

Wohneigentum als Chance für Stadtentwicklung und Integration

bearbeitet von

Dr. Bettina Reimann (Projektleitung)

Dr. Beate Hollbach-Grömig

Dipl.-Soz. Detlef Landua

unter Mitarbeit von Siiri Flatow

Im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit,
vertreten durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

10.04.04-12.090

Berlin, 19. September 2014

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu)

Zimmerstraße 13–15

10969 Berlin

Inhalt

Zusammenfassung	5
Projekthintergrund und Zielsetzung	5
Methodik	5
Projektergebnisse I: Umfang und Entwicklung von selbstgenutztem Wohneigentum	6
Projektergebnisse II: Voraussetzungen, Motivlagen und Strategien der Wohneigentumsbildung	7
Projektergebnisse III: Wohneigentumsbildung als Chance für Stadtentwicklung und Integration	8
Handlungsempfehlungen	10
1. Einführung	17
2. Forschungsstand	19
3. Forschungskonzeption	25
3.1 Forschungsschwerpunkte und Forschungsleitfragen	25
Umfang und Entwicklung des selbstgenutzten Wohneigentums von Menschen mit Migrationshintergrund	25
Motive der Wohneigentumsbildung	25
Wohneigentumsbildung und Stadt- und Quartiersentwicklung	26
Wohneigentum und Wohnungsmarkt	26
Wohneigentumsbildung und Integration	27
Kommunaler Gestaltungsspielraum	27
3.2 Methodik	28
4. Selbstgenutztes Wohneigentum von Menschen mit Migrationshintergrund in Deutschland ..	30
4.1 Umfang und Entwicklung	30
4.2 Räumliche Verteilung	35
4.3 Wohnsituation von Menschen mit Migrationshintergrund – quantitativ	39
4.4 Wohnsituation von Menschen mit Migrationshintergrund – Einschätzungen durch die Bewohner	43
4.5 Indikatoren zur soziokulturellen Situation und Integration	49
4.6 Zusammenfassung	54
5. Der Weg zum Wohneigentum: Voraussetzungen, Motivlagen und Strategien	56
5.1 Vorbemerkung	56
5.2 Für die Bildung von Wohneigentum müssen die Voraussetzungen stimmen	56
5.3 Warum Wohneigentum erwerben? Motive von Menschen mit Migrationshintergrund	57
5.4 Der Weg zum Wohneigentum: Strategien und Verfahren	60
5.5 Zusammenfassung	63
6. Wohneigentum – Eine Chance für Stadtentwicklung und Inte-gration?! Empirische Befundlage	65
6.1 Wohneigentum unterstützt Stadtentwicklung: Voraussetzungen, Schwerpunkte, Effekte	65
6.2 Integrationsfortschritte durch Wohneigentumsbildung	78
6.3 Zusammenfassung	83
7. Resümee und Handlungsempfehlungen	85
7.1 Resümee	85
7.2 Handlungsempfehlungen	86
7.2.1 Programmatisch-strategische Positionierung auf Bundes- und Länderebene schärfen	86
7.2.2 Kommunale <i>Strategien</i> qualifizieren	86
7.2.3 Entsprechende <i>Maßnahmen</i> ableiten	89
7.2.4 Geeignete <i>Strukturen</i> schaffen oder bestehende Organisations- und Managementstrukturen nutzen	93
8. Weiterer Forschungsbedarf	95

Literatur – Quellen zur Aufbereitung des Forschungsstands	96
Literatur – Quellen zu den Fallstudien	104
Anhang	106
Übersicht Fallstudien (Profile)	106
Liste der Gesprächspartnerinnen und -partner	145
Experten	145
Fallstudien	146
Belm	146
Berlin-Lichtenberg	146
Bremerhaven	147
Garching	147
Löcknitz	148
Paderborn	148
Rüsselsheim	149
Schwäbisch Gmünd	149
Solingen	149
Völklingen	150
Begriffserläuterungen	151
Anmerkungen zur Operationalisierung von „Migration“	154
Grundlagen des Auswertungskonzepts	155

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Umfang und Wohnstatus einzelner Bevölkerungsgruppen.....	30
Abbildung 2	Wohneigentumsquoten einzelner Migrantengruppen in Deutschland	31
Abbildung 3	Jahr des Zuzugs einzelner Migrantengruppen in Deutschland in selbstgenutzten Wohneigentum und zur Miete.....	32
Abbildung 4	Art des Eigentumserwerbs	33
Abbildung 5	Besitz einer weiteren, selbstgenutzten Wohnung.....	33
Abbildung 6	Lage der weiteren, selbstgenutzten Wohnung	34
Abbildung 7	Wohneigentumsquoten 2001 und 2011.....	34
Abbildung 8	Anteile von selbstgenutztem Wohneigentum von Personen mit und ohne Migartionshintergrund nach Bundesländern	36
Abbildung 9	Lage des Wohnortes – Siedlungsstruktureller Regionsgrundtyp	38
Abbildung 10	Lage des Wohnortes – Gemeindegrößenklassen	38
Abbildung 11	Haushaltsgrößen und Wohnstatus einzelner Migrantengruppen.....	40
Abbildung 12	Wohnungsgröße pro Kopf und Wohnstatus einzelner Migrantengruppen	42
Abbildung 13	Beurteilung der Wohnungsgröße.....	44
Abbildung 14	Zahl der Wohnungen im Gebäude und Wohnstatus einzelner Migrantengruppen in Deutschland	44
Abbildung 15	Baujahr der Wohnung/des Hauses und Wohnstatus einzelner Migrantengruppen in Deutschland	44
Abbildung 16	Beurteilung des Bauzustands des Wohngebäudes	45
Abbildung 17	Wahrgenommene Beeinträchtigung der Wohngegend durch Lärmbelästigung	47
Abbildung 18	Wahrgenommene Beeinträchtigung der Wohngegend durch fehlende Grünflächen...	48
Abbildung 19	Wohnungszufriedenheit 2001 und 2011	49
Abbildung 20	Nutzungshäufigkeit der deutschen Sprache	50
Abbildung 21	Wunsch einzelner Migrantengruppen „für immer“ in Deutschland zu bleiben 2001 und 2011	50
Abbildung 22	Einschätzung der sozialen Kontakte in der Wohngegend	52
Abbildung 23	Einschätzung der eigenen nachbarschaftlichen Kontakte	52
Abbildung 24	Einschätzung zur Anzahl der im Wohngebiet lebenden ausländischen bzw. aus dem Ausland zugewanderten Familien	53
Abbildung 25	Zusammenhang zwischen der Anzahl der im Wohngebiet lebenden ausländischen Familien und der Einschätzung nachbarschaftlicher Kontakte	53

Kartenverzeichnis

Karte 1	Lage der Fallstudien.....	29
Karte 2	Eigentumsquote von Personen mit Migartionshintergrund	37
Karte 3	Eigentumsquote von Personen ohne Migartionshintergrund	37
Karte 4	Eigentumsquote von Personen mit Migrationshintergrund im Verhältnis zur Eigentumsquote aller Personen.....	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Haushalts- und personenbezogene Merkmale von Personen mit und ohne Migrationshintergrund.....	40
-----------	---	----

Zusammenfassung

Projekthintergrund und Zielsetzung

Deutschland ist seit Jahrzehnten durch Zuwanderung geprägt. Gegenwärtig leben über 15 Millionen Menschen mit Migrationshintergrund in Deutschland. Ihre Zahl wird weiter wachsen. Die Gruppe ist geprägt durch eine große Vielfalt, was Herkunft, Rechtsstatus, Dauer des Aufenthaltes, Alter, Geschlecht, sozio-ökonomischen Status, Bildungsstand u.a.m. betrifft. Trotz dieser Vielfalt zählen Menschen mit Migrationshintergrund häufiger als Menschen ohne Migrationshintergrund zu den sozial und ökonomisch benachteiligten Bevölkerungsgruppen. Auch die Qualität der Wohnungsversorgung von Haushalten mit Migrationshintergrund ist im Vergleich mit Haushalten ohne Migrationshintergrund nach wie vor schlechter.

Gleichwohl stellen Menschen mit Migrationshintergrund ein zukünftig noch wichtiger werdendes soziales und ökonomisches Potenzial dar. Dies bezieht sich auch auf die Quartiers- und die Stadtentwicklung. In der Auseinandersetzung mit aktuellen Fragen der Integration und der Stadtentwicklung gewinnt daher die Wohneigentumsbildung unter besonderer Berücksichtigung der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund an Gewicht. Zwar liegt die Wohneigentumsquote von Personen mit Migrationshintergrund mit rund 33 Prozent noch deutlich unter der Wohneigentumsquote von Personen ohne Migrationshintergrund (rund 55 Prozent), doch nimmt die Zahl der Haushalte mit Migrationshintergrund, die Wohneigentum zur Eigennutzung bilden, in den letzten Jahren stark zu.¹

Angesichts dessen wird in dem Forschungsvorhaben untersucht, welchen Beitrag die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund für die Integration sowie für die Entwicklung von Quartieren und die Stadtentwicklung im Allgemeinen leisten kann. Darüber hinaus werden Hypothesen zur Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund (selbstgenutztes Wohneigentum) und deren Entwicklungstendenzen empirisch fundiert, bezogen auf Umfang und Formen, räumliche Verteilung, Haushaltstypen, die häufigsten Herkunftskulturen der Eigentümer und deren Motive zur Wohneigentumsbildung.

Methodik

Für die Projektbearbeitung wurde eine Kombination aus quantitativen und qualitativen Methoden gewählt. Ausgangspunkt des Forschungsprojekts war die Analyse von Literatur und Studien, auf deren Basis der aktuelle Forschungsstand aufbereitet wurde.

Mittels Auswertung von Daten aus dem Mikrozensus und dem Sozio-ökonomischen Panel (SOEP) wurden Umfang und Entwicklung des selbstgenutzten Wohneigentums von Menschen mit Migrationshintergrund erhoben.

Kenntnisse, Einschätzungen und Bewertungen sowie Empfehlungen zum Themenfeld wurden über Expertengespräche mit Vertreterinnen und Vertretern von Bund, Ländern, Kommunen, kommunalen Spitzenverbänden, Finanzdienstleistern, Makler- und Woh-

¹ Insgesamt liegt die Wohneigentumsquote in Deutschland bei knapp 51 Prozent.

nungsverbänden sowie aus der Wissenschaft erhoben. Insbesondere folgende Themen wurden erörtert:

- Rahmenbedingungen, die die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund beeinflussen;
- Motive der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund;
- Wirkungen und Effekte des Wohneigentums von Menschen mit Migrationshintergrund für Integration, Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt.

Zur weiteren qualitativen Bearbeitung wurden zehn Fallstudien ausgewählt und analysiert. Im Mittelpunkt der Fallstudienbearbeitung standen Fragestellungen hinsichtlich Rahmenbedingungen, Motivlagen, Ausgestaltungsformen, Erfolgsfaktoren und Hemmnissen für die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund sowie die Darstellung der Wirkungszusammenhänge zwischen Wohneigentum(sbildung), Stadtentwicklung und Integration. Die Fallstudien differenzierten nach baulichen, demografischen, räumlichen und ökonomischen Merkmalen. Sie umfassten einzelne Kommunen, wobei die Vertiefungsgegenstände überwiegend quartiers- oder gebietsbezogen bearbeitet werden.

In einer Fachwerkstatt „Wohneigentum als Chance für die Stadtentwicklung und Integration“ am 5.11.2013 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Ergebnisse des Projekts den Ansprechpartnerinnen und -partnern der beteiligten Fallstudienkommunen vorgestellt, diskutiert und inhaltlich weiterentwickelt. An der Fachwerkstatt nahmen darüber hinaus Vertreterinnen und Vertreter des Bundes, von Migrantenvereinen sowie aus der Forschung teil.

Projektergebnisse I: Umfang und Entwicklung von selbstgenutztem Wohneigentum

Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund, die in selbstgenutztem Wohneigentum leben, an der Gesamtbevölkerung ist mit rund sechs Prozent eher gering. Bezogen auf die Wohneigentumsquote sind regionale Unterschiede festzustellen. Baden-Württemberg hat den höchsten Wohneigentumsanteil von Menschen mit Migrationshintergrund; in diesem Bundesland ist auch der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund im Bundesvergleich überdurchschnittlich hoch. In den neuen Ländern ist der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund, die in selbstgenutztem Wohneigentum leben, dagegen sehr gering, da hier auch der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung gering ist.

Haushalte mit Migrationshintergrund leben in erster Linie in städtischen Regionen, wo sie auch anteilig stärker Wohneigentum bilden als Haushalte ohne Migrationshintergrund. Mit Blick auf die Gemeindegrößenklassen werden Städte mit maximal 50.000 Einwohnern von Haushalten mit Migrationshintergrund als Wohnstandorte für die Wohneigentumsbildung bevorzugt.

Wenngleich die Wohneigentumsquote von Personen ohne Migrationshintergrund mit rund 55 Prozent deutlich höher ist als die Wohneigentumsquote von Personen mit Migrationshintergrund (rund 33 Prozent), stieg die Wohneigentumsquote von Letzteren in den vergangenen Jahren deutlich stärker als diejenige von Personen ohne Migrationshintergrund. Unter den nicht-deutschen Staatsangehörigen der sogenannten Gastarbeiter-Zuwanderungsgruppen haben Personen mit italienischem Pass die höchste Eigentums-

quote. In Deutschland Lebende mit türkischem Pass stellen in absoluten Zahlen die größte Teilgruppe unter den Personen mit Migrationshintergrund, im Hinblick auf die Wohneigentumsbildung liegen sie allerdings nur im Mittelfeld.

Haushalte mit Migrationshintergrund sind größer und jünger als Haushalte ohne Migrationshintergrund. Auch verfügen Erstere mehrheitlich über ein geringeres Haushaltseinkommen als Haushalte ohne Migrationshintergrund.

Bezogen auf die Wohnverhältnisse und die Wohnsituation zeigt sich, dass Haushalte mit Migrationshintergrund eine durchschnittlich geringere Wohnfläche pro Kopf beanspruchen als Haushalte ohne Migrationshintergrund. Der Immobilienerwerb führt jedoch dazu, dass sich die Wohnfläche – gegenüber der Mietwohnung – vergrößert. Durch die Wohneigentumsbildung steigt auch die Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße. Gleichwohl sind Wohneigentümer mit Migrationshintergrund zum Teil auch mit weniger attraktiven Lagen zufrieden. Beispielsweise klagt ein Teil insbesondere der türkischen Wohneigentümer über starke Lärmbelästigungen und wenig Grün im Wohnumfeld – ein Hinweis, dass auch Wohnimmobilien mit Mängeln im Wohnumfeld erworben werden.

Bezogen auf die soziale Zusammensetzung des Wohnquartiers, in dem Wohneigentum erworben wird, ist festzustellen, dass Personen mit Migrationshintergrund ihr Wohneigentum häufiger in Gebieten mit einem höheren Anteil an ausländischer Bevölkerung erwerben. In Gebieten, in denen Personen ohne Migrationshintergrund Wohneigentum erwerben, leben demgegenüber vergleichsweise wenige Haushalte mit Migrationshintergrund. Ein empirisch gestützter Rückschluss auf die Intensität und Qualität der Kontakte innerhalb der Nachbarschaft lässt sich daraus jedoch nicht ableiten.

Projektergebnisse II: Voraussetzungen, Motivlagen und Strategien der Wohneigentumsbildung

Die Voraussetzungen für die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund scheinen gut. Die Fallstudienbefunde zeigen, dass mangelnde Sprachkenntnisse oder bürokratische Anforderungen kein Hindernis für die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund darstellen.

Motivlagen und Strategien der Wohneigentümer mit Migrationshintergrund zum Erwerb von Wohnimmobilien zu eigenen Wohnzwecken unterscheiden sich in weiten Teilen nicht grundsätzlich von jenen, die Eigentümer ohne Migrationshintergrund haben.

Wichtig sind in diesem Zusammenhang die Verbesserung der Wohnqualität und die familiäre Lebensplanung. Dies gilt unabhängig von Nationalitäten und Milieus. Für Menschen mit Migrationshintergrund haben Wohnraumsicherung – auch aus Diskriminierungserfahrungen auf dem Mietwohnungsmarkt heraus – und die Bindung an das Wohnquartier eine höhere Bedeutung. Wohneigentum als Kapitalanlage ist nur von nachrangiger Bedeutung.

Gerade in strukturstarken Regionen und angespannten Wohnungsmärkten ist das Preisniveau von Immobilien hoch und die Wohneigentumsbildung, trotz zum Zeitpunkt der Untersuchung niedriger Zinsen, mit umfangreichen finanziellen Kosten verbunden. Viele der in die Untersuchung einbezogenen Wohneigentümer waren für die Verwirklichung ihres stark ausgeprägten Wunsches nach Eigentum bereit, sich hinsichtlich anderer Wünsche und Bedarfe einzuschränken. Hinzu kamen ein hohes eigenes Engagement in Bau- und

Sanierungstätigkeiten. Auch der erweiterte Familien- und Freundeskreis wurde um Unterstützung bei der Eigenarbeit bis hin zur Finanzierung gebeten. Zudem wurden in der Regel Informations- und Beratungsstellen sowie Bauträger und Finanzinstitute aufgesucht und deren Leistungen genutzt. Haushalte mit Migrationshintergrund gehen – angesichts eher geringer finanzieller Handlungsspielräume – vordergründig ein Risiko mit dem Kauf einer Immobilie ein. Tatsächlich gehen sie jedoch souverän mit Beratungsinstitutionen, Finanzierungs- und Förderstellen um. Ressourcen und Strategien werden bestmöglich mobilisiert und in einer geschickten Kombination effektiv nutzbar gemacht.

Die Notwendigkeit eines eher günstigen Kaufpreises führt zusammen mit einer starken Bindung an das Wohnquartier, in dem zuvor zur Miete gelebt wurde, dazu, dass Wohnimmobilien häufig in eher weniger nachgefragten und damit günstigeren Wohnlagen erworben werden. Dies eröffnet Chancen für die Stadtentwicklung insgesamt, für die Entwicklung der betreffenden Quartiere sowie für die Integration.

Projektergebnisse III: Wohneigentumsbildung als Chance für Stadtentwicklung und Integration

Quartiersebene im Fokus: Selbstgenutztes Wohneigentum hat vielfältige positive Effekte für die Stadtentwicklung, vor allem dann, wenn der Blick auf die Ebene der Quartiere gerichtet wird. Zwar ist die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund bislang vielerorts kein explizites kommunales Handlungsfeld. Jedoch bietet die integrierte Stadtentwicklung Anknüpfungspunkte, selbstgenutztes Wohneigentum für die Stadt- und Quartiersentwicklung nutzbar zu machen. Hierfür eröffnet vor allem die Städtebauförderung, insbesondere die Umsetzung der Programme Stadtumbau und Soziale Stadt, vielfältige Möglichkeiten.

Menschen mit Migrationshintergrund bilden in ganz unterschiedlichen Wohnquartieren, Lagen und Stadttypen Wohneigentum. Diese Vielfältigkeit und die damit verbundenen Chancen für die Stadt- und Quartiersentwicklung werden in den Städten und Gemeinden noch nicht ausreichend erkannt und genutzt. Vorbehalte gegen ethnische Konzentrationen führen im politisch-planerischen Umgang mit Wohneigentum zum Teil zu Unsicherheiten. Es bestehen beispielsweise Bedenken gegenüber einer gehäuften (und räumlich konzentrierten) Nachfrage nach Immobilien durch Haushalte mit Migrationshintergrund. Gleichwohl erkennen wichtige Marktakteure wie Banken und Bausparkassen das Potenzial der Wohneigentümer mit Migrationshintergrund und schätzen diese als verlässliche Kunden.

Stabilisierungseffekte für benachteiligte Quartiere: Wechselbeziehungen zwischen Eigentumserwerb und Quartiersentwicklung sind vor allem auch in solchen Quartieren festzustellen, die Entwicklungsbedarf haben, als benachteiligt eingestuft werden oder um eine Zukunftsperspektive ringen. In diesen Gebieten unterstützt die Wohneigentumsbildung die Stabilisierung. Insbesondere in Programmgebieten der Sozialen Stadt und des Stadtumbaus ist die Wohneigentumsbildung von Haushalten mit Migrationshintergrund für eine positive Zukunftsentwicklung genutzt worden. Durch das Angebot vielfältiger Wohnraumtypen im Mehrfamilien- oder im Einfamilienhaus sowie durch den Mix aus Miete und Wohneigentum konnten das Wohnangebot im Quartier sowie siedlungsbezogene Wohnqualitäten verbessert werden. Leerstände und Fluktuationen ließen sich abbauen, Sanierungsstaus teilweise aufheben, und bauliche Aufwertungen wurden vorgenommen. Die starke Bindung vieler Menschen mit Migrationshintergrund an das Quartier oder die

Wohnsiedlung wirkte sich auf den sozialen Zusammenhalt und die Stabilisierung des Quartiers positiv aus. Gleichwohl lösen sich durch diese Prozesse nicht automatisch ethnische Segregationen oder Konzentrationen auf. Dies muss jedoch nicht zwangsläufig negative Folgen für die Stadt- und Quartiersentwicklung haben.

Das Eigenheim: Das Eigenheim steht bei vielen Menschen für den Wunsch nach den eigenen vier Wänden. Dieser Wunsch lässt sich entweder mit einem Neubau oder in einer Bestandsimmobilie realisieren, wobei in den Fallstudien gerade Haushalte mit Migrationshintergrund vom neugebauten Eigenheim träumten und dies – insbesondere in strukturschwächeren Regionen – auch realisierten. Während die kommunale Baulandpolitik dies grundsätzlich unterstützt und im Fokus auf die bessere Zugänglichkeit von Wohneigentum für sogenannte Schwellenhaushalte (d.h. Haushalte, denen es ohne staatliche Förderung finanziell nicht möglich ist, Wohneigentum zu erwerben) und Familien ausgerichtet ist, sind die Handlungsspielräume der Kommunen allerdings durch die – stadtentwicklungspolitisch sinnvolle und befürwortete – Begrenzung und Begrenztheit der Flächen für Neuausweisung von Bauland sowie durch eher geringe kommunale Fördermittel zur Wohneigentumsbildung und in der Regel eher sinkende Landesfördermittel eingeschränkt. Begrenzte Baulandflächen und geringere Fördermittel führen – trotz eines zum Zeitpunkt der Untersuchung günstigen Zinsniveaus – dazu, dass die Wohneigentumsbildung im Neubau schwieriger wird und Bestandsimmobilien für die Wohneigentumsbildung an Gewicht gewinnen. Kommunale Strategien, welche die Bestandsentwicklung und den Neubau besser als bislang miteinander verknüpfen, sind allerdings eher selten anzutreffen. Da die Bestandsimmobilien häufig umfangreich saniert werden müssen, sind Bestandserwerbe zwar positiv mit baulichen Aufwertungen, auch für das umliegende Wohnquartier vorteilhaft, verbunden. Der Umgang mit der sanierungsbedürftigen Bausubstanz setzt allerdings Expertise und weitere finanzielle Mittel voraus. Entsprechende Beratungs- und Informationsleistungen der Kommune, die auch auf Wohneigentümer mit Migrationshintergrund ausgerichtet sind, befinden sich im Aufbau, bislang gibt es sie allerdings noch nicht in ausreichendem Maße.

Impulse für schrumpfende Regionen: Von der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund gehen Impulse für die Entwicklung in Grenzregionen sowie in schrumpfenden Regionen aus. Die Immobilien sind dort vergleichsweise günstig, was dem Interesse vieler Käufer – insbesondere mit Migrationshintergrund – entgegenkommt, ihre Immobilie zu einem möglichst günstigen Preis zu erwerben.

Aufwertungseffekte für historische Altstädte: Selbstnutzende Wohneigentümer können durch ihr – nicht nur finanzielles – Engagement positive Effekte für die Quartiersentwicklung und die städtebauliche Entwicklung haben. Gerade in den Innenstädten und historischen Altstädten mit einem hohen Sanierungsbedarf ist dieses Engagement unerlässlich. Das Engagement setzt allerdings eine entsprechende Sensibilisierung der Wohneigentümer voraus. In Programmgebieten der Sozialen Stadt und/oder in Sanierungsgebieten unterstützen das örtliche Quartiermanagement oder andere personelle Anlaufstellen die Ansprache von und den Zugang zu Immobilienbesitzern. Über wohneigentümerbezogene Aktivierungs- und Beteiligungsansätze versuchen sie, die Wohneigentümer stärker für die Belange des Wohnen und des Wohnumfeldes sowie der Quartiersentwicklung zu sensibilisieren. Sie werben zudem für die Mitwirkung an kommunalen Förderprogrammen z.B. der privaten Fassadensanierung und Freiflächengestaltung. Im Ergebnis gelingt es über die Kombination von passenden Förderprogrammen und gezielter Ansprache zumindest ansatzweise, das finanzielle und ideelle Engagement der Wohneigentümer für ihre Im-

mobilität und das Wohnquartier – und damit für immobilien- und quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen – zu erhöhen.

Integrationseffekte: Es ist ein Wirkungszusammenhang zwischen Wohneigentum und Integration festzustellen. Seinen stärksten Ausdruck findet er in der Verbesserung der Wohnverhältnisse als Zeichen der strukturellen Integration. Zwar ist damit nicht zwangsläufig eine soziale Integration verbunden, aber vermutlich eine höhere – zweiseitige – Bereitschaft zu dieser. So ist zu beobachten, dass mit der Wohneigentumsbildung die Identifizierung der Wohneigentümer mit der Nachbarschaft und dem Quartier gefestigt wird. Gegenseitige Anerkennung und Akzeptanz zwischen den Wohneigentümern – egal welchen Migrationshintergrunds – steigen.

Handlungsempfehlungen

Die Untersuchungsergebnisse bestätigen, dass mit der Wohneigentumsbildung von Haushalten mit Migrationshintergrund vielfältige Chancen für die Stadtentwicklung verbunden sind. Allerdings ist hierfür weniger ausschlaggebend, dass Personen und Haushalte mit Migrationshintergrund Wohneigentum bilden, als dass dieses in bestimmten Quartieren – benachteiligten Quartieren, Quartieren mit Entwicklungsbedarf – gebildet wird. Haushalte und Personen mit Migrationshintergrund sind hier besonders aktive Akteure auf dem Wohnungsmarkt: Sie haben entweder zu diesen Quartieren eine Bindung oder erwerben wegen des günstigeren Preises Immobilien in eher wenig nachgefragten und/oder eher schlechten Wohnlagen.

Des Weiteren bietet die Wohneigentumsbildung von Haushalten mit Migrationshintergrund Chancen für die Integration – insbesondere mit Blick auf die Verbesserung der Wohnverhältnisse bzw. die individuelle Wohnsituation.

Diese mit Wohneigentum(sbildung) verbundenen Chancen für Stadtentwicklung und Integration werden in den Städten und Gemeinden bislang allerdings nicht oder zu wenig erkannt und genutzt. Ursächlich dafür ist häufig eine grundsätzliche Unsicherheit beim Umgang mit sozialräumlichen Fragen der Zuwanderung und Integration. Seitens des Bundes, der Länder und der Kommunen ist daher zunächst eine Art „Commitment“ erforderlich. Es ist der Überzeugung Ausdruck zu verleihen, dass selbstgenutztes Wohneigentum vielfältige Chancen für Stadtentwicklung und Integration bietet. Die Befunde der vorliegenden Untersuchung bekräftigen, dass die Chancen für Stadtentwicklung und Integration dann besonders gut ausgelotet werden können, wenn quartiersbezogene Handlungsansätze zur Unterstützung der Wohneigentumsbildung entwickelt werden.

Die Handlungsempfehlungen behandeln vor diesem Hintergrund die programmatische Positionierung, erforderliche Strategien, Maßnahmen und Strukturen. Sie richten sich vor allem an kommunale Akteure, betonen jedoch die erforderliche Unterstützung durch Bund und Länder. Da das Thema nach den vorliegenden Befunden in den Städten und Gemeinden noch nicht ausreichend „angekommen“ ist, werden die Empfehlungen im Sinne eines Handlungsleitfadens eher kleinteilig und detailliert unterbreitet, so dass diese als Arbeitshilfe genutzt werden können.

Homeownership as an opportunity for urban development and integration

Abstract

Project background and targets

For decades, Germany has been shaped by immigration. Currently, over 15 million people with an immigrant background live in Germany, and their numbers will continue to grow. The group is characterised by great diversity in terms of origin, legal status, length of stay, age, gender, socio-economic status and educational level, amongst other factors. Despite this diversity, people with an immigrant background are more frequently part of socially and economically disadvantaged groups than those without an immigrant background. The quality of housing available for households with an immigrant background also continues to be worse than for those without an immigrant background.

Nevertheless, people with an immigrant background represent an increasingly important social and economic potential for the future. This also relates to district and urban development. Therefore, in the debate on current issues of integration and urban development, homeownership, especially the ownership levels of people with an immigrant background, is gaining importance. Although the 33 per cent homeownership rate of people with an immigrant background is still well below the homeownership rate of those without an immigrant background (which stands at about 55 per cent), the number of households with an immigrant background buying residential property for personal use has shown a strong increase in recent years.²

In view of this trend, the research project examines the role homeownership by those with an immigrant background can play in integration, neighbourhood development and urban development in general. In addition, hypotheses on homeownership among people with an immigrant background (owner-occupied residential housing) and their development trends are empirically substantiated, based on scope and forms, spatial distribution, household types, the owners' most common cultures of origin and their motives for homeownership.

Methodology

A combination of quantitative and qualitative methods was chosen for the project work. The research project started with the analysis of literature and studies, on the basis of which the current state of research was assessed.

By analysing data from the micro-census and the Socio-Economic Panel (SOEP), the scope and development of owner-occupied residential housing belonging to people with an immigrant background were determined.

Knowledge, assessments, evaluations and recommendations on the thematic field were collected through interviews with experts, including representatives of central government, federal states, local authorities, municipal associations, financial services, brokerage and housing associations and academics. The following topics were primarily discussed:

- General conditions of the homeownership level of people with an immigrant background

² The total home ownership rate in Germany is just under 51 per cent.

- Motives for homeownership of people with an immigrant background
- Influences and effects of homeownership by people with an immigrant background on integration, urban development and the housing market.

To ensure further qualitative assessment, ten case studies were selected and analysed. The focus of the case study work was on questions covering the general conditions, motivations, configurations, success factors and barriers to homeownership that people with an immigrant background face. In addition, the interdependencies between homeownership, urban development and integration were represented. Structural, demographic, spatial and economic characteristics led to differences among the case studies. These included individual municipalities, although more in-depth attributes were predominantly processed on either a neighbourhood or a regional basis.

In a specialist workshop held on 5/11/2013, entitled “Homeownership as an opportunity for urban development and integration”, the interim project results were presented to contact persons and partners from the case study municipalities, before being discussed and developed in terms of content. Representatives from the federal government, immigrant associations and the field of research also took part in the workshop.

Project results I: Scope and development of owner-occupied residential housing

At about six per cent, the proportion of people with an immigrant background living in owner-occupied residential housing is rather low, compared to the total population. There are regional variations in the homeownership rate. Baden-Württemberg has the highest proportion of homeownership by people with an immigrant background. In this federal state, the proportion of people with an immigrant background is also higher than the national average. In contrast, in the new federal states of former East Germany, the proportion of people with an immigrant background living in owner-occupied residential housing is very low, as the number of people with an immigrant background in the overall population is low.

Households with an immigrant background are primarily located in specific urban areas, where they also exhibit proportionately more homeownership than households without an immigrant background. In terms of municipal size classes, cities with a maximum population of 50,000 are generally preferred by households with an immigrant background as residential locations for homeownership.

Although at around 55 per cent, the homeownership rate among people without an immigrant background is significantly higher than the homeownership rate of people with an immigrant background (which stands at about 33 per cent), the homeownership rate of the latter has shown a stronger increase in recent years than of those without an immigrant background. Among non-German nationals in so-called “guest worker immigration groups”, people with Italian passports have the highest homeownership rate. In absolute figures, although people living in Germany with a Turkish passport are the largest subgroup of people with an immigrant background, in terms of the homeownership rate, they are only in the midrange.

Households with an immigrant background are larger and younger than households without an immigrant background. The former predominantly have a lower household income than households without an immigrant background.

Based on the housing conditions and the housing situation, it was revealed that households with an immigrant background have less average living space per capita than households without an immigrant background. However, by purchasing real estate, the living space increases – as compared to the size of rented flats. In addition, the level of satisfaction increases with the size of the owned flat. However, to some extent, homeowners with immigrant backgrounds are also satisfied with living in less attractive locations. For example, a proportion of homeowners, especially those who were Turkish, complained about strong noise disturbances and the lack of green spaces in their living environment – an indication that residential real estate with deficiencies are also purchased in these residential environments.

Based on the social composition of residential areas in which residential real estate is purchased, it is notable that people with an immigrant background frequently acquire residential real estate in areas with a higher proportion of foreign citizens. By way of contrast, people without an immigrant background tend to purchase residential real estate in areas that have relatively few households with an immigrant background. An empirically-based conclusion on the intensity and quality of contacts within the neighbourhood cannot be derived from this information, however.

Project results II: Requirements, motivations and strategies of homeownership

The conditions for homeownership by people with an immigrant background seem to be favourable. The case study findings indicate that insufficient language skills or bureaucratic requirements do not represent a barrier to homeownership by people with an immigrant background.

The motivations and strategies of homeowners with an immigrant background for buying residential property do not largely differ from homeowners without an immigrant background.

In this context, improving the quality of both home life and life planning in the family is important. This factor always applies, regardless of nationality and social background. For people with an immigrant background, a secure living space – also due to experiences of discrimination in the rental market – and attachment to a residential district take on a greater importance. Owning residential property as a means of investment is only of secondary importance.

The price of real estate can be high, especially in economically strong regions with competitive housing markets. Despite lower interest rates at the time the survey was carried out, homeownership brings substantial financial expenses. To make their strong desire of owning a home a reality, many of the homeowners included in the survey were prepared to scale back other wishes and needs. This was coupled with a high level of commitment to construction and renovation activities. The extended family and circle of friends were also asked for assistance to complete this work and even to finance the property. In addition, information and counselling agencies as well as property developers and financial institutions were normally sought out and their services were used. Given their lower level of financial leeway, households with an immigrant background take a major risk when purchasing a property. In actual fact, however, they approach advisory institutions, financing and funding agencies with confidence. Resources and strategies are mobilised in the best possible manner, and a skilful combination thereof is effectively utilised.

In combination with strong bonds to the residential district in which one had previously rented accommodation, the need for a more affordable purchase price leads to residential properties often being purchased in residential areas that are less sought-after and thus more affordable. This opens up urban development opportunities on the whole, both for the development of these neighbourhoods and for integration.

Project results III: Homeownership as an opportunity for urban development and integration

Neighbourhood level in focus: Owner-occupied residential property has a wide range of positive effects on urban development, especially at the neighbourhood level. Until now, in many cities, homeownership by people with an immigrant background has not been an explicitly municipal field of action. However, integrated urban development also offers contact points that make owner-occupied residential housing useful for urban and neighbourhood development. For this purpose, urban development promotion programmes, especially the Urban Renewal and Social City programmes, offer a variety of possibilities.

People with an immigrant background own homes in very different residential neighbourhoods, locations and city types. This diversity and the associated opportunities for urban and neighbourhood development are not yet sufficiently recognised and utilised in cities and municipalities. Reservations against ethnic concentrations when dealing with homeownership at the political and planning level can lead to uncertainties. For example, there are prevailing concerns about agglomerated (and spatially concentrated) demand for real estate among households with an immigrant background. Nevertheless, major market stakeholders, such as banks and building societies, recognise the potential of homeowners with an immigrant background and recognise them as reliable customers.

Stabilising effects for disadvantaged neighbourhoods: Interrelationships between property ownership and neighbourhood development can be particularly observed in those districts where a need for development exists, or in areas that have been classified as disadvantaged or are struggling to gain a future perspective. In these areas, homeownership supports the stabilisation of these areas. Particularly in Social City and Urban Renewal programme areas, homeownership by households with an immigrant background has been utilised for positive future development. By offering a variety of housing types in apartment buildings or detached homes, as well as a mix of rental and owner-occupied property, the housing supply in neighbourhoods and the living conditions in housing estates could be improved. Vacancy rates and fluctuations could be reduced, renovation backlogs partially eliminated and structural improvements completed. A strong connection between many people with an immigrant background and the neighbourhood or housing complex had a positive impact on social cohesion and neighbourhood stabilisation. Nevertheless, these processes do not mean that ethnic segregation and ethnic concentrations are automatically dissolved. This does not necessarily have negative consequences on urban and neighbourhood development, however.

The privately owned home: For many, owning a private home stems from the desire to acquire one's own four walls. This desire can be attained with either a new or existing property, although in the case studies, households with an immigrant background tended to dream of a recently constructed home, and – particularly in less economically developed regions – also realised this dream. While the municipal building land policy generally supports this and tends to focus on greater accessibility of homeownership for families

and so-called “marginal households” (i.e. households in which it is not financially possible to purchase residential property without government funding), the municipal scope to take action is limited by the limitation and restrictions on newly designated building land – which makes sense and is advocated in terms of urban development policy – as well as by low municipal subsidies for homeownership and, generally speaking, declining state subsidies. Limited areas of land available for building and lower levels of funding – despite favourable interest rates at the time of the study – made homeownership in newly-constructed buildings more difficult, meaning that existing properties are increasingly gaining significance. Municipal strategies that better interlink the development of existing real estate to new construction are rather rare, however. Since existing properties often require extensive renovation, the purchase of such properties leads to both structural upgrades and other benefits for the surrounding residential area. However, repairing building structure in need of renovation requires expertise and additional financial resources. Corresponding municipal counselling and information facilities aimed at homeowners with an immigrant background are currently being developed, but are not currently available to an adequate degree.

Stimulation for shrinking regions: Homeownership by people with an immigrant background stimulates development in border regions as well as in shrinking regions. The properties are comparatively reasonably priced in such areas. This interests many buyers – particularly those with an immigrant background – to purchase property at the best possible price.

Revitalisation effects for historic city centres: The commitment by homeowners living in their own residential property can lead to positive effects for neighbourhoods and urban development – and not only in financial terms. This commitment is essential, especially in the inner cities and historic city centres that require a great deal of renovation. However, this commitment requires the respective sensitisation of homeowners to this issue. In Social City and Urban Renewal programme areas and/or in redevelopment areas, local neighbourhood management or other personnel contact points support addressing and accessing property owners. Through homeowner activation and participation approaches, these facilities are trying to raise homeowner awareness for the requirements of the living situation, living environment and neighbourhood development. They also promote participation in municipal funding programmes, e.g. the private restoration of facades and the landscaping of open spaces. Through the combination of appropriate funding programmes and targeted communication, it is possible, at least to a certain degree, to increase the financial and moral commitment of homeowners to their property and residential district – and thus to property and neighbourhood-related revitalisation measures.

Integration effects: The interdependency between homeownership and integration was noted. Its strongest expression can be found in the improvement of housing conditions as a sign of structural integration. While this is not necessarily connected to social integration, presumably it is connected to a higher – bidirectional – willingness to enable this. For instance, it can be observed that homeownership tends to make homeowners identify more strongly with their neighbourhoods and districts. There is also greater mutual recognition and acceptance between residential property owners – regardless of their migration background.

Recommended actions

The study results confirm that homeownership by households with an immigrant background leads to diverse opportunities for urban development. However, it is less important here that individuals and households with an immigrant background own homes in general than that this takes place in particular neighbourhoods – in disadvantaged neighbourhoods and neighbourhoods with development needs, for example. Households and individuals with an immigrant background are particularly active stakeholders on the housing market, and have either a bond to these neighbourhoods or purchase real estate there because the property prices are more affordable in less sought-after and/or in what are generally considered worse residential areas.

Furthermore, homeownership among households with an immigrant background brings opportunities for integration – particularly with regard to improving living conditions or individual domestic circumstances.

However, these opportunities for urban development and integration connected to homeownership have not been fully recognised (or have only been recognised to a limited extent) and exploited in cities and municipalities. This is often due to a fundamental uncertainty when it comes to dealing with the socio-spatial issues of immigration and integration. Therefore, the central government, federal states and municipalities first need to show their commitment. It is essential to reinforce the conviction that owner-occupied residential housing offers a wide range of opportunities for urban development and integration. The findings of the present study affirm that the opportunities for urban development and integration can be well-sounded out when neighbourhood-related action strategies are developed to support homeownership.

Against this background, the recommended actions deal with the programmatic positioning, required strategies, measures and structures. They are aimed primarily at municipal stakeholders, but also stress the support required by federal and state governments. Because the present findings suggest the topic has not been sufficiently taken up in cities and municipalities, the recommendations are quite detailed and are divided into smaller sections resembling an action guideline, which allows them to be used as a work aide.

1. Einführung

Deutschland ist seit vielen Jahrzehnten durch Zuwanderung geprägt. Gegenwärtig leben über 15 Millionen Menschen mit Migrationshintergrund³ in Deutschland. Dies ist fast ein Fünftel der Gesamtbevölkerung. Viele der zugewanderten Menschen bleiben langfristig oder dauerhaft hier. Etwa ein Drittel der registrierten Ausländer lebt bereits länger als 20 Jahre in Deutschland. Viele Ausländer⁴ wurden bereits hier geboren.

Mit Blick auf die demografische Entwicklung in Deutschland wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Menschen mit Migrationshintergrund wächst. In einer Gesellschaft, die insgesamt von Alterung und (regionalen) Schrumpfungstendenzen geprägt ist, stellt diese Personengruppe ein Potenzial z.B. für den Arbeits- und Wohnungsmarkt dar.

Menschen mit Migrationshintergrund sind jedoch keine homogene Gruppe, sondern unterscheiden sich nach Herkunftsland, Rechtsstatus, Dauer des Aufenthaltes, Alter, Geschlecht, sozio-ökonomischem Status, (Aus-)Bildung und weiteren Merkmalen wie Lebensstilen und Milieus (vgl. vhw 2009; Beck/Perry 2007; Wippermann/Flaig 2009).

Trotz dieser Unterschiede zählen Menschen mit Migrationshintergrund häufiger zu den sozial und ökonomisch benachteiligten Bevölkerungsgruppen als Menschen ohne Migrationshintergrund. Wenngleich im 2. Integrationsindikatorenbericht der Bundesregierung und im Fortschrittsbericht des Nationalen Integrationsplans der Abbau von Ungleichheiten empirisch fundiert wird (vgl. BBMFI 2011a; 2008; BMVBS 2008), bestehen für Menschen mit Migrationshintergrund verschiedene Formen der strukturellen Benachteiligung im Bildungssystem sowie auf dem Arbeits- und Wohnungsmarkt. Die Wohnungsversorgung von Haushalten mit Migrationshintergrund ist verglichen mit jener von Haushalten ohne Migrationshintergrund nach wie vor schlechter. Viele Menschen mit Migrationshintergrund leben beengter als Menschen ohne Migrationshintergrund, und ihre Wohnungen sind trotz niedriger Ausstattungsstandards häufig teurer (höhere Mieten); in diesem Zusammenhang wird von „Ausländerzuschlägen“ und Diskriminierung gesprochen (vgl. Planerladen 2008; Staubach 2005; Clark/Drever 2001).

Integration⁵ beschränkt sich nicht auf die Integration von Ausländern und Menschen mit Migrationshintergrund (vgl. Häußermann 2005). Angesichts der demografischen Entwicklung und bestehender Ungleichheiten stellt die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund allerdings für die Stadtpolitik eine zukünftig wachsende Herausforderung und ein wichtiges Handlungsfeld dar. Hierbei sind die Integrationsbemühungen auf den räumlichen Kontext und die lokalen Rahmenbedingungen abzustimmen. Die mangelnde Integrationskraft des Arbeitsmarktes und die weitreichende Bildungsbenachteiligung vieler Menschen mit Migrationshintergrund rücken die Relevanz des Stadtraums für Verlauf und Erfolg von Integrationsprozessen in den Vordergrund (vgl. Verbundpartner „Zuwanderer in der Stadt“ 2005; 2007; DST 2007). Ob Migration und die kulturelle Komplexität produk-

3 Eine Definition für Menschen mit Migrationshintergrund findet sich – in Anlehnung an die Definition des Mikrozensus – in Kapitel 3 (3.1). Im Text wird daher in der Regel der Begriff Personen, Menschen oder Haushalte mit Migrationshintergrund verwendet. Bei der Darstellung der verschiedenen Gruppen der Zuwanderer (insbesondere Kapitel 4) zeigt sich, dass diese Begrifflichkeit nicht beibehalten werden kann, da die Gruppendifferenzierung beispielsweise „Ausländer ohne eigene Migrationserfahrung“ umfasst und hier die definitorische Verwendung „Menschen mit Migrationshintergrund“ Verständnisschwierigkeiten erzeugen könnte. Sofern die Begriffe Migrant und/oder Zuwanderer aus inhaltlich-sprachlichen Gründen verwendet werden, sind sie synonym zu Menschen mit Migrationshintergrund zu verstehen.

4 Der besseren Lesbarkeit halber wird im Text die männliche Form für Personenbezeichnungen benutzt. Die Aussagen beziehen sich, sofern es im Text nicht explizit anders benannt ist, auf Männer und Frauen.

5 Weitere Begriffserläuterungen zu Integration finden sich im Anhang.

tiv verarbeitet werden können oder eher zu Konflikten führen, steht in engem Bezug zu sozialräumlichen Bedingungen. Das Wohnviertel und die Wohnung als alltägliche Aufenthaltsorte und Orte der Begegnung gewinnen für die Integration an Bedeutung. Gleichzeitig ist der Stadtteil als Ort und Faktor der Integration umstritten (vgl. Häußermann 2009; Reimann 2008; Schönwälder/Söhn 2007a; b; Gaitanides 2007). Gebiete, in denen viele Menschen mit Migrationshintergrund leben, werden insbesondere in den Medien häufig negativ und als Problemgebiete dargestellt. Allein die hohe zahlenmäßige Anwesenheit von Migrantengruppen sowie ihre schiere Sichtbarkeit werden zum Problemindikator und gelten als „Ausweis einer nicht gelingenden Integration“ (Häußermann 2009, S. 236). Allerdings werden diese Gebiete meist deshalb als Problemgebiete bzw. als Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf eingestuft, weil hier vor allem Bevölkerungsgruppen mit sozio-ökonomisch niedrigem Status leben, Deutsche wie Zugewanderte, und Konflikte aus der sozialen Lage und nicht ursächlich aus der ethnischen Zugehörigkeit der Menschen resultieren (vgl. ebenda). Wohneigentum gilt als wichtiger Baustein der privaten Altersvorsorge, kann zu einer Stärkung der regionalen Verbundenheit beitragen und die Identifikation der Bewohner mit den Quartieren, in denen sie leben, unterstützen. Eine Erhöhung der Wohneigentumsquote – zum Zeitpunkt der Untersuchung lag sie in Deutschland bei knapp 51 Prozent – gilt daher als ein wichtiges wohnungspolitisches Anliegen des Bundes (vgl. Deutscher Bundestag 2013; BMVBS 2012a).

Wohneigentum gilt außerdem als Hinweis für eine gute Wohnraumversorgung (vgl. BMMFI 2011a). Darüber hinaus deutet der Erwerb von Wohneigentum auf eine dauerhafte Bleibeabsicht von Personen mit Migrationshintergrund hin (vgl. ebenda). Die Ergebnisse des 2. Integrationsindikatorenberichts belegen, dass der Anteil von Wohneigentümern bei Personen mit Migrationshintergrund seit 2006 stärker angestiegen ist als bei Personen ohne Migrationshintergrund. Wenngleich Wohneigentum bei Haushalten mit Migrationshintergrund noch immer deutlich weniger verbreitet ist als in der Gesamtbevölkerung (vgl. ebenda, S. 117 ff.), belegt der Anstieg der Wohneigentumsquote von Menschen mit Migrationshintergrund, dass diese auf dem Wohnungsmarkt aktiv sind und das damit verbundene ökonomische Potenzial wirksam wird.

In der Auseinandersetzung mit aktuellen Fragen von Integration und Stadtentwicklung gewinnt die Wohneigentumsbildung von Personen mit Migrationshintergrund an Gewicht. Dabei ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Wohneigentum, das vom Eigentümer selbst genutzt wird, und Wohneigentum als Kapitalanlage. Selbstgenutztes Wohneigentum gilt als Potenzial für die Quartiers- und Stadtentwicklung (vgl. BMVBS/BBR 2008; Reimann 2000). Zu vermuten ist, dass sich die Wirkungszusammenhänge zwischen Wohneigentum und Stadtentwicklung mit Blick auf Groß-, Mittel- und Kleinstädte sowie den ländlichen Raum unterschiedlich darstellen (vgl. Schader-Stiftung 2011; 2013; BBR 2008; 2009; BMVBS 2010).

Trotz bestehender Unsicherheiten, z.B. hinsichtlich einer Verstärkung ethnischer Konzentrationsprozesse in Wohnquartieren, und einer mitunter bestehenden Skepsis gegenüber der ökonomischen Leistungsfähigkeit sowie den Investitionsinteressen von Marktteilnehmern mit Migrationshintergrund steigen die politischen Erwartungen an die Effekte der Wohneigentumsbildung dieser Personengruppe. Diese Erwartungen richten sich zum einen auf die Integration (z.B. Verbesserung der Lebensverhältnisse und der Teilhabechancen, Altersvorsorge, Bindung an die Aufnahmegesellschaft) und zum anderen auf die Quartiers- und Stadtentwicklung (z.B. sozialräumliche Stabilisierungseffekte durch städtebauliche Aufwertung) (vgl. BMMFI 2011a; b; 2007; 2008a; BMVBS/BBR 2008).

2. Forschungsstand

Es gibt bislang keine zusammenfassende Darstellung zu Umfang und Entwicklung des Wohneigentums von Menschen mit Migrationshintergrund, differenziert nach verschiedenen regionalen und städtischen Gegebenheiten, nach Eigentumsformen oder nach Zuwanderungsgruppen. Zudem liegen nur wenige empirische Untersuchungen vor, die den Einfluss der Wohneigentumsbildung auf die soziale und räumliche Mobilität verschiedener Gruppen von Zuwanderern genauer beleuchten und darüber hinaus Aussagen treffen zu den Wirkungen erstens für die Integration (z.B. Verbesserung der individuellen Wohnverhältnisse, Bindung an die Aufnahmegesellschaft, soziale Anerkennung und Statusgewinn) und zweitens für die Stadt- und Quartiersentwicklung (z.B. soziale Stabilisierungseffekte sowie wirtschaftliche und städtebauliche Aufwertungseffekte für benachteiligte Quartiere). Auch beziehen sich diese Untersuchungen für Deutschland überwiegend auf türkeistämmige Personen und auf ausgewählte Städte (Berlin, Städte in Nordrhein-Westfalen). Allerdings heben diese Untersuchungen überwiegend positive Effekte für die Quartiers- und Stadtentwicklung sowie für die Integration hervor. Im Folgenden werden vorliegende Befunde aus der Literatur zusammenfassend und bezogen auf den Projektzusammenhang dargestellt.

Gegenwärtig werden die Bedingungen für den Erwerb von Wohnimmobilien angesichts niedriger Zinsen, günstiger Finanzierungsmöglichkeiten und moderat steigender Haushaltseinkommen als günstig eingeschätzt (vgl. BMVBS/DV 2013, S. 10). Auch der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland wird als positiv und stabil bewertet (vgl. ebenda). Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund wird die stetig steigende Wohneigentumsquote interpretiert; ein Trend, der sich nach der BBSR-Wohnungsmarktprognose bis 2025 fortsetzen wird (vgl. BBSR 2011a; 2012). Gleichwohl werden „starke soziale Unterschiede beim Zugang zum Wohneigentum“ ausgemacht. „Die Eigentumsbildung konzentriert sich auf die einkommensstarken Haushalte; Haushalte mit niedrigem Einkommen hatten es in den letzten Jahren zunehmend schwerer, Wohneigentum zu bilden“ (BMVBS/DV 2013, S. 22).⁶

Allerdings weisen verschiedene Untersuchungen darauf hin, dass bei einem Vergleich der Haushalte mit niedrigem Einkommen die Gruppe der Menschen mit Migrationshintergrund häufiger Wohneigentum bildet als Haushalte ohne Migrationshintergrund (vgl. ILS 2008, S. 96; Kurz 2000). Häußermann und Siebel (1996) haben mit Blick auf Arbeiterhaushalte festgestellt, dass der typische Weg zum Wohneigentum aus einer Kombination von Ressourcen und Strategien besteht. Demnach setzen Arbeiterhaushalte in umfangreichem Maß Eigenleistungen ein und werden durch Verwandte und Freunde unterstützt. Geld und Zeit werden als Ressourcen mobilisiert und für die Realisierung des „Traums der eigenen vier Wände“ bestmöglich miteinander kombiniert (vgl. auch Kurz 2000, S. 31). Dieser Befund wird durch vorliegende Untersuchungen über türkeistämmige Wohneigentümer bestätigt: Beim Eigentumserwerb wird die Familie miteinbezogen – bei Beratung, Finanzierung sowie Renovierungs- und Sanierungsarbeiten (vgl. Sauer/Halm 2010, S. 34). Zudem wird bei der Immobilienwahl darauf geachtet, den Kaufpreis möglichst niedrig zu halten. Demgegenüber sind für die Wohnstandortentscheidung die ethnische Zusammensetzung des

6 Zwar wird die Erschwinglichkeit von Wohneigentum durch das zum Zeitpunkt der Untersuchung günstige Zinsniveau verbessert, doch führen das knappe Angebot an Wohnraum, die geringe Neubautätigkeit und die steigende Nachfrage nach Wohneigentum kurz- und mittelfristig zu Preissteigerungen. Vielerorts ist trotz eines verbesserten Erschwinglichkeitsindex das Kaufpreisniveau von Wohnimmobilien hoch – besonders in strukturstarken Regionen.

Wohnquartiers und das Image oder der Ruf des Quartiers, in dem gewohnt oder Eigentum gebildet wird, von deutlich geringerer Relevanz (vgl. Beck/Perry 2007; 2008).

Die Wohneigentumsbildung steht in engem Zusammenhang mit Wohnbedürfnissen, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit (vgl. Hubert/Althammer/Korucu-Rieger 2009). Dabei stellen die verschiedenen Studien keine grundsätzlichen und gravierenden Unterschiede der Wohnbedürfnisse zwischen Menschen mit und Menschen ohne Migrationshintergrund fest (vgl. Berding 2008, S. 310; Hallenberg 2008; Beck/Perry 2007; 2008; vhw 2009). Das Idealbild des guten Wohnens beispielsweise von Türkeistämmigen und Deutschen ohne Migrationshintergrund „besteht in einem Einfamilienhaus mit Garten im Grünen oder einer ruhig gelegenen Eigentumswohnung mit Balkon“ (Gestring/Janßen/Polat 2006, S. 99). Unterschiede lassen sich nicht grundsätzlich und allein mit dem „Migrationshintergrund“ begründen, sondern werden durch Familienform und Haushaltsgröße, Alter, finanzielle Handlungsspielräume, Lebensstile und Wertvorstellungen (mit-)bestimmt.

Bezogen auf die Wohnpräferenzen wird festgestellt: Haushalte mit Migrationshintergrund suchen im Zuge der Wohneigentumsbildung häufig größere Wohnungen als Haushalte ohne Migrationshintergrund, und der Zuschnitt der Wohnung hat einen höheren Stellenwert als die Wohnumgebung (vgl. Beck/Perry 2007; 2008; vhw 2009). Der Befund ist darauf zurückzuführen, dass Haushalte mit Migrationshintergrund im Vergleich zu Haushalten ohne Migrationshintergrund, die Wohneigentum gebildet haben und dieses selbst nutzen, im Durchschnitt größer und die Haushaltsmitglieder jünger sind. Zudem verfügen sie durchschnittlich über ein geringeres Haushaltseinkommen, beanspruchen allerdings auch eine geringere Wohnfläche pro Kopf. Trotz geringerer Wohnqualitäten ist die Wohnzufriedenheit einzelner Zuwanderergruppen jedoch vergleichsweise hoch. Für türkeistämmige Mieter wird beispielsweise festgestellt, dass deren Ansprüche an eine Wohnung generell eher niedrig sind und die Wohnzufriedenheit relativ hoch ist (vgl. Gestring/Janßen/Polat 2006, S. 99). Auch andere Untersuchungen legen dar, dass Haushalte mit Migrationshintergrund ihre Wohnverhältnisse zwar häufig als beengt und ihre Miethöhe als zu hoch beurteilen, ihre Wohnsituation jedoch häufig als angemessen wahrnehmen (vgl. BAMF 2008, S. 6).

