mit-migrationshintergrund

Schader-Stiftung (Hrsg.) (2010): Zuwanderer in der Stadt. Empfehlungen zur stadträumlichen Integrationspolitik.

Schader-Stiftung (Hrsg.) (2011): Integrationspotenziale in kleinen Städten und Landkreisen - Ergebnisse des Forschungs-Praxis-Projekts.

Schührer, S. (2018): Türkeistämmige Personen in Deutschland. Erkenntnisse aus der Repräsentativuntersuchung "Ausgewählte Migrantengruppen in Deutschland 2015" (RAM). Working Paper 81 des Forschungszentrums des Bundesamtes. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (Hrsg.).

Seils, E.; Baumann, H. (2019): WSI Verteilungsmonitor - Verfügbare Haushaltseinkommen im regionalen Vergleich.

Sinus-Institut (2019): Die Sinus-Migrantenmilieus in Deutschland.

Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) (2016): Integratie in zicht? De integratie van migranten in Nederland op acht terreinen nader bekeken – Integration in Sicht?. Den Haag. SCP-Publicatie 2016-32. https://www.scp.nl/publicaties/publicaties/2016/12/15/integratie-in-zicht (20.03.2020).

Stadt Augsburg (o. J. a): Soziale Stadt Oberhausen-Nord. Chronologie. https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/stadtplanung/soziale-stadt-oberhausen-nord/chronologie (30.03.2020).

Stadt Augsburg (o. J. b): Soziale Stadt Oberhausen-Mitte. Chronologie. https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/stadtplanung/soziale-stadt-oberhausenmitte/chronologie (30.03.2020).

Stadt Augsburg (o. J. c): Soziale Stadt Rechts der Wertach. Chronologie. https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/stadtplanung/soziale-stadt-rechts-derwertach/chronologie (30.03.2020).

Stadt Augsburg (o. J. d): Interkulturelle Schulungen. https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/buergerservice/dienste-a-z/aemterweise/leistungen-buero-fuer-migration-interkultur-und-vielfalt/interkulturelle-schulungen

Stadt Augsburg (2018a): Bürgerumfrage der Stadt Augsburg 2017. Erste Ergebnisse.

Stadt Augsburg (2018b): Bürgerumfrage der Stadt Augsburg 2017. Wohnen und Wohnausstattung.

Stadt Augsburg (2018c): Bürgerumfrage der Stadt Augsburg 2017. Wohnlage und Wohnumfeld.

Stadt Augsburg (2018d): Statistisches Jahrbuch 2018.

Stadt Augsburg (2019a): Strukturatlas.

Stadt Augsburg (2019b): Mietspiegel.

Stadt Augsburg (2019c): Sozialmonitoring der Gesamtstadt und der 22 Sozialmonitoringbezirke. Amt für Statistik und Stadtforschung.

Stadt Augsburg (2020a): Statistik Augsburg interaktiv. https://statistikinteraktiv.augsburg.de/Interaktiv/JSP/main.jsp?mode=Detailansicht&area=Stadtteil&id=01&detailView=false (30.03.2020).

Stadt Augsburg (2020b): Sachstandsbericht Migration, Flucht und Integration in Augsburg.

Stadt Augsburg (2020c): Stadtentwicklungskonzept Augsburg (STEK). Grundlagen, Programm, Umsetzung.

Stadt Augsburg (2020d): Verkehrsinfrastruktur. https://wirtschaft.augsburg.de/standortqualitaet/verkehrsinfrastruktur/ (02.07.2020).

Stadt Augsburg (2020e): Demografiemonitoring der Stadt Augsburg 2020. Amt für Statistik und Stadtforschung.

Stadt Dortmund (2004): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Innenstadt-Nord.

Stadt Dortmund (2015a): Kurz- und Abschlussbericht. Quartiersanalyse "Borsigplatz-West".

Stadt Dortmund (2015b): Kurz- und Abschlussbericht. Kleinräumige Quartiersanalyse "Münsterstraßen- und Schleswiger Viertel".

Stadt Dortmund (2018a): Umfragebericht: Nachfrageanalyse zur Situation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt.

Stadt Dortmund (2018b): Wohnungsmarktbericht 2018. Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2017.

Stadt Dortmund (2019a): Dortmund auf einen Blick. https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/aus-unsererstadt/stadtportraet/statistik/datenuebersicht/index.html

Stadt Dortmund (2019b): Jahresbericht Dortmunder Statistik 2019. Nr. 213. Bevölkerung.

Stadt Dortmund (2019c): Wohnungsmarktbericht 2019. Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2018.

Stadt Dortmund (2019d): Bevölkerung nach Geschlecht und Staatsangehörigkeit in den Statistischen Bezirken am 31.12.2018.

Stadt Dortmund – Amt für Wohnen (2019): Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring Auswertungsjahr 2017.

Stadtplanungsamt Augsburg (2017): Stadtentwicklungskonzept (STEK) - Handlungsstrategie und Projekte/ Maßnahmen - Ziele, Strategien sowie beispielhafte Projekte und Maßnahmen für die Entwicklung Augsburgs.

Stadtplanungsamt Augsburg (2020): Stadtentwicklungskonzept Augsburg.

Statista Research Department (Hrsg.) (2020): Verteilung der Asylbewerber in Deutschland nach Religionszugehörigkeit im Jahr 2018. https://de.statista. com/statistik/daten/studie/452202/umfrage/asylbewerber-in-deutschland-nach-religionszugehoerigkeit/ (20.03.2020).

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017): Regionalatlas Deutschland. Indikatoren des Themenbereichs "Bevölkerung". Anteil Ausländer an der Gesamtbevölkerung in % im Jahr 2017 nach Kreisen und kreisfreien Städten. https://www.destatis.de/onlineatlas/ (30.03.2020).

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019): Regionalatlas Deutschland. Indikatoren des Themenbereichs "Bevölkerung". Anteil Ausländer an der Gesamtbevölkerung in % im Jahr 2019 nach Kreisen und kreisfreien Städten. https://www.destatis.de/onlineatlas/ (30.03.2020)

Statistisches Bundesamt (2018a): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Bevölkerung mit Migrationshintergrund – Ergebnisse des Mikrozensus 2017. Fachserie 1 Reihe 2.2.

Statistisches Bundesamt (2018b): Migration. Integration. Regionen. Ausländeranteil in %. Stichtag 31.12.2018. https://service.destatis.de/DE/karten/migration_integration_regionen.html#ANT_AI (30.03.2020).

Statistisches Bundesamt (2019a): Ausländische Bevölkerung nach Altersgruppen und ausgewählten Staatsangehörigkeiten am 31.12.2018. Ergebnisse des Ausländerzentralregisters. Fachserie 1 Reihe 2.

Statistisches Bundesamt (2019b): Fachserie / 1 / 1 / 2. Wiesbaden, Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Wanderungen. https://www.statistischebibliothek.de/mir/ receive/DESerie_mods_00000016 (20.11.2020).

Statistische Bundesamt (2019c): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit Bevölkerung mit Migrationshintergrund - Ergebnisse des Mikrozensus 2018 - Fachserie 1 Reihe 2.2.

Statistisches Bundesamt (2020): Bevölkerung in Privathaushalten nach Geschlecht, Migrationsstatus und Alter 2019. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/_Grafik/_Statisch/migration-altersaufbau.png?__blob=poster

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2020): Migration und Nationalitäten - Bevölkerung in den Regionen nach Migrationshintergrund 2019. https://www. statistik-bw.de/BevoelkGebiet/MigrNation/MZ-RG-Migr.jsp?form=csv

Stepstone; Immowelt (2019): Gehalt minus Miete -Pressemitteilung vom 10.07.2019. https://www.stepstone.de/Ueber-StepStone/press/gehalt-minus-miete/ (20.03.2020).

Taz – Die Tageszeitung (2019): Türkische Diaspora in Deutschland: New Wave Berlin. Von Yagmur Ekim Cay. Beitrag vom 13.06.2019. https://taz.de/Tuerkische-Diaspora-in-Deutschland/!5416355/ (20.03.2020).

Tezcan, T. (2019): Return home? Determinants of return migration intention amongst Turkish immigrants in Germany. In: Geoforum 98, S. 189-201.

Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt) (2013): Migrationshintergrund in der Statistik - Definitionen, Erfassung und Vergleichbarkeit. Materialien zur Bevölkerungsstatistik 2.

VROM-raad (2002): Smaken verschillen: Multicultureel bouwen en wonen. Den Haag: Ministerie van VROM. Advies 032.

VROM-raad (2005): Een Gekleurd Beeld van Wonen. Den Haag: Ministerie van VROM.

Will, A.-K. (2018): Migrationshintergrund im Mikrozensus – Wie werden Zuwanderer und ihre Nachkommen in der Statistik erfasst? Mediendienst Integration (Hrsg.).

Winke, T. (2016): Menschen mit Migrationshintergrund zahlen elf Euro mehr Miete pro Monat. In: DIW Wochenbericht 47, S. 1133-1142.

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) (2002): Gesetz über die soziale Wohnraumförderung. Stand: 2020.









EINE STUDIE VON BPD IN ZUSAMMENARBEIT MIT ILS

BPD Immobilienentwicklung GmbH

Zentrale Solmsstraße 18 60486 Frankfurt am Main Telefon: +49 69 509579-2900 info@bpd-de.de www.bpd.de ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH Brüderweg 22-24 44135 Dortmund Telefon: +49 231 9051-0 poststelle@ils-forschung.de www.ils-forschung.de