Neben den Ansprüchen an die eigene Wohnung bestimmen die Anforderungen an das Wohnumfeld und die Nachbarschaft die Zufriedenheit mit der Wohnsituation (vgl. Gestring/Janßen/Polat 2006, S. 63), wobei bauliche Struktur, infrastrukturelle Versorgung, Netzwerke im Quartier und Image des Wohnorts Berücksichtigung finden können (vgl. ebenda, S. 101). Die SINUS-Milieustudie (vhw 2009; vgl. Beck/Perry 2007) kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass der Kaufpreis für Wohneigentümer mit Migrationshintergrund wichtiger ist als Lage, Wohnumfeld und Image des Quartiers.

Die Motive für den Eigentumserwerb von Personen mit Migrationshintergrund sind bislang nicht umfassend untersucht. Vorliegende Analysen zu Motivlagen der Immobilienerwerber stellen nicht allein auf den Migrationshintergrund ab, da weitere Faktoren wie Lebenszyklus und Einkommen eine Rolle spielen (vgl. Sauer/Halm 2010, S. 27; Bernhardt 2008; Firat/Laux 2003; Kapphan/König 2005). Befunde aus der Milieuforschung bekräftigen, dass Personengruppen nicht mehr nur aufgrund Herkunft, Bildungsgrad und Einkommen typisiert werden können, sondern Werteorientierung, Lebensstil und soziale Lage ebenfalls Berücksichtigung finden sollten (vgl. Wippermann/Flaig 2009; Blasius 2004, S. 16; Kasper/Scheiner 2004, S. 24). Auch dem Integrationsindikatorenbericht der Bundesregierung zufolge ist ein erheblicher Teil der in den deskriptiven Indikatoren abgebil-

deten Unterschiede zwischen Personen mit und Personen ohne Migrationshintergrund mit Ungleichheiten in der sozialen Herkunft oder im Qualifikationsniveau zu erklären. Gleichwohl werden in der Mehrzahl der dort untersuchten Themenfelder migrationspezifische Nachteile festgestellt (vgl. BBMFI 2011a, S. 10).

Für die Wohneigentumsbildung wichtige Motivlagen sind auch hohe Mietbelastungen und ein steigender Flächenbedarf (Familienwohnen). So weisen Haushalte mit Kindern eine höhere Wohneigentumsquote auf als Haushalte ohne Kinder und Singlehaushalte (vgl. BMVBS/DV 2013, S. 13).

Auch in einer auf nordrhein-westfälische Städte bezogenen Untersuchung wird der Engpass von großen Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt als ein zentrales Motiv für den verstärkten Wohneigentumserwerb von Haushalten mit Migrationshintergrund ausgemacht (vgl. ILS 2008, S. 96). Weitere Motive zur Bildung von Wohneigentum sind die Verbesserung der Wohnqualität sowie der Vermögensaufbau und die Alterssicherung. Nach einer Umfrage von LBS Research von 2011 ist zudem für 96 Prozent der Bundesbürger der Wunsch, „sein eigener Herr zu sein“, ein Grund, Wohnimmobilien zu erwerben (vgl. BMVBS/DV 2013, S. 13). Die mit dem Wohneigentum einhergehende Freiheit, beispielsweise zur Gestaltung und Veränderung des Wohnraums, wird in vielen Untersuchungen als zentrales Motiv zur Wohneigentumsbildung herausgestellt, unabhängig vom Migrationshintergrund und Milieu der Käufer (vgl. Häußermann/Siebel 1996; Herlyn/Herlyn 1983, S. 79 f. zit. nach Kurz 2000, S. 30). Für Wohneigentümer mit Migrationshintergrund werden die Nähe zur Verwandtschaft und die Bleibeabsicht in Deutschland als weitere Motive ergänzt (vgl. Firat/Laux 2003). Zusammengefasst dient das Wohneigentum der Altersvorsorge, erleichtert die Realisierung eigener Wohnvorstellungen, gerade in der Familienphase, und geht insbesondere beim Eigenheimbau häufig mit dem Wunsch nach einem Mehr an Platz, an Grün, an Unabhängigkeit einher (vgl. BMVBS/DV 2013; Sauer/Halm 2010; Helbrecht/Geilenkeuser 2012; Kurz 2000). „Die tatsächliche oder vermeintliche Sicherheit, die ein Haus bietet, scheint eine der wichtigsten Motivationen zu sein, aus denen Menschen Wohneigentum anstreben und dafür auch große persönliche Mühen, Sparsamkeit und Konsumaskese auf sich nehmen“ (Kurz 2000, S. 30 unter Bezugnahme auf Häußermann/Siebel 1996). Die hier benannte Sicherheit bezieht sich dabei auf unterschiedliche Aspekte: „Sicherheit vor Kündigung und Vermieterwillkür, Sicherheit im Alter und bei den Unwägbarkeiten des Lebens (...) und (...) die Sicherheit für die eigenen Kinder, an die das Haus weitergegeben werden kann“ (ebenda).

Bezogen auf Menschen mit Migrationshintergrund wird Sicherheit als ein Motiv zur Wohneigentumsbildung in starkem Zusammenhang mit Diskriminierungserfahrungen gesehen – und zwar Letztere nicht nur auf dem Mietwohnungs-, sondern auch auf dem Wohneigentumsmarkt. Die Diskriminierung auf dem Mietwohnungsmarkt ist allerdings besser untersucht und in der Literatur ausführlicher dargestellt und empirisch fundiert. So liegen Befunde vor, dass Zuwanderer beengter als Deutsche leben und ihre Wohnungen trotz niedriger Ausstattungsstandards häufig teurer sind; in diesem Zusammenhang wird von „Ausländerzuschlägen“ gesprochen (vgl. Planerladen 2008; Staubach 2005; Clark/Drever 2001). Personen mit Migrationshintergrund zahlen im Durchschnitt knapp 30 Cent mehr pro Quadratmeter Wohnfläche als die Gesamtbevölkerung (vgl. hier und im Folgenden BBMFI 2011a, S. 120). Dies lässt sich jedoch nicht mit einem höheren Mietniveau in städtischen Regionen erklären, die häufiger Wohnsitz von Personen mit Migrationshintergrund sind. Auch bei einer Differenzierung nach Siedlungstypen bleiben die Unterschiede im Mietniveau bestehen (ebenda, S. 114). Unterschiede zwischen Personen

mit und solchen ohne Migrationshintergrund zeigen sich in allen Siedlungstypen und Gemeindegrößen. Die größte Differenz findet sich in kleinen Gemeinden in Ballungsräumen (unter 10.000 Einwohner). Hier zahlen Personen mit Migrationshintergrund durchschnittlich 60 Cent mehr als die Gesamtbevölkerung. Nur in den mittelgroßen Städten in Ballungsräumen, die eine Einwohnerzahl zwischen 50.000 und 100.000 haben, zahlten Personen mit Migrationshintergrund im Jahr 2010 im Durchschnitt weniger Miete pro Quadratmeter als die Gesamtbevölkerung (10 Cent). Andere Untersuchungen bestätigen die ungleiche Mietbelastung: So liegt diese für Bevölkerungsgruppen ohne Migrationshintergrund bei durchschnittlich 5,9 Euro pro Quadratmeter, für diejenigen mit Migrationshintergrund mit 6,2 Euro etwas höher (vgl. BAMF 2008, S. 36). Wird die häufig schlechtere Wohnlage von Haushalten mit Migrationshintergrund berücksichtigt, verstärkt sich der Mietkostenunterschied zusätzlich. Zudem sind Menschen mit Migrationshintergrund bestimmte (bessere) Wohnlagen nur schwer zugänglich. Die Wohneigentumsbildung kann hingegen zu einer Diversifizierung der Wohnstandorte führen (vgl. Hanhörster 2014) und räumlichen Konzentrationen (Segregation) von Personen mit Migrationshintergrund entgegenwirken (vgl. Firat/Laux 2003; Bernhardt 2008).

Neben der Diskriminierung auf dem Mietwohnungsmarkt werden Benachteiligungen beim Erwerb von Wohnimmobilien ausgemacht. Vor allem statusschwache Haushalte mit Migrationshintergrund haben es schwer, Wohneigentum in bestimmten Wohnlagen zu erwerben (vgl. Farwick 2009, S. 20; vgl. Beck/Perry 2007, S. 192; Cârsteian/Nieße 2013). Gleichwohl machen auch finanziell bessergestellte Haushalte mit Migrationshintergrund im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb Erfahrungen mit Benachteiligung und Diskriminierung (vgl. Hanhörster 2014).

Selbstgenutztes Wohneigentum gilt als Potenzial für die Stadt- und Quartiersentwicklung (vgl. BMVBS/DV 2013; BMVBS/BBR 2006; Reimann 2000). Es leistet einen wichtigen Beitrag für sozial ausgewogene Städte und Gemeinden und kann die städtebauliche Aufwertung von Teilbereichen/Quartieren einer Stadt und Gemeinde befördern (BMVBS/BBR 2008; AG SPAS 2003; Hanhörster 2007; 2011; Reimann 2000; Bernhardt 2008; Firat/Laux 2003). Neueste Untersuchungen stellen fest, dass Haushalte mit Migrationshintergrund in ganz unterschiedlichen Lagen einer Stadt und in verschiedenen Quartierstypen Wohneigentum bilden (vgl. Hanhörster 2014; Cârsteian/Nieße 2013). Die Effekte der Wohneigentumsbildung für die Stadt- und Quartiersentwicklung sind daher mit Blick auf verschiedene Lagequalitäten, Groß-, Mittel- und Kleinstädte sowie für den ländlichen Raum zu unterscheiden (vgl. Schader-Stiftung 2011; 2013; BBR 2008; 2009; BMVBS 2010). Insbesondere für benachteiligte oder segregierte Gebiete werden positive Effekte ausgemacht (vgl. Hanhörster 2007; 2011; Firat 2002; ILS 2008). Wohneigentumsbildung trägt mittel- bis langfristig zur Stabilisierung der Nachbarschaften bei, da die Fluktuation abnimmt, eine bauliche Aufwertung erfolgt und die Qualität von Wohnumfeld und Nachbarschaft sowie das soziale Miteinander durch das Engagement der selbstnutzenden Wohnungs- und Hauseigentümer häufig erhöht werden (vgl. AG SPAS 2003; Schader-Stiftung 2013; Hanhörster 2003, ILS 2008). Auf der anderen Seite kann das Ausbleiben von Investitionen finanzschwacher Wohneigentümer auch zu städtebaulichen Missständen führen und ein negatives Image von Quartieren befördern (vgl. Jekel et al. 2010; Kapphan/König 2005). Allerdings wird bezogen auf die sozialräumliche Integration festgestellt, dass die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund nicht zwangsläufig eine stärkere ethnische Mischung im Quartier, zuweilen auch keine stärkere soziale Durchmischung zur Folge hat. Gleichwohl kann eine ethnische Segrega-

tion quartiersstabilisierende Wirkungen haben (vgl. Verbundpartner „Zuwanderer in der Stadt“ 2005; 2007; ILS 2008; Firat/Laux 2003).

In der Auseinandersetzung mit aktuellen Fragen der Integration gewinnt die Wohneigentumsbildung von Personen mit Migrationshintergrund an Gewicht. Auch hier werden Wirkungseffekte vermutet. Grundsätzlich können die Effekte und Wirkungszusammenhänge des Wohneigentums auf die Integration verschiedene Integrationsebenen betreffen (vgl. Kapitel 3.1). Zunächst gilt Wohneigentum als Hinweis für eine gute Wohnraumversorgung (vgl. BBMFI 2011a). Darüber hinaus deutet der Erwerb von Wohneigentum auf eine dauerhafte Bleibeabsicht von Personen mit Migrationshintergrund hin (ebenda). Zudem gehen mit dem Eigentumserwerb nicht nur eine ökonomische Besserstellung, sondern auch soziale Anerkennung und die Steigerung der Lebensqualität und des Selbstwertgefühls einher bzw. werden diese hierdurch erleichtert (vgl. AG SPAS 2003; Hanhörster 2003; Reimann 2000; Bernhardt 2008; Firat/Laux 2003). Im Integrationsindikatorenbericht der Bundesregierung (BBMFI 2011a; 2008b) werden Indikatoren zur Beschreibung und Messung der verschiedenen Integrationsebenen und damit verbundener Themenfelder (z.B. Wohnen, Bildung, Beteiligung) herangezogen. Demnach kann beispielsweise die Verbesserung der Wohnverhältnisse u.a. an der Veränderung der Wohnungsgröße und dem Anteil des Wohneigentums gemessen und nachvollzogen werden.

Die Verbesserung der Wohnverhältnisse als Zeichen der strukturellen Integration muss jedoch nicht zwangsläufig mit einer sozialen Integration der Käufer einhergehen. Nach Firat und Laux (2003) ist das Wohneigentum bzw. die Wohneigentumsbildung beispielsweise kein Indikator für eine umfassende soziokulturelle Eingliederung, sondern vielmehr ein Ausdruck für die materielle Angleichung an die Aufnahmegesellschaft. Veränderungen, die dem Bereich der sozialen Integration zugeschrieben werden können, wie die Intensivierung sozialer Kontakte (z.B. zu Menschen ohne Migrationshintergrund, das Engagement im Quartier etc.), sind mit Blick sowohl auf den Forschungsstand als auch auf die Fallstudienbefunde schwieriger einheitlich darstellbar und bedürfen weiterer Analysen, um fundierte Aussagen zu treffen. Wenngleich in öffentlicher Meinung und Diskussionen über die sog. Parallelgesellschaft beispielsweise häufig von einer Abschottung von Migrantenhaushalten die Rede ist, gibt es empirische Studien, die belegen, dass in Nachbarschaften, in denen viele Personen mit Migrationshintergrund leben, soziale Kontakte, auch zu Menschen ohne Migrationshintergrund, weit verbreitet sind (vgl. BMVBS 2010). Dennoch gilt selbstgenutztes Wohneigentum in der Regel als positives Zeichen für die (soziale) Integration – und zwar unter Bezugnahme auf die Identifikation mit Deutschland. So wird im 2. Integrationsindikatorenbericht der Bundesregierung betont, dass die Eigentümerquote für die Identifikation mit Deutschland eine wichtige Rolle spielt (vgl. BBMFI 2011a, S. 16).

Zusammenfassend kann mit Blick auf die vorliegende Literatur festgestellt werden: Beim Wohneigentum stehen – wie bei anderen Themen auch – Zuwanderer aus der Türkei im Fokus der Analysen. Für andere Migrantengruppen liegen demgegenüber eher wenige Untersuchungen vor. Zudem gibt es wenige Vergleichsstudien zwischen einerseits Menschen und Haushalten mit und andererseits solchen ohne Migrationshintergrund. Dies mag angesichts des Befundes, dass der Migrationshintergrund als Indikator gegenüber anderen Merkmalen wie sozialem Status, Einkommen, Familienstand nach jüngeren Erkenntnissen, z.B. aus der Milieuforschung, an Relevanz einbüßt, zwar nachvollziehbar sein, stellt aber dennoch eine Forschungslücke dar.

Bezogen auf die Themenstellung des Projekts ist festzustellen: Die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund wird in der vorliegenden Literatur stärker in den Zusammenhang mit der Stadt- und Quartiersentwicklung und demgegenüber eher nachrangig mit der Integration gestellt. Dabei wird hervorgehoben, dass die empirische Fundierung für die Stadt- und Quartiersentwicklung leichter herzustellen ist als für die Integration, deren Fortschritt aufgrund der Komplexität des Begriffes nur schwierig nachzuweisen und zu messen ist.

3. Forschungskonzeption

Die vorliegende Untersuchung erfasst die Effekte, welche die Wohneigentumsbildung von Personen mit Migrationshintergrund auf die Integration sowie die Entwicklung von Quartieren und die Stadtentwicklung im Allgemeinen hat und arbeitet die positiven Wirkungszusammenhänge heraus. Darüber hinaus werden Umfang und Entwicklungstendenzen des selbstgenutzten Wohneigentums von Menschen mit Migrationshintergrund analysiert und dessen Formen, die räumliche Verteilung und die verschiedenen Migrationshintergründe der Eigentümer in den Blick genommen.

Im Vordergrund der Untersuchung steht die Hervorhebung von Potenzialen und Chancen selbstgenutzten Wohneigentums für Stadtentwicklung und Integration. Gleichwohl werden Hemmnisse und Probleme im Zusammenhang mit der Wohneigentumsbildung von Personen mit Migrationshintergrund erörtert.

3.1 Forschungsschwerpunkte und Forschungsleitfragen

Umfang und Entwicklung des selbstgenutzten Wohneigentums von Menschen mit Migrationshintergrund

Bislang liegen keine (repräsentativen) Untersuchungen vor, welche die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund differenziert aufbereiten, z.B. nach verschiedenen Eigentumsformen und nach Herkunftsländern der Eigentümer.

Folgende Forschungsfragen lagen zugrunde:

- Wie hat sich die Wohneigentumsbildung von Haushalten mit Migrationshintergrund in Deutschland – im Vergleich zur Wohneigentumsbildung von Haushalten ohne Migrationshintergrund – entwickelt?
- Welche Entwicklungen und Unterschiede zeichnen sich mit Blick auf verschiedene Zuwanderergruppen und Haushaltstypen ab?
- (Wo) Lassen sich räumliche Konzentrationsprozesse der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund nachweisen?
- Welche Formen des Wohneigentums werden gewählt (Einzeleigentum, genossenschaftliches Eigentum)?
- Welche Wohnungen und Gebäudetypen (Mehrfamilien-, Einfamilienhäuser) und -zustände (sanierter/unsanierter Bestand) werden nachgefragt?
- Wie ist die haushaltsbezogene Wohnsituation (Haushaltsgröße, Wohnfläche, Ausstattungsmerkmale) und wie wird diese durch die Wohneigentumsbildung beeinflusst?

Motive der Wohneigentumsbildung

Bislang kaum erforscht sind Hintergründe und Motive der Wohneigentumsbildung von Personen mit Migrationshintergrund, aus denen auch Rückschlüsse auf die für diese Gruppen attraktiven Wohnstandorte gezogen werden können und aus denen sich zudem Hinweise auf Integrationseffekte ableiten lassen.

Folgende Forschungsfragen lagen zugrunde:

- Welche Motivlagen bzw. Abwägungsprozesse der Wohnstandortwahl der Haushalte (in Bezug auf die Angebotslage auf dem lokalen Wohnungsmarkt, individuelle Präferenzen und Restriktionen) führen zu einem Wohneigentumserwerb von Menschen mit Migrationshintergrund (selbstgenutztes Wohneigentum)?
- Welche Wohnpräferenzen haben Menschen mit Migrationshintergrund bzw. verschiedene Migrantengruppen und Zuwanderergenerationen? Welche Auswirkungen haben diese Wohnpräferenzen auf die Wohneigentumsbildung?

Wohneigentumsbildung und Stadt- und Quartiersentwicklung

Bislang existiert kein fundiertes Wissen darüber, wie sich die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund auf die Entwicklung von Städten und Wohnquartieren auswirkt und welche Chancen die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund für die Stadt- und Ortsentwicklung insgesamt birgt.

Folgende Forschungsfragen lagen zugrunde:

- Wie sind Quartiere gekennzeichnet, in denen sich Prozesse der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund abzeichnen?
- Welche Bedeutung hat eine verstärkte Wohneigentumsbildung durch Menschen mit Migrationshintergrund für die Quartiersentwicklung und die Stadt- und Ortsentwicklung insgesamt?
- Sofern Wechselwirkungen zwischen Eigentumserwerb und Quartiersentwicklung erkennbar sind, wie manifestieren sich diese, z.B. (städte-)baulich-räumlich?
- Wie wirkt sich die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund auf die sozialräumliche Integration aus (z.B. Stabilisierungsfaktor für benachteiligte Quartiere; Beitrag zur Stärkung schrumpfender Regionen und Kommunen)?
- Inwieweit bestehen Wirkungszusammenhänge zwischen einem zunehmenden Engagement im Quartier durch selbstnutzende Wohneigentümer einerseits und einer (städte-)baulich-räumlichen Aufwertung und Stabilisierung – insbesondere (aber nicht ausschließlich) von benachteiligten Quartieren – andererseits?
- Gehen Impulse von der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund für die Entwicklung in Grenzregionen sowie in schrumpfenden Regionen aus?

Wohneigentum und Wohnungsmarkt

Die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund kann wichtige Impulse zur Stabilisierung regionaler Wohnungs- und Immobilienmärkte insbesondere in stagnierenden oder schrumpfenden Wohnungsmarktregionen geben. Bislang nicht untersucht wurde, ob von einer (verstärkten) Wohneigentumsbildung von Haushalten mit Migrationshintergrund ein marktstabilisierender Effekt ausgeht.

Folgende Forschungsfragen lagen zugrunde:

- In welchen Lagen und in welchen Preissegmenten bilden Haushalte mit Migrationshintergrund vorrangig selbstgenutztes Wohneigentum?

- Welche Formen des Wohneigentums werden gewählt (Einzeleigentum, genossenschaftliches Eigentum) und welche Gebäudetypen und -zustände werden nachgefragt?
- Welche Hemmnisse und Probleme (z.B. ökonomische, bürokratische) stellen sich im Zusammenhang mit der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund und wie können diese überwunden werden?
- (Wie) Stellen sich wichtige Marktakteure wie Banken und Bausparkassen auf Besonderheiten in der Nachfrage nach Wohneigentum durch Menschen mit Migrationshintergrund ein?
- Welche Rolle kommt der staatlichen Förderung bei der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund zu?

Wohneigentumsbildung und Integration

Bislang liegen keine fundierten Kenntnisse darüber vor, inwieweit die Wohneigentumsbildung auf die strukturelle und soziale Integration positiv Einfluss nimmt – sei es durch eine ökonomische Stabilisierung und Verbesserung der Situation des Marktteilnehmers sowie die Qualifizierung der eigenen Wohnverhältnisse, sei es durch soziale Folgeeffekte, wie die Steigerung des individuellen Engagements für die Immobilie und die Stabilisierung von Nachbarschaften durch den Abbau von Fluktuation.

Folgende Forschungsfragen lagen zugrunde:

- Welchen Beitrag kann die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund für die Integration leisten?
- Lassen sich diesbezüglich Unterschiede zwischen verschiedenen Migranten- und Altersgruppen, zwischen Quartieren bzw. Wohngebieten sowie zwischen Eigentümern mit und ohne Migrationshintergrund feststellen?

Kommunaler Gestaltungsspielraum

Angesichts der zum Teil widersprüchlichen Befundlage im Themenfeld sozialräumliche Integration besteht seitens der Kommunen häufig Unsicherheit in Bezug die Unterstützung der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund. Gerade mit Blick auf benachteiligte Stadtteile werden Befürchtungen hinsichtlich einer Verschärfung der Segregation geäußert.

Folgende Forschungsfragen lagen zugrunde:

- Welche Ziele und Strategien verfolgen Kommunen, um der Nachfrage nach Wohneigentum durch Menschen mit Migrationshintergrund nachzukommen?
- Welche Instrumente setzen Kommunen im Zusammenhang mit der Wohneigentumsbildung und -förderung (von Haushalten mit Migrationshintergrund) ein? Welche Maßnahmen werden ergriffen? Ist die kommunale Wohnungspolitik hierauf ausgerichtet?

3.2 Methodik

Um die Zielsetzung der vorliegenden Untersuchung zu realisieren und die Forschungsleitfragen zu beantworten, wurde eine Kombination aus quantitativen und qualitativen Methoden gewählt:

Mithilfe der **Auswertung statistischer Daten** wurden Umfang und Entwicklung des Wohneigentums von Menschen mit Migrationshintergrund erhoben. Als Datenquellen wurden der Mikrozensus (MZ) und das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) herangezogen.⁷

Kenntnisse, Einschätzungen und Bewertungen sowie Empfehlungen zum Themenfeld wurden über **Expertengespräche** (face-to-face und telefonisch) mit Vertreterinnen und Vertretern von Bund, Ländern, Kommunen, kommunalen Spitzenverbänden, Finanzdienstleistern, Makler- und Wohnungsverbänden sowie aus der Wissenschaft erhoben. Die Liste der Interviewpartner findet sich im Anhang.

Zur weiteren qualitativen Bearbeitung wurden neben den Expertengesprächen zehn **Fallstudien** analysiert.

Die Fallstudien wurden mit der Maßgabe ausgewählt, ein weites Spektrum unterschiedlicher Fallkonstellationen abzubilden, um übertragbare und verallgemeinerbare Handlungsempfehlungen für verschiedene Rahmenbedingungen erarbeiten zu können. Zudem sollten die Fallstudienorte vor allem dort liegen, wo der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund mittlere oder hohe Werte erreicht. Weiterhin wurde nach Gemeindegröße/-typus sowie nach gemeindlichen Entwicklungstypen, räumlichen Merkmalen (z.B. Bundesland) und Herkunftsregionen der Bevölkerung mit Migrationshintergrund differenziert. Um die Rahmenbedingungen, Chancen und Hemmnisse der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund in den neuen Bundesländern zumindest exemplarisch untersuchen zu können, wurde entschieden, eine Fallstudie aus den ostdeutschen Bundesländern zu wählen und in diesem Fall davon abzusehen, nur Kommunen zu nehmen, in denen der Bevölkerungsanteil von Menschen mit Migrationshintergrund bei über 15 Prozent liegt.

Unter Beachtung der aufgeführten Einzelkriterien sowie weiterer, nicht kriteriengestützter „pragmatischer Erfordernisse“ wie Mitwirkungs- und Kooperationsbereitschaft der Kommune wurden Fallstudien in folgenden Städten ausgewählt:

- Belm (Niedersachsen)
- Berlin (Bezirk Lichtenberg)
- Bremerhaven (Bremen)
- Garching (Bayern)
- Löcknitz (Mecklenburg-Vorpommern)
- Paderborn (Nordrhein-Westfalen)
- Rüsselsheim (Hessen)
- Schwäbisch-Gmünd (Baden-Württemberg)
- Solingen (Solinger Spar- und Bauverein eG) (Nordrhein-Westfalen)
- Völklingen (Saarland).

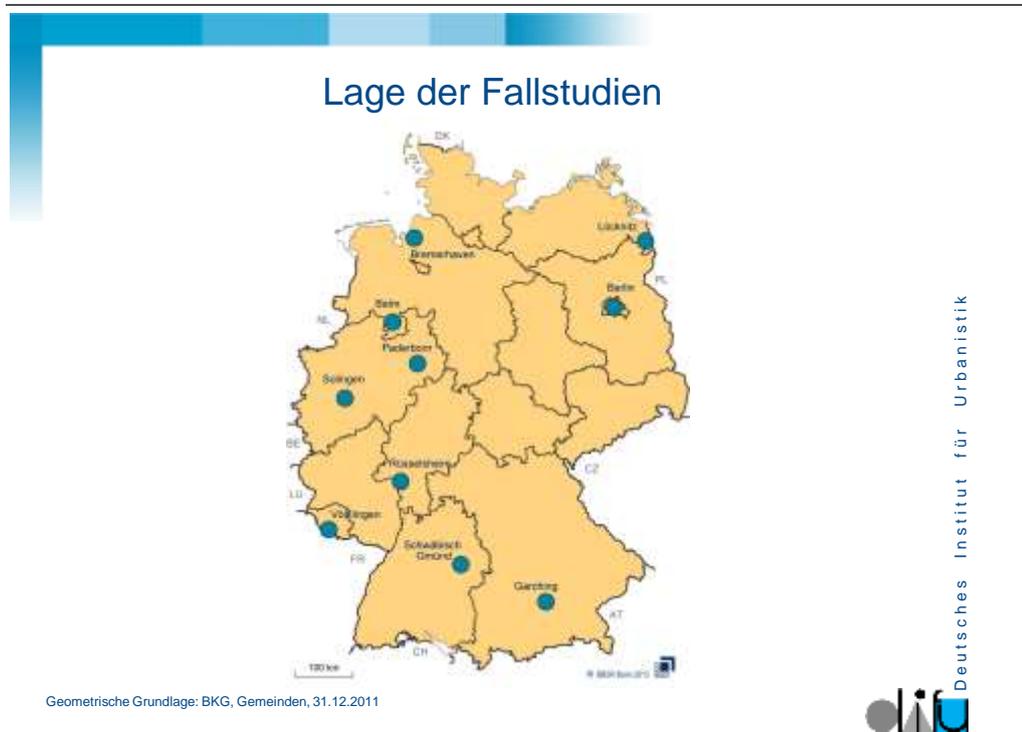
⁷ Weitere Ausführungen zum Mikrozensus, dem Sozio-oekonomischen Panel, der Operationalisierung von „Migration“ und den Grundlagen des Auswertungskonzepts finden sich im Anhang.

Detailinformationen zu den Fallstudien sind den Steckbriefen im Anhang zu entnehmen. Die Fallstudien umfassen einzelne Kommunen, wobei die Vertiefungsgegenstände überwiegend quartiers- oder gebietsbezogen bearbeitet werden.

Die Fallstudienbearbeitung umfasste folgende Arbeitsschritte:

- Erhebung und Auswertung von themenrelevanten Informationen, Studien und Daten für die jeweilige Gesamtstadt und für das Untersuchungsgebiet.
- Interviews (Einzel- und Gruppengespräche) mit Vorort-Akteuren insbesondere aus der Kommunalverwaltung (Wohnen, Stadtplanung, Integration), von Wohnungsunternehmen und Eigentümerverbänden sowie mit Maklern, Quartiermanagern, Migranteneinwohnerverbänden, örtlichen Initiativen und Vereinen sowie weiteren Akteuren vor Ort (z.B. Hausverwaltungen, Finanzinstitute). Die Liste der Interviewpartner findet sich im Anhang.
- Einzel- und Gruppengespräche mit Wohneigentümern mit Migrationshintergrund.

Karte 1: Lage der Fallstudien



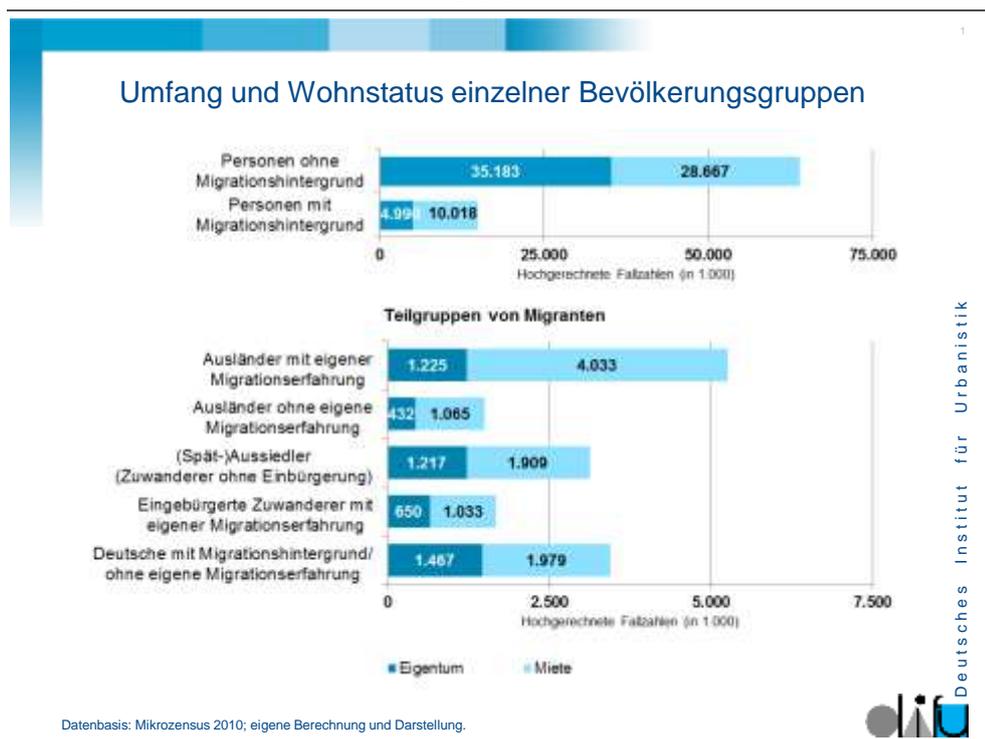
Schließlich wurden in einer **Fachwerkstatt** „Wohneigentum als Chance für die Stadtentwicklung und Integration“ am 5.11.2013 die bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Ergebnisse des Projekts den Ansprechpersonen der beteiligten Fallstudienkommunen vorgestellt, diskutiert und inhaltlich weiterentwickelt. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Fachwerkstatt kamen aus den Fallstudienkommunen, von Bund, Migrantenvereinen und aus der Forschung.

4. Selbstgenutztes Wohneigentum von Menschen mit Migrationshintergrund in Deutschland

4.1 Umfang und Entwicklung

Menschen mit Migrationshintergrund sind keine homogene Gruppe und sie haben unterschiedliche Migrationserfahrungen. Die größte Teilgruppe unter den Zuwanderern bilden 2010 Ausländer mit eigener Migrationserfahrung (Zuwanderer der ersten Generation); nur etwas über 1,2 Millionen von ca. 5,3 Millionen Personen dieser Gruppe leben allerdings in selbstgenutztem Wohneigentum (Abbildung 1). Die mit rund 3,5 Millionen zweitgrößte Gruppe stellen mittlerweile (eingebürgerte) Deutsche mit Migrationshintergrund ohne eigene Migrationserfahrung dar; relativ viele dieser meist jungen Personen wohnen in einer Eigentumswohnung oder im eigenen Haus. Auch (Spät-) Aussiedler sind mit insgesamt ca. 3,1 Millionen Personen eine recht große Migrantengruppe in Deutschland, die vergleichsweise oft in selbstgenutztem Wohneigentum lebt. Eher kleine Migrantengruppen mit einer geringeren Zahl an Eigentümern bilden die relativ jungen Ausländer ohne eigene Migrationserfahrung (Zuwanderer der zweiten und dritten Generation) sowie eingebürgerte Zuwanderer mit eigener Migrationserfahrung.

Abbildung 1: Umfang und Wohnstatus einzelner Bevölkerungsgruppen

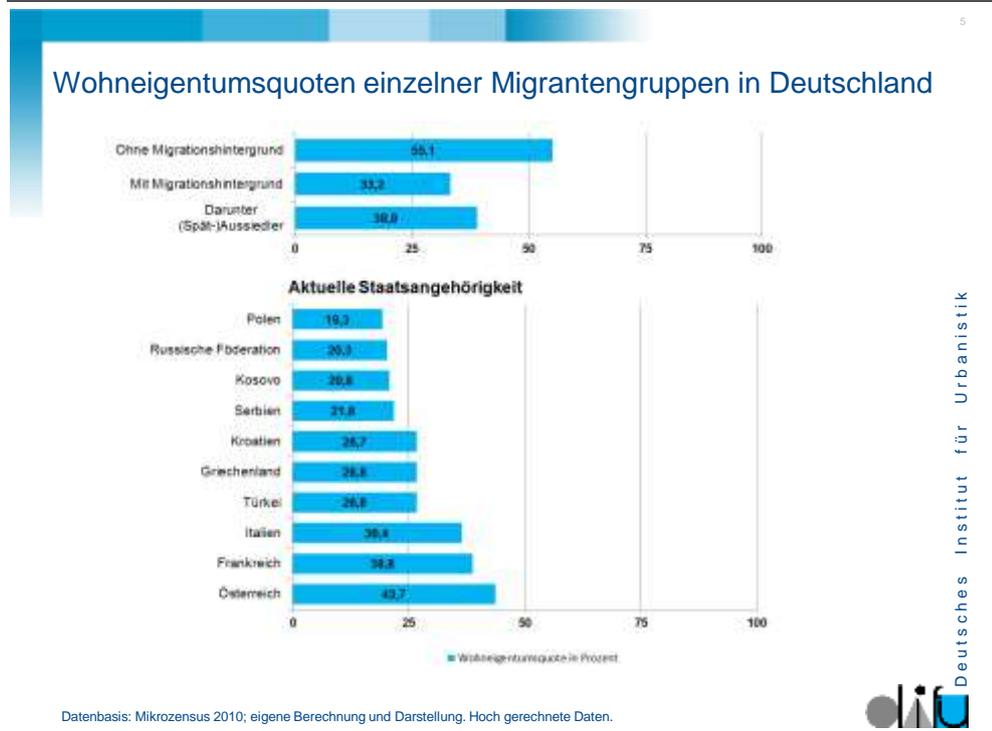


Die Daten des Mikrozensus⁸ 2010 zeigen: Personen mit Migrationshintergrund verfügen mit einer Wohneigentumsquote von 33,2 Prozent insgesamt deutlich seltener über selbstgenutztes Wohneigentum als Personen ohne Migrationshintergrund mit einem An-

⁸ Alle Auswertungen mit dem Mikrozensus beziehen sich auf die Personenebene. Dies gilt ebenso für die Auswertungen aus dem Sozio-oekonomischen Panel.

teil von 55,1 Prozent (Abbildung 2).⁹ Die Wohneigentumsquote liegt in Deutschland insgesamt bei knapp 51 Prozent.¹⁰

Abbildung 2: Wohneigentumsquoten einzelner Migrantengruppen in Deutschland



Die niedrigste Eigentumsquote haben 2010 ausländische Personen mit eigener Migrationserfahrung. Lediglich ein knappes Viertel verfügt über Eigentum (23,3 Prozent). Auch ausländische Personen ohne eigene Migrationserfahrung wohnen mit 28,8 Prozent eher selten in einer Eigentumswohnung oder im eigenen Haus. Personen mit Migrationshintergrund mit deutscher Staatsangehörigkeit wie (Spät-)Aussiedler (38,9 Prozent), (sonstige) eingebürgerte Zuwanderer mit eigener Migrationserfahrung (38,6 Prozent) sowie (eingebürgerte) Deutsche mit Migrationshintergrund ohne eigene Migrationserfahrung (42,6 Prozent), erreichen im Vergleich mit ausländischen Migrantengruppen eine höhere Eigentumsquote. Dennoch bleibt ein deutlicher Abstand zur Eigentumsquote von Personen ohne Migrationshintergrund bestehen.

Differenziert man anhand der Daten des Mikrozensus bei der Bildung von Wohneigentum nach den zehn größten Teilgruppen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit, so zeigt sich, dass – mit Blick auf die klassischen Zuwanderergruppen der 1950er- und 1960er-Jahre (die sogenannten Gastarbeiter) – vor allem Personen mit italienischem Migrationshintergrund vergleichsweise hohe Eigentumsquoten aufweisen (36,4 Prozent). Türkische Zuwanderer sind zahlenmäßig die größte Teilgruppe und weisen eine Eigentumsquote

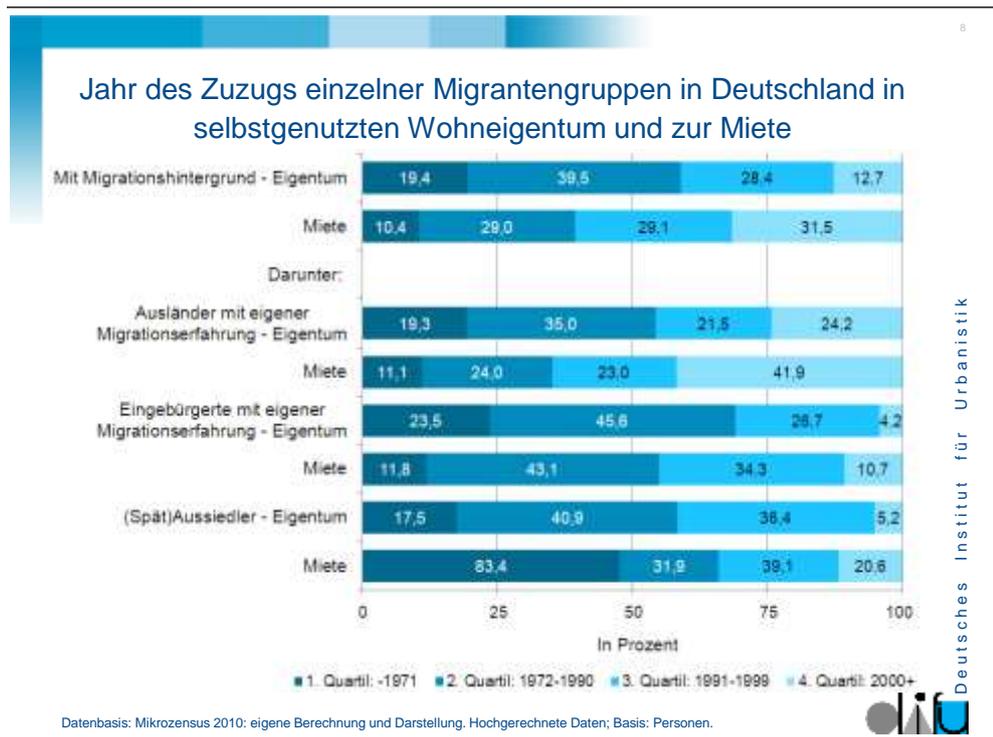
⁹ Die vom Difu definierte "Wohneigentumsquote" (nicht identisch mit der "Eigentümerquote", die auf der Haushaltsebene berechnet wird) berechnet sich aus dem Anteil der Personen, die in selbstgenutztem Wohneigentum wohnen (also auch Kinder des "Eigentümers"). Bewohner von Mietwohnungen, die anderweitig noch über Wohneigentum verfügen (also auch "Wohneigentümer" sind), werden hier nicht erfasst.

¹⁰ Vgl. Kapitel 1; Deutscher Bundestag 2013; BMVBS 2012a.

von 26,8 Prozent auf. Die niedrigste Eigentumsquote haben Personen mit polnischem Migrationshintergrund (19,3 Prozent).

Sowohl die Erwirtschaftung der für den Erwerb von Wohneigentum notwendigen finanziellen Mittel als auch die Herausbildung einer stabilen Aufenthaltsorientierung setzen Zeit voraus. Insoweit erstaunt es nicht, dass der Zeitpunkt des Zuzugs bei fast zwei Dritteln der Personen mit Migrationshintergrund in selbstgenutztem Wohneigentum vor dem Jahr 1991 lag (58,9 Prozent). Der Zuzug von Personen mit Migrationshintergrund in Mietwohnungen fand hingegen mehrheitlich erst ab 1991 statt (60,6 Prozent; Abbildung 3).

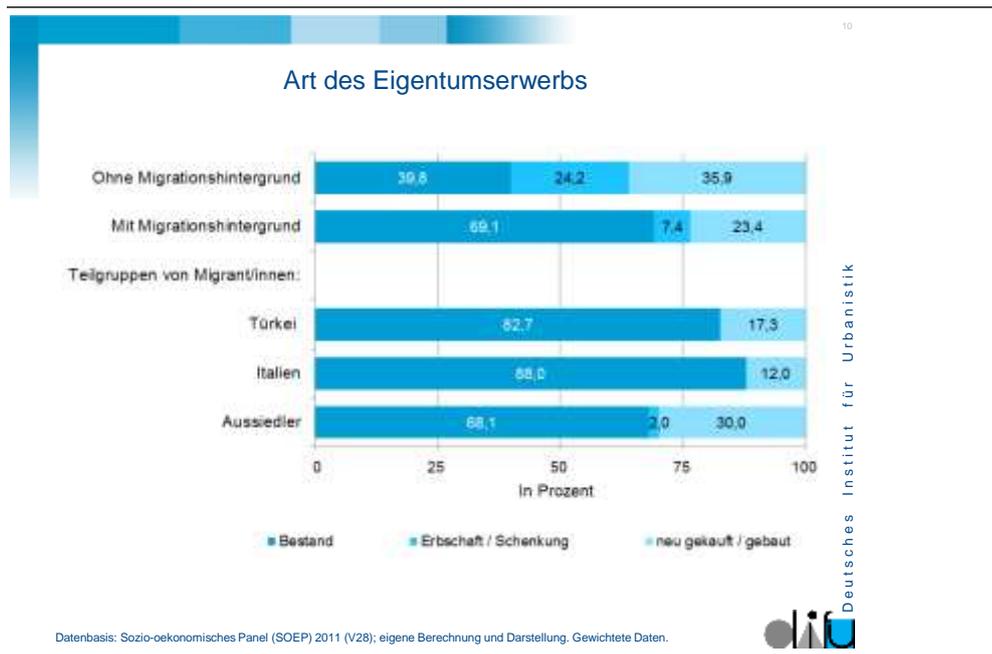
Abbildung 3: Jahr des Zuzugs einzelner Migrantengruppen in Deutschland in selbstgenutztem Wohneigentum und zur Miete



Der dargestellte Gesamtbefund trifft grundsätzlich zwar für alle berücksichtigten Gruppen von Zuwanderern zu, allerdings finden sich an dieser Stelle zwischen ausländischen und deutschen Zuwanderern deutliche Unterschiede: Geht man von einem Zusammenhang zwischen der Herausbildung einer dauerhaften Aufenthaltsorientierung, dem Prozess der Einbürgerung und dem Erwerb von Wohneigentum aus, so fällt einerseits der Anteil ausländischer Zuwanderer, die sich erst seit kurzer Zeit in Deutschland aufhalten und nicht in selbstgenutztem Wohneigentum wohnen, mit 41,9 Prozent erwartungsgemäß hoch aus. Andererseits wohnt aber nahezu jeder Vierte ausländische Zuwanderer (24,2 Prozent) mit Zuzugsjahr ab 2000 bereits in selbstgenutztem Wohneigentum. Auch dies ist im Vergleich mit deutschen Zuwanderern ein recht hoher Wert. Hier stellt sich die Frage nach den Ursachen des hohen Nutzungsumfanges von Wohneigentum unter ausländischen Zuwanderern mit nur kurzer Aufenthaltsdauer in Deutschland. Möglicherweise spielen in diesem Zusammenhang das Wohneigentum des (Ehe-)Partners bzw. der Eltern oder eigene Vermögenswerte von bestimmten Zuwanderergruppen eine Rolle.

Auf der Basis der Daten des Sozio-oekonomischen Panels kann zusätzlich die Art des Eigentumserwerbs von Wohneigentümern untersucht werden (Abbildung 4). Erwartungsgemäß haben Haushalte von Nicht-Migranten ihr Eigentum deutlich öfter über eine Erbschaft oder Schenkung erlangt als Haushalte von Personen mit Migrationshintergrund: Während fast ein Viertel der einheimischen Wohneigentümer seine Wohnung/sein Haus über ein Erbe oder eine Schenkung bekommen hat, trifft dies nur für etwas über sieben Prozent der Migrantenhaushalte zu. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich mit dem zunehmenden Eigentumserwerb von Personen mit Migrationshintergrund sowie mit zunehmender Aufenthaltsdauer auch der Anteil der Zuwanderer erhöhen wird, die ihr Wohneigentum über Erbschaft erlangt haben.

Abbildung 4: Art des Eigentumserwerbs



Eine weitere, unter Personen mit Migrationshintergrund eher seltene Form des Eigentumserwerbs stellt der Neubau einer Immobilie dar: Während fast 36 Prozent der Haushalte ohne Migrationshintergrund ihr Eigentum neu bauen, tun dies nur rund 23 Prozent der Personen mit Migrationshintergrund. Am häufigsten kaufen Personen mit Migrationshintergrund ihre Immobilie im Bestand. So verfahren mehr als 69 Prozent der Haushalte mit Migrationshintergrund, die Wohneigentum gebildet haben, aber nur rund 40 Prozent der Haushalte ohne Migrationshintergrund mit Wohneigentum.

Bei der Untersuchung des Umfangs von Wohneigentum von Personen mit Migrationshintergrund ist, neben der aktuell genutzten Wohnung, auch der mögliche Besitz weiterer Immobilien zu berücksichtigen. Die Ergebnisse aus dem Erhebungsjahr 2011 zeigen dabei, dass die befragten Haushaltsvorstände mit Migrationshintergrund häufiger angeben, eine weitere Immobilie zu besitzen, als Haushaltsvorstände ohne Migrationshintergrund (Abbildung 5 **Fehler! Ungültiger Eigenverweis auf Textmarke.**).¹¹

¹¹ Erläuterung zu „Besitz einer weiteren, selbst genutzten Wohnung“: Die Frage im Sozio-oekonomischen Panel lautet: „Haben Sie oder ein anderes Haushaltsmitglied außer dieser Wohnung noch eine andere selbstgenutzte Wohnung, die von Ihnen zusätzlich oder im Urlaub bewohnt wird?“

Abbildung 5: Besitz einer weiteren, selbstgenutzten Wohnung

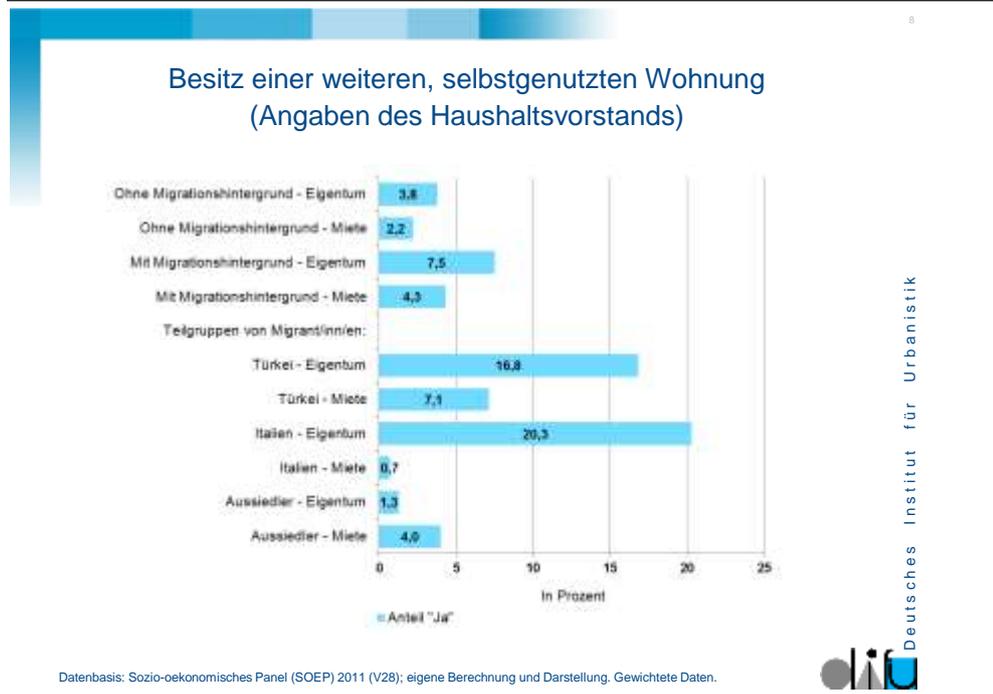
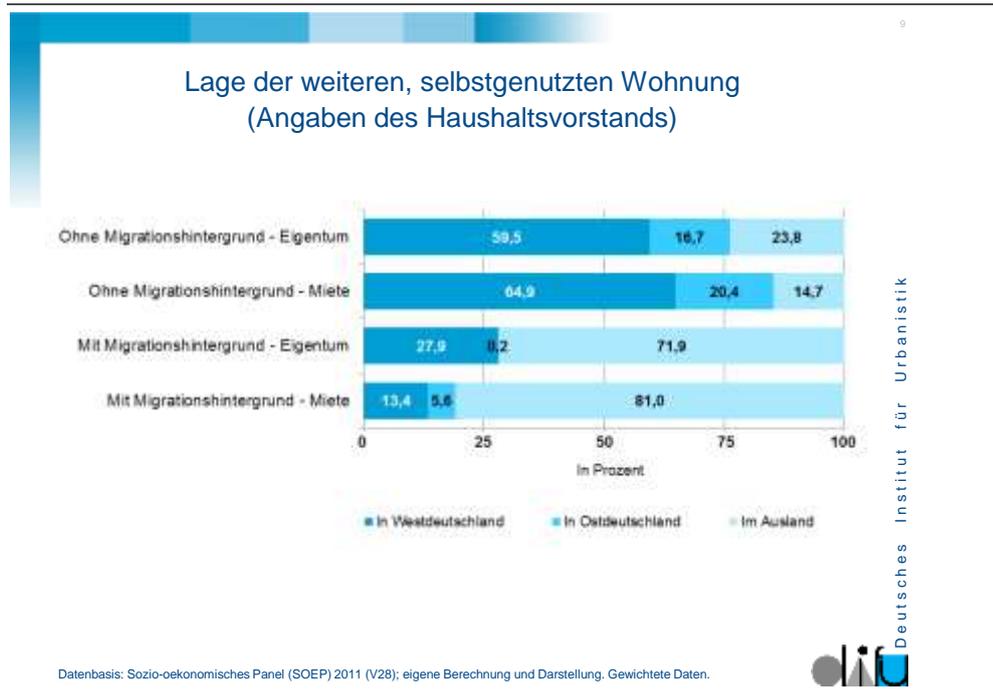


Abbildung 6: Lage der weiteren, selbstgenutzten Wohnung



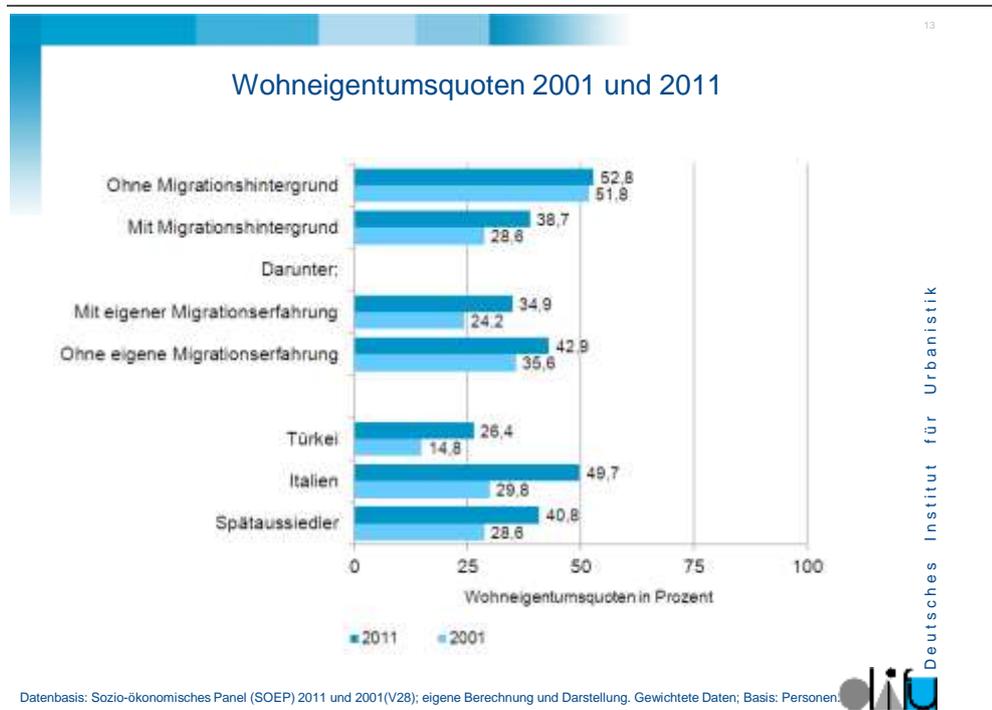
Immerhin 7,5 Prozent der Personen mit Migrationshintergrund, die bereits in Deutschland in einer Eigentumswohnung oder im eigenen Haus wohnen, verfügen demnach über weiteren Immobilienbesitz. Vor allem türkische (16,8 Prozent) und italienische Wohneigentümer (20,3 Prozent) verfügen über eine Zweitimmobilie. Anders als bei Personen ohne

Migrationshintergrund befinden sich die Zweitimmobilien von Personen mit Migrationshintergrund zum überwiegenden Teil im Ausland¹² (Abbildung 6).

Die Wohneigentumsquote von Personen mit und die von Personen ohne Migrationshintergrund haben zwischen 2001 und 2011 zugenommen, dieser Zuwachs fällt jedoch bei den Personen mit Migrationshintergrund erheblich größer aus: In dieser Gruppe stieg der Anteil derer, die in selbstgenutztem Wohneigentum wohnen, innerhalb einer Dekade um über 10 Prozentpunkte. Bei Personen ohne Migrationshintergrund betrug der entsprechende Zuwachs an Wohneigentum lediglich ein Prozent (Abbildung 7).

Vor allem die bereits 2001 vergleichsweise hohe Eigentumsquote bei Personen mit italienischem Migrationshintergrund hat bis 2011 weiter zugenommen und unterscheidet sich nur noch wenig von der Wohneigentumsquote von Personen ohne Migrationshintergrund. Der 2001 relativ niedrige Anteil türkischer Migranten, die in selbstgenutztem Wohneigentum wohnen, ist bis 2011 zwar deutlich gestiegen, liegt jedoch weiterhin deutlich unterhalb des Durchschnitts aller Migrantengruppen.

Abbildung 7: Wohneigentumsquoten 2001 und 2011

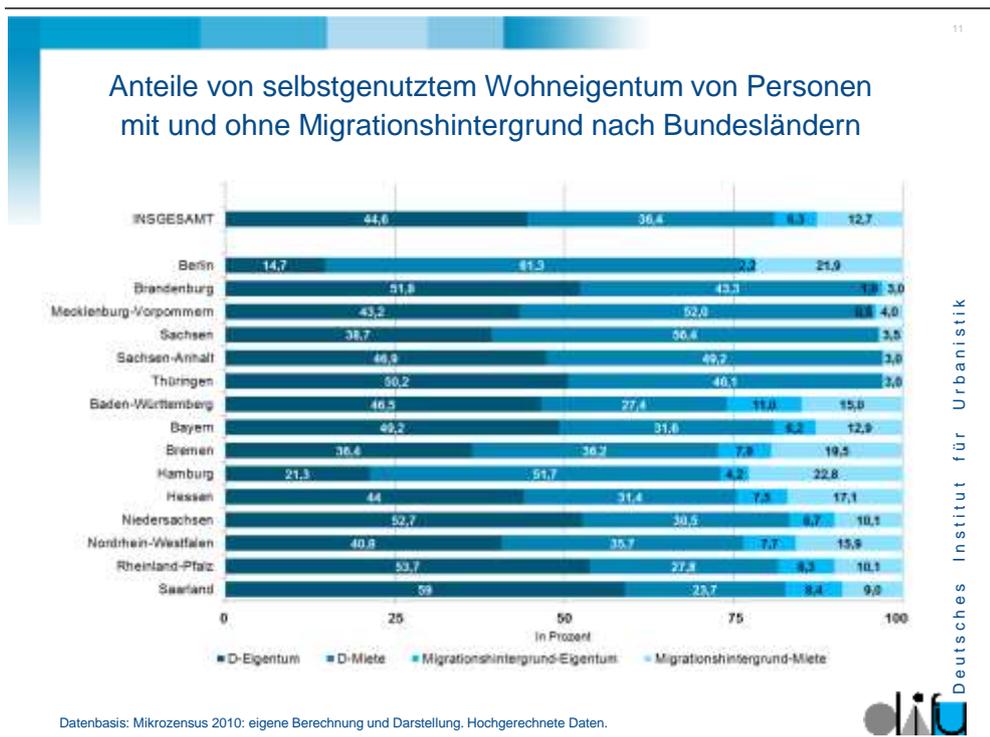


4.2 Räumliche Verteilung

Insgesamt macht der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund, die in selbstgenutztem Wohneigentum leben, 6,3 Prozent der Bevölkerung in Deutschland aus (Abbildung 8). Mehr als doppelt so viele Personen mit Migrationshintergrund (12,7 Prozent) leben hingegen in Mietwohnungen.

¹² Eine Darstellung der Ergebnisse für einzelne Teilgruppen von Migranten ist an dieser Stelle aufgrund der zu geringen Fallzahlen nicht möglich.

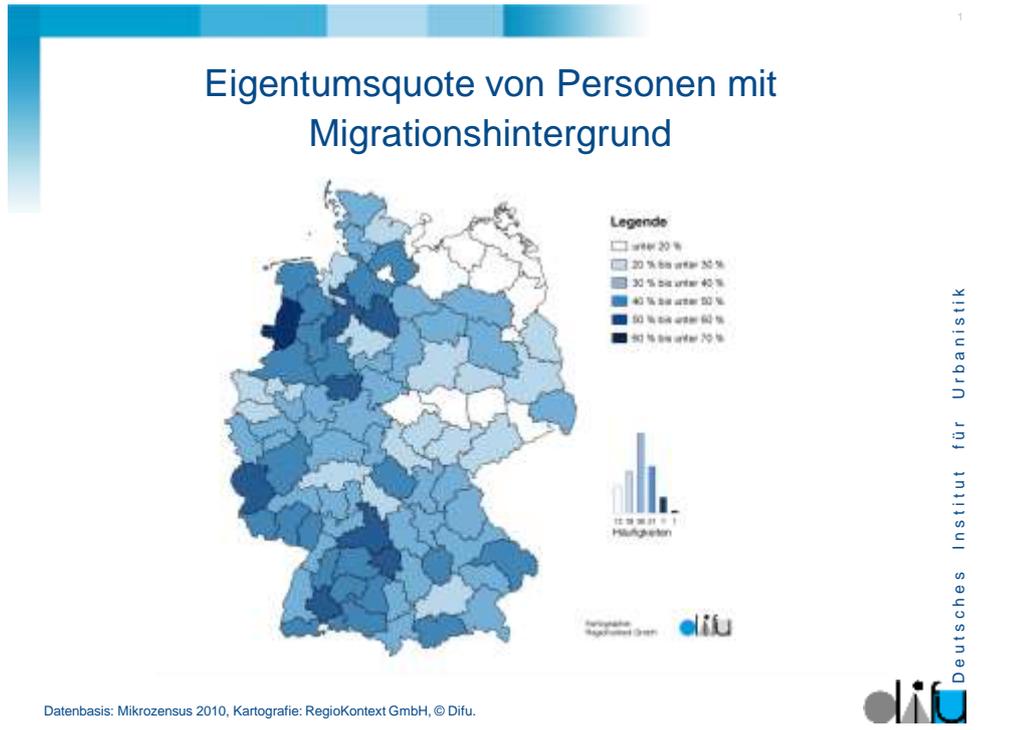
Abbildung 8: Anteile von selbstgenutztem Wohneigentum von Personen mit und ohne Migrationshintergrund nach Bundesländern



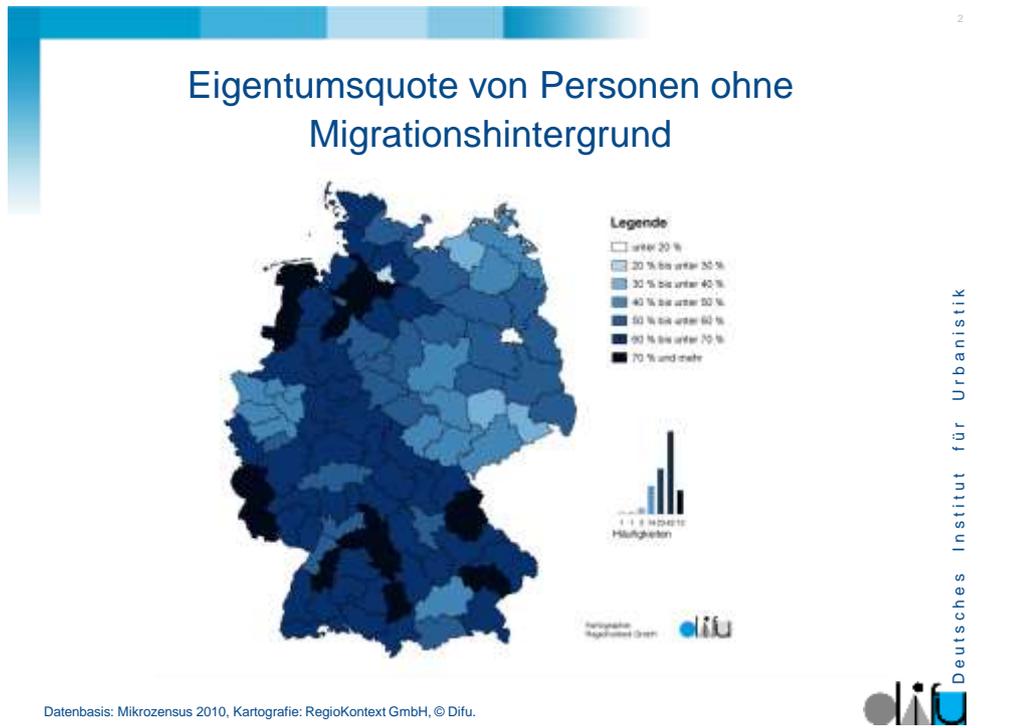
Auch in Berlin, wo vergleichsweise viele Personen mit Migrationshintergrund (24,1 Prozent) leben, wohnen nur rund zwei Prozent in einer Eigentumswohnung oder im eigenen Haus. Die größte Zahl von Personen mit Migrationshintergrund, die in selbstgenutztem Wohneigentum leben, gibt es in Baden-Württemberg: Ihr Anteil macht immerhin elf Prozent an der Gesamtbevölkerung des Bundeslandes aus. Grundsätzlich leben 2010 in allen deutschen Flächenstaaten deutlich mehr Nicht-Migranten in selbstgenutztem Wohneigentum, als dies bei Personen mit Migrationshintergrund der Fall ist. Dies veranschaulichen auch die Karten 2 bis 4. In der Eigentumsquote von Personen mit Migrationshintergrund gibt es räumliche Konzentrationen (z.B. Grenzregionen Luxemburg, Belgien, Schwäbisch-Hall, Ostalbkreis) und Regionen, in denen es so gut wie keine Eigentumsbildung bei Personen mit Migrationshintergrund gibt (z.B. Mecklenburg-Vorpommern, Teile Sachsen und Thüringens). Karte 4 zeigt sehr deutlich, wie niedrig die Eigentumsquoten von Personen mit Migrationshintergrund tatsächlich sind, wenn man sie in Relation zur Gesamtbevölkerung mit Wohneigentum setzt.¹³

¹³ In jedem Bundesland ist innerhalb der Bevölkerungsgruppe mit Migrationshintergrund die Zahl der Mieter höher als die der Eigentümer, bei deutschen Personen ist es in der Mehrzahl der Bundesländer genau umgekehrt.

Karte 2: Eigentumsquote von Personen mit Migrationshintergrund



Karte 3: Eigentumsquote von Personen ohne Migrationshintergrund



Karte 4 : Eigentumsquote von Personen mit Migrationshintergrund im Verhältnis zur Eigentumsquote aller Personen

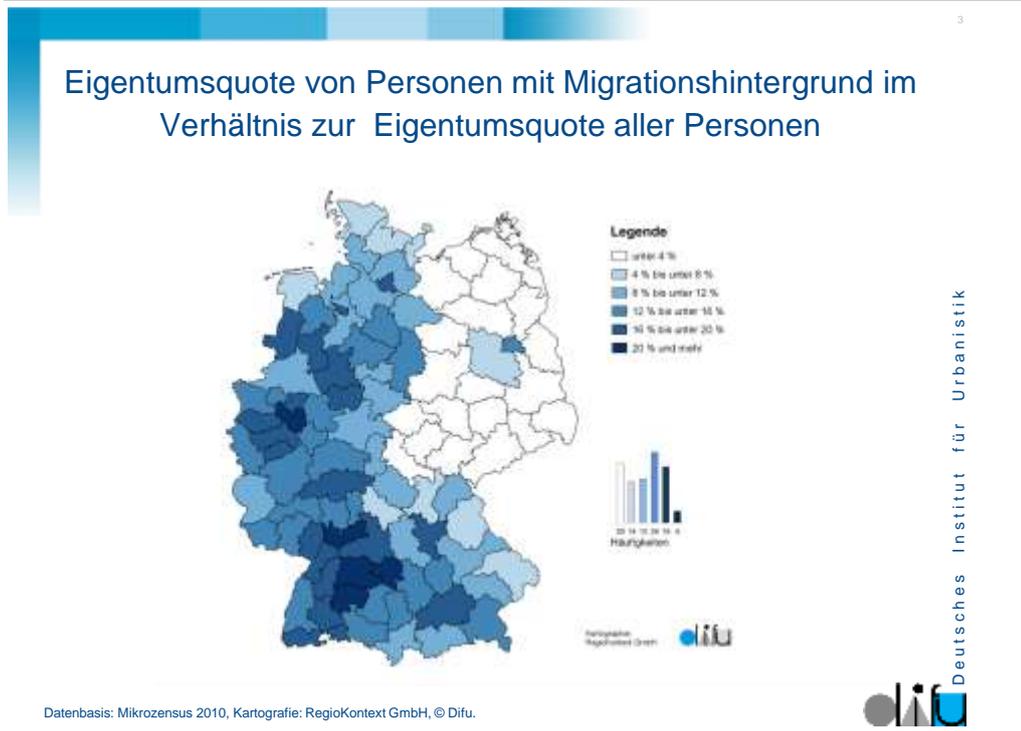
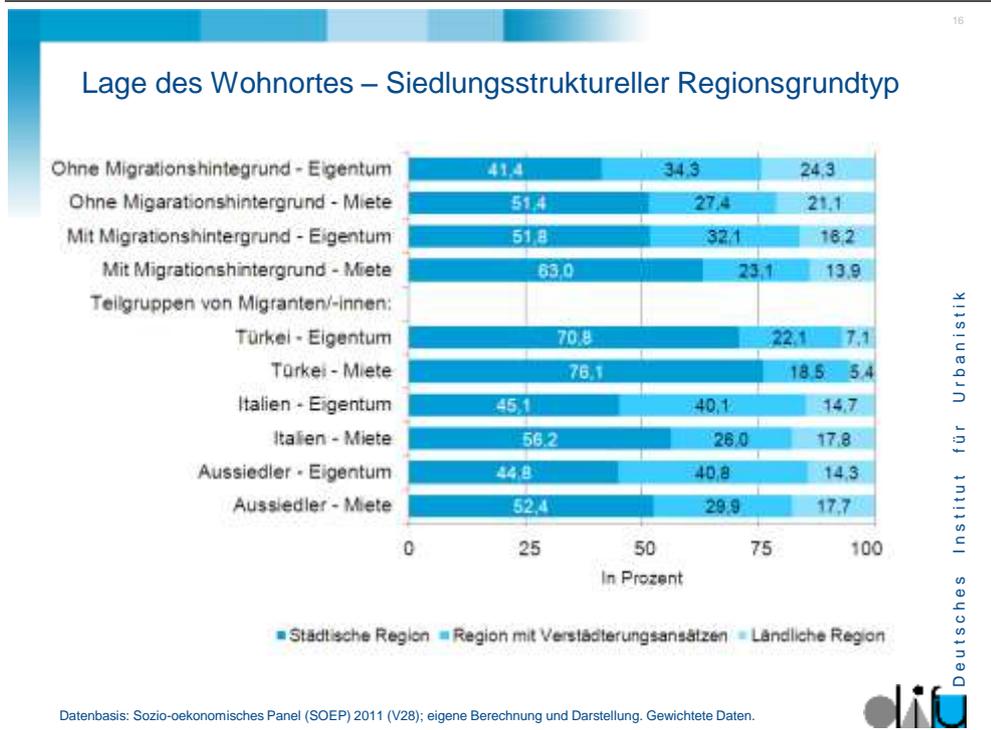


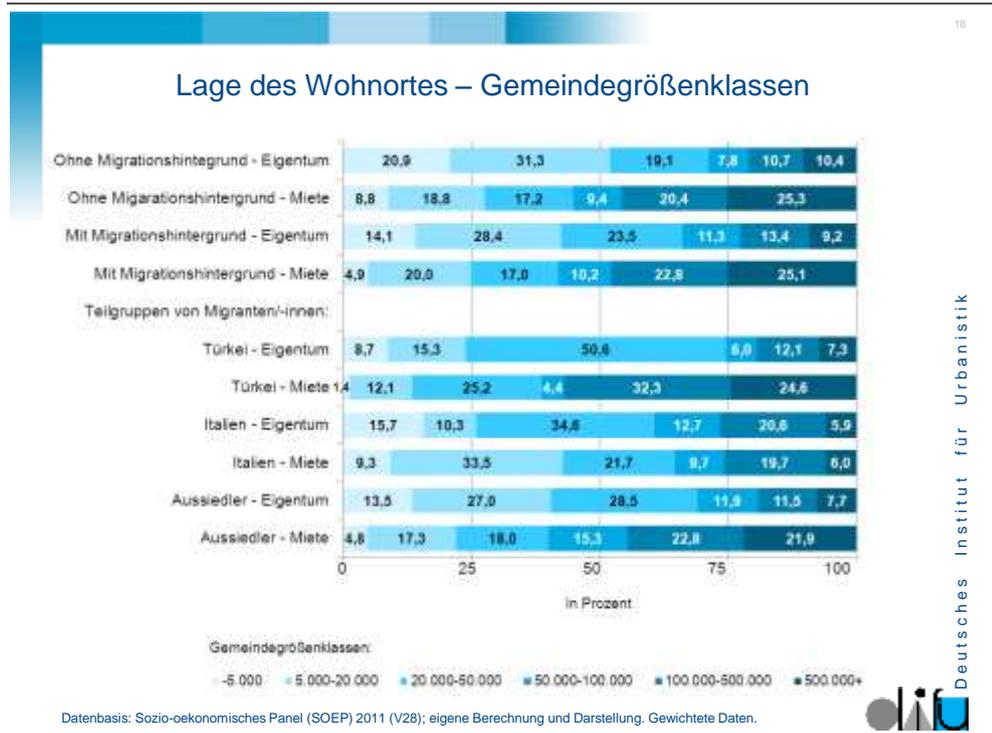
Abbildung 9: Lage des Wohnortes – Siedlungsstruktureller Regionsgrundtyp



Den Angaben der befragten Haushaltsvorstände zufolge liegt der Wohnort von fast einem Viertel aller einheimischen Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum in einer „ländlichen Region“ (Abbildung 9). Haushalte mit Migrationshintergrund bewohnen hingegen mehrheitlich „städtische Regionen“, dies trifft insbesondere für Mieterhaushalte zu (63 Prozent).

Unter den hier berücksichtigten Teilgruppen von Migrantenhaushalten wohnen – relativ unabhängig von ihrem Wohnstatus – vor allem türkeistämmige Migranten überdurchschnittlich häufig in „städtischen Regionen“; dies gilt für fast 71 Prozent der Eigentümerhaushalte und für rund 76 Prozent der Mieterhaushalte. Haushalte mit italienischem Haushaltsvorstand und Haushalte von Spätaussiedlern liegen entsprechend der Einordnung ihrer Wohngegend in den siedlungsstrukturellen Regionsgrundtyp relativ oft in „Regionen mit Verstädterungsansätzen“ und in „ländlichen Regionen“.

Abbildung 10: Lage des Wohnortes – Gemeindegrößenklassen



Mehr als die Hälfte der Eigentümerhaushalte ohne Migrationshintergrund des Haushaltsvorstands lebt in Städten oder Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern (Abbildung 10). Auch Wohneigentümer mit Migrationshintergrund bevorzugen als Wohnort eher Gemeinden und Städte mit maximal 50.000 Einwohnern. Haushalte mit Mietwohnungen konzentrieren sich demgegenüber vor allem in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern. Dies trifft sowohl für die Haushalte von Migranten als auch für die von Nicht-Migranten zu. Insbesondere in der Teilgruppe von Mietern mit türkeistämmigem Haushaltsvorstand wohnen fast 57 Prozent der Haushalte in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern.

4.3 Wohnsituation von Menschen mit Migrationshintergrund – quantitativ

Für die Wahl der Wohnung und des Wohnorts sind zum einen persönliche Einstellungen und Orientierungen von Bedeutung, zum anderen spielt neben diesen „subjektiven“ Faktoren das verfügbare Einkommen der Haushalte eine wichtige Rolle mit Blick auf Wohnlage und Ausstattung der Wohnung. Die finanzielle Lage der Haushalte wiederum wird stark von ihrem sozio-ökonomischen Status geprägt (vgl. Worbs et al. 2005). Da Migranten

im Vergleich zu Nicht-Migranten durchschnittlich über geringere Einkommen verfügen (Tabelle 1), ist davon auszugehen, dass sich dies in ungünstigeren Wohnverhältnissen widerspiegelt. Zudem ist zu erwarten, dass Personen mit Migrationshintergrund sich eher in Wohngebieten mit niedrigen Wohnkosten konzentrieren.

Tabelle 1: Haushalts- und personenbezogene Merkmale von Personen mit und ohne Migrationshintergrund

Personen	Wohnstatus	N in Tsd.	Durchschnittswerte einzelner Merkmale			
			Wohnfläche qm/ Person	Haushaltsgröße	HH-Einkommen/ Person (Euro)	Alter
Ohne Migrationshintergrund	Eigentum	35183	53,0	2,9	1279	46,9
	Miete	28667	42,4	2,2	1130	42,9
Mit Migrationshintergrund	Eigentum	4990	39,8	3,6	1030	35,2
	Miete	10020	30,1	3,1	806	34,1
Darunter:						
Ausländer mit eigener Migrationserfahrung	Eigentum	1225	42,6	3,3	1133	46,3
	Miete	4033	31,3	2,8	847	41,6
Ausländer ohne eigene Migrationserfahrung	Eigentum	432	33,8	4,0	928	25,2
	Miete	1065	26,0	3,7	713	20,7
Eingebürgerte mit eigener Migrationserfahrung	Eigentum	650	44,5	3,3	1111	48,3
	Miete	1033	32,9	2,8	888	43,7
Deutsche mit Migrationshintergrund/ ohne eigene Migrationserfahrung	Eigentum	1467	33,0	4,3	887	13,3
	Miete	1979	23,4	4,0	636	10,4
(Spät-)Aussiedler	Eigentum	1217	44,9	3,1	1088	47,0
	Miete	1909	35,1	2,5	898	44,9
Insgesamt	Eigentum	40173	51,3	2,9	1248	45,4
	Miete	38686	39,2	2,4	1049	40,6

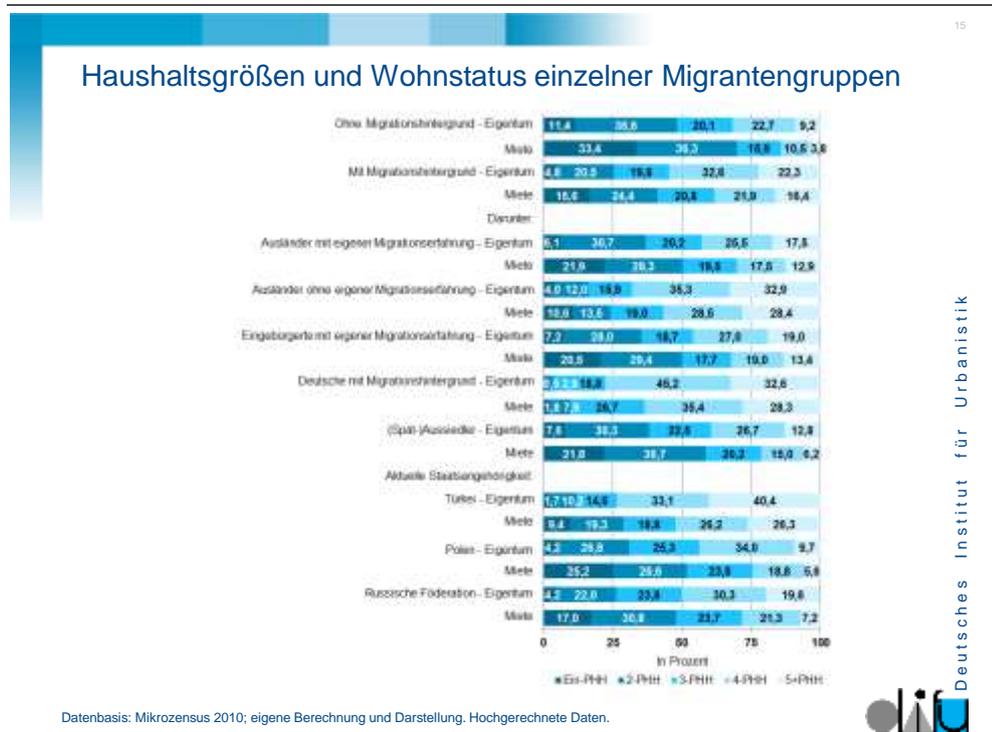
Datenbasis: Mikrozensus 2010; eigene Berechnung und Darstellung. Hochgerechnete Daten.

Für eine umfassende Einschätzung der Wohnsituation von Personen mit Migrationshintergrund werden im folgenden Abschnitt verschiedene Indikatoren des Mikrozensus (MZ) und des Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) herangezogen. Hierzu gehören die Haushalts- und die Wohnungsgröße – wobei auch die persönliche Bewertung des zur Verfügung stehenden Wohnraums durch die im Haushalt lebenden Personen mit berücksichtigt wird. Auch einige Indikatoren zur Wohnungsausstattung werden in die Auswertung einbezogen. Weitere Untersuchungsmerkmale bilden Art und Alter des Wohngebäudes, die Beurteilung von dessen Bauzustand sowie wahrgenommene Beeinträchtigungen der Wohngegend durch Lärm und das Fehlen von Grünflächen. Abschließend wird im Rahmen einer bilanzierenden Einschätzung der jeweils eigenen Wohnsituation die Entwicklung der „Wohnungszufriedenheit“ zwischen 2001 und 2011 dargestellt.

Um die Wohnverhältnisse, insbesondere die Wohnungsgröße, von Personen mit und Personen ohne Migrationshintergrund sowie für Mieter und Wohneigentümer angemessen darstellen zu können, muss auch die Größe der jeweiligen Haushalte mit berücksichtigt werden. Die Daten des Mikrozensus 2010 zeigen hier zum einen, dass Haushalte von Migranten meist mehr Mitglieder aufweisen als Haushalte von Nicht-Migranten, zum anderen,

dass innerhalb der beiden Gruppen zum Teil beachtliche Abweichungen zwischen Mietern und Wohneigentümern festzustellen sind (Abbildung 11).

Abbildung 11: Haushaltsgrößen und Wohnstatus einzelner Migrantengruppen



Personen ohne Migrationshintergrund in selbstgenutztem Wohneigentum leben in Haushalten mit durchschnittlich 2,9 Mitgliedern. Das Durchschnittsalter der Personen dieser Teilgruppe ist vergleichsweise hoch und liegt bei fast 47 Jahren (Tabelle 1). Der Anteil der Einpersonenhaushalte macht hier 11,4 Prozent aus; 31,9 Prozent der Personen dieser Teilgruppe leben in Haushalten mit vier und mehr Mitgliedern (Abbildung 11).

Die kleinsten Haushaltsgrößen finden sich unter (deutschen) Mietern ohne Migrationshintergrund. In den Haushalten dieser Teilgruppe leben durchschnittlich nur 2,2 Mitglieder. Das Durchschnittsalter der Personen liegt bei rund 43 Jahren (Tabelle 1). Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist hier mit über 33 Prozent vergleichsweise hoch, nur 14,3 Prozent der Personen dieser Teilgruppe wohnen in Haushalten mit vier und mehr Mitgliedern (Abbildung 11).

Die größte durchschnittliche Zahl an Haushaltsmitgliedern (3,6) findet sich unter Personen mit Migrationshintergrund in selbstgenutztem Wohneigentum. Das Durchschnittsalter der Personen in dieser Teilgruppe liegt bei nur 34,1 Jahren (Tabelle 1). Nur etwa fünf Prozent dieser Personen leben in Einpersonenhaushalten, 54,9 Prozent dagegen in Haushalten mit vier und mehr Mitgliedern (Abbildung 11).

Personen mit Migrationshintergrund, die eine Mietwohnung oder ein gemietetes Haus bewohnen, leben in Haushalten mit durchschnittlich 3,1 Mitgliedern. Das Durchschnittsalter der Personen in dieser Teilgruppe liegt bei 35,2 Jahren (Tabelle 1). Fast 17 Prozent dieser Haushalte sind Einpersonenhaushalte, 38,3 Prozent der Personen dieser Migrantengruppe leben in Haushalten mit vier und mehr Mitgliedern (Abbildung 11).

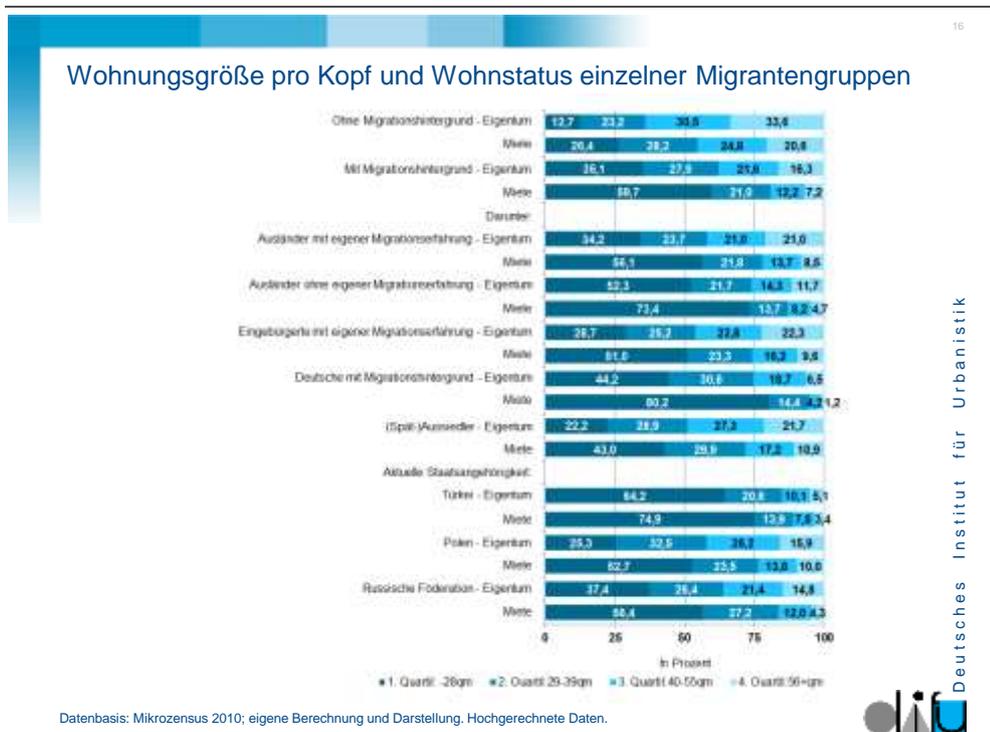
Unter einzelnen Teilgruppen von Migranten wohnen vor allem Ausländer ohne eigene Migrationserfahrung (Migranten der zweiten und dritten Generation) sowie (eingebürgerte) Deutsche ohne eigene Migrationserfahrung mit selbstgenutztem Wohneigentum relativ oft in großen Haushaltsgemeinschaften. Zugewanderte Spätaussiedler, die Mietwohnungen nutzen, leben hingegen weitaus häufiger in kleinen Haushalten: Fast 22 Prozent dieser Teilgruppe wohnen in Einpersonenhaushalten, nur etwas über 21 Prozent in Haushalten mit mehr als vier Bewohnern.

Unter ausländischen Migrantengruppen sind die größten Haushaltsstrukturen bei türkischen Wohneigentümern festzustellen: 73,5 Prozent dieser Personen wohnen in großen Haushaltsgemeinschaften mit vier und mehr Mitgliedern.

Grundsätzlich steht Personen mit Migrationshintergrund als Mieter wie auch als Nutzer von Wohneigentum jeweils weniger Wohnfläche pro Haushaltsmitglied zur Verfügung, als dies bei Personen ohne Migrationshintergrund der Fall ist (Abbildung 12). Über die größte Wohnfläche pro Haushaltsmitglied verfügen Personen ohne Migrationshintergrund, die Eigentümer ihrer Wohnung oder ihres Hauses sind, über die geringste Wohnfläche pro Haushaltsmitglied verfügen Migranten in gemietetem Wohnraum.

Personen ohne Migrationshintergrund verfügen in gemietetem Wohnraum durchschnittlich über 42,4 qm pro Person (Tabelle 1). Nur 26,4 Prozent dieser Mieter leben auf weniger als 29 qm pro Person, 45,4 Prozent kommen auf mehr als 40 qm pro Haushaltsmitglied. Die Personen mit Migrationshintergrund in Mietwohnungen oder gemieteten Häusern können demgegenüber durchschnittlich nur maximal 30 qm Wohnfläche pro Haushaltsmitglied nutzen (Tabelle 1). Fast 60 Prozent dieser Personen leben entsprechend auf weniger als 29 qm Wohnfläche pro Haushaltsmitglied, nur 19,4 Prozent auf mehr als 40 qm pro Person.

Abbildung 12: Wohnungsgröße pro Kopf und Wohnstatus einzelner Migrantengruppen



Für Personen mit Migrationshintergrund in selbstgenutztem Wohneigentum ergibt sich ein günstigeres Bild: Ihnen stehen durchschnittlich 39,8 qm Wohnfläche pro Haushaltsmitglied zur Verfügung (Tabelle 1). Nur rund 35 Prozent dieser Gruppe leben auf weniger als 29 qm pro Person; umgekehrt können aber 38 Prozent mehr als 40 qm Wohnfläche pro Haushaltsmitglied nutzen (Abbildung 12). Dennoch verfügen damit auch Personen mit Migrationshintergrund und selbstgenutztem Wohneigentum durchschnittlich über weniger Wohnfläche pro Haushaltsmitglied als Personen ohne Migrationshintergrund.

Personen ohne Migrationshintergrund verfügen in den „eigenen vier Wänden“ insgesamt über deutlich mehr Wohnfläche pro Person als Personen mit Migrationshintergrund oder deutsche Mieter: Über 64 Prozent der Eigentümer ohne Migrationshintergrund leben auf mehr als 40 qm Wohnfläche pro Person; ihnen stehen durchschnittlich über 53 qm Wohnfläche pro Person zur Verfügung (Tabelle 1).

Über die größte Wohnfläche pro Person verfügen innerhalb einzelner Teilgruppen von Migranten (Spät-)Aussiedler und eingebürgerte Zuwanderer mit eigener Migrationserfahrung; dies gilt im Vergleich mit anderen Teilgruppen jeweils sowohl für Eigentümer als auch für Mieter. Die geringste Wohnfläche pro Person steht Ausländern ohne eigene Migrationserfahrung und Deutschen mit Migrationshintergrund/ohne eigene Migrationserfahrung zur Verfügung. Die geringste Wohnfläche pro Person unter den berücksichtigten ausländischen Migrantengruppen steht türkischen Staatsangehörigen zur Verfügung; über die umfangreichsten Wohnflächen verfügen Personen mit polnischer Nationalität; dies gilt jeweils sowohl für Mieter als auch für Eigentümer.

4.4 Wohnsituation von Menschen mit Migrationshintergrund – Einschätzungen durch die Bewohner

Im Rahmen des Sozio-oekonomischen Panels wurden die Haushaltsvorstände der Befragungshaushalte gebeten, die eigene Wohnungsgröße, orientiert am Bedarf des eigenen Haushalts, zu bewerten. Entsprechend dieser subjektiven Beurteilungen zeigt sich, dass die überwiegende Mehrheit unter den Migranten und Nicht-Migranten die Größe der eigenen Wohnung als „gerade richtig“ einschätzt (Abbildung 13). Speziell unter Eigentümern ist darüber hinaus sowohl für Personen mit Migrationshintergrund als auch für Einheimische die Tendenz festzustellen, die Wohnung eher als zu groß denn als zu klein einzustufen. Unter den Mietern wird hingegen die eigene Wohnung vergleichsweise häufig als zu klein beschrieben. Dies trifft für die Mieterhaushalte von Personen mit Migrationshintergrund in stärkerem Maße zu als für die Haushalte ohne Zuwanderungsgeschichte. Die objektiv geringeren Wohnflächen in Migrantenhaushalten (Abbildung 13) spiegeln sich demnach durchaus in den Bewertungen ihrer Haushaltsmitglieder wider.

Ebenfalls entsprechend der geringen Wohnfläche pro Haushaltsmitglied (Abbildung 13) schätzen insbesondere Haushaltsvorstände mit türkischem Migrationshintergrund die Größe der eigenen Wohnung tendenziell als „etwas zu klein“ oder als „viel zu klein“ ein. Dies gilt sowohl für die Bewohner von Mietwohnungen als auch für die Nutzer von Wohneigentum.

Abbildung 13: Beurteilung der Wohnungsgröße

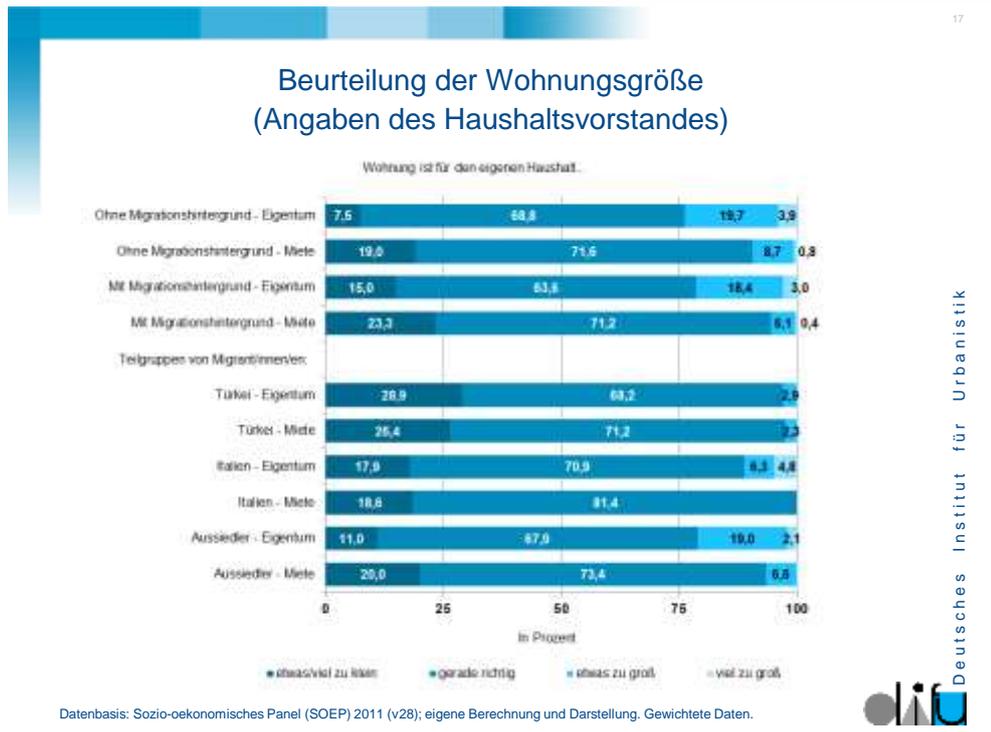
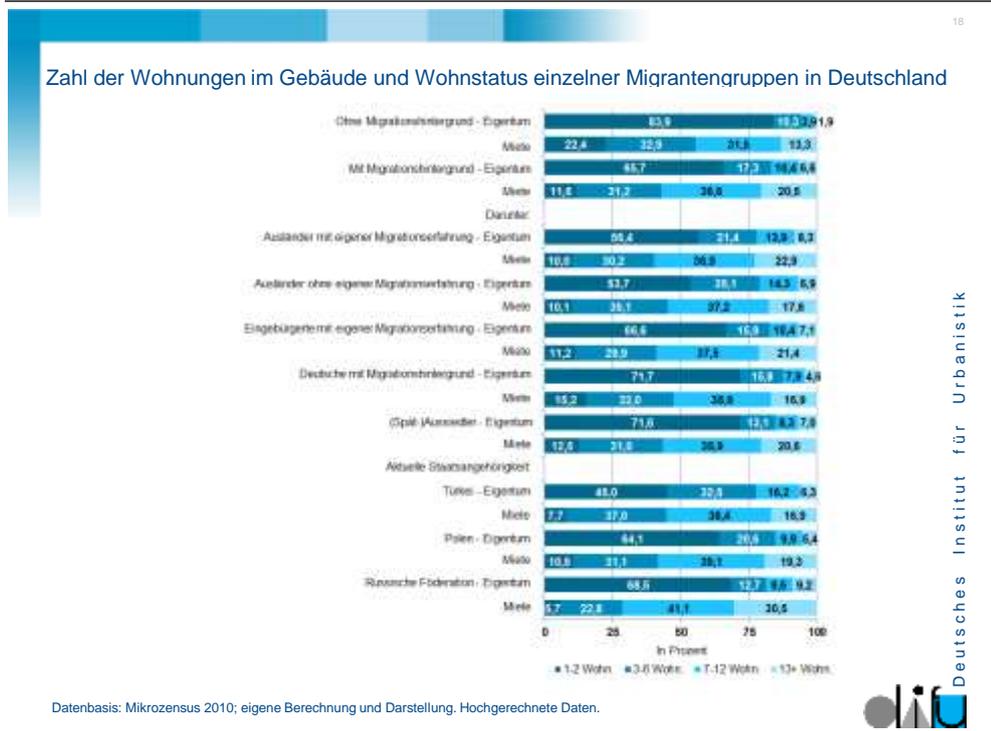


Abbildung 14: Zahl der Wohnungen im Gebäude und Wohnstatus einzelner Migrantengruppen in Deutschland



Personen in selbstgenutztem Wohneigentum leben überwiegend in kleineren Gebäuden mit ein bis zwei Wohneinheiten; Mieter wohnen hingegen mehrheitlich in größeren Gebäuden (Abbildung 14). Dies gilt grundsätzlich sowohl für Personen mit als auch für Personen ohne Migrationshintergrund, allerdings ist bei Nicht-Migranten unter den Wohneigentümern der Anteil der „Ein- bis Zweifamilienhäuser“ deutlich größer als bei Personen

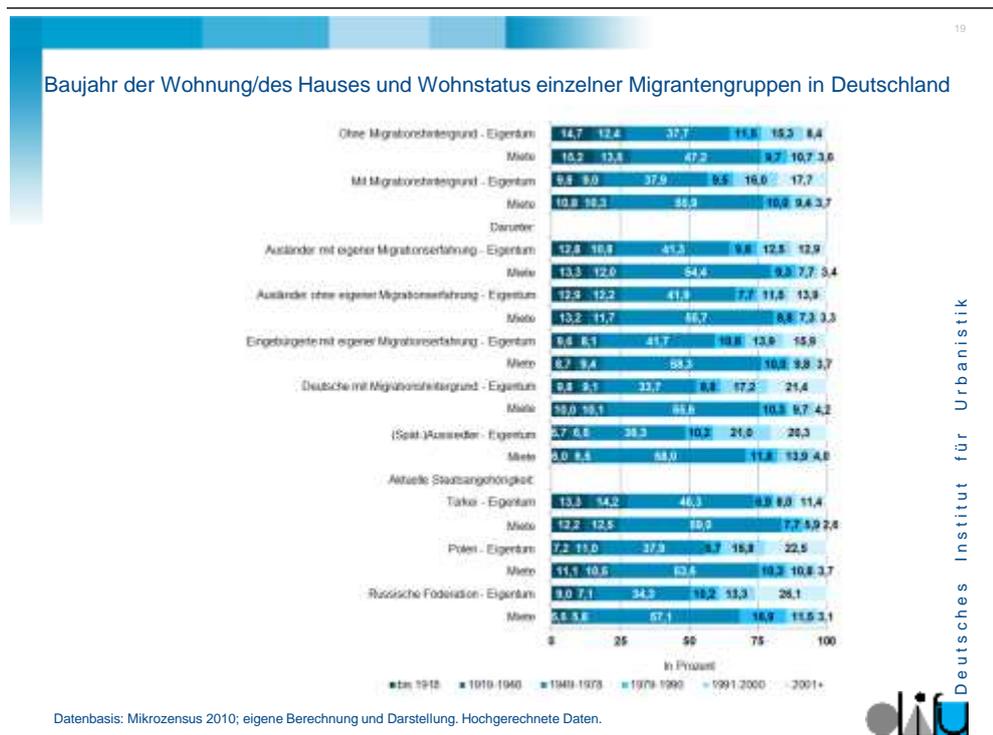
mit Migrationshintergrund (83,9 Prozent vs. 65,7 Prozent). Eine Sonderstellung nehmen die türkischen Wohneigentümer ein: Nur in dieser Teilgruppe liegt der Anteil der Bewohner von „Ein- bis Zweifamilienhäusern“ bei unter 50 Prozent.

Von den Personen ohne Migrationshintergrund leben als Mieter über die Hälfte in Gebäuden mit maximal sechs Wohnungen (55,3 Prozent). Personen mit Migrationshintergrund in Mietwohnungen leben hingegen überwiegend in größeren Gebäuden mit sieben und mehr Wohneinheiten (57,1 Prozent). Insbesondere Personen aus der Russischen Föderation bewohnen große Gebäude mit sieben bis 12 (41,1 Prozent) oder sogar mit mehr als 13 Wohnungen (30,5 Prozent); Letzteres trifft z.B. für Türken nur bei rund 17 Prozent der Mieter zu.

Beim Baujahr des bewohnten Gebäudes finden sich zwischen Personen mit und Personen ohne Migrationshintergrund sowie unter Berücksichtigung des Wohnstatus (Eigentümer/Mieter) kaum auffällige Unterschiede (Abbildung 15).

In fast allen berücksichtigten Teilgruppen nehmen Gebäude, die vor 1949 errichtet wurden, jeweils nur einen Anteil von ca. 20 bis 25 Prozent ein. Die am häufigsten genannte Bauphase für Mietwohnungen in Deutschland liegt im Zeitraum zwischen 1949 und 1978. Obwohl dieser Zeitraum auch für die Errichtung von selbstgenutztem Wohneigentum prägend war, finden sich bei Letzterem größere Anteile neuerer Gebäude mit einem Baujahr ab 1990. Dies trifft vor allem für das Wohneigentum von Personen mit Migrationshintergrund zu (Migranten: 33,7 Prozent; Nicht-Migranten: 23,7 Prozent).

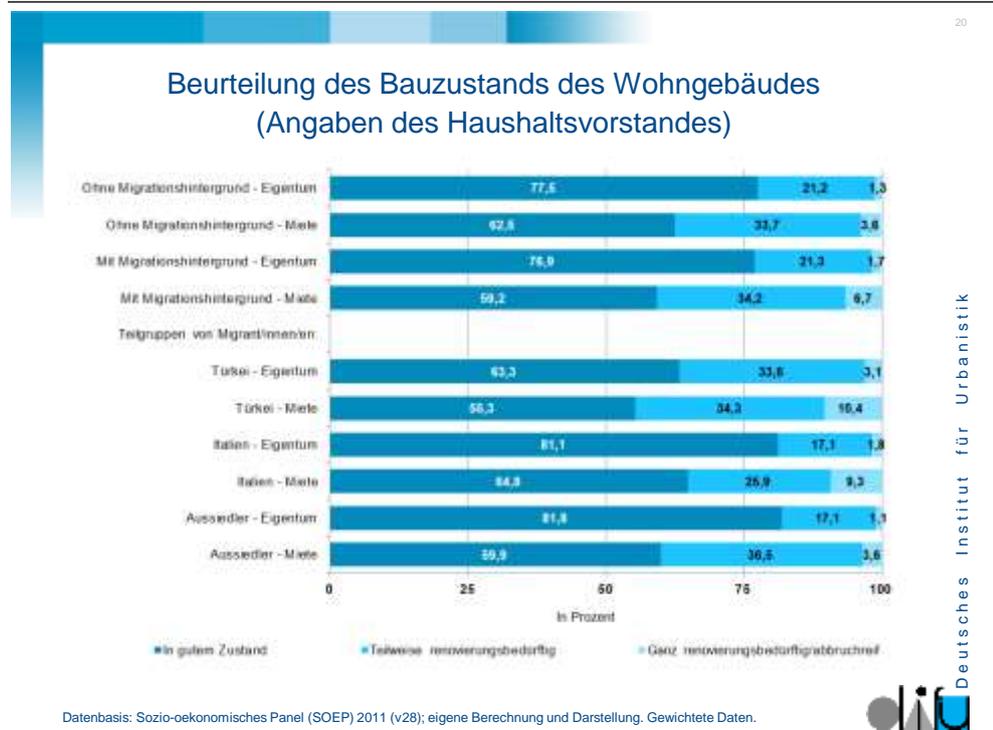
Abbildung 15: Baujahr der Wohnung/des Hauses und Wohnstatus einzelner Migrantengruppen in Deutschland



Unter den Teilgruppen von Personen mit Migrationshintergrund bewohnen als Eigentümer insbesondere (Spät-)Aussiedler und Deutsche mit Migrationshintergrund/ohne eigene Migrationserfahrung zu einem vergleichsweise großen Anteil neuere Gebäude. Differenziert man nach der derzeitigen Staatsangehörigkeit, so finden sich unter den Besitzern von

Wohnungen mit neuerem Baujahr überdurchschnittlich viele Polen und Angehörige der Russischen Föderation. Türkische Wohneigentümer haben hingegen mit fast 28 Prozent vergleichsweise oft Wohnungen oder Gebäude erworben, die vor 1949 erbaut wurden.

Abbildung 16: Beurteilung des Bauzustands des Wohngebäudes



Ein weiteres Kriterium für die vorhandene Wohnqualität ist der von den Befragten eingeschätzte Bauzustand des Wohngebäudes (Abbildung 16). Eine klare Mehrheit der befragten Haushaltsvorstände geht von einem „guten Zustand“ des eigenen Wohngebäudes aus. Von Eigentümern wird der Zustand des (eigenen) Wohngebäudes allgemein besser beurteilt als von Mietern. Dies gilt sowohl für Migranten als auch für Nicht-Migranten. Als ein Grund für den relativ guten Zustand vieler Wohngebäude, die von Personen mit Migrationshintergrund als (Mit-)Eigentümer genutzt werden, ist sicher das vergleichsweise junge Baujahr der entsprechenden Gebäude mit zu berücksichtigen.

Die geringsten Unterschiede in der Bewertung des Wohnraums zwischen Wohneigentümern und Mietern gibt es bei Haushaltsvorständen mit türkischem Migrationshintergrund. Mehr als jeder zehnte türkische Haushaltsvorstand in einer Mietwohnung stuft den Bauzustand des Wohngebäudes, in dem er lebt, als „ganz renovierungsbedürftig“ oder sogar als „abbruchreif“ ein.¹⁴ Auch bei den Eigentümern sind es immerhin noch gut drei Prozent, die zu dieser Bewertung kommen.

Die Qualität der Wohnbedingungen äußert sich nicht nur in einer ausreichenden Wohnungsgröße, sondern auch in der Ausstattung der Wohnung. Das Fragenprogramm des Sozio-oekonomischen Panels enthält hierzu eine Reihe von Ausstattungsmerkmalen wie „Bad/Dusche innerhalb der Wohnung“, „Küche“, „Fließend Wasser/Boiler“, „WC innerhalb

¹⁴ Eine zusätzliche Unterteilung nach der Größe der Wohngebäude (Ein- bis Zweifamilienhäuser und größere Wohneinheiten) zeigt hier weder für Personen mit Migrationshintergrund noch für Einheimische auffällige Unterschiede.

der Wohnung“ usw. Die Daten der Erhebungswelle des Jahres 2011 zeigen allerdings, dass es hier kaum noch Unterschiede zwischen Haushalten von Personen mit und solchen ohne Migrationshintergrund gibt. Ursache könnten die Sanierungs- und Modernisierungsfortschritte beim vorhandenen Wohnungsbestand in Deutschland sein, die offenbar auch die Haushalte von Personen mit Migrationshintergrund einbezogen. Größere Unterschiede bestehen hinsichtlich der Verfügbarkeit eines eigenen Gartens. Sowohl für Migranten als auch für Nicht-Migranten ergeben sich entsprechende Nutzungsmöglichkeiten vorwiegend im Zusammenhang mit selbstgenutztem Wohneigentum.

Einen eigenen Schwerpunkt im Fragenprogramm des Sozio-oekonomischen Panels aus dem Jahr 2009 bildeten Indikatoren zu bestimmten Wohnumfeldbedingungen wie beispielsweise die von Seiten der Bewohner wahrgenommenen Beeinträchtigungen der Wohngegend durch Lärmbelästigung und das Fehlen von Grünflächen (Abbildungen 17 und 18).¹⁵

Die Angaben der befragten Haushaltsvorstände aus dem Befragungsjahr 2009 deuten an, dass nur ein geringer Anteil der Wohngebiete durch „starke“ oder sogar „sehr starke“ Lärmbelästigungen betroffen ist (Abbildung 17). Dies trifft für Haushalte mit und solche ohne Migrationshintergrund in vergleichbarem Maße zu. Stärkere Abweichungen finden sich hier eher zwischen Haushalten in Mietwohnungen und solchen in selbstgenutztem Wohneigentum: Wohneigentümer berichten häufiger als Mieter, von Lärmbelästigungen in ihrem Quartier „gar nicht“ betroffen zu sein; umgekehrt nehmen Mieter in ihrem Wohngebiet relativ oft eine gerade „noch erträgliche“ Lärmbelästigung wahr. Eine Ausnahme sind Wohneigentümer mit türkischem Migrationshintergrund, die sich sogar häufiger als türkische Mieter zu „gerade noch erträglichen“ (Eigentümer: 17 Prozent; Mieter: 15,6 Prozent) oder „(sehr) starken“ Lärmbelästigungen (Eigentümer: 21,7 Prozent; Mieter: 16 Prozent) in ihrer Wohngegend äußern.

Das Fehlen von Grünflächen wird von der überwiegenden Mehrheit der Befragten nicht als Defizit im eigenen Wohnumfeld wahrgenommen (Abbildung 18). Wie bereits bei den Einschätzungen von Lärmbelastungen zeichnen sich auch bei der Beurteilung vorhandener Grünflächen Unterschiede eher zwischen Mietern und Wohneigentümern als zwischen Migranten und Nicht-Migranten ab. Auch hier sind es vor allem wieder türkeistämmige Personen, die die größten Beeinträchtigungen wahrnehmen. Immerhin 27,8 Prozent der befragten Haushaltsvorstände einer selbstgenutzten Immobilie nehmen in ihrem Wohnumfeld „noch erträgliche“ oder „(sehr) starke“ Defizite durch das Fehlen von Grünflächen wahr. Unter Einbeziehung der Ergebnisse zu den wahrgenommenen Lärmbelästigungen scheint sich demnach der Immobilienerwerb türkischer Migranten im Vergleich mit der einheimischen Bevölkerung und mit anderen Migrantengruppen stärker auf unattraktive, möglicherweise aber preiswertere Quartiere zu fokussieren.

In der Sozialindikatorenforschung besteht heute weithin Konsens, dass zur Erfassung von Wohlstand und Lebensqualität nicht nur „objektive“ Indikatoren (z.B. das Einkommen), sondern auch die „subjektiven“ Einschätzungen der Betroffenen über spezifische Lebensbedingungen genutzt werden sollten. Diese Auffassung resultiert aus dem Anspruch, nicht nur die „Inputs“, sondern auch die „Outputs“, also die Wohlfahrtserträge, von gesellschaftlichen Entwicklungen zu erfassen (vgl. Zapf 1984, S. 23). Die Darstellung

¹⁵ Dabei ist zu beachten, dass diese Angaben dem Grad der tatsächlich vorhandenen Belastungen nicht vollständig entsprechen müssen. Gleichwohl sind diese subjektiven Einschätzungen seitens der Bewohner wichtige Bestimmungsgrößen für die Wohnqualität eines Quartiers.

objektiver Lebensverhältnisse zum Untersuchungsthema wie Wohneigentumsquoten, Baujahr von Gebäuden, Wohnungsgröße, -ausstattung und -lage wird im Folgenden deshalb mit dem Indikator „Wohnungszufriedenheit“ um die subjektive Bewertung dieser objektiven Wohnbedingungen ergänzt.

Abbildung 17: Wahrgenommene Beeinträchtigung der Wohngegend durch Lärmbelästigung

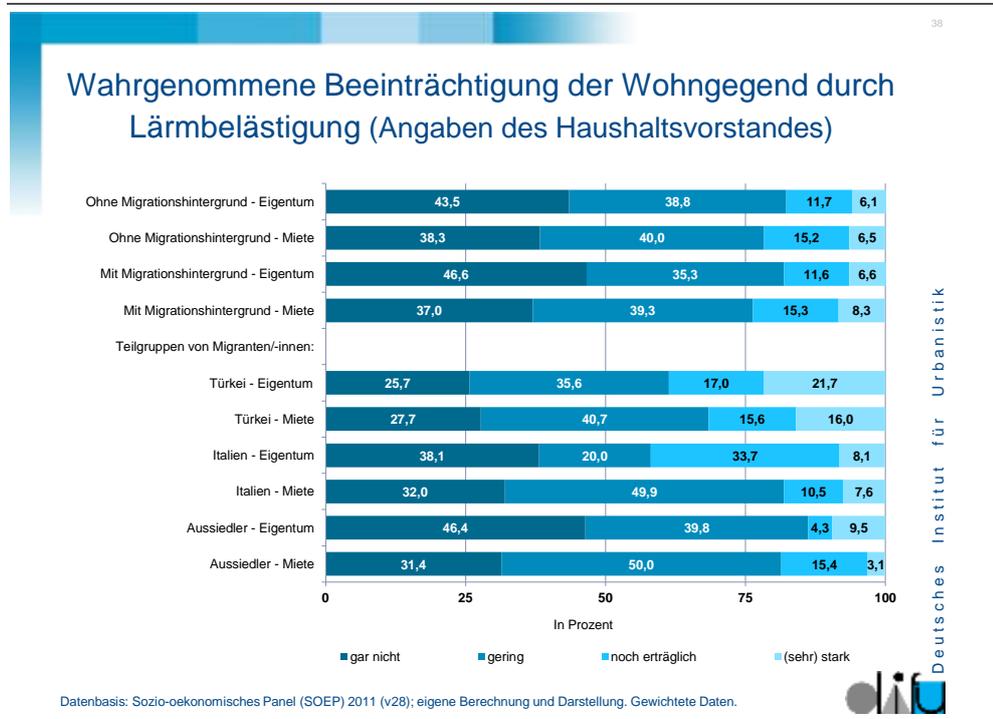


Abbildung 18: Wahrgenommene Beeinträchtigung der Wohngegend durch fehlende Grünflächen

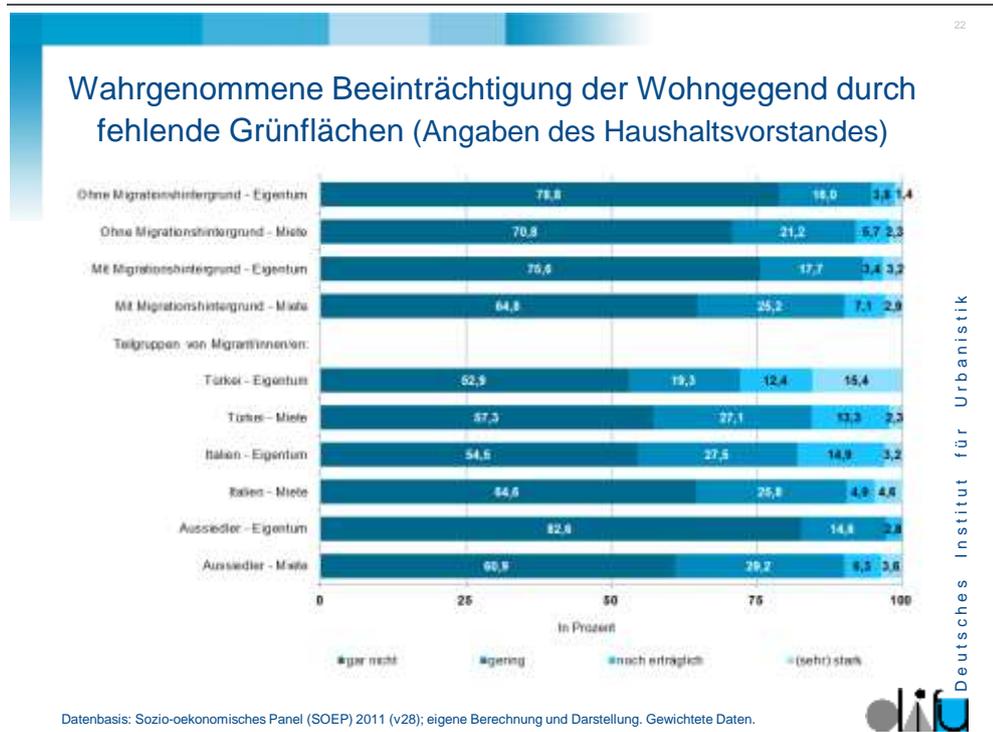


Abbildung 19: Wohnungszufriedenheit 2001 und 2011



Abbildung 19 zeigt, dass die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung in Deutschland insgesamt ein hohes Niveau aufweist. Allerdings zeigen sich auch hier beachtliche Unterschiede zwischen Wohneigentümern und Mietern: Die Bewohner einer eigenen Immobilie sind mit ihrer Wohnung weitaus zufriedener als Personen, die in einer Mietwohnung leben. Bewertungsunterschiede zwischen Migranten und Nicht-Migranten sind innerhalb dieser beiden Kategorien kaum festzustellen.

Auch für einzelne Teilgruppen von Migranten finden sich entsprechende Zufriedenheitsgefälle zwischen Mietern und Wohneigentümern. Die höchste Wohnungszufriedenheit gibt es bei Wohneigentümern mit italienischem Migrationshintergrund, die niedrigste Zufriedenheit bei türkischen Personen mit Migrationshintergrund, die in einer Mietwohnung leben.

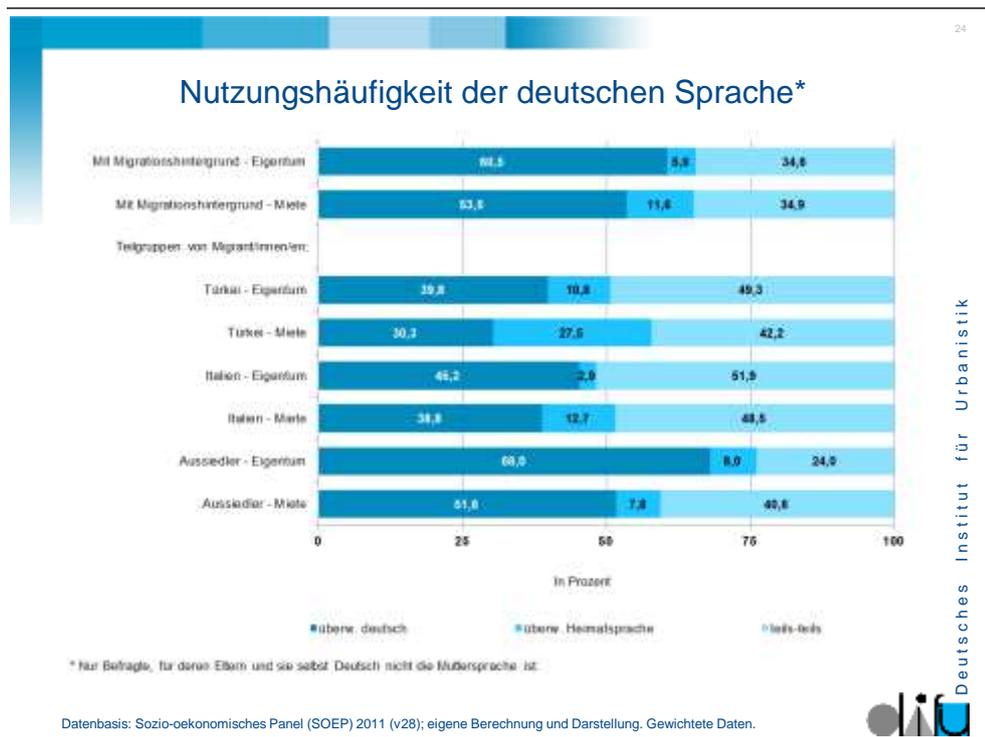
Die Entwicklung der Wohnungszufriedenheit zeigt für die meisten der berücksichtigten Teilgruppen zwischen 2001 und 2011 ein weitgehend stabiles Niveau. Der stärkste Rückgang der Wohnungszufriedenheit findet sich dabei unter italienischen Wohneigentümern (2001: 8,47; 2011: 7,51). Diese bewerten ihre eigenen Wohnverhältnisse mittlerweile schlechter als Wohneigentümer ohne Migrationshintergrund. Die relativ größten Wohlfahrtsgewinne sind in diesem Zusammenhang unter türkischen Mietern zu erkennen; ihre Wohnungszufriedenheit stieg innerhalb einer Dekade von durchschnittlich 6,22 auf 6,41. Dennoch steht hinter diesem Wert auch 2011 das höchste Ausmaß an Unzufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation unter allen berücksichtigten Teilgruppen von Migranten.

4.5 Indikatoren zur soziokulturellen Situation und Integration

Im Folgenden werden die Nutzungshäufigkeit der deutschen Sprache, die Herausbildung einer dauerhaften Aufenthaltsorientierung in Deutschland sowie die Einschätzung sozialer Kontakte in Verbindung mit der Wohnsituation von Personen mit Migrationshintergrund betrachtet.

Deutsche Sprachkenntnisse stehen oft im Mittelpunkt von Fragen zur Integration von Menschen mit Migrationshintergrund. Die praktische Bedeutung deutscher Sprachkenntnisse wird u.a. im Zusammenhang mit den Arbeitsmarktchancen oder bei Kontakten zu deutschen Einrichtungen (Behörden, Krankenhäuser usw.) hervorgehoben. In Verbindung mit der Wohnsituation von Personen mit Migrationshintergrund zeigt sich, dass Zuwanderer in selbstgenutztem Wohneigentum zu fast 61 Prozent angeben, (hier in Deutschland) überwiegend deutsch zu sprechen; nur fünf Prozent der Befragten geben an, überwiegend die Sprache des jeweiligen Heimatlandes zu nutzen (Abbildung 20). Vor allem Personen mit Migrationshintergrund in Mietwohnungen nutzen mehr als doppelt so häufig die Sprache des jeweiligen Heimatlandes, dies sind immerhin rund zwölf Prozent der befragten Mieter. Am häufigsten wird die deutsche Sprache unter Aussiedlern¹⁶ in Wohneigentum genutzt: Mehr als zwei Drittel geben hier an, überwiegend deutsch zu sprechen.

Abbildung 20 : Nutzungshäufigkeit der deutschen Sprache



Der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum dokumentiert nicht nur ein bestimmtes Niveau von materiellem Wohlstand. Für Personen mit Migrationshintergrund kann die Wohneigentumsbildung zur eigenen Nutzung auch als ein Indikator für eine dauerhafte

16 Die Frage zur Nutzung der deutschen Sprache richtete sich nur an Personen, die Deutsch nicht als Muttersprache haben.

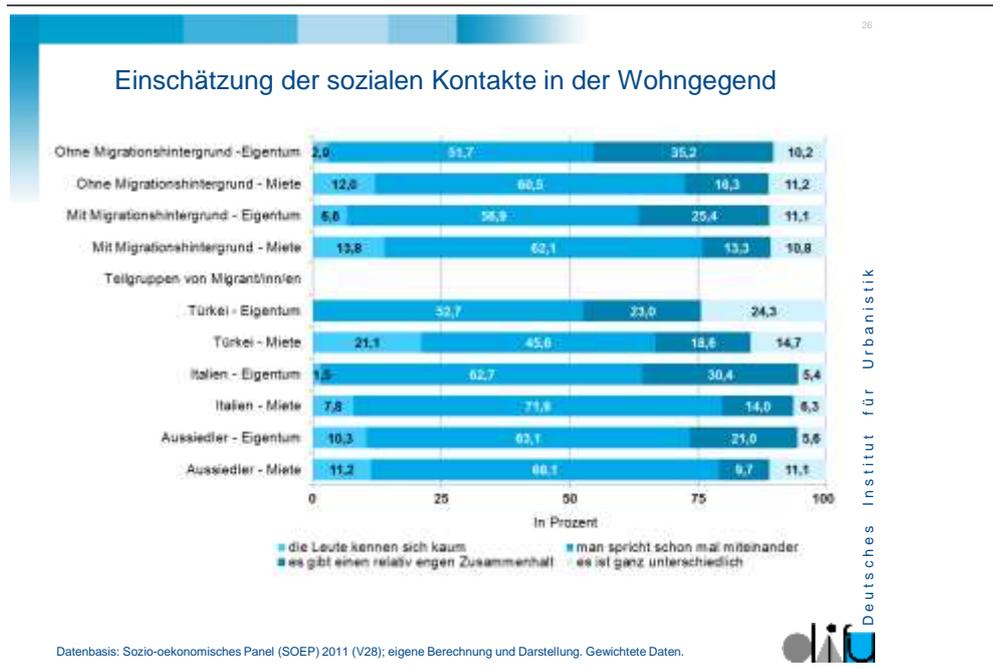
Aufenthaltsorientierung verstanden werden (vgl. Sachverständigenrat 2004, S. 306). Allerdings finden sich anhand der Daten des Sozio-oekonomischen Panels für die Erhebungsjahre 2001 und 2011 zwischen Personen mit Migrationshintergrund mit Wohneigentum und solchen in Mietwohnungen hinsichtlich ihrer Aufenthaltsorientierung in Deutschland nur begrenzte Unterschiede¹⁷: Jeweils rund drei Viertel der (ausländischen oder eingebürgerten) Zuwanderer gaben im Jahr 2001 an, für immer in Deutschland bleiben zu wollen (Abbildung 21). Die Anteile der Zuwanderer mit einer dauerhaften Aufenthaltsorientierung in Deutschland sind bis 2011 leicht angestiegen; dies trifft sowohl für Mieter als auch für Nutzer von Wohneigentum zu. Am seltensten geben Befragte mit türkischem Migrationshintergrund an, für immer in Deutschland bleiben zu wollen. Für türkische Wohneigentümer ist dabei zwischen 2001 und 2011 sogar ein deutlich nachlassender Bleibewunsch zu erkennen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei vielen Personen mit Migrationshintergrund das geplante von dem später realisierten Verhalten abweichen wird. So wäre denkbar, dass viele Zuwanderer eine mögliche Rückkehr in das Heimatland zumindest als Möglichkeit nicht aufgeben wollen und sich diese Option in ihrem Antwortverhalten niederschlägt.

Abbildung 21: Wunsch einzelner Migrantengruppen „für immer“ in Deutschland zu bleiben 2001 und 2011



17 Die Frage nach dem Wunsch, „für immer in Deutschland zu bleiben“, wurde nur an eingebürgerte Zuwanderer und an ausländische Personen gerichtet.

Abbildung 22: Einschätzung der sozialen Kontakte in der Wohngegend



Die sozialen Kontakte zu anderen Bewohnern im Quartier werden von der Mehrheit der Migranten und Nicht-Migranten als relativ lose beschrieben (Abbildung 22). Nicht zu übersehen ist aber auch, dass die Bewohner von Wohneigentum einen engeren sozialen Zusammenhalt in der eigenen Wohngegend wahrnehmen als Mieter. Dies trifft insgesamt sowohl für Zuwanderer als auch für Einheimische zu. Fast ein Viertel der türkischen Wohneigentümer beschreibt die sozialen Kontakte im eigenen Wohngebiet allerdings als „ganz unterschiedlich“; nicht zwischen allen Quartiersbewohnern besteht aus ihrer Sicht demnach ein gleichermaßen guter Zusammenhalt.

Auch die Kontakte zu den eigenen Nachbarn werden von Seiten der Wohneigentümer weitaus seltener als von Mietern nur als flüchtig oder als gänzlich fehlend dargestellt (Abbildung 23). Vor allem die Wohneigentümer ohne Migrationshintergrund nehmen ein vergleichsweise gutes Verhältnis zu den eigenen Nachbarn wahr. Immerhin rund ein Drittel der Befragten mit bzw. ohne Migrationshintergrund in Mietwohnungen gibt hingegen an, zu den eigenen Nachbarn gar keinen oder nur einen flüchtigen Kontakt zu haben. Eher ambivalent stellen sich die nachbarschaftlichen Kontakte aus Sicht der türkischen Wohneigentümer dar: So gibt einerseits immerhin fast die Hälfte der Befragten in dieser Teilgruppe an, „enge“ oder sogar „sehr enge“ Kontakte zu den Nachbarn zu haben; andererseits fällt auch der Anteil der Personen, die lediglich flüchtige oder gar keine Kontakte zu ihren Nachbarn haben, mit fast 28 Prozent recht groß aus. Am engsten stellen sich die nachbarschaftlichen Beziehungen unter italienischen Wohneigentümern dar.

Abbildung 23: Einschätzung der eigenen nachbarschaftlichen Kontakte

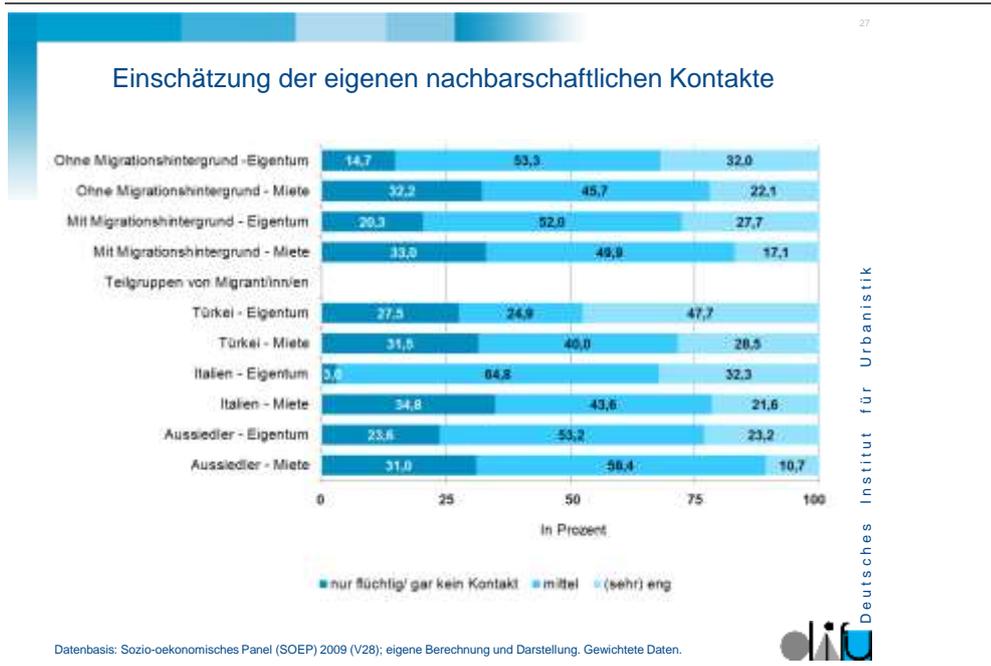
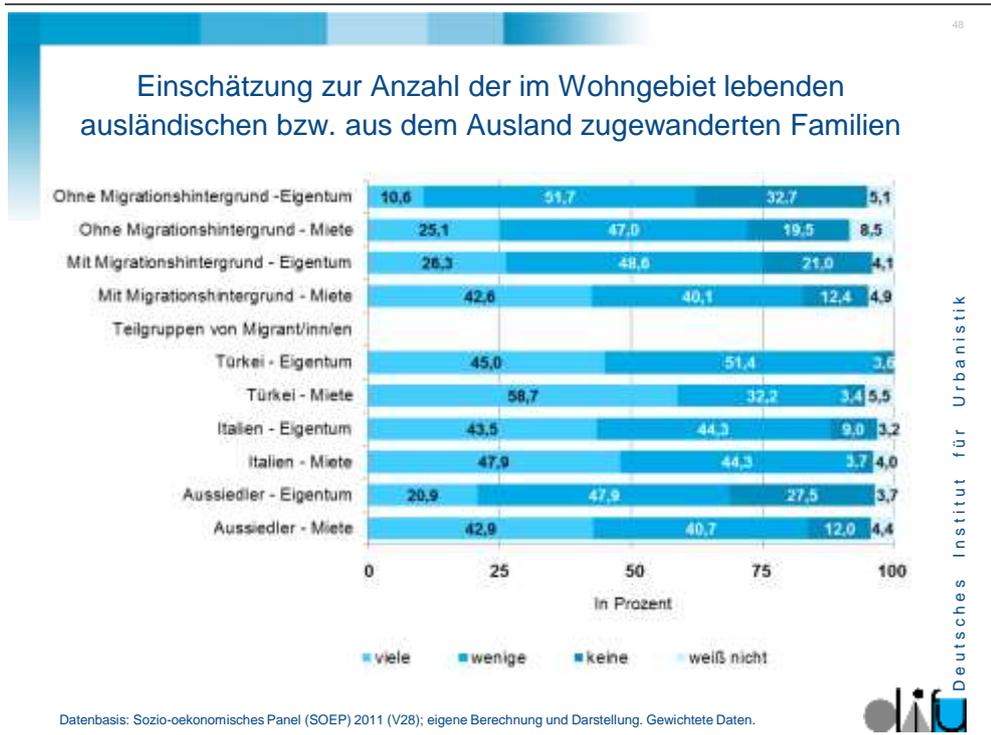


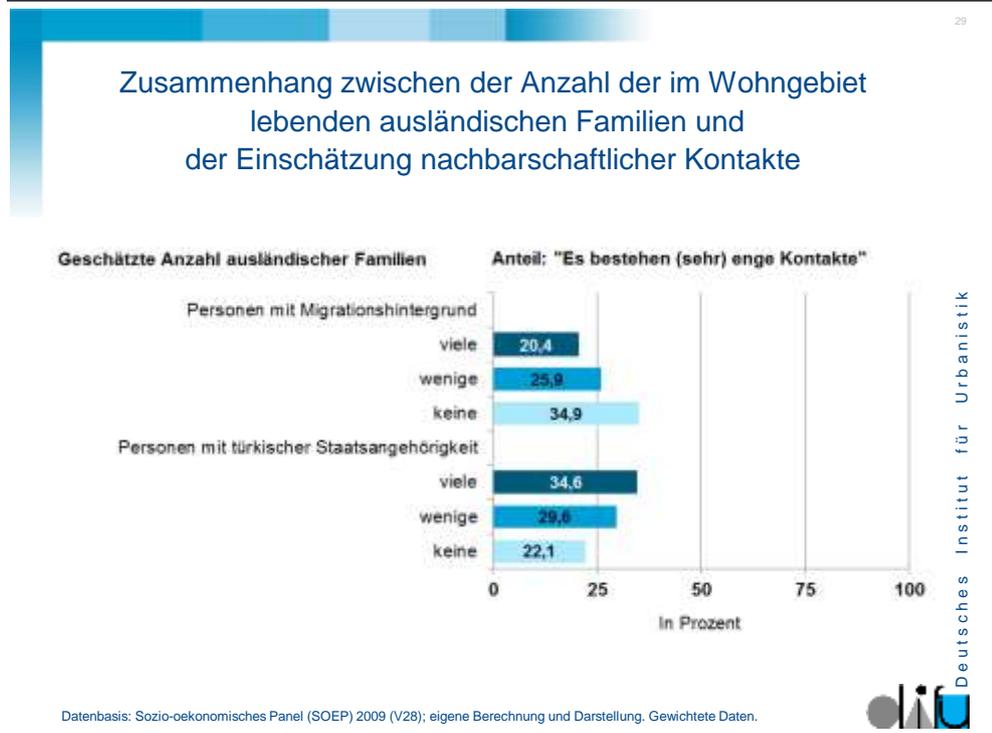
Abbildung 24: Einschätzung zur Anzahl der im Wohngebiet lebenden ausländischen bzw. aus dem Ausland zugewanderten Familien



Aufschluss über die soziale Situation von Personen mit Migrationshintergrund in Deutschland geben auch Informationen über die Zahl der im eigenen Wohngebiet lebenden ausländischen Familien (Abbildung 24). Den geringsten Anteil der Bevölkerung mit ausländischen Wurzeln findet man im Umfeld von Wohneigentümern ohne Migrationshintergrund; nur etwa jeder zehnte Befragte gibt hier an, dass im eigenen Wohngebiet „viele“ ausländische Familien wohnen. Dieser Anteil macht unter einheimischen Mietern und unter

Wohneigentümern mit Migrationshintergrund jeweils rund ein Viertel der befragten Haushaltsvorstände aus. Die mit Abstand größte Anzahl ausländischer Familien (42,6 Prozent) lebt in den Wohngebieten von Zuwanderern in Mietwohnungen; speziell in den Wohneinzugsbereichen von türkischen Mietern scheinen Haushalte ohne Migrationshintergrund tendenziell sogar eine Minderheit in der Wohnbevölkerung darzustellen.

Abbildung 25: Zusammenhang zwischen der Anzahl der im Wohngebiet lebenden ausländischen Familien und der Einschätzung nachbarschaftlicher Kontakte



Ein interessanter Zusammenhang ergibt sich aus der wahrgenommenen Anzahl der im Wohngebiet lebenden ausländischen Familien und der Einschätzung nachbarschaftlicher Kontakte (Abbildung 25). So steigt in der Gruppe der Befragten ohne Migrationshintergrund der Anteil derjenigen Personen an, die von „engen“ oder „sehr engen“ Kontakten zu den eigenen Nachbarn berichten, je geringer die Anzahl ausländischer Familien im eigenen Wohngebiet eingeschätzt wird. Unter türkischen Migranten geht dieser Zusammenhang in eine auf den ersten Blick völlig andere – jedoch tatsächlich ähnliche – Richtung: Hier wird das nachbarschaftliche Miteinander vor allem in solchen Quartieren als positiv beschrieben, in denen ein hoher Migrantenanteil an der Wohnbevölkerung besteht. Diese Ergebnisse könnten auf die Wirksamkeit wechselseitiger Barrieren zwischen der einheimischen Bevölkerung und bestimmten Zuwanderergruppen hinweisen.

4.6 Zusammenfassung

Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund, die in selbstgenutztem Wohneigentum leben, an der Gesamtbevölkerung ist mit rund sechs Prozent eher gering. Bezogen auf die Wohneigentumsquote sind regionale Unterschiede festzustellen. Baden-Württemberg hat den höchsten Wohneigentumsanteil von Menschen mit Migrationshin-

tergrund; in diesem Bundesland ist auch der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund im Bundesvergleich überdurchschnittlich hoch.

Haushalte mit Migrationshintergrund leben in erster Linie in städtischen Regionen; dort bilden sie auch anteilig stärker Wohneigentum als Haushalte ohne Migrationshintergrund. Mit Blick auf die Gemeindegrößenklassen werden Städte mit maximal 50.000 Einwohnern von Haushalten mit Migrationshintergrund als Wohnstandorte für die Wohneigentumsbildung bevorzugt.

Wenngleich die Wohneigentumsquote von Personen ohne Migrationshintergrund mit rund 55 Prozent deutlich höher ist als die Wohneigentumsquote von Personen mit Migrationshintergrund (rund 33 Prozent), steigt die Wohneigentumsquote bei Letzteren stärker an als diejenige von Personen ohne Migrationshintergrund. So ist zwischen 2001 und 2011 die Wohneigentumsquote sowohl von Menschen mit als auch von Menschen ohne Migrationshintergrund gestiegen; der Anstieg fällt bei Personen mit Migrationshintergrund – es sind zehn Prozentpunkte – allerdings erheblich stärker aus als bei Personen ohne Migrationshintergrund. Bei Letzteren ist die Wohneigentumsquote in diesem Zeitraum nur um rund einen Prozentpunkt gestiegen.

Differenziert nach verschiedenen Nationalitäten und Zuwanderungsgruppen/Migrationshintergründen haben unter den nicht-deutschen Staatsangehörigen der sogenannten Gastarbeiter-Zuwanderungsgruppen Personen mit italienischem Pass die höchsten Eigentumsquoten. Türken stellen in absoluten Zahlen die größte Teilgruppe unter den Personen mit Migrationshintergrund, im Hinblick auf die Wohneigentumsbildung liegen sie allerdings nur im Mittelfeld.

Haushalte mit Migrationshintergrund sind größer und jünger als Haushalte ohne Migrationshintergrund. Auch verfügen Haushalte mit Migrationshintergrund mehrheitlich über ein geringeres Haushaltseinkommen als Haushalte ohne Migrationshintergrund.

Bezogen auf Wohnverhältnisse und Wohnsituation ist zu konstatieren, dass Haushalte mit Migrationshintergrund eine durchschnittlich geringere Wohnfläche pro Kopf beanspruchen als Haushalte ohne Migrationshintergrund. Der Immobilienerwerb führt jedoch dazu, dass sich die Wohnfläche – gegenüber der Mietwohnung – vergrößert. Durch die Wohneigentumsbildung steigt auch die Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße. Gleichwohl klagt ein Teil insbesondere der türkischen Wohneigentümer über starke Lärmbelästigungen und wenig Grün im Wohnumfeld; ein Hinweis, dass auch Wohnimmobilien mit Mängeln im Wohnumfeld erworben werden.

Bezogen auf die soziale Zusammensetzung des Wohnquartiers, in dem Wohneigentum erworben wird, ist festzustellen, dass Personen mit Migrationshintergrund ihr Wohneigentum häufiger in Gebieten mit einem höheren Anteil an ausländischer Bevölkerung erwerben. In Gebieten, in denen Personen ohne Migrationshintergrund Wohneigentum erwerben, leben demgegenüber vergleichsweise wenige Haushalte mit Migrationshintergrund. Ein empirisch gestützter Rückschluss auf Intensität und Qualität der Kontakte innerhalb der Nachbarschaft lässt sich daraus jedoch nicht ableiten.

5. Der Weg zum Wohneigentum: Voraussetzungen, Motivlagen und Strategien

5.1 Vorbemerkung

Die folgenden Ausführungen beruhen im Wesentlichen auf den Ergebnissen der qualitativen Fallstudienanalyse. Wenngleich die Auswahl der Fallstudien ein breites Spektrum an unterschiedlichen Erfahrungshintergründen (Gesprächspartner) sowie an Fallkonstellationen abdeckt, beanspruchen die Erhebung und die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen keine Allgemeingültigkeit. Es werden für die Themenstellung exemplarische und aussagekräftige Befunde dargestellt, aus denen sich Erkenntnisse und Schlüsse zu Voraussetzungen, Motivlagen und Strategien der Wohneigentumsbildung ziehen lassen, die auch Rückschlüsse auf Wohnpräferenzen erlauben. Im gleichen Sinne sind die Befunde zu Wirkungszusammenhängen zwischen Wohneigentum und Stadtentwicklung sowie zwischen Wohneigentum und Integration einzuordnen (vgl. Kapitel 6). Zu beachten ist schließlich, dass die Anlage der Untersuchung keine Interviews mit Wohneigentümern ohne Migrationshintergrund vorsah. Zwar konnten Besonderheiten und Unterschiede zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund bezogen auf die gewählten Wohnlagen, Gebäudetypen und die Wohnzufriedenheit dargestellt werden (vgl. Kap. 4), In den Fallstudien wurden hingegen die Motivlagen und Strategien der Wohneigentumsbildung von Personen ohne Migrationshintergrund nicht erhoben. An einigen Stellen werden jedoch unter Verweis auf andere Quellen, z.B. Studien zu Motivlagen zur Wohneigentumsbildung, inhaltliche Bezüge hergestellt.

5.2 Für die Bildung von Wohneigentum müssen die Voraussetzungen stimmen

Zum Erwerb einer Wohnimmobilie müssen die Voraussetzungen stimmen: Ökonomisch müssen die potenziellen Wohneigentümer in der Lage sein, den Kauf zu finanzieren. Zudem sollten die wichtigsten Informationen wie Angebotslage, Förderkonditionen, Kreditwesen, rechtlich-finanzielle Rahmenbedingungen, die notwendigen Informationsquellen wie Beratungsinstitutionen und Förder- bzw. Kreditmittelgeber sowie der Zugang zu diesen bekannt sein.

Strukturelle Integration befördert Wohneigentumsbildung

Die in die Untersuchung einbezogenen Wohneigentümer sind über eine selbstständige oder angestellte Tätigkeit in den Arbeitsmarkt integriert und verfügen über ein regelmäßiges Einkommen, ältere Eigentümer über eine Rente. Nicht selten gehen zwei Haushaltsmitglieder einer beruflichen Tätigkeit nach.

Die Immobilienbesitzer haben einen gesicherten Aufenthaltsstatus, allerdings nicht notwendigerweise die deutsche Staatsbürgerschaft. Sie verfügen über deutsche Sprachkenntnisse und entnehmen z.B. über Beratung, Printmedien oder Internetangebote die notwendigen Informationen über Wohnungsmarkt und Immobilienerwerb.

Der Bildungshintergrund der Immobilienbesitzer ist unterschiedlich. In den Fallstudien wurden vor allem Handwerker angetroffen, dagegen nur wenige Akademiker. Bei Selbstständigen erweist sich der Zugang zu Krediten gegenüber angestellten Personen als

schwieriger. Beratungsstellen sowie Fördermittel- und Kreditgeber berichteten mehrfach, dass einem Teil der Personen, die Wohneigentum bilden wollen, davon abgeraten wird. Wichtigster Grund sind zu geringe finanzielle Kapazitäten bei zu hohen monatlichen Belastungen u.a. durch die Bedienung von Krediten.

Beratung durch „offizielle Stellen“ und Bauträger wird in Anspruch genommen

Nahezu keiner der für die Untersuchung befragten Wohneigentümer führte nennenswerte Probleme im Umgang mit bürokratischen Anforderungen und der Inanspruchnahme von Beratungsleistungen an. Viele haben sich selbst als kompetent beschrieben und sehen sich in der Lage, über die gängigen Informationsquellen (Kaufangebote, Tipps von Freunden und Bekannten, Kontakte zu Bauträgern) die notwendigen Informationen für die Wahl und den Kauf einer Immobilie zusammenzutragen. Wiederholt – und vor allem beim Neubau von Einfamilienhäusern – wurde die Expertise eines Bauträgers genutzt. Nicht selten hat dieser denselben Migrationshintergrund wie der Erwerber oder richtet seine Verkaufsstrategie gezielt auf bestimmte Käufer- und Zuwanderergruppen aus. Hierfür werden z.B. Netzwerke aus der eigenen Community und fremdsprachige Werbeanzeigen genutzt. In der Regel läuft vieles über Mund-zu-Mund-Propaganda. Auch stimmen sich Bauträger mit und ohne Migrationshintergrund zuweilen bezüglich der Zielgruppen und Zugängen zu diesen ab.

5.3 Warum Wohneigentum erwerben? Motive von Menschen mit Migrationshintergrund

Wohneigentum muss sich rechnen: Bei gleichen Kosten wird eine eigene Immobilie der Mietwohnung vorgezogen

In nahezu allen Gesprächen mit Wohneigentümern, egal welchen Migrationshintergrundes, wurde eingangs von den Befragten hervorgehoben, dass der Immobilienerwerb mit einer rationalen Kalkulation verbunden war: Die Immobilie kann oder konnte zu mietähnlichen Bedingungen abbezahlt werden. Bei niedrigen Kaufpreisen sowie günstigen Krediten und Fördermitteln wäre es aus Sicht dieser Wohneigentümer irrational, zur Miete zu wohnen.

Wohneigentum ist „normal“: Wohneigentum gilt als eine Selbstverständlichkeit der individuellen Wohnbiografie

Wohneigentum hat für Menschen mit Migrationshintergrund einen hohen Stellenwert. Der Wunsch, Eigentum zu bilden, ist ausgeprägt. Nicht anders als bei vielen Menschen ohne Migrationshintergrund besteht das „Idealbild“ des guten Wohnens in einem Einfamilienhaus mit Garten oder einer Eigentumswohnung mit Balkon, wobei die konkrete Ausgestaltung je nach Familienform und Haushaltsgröße, Alter, finanziellen Handlungsspielräumen, Lebensstilen und Wertvorstellungen anders aussieht und sich zudem im Laufe eines Lebens verändern kann.

Sowohl die befragten Experten als auch die einbezogenen Wohneigentümer stellen die „kulturelle Nähe“ zum Wohneigentum heraus. Sie verweisen darauf, dass die Wohneigentumsquote im Herkunftsland in der Regel deutlich höher ist als in Deutschland. Immobilieneigentum ist in den Herkunftsländern vieler Wohneigentümer üblich und Bestandteil ihres Verständnisses von gutem Wohnen. Dies ist bei fast allen der befragten

Wohneigentümer festzustellen. Die erste Generation türkeistämmiger Eigentümer hat – vor dem Hintergrund einer Rückkehrabsicht ins Herkunftsland nach Eintritt ins Rentenalter – noch verstärkt Wohneigentum in der Türkei und nicht in Deutschland gebildet. Spätestens mit der nächsten Generation wurde der Wunsch nach dem Wohnen in den eigenen vier Wänden eher in Deutschland realisiert. Ein Wegzug in das Herkunftsland (der Eltern) wird als immer weniger wahrscheinlich angesehen.

Auch im eigenen Familien- und Freundeskreis ist Wohneigentum weit verbreitet. Viele Freunde und Familienmitglieder der befragten Wohneigentümer besitzen ein Haus oder eine Eigentumswohnung.

Ich bleibe hier: Wohneigentum signalisiert Angekommen-Sein und Sesshaft-Werden und trägt dazu bei, den eigenen Wohnstandort zu sichern und die Bindung an das Quartier aufrechtzuerhalten

Mit dem Kauf einer Wohnimmobilie zu eigenen Wohnzwecken wird zum Ausdruck gebracht, dass der Lebensmittelpunkt und die langfristige Wohn- und Lebensperspektive in Deutschland liegen. Dies trifft vor allem auf Personen mit Migrationshintergrund zu, die bereits in der zweiten oder dritten Generation in Deutschland leben. Zuwanderer der ersten Generation bildeten aufgrund der anfangs befristeten Aufenthaltsabsicht eher selten Wohneigentum in Deutschland und schränkten ihre Wohnbedürfnisse und -ansprüche zugunsten höherer Spareinlagen und Geldsendungen in das Herkunftsland ein bzw. erwarben dort eine Wohnimmobilie.

Gleichwohl illustrieren die Ergebnisse aus der quantitativen Analyse (vgl. Kapitel 4), dass der Wunsch, „für immer in Deutschland zu bleiben“, nicht signifikant mit der Wohnform (Miete oder Eigentum) zusammenhängt. Eigentumserwerb hat auch mit der Sicherung des eigenen Wohnstandortes zu tun. So suchte eine nennenswerte Zahl der befragten Wohneigentümer, die sich im Stadtteil bereits als Mieter wohlfühlten, in ihrer Wohnumgebung nach einer höherwertigen Wohnalternative. Wohneigentümer in den Fallstudien berichten zudem, dass für die Wahl der zu erwerbenden Immobilie die Lage vor allem in Hinblick auf die räumliche Nähe zu Familien, Freunden und bestehenden sozialen Kontakten (z.B. aus der Nachbarschaft, in der zur Miete gewohnt wurde) eine Rolle spielt. Auch die Ergebnisse der quantitativen Datenanalyse lassen mit Blick auf die Wahl des Wohnstandortes Rückschlüsse zu, dass Personen mit Migrationshintergrund ihre Immobilien häufiger in Gebieten mit einem höheren Anteil an Bevölkerung mit Migrationshintergrund erwerben (vgl. Kapitel 4, Abbildung 24) – wenngleich dies nicht zwangsläufig bedeutet, dass besonders intensive Kontakte bestehen.

Besser Wohnen: Wohneigentum bietet eine höhere Wohnqualität und mehr Gestaltungsfreiheit

Ein zentrales Motiv zum Erwerb einer Immobilie zu eigenen Wohnzwecken – unabhängig vom Migrationshintergrund und Milieu des Erwerbers – ist die Verbesserung der eigenen Wohnsituation. Dies bezieht sich auf die Wohnfläche, die sich – wie die quantitativen Analyseergebnisse illustrieren (vgl. Kapitel 4, Abbildung 12) – gegenüber der Mietwohnung in der Regel deutlich steigert. Ebenso gilt dies für Freiheiten bei der Wohnungsge-

staltung (Raumaufteilung, Materialien etc.).¹⁸ Das Motiv des „besseren Wohnens“ und die damit verbundenen Ausführungen zu „mehr Platz“ und „mehr Gestaltungsfreiheit“ stehen in Zusammenhang mit der familiären Lebensphase. Hierbei sind entweder aufwachsende Kinder oder die eigenen Eltern bzw. ein Elternteil von besonderer Bedeutung. Während das Wohnen verschiedener Generationen unter einem Dach insbesondere von den befragten Spätaussiedlern aus Rumänien noch vergleichsweise häufig genannt wird, scheint es insbesondere bei den jüngeren Türkeistämmigen (der dritten Generation) an Bedeutung verloren zu haben.¹⁹ Das selbstständige, von den Eltern und der Familie unabhängige Wohnen ist gerade bei jüngeren Menschen mit Migrationshintergrund wichtiger geworden – sofern man es sich leisten kann.

Trotz des Wunsches nach mehr Platz und Gestaltungsfreiheit leben einige der befragten Wohneigentümer, insbesondere jene, die eine Eigentumswohnung erworben haben, eher beengt, stellen ihre Wohnsituation aber dennoch als zufriedenstellend dar. Unter Abwägung des Kaufpreises und der Lage der Wohnung (Nachbarschaft) haben sie sich nach eigener Einschätzung richtig entschieden.

Vorsorgen: Wohneigentum sichert die eigene Zukunft und die der Nachkommen

Die Sicherung der eigenen Zukunft (Altersvorsorge) – oder die der Kinder – ist ebenfalls ein Motiv für den Eigentumserwerb, allerdings kein besonders wichtiges. Vergleichsweise häufig wird dieses Motiv von Aussiedlern und Vietnamesen, eher selten von Türkeistämmigen vorgebracht. Diese Beobachtung stimmt mit Ergebnissen anderer Untersuchungen überein, wonach Türkeistämmige seltener privat vorsorgen als Haushalte ohne Migrationshintergrund (vgl. Sauer/Halm 2010). Die Aspekte Vermögensbildung und Kapitalanlage werden als Kaufmotive eher dann genannt, wenn mehrere Immobilien erworben wurden. Darüber hinaus spielt Mehrfacheigentum in Deutschland – hierbei handelt es sich in den Fallstudien meist um eine zweite oder dritte Eigentumswohnung, die fremdvermietet wird – im Zusammenhang mit der Finanzierung von Wohneigentum eine Rolle: Die Fremdvermietung einer Eigentumswohnung oder einer Einliegerwohnung in Neubauten kann die Finanzierung des Wohnens in den eigenen vier Wänden und ggf. auch die Finanzierung einer Wohnung für die eigenen Kinder erleichtern. Durch die Mischung der eigenen Nutzung und der Fremdvermietung werden die finanziellen Belastungen der Wohneigentumsbildung verringert. Dieses Verhalten hat die private Vermögenssicherung und Altersvorsorge im Blick. Bei Mehrfacheigentum in Deutschland stand meist der Erwerb einer Immobilie zum Zweck der Eigennutzung am Beginn. Wenn dies gut lief, es finanzielle Handlungsspielräume gab und sich eine gute Kaufoption bot, wurde wiederholt eine zweite Immobilie in räumlicher Nähe zur ersten als Kapitalinvestition erworben.

Statusgewinn durch Wohneigentum

Statusgewinn durch Wohneigentum wird als Motiv der Wohneigentumsbildung nur selten genannt, ebenso wenig, wie der Eigentumserwerb als Symbol für Angekommen-Sein und Zugehörigkeit von den Wohneigentümern selbst explizit hervorgehoben wird. Dies mag darin begründet sein, dass die Zugehörigkeit und das Angekommen-Sein gar nicht in

¹⁸ So zeigen einige der befragten Wohneigentümer stolz ihre mit sehr hochwertigen Materialien ausgestattete Küche und erläutern, wie sie durch den Einbau einer Art Einliegerwohnung eine Wohnmöglichkeit für die eigenen Eltern oder erwachsene Söhne oder Töchter im Haus geschaffen haben.

¹⁹ Vgl. Kap.2; Firat/Laux 2003; Sauer/Halm 2010.

Frage standen und bereits vor dem Immobilienerwerb als selbstverständlich galten. Die eigene Position in der deutschen Gesellschaft/Mehrheitsgesellschaft wurde in den Gesprächen und Interviews – mit Ausnahme von Diskriminierungserfahrungen auf dem Mietwohnungsmarkt – nicht negativ reflektiert und dargestellt. Da Wohneigentum als etwas Normales bzw. Selbstverständliches empfunden wird, wird möglicherweise mit seinem Erwerb auch kein Statusgewinn verbunden.

Demgegenüber nennen Dritte (Experten, Verwaltung) den Statusgewinn mit dem Wohneigentum sehr häufig. Zwischen der Selbstwahrnehmung der Menschen mit Migrationshintergrund und der Außenwahrnehmung bestehen hier deutliche Unterschiede.

Wohnen und Arbeiten gehen eher selten Hand in Hand

Die Kombination von Wohnen und Arbeiten in einem Haus oder einer Wohnung wird nur vereinzelt als Motiv für den Immobilienerwerb genannt. Wenngleich ihre Anzahl im Rahmen der Fallstudienenerhebung eher begrenzt war, ist dies insbesondere bei den vietnamesischstämmigen Wohneigentümern zu beobachten.

Freiheit versus Zwang: Benachteiligungen und Diskriminierungserfahrungen auf dem Wohnungsmarkt stärken den Wunsch nach Wohneigentum

Der Erwerb einer Wohnimmobilie und der Weg zur Verbesserung der eigenen Wohnsituation können auch mit dem Wunsch nach Sicherheit vor Vermieterwillkür verknüpft sein. Sowohl der Forschungsstand im Themenbereich Wohnen und Wohnungsversorgung als auch die Ergebnisse der quantitativen Analyse der vorliegenden Untersuchung (vgl. Kapitel 4) illustrieren, dass Haushalte mit Migrationshintergrund – trotz vielfältiger Verbesserungen in den letzten Jahren – gegenüber Haushalten ohne Migrationshintergrund schlechter gestellt sind. Kurz gesagt: Haushalte mit Migrationshintergrund leben beengter als Haushalte ohne Migrationshintergrund, und die Mietkosten für ihre Wohnungen sind trotz niedriger Ausstattungsstandards häufig teurer. Zudem ist der Zugang zu bestimmten Wohnlagen für sie schwieriger als für die Nachfragegruppe ohne Migrationshintergrund. Angesichts dieser Ungleichheit überrascht es nicht, dass viele befragte Wohneigentümer die Unabhängigkeit vom Mietwohnungsmarkt als zentrales Motiv benennen. Die als sehr hoch empfundenen Mietbelastungen, aber auch die nicht immer erfolgreiche Suche nach einer zufriedenstellenden Wohnung scheinen die grundsätzliche Offenheit zur Bildung von Wohneigentum zu unterstützen und einen Impuls zum Immobilienerwerb zu verstärken. Dagegen spielt die Sorge vor einer hohen Verschuldung im Zusammenhang mit der Wohneigentumsbildung kaum eine Rolle.

5.4 Der Weg zum Wohneigentum: Strategien und Verfahren

Die Wohneigentumsbildung gestaltet sich vielfältig

Der Wunsch nach Wohneigentum kann über verschiedene Wege realisiert werden. So kann ein Eigenheim neu gebaut und durch Erspartes – und/oder über Kredite und Darlehen – finanziert werden. Gleichermaßen kann das Geldkapital dazu genutzt werden, ein Haus oder eine Eigentumswohnung im Bestand zu erwerben. Darüber hinaus kann die Immobilie durch Erbe oder durch Schenkung in Eigentum übergehen. Durch Eigenarbeit können bestimmte Kosten verringert werden. So eröffnen sich unter Umständen auch für Haushalte mit geringerem Einkommen oder Eigenkapital Wege zur eigenen Immobilie.

Das Spektrum der Immobilien ist breit

Das Spektrum der von den befragten Wohneigentümern erworbenen Immobilien ist groß: Je nach lokalen Rahmenbedingungen, finanziellen Handlungsspielräumen und individuellen Wohnpräferenzen reicht es von kleinen Eigentumswohnungen über Reihen- und Kettenhäuser bis hin zu großen, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand sowie im Neubau.

Erbe spielt (noch) keine Rolle

Fallstudienbefunde und quantitative Analyse (vgl. Kapitel 4, Abbildung 4) bestätigen in vielerlei Hinsicht die Erkenntnisse aus anderen Untersuchungen, dass Haushalte mit Migrationshintergrund ihre Immobilie überwiegend im Bestand kaufen oder neu bauen; Erbe spielt – noch – eine sehr untergeordnete Rolle.²⁰

Der Kaufpreis ist wichtiger als die Lage: Günstige Immobilien stehen hoch im Kurs

Für Wohneigentümer, deren finanzielle Handlungsspielräume begrenzt sind, ist der Preis der Immobilie ausschlaggebend für die Realisierung der Wohnwünsche. Die Lage ist demgegenüber nachgeordnet. Befunde aus der quantitativen Analyse weisen darauf hin, dass sich Wohneigentümer mit Migrationshintergrund gegenüber Wohneigentümern ohne Migrationshintergrund häufiger über Lärmbelastungen und andere negative Umweltfaktoren in ihrer Wohnumgebung beklagen. Besonders stark trifft dies auf türkeistämmige Wohneigentümer zu (vgl. Kapitel 4, Abbildungen 17 und 18). Dieser Befund wird durch die Fallstudienanalyse bestätigt. Insbesondere jene Wohneigentümer, die in benachteiligten Quartieren, die auf dem Markt meist weniger nachgefragt sind, Immobilien erworben haben, weisen wiederholt darauf hin, dass ihre Immobilien in lärmbelasteten Gegenden liegen. Dies bestätigen auch andere Gesprächspartner in den Fallstudien (z.B. Verwaltung, Banken/Finanzinstitute). Kaufpreis und Wohnfläche werden als die beiden wichtigsten Kriterien für die Auswahl der konkreten Immobilie genannt. Auch andere Untersuchungen weisen darauf hin, dass bei der Wohnungswahl Miethöhe bzw. Kaufpreis entscheidende Faktoren sind; demgegenüber sind die ethnische Zusammensetzung des Wohnquartiers und das Image bzw. der Ruf des Quartiers, in dem gewohnt oder Eigentum gebildet wird, von deutlich geringerer Relevanz (vgl. vhw 2009; Beck/Perry 2007; 2008).

Mit Blick auf die Gruppe der Türkeistämmigen und bezogen auf verschiedene Generationen dieser Zuwanderergruppe finden sich in den Fallstudien allerdings auch erste Hinweise darauf, dass die dritte Generation der Türkeistämmigen gegenüber der ersten und zweiten Generation eher bereit ist, für das Wohneigentum einen höheren Preis zu zahlen und infolgedessen eine größere Verteilung auf unterschiedliche Wohnlagen stattfindet (ähnliche Beobachtungen macht Hanhörster 2014; vgl. Kap. 2).

²⁰ Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund, die ihre Immobilie geerbt haben, kann allerdings auch noch nicht hoch sein, da die jetzige Elterngeneration der Personen mit Migrationshintergrund ökonomisch noch kaum in der Lage gewesen sein dürfte, Eigentum zu erwerben – im Unterschied zur Bevölkerung ohne Migrationshintergrund.

Kostenreduzierung durch Einsatz der „Muskelhypothek“ und Hilfeleistungen der Familie und weiterer Netzwerke

Haushalte mit Migrationshintergrund verfügen im Durchschnitt über ein niedrigeres Haushaltseinkommen als Haushalte ohne Migrationshintergrund (vgl. Kapitel 4, Tabelle 1). Daher nutzen viele der in die Untersuchung einbezogenen Personen mit Migrationshintergrund Möglichkeiten, die finanzielle Belastung für den Erwerb von Wohneigentum zu verringern und gleichzeitig ihre handwerklichen Fertigkeiten einzubringen. Dies erfolgt in der Regel über Eigenleistungen in beträchtlichem Umfang, d.h. den Einsatz der sogenannten Muskelhypothek. Diesen Faktor berücksichtigen auch Banken bei der Finanzierung des Wohneigentums. So werden der Neubau eines Hauses oder die Modernisierung und Sanierung einer Wohnung oder eines Hauses durch handwerklich-technische Arbeiten, die selbst und mit Unterstützung der Familie und von Freunden erbracht werden, begleitet.²¹ In den Fallstudien lassen sich allerdings Anzeichen dafür finden, dass Türkeistämmige der dritten Generation weniger Eigenleistung als die erste und zweite Generation erbringen und den Kauf vorgefertigter Neubauten bevorzugen.

Bei den meisten der in der Untersuchung befragten Wohneigentümer unterstützten Familienmitglieder, zuweilen auch Freunde, den Kauf bzw. den Bau der Immobilie, finanziell und durch den Einsatz besonderer Fertigkeiten. Dieser Befund gilt für verschiedene Migrantengruppen ebenso wie für verschiedene Generationen. Er wird auch durch vorliegende Untersuchungen über türkeistämmige Wohneigentümer bestätigt: Beim Eigentumserwerb wird die Familie miteinbezogen – bei Beratung, Finanzierung sowie Renovierungs- und Sanierungsarbeiten (Sauer/Halm 2010, S. 34).

Inanspruchnahme von Fördermitteln und Krediten

Finanziert wird das Wohneigentum in der Regel über einen Mix aus Eigenkapital, dem Einsatz der „Muskelhypothek“, der Inanspruchnahme von Krediten sowie – nachgeordnet – auch von landesbezogenen bzw. staatlichen Fördermitteln (Wohneigentumsförderung für Familien, öffentliche Wohnraumförderung) und kommunalen Programmen zur Wohneigentumsförderung. Über die Fördermöglichkeiten informieren in der Regel die Finanzierungsinstitute, private oder öffentliche Beratungsstellen (z.B. Wohnraumförderung der Länder) sowie die Bauträger.

Seitens der Kommunen werden die zurückgehenden Mittel der Länder sowie der staatlichen Förderung für die öffentliche Wohnraumförderung und Wohneigentumsförderung insofern kritisiert, als sie durch kommunale Mittel nicht aufzufangen sind. Dies geht im Ergebnis zulasten der Schwellenhaushalte, die Wohneigentum bilden wollen.

Insbesondere bei den Kreditmittelgebern, häufig Sparkassen, gelten Menschen mit Migrationshintergrund, die Wohneigentum bilden, als zuverlässige Kunden. Sie bedienen in der Regel ihre Kredite schnell, haben gegenüber Haushalten ohne Migrationshintergrund kürzere Laufzeiten und leisten hohe Sondertilgungen.

Das zum Zeitpunkt der Untersuchung günstige Zinsniveau und die damit verbundene Verbesserung der Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum wirken sich zwar insbesondere mit Blick auf die aufzunehmenden Kredite positiv aus. Jedoch sind mit Blick auf die Erschwinglichkeit in den Fallstudien sehr große Unterschiede festzustellen.

21 Dies berichten vor allem Türkeistämmige der ersten Generation und (Spät-)Aussiedler.

Gerade in strukturstarken Regionen ist das Kaufpreisniveau sehr hoch und die Preise legen weiter zu.

Genossenschaftliches Wohnen bietet Sicherheit. Es kann eine Station auf dem Weg zum individuellen Wohneigentum darstellen

Mit Blick auf den demografischen Wandel und die Nachfrage nach – günstigem – Wohnraum sind Menschen mit Migrationshintergrund auch für Genossenschaft ein Potenzial. So sieht auch die in die Fallstudie einbezogene Genossenschaft ihre Zukunft in Zusammenhang mit der Frage, wie mehr Mitglieder mit Migrationshintergrund gewonnen werden können und wie diese stärker als bislang in die Gremienarbeit einbezogen werden können. Dies gestaltet sich zum Teil als aufwändig und schwierig. So geben die Fallstudienbefunde Hinweise darauf, dass gerade bei Haushalten mit Migrationshintergrund das Verständnis für gemeinschaftliche Formen des Wohneigentums und die erforderliche Fürsorge auch für Gemeinschaftsflächen nicht vorausgesetzt werden kann. Hier sind weitere Information, Beratung und Sensibilisierung erforderlich. Begründet wird dies u.a. damit, dass gemeinschaftliche Wohnformen und gemeinschaftliches Wohneigentum in den Herkunftsländern eher nicht bekannt sind. Die Differenzierung zwischen individuellem Wohnraum und Gemeinschaftsflächen, für die die Eigentümergemeinschaft Sorge tragen muss, kann nicht als selbstverständlich vorausgesetzt werden. Dies wird nicht nur in Wohnungsgenossenschaften, sondern auch in Mehrfamilienhäusern mit Einzeleigentum (Eigentumswohnungen) festgestellt.

Gleichwohl gibt es den Fallstudienbefund, dass genossenschaftliches Wohnen gegenüber dem Wohnen zur Miete als sicherer wahrgenommen wird. In der Regel wohnen Genossenschaftsmitglieder relativ lange in ihren Wohnungen bzw. in ihrer Genossenschaft. Sie schätzen besonders die Wohnsicherheit, die im Dauernutzungsvertrag ihren Ausdruck findet und die sich aus der genossenschaftlichen Rechtsform von Miteigentum und Mitbestimmung durch die Mitglieder ergibt. Darüber hinaus besteht in Genossenschaften ein erweiterter Kündigungsschutz. Es entfällt die Kündigung wegen Eigenbedarfs. Zudem sind befristete Mietverträge und Luxussanierungen ausgeschlossen. Diese Befunde werden auch durch die Literatur bestätigt (vgl. Müller 2010, S. 30).

Dor werden auch die Prinzipien des genossenschaftlichen Wohnens wie Eigenverantwortung, Selbstbestimmung und Gemeinschaft hinsichtlich ihres Beitrags zur Integration gewürdigt (vgl. BMVBW 2004).

5.5 Zusammenfassung

Zumindest für die Menschen mit Migrationshintergrund, die ihren Wunsch nach Wohneigentum realisieren konnten, gilt: Die Voraussetzungen dafür stimmten weitgehend, und mangelnde Sprachkenntnisse oder bürokratische Anforderungen stellten beispielsweise kein Hindernis für die Wohneigentumsbildung dar.

Die Motivlagen und Strategien der Wohneigentümer mit Migrationshintergrund zum Erwerb von Wohnimmobilien zu eigenen Wohnzwecken unterscheiden sich in weiten Teilen nicht grundsätzlich von jenen, die bei Eigentümern ohne Migrationshintergrund festzustellen sind.

Wichtig sind die Verbesserung der Wohnqualität und die familiäre Lebensplanung. Dies gilt unabhängig von Nationalitäten und Milieus. Für Menschen mit Migrationshintergrund haben Wohnraumsicherung und die Bindung an das Wohnquartier allerdings eine höhere Bedeutung. Hervorzuheben sind zudem Diskriminierungserfahrungen vor allem auf dem Mietwohnungsmarkt sowie die eher nachrangige Bedeutung des Wohneigentums als Kapitalanlage.

Viele der in die Untersuchung einbezogenen Wohneigentümer waren für die Realisierung ihres stark ausgeprägten Wunsches nach Eigentum bereit, sich hinsichtlich anderer Wünsche und Bedarfe einzuschränken. Hinzu kam ein hohes eigenes Engagement in Bau- und Sanierungstätigkeiten. Auch der erweiterte Familien- und Freundeskreis wurde um Unterstützung bei der Eigenarbeit bis hin zur Finanzierung gebeten. Zudem wurden in der Regel Informations- und Beratungsstellen sowie Bauträger und Finanz-institute aufgesucht und deren Leistungen genutzt. Vor dem Hintergrund des stark ausgeprägten Wunsches nach Wohneigentum gehen Haushalte mit Migrationshintergrund – angesichts eher geringer finanzieller Handlungsspielräume – souverän mit Beratungsinstitutionen, Finanzierungs- und Förderstellen um. Ressourcen und Strategien werden bestmöglich mobilisiert und in einer geschickten Kombination effektiv nutzbar gemacht.

Die Notwendigkeit eines eher günstigen Kaufpreises führt zusammen mit einer starken Bindung an das Wohnquartier, in dem zuvor zur Miete gelebt wurde, dazu, dass Wohnimmobilien häufig in eher weniger nachgefragten und damit günstigeren Wohnlagen erworben wurden. Welche Chancen dies für die Stadtentwicklung insgesamt, für die Entwicklung der betreffenden Quartiere sowie für die Integration bietet, wird im folgenden Kapitel beleuchtet.

6. Wohneigentum – Eine Chance für Stadtentwicklung und Integration?! Empirische Befundlage

6.1 Wohneigentum unterstützt Stadtentwicklung: Voraussetzungen, Schwerpunkte, Effekte

Im Folgenden wird auf der Basis der empirischen Befunde aus den Fallstudien und den Expertengesprächen dargestellt, dass die Frage, ob sich Wohneigentum positiv auf die Stadtentwicklung und Integration auswirkt, sowohl von strategisch-strukturellen Rahmenbedingungen (z.B. in der Stadtverwaltung) als auch von der Ausgangslage und den Rahmenbedingungen unterschiedlicher Quartiere und Quartierstypen (z.B. benachteiligtes Quartier, Einfamilienhausgebiet) und den regionalen Entwicklungspotenzialen (schrumpfend/wachsenden) abhängig ist. Stabilisierende Effekte für die Stadtentwicklung werden insbesondere in benachteiligten Quartieren und strukturschwachen bzw. schrumpfenden Regionen ausgemacht.

Vor allem in Mittelstädten bilden Haushalte mit Migrationshintergrund Wohneigentum

Wohneigentümer mit Migrationshintergrund leben überwiegend in Städten mit maximal 50.000 Einwohnern, d.h., sie bilden Wohneigentum vor allem in Mittelstädten (vgl. Kapitel 4, Abbildung 10). Wenngleich in Großstädten die meisten Menschen mit Migrationshintergrund leben, wohnen sie dort eher zur Miete. Zu Haushalten ohne Migrationshintergrund besteht diesbezüglich kein grundsätzlicher Unterschied: Mehr als die Hälfte der Eigentümerhaushalte ohne Migrationshintergrund des Haushaltsvorstands lebt in kleineren Städten oder Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern.

Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund ist kein explizites kommunales Handlungsfeld, aber integrierte Stadtentwicklung bietet Anknüpfungspunkte

Die Ergebnisse aus Expertengesprächen, Fallstudien und Fachwerkstatt lassen den Schluss zu, dass die Unterstützung der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund als kommunales Handlungsfeld bislang kaum entwickelt ist. Sie ist weder ein explizites Ziel der Stadtentwicklung noch der kommunalen Integrationspolitik. Zwar ist das Thema grundsätzlich eingebettet in die Auseinandersetzung über bezahlbares Wohnen und die Wohneigentumsförderung für Familien, wird hierbei aber eher selten dezidiert erwähnt oder berücksichtigt.

Chancen des Wohneigentums für Stadtentwicklung und Integration können sich eröffnen, wenn die Handlungsfelder Stadtentwicklung, Wohnen und Integration miteinander verknüpft werden und die hierfür verantwortlichen kommunalen Akteure zusammenarbeiten. Für dieses integrierte Vorgehen bieten – auch in einigen Fallstudien – die Städtebauförderung und damit verbundene integrierte Stadtentwicklungsansätze, z.B. im Rahmen der Programmumsetzungen Soziale Stadt und Stadtumbau geeignete Anknüpfungspunkte. Wichtig ist, dass das Thema vor Ort von der politischen Spitze unterstützt wird.

Belm-Powe ist eine Großraumwohnanlage mit knapp 650 Wohneinheiten; baulich finden sich dort achtgeschossige Punkthochhäuser und fünfgeschossige Wohnhauszeilen. Die Wohngebäude wurden in den 1960er-Jahren als NATO-Siedlung errichtet. Powe ist Sanierungsgebiet und Fördergebiet des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt. Nach Abzug der britischen Streitkräfte in den späten 1980er-Jahren zogen insbesondere Aussiedler aus der ehemaligen Sowjetunion in den Stadtteil. Im Laufe der Jahre nahmen soziale und bauliche Defizite zu. Durch einen äußerlich sichtbaren Instandhaltungs- und Modernisierungstau sowie die Herausbildung einer einseitigen Sozialstruktur der Bewohner wurde das Quartier mit einem negativen Image belegt. Dies trug dazu bei, dass ab Ende der 1990er-Jahre stabile, bereits relativ gut integrierte Aussiedlerfamilien das Gebiet verließen und sich häufig in den angrenzenden Gemeindeteilen niederließen. In die frei werdenden Wohnungen zogen sowohl ausländische als auch benachteiligte deutsche Familien.

Mit der Aufnahme in das Programm Soziale Stadt Ende 2000 initiierte die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Fachgebiet Geographie der Universität Osnabrück einen aktiven Steuerungsprozess zur Stabilisierung der Wohnsiedlung. Durch einen breiten parteiübergreifenden Konsens gelang die erfolgreiche Umsetzung des Programms; ein weiteres Abgleiten in eine Negativspirale konnte verhindert werden. Die zügige Entwicklung von baulich-investiven Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Flächen, der Infrastruktur und im Wohnungsbau einschließlich des Abrisses baufälliger Wohngebäude zeitigte Erfolge. Innerhalb der Programmlaufzeit haben sich soziale Netze und die Nachbarschaften stabilisiert. Die Fluktuation und die Leerstände von Wohnraum sind rückläufig, die Zahl der selbstnutzenden Eigentümer steigt kontinuierlich. Hierzu trug eine Kampagne zur Wohneigentumsbildung bei, die im Jahr 2001 begonnen wurde. Mehrere Jahre ermutigten das örtliche Quartiermanagement und der Sanierungsträger Bewohner zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Eine Beratungssprechstunde (Anträge, Fördergelder, Angebotslage) wurde im Stadtteilbüro eingerichtet. Die Gemeinde Belm verzeichnet mittlerweile vermehrt Zuzüge von russischstämmigen Menschen, die den Wohnstandort wegen der zentralen Lage mit relativ hoher Lebensqualität verbinden. Nach den Ergebnissen der Haushaltsbefragung von 2006 sind dafür u.a. die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, die gute Busanbindung an das benachbarte Oberzentrum Osnabrück sowie die attraktive Lage im Zentrum der Gemeinde mit der damit verbundenen guten Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen verantwortlich. Viele der positiven baulichen, städtebaulichen, infrastrukturellen und auch sozialen Entwicklungen sind in Zusammenhang mit den erzielten Erfolgen im Programm Soziale Stadt zu sehen.

Neben den baulich-investiven Maßnahmen unterstützte die Gemeinde sozial-kulturelles Engagement und betreibt eine aktive Integrationspolitik. Die Gemeinde Belm ist bundesweit bekannt für ihre Integrationsleistungen. 2005 war sie erster Preisträger des Wettbewerbs „Erfolgreiche Integration ist kein Zufall“ der Bertelsmann Stiftung und des Bundesministeriums des Innern in der Kategorie „ländliche Gemeinde“.

Im Ergebnis zeitigen in Belm-Powe segregierte Strukturen auf der Basis einer eher homogenen Bevölkerung positive Effekte für die Zugewanderten; sie ermöglichen Verbundenheit und Vertrautheit und bieten dichte informelle Netze. Die steigende Zahl von Existenzgründungen durch Aussiedler in Belm unterstreicht die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Motivation der Zuwanderer.

Quelle: *Integration in Belm. Strukturen, Ergebnisse, Erfolge und Perspektiven nach zehn Jahren Förderprogramm „Soziale Stadt“ in Belm-Powe, 2012.*

Die Einbettung der Wohneigentumsbildung in Stadtentwicklung und Integration kann auch dadurch befördert werden, dass sektorale Berichte oder Konzepte, z.B. Integrati-

onskonzepte, Wohnungsmarktberichte oder Stadtentwicklungskonzepte, das Themenfeld Wohneigentum, Wohneigentumsbildung oder Wohneigentumsförderung aufgreifen und bezogen auf zielgruppenspezifische Bedarfe und Potenziale oder quartiersbezogene Rahmenbedingungen entwickeln.

Integrationskonzept der Stadt Schwäbisch Gmünd

Seit vielen Jahren betreibt Schwäbisch Gmünd eine aktive und intensive Integrationsarbeit. Integration ist als Querschnittsaufgabe in der Verwaltung verankert. Das Integrationskonzept wurde 2009 mit Unterstützung des Europäischen Forums für Migrationsstudien (efms) und im Rahmen eines partizipativen Prozesses entwickelt. Expertengruppen bzw. Arbeitskreise bearbeiteten sechs Handlungsschwerpunkte, die jeweils mit Zielen und Maßnahmen unterlegt wurden. Für das Handlungsfeld „Wohnen und Stadtentwicklung“ hat der Arbeitskreis die Wohneigentumsförderung von Menschen mit Migrationshintergrund als ein Leit- bzw. Teilziel vorgesehen, es jedoch nicht näher ausgeführt oder unterlegt. Eine Strategie zur Umsetzung bzw. handlungsfeldbezogene Projekte stehen bislang allerdings noch aus. Die Überarbeitung und Fortschreibung des Integrationskonzeptes folgte Ende 2013. Ein „Runder Tisch Integration“ wurde eingerichtet und die Handlungsfelder wurden um das Thema „Flüchtlinge“ ergänzt

Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd (Hg.): *Integrationskonzept. Miteinander in Schwäbisch Gmünd*, 2009

Perspektivenwechsel erforderlich: Segregation ist nicht nur negativ

Integration ist ein zweiseitiger Prozess und setzt voraus, dass er auch von der Aufnahmegesellschaft aktiv befördert wird. Dies ist nicht immer der Fall, und auch in der Auseinandersetzung mit Fragen der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund stößt man in Städten und Gemeinden, die diesen Prozess wahrnehmen, auf Vorbehalte. In einigen Fallstudiengebieten wird insbesondere von Seiten der Kommunalverwaltung die räumliche Konzentration von Menschen mit Migrationshintergrund in bestimmten Quartieren einer Stadt als Problem, nicht nur für das Zusammenleben und die Integration, sondern auch für den Wohnungsmarkt, dargestellt. Es wird hierbei zu bedenken gegeben, dass die „Konzentration“ von Wohneigentümern mit Migrationshintergrund in einer Nachbarschaft zu einer nachlassenden Nachfrage bei Haushalten ohne Migrationshintergrund führt oder führen kann. Die ethnische Segregation würde – auch durch die Bildung von Wohneigentum – verstärkt oder zumindest nicht verringert.

Diese Sichtweise aus der kommunalen Praxis wird durch wissenschaftliche Expertise nicht bestätigt. Für nordrhein-westfälische Städte wurde beispielsweise festgestellt, dass drei Viertel des Wohneigentums türkeistämmiger Migranten in deutsch geprägten Wohngebieten liegt (vgl. ILS 2008, S. 97). Zudem sind segregierte Gebiete nicht „über einen Kamm zu scheren“, sondern können unterschiedliche Funktionen übernehmen und stellen nicht zwangsläufig ein Problem und eine Mobilitätsfalle dar (vgl. ebenda, S. 98). Außerdem ist aus der Literatur bekannt, dass in der öffentlichen Wahrnehmung die Konzentrationen bestimmter Zuwanderergruppen in einzelnen Stadtteilen deutlich höher ist als ihr tatsächlicher Anteil an der Gesamtbevölkerung (vgl. Schönwälder 2013). Zudem erfolgt Segregation nicht immer freiwillig. Auf alle diese Aspekte wurde auch in den Expertengesprächen, vor allem seitens der Wissenschaft, verwiesen. Dort wird überdies hervorgehoben, dass eine soziale und quartiersbezogene Stabilisierung unter den Bedingungen einer ethnischen

Konzentration gelingen kann und dass mit der Wohneigentumsbildung derartige Stabilisierungseffekte einhergehen können.

Wenig Vorbehalte haben dagegen die Akteure in Banken und Finanzinstituten, die für die Wohneigentumsförderung verantwortlich sind: Sie nehmen – in der Mehrzahl der Fallstudien und in Befunden anderer Untersuchungen – Personen mit Migrationshintergrund, die Wohneigentum bilden, häufig als verlässliche Kunden wahr, mit denen sie gerne zusammenarbeiten. In einem Beitrag zu deutsch-türkischen Bausparern beispielsweise wird konstatiert, dass „deutsch-türkische Bausparer in der Branche als diszipliniert und zuverlässig [gelten], da Eigentumsbildung und Bausparen in dieser Gruppe einen hohen Stellenwert genießen“ (Werth 2013, Onlinemagazin ohne Seitenangabe).

Eine Verständigung über – zum Teil als ambivalent oder negativ wahrgenommene Entwicklungen – kann – wie das folgende Beispiel aus Schwäbisch Gmünd zeigt - durch die Einrichtung und Nutzung von themenbezogenen Arbeitskreisen oder Arbeitsgruppen erleichtert und befördert werden. Diese können eine Plattform für den Austausch zwischen unterschiedlichen Akteursgruppen bieten.

Task Force Wohnen in Schwäbisch Gmünd

Die Task Force Wohnen wurde im Anschluss an die Wohnungsmarktstudie 2010 unter der Federführung des Liegenschaftsamtes der Stadt Schwäbisch Gmünd gebildet. Beteiligte Organisationen, Institutionen und Akteure sind neben der Stadtverwaltung unter anderem Wohnungsunternehmen, Haus und Grund, Mieterverein, Banken sowie Immobilienmakler. Die Task Force kommt in regelmäßigen Abständen zusammen. Diskutiert werden z.B. städtebauliche Projekte und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sowie die Mischung, auch die ethnische, in den Quartieren. Zu einzelnen Themen werden externe Experten, z.B. aus der Wissenschaft, eingeladen. Zudem wurden themenspezifische Arbeitsgruppen, z.B. die AG Mietspiegel, eingerichtet.

Weiterführende Literatur: Weeber+Partner im Auftrag der Stadt Schwäbisch Gmünd und der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH: Wohnungsmarktstudie Schwäbisch Gmünd. Angebote – Zielgruppen – Wachstumspotenziale, 2010.

Paderborn – Der KOMM-IN-Prozess

2005 wurde das KOMM-IN-Projekt der Stadt Paderborn im Rahmen des Förderkonzepts „KOMM-In NRW“ initiiert. KOMM-IN steht für „Innovation in der kommunalen Integrationsarbeit“ und wird durch das Land Nordrhein-Westfalen gefördert. Seit dem Start des Landesprogramms im April 2005 haben in Nordrhein-Westfalen 123 Kommunen und Kreise mit insgesamt 359 Projekten teilgenommen, davon wurden 100 Städte und 23 Kreise in einem Umfang von rund 15 Millionen Euro gefördert. Die Förderung lief 2010 aus.

Im Rahmen des KOMM-IN-Projekts der Stadt Paderborn wurden in fünf Arbeitsgruppen folgende Handlungsfelder bearbeitet:

- Sprachförderung
- Kultureller Austausch
- Ehrenamt und Migration
- Wohnen
- Altwerden in der Migration

Die Arbeitsgruppe Wohnen wird vom Liegenschaftsamt der Stadt geleitet. Integrationspolitische Fragen werden im Kontext der Auseinandersetzung mit dem Themenfeld Wohnen erörtert. In diesem Zusammenhang wurde sich mit der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund auseinandergesetzt; eine Schwerpunktsetzung auf dieses Thema gibt es bislang allerdings nicht.

In Jahreskonferenzen wird aus diesen Arbeitsgruppen berichtet und zum Dialog eingeladen. Alle Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Paderborn sind aufgefordert, diesen Prozess aktiv mitzugestalten.

Quelle: <http://www.paderborn.de/microsite/integration/komm-in/>

Benachteiligte Quartiere werden durch Eigenheimneubau und den Erwerb von Bestandsimmobilien stabilisiert, und die Wohnqualität verbessert sich

Aus stadträumlichen Untersuchungen ist bekannt, dass in Stadtteilen mit Entwicklungsbedarf/Programmgebieten der Städtebauförderung überdurchschnittlich viele Personen mit Migrationshintergrund leben. In diesen als benachteiligt eingestuften Quartieren und in Gebäuden, die einen erhöhten Sanierungsbedarf haben, bilden nach vorliegenden Studien für ausgewählte Städte (z.B. Berlin, Köln) überdurchschnittlich viele Haushalte mit Migrationshintergrund Wohneigentum (vgl. Kapitel 2). Auch die Befunde aus den Fallstudien weisen darauf hin, dass in diesen Gebieten Menschen mit Migrationshintergrund nicht nur als Mieter, sondern in verstärktem Maß auch als Wohneigentümer auftreten. Dies hat verschiedene Ursachen. Zum Teil sind die Immobilien- und Bodenpreise dort günstiger, zum Teil suchen die angehenden Immobilienbesitzer nach einem Wohnstandort in vertrauter Umgebung. Die Effekte der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund für die Entwicklung und Stabilisierung dieser Gebiete werden in der Literatur positiv dargestellt (vgl. Kap. 2; Hanhörster 2003; ILS 2008). Eine stadträumliche und ethnische Segregation wird in diesem Zusammenhang nicht pauschal negativ bewertet, da beispielsweise die Bildung von Netzwerken die Integration insbesondere von Neuzuwanderern befördern kann (vgl. Kapitel 2; Verbundpartner „Zuwanderer in der Stadt“ 2005; 2007; ILS 2008; Firat/Laux 2003).

Auch in den Expertengesprächen, der Fachwerkstatt und den Fallstudien werden Stabilisierungseffekte für benachteiligte Wohnquartiere durch Wohneigentumsbildung ausgemacht. Dies gilt vor allem für Quartiere und Wohnsiedlungen, die in Programmgebieten der Städtebauförderung liegen. So lassen sich Anzeichen erkennen, dass Wohneigentumsbildung einer Fluktuation im Stadtteil und einer fortschreitenden sozialen Entmischung entgegenwirken kann. Leerstand kann reduziert, Fluktuation abgebaut werden. Am Beispiel Belm-Powe wurde dies bereits illustriert, und es wurde aufgezeigt, dass durch die Wohneigentumsbildung im Bestand der Sanierungsstau aufgehoben und bauliche Aufwertungen befördert werden können. Vor allem in den Fallstudien mit entspannten Wohnungsmärkten konnten neue Perspektiven für Wohnsiedlungen und Wohnquartiere erschlossen werden, die auf dem Markt nicht mehr nachgefragt waren.

Auch durch Eigenheimneubau können in sozial benachteiligten und von Schrumpfung betroffenen Stadtteilen neue Wohnqualitäten geschaffen werden. Beispiele hierfür finden sich unter anderem in verschiedenen Wohnquartieren in Bremerhaven. Dort hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft nicht nur in der Fallstudie Grünhöfe, sondern beispielsweise auch im Stadtteil Wulsdorf darauf hingewirkt, dass stigmatisierte Wohnsiedlungen durch eine Kombination aus Abriss, (energetischer) Sanierung und Neubau eine Wieder-

belegung erfahren und sich die Wohnwünsche neuer und alter Bewohner gleichermaßen befriedigen lassen. Die Kombination aus Wohnen zur Miete und Wohnen im Eigentum hat sich für diese Strategie als förderlich erwiesen.

Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnangebots können Rückzüge in das ursprüngliche Wohngebiet befördern. Immer wieder betonen in die Untersuchung einbezogene Wohneigentümer ihre hohe Bindung an den Stadtteil. Für die Quartiersentwicklung scheint sich über die Wohneigentumsbildung die Möglichkeit einer sozialen Stabilisierung von Quartieren zu eröffnen. Diese kann insbesondere dann befördert werden, wenn es gelingt, Weggezogene, die aber eine Bindung an den Stadtteil haben, durch attraktive Wohn- und Bildungsangebote zurückzugewinnen.

Bremerhaven-Wulsdorf: Junge Familien kehren zurück

Das Quartier Ringstraße/Thunstraße im Ortsteil Dreiberger von Wulsdorf, Bremerhaven, gilt als Musterbeispiel gelungener städtebaulicher Erneuerung. Bereits 1998 hatte die Städtische Wohnungsgesellschaft (STÄWOG) mit den Vorbereitungen zur förmlichen Festlegung eines Gebietes „Soziale Stadt Wulsdorf-Ringstraße“ begonnen. Die Leerstände in dem Gebiet stiegen, und die entspannte Situation auf dem Wohnungsmarkt forderte eine Entscheidung. Es gab dort 432 Wohneinheiten, mehr als 23 Prozent aller Wohnungen standen zum Teil schon sehr lange leer.

„Soziale Stadt Wulsdorf-Ringstraße“ ist ein umfassendes Konzept der STÄWOG für ein sozial benachteiligtes Quartier. Es basiert auf der Gleichzeitigkeit von Abriss, Modernisierung und Neubau und einer organischen Weiterentwicklung des Wohnquartiers Wulsdorf-Ringstraße. Nach dem Abriss von fast einem Drittel der Wohnungen (130 Wohnungen) auf einer 8.000 qm großen Fläche erfolgte die Neubebauung mit 18 Einfamilienhäusern und 15 Reihenhäusern. Die Reihenhäuser mit der zweigeschossigen Bauweise verbinden die Einfamilienhausbebauung mit den bestehenden Mehrfamilienhäusern, die saniert wurden. Im Ergebnis wurde der Rückzug von jungen Familien beobachtet: Junge Familien, die ins Umland abgewandert waren, kamen zurück und kauften oder mieteten eine der neugebauten Wohneinheiten. Keines der Reihenhäuser kostete mehr als 144 000 Euro. Das Angebot eignet sich für Familien mit eher begrenzten finanziellen Handlungsspielräumen; Käufer und Mieter sind Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund, die eine hohe Bindung an das Quartier haben.

Quelle: <http://www.bremerhaven.de>

Weitere Informationen: <http://www.stadtumbauwest.de/exwest/>

Die Wohneigentumsbildung von Haushalten mit Migrationshintergrund kann darüber hinaus auch Impulse für angrenzende Quartiere geben (bezogen auf die Weiterentwicklung bzw. Veränderung der Käufergruppen, der Nachfrage und des Angebots). Dieser Umzug in angrenzende Quartiere lässt sich auch in verschiedenen Fallstudien beobachten. So verlassen z.B. Spätaussiedler, die in Belm-Powe leben und dort Wohneigentum im Bereich Eigentumswohnungen im Bestand gebildet haben, das Quartier wieder, wenn sie sich ökonomisch stabilisiert oder beruflich verbessert haben.

Belm-Powe – Ein Stadtteil als Integrationsschleuse

Im Zuge der Wohneigentumsbildung von Haushalten mit Migrationshintergrund ist eine Verringerung der Fluktuation im Stadtteil gelungen, gleichwohl ist ein gewisses Maß an Fluktuation noch immer prägend für den Stadtteil. Belm-Powe hat mit Blick auf die Bevölkerungsstruktur und unter Beachtung von Herausforderungen im Zusammenhang mit der Integration die Funktion einer „Integrationsschleuse“, d.h., der Stadtteil hat die Funktion einer Durchgangsstation auf dem Weg einer fortschreitenden Integration und der Gestaltung der individuellen Wohnbiographie und -karriere. Zunächst bieten die Wohnangebote, auch im Eigentumsbereich, sowie die soziale Struktur Möglichkeiten der Integration (auf dem Wohnungsmarkt, in soziale Netzwerke). Die innergemeindliche Mobilität insbesondere der Aussiedler zeigt allerdings, dass, wenn eine erste Phase des Stabilisierungs- und Integrationsprozesses, der sich aus dem Sanierungsgebiet heraus entwickelt hat, abgeschlossen ist, neue Wohnstandorte, die eine bessere Wohnqualität bieten, nachgefragt werden. Im Zuge dieser Entwicklung ergeben sich in den angrenzenden Wohnlagen und Neubaugebieten Belms deutliche Durchmischungstendenzen, die auf eine weiter zunehmende Integration hindeuten. Das heißt: Finanziell und ökonomisch bessergestellte Haushalte ziehen nach einer gewissen Zeit aus ihren Eigentumswohnungen in der NATO-Wohnsiedlung aus und bilden Wohneigentum, vor allem Eigenheime, in angrenzenden Wohnlagen, die eine Verbesserung des Wohnstandards ermöglichen. Die großzügigere Gestaltung der Wohnräume und -flächen, die im Wechsel von der Eigentumswohnung zum Eigenheim realisiert werden, versprechen eine (noch) größere Freiheit bei der Wohnraumgestaltung. Zudem ist der Wechsel Ausdruck des sich fortsetzenden Aufstiegs in der individuellen Wohnbiographie.

Quelle: *Integration in Belm. Strukturen, Ergebnisse, Erfolge und Perspektiven nach zehn Jahren Förderprogramm „Soziale Stadt“ in Belm-Powe, 2012*

Das Neubauquartier Goldgrund in Paderborn eröffnet eine wohnortnahe Alternative zum Stadtteil Kaukenberg, der wenig Optionen für die Verbesserung der Wohnsituation eröffnet.

Paderborn Goldgrund: Ein neues Zuhause – in der Nähe des alten Wohnquartiers

Paderborn verzeichnet seit Jahren einen Bevölkerungszuwachs. Der Wohnungsmarkt ist angespannt; geeignetes Bauland ist kaum noch verfügbar und wird nur noch in geringem Umfang neu ausgewiesen. Nach wie vor ungebremst ist die Nachfrage nach Wohneigentum. Während es über einen längeren Zeitraum angesichts drastisch gesunkener Landesfördermittel/öffentlicher Mittel für den Bau von Eigenheimen für junge Familien in Paderborn immer schwieriger wurde, Wohneigentum zu realisieren, können die gesunkenen Fördermittel mittlerweile durch das zum Zeitpunkt der Untersuchung niedrige Zinsniveau weitgehend kompensiert werden.

Die vor wenigen Jahren ausgewiesene Baufläche „Goldgrund“ stellt für viele Bewohner mit Migrationshintergrund (Aussiedler, Türkeistämmige) für den Eigentumserwerb eine räumlich nahe Alternative zum Wohnstandort Kaukenberg dar, in dem sie zuvor zur Miete oder im Eigentum gelebt haben. Kaukenberg gilt als stigmatisierter Stadtteil mit einem hohen Migrantenanteil.

Im Zuge der Neubautätigkeiten, im Schwerpunkt Kettenhäuser, entwickelt sich das Baugrundstück Goldgrund im Stadtteil Auf der Lieth positiv; dazu trägt auch die gute Infrastrukturausstattung im Stadtteil bei (u.a. Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten).

Durch die aktive Einbindung der ansässigen Bewohnerschaft eines Stadtteils in die Quartiersentwicklung kann einer sozial selektiven Abwanderung besser entgegengewirkt wer-

den. Personen und Haushalte mit Migrationshintergrund und/oder Familien können in ihrem Engagement für ihr Wohnumfeld unterstützt werden. Erfahrungen in einigen Fallstudien zeigen, wie die Ansprache und Aktivierung der Wohneigentümer – auch mit Migrationshintergrund – gelingen kann. Im Rahmen der integrierten Stadt(teil)entwicklung bieten sich hierfür gute Möglichkeiten.

Es zeigte sich, dass Wohneigentümer mit Migrationshintergrund vor allem in Programmgebieten der Städtebauförderung (insbesondere Soziale Stadt/Stadtumbau) aktiv in der Quartiersentwicklung mitwirken. Dies geschieht insbesondere dann, wenn der Zugang zu diesen Personen über das örtliche Quartiermanagement erschlossen wurde (in anderen Quartieren verläuft die Kontaktaufnahme schwerfälliger). Über das örtliche Quartiermanagement gibt es einen festen Ansprechpartner für Personen, die sich engagieren wollen. Auch werden dort Menschen mit Migrationshintergrund primär als Potenzial und Ressource für die Stabilisierung des Quartiers wahrgenommen.

Beispiel hierfür ist die Kampagne zur Fassadensanierung in Völklingen, die auch dazu beitrug, dass Wohneigentümer ihre Bindung an den Stadtteil festigten und trotz finanzieller Möglichkeiten diesen städtebaulich aufgewerteten Stadtteil nicht verließen. Vandalismus und Vernachlässigung der Gebäude wurden abgebaut.

Völklingen-Wehrden: Private Fassadensanierung und Freiflächengestaltung

Ein Schwerpunkt der Eigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund in Völklingen ist der Stadtteil Wehrden, der sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Weltkulturerbe Völklinger Hütte befindet. Wehrden ist überwiegend „Soziale-Stadt“-Programmgebiet. Zum Programmgebiet zählen auch Teilbereiche der Innenstadt.

Grundlage für die städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt sind ein städtebaulicher Rahmenplan aus dem Jahr 2000 und ein auf die jeweiligen Bedürfnisse der Programmquartiere ausgearbeitetes, integriertes, städtebauliches Entwicklungskonzept, das seit Beginn der Gesamtfördermaßnahme im Jahr 1999 mehrfach fortgeschrieben wurde. -Der Maßnahmenkatalog des integrierten Entwicklungskonzeptes beinhaltet auch die vordringliche Sanierung von Gebäudefassaden im Bestand.

Die Einzelmaßnahme „Fassadensanierung und Freiflächengestaltung“ im Rahmen von Soziale Stadt für die Programmquartiere in Wehrden wurde später auch für die Programmquartiere in der Innenstadt aufgelegt.

Für die privaten Hausbesitzer sollte ein Anreiz geschaffen werden, das eigene Haus und damit das Erscheinungsbild des gesamten Stadtteils aufzuwerten. Die Ansprache, der Zugang und die Mobilisierung der Wohneigentümer mit Migrationshintergrund sowie deren Sensibilisierung für Fördermittel erfolgten primär über das örtliche Quartiermanagement und das Stadtteilforum, eine Initiative der Quartiersbewohnerschaft die die städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen begleitend moderiert.

Das Programm sieht einen Zuschuss von bis zu 20 Prozent der Investitionssumme, maximal bis zu 2.500 Euro pro Haus vor. Seit der Einführung des Fassadenprogramms im Jahr 2002 haben allein im Stadtteil Wehrden über 100 Hauseigentümer für die Sanierung ihrer Hausfassade einen Antrag auf Förderung gestellt. 24 Prozent der Antragsteller haben einen Migrationshintergrund mit überwiegend italienischer und türkischer Herkunft. Insgesamt wurden für das Fassadenprogramm im Stadtteil Wehrden ca. 130.000 Euro an Fördermitteln verausgabt.

Positiv ist zu bewerten, dass mit einem vergleichsweise geringen Fördermitteleinsatz private Investitionen in mehrfacher Höhe angestoßen wurden. Das Ziel der Aufwertung des Stadtteils wurde hierdurch in Teilbereichen erreicht. Die „kritische Masse“ sanierter Gebäude, ab der eine durchgehende Wirkung sichtbar wird, wird von örtlichen Akteuren als erreicht angesehen. Die zeitweise im Stadtteilbüro durchgeführte Modernisierungsberatung wurde verstetigt und durch die Stadtverwaltung gewährleistet.

Quelle: Stadt Völklingen (Hg.): Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“. Integriertes Entwicklungskonzept Völklingen. Fortschreibung 2012 und Exit-Strategie. Erarbeitet von isoplan-Marktforschung, 2013.

Engagement von Wohneigentumsgemeinschaften in Belm-Powe

Die Einbindung der privaten Eigentümer – viele von Ihnen mit Migrationshintergrund – in die Sanierung führte in Belm-Powe zu verschiedenen Aufwertungsmaßnahmen. Verschiedene Wohneigentumsgemeinschaften setzten Fördervereinbarungen mit der Gemeinde um. Mithilfe einer anteiligen Förderung durch das Programm Soziale Stadt wurden so z.B. neue Fenster in den Treppenhäusern eingesetzt und Außenfassaden gedämmt. Eigentümer ließen den Spielplatz erneuern, neue Wegeverbindungen zwischen den Häusern einrichten, die Mülltonnenplätze umzäunen und neue Pflasterungen anlegen. Erneuert wurden auch die Haustüren und die Treppenaufgänge. Zusätzlich wurden Hauswände auf Basis eines abgestimmten Farbkonzeptes durch ansprechende, abwechselnde Farbtöne gestaltet. Die Sanierung dieser Wohnanlage erfolgte ausschließlich aus Mitteln der Eigentümer, da diese nicht dem Beschluss des Gemeinderates gefolgt waren, wonach Zuschüsse in diesem Fall nur bei einer Aufteilung der Wohnungseigentümergeinschaft zu gewähren sind. Hintergrund des Beschlusses war die Erwartung seitens der Politik, dass nur so kleine, handlungsfähige Gemeinschaften zur Realisierung einzelner Außenraummusteranlagen mit Privatgärten und mit Hecken, Mauern oder Rankgerüsten entstehen würden.

Quelle: *Integration in Belm. Strukturen, Ergebnisse, Erfolge und Perspektiven nach zehn Jahren Förderprogramm „Soziale Stadt“ in Belm-Powe, 2012.*

Steuerungsmöglichkeiten durch kommunale Baulandpolitik und Grundstücksvorbereitung

Der „Traum vom eigenen Heim“, die Realisierung eigener Wohnwünsche, war viele Jahre gleichbedeutend mit dem Neubau eines Eigenheims (vgl. Gestring/Janßen/Polat 2006; vgl. Kapitel 5). Gleichförmige Wohnstrukturen im Bestand, insbesondere der Mangel an großen Wohnungen vor allem in den Innenstädten, waren zwei der Gründe dafür, dass über Jahre die Wohneigentumsbildung mit dem Eigenheim am Stadtrand nahezu gleichgesetzt werden konnte (vgl. Jekel et al. 2010). Im Zuge der Renaissance der Innenstädte und der Veränderung der Lebensstile steigt die Nachfrage nach innerstädtischem Wohneigentum, so dass Bestandsimmobilien an Bedeutung für den Immobilienerwerb gewinnen (vgl. Dittrich-Wesbuer et.al. 2010).

Der Erwerb einer Wohnimmobilie ist für einen Privathaushalt eine sehr umfangreiche Investition. Der Kauf eines neugebauten Eigenheims setzt – wie der Erwerb und die Sanierung einer Bestandsimmobilie – in der Regel den Einsatz nicht unbeträchtlicher finanzieller Mittel voraus. In den Fallstudienorten mit eher angespanntem Wohnungsmarkt wird festgestellt, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum (Miete und Wohneigentum) das Angebot übersteigt. Mit Blick auf die anhaltend hohen und steigenden Immobilienpreise (Kauf und Miete) wird trotz eines günstigen Zinsniveaus die Bildung von

Wohneigentum gerade für sogenannte Schwellenhaushalte zukünftig als nicht mehr oder kaum noch finanzierbar dargestellt. Bezahlbarer Wohnraum insbesondere für junge Familien und finanzschwächere Haushalte – zu beiden Gruppen gehören in den Fallstudien viele Haushalte mit Migrationshintergrund – wird im Rahmen der Fallstudien, der Expertengespräche und der Fachwerkstatt daher als eine wichtige Herausforderungen für Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung angesehen.

Gleichwohl realisiert ein Teil der in die Untersuchung einbezogenen Wohneigentümer in den Fallstudien seinen Wohneigentumswunsch über den Bau eines Eigenheims. Die finanzielle Belastung wird hierbei in der Regel durch den Einsatz der „Muskelhypothek“ reduziert. In strukturstarken und eher wachsenden Städten und Regionen haben sich angesichts gestiegener Preise für Bauflächen gegenüber früheren Jahren die Größe des Grundstücks und die Wohnfläche verkleinert, um so die Kosten im Erwerb zu senken. Anstelle von größeren Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern werden vermehrt Reihen- und Kettenhäuser nachgefragt.

Hierdurch und mit Unterstützung kommunaler und landesweiter Programme und Maßnahmen zur Wohneigentumsförderung werden auch in angespannten Wohnungsmärkten mit einem vergleichsweise hohen Preisniveau für Immobilien Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung für Haushalte mit einem eher geringen Einkommensniveau eröffnet. Unterstützend wirkt zudem eine entsprechend ausgerichtete Planungs- und Grundstücks- und Förderpolitik. Bewährt hat sich in diesem Zusammenhang der Zwischenerwerb von Grundstücken durch die Stadt oder ein städtisches Wohnungsunternehmen. Hierdurch können z.B. kostengünstige, innenstadtnahe Alternativen zum Neubau am Rande der Stadt angeboten werden, mit positiven Folgeeffekten für die städtebauliche Entwicklung und eine soziale Stabilisierung der Stadtteile. In Städten mit angespannten Wohnungsmärkten, wie Paderborn und Garching, stellt dies eine besonders schwierige Aufgabe dar.

Baulandpolitik der Stadt Paderborn

Die Baulandpolitik der Stadt Paderborn verfolgt die Zielsetzung eines flächen- und kostensparenden Bauens im Bereich der mittleren und geringen Einkommen. Dieser kommunalen Zielsetzung stehen allerdings die hohen Kaufpreise von Flächen und das insgesamt geringe Angebot an Neubauf Flächen entgegen.

Vor diesem Hintergrund ergreift die Stadt unter Federführung des Liegenschaftsamtes seit Jahren Maßnahmen zur Kostenreduzierung und Wohneigentumsbildung für mittlere Einkommen. Hierfür kauft die Stadt Flächen an und entwickelt diese zu Wohnbauflächen weiter. Das Liegenschaftsamt veräußert diese Flächen in der Regel ca. 40 Prozent unter dem Richtwert. Viele Menschen mit Migrationshintergrund profitieren hiervon.

Garching – Einheimischenmodell: Neue Baugebiete bieten vergünstigten Wohnraum für Einheimische

Die Metropolregion München gilt als eine Region in Deutschland mit überdurchschnittlich hohen Baulandpreisen. Einige Städte Bayerns, so auch die Stadt Garching, versuchen über das Einheimischenmodell über die Ermäßigung beim Grundstückspreis für Ortsansässige sozial vergünstigten Wohnraum zu schaffen und so u.a. einer Abwanderung der Bevölkerung in das Umland entgegenzuwirken.

Das Einheimischenmodell zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum gibt es in Garching seit Anfang der 1970er-Jahre. Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs in 2013, das die bevorzugte Vergabe von Grundstücken an Ortsansässige als diskriminierend beurteilte, wurde das Modell zunächst ruhen gelassen und wurden die Auswahlkriterien für die Vergabe nach dem Einheimischenmodell überprüft. Das Modell soll zukünftig jedoch wieder zum Einsatz kommen, im Rahmen der Entwicklung eines neuen Baugebiets.

Ziel des Modells ist die Schaffung von sozial vergünstigtem Wohnraum über eine Ermäßigung beim Grundstückspreis. Dazu stellt die Stadt Garching vergünstigte Baugrundstücke bereit; der Verkauf der Grundstücke läuft über die Stadt. Im Ergebnis werden die Grundstücke unter dem Marktpreis veräußert. Im Einheimischenmodell der Stadt München beträgt zum Beispiel der Grundstückspreis je nach Höhe des Einkommens des Käuferhaushalts entweder 375 Euro, 525 Euro oder 675 Euro je qm Geschossfläche und liegt damit weit unter dem üblichen Verkehrswert. Damit liegen die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen bei rund 2.800 Euro, 3.000 Euro oder 3.200 Euro je qm Wohnfläche.

Das Einheimischenmodell dient der vorrangigen Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Es werden deshalb nur Bewerber für die Grundstücksvergabe zugelassen, die eine Bindung an Garching nachweisen können. Sie müssen

- am 1.6.2006 mindestens fünf Jahre ununterbrochen in Garching mit erstem Wohnsitz wohnhaft und gemeldet oder
- bis zum 1.6.2006 in den letzten zehn Jahren fünf Jahre – auch mit Unterbrechung – mit 1. Wohnsitz in Garching wohnhaft und gemeldet oder
- am 1.6.2006 mindestens fünf Jahre ununterbrochen als Berufseinpender in Garching erwerbstätig gewesen sein.

Für die Vergabe der Grundstücke wird eine Prioritätenliste der Bewerber erstellt. Für die Rangerstellung gibt es ein Punktesystem, das insbesondere Bewerber mit Kindern, ob alleinstehend oder verheiratet, Menschen mit Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit eines Familienangehörigen sowie Menschen, die ein Ehrenamt ausüben, berücksichtigt. Die Dauer des Wohnens in Garching wird ebenfalls beachtet. Jeder Bewerber erhält nur ein Grundstück.

Sofern die Stadt Garching nicht selbst als Verkäufer eines Grundstücks auftritt, kann sie private Eigentümer vertraglich verpflichten, Baugrundstücke unter ihrem Marktwert zu verkaufen, in dem beispielsweise ein bestimmter Anteil des Grundstücks (z.B. 15 Prozent) zu günstigeren Konditionen an Einheimische vergeben werden muss.

Quellen: http://www.garching.de/Leben+in+Garching/Bauen+_+Wohnen.html; <http://www.buerger-fuer-garching.de/2013/09/garching-braucht-neue-baugebiete-mit-bezahlbarem-wohnraum-fuer-einheimische/>

Bessere Nutzung des Potenzials der Nachfrage- und Käufergruppe mit Migrationshintergrund für die Entwicklung von Zukunftsperspektiven zur „Aufwertung von Bestandsimmobilien“

Die Bildung von Wohneigentum im Bestand hat seit über einem Jahrzehnt im Zuge der Renaissance der Innenstädte und der Veränderung der Lebensstile, aber auch - insbesondere bei angespannten Wohnungsmärkten - angesichts mangelnder Flächen für die Neuausweisung von Bauland und hoher Preise im Neubaubereich zunehmend an Bedeutung gewonnen. In den Fallstudienorten findet die Wohneigentumsbildung im Bestand vor allem im Bereich der Wohnsiedlungen (Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser) der 1950er- und 1960er-Jahre statt. Häufig haben die Nachkommen der ursprünglichen Besitzer die-

ser Immobilien kein Interesse, diese Immobilie selbst zu nutzen. Mit Blick auf den Kaufpreis scheint der Erwerb einer Bestandsimmobilie gerade für Haushalte mit eher geringen finanziellen Möglichkeiten, viele von ihnen mit Migrationshintergrund, attraktiver, trotz der Kosten für Sanierungsmaßnahmen. Der Wohnungsbestand bedarf häufig einer baulichen Anpassung: Wohnungsgrundrisse sind zum Teil nicht mehr zeitgemäß, Modernisierungen und energetische Sanierung müssen erfolgen. Das heißt, der Erwerb von Wohneigentum im Bestand umfasst Chancen und Risiken, die abgewogen werden müssen. Wichtig sind daher eine fachspezifische Kompetenz des Käufers oder eine fachkundige Begleitung und Unterstützung z.B. durch einen Architekten. Erste Ansätze werden bereits in einigen Kommunen verfolgt (z.B. Wohnlotsen in Cuxhaven).²²

Eigentumsorientierte Wohnwünsche müssen heute und in Zukunft (auch) innerhalb bestehender Stadtstrukturen realisiert werden. Neubau und Bestand müssen hierbei „zusammengedacht“ werden (vgl. BMVBS/DV 2013), eine Herausforderung, die nicht selbstverständlich ist und auch in den Fallstudienkommunen noch nicht vollumfänglich in kommunale Strategien, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik überführt wurde.

Rüsselsheim-Westend: Generationenwechsel im Wohneigentumsbestand

Die Innenstadt von Rüsselsheim, zu der auch das Westend gehört, ist Teil des alten Stadtkerns und war in den vergangenen Jahrzehnten zahlreichen Veränderungsprozessen, u.a. bzgl. der Infrastruktur, der Bevölkerungszusammensetzung und des Zustandes der Bausubstanz unterworfen. Es gibt sowohl städtebauliche Defizite als auch einen größeren Sanierungsstau in zahlreichen Gebäuden. Gegenwärtig vollzieht sich im Innenstadtbereich vermehrt ein Generationenwechsel in Ein- bis Dreifamilienhäusern (Bestandsimmobilien); zugleich gibt es ein hohes Kaufinteresse von Personen mit Migrationshintergrund, überwiegend Türkischstämmigen, insbesondere der ersten und zweiten Generation. Viele von ihnen haben vorher zur Miete in der Stadt gewohnt und bringen eine hohe Bereitschaft zu Eigenleistungen mit.

Die Kaufpreise der Bestandsimmobilien sind im stadtweiten und regionsbezogenen Vergleich eher niedrig. Der energetische Sanierungsbedarf ist hoch. Die Bestände werden von Haushalten ohne Migrationshintergrund aufgrund der städtebaulich-baulichen Defizite und der zum Teil hohen Umweltbelastung (Lärm, insbesondere Fluglärm, Verkehr) der Wohnlage eher wenig nachgefragt. Dennoch bestehen seitens der Alteigentümer ohne Migrationshintergrund teilweise Vorbehalte gegenüber Neueigentümern mit Migrationshintergrund (Angst vor Werteverfall der eigenen Immobilie).

Für die baulich-städtebauliche Aufwertung, die Wohnraumverbesserung und die energetische Sanierung im Bestandsimmobilienbereich verfolgt die Stadt Rüsselsheim verschiedene (quartiersbezogene) Ansätze. Die strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung/-planung auf die Wohneigentumsbildung im Bestand erfolgt allerdings nicht auf bestimmte Zielgruppen (z.B. Menschen mit Migrationshintergrund).

²² Auf Initiative der Stadt Cuxhaven wurden Vertreter aller wichtigen Branchen, die sich im Immobilienmarkt bewegen, über das von der Stadt Cuxhaven in Auftrag gegebene Gutachten zum örtlichen Bestandsimmobilienmarkt informiert. Aus dieser Initiative heraus gründeten im Juni 2010 die Vertreter verschiedener Institutionen und Unternehmen die Cuxhavener Wohnlotsen. Ziel der Cuxhavener Wohnlotsen ist es, eine Plattform anzubieten, auf der sich Interessenten umfassend zu allen Themen rund um die Bestandsimmobilie informieren können.

Wohneigentümerbezogenes Engagement für die Erneuerung der historischen Bausubstanz

Einige der Innenstädte und historischen Altstädte umfassen einen hohen denkmalgeschützten Wohnungsbestand. Deren Erhalt und Pflege erfordern umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten und damit – neben kommunalen Mitteln z.B. zur Förderung des Denkmalschutzes und der privaten Fassadensanierung sowie weiterer Städtebaufördermittel – Eigentümer, die diesen Aufgaben finanziell und konzeptionell-ideell gewachsen sind.

Käufer dieser über einen längeren Zeitraum eher wenig nachgefragten und bei niedrigem Standard meist günstigen Immobilien waren in vielen Innenstädten – auch in ausgewählten Fallstudien – Zuwanderer der ersten Generation, z.B. aus der Türkei und Italien und ihre Nachkommen. Über viele Jahre haben diese Eigentümer - insbesondere in den kleineren Städten - Leerstände in den Innenstädten und der historischen Altstadt verhindert und die städtebaulich-bauliche Entwicklung befördert (z.B. Schwäbisch Gmünd; vgl. Schader-Stiftung 2013; 2011).

In vielen innerstädtischen Quartieren steigt seit einigen Jahren der Aufwertungsdruck, befördert durch steigende Nachfrage und / oder zur Nutzung als touristischer Anziehungspunkt. Auch auf der Altstadt von Schwäbisch Gmünd lastet – u.a. vor dem Hintergrund der Landesgartenschau 2014 – ein hoher Aufwertungsdruck. Einige der in der Innenstadt liegenden Gebäude präsentieren sich – trotz Bestehens kommunaler Förderprogramme – in einem noch sanierungsbedürftigen äußerlichen Zustand. Die Stadt hofft auf eine stärkere Inanspruchnahme kommunaler Fördermittel für die bauliche Aufwertung und die Mitwirkungsbereitschaft der Hauseigentümer, viele von ihnen haben einen Migrationshintergrund.

Schwäbisch Gmünd: Einbeziehen privater Hauseigentümer in die Altstadterneuerung

In Schwäbisch Gmünd wurde die Erfahrung gemacht, dass die insbesondere für Denkmäler zur Verfügung stehenden Sanierungsmittel und weitere Fördermittel durch Wohneigentümer – vor allem mit Migrationshintergrund – wenig abgerufen werden. Daher sind mitunter – trotz umfangreicher städtebaulich-baulicher Maßnahmen – vor allem die Fassaden der Gebäude in einem schlechteren Zustand als die Wohnungen selbst. Dies stellt – nach Auskunft der Stadtentwickler und -planer in Schwäbisch Gmünd – für die Stadt- und Quartiersentwicklung ein Problem dar. Gerade die häufig für den Tourismus attraktiven und mit Blick auf die „Renaissance der Innenstädte“ auch wieder für neue Nutzer- und Eigentümergruppen interessanten Wohnquartiere – wie die Altstadt in Schwäbisch Gmünd – präsentieren sich in Teilen in einem eher vernachlässigten Zustand. Aktivitäten der Quartiersentwicklung (Fachbereich Sanierung) richten sich daher gezielt an die Aktivierung und Einbindung von Wohneigentümern in die Stadterneuerung/Sanierung. Eine besondere Herausforderung stellt hierbei die Sensibilisierung und Einbindung der Wohneigentümer mit Migrationshintergrund dar. In Schwäbisch Gmünd wurde ein Informationsflyer zur Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Fassadensanierung durch Hauseigentümer erstellt, der in Deutsch und Türkisch verbreitet wurde. Um Grundeigentümer mit Migrationshintergrund in die Entwicklung der Altstadt einzubinden, wurden durch die Stadt zudem Bürgerinformationsgespräche durchgeführt. Die Aktivitäten wurden vor dem Hintergrund der Landesgartenschau im Jahr 2014 intensiviert. Das Interesse und die Mitwirkungsbereitschaft insbesondere der Hauseigentümer mit Migrationshintergrund am Fassadensanierungsprogramm werden seitens der Verwaltung dennoch als eher gering eingeschätzt. Zurückgeführt wird dies u.a. auf zu geringe finanzielle Möglichkeiten der Wohneigentümer und darüber hinaus auf eine eher wenig ausgeprägte Bereitschaft, be-

stehende Mittel in das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes zu investieren. Dass viele der Bestände, die sich in Wohneigentum von Menschen mit Migrationshintergrund befinden, in stark verkehrs- und abgasbelasteten Gegenden liegen, hat zur Folge, dass der Anstrich der Fassaden zum Erhalt des positiven Erscheinungsbildes regelmäßig erfolgen müsste; damit steigen die erforderlichen Investitionskosten.

Private Hauseigentümer als „Frischzellenkur“ für die Gemeinde

In Grenzregionen und/oder schrumpfenden Regionen kann Zuwanderung positive Effekte nach sich ziehen, da sie oft wohlhabendere und gebildete jüngere Menschen mit Familie betrifft. Diese selektive Zuwanderung, hauptsächlich ausgelöst durch die Suche nach preiswertem Wohnraum, unterscheidet sich von der „klassischen“ Arbeitsmigration.

Das Beispiel Löcknitz zeigt, dass diese Zuwanderer durch den Erwerb und die Sanierung alter Häuser (oft Villen) den Ortskern aufgewertet haben. In großen Teilen werden die erforderlichen Maßnahmen selbst finanziert und mit Fördermitteln (Städtebauförderung, Sanierungsmittel) unterstützt. Menschen mit polnischem Migrationshintergrund haben durch Erwerb und Sanierung von Bestandsimmobilien im Ortszentrum erhebliche städtebauliche Impulse gesetzt. Sie üben umfangreiche wirtschaftliche Aktivitäten, über Unternehmensgründungen in Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen, aus, verbunden mit der Schaffung von Arbeitsplätzen. Zudem ziehen sie weitere Interessenten aus Polen an.

Entwickeln Bauherren mit Migrationshintergrund eine eigene Baukultur?

Im Zuge der Wohneigentumsbildung eignen sich Zuwanderer Räume an und formen diese entsprechend ihrer Bedürfnisse und Vorlieben um (vgl. Bauwelt 2012, S. 13). Sie adaptieren den vorhandenen Lebens- und Wohnraum und verändern somit das Erscheinungsbild von Quartieren (vgl. BMVBS 2012, S. 8). Es wird zuweilen thematisiert, dass Menschen mit Migrationshintergrund bzw. verschiedene Zuwanderergruppen „anders“ bauen und an der Gestaltung der Gebäude bereits der Migrationshintergrund des Wohneigentümers zu erkennen sei. Auch die Stadtplanung und andere Disziplinen beschäftigen sich unter dem Stichwort „Baukultur“ mit diesem Thema (vgl. Bauwelt 2012, S. 33; BMVBS 2012, S. 4). Besonderheiten an Details wie Säulen im Eingangsbereich oder eine andere Fassadengestaltung und Dachform gelten dort sowie in der öffentlichen Wahrnehmung als „typisch migrantisch“. Auch in den Fallstudien, in denen der Neubau von Eigenheimen im Fokus stand, werden von Gesprächspartnern (Bauträger, Verwaltung) Details dieser Art in Zusammenhang mit einer für Zuwanderer typischen Bauweise gebracht. Gleichwohl wird angemerkt, dass diese baulichen Details weniger auf den kulturellen Hintergrund der Bauherren zurückzuführen sind, als dass sie dem Zeitgeist unterliegen. Auf eine besondere Baukultur von Bauherren mit Migrationshintergrund kann daher nicht geschlossen werden.

6.2 Integrationsfortschritte durch Wohneigentumsbildung

Integration betrifft verschiedene Ebenen (vgl. Kapitel 3.1): strukturelle oder systemische Integration (Wohnen, Arbeitsmarkt, Bildung), politisch-rechtliche Integration (Wahlen, Partizipation), kulturelle oder identifikatorische Integration (Sprache, Werte, Einstellungen,

Lebensstile) und soziale Integration (Netzwerke, Beziehungen, Beteiligung am gesellschaftlichen Leben).

Auch die Wirkungszusammenhänge zwischen Wohneigentum und Integration können verschiedene Integrationsebenen betreffen: Wohneigentum gilt als Hinweis für eine gute Wohnraumversorgung (vgl. BBMFI 2011a). Wenngleich sich dies in der vorliegenden Untersuchung empirisch nicht fundieren ließ (vgl. Kapitel 4), wird in der Literatur der Erwerb von Wohneigentum immer wieder mit einer dauerhaften Bleibeabsicht von Personen mit Migrationshintergrund in Zusammenhang gebracht (vgl. ebenda). Zudem – so der nicht ganz widerspruchsfreie Forschungsstand für Wohneigentümer mit und ohne Migrationshintergrund – gehen mit dem Eigentumserwerb nicht nur eine ökonomische Besserstellung, sondern auch eine soziale Anerkennung sowie die Steigerung der Lebensqualität und des Selbstwertgefühls einher bzw. werden hierdurch erleichtert (vgl. BMVBS/BBR 2008; AG SPAS 2003; Reimann 2000; Bernhardt 2008; Firat/Laux 2003).

Diese aus der Literatur gewonnenen Erkenntnisse werden durch die für die vorliegende Untersuchung durchgeführten Expertengespräche und Fallstudien sowie durch die Ergebnisse der Fachwerkstatt nur für ausgewählte Aspekte bestätigt. Vielmehr geben die vorliegenden Befunde Hinweise, dass die Effekte der Wohneigentumsbildung für die Integration nicht eindeutig messbar sind. Der Zusammenhang von Wohneigentum und Integration ist – angesichts der Vielschichtigkeit des Begriffs Integration, der auch Interpretationen unterliegt – nicht eindeutig herzustellen. Letztlich kann ein Integrationsfortschritt nur für bestimmte Integrationsbereiche (z.B. Wohnen) mit Daten eindeutig fundiert werden.

Integrationsfortschritt durch Verbesserung der Wohnsituation

Die Befunde sowohl der quantitativen Analyse als auch der Fallstudien lassen den Schluss zu, dass der auffälligste Wirkungszusammenhang zwischen Wohneigentum und Integration(sfortschritt) in der Verbesserung der Wohnsituation (strukturelle Integration) liegt. Der Schritt von der Mietwohnung zum Wohneigentum stellt einen Aufstieg in der Wohnbiografie dar und geht in der Regel mit einer Vergrößerung der Wohnfläche einher (vgl. Kapitel 4, Tabelle 1). Insbesondere bei angespannten Wohnungsmärkten mit hochpreisigen Immobilien (z.B. Garching) kann zudem davon ausgegangen werden, dass der Erwerb von Wohneigentum Zeichen der ökonomischen Leistungsfähigkeit des Käufers ist – und damit auch der strukturellen Integration.

Verbesserung der Wohnverhältnisse garantiert keine soziale Integration

Die Verbesserung der Wohnverhältnisse als Zeichen der strukturellen Integration muss jedoch nicht zwangsläufig mit einer sozialen Integration der Käufer einhergehen. Nach Firat und Laux (2003) ist Wohneigentum kein Indikator für eine umfassende soziokulturelle Eingliederung, sondern vielmehr ein Ausdruck für die materielle Angleichung an die Aufnahmegesellschaft. Veränderungen, die dem Bereich der sozialen Integration zugeschrieben werden können, wie die Intensivierung sozialer Kontakte (z.B. zu Menschen ohne Migrationshintergrund, das Engagement im Quartier etc.), sind sowohl mit Blick auf den Forschungsstand als auch mit Blick auf die Fallstudienbefunde und Expertengespräche schwieriger einheitlich darstellbar und bedürfen weiterer Analysen, um fundierte Aussagen zu treffen. Wenngleich in der öffentlichen Meinung und in Diskussionen über sogenannte Parallelgesellschaften beispielsweise häufig von einer Abschottung von Migrantenhaushalten die Rede ist, belegen empirische Studien, dass in Nachbarschaften, in

denen viele Menschen mit Migrationshintergrund leben, soziale Kontakte, auch zu Menschen ohne Migrationshintergrund, häufig sind (vgl. BMVBS 2010). Hierauf wird auch in den Expertengesprächen hingewiesen.

Wohneigentum hat hohen symbolischen Stellenwert, ist aber nicht frei von Ambivalenzen – gerade bezogen auf die Integration

Dennoch gilt selbstgenutztes Wohneigentum in der Regel als positives Zeichen für die (soziale) Integration – und zwar unter Bezugnahme auf die Identifikation mit Deutschland. So wird im 2. Integrationsindikatorenbericht der Bundesregierung betont, dass die Eigentümerquote für die Identifikation mit Deutschland eine wichtige Rolle spielt (vgl. BBMFI 2011a, S. 16). Auch den Fallstudienbefunden und Ergebnissen der Expertengespräche zufolge gilt Wohneigentum als Bekenntnis „Ich lebe hier gerne“ und „Ich will hier bleiben“. In diesem Zusammenhang werden Wohneigentümern Attribute wie „Angekommen-Sein“ und „Zugehörigkeit zur deutschen Gesellschaft“ zugeschrieben. Wohneigentum erhält damit einen hohen symbolischen Wert für die soziale Integration. Auch der mit dem Wohneigentum verbundene soziale Aufstieg wird als Zeichen der sozialen Integration gewertet. Diese positive Wahrnehmung ist jedoch nicht frei von Vorbehalten und Ambivalenzen. So wird der Zusammenhang von Integration und Wohneigentum in der Wahrnehmung von außen insbesondere dann in Frage gestellt, wenn Wohneigentum in Quartieren erworben wird, in denen viele Personen mit Migrationshintergrund leben.²³ Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Nachbarschaft mit „Landsleuten“ die Abschottung und Separierung von der Mehrheitsgesellschaft verstärkt. Die Bildung von Wohneigentum wird in diesem Zusammenhang als ein Faktor bewertet, der Segregation verstärken kann. Die Effekte des Wohneigentums für die Integration stellen sich insofern ambivalent dar. Mit Blick auf die Segregation liegt der Fokus der Betrachtung von außen auf der ethnischen, nicht auf der sozialen Segregation. Unberücksichtigt bleibt dabei häufig, dass ethnische Segregation und Integration nicht notwendigerweise in einem Widerspruch stehen müssen.

Der soziale Zusammenhalt im Wohnquartier festigt sich

Die quantitative Analyse liefert Erkenntnisse dazu, dass selbstnutzende Wohneigentümer einen engeren sozialen Zusammenhalt in der eigenen Wohngegend wahrnehmen als Mieter. Ihre Einschätzung der eigenen nachbarschaftlichen Kontakte ist grundsätzlich positiver als bei Menschen ohne Wohneigentum. Allerdings beschreiben türkische Wohneigentümer das nachbarschaftliche Miteinander vor allem in solchen Quartieren als positiv, in denen ein hoher Migrantenanteil an der Wohnbevölkerung besteht (vgl. Kapitel 4, Abbildungen 24 und 25). Auch in den Fallstudien und Expertengesprächen finden sich Hinweise, dass sich das nachbarschaftliche Miteinander, Kontakte und der Austausch in einem Quartier, in dem Wohneigentümer mit und solche ohne Migrationshintergrund sowie mit verschiedenen Migrationshintergründen leben, intensivieren und verbessern. Dies wird vor allem mit der längeren Wohndauer von selbstnutzenden Immobilieneigentümern in Zusammenhang gebracht. Von einem gegenseitigen Einverständnis über Nachbarschaft, Wohnqualitäten und Wohnlage wird gemeinhin ausgegangen. Gleichwohl wird in den Expertengesprächen, vor allem seitens der Wissenschaft, darauf verwiesen, dass

²³ Zum Beispiel von Seiten Einzelner aus Kommunalverwaltungen, Kommunalpolitik, aber auch allgemein seitens der öffentlichen Meinung und der Medien.

weitere Forschungen erforderlich sind, um den Stellenwert des Migrationshintergrundes für Art und Qualität der Kontakte einschätzen zu können. Die befragten Wohneigentümer selbst eint mehrheitlich die Einschätzung, in einer schönen Wohnumgebung und vor allem in einer guten Nachbarschaft zu leben. Ob in dieser Nachbarschaft Wohneigentümer mit demselben oder einem anderen Migrationshintergrund leben, ist nach Darstellung der Wohneigentümer eher zweitrangig. Wichtiger ist ihnen, dass man sich versteht, miteinander reden kann, ähnliche Vorlieben hat und ähnliche Werte teilt.

Engagement und Mitgliedschaft in Selbstverwaltungsstrukturen, z.B. von Genossenschaften, sind ausbaufähig

Als Indiz für einen Zusammenhang von Wohneigentum und sozialer Integration können das Engagement und die Mitgliedschaft in Selbstverwaltungsstrukturen gelten (z.B. in Genossenschaften, Eigentümerverbänden und -vereinen, Eigentümerstandortgemeinschaften). In der Literatur wird für Menschen mit Migrationshintergrund häufig ein geringeres ehrenamtliches oder bürgerschaftliches Engagement konstatiert als für Menschen ohne Migrationshintergrund. Eine weiterführende Analyse im Rahmen des Zweiten Integrationsindikatorenberichtes (BBMFI 2011a, S. 15) ergab, „dass sich das durchschnittlich geringere Engagement von Personen mit Migrationshintergrund im Vergleich zur Bevölkerung ohne Migrationshintergrund durch Merkmale wie Bildung, Erwerbsstatus, Wohnumfeld oder Konfession nicht erklären lässt. Die unterschiedliche gesellschaftliche Beteiligung kann mit herkunftslandgeprägten kulturellen Orientierungen in Zusammenhang stehen, denn zivilgesellschaftliches Engagement spielt in vielen Herkunftsländern der Einwanderer bzw. der Eltern der zweiten Generation eine kleinere Rolle als in Deutschland. Darüber hinaus können Sprachkenntnisse oder Benachteiligungserfahrungen zum Tragen kommen.“

Auch in den Fallstudien ist das Engagement von Wohneigentümern in Selbstverwaltungsstrukturen eher wenig ausgeprägt. Weder in Eigentümerverbänden noch in Eigentümerstandortgemeinschaften sind Wohneigentümer mit Migrationshintergrund in nennenswertem Umfang vertreten. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Vielfach werden die bestehenden Strukturen (z.B. Mitgliederversammlungen, Sitzungen und Aktivitäten von Eigentümerstandortgemeinschaften) als zu geschlossen und wenig attraktiv wahrgenommen – und zwar nicht nur von den Personen mit, sondern auch von jenen ohne Migrationshintergrund. Von beiden Seiten werden eher selten Versuche unternommen, die Strukturen für die Wohneigentümer mit Migrationshintergrund zu öffnen bzw. den Zugang zu erleichtern.

Eigentümerstandortgemeinschaft Bremerhaven-Lehe

Die Eigentümerstandortgemeinschaft Lehe e.V. (ESG) hat sich im September 2009 als Zusammenschluss engagierter Eigentümer aus Bremerhaven-Lehe, einem innenstadtnahen Gründerzeitgebiet mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Bevölkerung mit Migrationshintergrund, gegründet. In der Startphase, bis Ende des Jahres 2011, wurde die Arbeit der ESG im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gefördert.

Die Zahl der Mitglieder ist seit der Gründung von elf auf 33 angestiegen; zwei der Mitglieder haben einen Migrationshintergrund. Ihr Ziel ist es, weitere Haus- und Wohnungsei-

gentümer im Quartier zum gemeinsamen Handeln zu motivieren. Langfristiges Ziel ist eine Verbesserung des Ortsteilimages. Durch Aktionen und Projekte sollen Wohn- und Wohnumfeldqualität im Quartier nachhaltig verbessert werden. Hierzu hat die Eigentümerstandortgemeinschaft ein Handlungskonzept mit konkret umsetzbaren Maßnahmen erarbeitet. Erfolgreiche Projekte der ESG waren die Beschilderung der Wege und ein Beleuchtungskonzept. Es gibt regelmäßig Themenabende zur Altbaumodernisierung, die Wohnungs- und Hauseigentümern sowie interessierten Mietern die Gelegenheit geben, miteinander über Themen rund um die Instandhaltung von Immobilien ins Gespräch zu kommen. Dazu zählen z.B. energetische Gebäudesanierung, Schönheitsreparaturen, Innenhofgestaltung und Wohnumfeldpflege. Alle sechs Wochen findet ein Vereinstreffen statt. Wenngleich diese Ansätze ein Beleg dafür sind, dass die Eigentümerstandortgemeinschaft in Bremerhaven-Lehe sehr erfolgreich agiert, ist es bislang nicht in ausreichendem Maß gelungen, Wohneigentümer mit Migrationshintergrund in die Aktivitäten einzubinden.

Die Stadt Bremerhaven nimmt in der Interessengemeinschaft eine beratende Rolle ein. Durch eine enge Zusammenarbeit, Informationsaustausch und gemeinsame Aktivitäten ergeben sich für die Eigentümerstandortgemeinschaft neue Handlungsmöglichkeiten und bieten sich finanzielle Förderanreize, so im Rahmen des Stadumbaues West. Die Betreuung der Eigentümerstandortgemeinschaft ist für die Stadt (Stadtplanungsamt) zeitintensiv und aufwändig. Gleichwohl wird der Aufwand als lohnenswert eingeschätzt: Die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und privaten Kleineigentümern hat sich durch den verbindlichen Zusammenschluss verbessert; die Eigeninitiative der Privateigentümer wurde nachhaltig stimuliert.

Bewohnerselbstverwaltung des Spar- und Bauvereins Solingen eG

Bereits seit 1921 sind Bewohner im Spar- und Bauverein (SBV) über eine besondere Regelung an der Selbstverwaltung ihrer Häuser und Siedlungen beteiligt. Die Bewohnerselbstverwaltung ist eine zusätzliche Einrichtung, welche die gesetzlich vorgeschriebenen Organe der Genossenschaft (Vertreterversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand) ergänzt. Die Bewohnerselbstverwaltung vertritt die Interessen der Bewohnerschaft.

Mitglieder im SBV können über die Bewohnerselbstverwaltung selbst mitbestimmen, was in ihrem Haus und in ihrer Siedlung geschieht. Sie wählen sich Vertrauensleute als Ansprechpartner für die Hausgemeinschaften. Von ihnen gewählte Siedlungssprecher vertreten die ganze Siedlung. Sie beraten und beschließen siedlungsübergreifende Themen im Hauptsiedlungsausschuss und bestimmen aus ihren Reihen den Sprecherrat: Im Jahr 2013 vertraten acht Mitglieder die Interessen der gesamten Bewohnerselbstverwaltung; eines der Mitglieder hat einen Migrationshintergrund. Viele Entwicklungen in der Nachbarschaft und Wohnsiedlung, ob Wohnertreff, Sitzecke oder Siedlungsfest, lassen sich auf die Bewohnerselbstverwaltung zurückführen.

Zu der Zahl der Mitglieder mit Migrationshintergrund liegen keine belastbaren Daten vor; geschätzt wird, dass deren Anteil im Bereich des städtischen Durchschnittes liegt.

Quelle: <http://www.sbv-solingen.de/sites/bewohnerselbstverwaltung.html>

Das ansonsten eher geringe Engagement in wohneigentümerbezogenen Selbstverwaltungsstrukturen schließt jedoch nicht aus, dass sich einige der in die Untersuchung einbezogenen Wohneigentümer ehrenamtlich engagieren. Ein positives Beispiel stellen die wohnsiedlungsbezogenen Hausmeistertätigkeiten und Ansprechpartnerfunktionen von mehreren russischstämmigen Besitzern von Eigentumswohnungen in Belm-Powe dar.

Durch persönliche Kontakte zum Quartiermanagement und zur örtlichen Wohnungsbau-gesellschaft ist dieses Engagement gewachsen und steht nicht selten in Verbindung mit kommunalpolitischem Engagement. Weiteres Engagement, insbesondere von Frauen, wird beispielsweise in religiöse Vereinigungen eingebracht oder kommt in Form einer Mitgliedschaft in kulturellen Vereinen oder dem Integrationsbeirat der Stadt zum Aus-druck.

6.3 Zusammenfassung

Selbstgenutztes Wohneigentum hat vielfältige positive Effekte für die Stadtentwicklung, vor allem dann, wenn der Blick auf Quartiere gerichtet wird. Zwar ist die Wohneigentums-bildung von Menschen mit Migrationshintergrund bislang vielerorts kein explizites kom-munales Handlungsfeld. Jedoch bietet die integrierte Stadtentwicklung Anknüpfungspunkte, selbstgenutztes Wohneigentum für die Stadt- und Quartiersentwicklung nutzbar zu machen. Hierfür bietet vor allem die Städtebauförderung, insbesondere die Umset-zung der Programme Stadtumbau und Soziale Stadt, vielfältige Möglichkeiten.

Menschen mit Migrationshintergrund bilden in unterschiedlichen Quartierstypen, Lagen und Stadttypen Wohneigentum. Diese Vielfältigkeit und die damit verbundenen Chancen für die Stadt- und Quartiersentwicklung werden in den Städten und Gemeinden noch nicht ausreichend erkannt und genutzt. Vorbehalte gegen ethnische Konzentrationen füh-ren im politisch-planerischen Umgang mit Wohneigentum zu Unsicherheiten. Es beste-hen vielerorts Bedenken gegenüber einer gehäuften (und räumlich konzentrierten) Nach-frage nach Immobilien durch Haushalte mit Migrationshintergrund. Gleichwohl erkennen wichtige Marktakteure, wie Banken und Bausparkassen, das Potenzial der Wohneigen-tümer mit Migrationshintergrund und schätzen diese als verlässliche Kunden.

Wechselbeziehungen zwischen Eigentumserwerb und Quartiersentwicklung sind vor al-lem in solchen Quartieren zu finden, die Entwicklungsbedarf haben, als benachteiligt ein-gestuft werden oder um eine Zukunftsperspektive ringen. In diesen Gebieten unterstützt die Wohneigentumsbildung die Stabilisierung. Insbesondere Programmgebiete der Sozia-len Stadt und des Stadtumbaus haben die Wohneigentumsbildung von Haushalten mit Migrationshintergrund für eine positive Zukunftsentwicklung genutzt. Durch das Angebot von Eigentumswohnungen, neu gebauten Eigenheimen und den Mix aus Miete und Wohneigentum konnten das Wohnangebot im Quartier sowie siedlungsbezogene Wohn-qualitäten verbessert werden. Leerstände und Fluktuationen konnten abgebaut, Sanie-rungsstaus teilweise aufgehoben und bauliche Aufwertungen vorgenommen werden. Die starke Bindung vieler Menschen mit Migrationshintergrund an das Quartier oder die Wohnsiedlung wirkte sich auf den sozialen Zusammenhalt und die soziale Stabilisierung positiv aus. Gleichwohl lösen sich durch soziale Stabilisierungsprozesse nicht automa-tisch ethnische Segregationen oder Konzentrationen auf. Dies muss jedoch nicht zwangsläufig negative Folgen für die Stadt- und Quartiersentwicklung haben.

Das Eigenheim steht bei vielen Menschen für den Wunsch nach den eigenen vier Wän-den. Dieser Wunsch lässt sich entweder mit einem Neubau oder in einer Bestandsimmo-bilie realisieren, wobei in den Fallstudien gerade Haushalte mit Migrationshintergrund vom neugebauten Eigenheim träumten und dies – insbesondere in strukturschwächeren Regionen – auch realisierten. Während die kommunale Baulandpolitik dies grundsätzlich unterstützt und im Fokus auf die bessere Zugänglichkeit von Wohneigentum für soge-

nannte Schwellenhaushalte und Familien ausgerichtet ist, sind die Handlungsspielräume der Kommunen allerdings durch die – stadtentwicklungspolitisch sinnvolle und befürwortete – Begrenzung und Begrenztheit der Flächen für Neuausweisung von Bauland sowie durch die eher geringe kommunale Fördermittel zur Wohneigentumsbildung und in der Regel eher sinkende Landesfördermittel eingeschränkt. Begrenzte Baulandflächen und geringere Fördermittel führen – trotz eines zum Zeitpunkt der Untersuchung günstigen Zinsniveaus – dazu, dass die Wohneigentumsbildung im Neubau schwieriger wird und Bestandsimmobilien für die Wohneigentumsbildung an Gewicht gewinnen.

Von der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund gehen Impulse für die Entwicklung in schrumpfenden Regionen sowie in Grenzregionen aus. Käufer sind daran interessiert, ihre Immobilie zu einem möglichst günstigen Preis zu erwerben. Grundsätzlich sind damit auch Potenziale für Bestandsimmobilien u.a. auch für alternde Einfamilienhausgebiete verbunden. Kommunale Strategien, die die Bestandsentwicklung und den Neubau besser als bislang miteinander verknüpfen, sind weiter zu entwickeln. Dies gilt auch für die Fallstudien. Da die Bestandsimmobilien häufig umfangreich saniert werden müssen, sind Bestandserwerbe zwar positiv mit baulichen Aufwertungen, auch für das umliegende Wohnquartier vorteilhaft, verbunden. Der Umgang mit der sanierungsbedürftigen Bausubstanz setzt allerdings Expertise und weitere finanzielle Mittel voraus. Entsprechende Beratungs- und Informationsleistungen der Kommune, die auch auf Wohneigentümer mit Migrationshintergrund ausgerichtet sind, befinden sich im Aufbau, bislang gibt es sie allerdings noch nicht in ausreichendem Maße.

Zumindest ansatzweise wird erkannt, dass selbstnutzende Wohneigentümer durch ihr – nicht nur finanzielles – Engagement positive Effekte für die Quartiersentwicklung und die städtebauliche Entwicklung haben können. Gerade in den Innenstädten und historischen Altstädten mit einem hohen Sanierungsbedarf ist dieses Engagement unerlässlich. Das Engagement setzt allerdings eine entsprechende Sensibilisierung der Wohneigentümer voraus, die beispielsweise über wohneigentümerbezogene Aktivierungs- und Beteiligungsansätze befördert werden kann. In Programmgebieten der Sozialen Stadt und/oder in Sanierungsgebieten unterstützen das örtliche Quartiermanagement oder andere personelle Anlaufstellen die Ansprache von und den Zugang zu Immobilienbesitzern. Im Ergebnis gelingt es über diese Beteiligungsprozesse zumindest ansatzweise, das finanzielle und ideelle Engagement der Wohneigentümer für ihre Immobilie und das Wohnquartier – und damit für immobilien- und quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen – zu erhöhen.

Es ist ein Wirkungszusammenhang zwischen Wohneigentum und Integration festzustellen. Seinen stärksten Ausdruck findet er in der Verbesserung der Wohnverhältnisse als Zeichen der strukturellen Integration. Zwar ist damit nicht zwangsläufig soziale Integration verbunden, aber vermutlich eine höhere – zweiseitige – Bereitschaft zu dieser. Diese ist umso stärker ausgeprägt, je höher Bildungsstand und Einkommen der Menschen mit Migrationshintergrund sind. Gleichwohl ist festzustellen: Mit der Wohneigentumsbildung wird die Identifizierung mit der Nachbarschaft und dem Quartier gefestigt. Es steigen gegenseitige Anerkennung und Akzeptanz zwischen den Wohneigentümern – egal welchen Migrationshintergrunds.

7. Resümee und Handlungsempfehlungen

7.1 Resümee

Die Untersuchungsergebnisse illustrieren auf vielfältige Weise, dass in der Auseinandersetzung mit aktuellen Fragen der Stadtentwicklung und Integration die Wohneigentumsbildung von Personen mit Migrationshintergrund an Gewicht gewinnt. Menschen mit Migrationshintergrund sind auf dem Wohnungsmarkt aktiv, und dieses – auch ökonomisch wirksame – Potenzial wächst.

Mit der Wohneigentumsbildung von Haushalten mit Migrationshintergrund sind vielfältige Chancen für die Stadtentwicklung verbunden. Allerdings ist hierfür weniger ausschlaggebend, dass Personen und Haushalte mit Migrationshintergrund Wohneigentum bilden, als dass dieses in bestimmten Quartieren – benachteiligten Quartieren, Quartieren mit Entwicklungsbedarf – gebildet wird. Haushalte und Personen mit Migrationshintergrund sind hier besonders aktive Akteure auf dem Wohnungsmarkt: Sie haben entweder zu diesen Quartieren eine Bindung oder erwerben wegen des günstigeren Preises Immobilien in eher wenig nachgefragten und/oder eher schlechten Wohnlagen.

Des Weiteren bietet die Wohneigentumsbildung von Haushalten mit Migrationshintergrund Chancen für die Integration – insbesondere mit Blick auf die Verbesserung der Wohnverhältnisse bzw. die individuelle Wohnsituation.

Diese mit Wohneigentum(sbildung) verbundenen Chancen für Stadtentwicklung und Integration werden in den Städten und Gemeinden bislang allerdings nicht oder zu wenig erkannt und genutzt. Ursächlich dafür ist häufig eine grundsätzliche Unsicherheit beim Umgang mit sozialräumlichen Fragen der Zuwanderung und Integration. Seitens des Bundes, der Länder und der Kommunen ist daher zunächst eine Art „Commitment“ erforderlich. Es ist der Überzeugung Ausdruck zu verleihen, dass selbstgenutztes Wohneigentum vielfältige Chancen für Stadtentwicklung und Integration bietet. Die Befunde der vorliegenden Untersuchung bekräftigen, dass die Chancen für Stadtentwicklung und Integration dann besonders gut ausgelotet werden können, wenn quartiersbezogene Handlungsansätze zur Unterstützung der Wohneigentumsbildung entwickelt werden.

Die folgenden Handlungsempfehlungen behandeln vor diesem Hintergrund die programmatische Positionierung, erforderliche Strategien, Maßnahmen und Strukturen. Sie richten sich vor allem an kommunale Akteure, betonen jedoch die erforderliche Unterstützung durch Bund und Länder. Da das Thema nach den vorliegenden Befunden in den Städten und Gemeinden noch nicht ausreichend „angekommen“ ist, werden die Empfehlungen im Sinne eines Handlungsleitfadens eher kleinteilig und detailliert unterbreitet, so dass diese als Arbeitshilfe genutzt werden können.

7.2 Handlungsempfehlungen

7.2.1 Programmatisch-strategische Positionierung auf Bundes- und Länderebene schärfen

Programm bei der Städtebauförderung ansiedeln: Um die Chancen des Wohneigentums für Stadtentwicklung und Integration auszubauen, ist ein integrativer Programmansatz erforderlich.

Die Städtebauförderung mit ihrer auf eine integrierte Stadtentwicklung ausgerichteten Programmatik eröffnet Handlungsspielräume für den Umgang mit sozialen, städtebaulichen, integrations- und wohnungsbezogenen Problemen, die sich in bestimmten Stadtteilen und Quartieren konzentrieren. Dieses integrierte Vorgehen hat sich bewährt. Hierfür gibt es viele gute Beispiele. Die Städtebauförderung sollte im Sinne des „lernenden Programms“ dahingehend weiterentwickelt werden, dass das Thema Wohneigentum und Wohneigentumsförderung auch in den integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten systematisch mitbetrachtet wird. In diesem Zusammenhang ist ein Abgleich mit den kommunalen Wohnungsmarktkonzepten sinnvoll. Zudem sollten gezielt Beratungsangebote für potenzielle Eigentümer und auch für Eigentümer (z.B. zur Aufwertung der Immobilie) förderfähig sein.

Modellvorhaben und Wettbewerbe für die Wohneigentumsbildung in benachteiligten Stadtteilen und Quartieren mit Entwicklungsbedarf schaffen

Um die Projektentwicklung und -umsetzung im Handlungsfeld „Wohneigentumsbildung als stabilisierendes Instrument von Quartieren“ zu profilieren, sollten Bund und Länder prüfen, ob durch Modellvorhaben eine stärkere Sensibilisierung und Aktivierung für die Eigentumsbildung in sozial benachteiligten Quartieren gefördert werden kann. Dies könnte im Rahmen von Forschungsprogrammen des Bundes (z.B. Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) erprobt bzw. dann im Rahmen der Städtebauförderung (z.B. Soziale Stadt) und der Wohnraumförderung der Länder umgesetzt werden. Auch ein Wettbewerb zu quartiersbezogenen Wohneigentumsstrategien kann dazu beitragen, erfolgreiche Handlungsansätze öffentlich zu machen, Strategien für den Umgang mit z.B. alternativen Einfamilienhausgebieten zu entwickeln und die Übertragbarkeit der Ansätze auf andere Regionen, Städte und Stadtteile zu prüfen.

7.2.2 Kommunale *Strategien* qualifizieren

Verständigung über eine strategische Zielsetzung „Wohneigentum(sbildung)“ herbeiführen

Wohneigentum ist bislang in den Kommunen nicht ausreichend als Chance für Stadtentwicklung und Integration erkannt. Die politischen Akteure in einer Kommune sollten daher eine Klärung herbeiführen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine dementsprechende strategische Ausrichtung sinnvoll sein kann, welche Zielgruppen adressiert und welche Zielsetzungen für die Stadt(teil)entwicklung und/oder die Integration damit verfolgt werden. Die Unterstützung durch die politische Spitze nach innen (Verwaltung) und nach außen (Öffentlichkeit) ist Voraussetzung, um das Handlungsfeld zu etablieren.

Gesamtstrategie Stadtentwicklung, Wohnen und Integration entwickeln

Das Thema der Wohneigentumsbildung von Personen mit Migrationshintergrund und quartiersbezogene Strategien zur Wohneigentumsförderung sollten in eine Gesamtstrategie der integrierten Stadtentwicklung eingebettet sein. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Themenfelder Wohnen und Integration miteinander verknüpft sowie in einen Quartiersbezug gebracht werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Wohnen, Stadtteilentwicklung und Integration meist in unterschiedlichen Ressortzuständigkeiten liegen.

Quartiersansatz als strategische Handlungsmaxime. Einbettung in gesamtstädtischen Zusammenhang sicherstellen

Benachteiligte Quartiere übernehmen in der Regel zentrale Funktionen für die Gesamtstadt. In ihnen werden vor allem erhebliche Integrationsleistungen für sozial und sozio-ökonomisch benachteiligte Bevölkerungsgruppen erbracht. Quartiersbezogene Strategien stehen damit immer in einem Wechselverhältnis sowohl zu bestimmten Zielgruppen als auch zur Gesamtstadt.

Raumbezug und Sensibilität für die Themen Stadtentwicklung, Integration und Wohnen sind bei den Akteuren (Kommunalpolitik, Kommunalverwaltung) unterschiedlich stark ausgeprägt. Um Integrationspolitik sozialräumlich bzw. Stadtteilpolitik integrationspolitisch weiterzuentwickeln, ist es notwendig, dass Akteure ihre Perspektive erweitern: Der Stadtteil sollte als Adressat von Maßnahmen in den Blick genommen werden.

Bestehende integrierte Handlungskonzepte in Hinblick auf Wohneigentum bzw. Wohneigentumsbildung prüfen und weiterentwickeln

Bestandteil einer strategisch-konzeptionell ausgerichteten, integrierten Stadt(teil)entwicklung ist ein gemeinsames Handlungskonzept. Nur auf diese Weise kann die Einbettung von einzelnen Themen- und Handlungsfeldern bzw. Einzelprojekten, auch zur Wohneigentumsbildung, in eine übergreifende Strategie- und Zielentwicklung sichergestellt werden.

Soweit ein Stadtteil Programmgebiet der Städtebauförderung, z.B. Soziale Stadt, Stadtumbau Ost bzw. West, ist, kann das im Rahmen der Programmumsetzung zu erarbeitende oder bereits vorliegende Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept das Thema Wohneigentum als Handlungsfeld mit überprüfbaren Zielsetzungen und Umsetzungsschritten aufnehmen. Dabei sollte auch die Frage der Zielgruppenausrichtung (z.B. Bewohner mit Migrationshintergrund) aufgegriffen werden.

Die Verantwortung für die Prüfung und Weiterentwicklung des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts sollte bei einem kommunalen Fachamt liegen, z.B. bei der Stadtentwicklung. Es ist darauf zu achten, dass alle anderen relevanten Ämter in die Konzepterstellung einbezogen werden.

Um politische Rückendeckung für die formulierten Ziele und Verfahren zu erhalten, sollte das Konzept von der Kommunalpolitik bestätigt werden.

Quartiersbezogene Strategien der Wohneigentumsbildung qualifizieren

Insbesondere in benachteiligten Quartieren und in Quartieren, die um eine Zukunftsperspektive ringen, können mit der Wohneigentumsbildung Stabilisierungseffekte einhergehen, die sich vielerorts zudem positiv auf die Integration auswirken. Entsprechende quartiersbezogene Strategien sind zu entwickeln.

In benachteiligten Quartieren durch Eigenheimneubau bzw. den Erwerb von Bestandsimmobilien Stabilisierungseffekte und neue Wohnqualitäten schaffen: Insbesondere in benachteiligten Quartieren können durch Eigenheimneubau bzw. den Erwerb von Bestandsimmobilien Stabilisierungseffekte und neue Wohnqualitäten geschaffen werden. Vorsichtige städtebauliche Aufwertungen, die auch bessere Wohnangebote in den benachteiligten Quartieren schaffen, sind daher zu unterstützen. So kann verhindert werden, dass finanziell bessergestellte Haushalte – auch mit Migrationshintergrund – das Quartier verlassen, wenn sie ihre Wohnsituation verbessern wollen.

Zukunftsperspektiven für „alternde Immobilien in Quartieren“, u.a. Einfamilienhausgebieten, unter Ausschöpfung des Potenzials der Nachfrage- und Käufergruppe mit Migrationshintergrund entwickeln: Städte und Gemeinden, für die das Thema „Generationenwechsel im Bestand“ eine wohnungspolitische Herausforderung ist, sollten sich der vielerorts bestehenden Nachfrage von Haushalten mit Migrationshintergrund öffnen und gezielt Beratungsleistungen anbieten. Die „alternden Wohngebiete“ sind zudem auf ihre strukturellen Funktionsdefizite (Wohnumfeld, Infrastruktur) hin zu überprüfen und bei Bedarf entsprechend weiterzuentwickeln.

Wohneigentümerbezogene Aktivierungs-, Beteiligungs- und Empowerment-Strategien zur Unterstützung der Innenstadtentwicklung und Stadterneuerung in Klein- und Mittelstädten erarbeiten: Gerade die Innen- und Altstädte von Klein- und Mittelstädten weisen häufig einen hohen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf auf, der von der Kommune alleine nicht zu tragen, sondern nur in Partnerschaft mit z.B. privaten Hauseigentümern zu stemmen ist. Um Wohneigentümer hierfür und die Inanspruchnahme bestehender Förderprogramme und -mittel zu sensibilisieren, müssen Wohneigentümer gezielt angesprochen werden. Um darauf aufbauend deren Engagement besser als bislang zu aktivieren, sollten wohneigentümerbezogene Aktivierungs-, Beteiligungs- und Empowerment-Strategien erarbeitet werden. Dabei kommt es auch darauf an, gerade die Mittelschicht, d.h. finanziell bessergestellte Haushalte, gezielt für die selbstverantwortete und selbstorganisierte Stadtteilentwicklung zu gewinnen. Kommunen müssen den Möglichkeitsraum für dieses Engagement, z.B. durch gezielte Förderangebote, Informations- und Beratungsstellen, herstellen, da sie im Ergebnis von den Aufwertungsmaßnahmen, die von der Einzelimmobilie auf das Quartier ausstrahlen, profitieren.

Genossenschaftliches Wohnen stärken

Die Wohnform der Genossenschaft hat den letzten Jahren eine verstärkte Aufmerksamkeit erfahren, nicht zuletzt weil sie ihren Mitgliedern eine intensivere Form der Teilhabe an der Entwicklung von Gemeinschaft qua institutionellem Hintergrund ermöglicht. Das – und auch die Wohngarantie – unterscheidet sie vom Wohnen zur Miete und vom Einzeleigentum gleichermaßen. Für „ältere“ Bestandsgenossenschaften wird oft die Anforderung des Generationenwechsels diskutiert (Stichwort: „überalterte Bewohnerschaft“). Vor diesem Hintergrund zielen einige Konzepte zur Weiterentwicklung von Genossenschaften auf die Ansprache von Studierenden. Eine andere, bislang eher wenig genutzte Chance liegt in der stärkeren Einbindung von Mitgliedern mit Migrationshintergrund.

Es gilt, bei Personen mit Migrationshintergrund das Bewusstsein für diese – alternative – Wohnform und ihre Möglichkeiten in Hinblick auf Mitgestaltung, Mitbestimmung und die

Übernahme von Verantwortung – auch für Gemeinschaftsflächen – zu fördern. Erforderlich sind dafür weitergehende Informationen, Beratung und Sensibilisierung, auch weil das Genossenschaftsmodell im Wohnen in vielen Herkunftsländern der zugewanderten Personen nicht verbreitet ist. Darüber hinaus sollten die Genossenschaften stärker für Personen mit Migrationshintergrund als Mitglieder sensibilisiert werden. Die teilweise existierende Praxis formeller und informeller Quotierungen von Haushalten mit Migrationshintergrund, um eine „richtige Mischung“ herzustellen, sollte nicht fortgeführt werden. Die Erfahrungen aus Modellprojekten (z.B. ExWoSt) mit neuen Wegen im Belegungsmanagement sind auch für andere Städte, Gemeinden und Genossenschaften beispielhaft.

Auch bei den vielen Genossenschaftsneugründungen der letzten 15 Jahre (u.a. genossenschaftliche Wohnprojekte) sind Personen mit Migrationshintergrund derzeit noch kaum vertreten (vgl. BBSR 2014). Sie bieten die Gelegenheit, Eigenengagement bei der Gestaltung der Räumlichkeiten, des Wohnaußenbereiches und am Bau einzubringen und hierdurch Kosten zu senken. Hierfür sollte, gerade mit Blick auf das hohe Eigenengagement („Muskelhypothek“) vieler Wohneigentümer mit Migrationshintergrund, in Richtung dieser Zielgruppe geworben werden. Eine stärkere Öffentlichkeitsarbeit von bewohnergetragenen Genossenschaften hinsichtlich neuer Zielgruppen, unterstützt z.B. durch Exkursionen zu erfolgreichen Baugruppen und Selbstnutzerinitiativen, kann hierfür hilfreich sein.

Erfahrungen weitergeben: Weiterentwicklung kommunaler Strategien

Für die Qualifizierung bestehender kommunaler Strategien in Richtung einer quartiersbezogenen Wohneigentumsbildung sind die Aufbereitung und Kommunikation erfolgreicher Ansätze, z.B. Kampagnen zur Wohneigentumsbildung von Personen mit Migrationshintergrund, förderlich. Ziel sollte es sein, von „guter Praxis“ (z.B. in den Programmgebieten der Städtebauförderung) zu lernen und die Erfahrungen für andere Kommunen nutzbar zu machen. Um den interkommunalen Austausch zu verstetigen, sollten bestehende Netzwerkstrukturen zwischen Kommunen genutzt werden.

7.2.3 Entsprechende *Maßnahmen* ableiten

Sensibilisierung: Aktive Öffentlichkeitsarbeit – nach innen und nach außen – betreiben

Kommunale Akteure in Verwaltung und Politik müssen vielerorts erst für das Thema des Wohneigentumserwerbs durch Personen mit Migrationshintergrund sensibilisiert und gewonnen werden. „Vorreiter“ in den Fachbereichen Soziales/Integration und/oder Stadtentwicklung müssen hier mit fundierten Argumenten (Integration, Stabilisierung eines Quartiers, Bindung an Quartier – gegen soziale Entmischung) Überzeugungsarbeit leisten. Ebenso gilt dies außerhalb der Verwaltung bei Akteuren im Wohnungsmarkt, bei der Bevölkerung, bei potenziellen Nachbarn. Über eine aktive Öffentlichkeitsarbeit sollte das Thema Wohneigentum für spezifische Zielgruppen einer breiten Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht werden. Dabei geht es auch um Marketing für Förderprogramme. Zu prüfen sind Angebote zumindest in den wichtigsten Sprachen der Personen mit Migrationshintergrund, Aktivitäten zur Verbesserung des Stadtteilimages, das Bewerben entsprechender Grundstücke oder Bestandsimmobilien.

Eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit kann auch dazu beitragen, die Aufmerksamkeit von potenziellen Käufern auf bisher auf dem Wohnungsmarkt eher weniger nachgefragte und eher unattraktive Standorte zu lenken. Gerade diese Wohnlagen und Quartiere mit einem eher schlechten Außenimage benötigen für die Bewerbung eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit. Quartiersbezogene Wohneigentumskampagnen könnten hier ansetzen. Bei allen

diesen Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass der Abbau oder zumindest die Reduktion von Vorbehalten und Diskriminierungen ein zeitaufwändiger Prozess ist.

Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt entgegenwirken

Auf dem Wohnungsmarkt sind Vorbehalte gegenüber Personen mit Migrationshintergrund festzustellen (Mietwohnungsmarkt, aber auch Wohneigentumsbereich). Formen der Diskriminierung sind zunächst aufzudecken und öffentlich zu machen (z.B. durch Testing-Verfahren als Instrument der Antidiskriminierungsarbeit; telefonische Testing-Verfahren können beispielsweise durch die Länder, Kommunen oder von Wohnungsunternehmen gefördert und in Auftrag gegeben werden). Darauf aufbauend sind Maßnahmen zu ergreifen, diese Vorbehalte schrittweise abzubauen und Personen mit Migrationshintergrund als gleichwertige Akteure auf dem Wohnungsmarkt wahrzunehmen. Der Abbau beobachtbarer Ressentiments kann durch gezielte Maßnahmen, wie interkulturelle Schulungen der Mitarbeiterschaft der Wohnungsunternehmen, den Einsatz eines Diversity-Managers und Ähnliches gelingen. Hierbei ist das Einwirken auf Akteure im Mietwohnungsmarkt vermutlich leichter möglich als im Bereich Wohneigentum, für den bislang wenige Erfahrungen zu Handlungsstrategien gegen Diskriminierung vorliegen.

Die kommunale Bodenpolitik zur zielgerichteten Wohneigentumsbildung nutzen

Kommunen können mit einer langfristigen kommunalen Planungs- und Grundstückspolitik, z.B. durch die Aktivierung von Flächenpotenzialen, Eigentumsbildung initiieren und fördern, gerade auch von Personen mit geringerem Einkommen und/oder Migrationshintergrund. Auch die stärkere „Bewerbung“ des Erwerbs von Eigentum im Bestand – und der hierbei vorhandenen Fördermöglichkeiten – ist ein Handlungsansatz.

Bewährt hat sich der Zwischenerwerb von Grundstücken durch die Stadt oder durch ein städtisches Wohnungsunternehmen. Die Kommunen oder das städtische Wohnungsunternehmen führen die Grundstücksvorbereitungen vor dem Wiederverkauf durch. Hierdurch können die Kosten gesenkt und innenstadtnahe Alternativen zum Neubau am Stadtrand geschaffen werden.

Der Einbezug eines Bauträgers zur Bebauung und Vermarktung der Grundstücke und Immobilien kann eine Zielgruppenausrichtung und die Fokussierung auf kostengünstiges Bauen befördern. Ein abgestimmtes Vorgehen zwischen Kommune und städtischer Wohnungsbaugesellschaft bzw. Wohnungsunternehmen bei der Baulanderschließung kann zu besonders positiven Effekten führen.

Kompetente Beratung vor Ort sichern. Interkulturelle Kompetenzen ausbauen

Für den Erwerb von Wohneigentum sind verlässliche und kompetente Ansprechpersonen für die Beratung und Begleitung (von der Überlegung über die Entscheidung bis zur Umsetzung) mit Informationen zu Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten wichtige Partner. Dies gilt für Beratung und Begleitung bei Bestandsimmobilien (mit hohem Sanierungsbedarf) ebenso wie für Neubauvorhaben. Die aktive Informationsvermittlung über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten in den Kommunen, aber auch bei anderen Beteiligten wie Kreditinstituten, Bauträgern, Architekten sollte gestärkt werden. Zu prüfen sind zielgruppenorientierte Informations- und Beratungsangebote, die zugleich milieugerecht und mehrsprachig sind. Zudem sind die Vernetzung der beratenden Akteure sowie eine abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit und Informationspolitik eine wichtige Voraussetzung für gut zugängliche Beratungsangebote.

Engagement vor Ort nutzen. Aktivierung und Beteiligung von Zielgruppen, Schlüsselpersonen und Multiplikatoren fördern

Partizipation setzt voraus, dass nicht nur etwas für, sondern von und mit Quartiersbewohnern eines Stadtteils, ob mit oder ohne Migrationshintergrund, entwickelt und umgesetzt wird. Menschen, auch Wohneigentümer mit Migrationshintergrund, sollten an den Entscheidungs- und Gestaltungsprozessen der integrierten Stadtentwicklung beteiligt werden. Die bestehenden Aktivierungsstrategien und Beteiligungsverfahren, z.B. im Rahmen der Programmumsetzungen Soziale Stadt und Stadtumbau, sind für die wohneigentümerbezogene Ansprache zu nutzen und bei Bedarf gezielt weiterzuentwickeln. Für die Ansprache von Wohneigentümern mit Migrationshintergrund sollten Schlüsselpersonen und Multiplikatoren aus der jeweiligen Community einbezogen werden.

Quartiermanagement als Beratungs-, Informations- und Kontaktstelle nutzen. Seine Rolle für die Ansprache von Wohneigentümern stärken

Um den Zugang zu und die Ansprache von Wohneigentümern zu befördern, sollte in Programmgebieten der Sozialen Stadt das Quartiermanagement als Ansprechpartner und Netzknoten zur Verfügung stehen und wichtige Informationen vermitteln. Dies erleichtert den Wohneigentümern, auch solchen mit Migrationshintergrund, ein stadtteilbezogenes Engagement.

In Gebieten, die kein Quartiermanagement haben, ist zu prüfen, ob beispielsweise Ansprechpersonen beim Sanierungsträger oder andere Bürgerinformationsstellen diese Aufgabe übernehmen können.

In Gebieten, in denen die Programmförderung ausläuft, ist zu prüfen, ob die Stelle des Quartiermanagements aus öffentlichen und/oder privaten Mitteln weiterfinanziert werden kann (Verstetigung).

Im gesamtstädtischen Kontext Neuausweisung von Flächen und Bestandsentwicklung gemeinsam betrachten

Aspekte der Neuausweisung von Bauland sowie Entwicklung und Qualitätssteigerung im Bestand sollten zukünftig noch stärker zusammen betrachtet werden. Bei entspanntem Wohnungsmarkt geht es tendenziell eher um eine Verlagerung vom Neubau hin zum Bestandserwerb, um die Innenstadt- und Bestandsentwicklung zu stärken. Bei angespannten Wohnungsmärkten wird es – unter Beachtung eventueller Flächensparziele und Nachhaltigkeitsbestrebungen in einer Kommune – kaum ohne die Umnutzung von Brachflächen oder, wenn nicht anders möglich, eine Neuausweisung von Bauland gehen.

Lebendige und stabile Quartiere und Nachbarschaften über den Mix aus Wohneigentums- und Mietangeboten schaffen

Positiv und stabilisierend auf die Quartiersentwicklung wirkt sich ein differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Bauformen und für verschiedene Haushaltsformen, Lebensstile und Einkommensgruppen aus. Hierdurch werden verschiedene Ziel- und Einkommensgruppen angesprochen und die soziale Mischung im Quartier befördert. Dies umfasst neben unterschiedlichen Bauformen und Immobilienarten (Einfamilien- und Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, Neubau und Bestand) auch unterschiedliche Eigentumsformen (Miete und Wohneigentum). Durch die Diversifizierung des Wohnangebots auch nach Eigentumsformen können die Heterogenität der Lebensstile und Lebenslagen gefördert und kann infolgedessen das Quartier sozial stabilisiert werden. Kommunale Wohnungspolitik sollte daher Anreize schaffen für Investitionen in ein differenziertes und attraktives Wohnungsangebot.

Kleinräumige Datengrundlage ausbauen und verstetigen. Als Kommune Zusammenarbeit mit Forschungseinrichtungen anstreben

Bestehende Monitoringsysteme, Wohnungsmarktberichte oder Ähnliches sollten die Datengrundlage zu Umfang und Entwicklung des Wohneigentums ausbauen, kontinuierlich fortzuschreiben und quartiersbezogen aufbereiten. Vorhandene Daten zur sozialen Situation und Bevölkerungsstruktur im Stadtteil sollten zudem genutzt werden, um den oft zu beobachtenden Vorurteilen gegenüber ethnischen Konzentrationen entgegenzuwirken – solche Konzentrationen gibt es in der Realität sehr oft gar nicht.

Bei Aufbereitung und Weiterentwicklung der Datengrundlage sind „Datenfriedhöfe“ und eine Überlastung der Kommunen zu vermeiden. Zu deren Entlastung und zur Qualifizierung kleinräumiger und zielgruppenspezifischer Untersuchungen sollten Kooperationen mit z.B. universitären oder außeruniversitären Forschungseinrichtungen eingegangen werden. Diese sind mit Blick auf die Ressourcen meist viel besser als Kommunen in der Lage, für das Themenfeld relevante Untersuchungen, z.B. Milieuuntersuchungen, Wandermotivuntersuchungen, Erhebungen zu Wohnstandortentscheidungen, durchzuführen.

Um die Potenziale von Quartieren verdeutlichen zu können, sollten Überlegungen zu einem Monitoring der Erfolgsfaktoren sozialer Quartiersentwicklung angestellt werden.

7.2.4 Geeignete *Strukturen* schaffen oder bestehende Organisations- und Managementstrukturen nutzen

Ressortübergreifende Zusammenarbeit ausbauen und festigen

Um die Chancen des Wohneigentums für Stadtentwicklung und Integration auszuloten, ist die ressortübergreifende Zusammenarbeit in der Verwaltung zwischen den Bereichen Stadtentwicklung, Integration, Wohnen (Wohnungsbauförderung) – so noch nicht vorhanden – aufzubauen und zu stärken. Dabei sollten Zuständigkeiten klar festgelegt und eine belastbare Arbeitsteilung vereinbart werden. Bisher erweist sich der Fachbereich Stadtentwicklung als für das Thema federführend. Aufgrund der integrativen Ausrichtung der Stadtentwicklung sollte dessen moderierende Rolle genutzt und ausgebaut werden. Mit den anderen Fachämtern ist eine themen- und kompetenzbasierte Arbeitsteilung zu vereinbaren bzw. ist die bestehende Arbeitsteilung unter Berücksichtigung der Themenstellung zu überprüfen.

Bestehende ressortübergreifende Steuerungsgruppen sollten hinsichtlich ihrer Eignung für eine Auseinandersetzung mit Fragen der quartiersbezogenen Wohneigentumsbildung geprüft werden. Bestehende Strukturen sollten für die Einbindung ausgewählter weiterer Akteure, z.B. Quartiermanagement, kommunale Wohnraumförderung, geöffnet werden. Grundsätzlich ist auf die Vermeidung von Doppelstrukturen zu achten.

Kooperationen stärken

Für Aufbau und Weiterentwicklung bzw. Stärkung quartiersbezogener Ansätze der Wohneigentumsbildung ist eine ressortübergreifende Zusammenarbeit wichtig. Darüber hinaus müssen Kooperationen mit verwaltungsexternen Partnern ausgebaut werden. Zielgruppen sind städtische Wohnungsbaugesellschaften, weitere Wohnungsunternehmen, Banken und Finanzinstitute sowie die Wissenschaft. Vor allem Wohnungsbaugesellschaften, Sanierungsträger und Finanzinstitute können themenrelevante Projekte und Maßnahmen unterstützen und/oder durchführen. Win-win-Situationen sind für unterschiedliche Akteursgruppen und Interessenvertreter denkbar und bieten Anlass für neue Formen der Zusammenarbeit. Hierbei erzeugen flankierende Städtebaufördermittel, z.B. der Programme Soziale Stadt und Stadtumbau Ost bzw. West, in benachteiligten Stadtteilen erhebliche Anstoßwirkungen für den Einsatz sowohl weiterer öffentlicher Mittel als auch von Ressourcen Dritter.

Rollenprofilierung: Moderatorenrolle der Kommune stärken

Um eine Kooperation zwischen Kommunen und verwaltungsexternen Partnern zu initiieren, ist ein aktives Zugehen der Kommune auf die anvisierten Partner – wenn möglich durch die politische oder durch die Verwaltungsspitze – unerlässlich.

Im Prozess übernimmt die Kommune eine moderierende Rolle, die die unterschiedlichen Interessen der beteiligten Akteure auslotet und Möglichkeiten des Austauschs bietet. Der Kommune obliegt die Aufgabe, die wohneigentumsrelevanten Akteure an einen Tisch zu bringen und zwischen unterschiedlichen Interessen und Akteursgruppen zu vermitteln sowie Angebot und Nachfrage zu koordinieren.

Netzwerke pflegen und ausbauen

Die Vernetzung aller relevanten Akteure auf Quartiersebene und die Schaffung bzw. Festigung von gemeinsamen Arbeits- und Kooperationsstrukturen sind zentrale Voraussetzungen, um Quartiere und Wohnsiedlungen nachhaltig zu stabilisieren. Der Erfahrungsaustausch und die Verständigung über eine gute lokale Praxis können durch die Bildung und/oder Weiterentwicklung eines Netzwerks motiviert werden. Hier gilt es, Strukturen für den intensiven Austausch und die stabile Zusammenarbeit zwischen Kommune, Kreditinstituten, Wohnungsunternehmen und Migrantenorganisationen zu schaffen, zu pflegen und auszubauen. Stadtweite oder stadtteilbezogene Netzwerke mit unterschiedlichen Akteursgruppen bieten die Plattform für einen gemeinsamen Lernprozess. Im Rahmen dieser Netzwerkarbeit können Kontakte neu geknüpft oder vertieft werden.

8. Weiterer Forschungsbedarf

Mit der vorliegenden Untersuchung wurden erstmalig Umfang und Entwicklung von selbstgenutztem Wohneigentum von Personen mit Migrationshintergrund umfassend dargestellt. Dabei wurde u.a. nach räumlichen Schwerpunkten, unterschiedlichen Migrationshintergründen, Eigentumsformen und Gebäudetypen differenziert. Bezüge zu Umfang und Entwicklung von selbstgenutztem Wohneigentum von Personen ohne Migrationshintergrund wurden hergestellt.

Die Befunde geben, wie andere Forschungsarbeiten auch, Hinweise, dass der Migrationshintergrund ein Differenzierungsmerkmal unter anderen ist und dass es viele Gemeinsamkeiten zwischen Menschen mit und Menschen ohne Migrationshintergrund gibt. Weitergehende Untersuchungen, die einen Integrationsbezug haben, sollten bereits in Themenstellung und Forschungsauftrag weniger ausschließlich auf den Migrationshintergrund, sondern stärker auf die Vielfalt sozialer Gruppen abstellen und Differenzierungsmerkmale wie Alter, Familienform, Geschlecht, soziale Lage, Lebensstil, Milieu, Nationalität und – auch – den Migrationshintergrund berücksichtigen.

Für die Auseinandersetzung mit Fragen der Stadtentwicklung und Integration im kommunalen Kontext hat sich der Raumbezug (Stadt- und Quartiersebene) als relevant erwiesen. Die Stadtteilebene und unterschiedliche Quartierstypen sind bei weitergehenden Untersuchungen unbedingt zu berücksichtigen.

Weiterer Forschungsbedarf besteht in folgenden Themenzusammenhängen:

- empirische Fundierung von Diskriminierungserfahrungen im Bereich Wohneigentum,
- Wohnstandortentscheidungen von finanziell bessergestellten und statushöheren Haushalten,
- Wirkungsanalysen zu räumlichen Konzentrationen von Menschen mit Migrationshintergrund, insbesondere bezogen auf die Integration,
- Handlungsansätze im Umgang mit räumlichen Konzentrationen von Menschen mit Migrationshintergrund: Wird die Integration durch die Förderung von Mobilität und sozialer Mischung oder durch die Stabilisierung (bestehender) Nachbarschaften unterstützt bzw. herbeigeführt?

Um Entwicklungen auf Quartiersebene besser nachvollziehen und beurteilen zu können, sollte ein Monitoring aufgebaut werden, das die Entwicklung von Quartieren sowie ihre Stärken und Schwächen erfasst. Je nach Anlage des Monitorings und Mitwirkungsbereitschaft der einzubindenden Akteure könnte dieses Monitoring die Bundes-, Landes- oder kommunale Ebene umfassen.

Ergänzend zu Forschungsarbeiten sollte der Austausch zwischen Forschung und (kommunaler) Praxis befördert werden. Forschung-Praxis-Transfers können sicherstellen, dass wissenschaftliche Erkenntnisse an die (kommunale) Praxis rückgekoppelt und in Hinblick auf ihre Relevanz für die Stadtentwicklungs- und Integrationspolitik diskutiert werden. Dieser Forschung-Praxis-Transfer sollte Bestandteil der Ausschreibung von Forschungsprojekten sein.

Literatur – Quellen zur Aufbereitung des Forschungsstands

- ANBA – Amtliche Nachrichten der Bundesanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung (1956): Angekommen. Abwerbeabkommen, Nr. 2, 4. Jahrgang, 25.2.1956, www.angekommen.com/italiener/Lexicon/Anwerbeabkommen.html, 05.03.2013.
- AG SPAS – Arbeitsgemeinschaft für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung e.V. (2003): Potenziale der Wohneigentumsbildung für die soziale Stabilität von Stadtvierteln, in: Forschungen, Heft 110, Bonn.
- Bade, Klaus J.; Oltmer, Jochen (2004): Normalfall Migration, in: Bundeszentrale für politische Bildung: ZeitBilder, Bd. 15, Bonn, S. 90–96.
- Bauwelt (2012): Heft 12/2012, 103. Jahrgang, www.bauwelt.de
- BBMFI – Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration (2007): Der Nationale Integrationsplan. Neue Wege – Neue Chancen, Berlin.
- BBMFI – Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration (2008a): Nationaler Integrationsplan – Erster Fortschrittsbericht, Berlin.
- BBMFI – Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration (2008b): Indikatorenset zum Integrationsmonitoring, www.bundesregierung.de/Content/DE/___Anlagen/IB/2008-06-10-indikatorenset-zum-integrationsmonitoring.property=publicationFile.pdf, 11.12.2009.
- BBMFI – Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration (2011a): Zweiter Integrationsindikatorenbericht, Köln/Berlin.
- BBMFI – Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration (2011b): Nationaler Aktionsplan Integration. Zusammenhalt stärken – Teilhabe verwirklichen, Berlin.
- Beck, Sebastian (2008): Lebenswelten von Migranten – Repräsentative Ergebnisse zur Studie Migranten-Milieus, in: vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung, vhw-Forum Wohneigentum, Heft 6, S. 287–293.
- Beck, Sebastian; Perry, Thomas (2007): Migranten-Milieus. Erste Erkenntnisse über Lebenswelten und wohnungsmarktspezifische Präferenzen von Personen mit Migrationshintergrund in Deutschland, in: vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung, vhw-Forum Wohneigentum, Heft 4, S. 187–195.
- Beck, Sebastian; Perry, Thomas (2008): Lebenswelten und wohnungsmarktspezifische Präferenzen von Migranten. Migration und Integration in der Stadt, in: Die Wohnungswirtschaft, Heft 12, S. 6–9.
- Behring, Karin; Helbrecht, Ilse (2003): Mieter oder Selbstnutzer in Europa? – Ursachen der unterschiedlichen Eigentümerquoten in ausgewählten europäischen Staaten, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6, Bonn.
- Berding, Ulrich (2007): Migration – ein Thema der Stadtentwicklungspolitik? PT_Materialien 14, Aachen.
- Berding, Ulrich (2008): Wohnwünsche von Migranten. Überlegungen zu spezifischen Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld, in: vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung, vhw-Forum Wohneigentum, Heft 6, S. 294–299.
- Bernhardt, Patricia (2008): Der Wohneigentumserwerb von Türken in Berlin – ein Zeichen ihrer räumlichen Integration? Arbeitsberichte des Geographischen Instituts der HU Berlin, Heft 149.
- Bimberg, Ulrich (2007): Gemeinsame Kultur in Wohnquartieren einer Wohnungsgenossenschaft, in: Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.: Zukunftssicheres Wohnleben – Neue Wege zur Integration. Transkulturelle Quartiere – ein Lösungsmodell für kulturell gemischte Wohnsiedlungen und Stadtteile, 6. Forum Wohnungswirtschaft – Dokumentation, Schriftenreihe Band 8.
- Blasius, Jörg (2004): Die Wahl der Wohnung und der Wohnumgebung als Element des Lebensstils, in: vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung, vhw-Forum Wohneigentum, Heft 1, S. 16–20.
- Bömermann, Hartmut (2010): In welchen Wohnlagen leben Einwohner mit Migrationshintergrund in Berlin?, in: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg, 3/2010, S. 42–47.
- Bremer, Peter (2000): Ausgrenzungsprozesse und die Spaltung der Städte. Zur Lebenssituation von Migranten, Opladen.
- Bude, Heinz (1998): Die Überflüssigen als transversale Kategorie, in: Berger, Peter; Vester, Michael: Alte Ungleichheiten – Neue Spaltungen, Opladen, S. 363–382.
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2008): Migration/Integration und Stadtteilpolitik, ExWoSt-Informationen, 34/1, Bonn.
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2009): Migration/Integration und Stadtteilpolitik, ExWoSt-Informationen, 34/2, Bonn.

- BAMF – Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (2005): Jüdische Zuwanderer in Deutschland. Working Papers Nr. 3/2005, Nürnberg, www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Publikationen/WorkingPapers/wp03-juedische-zuwanderer.pdf?__blob=publicationFile, 05.03.2013.
- BAMF – Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (Hg.) (2008): Integrationsreport, Teil 4: Wohnen und innerstädtische Segregation von Migranten in Deutschland. Working Papers Nr. 21, Nürnberg.
- Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hg.) (2005): Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt – Motive, Potenziale, Konsequenzen, S. 6 f., S. 63, https://www.lbs.de/media/unternehmen/u/publikationen/lbs_research/lbs-neue-erwerbertypen-am-wohnungsmarkt.pdf, 17.01.2014.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2011a): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland, Berlin.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.); RegioKontext/Plan und Praxis (Bearb.) (2011b): Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung. Endbericht, Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2012): Immobilienpreise und Transaktionen am Wohnimmobilienmarkt. Aktuelle Wohnungsmarktentwicklungen und Tendenzen, Bonn.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.); Deutsches Institut für Urbanistik (Bearb.) (2014): Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften, Bonn (in Vorbereitung).
- BMI – Bundesministerium des Innern – Beauftragte für Migration, Flüchtlinge und Integration (Hg.) (2011a): Das Abkommen. Geschichte im Rückblick, <http://www.bundesregierung.de/Content/DE/Artikel/IB/Artikel/Anwerbeabkommen/2011-01-31-anwerbeabkommen-geschichte.html>, 05.03.2013.
- BMI – Bundesministerium des Innern (Hg.) (2011b): Migration und Integration, Aufenthaltsrecht, Migrations- und Integrationspolitik in Deutschland. Oktober 2011, S. 12 ff., http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/2011/Migration_und_Integration.pdf?__blob=publicationFile, 06.02.2013.
- BMI – Bundesministerium des Innern (BMI) (Hg.) (2011c). Migrationsbericht 2011, Nürnberg/Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2004): Wohnungsgenossenschaften. Potenziale und Perspektiven. Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2010): Migration/Integration und Stadtteilpolitik – Städtebauliche Strategien und Handlungsansätze zur Förderung der Integration, Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012a): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012b): Dokumentation der Baukulturwerkstatt „Kosmopolis oder Multikulti – prägt die Gesellschaft die Baukultur?“ am 30. November 2011 im Südblock, Berlin.
- BMVBS/BBR – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2008): Integration vor Ort. Zwischenbilanz, Berlin.
- BMVBS/BBR – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.); Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik/Deutsches Institut für Urbanistik (Bearb.) (2008): Gutachten – Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost, Berlin.
- BMVBS/BBSR – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.); Deutsches Institut für Urbanistik; Hochschule Mittweida (Bearb.) (2010): Aktivierung von Genossenschaftspotenzialen. Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften im Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt), BMVBS-Online-Publikation, Nr. 25/2010.
- BMVBS/BBSR – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.); Weeber & Partner/Deutsches Institut für Urbanistik Difu (Bearb.) (2012): Stadtumbau West: Evaluierung des Bund-Länder-Programms, Berlin.
- BMVBS/DV – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Deutscher Verein (Hg.) (2013): Wohneigentum stärken. Dokumentation einer Veranstaltungsreihe. 2011/2012, Berlin.
- (Die) Bundesregierung, Beauftragte für Migration, Flüchtlinge und Integration (o.J.): Vertragsarbeiter in der DDR, http://www.bundesregierung.de/Webs/Breg/DE/Bundesregierung/BeauftragteFuerIntegration/geschichte/vertragsarbeiterDdr/_node.html, 27.02.2013.
- Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (2009): Studie Migranten-Milieus, Berlin.
- Bundeszentrale für Politische Bildung (2012): Zahlen und Fakten – (Spät-)Aussiedler, <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61643/aussiedler>, 19.02.2013.
- Burgmaier, Florian (2002): Kommunale Förderung von selbst genutztem Wohneigentum – Wie erfolgreich ist das Münchner Modell? Veröffentlichte Diplomarbeit an der Technischen Universität München, München.

- Bursa, Ülkü (2007): Eigentumsbildung türkischer Einwanderungsfamilien – ein Weg zur Befriedigung eines Grundbedürfnisses, in: Fischer-Krapohl, Ivonne; Waltz, Viktoria (Hg): Raum und Migration. Differenz erkennen – Vielfalt planen – Potenziale nutzen, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 128, Dortmund.
- Butterwegge, Carolin (2005a): Migrationsgeschehen und Zuwanderungspolitik in der Bundesrepublik, <http://www.bpb.de/gesellschaft/migration/dossier-migration/56377/migrationspolitik-in-der-brd>, 05.02.2013.
- Butterwegge, Carolin (2005b): Migration in Ost- und Westdeutschland von 1955 bis 2004, <http://www.bpb.de/gesellschaft/migration/dossier-migration/56367/migration-1955-2004>, 05.02.2013.
- Cârstean, Anca; Nieße, Lisa (2013): Wohnen mittendrin! Prototypen der Wohneigentumsbildung von Migranten in Hamburg, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 5, Bonn.
- Clark, W.; Drever, A. (2001): Wohnsituation von Ausländern: Trotz Verbesserung immer noch großer Abstand zu deutschen Haushalten, in: Wochenbericht des DIW-Berlin 30/01.
- Deutscher Bundestag (2013): Drucksache 17/14450, 22.7.2013: Stadtentwicklungsbericht 2012.
- Deutsches Institut für Altersvorsorge (Hg.) (2010): Altersvorsorge der türkeistämmigen Bevölkerung in Deutschland. Fakten, Meinungen und Unterschiede zu Deutschstämmigen, Köln.
- DGB-Bildungswerk Thüringen e.V. (o.J.): Kleine Migrationsgeschichte Deutschlands, <http://baustein.dgb-bwt.de/PDF/C8-Migrationsgeschichte.pdf>, 06.02.2013.
- DST – Deutscher Städtetag (2007): Integration von Zuwanderern. Erfahrungen und Anregungen aus der Praxis in den Städten Berlin und Köln.
- Difu – Deutsches Institut für Urbanistik (2004): Förderung von Wohneigentum in deutschen Städten, Berlin.
- Difu – Deutsches Institut für Urbanistik (2007): Praxisbeispiel – Bürger initiieren Nachhaltigkeit, Berlin.
- Dittrich-Wesbuer, Andrea; Knapp, Wolfgang; Osterhage, Frank (Hrsg.) (2010): Postsuburbanisierung und die „Renaissance der (Innen-)Städte“. Neue Entwicklungen in der Stadtregion, Detmold = Metropolis und Region, Nr. 6.
- Echter, Claus-Peter (2003): Kommunale Förderung von Wohneigentum, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6, Bonn.
- Echter, Claus-Peter; Brühl, Hasso (2004): Förderung von Wohneigentum in deutschen Städten, Difu-Materialien 1/2004, Berlin.
- Elwert, Georg (1982): Probleme der Ausländerintegration. Gesellschaftliche Integration durch Binnenintegration?, in: KfZSS 34 (4), S. 717–731.
- Esser, Hartmut (1980): Aspekte der Wanderungssoziologie. Assimilation und Integration von Wanderern, ethnischen Gruppen und Minderheiten, Darmstadt/Neuwied.
- Europäische Stiftung zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (2008): Wohnraum und Integration von Migranten in Europa: Ein Leitfaden, <http://www.eurofound.europa.eu/pubdocs/2008/18/de/1/ef0818de.pdf>, 11.12.2009.
- F+B – Forschung und Beratung (2011): Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen, Hamburg.
- Farwick, Andreas (2006): Segregation und Eingliederung. Zum Einfluss der räumlichen Konzentration von Zuwanderern in städtischen Gebieten auf den Eingliederungsprozess, Bremen (Habilitationsschrift, FB 8).
- Farwick, Andreas (2009): Segregation und Eingliederung. Zum Einfluss der räumlichen Konzentration von Zuwanderern auf den Eingliederungsprozess, Wiesbaden, S. 19–24.
- Fischer-Krapohl, Ivonne; Waltz, Viktoria (2007): Raum und Migration – Differenz anerkennen – Vielfalt planen – Potentiale nutzen, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 128, Dortmund.
- Firat, Serap (2002): Die Bedeutung der Wohneigentumsbildung für den Eingliederungsprozess von Migranten – Das Beispiel der türkischen Bevölkerung in Köln, Köln (unveröffentlichte Diplomarbeit, Universität Köln).
- Firat, Serap; Laux, Hans Dieter (2003): Wohneigentumsbildung von Migranten – ihre Bedeutung für die räumliche und individuelle Eingliederung am Beispiel der türkischen Bevölkerung in Köln, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6, S. 389–400.
- Frick, Joachim; Schupp, Jürgen (2001): Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP). Expertise für die Kommission zur Verbesserung der informationellen Infrastruktur zwischen Wissenschaft und Statistik (KVI), Berlin.
- Frick, Joachim; Grimm, Steffi (2009): Wohnen in Deutschland nach dem Mauerfall: Eine Analyse für die Jahre 1990 bis 2008 auf Basis der Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP), SOEP-Papers 236, Berlin.
- Friedrichs, Jürgen (1977): Stadtanalyse, Reinbek bei Hamburg.

- Frys, Wioletta; Nienaber, Birte (2011): Die Situation der Wohnmigranten im ländlichen Saarland; in: Schneller, öfter, weiter? Perspektiven der Raumentwicklung in der Mobilitätsgesellschaft, 13. Junges Forum der ARL, 13. bis 15. Oktober 2010, Mannheim.
- Gaitanides, Stefan (2007): Zusammenleben in Stadtteilen mit einem hohen Anteil an BewohnerInnen mit Migrationshintergrund. Ergebnisse einer qualitativen Gemeindestudie, in: Migration und Soziale Arbeit 29 3/4, S. 190–202.
- Galster, George C. (1987): Homeowners and Neighborhood Reinvestment, Durham/London.
- Gestring, Norbert; Janßen, Andrea; Polat, Ayça (2006): Prozesse der Integration und Ausgrenzung. Türkische Migranten der zweiten Generation, Wiesbaden.
- Glatzer, Wolfgang (2004): Integration und Partizipation junger Ausländer vor dem Hintergrund ethnischer und kultureller Identifikation. Ergebnisse des Integrationssurveys des BiB, Materialien zur Bevölkerungswissenschaft, Heft 2004/105c, Wiesbaden.
- Göbel, Jan; Krause, Peter; Pischner, Rainer; Sieber, Ingo; Wagner, Gert G. (2008): Daten- und Datenbankstruktur der Längsschnittstudie Sozio-oekonomisches Panel (SOEP). SOEP-Papers 89, Berlin.
- Hallenberg, Bernd (2008): Wohnsituation und Wohnwünsche von Migranten, in: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 12, S. 294–299.
- Hanhörster, Heike (2003): Potenziale der Wohneigentumsbildung von Migranten in benachteiligten Stadtteilen. Der Immobilienerwerb türkisch-stämmiger Bevölkerung in Dinslaken-Lohberg und Duisburg-Marxloh, Dortmund, S. 30 f., <http://www.ils-forschung.de/down/wohneigentumsbildung.pdf>, 16.01.2014.
- Hanhörster, Heike (2007): Potenziale der Wohneigentumsbildung von Migrantinnen und Migranten in benachteiligten Stadtteilen, in: Fischer-Krapohl, Ivonne, Waltz, Viktoria (2007): Raum und Migration, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung Band 128, S. 133–148.
- Hanhörster, Heike (2011): Gehen oder Bleiben? Eigentumsbildung und Wohnstandortentscheidung Türkeistämmiger in Duisburg, in: RaumPlanung, Heft 155, S. 68–72.
- Hanhörster, Heike (2014), Standortentscheidungen türkeistämmiger Eigentümer (Dissertation, Veröff. in Vorbereitung).
- Hanhörster, Heike; Zimmer-Hegmann, Ralf (2008): Soziale und räumliche Mobilität von Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in nordrhein-westfälischen Städten, Dortmund.
- Hanhörster, Heike; Zimmer-Hegmann, Ralf (2009): Segregierte Gebiete als Transitzonen oder Mobilitätsfallen?, in: Mobilität, Heft 1, S. 57–63.
- Häußermann, Hartmut (2005): Integration und Urbanität: Eine problematisch gewordene Beziehung, in: Deutsches Institut für Urbanistik (Hg.): Zukunft von Stadt und Region. Band I: Integration und Ausgrenzung in der Stadtgesellschaft, Beiträge zum Forschungsverbund „Stadt 2030“, S. 19–51, Wiesbaden.
- Häußermann, Hartmut (2009): Behindern Migrantenviertel die Integration?, in: Gesemann, Frank; Roth, Roland (Hg.): Lokale Integrationspolitik in der Einwanderungsgesellschaft. Migration und Integration als Herausforderung von Kommunen, S. 235–246, Wiesbaden.
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim/München.
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (2001): Soziale Integration und ethnische Schichtung – Zusammenhänge zwischen räumlicher und sozialer Integration. Gutachten im Auftrag der Unabhängigen Kommission „Zuwanderung“.
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (2007): Integration trotz Segregation – zum Stand der wissenschaftlichen Debatte, in: Verbundpartner „Zuwanderer in der Stadt“ (Hg.) (2007): Handlungsfeld: Stadträumliche Integrationspolitik. Ergebnisse des Projektes „Zuwanderer in der Stadt“, S. 92–119, Darmstadt.
- Heckmann, Friedrich (1998): Ethnische Kolonien. Schonraum für Integration oder Verstärker der Ausgrenzung?, in: Forschungsinstitut der Friedrich-Ebert-Stiftung, Abteilung Arbeit und Sozialpolitik (Hg.): Ghettos oder ethnische Kolonie? Entwicklungschancen von Stadtteilen mit hohem Zuwandereranteil, Bonn, S. 29–41.
- Helbrecht, Ilse; Geilenkeuser, Tim (2012): Demographischer Wandel, Generationeneffekte und Wohnungsmarktentwicklung: Wohneigentum als Altersvorsorge?, in: Raumforschung und Raumordnung 70, Heft 5, S. 425–436.
- Höbel, Regina; Kloth, Melanie; Reimann, Bettina; Schuleri-Hartje, Ulla-Kristina (2006): Stadträumliche Integrationspolitik – Umsetzung der Empfehlungen des Projektes „Zuwanderer in der Stadt“, in: Verbundpartner „Zuwanderer in der Stadt“ (Hg.): Handlungsfeld: Stadträumliche Integrationspolitik. Ergebnisse des Projektes „Zuwanderer in der Stadt“, Darmstadt, S. 31–68.
- Hubert, Sandra; Althammer, Jörg; Korucu-Rieger, Canan (2009): Soziodemographische Merkmale und psychophysisches Befinden älterer türkischer Migrantinnen und Migranten in Deutschland, Schriftenreihe des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung, Band 39, Berlin.
- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2003): Eigentumsförderung im Sozialen Wohnungsbau – Förderpraxis, Zielgruppenerreichung, Perspektiven, Berlin.

- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2003): Eigentumsförderung im Sozialen Wohnungsbau – Förderpraxis, Zielgruppenerreichung, Perspektiven, Enderbericht, Berlin, S. 119 f., http://www.ifsberlin.de/uploads/tx_news/F16_Lang.pdf, 16.01.2014.
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH (2006): Sozialraumanalyse. Soziale, ethnische und demographische Segregation in den nordrhein-westfälischen Städten, Dortmund.
- Institut für Landes- Stadtentwicklungsforschung GmbH (2008): Soziale und räumliche Mobilität von Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in nordrhein-westfälischen Städten, Dortmund.
- Janßen, Sarah; Rosic, Nenad: Wohnwünsche und Motive der Eigentumsbildung, http://www.raumplanung.tu-dortmund.de/fwr/fwrpage/downloads/Ref_Wohnwunsch_1.pdf, 16.01.2014.
- Jekel, Gregor; Frölich von Bodelschwingh, Franciska; Brühl, Hasso; Echter, Claus-Peter (2010): Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt, Berlin (Edition Difu – Stadt Forschung Praxis, Band 8).
- Kapphan, Andreas (2006): Integration und Stadtentwicklung – Manuskript für den Vortrag zum Fachgespräch am 09. Mai 2006, Berlin.
- Kapphan, Andreas; König; Barbara (2005): Immobilieneigentümer mit Migrationshintergrund als Akteure im Quartier, in: Verbundpartner „Zuwanderer in der Stadt“ (Hg.), Expertisen zum Projekt, S. 269–299.
- Kasper, Birgit; Scheiner, Joachim (2004): Wohnmobilität und Standortwahl als Ausdruck lebensstilspezifischer Wohnbedürfnisse. Ergebnisse einer Fallstudie in drei Kölner Stadtquartieren, in: vhw-Forum Wohneigentum, Heft 4, S. 24–29.
- Kemper, Franz-Josef (2012): Wohnbedingungen und Wohnmobilität von Migranten, in: Die Stadt der kurzen Wege, Wiesbaden, S. 89–101.
- Kirchhoff, Gudrun; Münch, Sybille (2007): Integration trotz Segregation – zum Umgang mit ethnisch geprägten Quartieren, in: Migration und Soziale Arbeit 29, 3/4, S. 181–189.
- Kleilein, Doris (2012): „Wir müssen gelassener werden“, Interview mit Çağla İlk, Dietrich Pressel und Gerrit Schwalbach, in: Stadt Bauwelt 193, 12/2012, S. 30–33.
- Knüpp, Helmut (2008): Integration von Migranten: „Schlafendes Problem“ oder „kein Thema“? Erfahrungen einer Wohnungsbaugenossenschaft in Schleswig-Holstein.
- Köderitzsch, Peter (Hg.) (1997): Zur Lage, Lebenssituation, Befindlichkeit und Integration der rußlanddeutschen Aussiedler in Berlin, Frankfurt/M.
- Kompetenzzentrum „kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ (2005): Chancen und Risiken des Erwerbs von Wohneigentum im Bestand, Bonn.
- Kreiblich, Rolf (2004): Mobilität und Wohneigentumsbildung – Ergebnisse einer empirischen Studie, in: vhw-Forum Wohneigentum, Heft 4, S. 20–23.
- Kunz, Thomas (2010): Von der (Multi-)Kultur zur (Super-)Vielfalt – der Milieuansatz als Erfolgsrezept? in: Migration und Soziale Arbeit, 32. Jg., Heft 1, S. 45–80.
- Kurz, Karin (2000): Soziale Ungleichheiten beim Übergang zum Wohneigentum, in: Zeitschrift für Soziologie, Jg. 29, Heft 1, S. 27–43.
- Landeszentrum für Zuwanderung (2005): Angekommen... La regione della Ruhr. Migrantengeschichten aus dem Bergbau, http://www.angekommen.com/italiener/Bundesrepublik_WoWohnenIhreGastarbeiter.html, 18.02.2013.
- LBS Landesbausparkasse Bremen AG (o.J.): Der ideale Weg für die Familie und die private Altersvorsorge. Mit Wohneigentum die Zukunft sichern.
- LBS Research (2012): Mehr Wohneigentum ist machbar. Pressemeldung vom 6.2.2012, <http://www.lbs.de/nord/presse/infodienste/wohnungsmarkt/machbar>, 07.06.2013.
- Luft, Stefan (2011a): „Gastarbeiter“: Niederlassungsprozesse und regionale Verteilung, <http://www.bpb.de/geschichte/deutsche-geschichte/anwerbeabkommen/43261/niederlassungsprozesse>, 18.02.2013.
- Luft, Stefan (2011b): Skandal und Konflikt: Deutsch-türkische Themen – 50 Jahre Anwerbeabkommen mit der Türkei, in: Politik und Zeitgeschichte, 43/2011, Bonn.
- Lutz, Anna; Heckmann, Friedrich (2010): Die Bevölkerung mit Migrationshintergrund in Bayern. Stand der Integration und integrationspolitische Maßnahmen.
- Mammey, Ulrich (1999): Segregation, regionale Mobilität und soziale Integration von Aussiedlern, in: Bade, Klaus J.; Ollmer, Jochen (Hrsg.): Aussiedler: deutsche Einwanderer aus Osteuropa, Osnabrück.
- Meier, Sarah (2012): Wohnen und Wohnungsmarktintegration von Migranten – eine Annäherung, in: Wohnen im Wandel, S. 29–63, Wiesbaden.
- Menzel, Miriam (2011): Deine Geschichte. Vertragsarbeiter in der DDR. [http://www.deinegeschichte.de/aktuelles/newsarchiv/detailansicht-news/b/2041/?user_myhistory_pi4\[pidBack\]=1&cHash=fafb85d7d2](http://www.deinegeschichte.de/aktuelles/newsarchiv/detailansicht-news/b/2041/?user_myhistory_pi4[pidBack]=1&cHash=fafb85d7d2), 4.3.2013.

- Müller, Kristin (2010): Wohnst du noch oder lebst du schon? Genossenschaftliches Wohnen und Leben als Integrationspotential für türkischstämmige Bewohner, Berlin (Diplomarbeit Humboldt-Universität zu Berlin, Geografisches Institut).
- Münch, Sybille (2007a): Mit „gesunder“ Mischung zu Stabilität und Integration? Zum wohnungspolitischen Umgang mit ethnisch segregierten Nachbarschaften, in: Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels. Erkennen – Steuern – Handeln: Antworten auf den demographischen Wandel, Dresden.
- Münch, Sybille (2007b): Integrieren statt Umsiedeln – Empfehlungen zum Umgang mit segregierten Gebieten, in: Verbundpartner „Zuwanderer in der Stadt“ (Hg.): Handlungsfeld: Stadträumliche Integrationspolitik. Ergebnisse des Projektes „Zuwanderer in der Stadt“, Darmstadt, S. 16–30.
- Özcan, Veysel (01.05.2007): Gesellschaft. Entwicklung seit dem Zweiten Weltkrieg, <http://www.bpb.de/gesellschaft/migration/dossier-migration/57543/entwicklung>, 6.2.2013.
- Oltmer, Jochen (15.03.2005): Deutsche Migrationsgeschichte seit 1871, <http://www.bpb.de/gesellschaft/migration/dossier-migration/56355/migration-1871-1950>, 5.2.2013.
- Oltmer, Jochen (2009a): Zuwanderung und Integration in Deutschland seit dem Zweiten Weltkrieg, in: Gesemann, Frank; Roth, Roland (Hg.): Lokale Integrationspolitik in der Einwanderungsgesellschaft. Migration und Integration als Herausforderung von Kommunen, Wiesbaden, S. 151–169.
- Oltmer, Jochen (2009b): Zuwanderung und Integration in Deutschland seit den 1950er Jahren, in: Mund, Petra; Theobald, Bernhard (Hg.): Kommunale Integration von Menschen mit Migrationshintergrund – ein Handbuch, Berlin, S. 12–28.
- Open Society Institute (Hg.) (2011): At Home in Europe Projekt: Muslime in Europa – Ein Bericht über 11 Städte der EU – Ergebnisse und Empfehlungen, New York City.
- Planerladen e.V. (2008): Ungleichbehandlungen von Migranten auf dem Wohnungsmarkt. Testing zum Diskriminierungsnachweis – Erläuterungen und Empfehlungen zur Anwendung der Methode, Dortmund.
- Planerladen e.V. (2009): Ungleichbehandlung von Migranten auf dem Wohnungsmarkt. Ergebnisse eines telefonischen „Paired Ethnic Testing“ bei regionalen Immobilienanzeigen, Dortmund.
- Presse- und Informationsamt der Bundesregierung (2008): Nationaler Integrationsplan – Erster Fortschrittsbericht, Berlin.
- Raffelhüschen, Bernd; Schoder, Jörg (2004): Wohneigentumsförderung unter neuen Vorzeichen: Skizze einer zukunftsorientierten Reform, Institut für Finanzwissenschaft der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg im Breisgau, Diskussionsbeiträge No. 113, Freiburg.
- Reimann, Bettina (2000): Städtische Wohnquartiere: Der Einfluss der Eigentümerstruktur. Eine Fallstudie aus Berlin, Opladen.
- Reimann, Bettina (2008): Integration von Zuwanderern im Quartier: Ausgangslage, Herausforderungen und Perspektiven, in: Schnur, Olaf (Hg.): Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis, Wiesbaden, S. 193–208.
- Reimann, Bettina; Schuleri-Hartje, Ulla-Kristina (2009): Selbständigkeit von Migranten – ein Motor für die Integration? Bedingungen und Perspektiven, in: Gesemann, Frank; Roth, Roland (Hg.): Lokale Integrationspolitik in der Einwanderungsgesellschaft. Migration und Integration als Herausforderung von Kommunen, Wiesbaden, S. 497–515.
- Rohland, Peter (2007): Integration der Migranten in die Stadtgesellschaft – der Beitrag des vhw, in: vhw-Forum Wohneigentum, Heft 5, S. 226–229.
- Rohrbach, Iris (2003): Eigenheimzulage – Ex-post-Analysen zu ausgewählten Reformvorschlägen, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6, Bonn.
- Sauer, Martina; Halm, Dirk (2010): Altersvorsorge der türkeistämmigen Bevölkerung in Deutschland. Fakten, Meinungen und Unterschiede zu Deutschstämmigen, Köln.
- Saunders, Peter (1990): A Nation of Home Owners, Cambridge.
- Sachverständigenrat für Zuwanderung und Integration (2004): Migration und Integration – Erfahrungen nutzen, Neues wagen. Jahresgutachten 2004 des Sachverständigenrates für Zuwanderung und Integration, Berlin.
- Schader-Stiftung (Hg.) (2011): Integrationspotenziale in kleinen Städten und Landkreisen, Ergebnisse des Forschungs-Praxis-Projekts, Darmstadt.
- Schader-Stiftung (Hg.) (2013): Potentialbericht. Erste Ergebnisse der Erhebungen vor Ort. Forschungs-Praxis-Projekt: Integrationspotenziale ländliche Regionen im Strukturwandel, Darmstadt.
- Schätzl, Ludwig (2003): Finanzierungsstrukturen der Wohneigentumsbildung 2002. VDH-Erhebung unter Einbeziehung der Großbanken, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6/2003, S. 367–375, Bonn.
- Schönwälder, Karen (2013): Diversity and its social consequences (Vortrag/unveröffentlichtes Manuskript).
- Schönwälder, Karen; Söhn, Janina (2007a): MigrantInnen in deutschen Städten: Siedlungskonzentration und deren Relevanz für Integrationsprozesse, in: Migration und Soziale Arbeit 29 3/4, S. 173–180.

- Schönwälder, Karen; Söhn, Janina (2007b): Siedlungsstrukturen von Migrantengruppen in Deutschland: Schwerpunkte der Ansiedlung und innerstädtische Konzentrationen, Discussion papers, WZB – Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung, Arbeitsstelle Interkulturelle Konflikte und Gesellschaftliche Integration.
- Schuleri-Hartje, Ulla-Kristina; Reimann, Bettina; Floeting, Holger (2005): Ethnische Ökonomie, Integrationsfaktor und Integrationsmaßstab, Darmstadt.
- Seibert, Holger (2008): Junge Migranten am Arbeitsmarkt. Bildung und Einbürgerung verbessern die Chancen. Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung. IAB Kurzbericht, 17/2008, <http://doku.iab.de/kurzber/2008/kb1708.pdf>, 31.7.2013.
- Seifert, Wolfgang (2012a): Geschichte der Zuwanderung nach Deutschland nach 1950, <http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138012/geschichte-der-zuwanderung-nach-deutschland-nach-1950>, 5.2.2013.
- Seifert, Wolfgang (2012a): Geschichte der Zuwanderung nach Deutschland nach 1950, in: Dossier: Deutsche Verhältnisse. Eine Sozialkunde, <http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138012/geschichte-der-zuwanderung-nach-deutschland-nach-1950?p=all>, 18.02.2013.
- Seifert, Wolfgang (2012b): Migrations- und Integrationspolitik, <http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138018/migrations-und-integrationspolitik>, 5.2.2013.
- Siebel, Walter (2013): Es gibt keine Ghettos!, in: Die Zeit, Nr. 18, 25.4.2013.
- Söhn, Janina; Schönwälder, Karen (2007): Siedlungsstrukturen von Migranten und Migrantinnen in Deutschland, in: Verbundpartner „Zuwanderer in der Stadt“: Handlungsfeld: Stadträumliche Integrationspolitik. Ergebnisse des Projektes „Zuwanderer in der Stadt“, Darmstadt, S. 73–91.
- Stadt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2011): Vielfalt fördern in Wohnungsbaugenossenschaften – Qualitätssicherung durch Gender Mainstreaming, Berlin.
- Statistisches Bundesamt (2006): Leben in Deutschland. Ergebnisse des Mikrozensus 2005, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2008): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Bevölkerung mit Migrationshintergrund – Ergebnisse des Mikrozensus 2006. Fachserie 1, Reihe 2.2, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2011a): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Bevölkerung mit Migrationshintergrund – Ergebnisse des Mikrozensus 2010, Fachserie 1, Reihe 2.2, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2011b): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit - Ausländische Bevölkerung, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2012): Bauen und Wohnen. Mikrozensus – Zusatzerhebung 2010, Fachserie 5, Heft 1, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2013): Migration und Integration, Wiesbaden, <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/MigrationIntegration/MigrationIntegration.html>, 18.6.2013.
- Staubach, Rainer (2005): Migranten als Kunden? Zum Umgang der Wohnungswirtschaft mit ethnisch-kultureller Vielfalt, in: RaumPlanung 122, S. 208–212.
- Stein, Ullrich (2005): Bildung von Wohneigentum in Stuttgart, in: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 12/2005.
- Straßburger, Gaby (2001): Evaluation von Integrationsprozessen in Frankfurt am Main. Dezernat für Integration, Frankfurt am Main.
- Stiftung Zentrum für Türkeistudien (2009): Teilhabe und Orientierungen türkeistämmiger Migrantinnen und Migranten in Nordrhein-Westfalen. Ergebnisse der zehnten Mehrthemenbefragung 2009. Eine Analyse im Auftrag des Ministeriums für Generationen, Familie, Frauen und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen, Martina Sauer, Essen.
- Timm, Ulrike (2008): Wohnsituation in Deutschland 2006. Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung, in: Statistisches Bundesamt (Hg.): Wirtschaft und Statistik 2, S. 113–122.
- VdW Rheinland-Westfalen (2007): Zukunftssicheres Wohnleben – neue Wege zur Integration. Kongressdokumentation, (CD-ROM).
- Verbundpartner „Zuwanderer in der Stadt“ (2005): Zuwanderer in der Stadt – Expertisen zum Projekt, Darmstadt.
- Verbundpartner „Zuwanderer in der Stadt“ (2007): Handlungsfeld: Stadträumliche Integrationspolitik. Ergebnisse des Projektes „Zuwanderer in der Stadt“, Darmstadt.
- vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (Hg.) (2009): Dem Leitbild Bürgergesellschaft verpflichtet. Migranten-Milieus. Ein Kompass für die Stadtgesellschaft, vhw-Schriftenreihe 1.
- Voigtländer, Michael (2006): Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum – Zwei Seiten einer Medaille, Köln.

- Wagner, Gert G.; Göbel, Jan; Krause, Peter; Pischner, Rainer; Sieber, Ingo (2008): Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP): Multidisziplinäres Haushaltspanel und Kohortenstudie für Deutschland – Eine Einführung (für neue Datennutzer) mit einem Ausblick (für erfahrene Anwender), in: Wirt Sozialstat Archiv 2, S. 301–328.
- Weinmann, Martin; Becher, Inna; Babka von Gostomski, Christian (2012): Einbürgerungsverhalten von Ausländerinnen und Ausländern in Deutschland sowie Erkenntnisse zu Optionspflichtigen, Ergebnisse der BAMF-Einbürgerungsstudie 2011, Forschungsbericht 15.
- Weiss, Karin (2009): Zuwanderung und Integration in den neuen Bundesländern, in: Gesemann, Frank; Roth, Roland (Hg.): Lokale Integrationspolitik in der Einwanderungsgesellschaft. Migration und Integration als Herausforderung von Kommunen, Wiesbaden, S. 131–148.
- Werth, Hans-Jörg (2013): Türkisch für Anfänger, in: manager magazin online, 11.4.2013, <http://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/a-892015.html>, 20.08.2013.
- Wiesemann, Lars (2008): Wohnstandortentscheidungen von Migranten – Eine typologische Betrachtung von Entscheidungsmustern türkischer Migranten bei der Wohnstandortwahl, in: vhw-Forum Wohneigentum, Heft 3.
- Wilkens, Ingrid (2009): Integration fördern – Erfolge messen – Zukunft gestalten, in: Migration und Soziale Arbeit.
- Wippermann, Carsten; Flaig, Berthold Bodo (2009): Lebenswelten von Migrantinnen und Migranten, in: Aus Politik und Zeitgeschichte 05/2009, <http://www.bpb.de/apuz/32220/lebenswelten-von-migrantinnen-und-migranten>, 28.8.2013.
- Worbs, Susanne; Sinn, Annette; Roesler, Karsten; Schmidt, Hans-Jürgen (2005): Räumliche Verteilung und Wohnsituation von Zuwanderern in Deutschland, in: Verbundpartner „Zuwanderer in der Stadt“ (Hg.): Zuwanderer in der Stadt – Expertisen zum Projekt, Darmstadt, S. 13–72.
- Zapf, Wolfgang (1984): Individuelle Wohlfahrt: Lebensbedingungen und wahrgenommene Lebensqualität in: Glatzer, Wolfgang; Zapf, Wolfgang (Hg.): Lebensqualität in der Bundesrepublik, S. 13–26.

Literatur – Quellen zu den Fallstudien

Belm

Gemeinde Belm (Hg.); BauBeCon Sanierungsträger GmbH; Anders, Fred, Quartiermanagement Belm (Bearb.) (2012): Integriertes Handlungskonzept Belm-Powe im Programm „Soziale Stadt“. 10. Fortschreibung 2011, <http://www.stadterneuerung-belm.de/berichte/10.Fortschreibung2011.pdf>, 5.4.2013.

Gemeinde Belm (Hg.); BauBeCon Sanierungsträger GmbH; Fachgebiet Geographie der Universität Osnabrück (Bearb.) (2004): Integriertes Handlungskonzept Belm-Powe im Programm „Soziale Stadt“. Zusammenfassung 2004 Grundversion, 1. und 2. Fortschreibung (Umsetzungsstand Juni 2004), http://www.stadterneuerung-belm.de/images/stories/zusammengefasste%20version%20grund-%201_%202_%20fortschr_aktuell_d%85.pdf, 16.04.2013.

Berlin-Lichtenberg

Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, Der Beauftragte des Senats von Berlin für Integration und Migration (Hg.) (2007): Das Berliner Integrationskonzept, Vielfalt fördern – Zusammenhalt stärken, <http://www.berlin.de/lb/intmig/integrationskonzept.html>, 22.5.2013.

Bremerhaven

Stadt Bremerhaven, Dezernate III und IV Sozialamt Bremerhaven (Hg.) (2013): 1. Bremerhavener Integrationskonzept. Vielfalt und Chancengleichheit – Bremerhaven zeigt Flagge, <http://www.bremerhaven.de/meer-erleben/buergerhaus/integration/1-bremerhavener-integrationskonzept.57151.html>, 31.05.2013

Magistrat der Stadt Bremerhaven (Hg.); GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (Bearb.) (2008): Stadtumbau Bremerhaven. Gutachten zur neuen Stadtumbaustrategie Bremerhaven, http://stadtplanungsamt.bremerhaven.de/spa16/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=93&Itemid=528, 31.5.2013.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremerhaven beim Vermessungs- und Katasteramt Bremerhaven (Hg.) (2013): Grundstücksmarktbericht 2013. Die Entwicklung des Grundstücksmarktes in Bremerhaven, http://www.bremerhaven.de/pdf/Grundstuecksmarktbericht_2014/, 5.6.2013.

Garching

Stadt Garching, Landkreis München, Regierungsbezirk Oberbayern (Hg.): Stadtentwicklungsprozess II, Stadtentwicklungskonzept Stadt Garching bei München, https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/iib6_planungszuschuesse_garching_20130312.pdf, 29.5.2013.

Löcknitz

Barthel, Franziska (2010): Auswirkungen der Immigration polnischer Bürger auf den Landkreis Uecker-Randow am Beispiel von Löcknitz, im Fokus: Wohnungsmarkt, Siedlungsentwicklung sowie Bildungs- und Erziehungseinrichtungen, Schriftenreihe der Hochschule Neubrandenburg, Reihe J, Neubrandenburg.

Nienaber, Birte; Kriszan, Agnes (2013): Entgrenzte Lebenswelten: Wohn- und Arbeitsmigration als Ausdruck transnationaler Lebensentwürfe im deutsch-luxemburgischen und deutsch-polnischen Grenzraum, in: Raumforschung und Raumordnung, Jg. 71, Heft 3, S. 221–232.

Perron, Catherine (2011): Mecklenburg-Vorpommern: a regional profile, o.O., <http://spire.sciences-po.fr/hdl/2441/5konp4tce4se7d09j510oi69n/resources/perron-mecklenburg-vorpommern-final-16.1.12-reduit.pdf>, 17.9.2013.

Paderborn

Stadt Paderborn (Hg.): Stadtentwicklungsbericht 2010, https://www.paderborn.de/microsite/bauen_wohnen/downloads/stadtentwicklungsbericht2010.pdf, 11.6.2013.

Stadt Paderborn (Hg.) (2006): Wohnraumversorgungskonzept: Baustein „Wanderungsmotivumfrage“, <http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/teilnehmer/m-z/paderborn/wmu-pb-2006/pdf-wmu-pb06>, 11.6.2013.

Stadt Paderborn (Hg.) (2009): Wohnungsmarktbericht 2009, <http://www.paderborn.de/vv/produkte/amtfuerliegenschaftenundwohnungswesen/10901010000069124.php.media/75457/109010100000075457.pdf>, 9.4.2013.

Rüsselsheim

Kommunale Arbeitsgemeinschaft Rüsselsheim, Raunheim und Kelsterbach (Hg.) (2009); NH ProjektStadt (Bearb.): Stad-
tumbau in Hessen. Interkommunale Kooperation, Rüsselsheim, Raunheim, Kelsterbach, Integriertes Interkommunales
Handlungskonzept, Stadt Rüsselsheim, Integriertes Kommunales Handlungskonzept. [http://www.stadtumbau-
rrk.de/Die_interkommunale_Kooperation/integriertes_interkommunales_Handlungskonzept](http://www.stadtumbau-
rrk.de/Die_interkommunale_Kooperation/integriertes_interkommunales_Handlungskonzept), 13.2.2013.

Magistrat der Stadt Rüsselsheim (Hg.) (2013): Statistischer Bericht 2013,
[http://www.ruesselsheim.de/fileadmin/user_upload/Ruesselsheim/Stadt_Menu/Stadtportraet/Ruesselsheim_in_Zahlen/
02_PDFs/Statistischer_Bericht_2013.pdf](http://www.ruesselsheim.de/fileadmin/user_upload/Ruesselsheim/Stadt_Menu/Stadtportraet/Ruesselsheim_in_Zahlen/
02_PDFs/Statistischer_Bericht_2013.pdf), 12.9.2014.

Magistrat der Stadt Rüsselsheim (Hg.) (2012): Statistischer Bericht 2012,
[http://www.ruesselsheim.de/fileadmin/user_upload/Ruesselsheim/Stadt_Menu/Stadtportraet/Ruesselsheim_in_Zahlen/
02_PDFs/Statistischer_Bericht_2013.pdf](http://www.ruesselsheim.de/fileadmin/user_upload/Ruesselsheim/Stadt_Menu/Stadtportraet/Ruesselsheim_in_Zahlen/
02_PDFs/Statistischer_Bericht_2013.pdf), 13.6.2013.

Stadt Rüsselsheim (Hg.) (2011); BNP Paribas Real Estate Consult GmbH (Bearb.): Rüsselsheim, Immobilienmarkt-Report
2011, Endbericht,
[http://www.ruesselsheim.de/fileadmin/user_upload/Ruesselsheim/Stadt_Menu/Wirtschaft/Immobilien_und_Grundstuec
ke/02_PDFs/Immobilienreport_Ruesselsheim_2011.pdf](http://www.ruesselsheim.de/fileadmin/user_upload/Ruesselsheim/Stadt_Menu/Wirtschaft/Immobilien_und_Grundstuec
ke/02_PDFs/Immobilienreport_Ruesselsheim_2011.pdf), 13.6.2013.

Schwäbisch-Gmünd

Stadt Schwäbisch Gmünd (Hg.) (2008); europäisches forum für migrationsstudien (efms) (Bearb.): Integrationsbericht
Schwäbisch Gmünd, [http://www.schwaebisch-gmuend.de/brcms/pdf/Integrationsbericht_Schwaebisch_Gmuend-
1408.pdf](http://www.schwaebisch-gmuend.de/brcms/pdf/Integrationsbericht_Schwaebisch_Gmuend-
1408.pdf), 21.2.2013.

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd (Hg.) (2011); Jester, Melanie; Schmid, Dominique (Bearb.): Integrationsbericht, Mitei-
nander in Schwäbisch Gmünd, http://www.schwaebisch-gmuend.de/brcms/pdf/Integrationsbericht_komplett-1409.pdf,
21.2.2013.

europäisches forum für migrationsstudien (efms) (Hg.) (2008): Miteinander in Schwäbisch Gmünd. Grundlagen des städti-
schen Integrationskonzepts, <http://www.schwaebisch-gmuend.de/brcms/pdf/20654.pdf>, 22.1.2013.

Stadt Schwäbisch Gmünd (Hg.) (2009); europäisches forum für migrationsstudien (efms) (Bearb.): Integrationskonzept.
Miteinander in Schwäbisch Gmünd, <http://www.schwaebisch-gmuend.de/brcms/pdf/20636.pdf>, 22.1.2013.

Solingen

Stadt Solingen (Hg.) (2011): Bevölkerung in Solingen 2010. Migrationshintergrund, Statistik, Beitrag zur Stadtforschung Nr.
123, [http://www2.solingen.de/c12572f800380be5/files/broschuere_bevoelkerungsbericht_in_solingen_2010_-
_migrationshintergrund_ebook.pdf?file/broschuere_bevoelkerungsbericht_in_solingen_2010_-
_migrationshintergrund_ebook.pdf?openelement](http://www2.solingen.de/c12572f800380be5/files/broschuere_bevoelkerungsbericht_in_solingen_2010_-
_migrationshintergrund_ebook.pdf?file/broschuere_bevoelkerungsbericht_in_solingen_2010_-
_migrationshintergrund_ebook.pdf?openelement), 24.5.2013.

Stadt Solingen; Bergische Entwicklungsagentur GmbH (2009): City 2013. Integriertes Entwicklungskonzept für die Solinger
Innenstadt. Kreativ- und Standortoffensive für die Innenstadt,
http://www2.solingen.de/c12572f800380be5/files/city_2013_final2010_web.pdf?file/city_2013_final2010_web.pdf,
5.4.2013.

Stadt Solingen (2012): Interkulturelles Gesamtkonzept Solingen. Vision 2020,
[http://www2.solingen.de/c12572f800380be5/files/broschuere_interkulturelles_gesamtkonzept_ebook.pdf?file/broschue
re_interkulturelles_gesamtkonzept_ebook.pdf?openelement](http://www2.solingen.de/c12572f800380be5/files/broschuere_interkulturelles_gesamtkonzept_ebook.pdf?file/broschue
re_interkulturelles_gesamtkonzept_ebook.pdf?openelement), 10.4.2013.

Stadt Solingen, Der Oberbürgermeister (Hg.) (2011): Bericht zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung, Ressort 5,
Stadtdienst Wohnen,
[http://www2.solingen.de/c12572f800380be5/files/wohnungsmarktbericht_2011__x3.pdf?file/wohnungsmarktbericht_20
11__x3.pdf?openelement](http://www2.solingen.de/c12572f800380be5/files/wohnungsmarktbericht_2011__x3.pdf?file/wohnungsmarktbericht_20
11__x3.pdf?openelement), 5.4.2013.

Völklingen

Stadt Völklingen, Der Oberbürgermeister (Hg.) (2013): Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“. Integriertes Entwick-
lungskonzept Völklingen, Fortschreibung 2012 und Exit-Strategie,
http://www.voelklingen.de/uploads/media/IEK_SSt_V%C3%B6lklingen_130321.pdf, 12.4.2013.

Stadt Völklingen (Hg.) (2004): Stadtbau West. Wohnungsmarktanalyse für die Innenstadt von Völklingen, Ergebnisbe-
richt, http://www.stadtumbauwest.info/exwest/pilotstaedte/dokumente/Voelklingen_Woma.pdf, 13.2.2013.

Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH (GIU) (Hg.) (2003): Integriertes Handlungskonzept Innen-
stadt Völklingen (Auszug).

Anhang

Übersicht Fallstudien (Profile)

Die Profile der Fallstudien dienen der Darstellung ausgewählter Fallstudienbefunde und damit auch als Hintergrundinformation für die Querauswertung der empirischen Erhebungen. Die dargestellten Befunde sind punktuell und exemplarisch, keinesfalls für die Stadt und den Stadtteil repräsentativ.

Für die Darstellung statistischer Zusammenhänge wurden folgende Quellen genutzt:

- *Siedlungsstruktureller Gemeindetyp*: BBSR 2012: Laufende Raumbbeobachtung
- *Einwohner*: Statistisches Bundesamt 2012: Ergebnisse des Mikrozensus 2011 (Stand 31.12.2011)
- *Entwicklungstyp*: BBSR 2012: Laufende Raumbbeobachtung (Indikator „Entwicklungstypologie“)
- *Ausländeranteil*: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune, wegweiser-kommune.de; im Einzelfall stadtbezogene Quellen (Berichte der jeweiligen Städte; vgl. Literaturverzeichnis – Quellen zu den Fallstudien)
- *Anteil der Personen mit Migrationshintergrund*: stadtbezogene Quellen (Berichte der jeweiligen Städte; vgl. Literaturverzeichnis – Quellen zu den Fallstudien)
- Wenn nicht anders vermerkt, beziehen sich die Daten auf den Stand 31.12.2011.

Belm (Niedersachsen)



Siedlungsstruktureller Gemeindetyp	Verstädterter Raum
Einwohner	13.416
Entwicklungstyp	Schrumpfend
Ausländer (in Prozent)	5,5
Personen mit Migrationshintergrund (in Prozent)	23,0
Fallstudiengebiet	Belm-Powe
Gebietstypus/ -charakteristika	Großraumwohnanlagen mit 648 Wohneinheiten; 8-geschossige Punkthochhäuser und 5-geschossige Wohnhauszeilen; ehemalige NATO-Siedlung aus den 1960er-Jahren; bauliche Abgrenzung zur übrigen Gemeinde (Insellage) Powe ist Sanierungsgebiet und Programmgebiet Soziale Stadt
Ausgewählte Sozialdaten	1.550 EW, ca. 70 Prozent mit einem Migrationshintergrund; Zuwanderer kommen aus der Türkei, ehemaligen GUS-Staaten, ehem. Jugoslawien, Polen und Sri Lanka; den größten Anteil stellen Spätaussiedler (50 Prozent)
Projektanlass	Die Wohnanlage diente als Wohnort für Armeeangehörige. Nach Abzug der britischen Streitkräfte in den späten 1980er Jahren zogen insbesondere Aussiedler aus der ehemaligen Sowjetunion in den Stadtteil; darüber hinaus Zuzug von türkeistämmigen und ausländischen Familien ab Ende der 1990er Jahre. Im Zuge der integrierten Stadtentwicklung und der Programmumsetzung Soziale Stadt wurde neben baulichen Aufwertungen, Wohnumfeldmaßnahmen und einigen Abrissen im Jahr 2001 eine Kampagne zur Wohneigentumsbildung initiiert. Die Kampagne sollte dem Marketing des Quartiers und der Imagebildung dienen, denn Powe galt in der öffentlichen Meinung als wenig attraktiv (einfacher Wohnungsbestand, hoher Zuwandereranteil). Da die Wohn-

	<p>eigentumsbildung im Stadtteil ohnehin vergleichsweise hoch war, sollte durch eine noch gezieltere, (auch) auf Zuwanderer ausgerichtete Kampagne die starke Fluktuation im Stadtteil abgebaut und sozialer Entmischung entgegengewirkt werden. Im Stadtteil leben heute viele (Spät-)Aussiedler sowie Türken in Eigentumswohnungen.</p> <p>In der Fallstudie ging es darum zu untersuchen, inwieweit durch städtische Initiativen zur Wohneigentumsbildung für Menschen mit Migrationshintergrund die Stabilisierung sozial benachteiligter Gebiete befördert werden kann und welche Wohnwünsche und Motive zur Eigentumsbildung die Käufergruppen haben.</p>
<p>Ausgewählte Befunde – Stadtentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Belm-Powe verfolgt seit vielen Jahren den Ansatz einer integrierten Stadtentwicklung und ist Programmgebiet der Sozialen Stadt. Der Quartiersansatz steht im Mittelpunkt aller Aktivitäten. ■ Die integrierte Stadtentwicklung einschließlich einer starken Ausrichtung auf die Integration ist „Chefsache“ und wird politisch von allen Parteien unterstützt. ■ Powe gilt im gesamtstädtischen Vergleich (Belm sowie Osnabrück) als lärmbelastet, Verkehrsanbindung und Infrastrukturausstattung (Einkaufsmöglichkeiten, soziokulturelle Einrichtungen) sind hingegen gut. Der dem Stadtteil angrenzende Landschaftsraum ist gut zugänglich. ■ Vor Einsatz der Städtebauförderungsmittel waren im Stadtteil eine hoher Wohnungsleerstand und eine hohe Bevölkerungsfuktuation zu verzeichnen. ■ Städtebaulich-investive Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds, der Infrastruktur und des Wohnungsbestandes haben dem Negativimage des Stadtteils entgegengewirkt und positive Entwicklungen befördert. ■ Der Leerstand ist beseitigt. Die Fluktuation im Stadtteil konnte letztlich zwar nicht abgebaut, aber verringert werden. ■ Die Wohnsiedlung gilt insbesondere bei Aussiedlern als guter Wohnstandort, der den eigenen Wünschen und Wohnvorstellungen entspricht, und wird seit vielen Jahren von Aussiedlern und türkeistämmigen Haushalten mit eher geringem Einkommen gezielt zur Wohneigentumsbildung ausgewählt. ■ Unterstützend für den Ausbau der Wohneigentumsbildung wirkte eine Kampagne zur Wohneigentumsbildung, die vom Sanierungsträger und dem örtlichen Quartiermanagement durchgeführt wurde.

	<ul style="list-style-type: none"> ■ Beratungsangebote rund um die Eigentumskampagne wurden von Menschen mit Migrationshintergrund genutzt; in der Darstellung der Käufer waren aber die Infrastrukturangebote und die Verkehrsanbindung für die Wohnstandortentscheidung und den Erwerb der Immobilie noch wichtiger. ■ Beobachtet wird, dass bessergestellte russlanddeutsche Haushalte nach einer Weile in einen angrenzenden Stadtteil ziehen, der die Möglichkeit zur Wohneigentumsbildung im Eigenheim – und damit die Verbesserung der Wohnqualitäten – ermöglicht. ■ Gleichzeitig verbleiben gerade einkommensschwächere Haushalte und ältere Wohneigentümer langfristig im Stadtteil, zu dem sie eine hohe Bindung haben. Sie geben der auf dem Markt eher wenig nachgefragten Wohnsiedlung eine Zukunftsperspektive.
<p>Ausgewählte Befunde – Integration</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Gemeinde Belm ist bundesweit bekannt für ihre Integrationsleistungen. 2005 war sie erster Preisträger des Wettbewerbs „Erfolgreiche Integration ist kein Zufall“ in der Kategorie „ländliche Gemeinde“ (BMI, Bertelsmann Stiftung). ■ In Belm-Powe leben überdurchschnittlich viele (70 Prozent) Menschen mit Migrationshintergrund, den größten Anteil (50 Prozent) stellen Aussiedler. ■ Die Sozialstruktur insbesondere der Quartiersbewohner ohne Migrationshintergrund gilt als schwierig und prekär (hohe Armutsraten). ■ Das Zusammenleben der Quartiersbewohner wird von den Wohneigentümern, aber auch von Kommunalverwaltung und Kommunalpolitik als gut und gefestigt beschrieben. ■ Kleinräumig grenzen sich die türkeistämmigen und russlanddeutschen Eigentümer zwar ab, sie leben jedoch nach eigener Aussage in guter Nachbarschaft und haben über soziokulturelle Angebote Kontakt. ■ Die Breite der soziokulturellen Angebote sowie das örtliche Quartiermanagement werden von den Bewohnern des Stadtteils geschätzt. ■ Möglichkeiten der Beteiligung und des ehrenamtlichen Engagements, z.B. als Hausmeister, Ansprechpartner der Wohneigentümergeinschaft, werden auch von Personen mit Migrationshintergrund genutzt.

<p>Ausgewählte Befunde – Wohnungsmarkt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Wohnungsmarkt gilt als entspannt. ■ Mieten und Kaufpreise von Immobilien sind vergleichsweise günstig. ■ Der Wohnungsbestand bietet die Möglichkeit zur Wohneigentumsbildung über den Erwerb von Eigentumswohnungen. ■ Der Wohnungsbestand entspricht der Nachfrage von Haushalten mit Migrationshintergrund nach preisgünstigen Eigentumswohnungen in guter Nachbarschaft. ■ Mehrere insbesondere russlanddeutsche Eigentümer besitzen mittlerweile zwei Eigentumswohnungen im Gebiet (für Familie oder zur Vermietung).
<p>Kurzfasit</p>	<p>Der Stadtteil bietet für Haushalte mit eher geringen finanziellen Spielräumen, deren Wunsch nach Wohneigentum ausgeprägt ist, gute Möglichkeiten. Vor allem an diese Zielgruppe richtete sich die Wohneigentumskampagne der Stadt. Die Wohnsiedlung, die nach Abzug der britischen Streitkräfte hohen Leerstand und geringe Nachfrage verzeichnete, ist auf dem Markt wieder nachgefragt und hat eine positive Perspektive. Zu dieser Entwicklung hat die konsequente Umsetzung einer integrierten Stadtentwicklung, gepaart mit einer starken Integrationspolitik, beigetragen.</p> <p>Die Nachfrage von Menschen mit Migrationshintergrund und ihr Streben, sich den Stadtteil als guten Wohnstandort anzueignen, zeitigen in diesem Zusammenhang positive Effekte für Quartiersentwicklung, Wohnungsmarkt und Integration. Förderlich hierfür ist, dass die Quartiersaktivitäten integrationspolitisch begleitet werden und neben stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen auch Investitionen in die soziokulturelle Infrastruktur vorgenommen wurden. Die Städtebauförderung hat sich hierauf positiv ausgewirkt.</p> <p><u>Empfehlung:</u> Belm-Powe ist beispielhaft für die zukunftsgerichtete Weiterentwicklung eines benachteiligten Quartiers über die integrierte Stadtentwicklung. Die Beförderung der Wohneigentumsbildung auch für Menschen mit Migrationshintergrund hat in diesem Zusammenhang positive Effekte gezeitigt und den Stabilisierungsprozess gestärkt. Die Verzahnung der Themen Stadtentwicklung, Wohnen und Integration wird politisch getragen und sollte zukünftig fortgesetzt und als Lernfeld für andere Gemeinden genutzt werden.</p>

Berlin-Lichtenberg



Siedlungsstruktureller Gemeindetyp	Agglomerationsraum
Einwohner ²⁴	256.280
Entwicklungstyp	Wachsend
Ausländer (in Prozent) ²⁵	7,7
Personen mit Migrationshintergrund (in Prozent)	14,1
Fallstudiengebiet	Lichtenberg ist ein Verwaltungsbezirk von Berlin und hat knapp 260.000 Einwohner. Er entstand 2001 durch die Fusion der bis dahin eigenständigen Bezirke Lichtenberg und Hohenschönhausen. Hohenschönhausen und Lichtenberg waren zu DDR-Zeiten Stadtbezirke in Ost-Berlin. Der Bezirk ist in einzelnen Ortsteilen stark durch sog. Plattenbau-Großsiedlungen geprägt. Ebenso gibt es jedoch Ortsteile, die im Kern einen dörflichen Charakter haben.
Ausgewählte Sozialdaten ²⁶	Unter den Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund sind die Vietnamesen mit 4.536 Personen die zweitgrößte Gruppe nach den Personen mit Migrationshintergrund aus EU-Staaten, gefolgt von Personen aus der ehem. Sowjetunion (knapp 4.200) und aus islamischen Ländern (3.414).
Projektanlass	Der Stadtbezirk liegt im Osten Berlins. Im Vergleich mit anderen Bezirken ist der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund gering. Allerdings lebt eine größere Gruppe von vietnamesischstämmiger Bevölkerung der Stadt dort. Hintergrund sind bilaterale Regierungsabkommen zur Organisation von „ausländischen Vertragsarbeitern“ in der DDR, mit denen seit den 1960er-Jahren z.B. Arbeitskräfte aus Vietnam und

²⁴ Statistik Berlin-Brandenburg (2012) (Hrsg.): Statistischer Bericht. Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 30.6.2012, https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/Stat_Berichte/2012/SB_A01-05-00_2012h01_BE.pdf.

²⁵ Ebenda.

²⁶ Ebenda.

	<p>einer größeren Zahl anderer Länder angeworben wurden. Die Arbeitnehmer wohnten in speziellen Wohnsiedlungen. 1990 wurden die Verträge über weitere einreisende Vertragsarbeiter aufgelöst. Die meisten Vertragsarbeiter kehrten in ihre Herkunftsländer zurück, da ihnen das Aufenthaltsrecht keinen Status zugestanden. Einige bekamen befristete Aufenthaltsbefugnisse oder inzwischen auch eine unbefristete Aufenthaltserlaubnis in der Bundesrepublik Deutschland.</p> <p>Im Mittelpunkt der Fallstudie sollte ein Neubaugebiet auf einer ehemaligen Gewerbebrache stehen, das ein vietnamesischstämmiger Bauträger mit Einfamilienhäusern entwickelt. Dieses ursprüngliche Rechercheergebnis bestätigte sich in der weiteren Bearbeitung nicht (s. Befunde).</p>
<p>Ausgewählte Befunde – Stadtentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Bezirk ist sehr vielschichtig. Es gibt Großsiedlungen (z.B. Hohenschönhausen), Gebiete mit gründerzeitlicher Bebauung und Bereiche mit Einfamilienhausbebauung. Vor allem Alt-Lichtenberg ist durch beginnende Gentrifizierung, insbesondere im Bereich der gründerzeitlichen Bebauung, gekennzeichnet. ■ Immobilienerwerb/Wohneigentumsbildung von Personen mit Migrationshintergrund ist für Bezirk/Stadtentwicklung kein Thema. Eine Steuerung des Wohnens von Personen und Haushalten mit Migrationshintergrund wird – u.a. wegen der sehr geringen Zahlen – politisch nicht diskutiert. Es wird kein Handlungsbedarf wahrgenommen; es gibt kein „statistisches“ Material zu Immobilienerwerb und Wohneigentumsbildung von Personen mit Migrationshintergrund. ■ In der Einschätzung der Gesprächspartner erwerben eher Spätaussiedler aus den ehemaligen GUS-Staaten und Türkeistämmige Eigentum (Hinweise aus Bauanträgen und Grundstücksverkäufen). ■ Nach Aussagen der Geschäftsführung eines Vereins zur Integrationsförderung ist Eigentumsbildung für Personen mit vietnamesischem Migrationshintergrund allerdings ein wichtiges Thema. Es wird versucht, Eigentum zu erwerben, auch weil es in Vietnam kaum Mietwohnungen gibt, und dieses den Nachkommen zu vererben. Es gibt Rückwanderer aus Vietnam, die ihr aus dem Verkauf ihres Hauses in Vietnam erlöstes Geld in eine Immobilie in Deutschland (z.B. Berlin, Marzahn-Hellersdorf) reinvestierten. ■ Präferiert wird (in Vietnam) eine Immobilie, die Geschäft und Wohnen unter einem Dach ermöglicht.

<p>Ausgewählte Befunde – Integration</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Bezirk hat einen Maßnahmenplan Integration, vom Rat für Migrantenangelegenheiten auf Basis des Berliner Integrationskonzepts entwickelt. Darin findet das Thema „Wohnen“ allerdings keine Erwähnung. ■ Es gibt keine auffälligen räumlichen Konzentrationen migrantischen Wohnens („vorsichtige“ Tendenz: Vietnamesen eher in Nähe Dong Xuan Center, Neu-Hohenschönhausen, aber Miete). ■ Vietnamesen bewegen sich im Mietmarkt und konkurrieren dort mit anderen um günstigen Mietraum. ■ Im Hinblick auf den Erwerb von Eigentum gibt es seitens der Vietnamesen keinen Beratungsbedarf. Finanziert wird die Immobilie in aller Regel vollständig aus dem Erlös des Verkaufs einer Immobilie in Vietnam. Nur in Einzelfällen scheinen Kredite beantragt zu werden. ■ Die Gruppe der Personen mit vietnamesischem Migrationshintergrund bleibt in aller Regel unter sich, nutzt die Netzwerke der eigenen Landsleute und fragt keine besondere Unterstützung beim Immobilienerwerb nach.
<p>Ausgewählte Befunde – Wohnungsmarkt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2012 wurde im Bezirk ein „Bündnis für Wohnen“ zwischen Bezirk und Akteuren der Wohnungswirtschaft verabschiedet. Dabei steht der Wohnungsneubau (für Mietwohnungen) im Mittelpunkt. In dem „Bündnis für Wohnen“ bekräftigen die Bauherren und das Bezirksamt ihren gemeinsamen festen Willen, auf kooperativem Weg attraktives und bezahlbares Wohnen aktiv zu gestalten. Dieses Thema wird in Lichtenberg modellhaft für Berlin diskutiert. ■ Für Wohnungsbauvorhaben in den nächsten Jahren hat der Bezirk Potenzialflächen für etwa 8.000 weitere Wohneinheiten identifiziert und erarbeitet u.a. einen Bezirksentwicklungsplan Wohnen. ■ Neubaugebiete (Eigentum) befinden sich im Besitz deutscher (u.a.) Entwickler bzw. Hausbaufirmen. Es gibt keinen vietnamesischen Projektentwickler bzw. Bauträger. Der ursprünglich angenommene Bauträger ist lediglich Immobilienmakler.
<p>Kurzfasit</p>	<p>In der Bearbeitung der Fallstudie zeigte sich, dass sich der in der Projektkonzeption intendierte Untersuchungsschwerpunkt nicht realisieren lässt. Das Thema des Eigentumserwerbs durch Menschen mit Migrationshintergrund spielt im Bezirk keine Rolle. Übereinstimmende Einschätzungen der Gesprächspartner aus Verwaltung und Politik zeigen, dass sich die Gruppe der Vietnamesen vor allem im Segment der preisgünstigen Mietwohnungen bewegt. Es gibt keine auffällenden räumlichen Konzentrationen, allerdings eine Tendenz, in der Nähe der eigenen Nationalität zu wohnen. Der Verein</p>

zur Integrationsförderung (vor allem von Personen mit vietnamesischem Hintergrund) verweist auf den bei Vietnamesen vorhandenen Wunsch nach Eigentumserwerb, der allerdings nicht/kaum in Berlin-Lichtenberg, sondern eher in Marzahn-Hellersdorf in ausgewählten Straßen realisiert wird.

Es bestätigt sich erneut, dass der Zugang zu Vietnamesen – auch für die Forschung – schwierig ist. Sie verkehren weitgehend untereinander in geschlossenen Strukturen, die sie kaum für Externe öffnen. Gerade vietnamesische Gesprächspartner – auch der vermeintliche Erschließer des Grundstücks – waren sehr hinhaltend und im Ergebnis nicht auskunftsbereit. Insgesamt wird Lichtenberg von Politik und Verwaltung als Mietstandort dargestellt. Der Umgang mit der sich abzeichnenden Gentrifizierung, die Bereitstellung günstigen Mietwohnungsraums, eine bessere Kontrolle des Zweckentfremdungsverbots sind in der Stadtentwicklung wichtige Themen.

Empfehlung: Vor dem Hintergrund, dass der Erwerb von Wohneigentum durch Menschen mit Migrationshintergrund im Bezirk zu beobachten ist, sollte das Thema stärker als bislang wahrgenommen werden. Zu prüfen wäre, die Kooperation Kommune/Bezirk mit Forschung auszubauen, um Wohnbedarfe von Vietnamesen besser als bislang zu eruieren. Zurzeit ist es jedoch sinnvoll, den Schwerpunkt im Bereich bezahlbaren Mietwohnungsneubaus fortzusetzen, da dies für den Bezirk das vorrangige Segment im Wohnungsmarkt ist. Zudem ist dies der Markt, in dem sich auch Vietnamesen vorwiegend bewegen.

Bremerhaven (Bremen)



Siedlungsstruktureller Gemeindetyp	Verstädterter Raum
Einwohner	108.156
Entwicklungstyp	Schrumpfend
Ausländer (in Prozent)	9,7
Personen mit Migrationshintergrund (in Prozent)	24,6
Fallstudiengebiet	Grünhöfe (Auf der Bult/Seilerstraße)
Gebietstypus/ -charakteristika	<p>Grünhöfe: Großwohnsiedlung mit Wohnungsbeständen in Schlichtbauweise aus Mitte der 1950er-Jahre und aus der Blockbebauung der späten 1950er-Jahre, die im Stil einer Gartenstadt („Grüne Höfe“) angelegt wurden</p> <p>Baugebiet Auf der Bult/Seilerstraße: Mehrfamilienhausblocks der 1950er-Jahre in Zeilenbauweise/Schlichtbauweise; der Baublock mit insgesamt 155 Wohnungen befand sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand, die Leerstandsquote war hoch</p> <p>Programmgebiet Stadtumbau West (2005)</p> <p>Baugebiet Auf der Bult/Seilerstraße: Neubaufäche nach Abriss des Blocks</p>
Ausgewählte Sozialdaten	6.057 Einwohner; 21 Prozent Ausländer; überwiegend türkeistämmige Zuwanderer
Projektanlass	Die Wohnsiedlung befindet sich im Besitz der beiden größten Wohnungsunternehmen in Bremerhaven. Die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG) entschied sich aufgrund des hohen Leerstands und des schlechten baulichen Zustands des Wohnblocks für den Abriss mit Unterstützung von Stadtumbaumitteln. Da der Wohnblock direkt an ein bestehendes Einfamilienhausgebiet angrenzte, bot sich als Nachfolgenutzung der Bau von Einfamilienhäu-

	<p>ern an. Nach Aufstellung eines Bebauungsplans und der Baureifmachung des Geländes wurden seit 2007 Einfamilienhäuser auf dem Gelände gebaut. Die Vermarktung der Flächen erfolgte über die STÄWOG.</p> <p>In der Fallstudie ging es darum zu untersuchen, ob und wenn ja, wie durch die Beförderung des Eigenheimbaus neue Wohnqualitäten im Stadtteil geschaffen und „Wohnkarrieren“ (d.h. die Eingliederung von Migranten auf dem Wohnungsmarkt) in sozial benachteiligten und von Schrumpfung betroffenen Stadtteilen befördert werden können.</p>
<p>Ausgewählte Befunde – Stadtentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bremerhaven verfolgt seit Jahren den Ansatz der integrierten Stadtentwicklung. In mehreren Quartieren kommen Städtebaufördermittel zum Einsatz, insbesondere Soziale Stadt und Stadtumbau West. Grünhöfe ist Programmgebiet Stadtumbau West. ■ Die Wohnsiedlung Grünhöfe, Seilerstraße bzw. Teile der Wohnsiedlung befanden sich in einem baulich sehr schlechten Zustand, boten keine Wohnqualitäten und standen seit Jahren leer. Die STÄWOG entwickelte die Idee für die Nachnutzung und die Zukunft des Quartiers und nutzte hierfür Städtebaufördermittel. ■ Der Schulterschluss zwischen städtischer Wohnungsbau-gesellschaft und Stadt, vor allem das starke Engagement der STÄWOG, waren für den Erfolg der Maßnahme Voraussetzung: Die STÄWOG hat im Rahmen des Stadtumbau West überwiegend leerstehende Wohnblöcke abgerissen und die Fläche für Einfamilienhäuser erschlossen. ■ Das Image der Siedlung wurde durch den zusätzlichen Bau einer inneren Erschließungsstraße mit neuer Namensgebung verbessert, hierdurch grenzt sich die neu entstandene Einfamilienhaussiedlung von der gegenüberliegenden Zeilenbebauung ab. ■ Die STÄWOG hat darüber hinaus mit einem russlanddeutschen Bauträger zusammengearbeitet. Dieser hat einen Teil der Grundstücke von der STÄWOG gekauft, dort Häuser gebaut und diese dann im Paket an Interessierte verkauft (überwiegend Landsleute). ■ Im Ergebnis konnte der Leerstand abgebaut und dem Quartier eine positive Zukunftsperspektive gegeben werden. Die Grundstücke sind mittlerweile alle bebaut. Die Nachfrage war groß.

<p>Ausgewählte Befunde – Integration</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Käufer der Grundstücke und Immobilien waren überwiegend Spätaussiedler und Türkeistämmige; viele davon Familien mit schulpflichtigen Kindern. ■ Die Nachbarschaft im Wohngebiet wird sowohl von den Wohneigentümern als auch der Verwaltung als gut eingeschätzt. Auch zwischen Aussiedlern und Türkeistämmigen bestehen gute Kontakte. ■ Die Wohnqualität hat sich für die Wohneigentümer durch das Eigenheim deutlich verbessert: Ihnen steht eine größere Wohnfläche zur Verfügung, und die Räume konnten eigenständig gestaltet werden. ■ Die Wohneigentümer haben beim Ausbau des Eigenheims umfangreiche Eigenleistungen erbracht, um ihre Wohnvorstellungen zu realisieren und die Kosten für den Neubau zu senken. Hierfür wurde die Unterstützung von Freunden und Verwandten in Anspruch genommen.
<p>Ausgewählte Befunde – Wohnungsmarkt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Wohnungsmarkt gilt als entspannt. ■ Nach Aussagen der STÄWOG konnten die Grundstücke zum Zeitpunkt der Baureifmachung zu einem einmalig günstigen Preis veräußert werden; es handelte sich um ein Schnäppchen. ■ Das Baugebiet wurde überwiegend von türkeistämmigen und russlanddeutschen Haushalten mit dem Wunsch nach Realisierung eines Eigenheims (Einfamilienhaus) nachgefragt. ■ Die Türkeistämmigen haben ganz überwiegend zuvor im Stadtteil zur Miete gewohnt. Ihnen bot sich durch die Eigenheime/Neubauten die Möglichkeit, den eigenen Wohnstandard zu verbessern (mehr Wohnfläche war gerade für die Familien wichtig) und gleichzeitig die vertraute Infrastruktur (insbesondere Schule) beizubehalten. ■ Die russlanddeutschen Haushalte sind überwiegend neu zugezogen. Vermutet wird, dass der günstige Kaufpreis eine wichtige Ursache ist.
<p>Kurzfasit</p>	<p>Durch die Städtebaufördermittel, das Engagement einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft, die gute Zusammenarbeit zwischen dieser und der Kommune konnte ein attraktives Wohngebiet in einem Stadtteil entwickelt werden, dessen Image in der Außenwahrnehmung zum Teil schlecht ist und der zuvor von Leerstand geprägt war. Gerade einkommensschwächere Haushalte und junge Familien konnten durch günstige Kaufpreise und den Einsatz der „Muskelhypothek“ ihren Wunsch nach Wohneigentum realisieren. Im Ergebnis zeitigten die Maßnahmen und Aktivitäten positive Effekte für die städtebaulichen Qualitäten, das Wohnungsangebot sowie das soziale Miteinander und die Nachbarschaft im Stadtteil.</p>

	<p><u>Empfehlung:</u> Die Maßnahme und das Engagement des Wohnungsunternehmens in Zusammenarbeit mit der Kommune können als beispielhaft für den Umgang mit einer für den Abriss in Frage kommenden Wohnsiedlung aus den 1950er-Jahren betrachtet werden. Baulich-städtebauliche und soziale Defizite wurden beseitigt und neue Wohnqualitäten in einem benachteiligten Quartier durch Eigenheimneubau geschaffen. Vorgehen, Zusammenarbeit und konkrete Umsetzung können anderen Städten als Lernfeld dienen.</p>
--	--

Garching (Bayern)



Siedlungsstruktureller Gemeindetyp	Agglomerationsraum
Einwohner	16.925
Entwicklungstyp	Wachsend
Ausländer (in Prozent)	23,5
Personen mit Migrationshintergrund (in Prozent)	36,1
Fallstudiengebiet	Hochbrück
Gebietstypus/ -charakteristika	Wohnsiedlung aus den 1960er-Jahren, Einfamilienhäuser und Reihenhaussiedlungen (Neubauten)
Ausgewählte Sozialdaten	2.544 EW, 31 Prozent Ausländer, die größte Gruppe sind Zuwanderer aus der Türkei, darüber hinaus Zuwanderer aus Rumänien, Kroatien, Polen, Österreich und Italien
Projektanlass	<p>Die Stadt Garching liegt ca. 16 km von München entfernt und gehört zur Metropolregion München. Die einst ländlich geprägte Gemeinde hat seit Mitte der 1960er-Jahre einen starken Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, auch für die Zukunft wird weiteres Bevölkerungswachstum prognostiziert. Garching ist Universitätsstadt und Standort zahlreicher Forschungsinstitute.</p> <p>Im Stadtteil Hochbrück lebten nach dem Krieg Flüchtlinge in vorhandenen Baracken. In den 1960er Jahren wurde eine neue Siedlung im sozialen Wohnungsbau für viele Flüchtlinge aus den Ostgebieten geschaffen. Gleichzeitig kamen durch neue Firmen die sogenannten Gastarbeiter der 1. Generation nach Hochbrück und lebten in Wohnheimen auf engstem Raum.</p> <p>Auch heute noch leben im Stadtteil viele Menschen mit Migrationshintergrund, überwiegend aus der Türkei und aus Rumänien (Aussiedler). Der Anteil der Wohneigentümer im Ge-</p>

	<p>biet ist hoch. Zur sozialen Stabilisierung des Stadtteils, zur Aufwertung der Wohnqualitäten und um den Wohnwünschen dieser Gruppe nachzukommen, hat die Stadt Garching Bauland für die Wohneigentumsbildung ausgewiesen.</p> <p>Darüber hinaus gibt es in der Stadt seit den 1980er-Jahren das sogenannte Einheimischenmodell zur Förderung selbstgenutzten Wohneigentums, das insbesondere Familien auf dem Weg zum Eigenheim unterstützt. Da die Baulandpreise in Hochbrück unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt lagen, haben dort viele Menschen mit Migrationshintergrund gebaut und sich angesiedelt.</p> <p>In der Fallstudie ging es darum zu untersuchen, welche Instrumente in einer angespannten Wohnungsmarktsituation für die Bildung von Wohneigentum (Eigenheim/Neubau) – auch für Haushalte mit weniger großen finanziellen Möglichkeiten wie Familien, Zuwanderer – angewandt werden können und welche kommunalen Handlungsspielräume bestehen.</p>
Ausgewählte Befunde – Stadtentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ■ In Garching gibt es keine dezidierte Stadtentwicklungsstrategie, die auf die Wohneigentumsförderung von Menschen mit Migrationshintergrund ausgerichtet ist, jedoch Maßnahmen, bezahlbaren Wohnraum (Miete und Wohneigentum) insbesondere für Familien und Menschen mit Bindung an die Stadt zu ermöglichen. ■ Sozialräumliche und stadtentwicklungspolitische Probleme werden durch die Konzentration von Sozialwohnungen gesehen, nicht im Zusammenhang mit der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund. Diese gilt als normal und wird weder positiv noch negativ beurteilt.
Ausgewählte Befunde – Integration	<ul style="list-style-type: none"> ■ In den meisten Stadtteilen, insbesondere in jenen, in denen es Wohneigentum gibt, leben Menschen mit und ohne Migrationshintergrund in guter Nachbarschaft. ■ In Garching bilden unter den Personen mit Migrationshintergrund vor allem Türkeistämmige und Aussiedler aus Rumänien Wohneigentum. ■ Die Käufer haben in der Regel Familien und zwei bis drei Kinder. Häufig sind beide Elternteile erwerbstätig. ■ Die Käufer kommen überwiegend aus der 2. Generation der Zuwanderer, die 3. Generation zieht eher weg, weil der Wohnraum zu teuer ist. ■ Wer in Garching Wohneigentum bildet, muss (ökonomisch) gut integriert sein. Wohneigentum gilt in Garching daher als ein Zeichen der Integration. Erworben wird es von den ökonomisch Stärkeren und den bildungsorientier-

	<p>ten Zuwanderern.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Haushalte mit Migrationshintergrund nehmen häufig Kredite zur Finanzierung ihres Kaufs in Anspruch. In der Regel nehmen sie eine schnelle Tilgung vor und haben vergleichsweise kurze Kreditlaufzeiten. ■ Etwa zehn Prozent der Haushalte nehmen die Förderung zur Wohneigentumsbildung in Anspruch. Zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund besteht kein Unterschied. ■ Die befragten Wohneigentümer fühlen sich als Deutsche und formulieren keine Besonderheiten. Als Kaufmotiv werden die hohen Mietpreise und die kulturelle Nähe zum Wohneigentum („wir kennen es nur so“) angegeben.
<p>Ausgewählte Befunde – Wohnungsmarkt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Wohnungsmarkt in Garching ist angespannt. Die Miet- und Kaufpreise sind hoch (Metropolregion München) und ansteigend ■ Der angespannte Wohnungsmarkt und die hohen Miet- und Kaufpreise schmälern in Garching nicht die Nachfrage nach Wohneigentum. Angelockt wird eine kaufkräftige Klientel. Eine Verdrängung von Einheimischen (besonders Menschen mit Migrationshintergrund, Senioren und Alleinerziehende) aus Garching wird beobachtet. ■ Familien, viele davon mit Migrationshintergrund, suchen Wohneigentum in vergleichsweise günstigen Wohnlagen zu realisieren und/oder die Kosten für den Immobilienerwerb zu senken. ■ Wohneigentumsbildung im Stadtteil Hochbrück ist vergleichsweise attraktiv für junge Familien, da die Kaufpreise (Bauland) dort im städtischen Vergleich längere Zeit eher niedrig waren und die Kosten für den Erwerb eines Eigenheims durch das Angebot von Reihenhäusern mit kleinen Grundstücken eher niedrig gehalten werden konnten. ■ Die Stadt Garching hat seit Jahren das Einheimischenmodell, um die Kosten der Wohneigentumsbildung für Ortsansässige zu senken. Durch die Förderung über das Einheimischenmodell können ca. 100 Euro/qm Baufläche eingespart werden. ■ Das Einheimischenmodell wird von Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund in Anspruch genommen. ■ In einem Baugebiet in Hochbrück, dessen Grundstücke über das Einheimischenmodell vermarktet wurden, hatten 50 Prozent der Erwerber einen Migrationshintergrund. Für das Modell wurde im Integrationsbeirat geworben, aber eine gezielte Förderung oder Ausrichtung auf Menschen mit Migrationshintergrund gibt es nicht. ■ Weitere Kostenreduktionen erfolgen durch Eigenarbeiten

Kurzfazit	<p>am Bau, insbesondere bei Aussiedlern aus Rumänien, sowie durch die Vermietung einer kleinen Einliegerwohnung im Haus.</p> <p>Aufgrund der hohen Miet- und Kaufpreise und des angespannten Wohnungsmarktes ist es vor allem finanziell bessergestellten Haushalten möglich, Wohneigentum zu bilden – sofern sie Zugang zu den noch wenigen auf dem Markt verfügbaren Bauflächen oder Immobilien haben. Hinsichtlich Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund ergeben sich keine oder nur wenige Unterschiede. Wie Haushalte ohne Migrationshintergrund nutzen auch Haushalte mit Migrationshintergrund die Möglichkeiten zur Kostenreduzierung durch das Einheimischenmodell und die Optionen, die günstigere Wohnlagen, kleinere Bauflächen und Gebäude für die Reduzierung der Kosten mit sich bringen. Durch Eigenleistungen wird gezielt darauf hingewirkt, die Kosten weiter zu reduzieren.</p> <p><u>Empfehlung:</u> Die Ausweisung von Bauland und der Einsatz des Einheimischenmodells im Stadtteil Hochbrück sind eine nachgefragte kommunale Maßnahme. Sie dient vor allem vielen Familien zur Kostensenkung der Wohneigentumsbildung.</p>
-----------	---

Löcknitz (Mecklenburg-Vorpommern)



Siedlungsstruktureller Gemeindetyp	Ländlicher Raum
Einwohner	3.093
Entwicklungstyp	Schrumpfend (nach Zensusergebnissen 2013 Einwohnerzuwachs von knapp 2 Prozent)
Ausländer	Rund 10 Prozent (Polen)
Fallstudiengebiet	Neubaubereich „Schwarzer Damm“ und Sanierungsgebiet Ortskern
Gebietstypus/ -charakteristika	Im Sanierungsgebiet Löcknitz-Ortskern wurde und wird eine Vielzahl öffentlicher und privater Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu gehören, neben anderen Maßnahmen (Burgbereich, Amtsvorplatz), u.a. die Sanierung privater Wohn- und Geschäftshäuser im Ortskern sowie die Erschließung und Bebauung des Gebiets „Schwarzer Damm“, ausgewiesen als Mischgebiet für Wohnen und Gewerbe.
Projektanlass	<p>Löcknitz liegt 11 km von der Grenze zu Polen und 25 Kilometer von Szczecin (Stettin) entfernt. Während die Region auf der deutschen Seite von Strukturwandel und Bevölkerungsrückgang geprägt ist, kennzeichnen auf der polnischen Seite Wohnungsknappheit und deutlich höhere Wohnkosten als in Mecklenburg-Vorpommern die Situation.</p> <p>Kurz vor dem Beitritt Polens zur EU warben die Gemeinde und die lokalen Wohnungsunternehmen vor allem bei polnischen Studenten mit dem Angebot preiswerten Wohnraums, um so den hohen Wohnungsleerstand zu bekämpfen – allerdings mit wenig Resonanz. Diese Aktion, die auch mit den Vorteilen des deutschen Sozialsystems warb, lockte vor allem sozial schlechter gestellte Polen an. Diese kehrten nach kurzer Zeit wieder nach Polen zurück, da sie die hohen Mietnebenkosten nicht tragen konnten und sie auf Seiten der einheimischen Bevölkerung auf erhebliche Vorbehalte stießen. Geblieben</p>

	<p>sind überwiegend – nicht ausschließlich – finanziell gut situierte polnische Zuwanderer, oft junge und qualifizierte Personen mit Familie, die in Stettin und Umgebung arbeiten.</p> <p>Die Fallstudie sollte Hinweise darauf liefern, welche Potenziale mit der Eigentumsbildung von Haushalten mit Migrationshintergrund für grenznahe und ländlich strukturierte Gebiete erschlossen werden.</p>
<p>Ausgewählte Befunde – Stadtentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Das Neubaugebiet „Schwarzer Damm“ war ursprünglich vor allem für polnische Interessenten vorgesehen. Davon wurde jedoch abgesehen, da politisch eine „Durchmischung“ und Integration als wichtiger erachtet wurde. Zudem waren Personen mit polnischem Migrationshintergrund am Erwerb von Immobilien im „alten“ Ortskern interessiert. ■ Motive für den Eigentumserwerb durch polnische Migranten: hohe Immobilienpreise in Stettin, kurze Pendelwege nach Polen, hohe Qualität des Bauens in Deutschland, gute Infrastruktur (z.B. Einzelhandel, Kindergarten, Schulen, u.a. deutsch-polnisches Gymnasium). ■ Umfassende Unterstützung durch Gemeinde, Zugang zu Städtebaufördermitteln, Begrüßungsgeld für neugeborene Kinder durch Gemeinde sind weitere, nachgeordnete Aspekte. ■ Menschen mit polnischen Migrationshintergrund haben durch Erwerb und Sanierung von Bestandsimmobilien im Ortszentrum erhebliche städtebauliche Impulse gesetzt (auch: Multiplikatorwirkung, haben weitere Interessenten aus Polen angezogen), daneben auch Neubau. ■ Informationen zu Fördermitteln (Städtebauförderung), Sanierung, Imagebroschüre) werden in deutsch und polnisch bereitgestellt; Wohnungsbaugesellschaft hat zweisprachige Mitarbeiter. ■ Allerdings unterstützt die Gemeinde, z.B. über Angebote barrierefreien Wohnraums, auch den Zuzug älterer Menschen aus kleinen umliegenden Gemeinden ins Unterzentrum Löcknitz. ■ Für die Zukunft wird eine Fortsetzung der Zuwanderung aus Polen, allerdings auf geringerem Niveau, erwartet.
<p>Ausgewählte Befunde – Integration</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Menschen mit polnischem Migrationshintergrund sind überwiegend gut integriert (strukturell, kulturell und sozial). ■ Es gibt erhebliche wirtschaftliche Aktivitäten über pol-

	<p>nische Unternehmensgründungen in Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen, verbunden mit der Schaffung von Arbeitsplätzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Teilweise ist großes Engagement der Personen mit polnischem Migrationshintergrund in Vereinen (Sport, Kultur, deutsch-polnische Verständigung) festzustellen.
<p>Ausgewählte Befunde – Wohnungsmarkt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Mehrzahl der zugewanderten Polen wohnt zur Miete. ■ In Löcknitz findet kein Rückbau von Wohnraum statt. Es gibt kaum Leerstand. ■ 2012 wurden 59 barrierefreie Wohneinheiten neu gebaut – allerdings auch, um vor allem ältere Menschen aus den umliegenden Orten zu gewinnen.
<p>Kurzfaszilit</p>	<p>Die Gemeinde Löcknitz im Amt Löcknitz-Penkun verzeichnet, im Unterschied zu Ostvorpommern insgesamt, einen Bevölkerungszugewinn, der – nach der Erwartung der politisch Verantwortlichen – auch fortauern wird. Es handelt sich überwiegend um einen sehr selektiven Zuwanderungsprozess. Er umfasst fast ausschließlich polnische Zuwanderer. Sie sind in der Mehrzahl jünger, oft junge Familien mit Kindern, wohlhabender und gebildet. Ihre Integration gelingt überwiegend gut. Sie engagieren sich beruflich und privat in ihrem deutschen Wohnumfeld. Zur Stabilisierung der Gemeinde leisten sie in mehrfacher Hinsicht – städtebaulich, wirtschaftlich, sozial – einen wichtigen Beitrag. In den Gesprächen und in der Literatur wird diese selektive Zuwanderung aus Polen verglichen mit der Situation in anderen Grenzregionen Deutschlands, vor allem Luxemburg, Niederlande, Belgien, die vor allem durch die Suche nach preiswertem Wohnraum gekennzeichnet ist. Sie unterscheidet sich damit deutlich von der Arbeitsmigration anderer Nationalitäten nach Deutschland.</p> <p><u>Empfehlung:</u> Die Kommune bietet ein umfassendes Angebot, um für verschiedene Gruppen von Personen (mit Migrationshintergrund, ältere Menschen) für Zuzug attraktiv zu sein. Diese breitere Orientierung, die nicht nur auf eine Gruppe von Zuwanderern setzt, sollte beibehalten werden. Gleiches gilt für den weiteren Ausbau der Infrastruktur, der alters- und altersngerecht ausgelegt ist. So kann es gelingen, die Kommune in einer schrumpfenden Grenzregion zu stabilisieren und perspektivisch weiter von der Suburbanisierung im Stettiner Raum zu profitieren.</p>

Paderborn (Nordrhein-Westfalen)



Siedlungsstruktureller Gemeindetyp	Verstädterter Raum
Einwohner	142.365
Entwicklungstyp	Wachsend
Ausländer (in Prozent)	9,3
Personen mit Migrationshintergrund (in Prozent)	33,7
Fallstudiengebiet	Auf der Lieth (Baugebiet Goldgrund); zum Stadtteil gehört auch Kaukenberg
Gebietstypus/ -charakteristika	Einfamilienhausgebiet: im Kern Einfamilienhäuser aus den 1980er-/90er-Jahren (Deutsche), am Rande (Baugebiet Goldgrund) Neubauten, wenige Jahre alt und in der Entwicklung, überwiegend Reihen- und Kettenhäuser; angrenzend Kaukenberg, ein stigmatisierter Ortsteil mit hohem Migrantenanteil
Ausgewählte Sozialdaten	10.119 EW; 39 Prozent der Bevölkerung hat Migrationshintergrund – das ist im städtischen Vergleich der höchste Wert in einem Sozialraum; hoher Anteil von Spätaussiedlern; Altersstruktur: jüngster Sozialraum in Paderborn
Projektanlass	Paderborn verzeichnet seit Jahren einen Bevölkerungszuwachs. Der Wohnungsmarkt ist angespannt; geeignetes Bauland ist kaum noch verfügbar und wird nur noch in geringem Umfang neu ausgewiesen. Nach wie vor ungebremst ist die Nachfrage nach Wohneigentum. Während es über einen längeren Zeitraum angesichts drastisch gesunkener Landesfördermittel/öffentlicher Mittel für den Bau von Eigenheimen für junge Familien in Paderborn immer schwieriger wurde, Wohneigentum zu realisieren, können die gesunkenen Fördermittel mittlerweile durch das zum Zeitpunkt der

	<p>Untersuchung niedrige Zinsniveau weitgehend kompensiert werden.</p> <p>Die vor wenigen Jahren ausgewiesene Baufläche Goldgrund stellt für viele Bewohner mit Migrationshintergrund (v.a. Aussiedler, Türkeistämmige) eine wohnortnahe Alternative zum Wohnstandort Kaukenberg dar, in dem sie zuvor zur Miete oder im Eigentum gelebt haben.</p> <p>In der Fallstudie ging es darum darzustellen, welche Optionen sich für Haushalte mit eher geringen finanziellen Mitteln und dem Wunsch nach Wohneigentum in einer angespannten Wohnungsmarktlage ergeben und inwieweit die Ausweisung von Bauland in der Nähe eines sozial benachteiligten und stigmatisierten Quartiers Wohnkarrieren innerhalb des gleichen Stadtteils/Sozialraums ermöglicht.</p>
<p>Ausgewählte Befunde – Stadtentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ In einigen wenigen Quartieren Paderborns, insbesondere im Stadtteil Kaukenberg, konzentrieren sich soziale, stadtentwicklungspolitische, städtebauliche und bauliche Problemlagen. Dort leben viele Menschen mit Migrationshintergrund. ■ Im Goldgrund, einem Neubauquartier in der Nähe von Kaukenberg, will die Stadt auf eine Mischung der Bevölkerungsgruppen achten, erkennt aber, dass die Steuerung schwierig ist (Gefahr der Diskriminierung). ■ Räumliche Konzentrationen von z.B. Aussiedlern in Eigenheimgebieten (z.B. Goldgrund) werden seitens der Stadt (Kommunalverwaltung, Stadtentwicklung, Liegenschaftsamt) kritisch beurteilt. Es gibt Bedenken, dass Deutsche diese Gebiete als Wohnorte angesichts des hohen Zuwandereranteils meiden.
<p>Ausgewählte Befunde – Integration</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Im Stadtteil Auf der Lieth ist der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund überdurchschnittlich hoch. Im Kern des Stadtteils leben eher Haushalte ohne Migrationshintergrund, in den neueren Wohnsiedlungen am Rande mehr Familien mit Migrationshintergrund. Über Nachbarschaftskonflikte wird nicht berichtet. ■ Goldgrund ist bei Menschen mit Migrationshintergrund, insbesondere Spätaussiedlern, für den Bau eines Eigenheims stark nachgefragt. ■ Bei der Eigentumbildung bleiben viele Käufer in der Nähe ihres Wohnortes, in dem sie zuvor zur Miete gewohnt haben. Die Menschen, die im Goldgrund kaufen, kommen aus dem Umfeld. Sie schät-

	<p>zen die Nähe zur Schule und die Nähe zu Familie und Freunden, die in der Wohnumgebung leben.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ In der Wohnraumförderung besteht für Menschen mit Migrationshintergrund kein besonderer Beratungsbedarf. Wissen hinsichtlich Wohnbauförderung ist vorhanden. Die Netzwerke sind gut. Unterstützende Berater werden bei Bedarf in Anspruch genommen. ■ Da Menschen mit Migrationshintergrund in Paderborn gegenüber Menschen ohne Migrationshintergrund durchschnittlich ein geringeres Einkommen und mehr Kinder haben, nutzen sie die Wohnraumförderung stärker (geschätzt: 2/3 Migranten, 1/3 Übrige); gleichzeitig sinken die Fördermittel (des Landes), so dass es für Familien und Haushalte mit Migrationshintergrund immer schwieriger wird, Wohneigentum in Paderborn zu bilden. ■ Seit 2005 gibt es in Paderborn das Projekt „KOMM-IN“(Innovation in der kommunalen Integrationsarbeit). Hierüber hat sich der Arbeitskreis Wohnen entwickelt, der unter Federführung des Liegenschaftsamtes tagt und das Handlungsfeld Wohnen bearbeitet. In diesem Zusammenhang wurde ein Wegweiser für Menschen mit Zuwanderungsgeschichte erstellt, der sich allerdings primär an Mieter richtet.
<p>Ausgewählte Befunde – Wohnungsmarkt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Stadt gibt regelmäßig einen Wohnungsmarktbarometer bzw. Wohnungsmarktbericht heraus. ■ Die Wohnungsmarktlage im Bereich Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment ist (sehr) angespannt. ■ Zusätzliche Neubauprojekte werden als notwendig erachtet, es fehlt jedoch an Bauland und an Angeboten im Bereich der mittleren und geringen Einkommen (Miete und Eigentum). ■ Kommunale Strategien und Maßnahmen zielen auf die Ermöglichung flächen- und kostensparenden Bauens im Bereich der mittleren und geringen Einkommen. Dem stehen allerdings die hohen Kaufpreise von Flächen und das insgesamt geringe Angebot an Neubauf Flächen entgegen. ■ Folgende Maßnahmen zu Kostenreduzierung und Wohneigentumsförderung für mittlere Einkommen werden umgesetzt: Die Stadt kauft Flächen an und entwickelt diese zu Wohnbauflächen weiter. Im Ergebnis hat das Liegenschaftsamte diese Flächen ca.

	<p>40 Prozent unter Richtwert verkauft, u.a. an viele Menschen mit Migrationshintergrund.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zum Zeitpunkt der Untersuchung dominierte die private Flächenerschließung, z.B. durch Bauträger; diese sind z.T. spezialisiert auf Konzepte für Haushalte mit mittlerem Einkommen und für Haushalte mit Migrationshintergrund.
<p>Kurzfasit</p>	<p>Das Fallbeispiel zeigt, dass sich das Baugrundstück Goldgrund im Stadtteil Auf der Lieth gut entwickelt; dazu trägt auch die gute Infrastrukturausstattung im Stadtteil bei (Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten). Gleichwohl wird der Prozess der räumlichen Konzentration von Menschen mit Migrationshintergrund seitens der Stadt auch kritisch beurteilt – vermutlich eine Folge der Stigmatisierungsdiskussionen rund um Kaukenberg. Das neue Baugebiet scheint allerdings eine Maßnahme, die zur sozialen Mischung im Stadtteil beiträgt, welche sich auch unter Bedingungen eines hohen Migrantenanteils vollziehen kann. Dies könnte noch stärker gewürdigt werden.</p> <p><u>Empfehlung:</u> In Paderborn wird es für junge Familien im mittleren Einkommensbereich, viele davon mit Migrationshintergrund, immer schwieriger, Wohneigentum zu bilden. Will die Stadt diese Gruppen nicht verlieren, muss sie Maßnahmen zur Wohneigentumsbildung ausloten, die jenseits des Neubaus liegen. Da kaum noch Flächen ausgewiesen werden, müsste, trotz damit verbundener Schwierigkeiten, stärker für Förderungen im Bestand/Altbau geworben werden.</p> <p>Innerhalb der Verwaltung scheint eine intensivere Auseinandersetzung mit Fragen der Integration – auch im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung und dem Wohnungsmarkt – angebracht.</p>

Rüsselsheim (Hessen)



Siedlungsstruktureller Gemeindetyp	Agglomerationsraum
Einwohner	58.765 (Mikrozensus 2011); 60.229 (Statistischer Bericht Rüsselsheim 2013)
Entwicklungstyp	Wachsend
Ausländer (in Prozent)	23,6 (Statistischer Bericht Rüsselsheim 2013)
Personen mit Migrationshintergrund (in Prozent)	41,3
Fallstudiengebiet	Westend
Gebietstypus/ -charakteristika	Ortskern, kleinteilige Baustruktur („Arbeiterhäuser“ und zwei- bis drei-geschossiger Wohnungsbau) Gebietsteile: Programmgebiete Stadtumbau West
Ausgewählte Sozialdaten	35,4 Prozent Ausländer, heterogene ethnische Struktur, größte Gruppe Türkeistämmige; hoher Anteil älterer Menschen, auch unter Personen mit Migrationshintergrund
Projektanlass	Rüsselsheim liegt im Rhein-Main-Gebiet, einer der Regionen in Deutschland mit dem höchsten Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund. Die Zuwanderungsgeschichte der Stadt wird bis heute unter anderem geprägt von den Anwerbeabkommen ab den 1950er-Jahren. Hierüber kamen vor allem Italiener und Türken in die Stadt, die als „Gastarbeiter“ bei Opel arbeiteten. Daneben gibt es große griechische und marokkanische Gemeinden. Zwischen 1950 und 1980 wuchs die Stadt stark an, so dass ein Großteil der Bausubstanz aus dieser Zeit stammt. Viele der Ein- bis Drei-Familienhäuser kommen nun in den „Generationenwechsel“, d.h., ihre Erbauer oder Erben suchen nach Käufern. Ein Großteil der Nachfrage erfolgt durch Haushalte mit Migrationshintergrund, auch weil Rüsselsheim im regionalen Kontext als vergleichsweise günstiger Wohnstandort und als infrastrukturell gut erschlossen gilt.

	<p>Ein wesentlicher Teil der Erwerbsbevölkerung pendelt tagsüber in die umliegenden Städte und Gemeinden. Umgekehrt gibt es auch noch eine größere Zahl von Einpendlern.</p> <p>Einen Untersuchungsschwerpunkt der Fallstudie bildete der Generationenwechsel im Wohnungsbestand.</p>
<p>Ausgewählte Befunde – Stadtentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die starke Belastung der Stadt durch den Fluglärm (Nähe zum Frankfurter Flughafen) führt in Teilen zu einem „Bevölkerungsaustausch“ und sozial selektiven Abwanderungen, d.h. zum Wegzug finanziell besser gestellter Haushalte. ■ In der Innenstadt von Rüsselsheim gibt es einerseits städtebauliche Defizite und andererseits in zahlreichen Gebäuden einen Sanierungsstau (insbesondere in den Quartieren Westend und Geiersbühl). ■ Grundsätzlich wird der Erwerb einer Bestandsimmobilie von der Marktlage geregelt. Haushalte mit eher geringem oder mittlerem Einkommen, unter ihnen viele mit Migrationshintergrund, kaufen verstärkt in preisgünstigen, häufig umweltbelasteten Lagen (Verkehr, Lärm, insbesondere Fluglärm); Haushalte mit hohem Einkommen meiden diese Lagen eher. ■ Bestandsimmobilien mit energetischem Sanierungsbedarf werden tendenziell eher von Haushalten mit Migrationshintergrund nachgefragt. ■ Bislang gibt es noch keine strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung/-planung auf die Wohneigentumsbildung im Bestand durch Haushalte mit Migrationshintergrund. Allerdings gibt es verschiedene Ansätze zur Wohnraumverbesserung im Sozialraum und zur energetischen Sanierung.
<p>Ausgewählte Befunde – Integration</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohneigentumsbildung ist bislang kein zentrales Thema der kommunalen Integrationspolitik; Eigentumsbildung erfolgt durch alle sozialen Schichten und Nationalitäten. ■ In Bezug auf die Immobilie und die Lage werden von Menschen mit Migrationshintergrund bei Wohnstandort- und Kaufentscheidungen häufig aus finanziellen Gründen Kompromisse eingegangen. Dies gilt tendenziell auch für deutsche Käufer. Viele Käufer verhalten sich preisoptimiert. Es besteht eine hohe Bereitschaft zu Eigenleistungen. Finanziert wird häufig unter Hinzuziehung familiärer Unterstützung (v.a. bei türkischstämmigen Haushalten). Die Beschaffung von Eigenkapital <p>klappt meist problemlos, weil häufig mehrere Generati-</p>

	<p>onen ihr Geld zusammenlegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Eigentumsbildung ist allerdings auch eine Frage der Generation: Die erste und zweite Zuwanderergeneration wohnt in preisgünstigen, zentral gelegenen Wohnlagen der Stadt (Rüsselsheim West bzw. die Innenstadt West). Die dritte Generation ist, was die Verteilung auf Wohnlagen betrifft, stärker integriert. Sie wohnt in besseren Lagen und tätigt auch für den Immobilienerwerb höhere Investitionen. Der Kauf erfolgt häufig über einen Bauträger, und die Immobilie selbst ist „vorgefertigt“, so dass auch Eigenleistungen eher entfallen. Im Neubaugebiet „Blauer See II“ haben bspw. ca. 50 Prozent der Erwerber Migrationshintergrund. ■ Bei den Bestandsimmobilien in der Innenstadt bestehen seitens der Alteigentümer ohne Migrationshintergrund teilweise Vorbehalte gegenüber Neueigentümern mit Migrationshintergrund (Angst vor Werteverfall der eigenen Immobilie).
<p>Ausgewählte Befunde – Wohnungsmarkt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Es herrscht ein angespannter Wohnungsmarkt, aber Rüsselsheim hatte zumindest bis 2011 ein vergleichsweise niedriges Preisniveau gegenüber den Kernstädten der Region. ■ Im Westend vollzieht sich vermehrt ein Generationenwechsel in Ein- bis Dreifamilienhäusern (Bestandsimmobilien). Zugleich gibt es ein hohes Kaufinteresse von Personen mit Migrationshintergrund, überwiegend Türkischstämmigen. ■ Eine nennenswerte Zahl der Käufer von Wohnimmobilien in der Innenstadt hat vorher zur Miete in der Stadt gewohnt. ■ Als Motiv für Wohneigentumsbildung wird u.a. Diskriminierung auf dem Mietwohnungsmarkt angeführt; Diskriminierungen finden aber auch bei Immobilienkäufen statt
<p>Kurzfasit</p>	<p>Die Zukunft der innerstädtischen Einfamilienhausgebiete ist zurzeit offen. Die Eigentümer „altern“, und Erben stehen für eine Nachnutzung oft nicht zur Verfügung. Eine Intensivierung der Suche nach neuen Wohneigentümern ist angesichts der vielfältigen Strukturdefizite und baulichen Mängel dieser Bestände dringend erforderlich. Bestehende Nachfragepotenziale von Haushalten mit Migrationshintergrund werden bislang eher zu wenig genutzt, und ihnen wird seitens der Alteigentümer eher skeptisch begegnet. Gleichwohl signalisiert der Wohnungsmarkt, dass der Generationenwechsel im Bestand nur mit Haushalten mit Migrationshintergrund funktioniert. Deren Kauf- und Investitionsinteresse kann diesen Immobilien sowie der Innen-</p>

stadtlage eine Perspektive geben und – mit Blick auf die Gesamtstadt – die Einwohnerzahl stabil halten.

Empfehlung: Die strategisch-planerische Ausrichtung der Stadtentwicklung/-planung auf die Wohneigentumsbildung als Chance für die Stadtentwicklung sollte ausgebaut werden. Ein besonderer Fokus sollte hierbei auf innerstädtische Einfamilienhausgebiete gelegt werden. Gleichwohl können die Strukturdefizite dieser Siedlungen nicht allein durch das Engagement und die Investitionen neuer Eigentümer aufgehoben werden. Sie sollten durch einen gesamtstädtischen Ansatz zur Erneuerung und Weiterentwicklung begleitet werden, der private Maßnahmen flankiert und in einen größeren Kontext einbettet.

Um die Chancen der Wohneigentumsbildung für die Integration zu erhöhen, bedarf es allerdings zusätzlicher Anstrengungen in Richtung Sensibilisierung, Austausch und Kommunikation.

Schwäbisch Gmünd (Baden-Württemberg)



Siedlungsstruktureller Gemeindetyp	Verstädterter Raum
Einwohner	59.173
Entwicklungstyp	Wachsend
Ausländer (in Prozent)	14,2 (Stadt Schwäbisch Gmünd zum 31.12.2013)
Personen mit Migrationshintergrund (in Prozent)	33,9 (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2013: Zensus 2011)
Fallstudiengebiet	Altstadt
Gebietstypus/ -charakteristika	<p>Historischer Stadtkern; von den 950 Gebäuden in der Altstadt sind ein Drittel Denkmäler; 7 Prozent der Gebäude sind in kommunalem Eigentum; 25 Prozent aller Gebäude stehen teilweise oder vollständig leer</p> <p>Ein Teil der Altstadt ist Sanierungsgebiet.</p> <p>Ein Teil des Quartiers sowie die Zugänge zur Altstadt sind Stadtumbau-West-Fördergebiet (wird genutzt für Erwerb und Abriss von Altbausubstanz).</p>
Ausgewählte Sozialdaten	<p>Ca. 3.600 EW, seit 1999 Bevölkerungsverluste von etwa 7 Prozent; ca. 37 Prozent der Einwohner sind Ausländer, 50 Prozent haben einen Migrationshintergrund. Etwa die Hälfte der Zuwanderer lebt seit vielen Jahrzehnten in der Stadt. In der Altstadt wohnen überwiegend türkeistämmige Zuwanderer; stadtweit Zuwanderung aus den ehemaligen Anwerbeländern Türkei, Italien, ehem. Jugoslawien, Griechenland, darüber hinaus (Spät-)Aussiedler aus Osteuropa und seit 2012 verstärkt Menschen, auch Flüchtlinge, aus den Balkanstaaten..</p>
Projektanlass	Schwäbisch Gmünd gehört zur Europäischen Metropolregion Stuttgart. Die Altstadt ist geprägt von historischen Ge-

	<p>bäuden, viele davon stehen unter Denkmalschutz. Wenn- gleich Sanierungs- und Städtebauförderungsmittel zur Aufwertung der Altstadt beigetragen haben, steht ein Teil der Gebäude leer und/oder befindet sich in einem vernach- lässigten Zustand. Nicht erst im Zuge der Vorbereitungen der Landesgartenschau (LGS) 2014 bemüht sich die Stadt um ein besseres Erscheinungsbild und eine Intensivierung der Aufwertung. In diesem Zusammenhang wurden auch gezielte Maßnahmen ergriffen, Wohneigentümer mit Migra- tionshintergrund für die Inanspruchnahme von Fördermit- teln für die Fassadensanierung zu gewinnen.</p> <p>In der Fallstudie sollte untersucht werden, wie Privateigen- tümer mit Migrationshintergrund im städtischen Altbaube- stand in die Weiterentwicklung und Stärkung der Innen- städte und die Stadterneuerung eingebunden werden (Sti- mulierung Engagement und Investitionsbereitschaft). Des Weiteren wurde untersucht, welche darüber hinausgehen- den Aktivitäten die Stadt für den Umgang mit vernachläs- sigten Immobilien ergreift.</p>
<p>Ausgewählte Befunde – Stadtentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Seit Jahren werden die Erneuerung und Weiterentwick- lung der Innenstadt über Sanierungsmittel betrieben. Die Anstrengungen werden im Vorfeld der Landesgar- tenschau 2014 durch weitere öffentliche und private Mit- tel ergänzt und intensiviert. ■ Über Jahre hatte die innerstädtische Altstadt allerdings ein schlechtes Image. Sie ist durch eine „einseitige“ Be- völkerungsstruktur und Bevölkerungsverluste geprägt. Es gibt nennenswerte Leerstände und immer noch Sa- nierungsbedarf bei einzelnen Gebäuden. ■ Durch die LGS 2014 liegt auf der Altstadt ein erheblicher Aufwertungsdruck („Schmuckstück der Stadt“). Kommu- nale Aktivitäten gehen dahin, die soziale Mischung in der Altstadt zu verbreitern und Wohnungsangebote für Haushalte mit höheren Ansprüchen zu schaffen. ■ Durch Abriss veralteter Altbausubstanz und Wohnungs- neubau (städtische Wohnungsbaugesellschaft in Ko- operation mit Kommune) soll die soziodemografische Struktur der Altstadtbewohner (viele Haushalte mit Mig- rationshintergrund und finanzschwächere Haushalte, viele ältere Menschen) verändert werden. Ziel ist es, die Konzen- tration von Haushalten mit Migrationshinter- grund in der Altstadt aufzulösen und mehr Familien und junge Menschen für das Wohnen in der Altstadt zu ge- winnen. Um den Wohnungsbestand aufzuwerten und für diese Zielgruppen attraktiv zu machen, kaufen die Stadt und die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH Häuser in schlechtem baulichem Zustand auf. Die

	<p>Stadt reißt diese Gebäude zum Teil ab. Auf diesen Flächen werden in Trägerschaft der Wohnungsbaugesellschaft neue Wohnmodelle entwickelt. Die Nachfrage von Familien ist hierfür groß.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Um Grundeigentümer mit Migrationshintergrund in die Entwicklung der Altstadt einzubinden und für die Sanierung ihrer Fassaden zu gewinnen, wurden Flyer und Informationsmaterial ins Türkische übersetzt. Es gab außerdem Bürgerinformationsgespräche. Auch mit der Moschee und Schlüsselpersonen aus dem Kreis der Zuwanderer wurde Kontakt aufgenommen, um über diese Quellen Informationen zu streuen und den Zugang zu Wohneigentümern mit Migrationshintergrund zu verbessern. Das Interesse und die Mitwirkungsbereitschaft am Fassadensanierungsprogramm werden seitens der Verwaltung dennoch als zu gering eingeschätzt.
<p>Ausgewählte Befunde – Integration</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Es gibt ein Integrationskonzept, das als einen Handlungsschwerpunkt „Wohnen“ und als eine Zielsetzung „Wohneigentumsförderung von Migranten“ vorsieht. Bislang ist das Ziel jedoch nicht mit Maßnahmen unterlegt. In 2014 soll eine konkrete Maßnahme, in Zusammenarbeit mit Migrantenorganisationen, entwickelt und ab 2015 umgesetzt werden. ■ Das Handlungsfeld Wohnen gilt im Portfolio der integrationsbezogenen Handlungsfelder als schwierig; bislang fehlen Ideen, wie dieses konkret zu entwickeln und umzusetzen ist. ■ Die Fachbereiche Stadtentwicklung und Integration agieren weitgehend unabhängig voneinander, was sich mit der Fortschreibung des Integrationskonzeptes ändern soll.
<p>Ausgewählte Befunde – Wohnungsmarkt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Wohneigentumsquote in der Altstadt liegt bei 20 Prozent. Viele Wohneigentümer mit Migrationshintergrund in der Altstadt (zum Teil Selbstnutzer, zum Teil besitzen sie mehrere Immobilien) investieren aus Altersgründen kaum in die Erneuerung der Gebäude. ■ Eine Task Force Wohnen wurde im Nachgang zu Empfehlungen aus dem aktuellen Wohnungsmarktbericht gebildet. Dort kommen Verwaltung, Wohnungsunternehmen, Haus und Grund, Banken und Immobilienmakler zusammen. Diskutiert werden z.B. städtebauliche Projekte und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sowie die Mischung in den Quartieren. ■ Die aktuelle Wohnungsmarktstudie wurde im Integrationsbeirat diskutiert. In diesem Zusammenhang haben die Mitglieder mit Migrationshintergrund dargestellt,

	<p>dass für sie der Zugang zu besseren Wohnlagen häufig versperrt ist. Dies betrifft vor allem den Mietwohnungsmarkt.</p>
<p>Kurzfasit</p>	<p>Die Stadt zielt in ihren Bemühungen auf die Attraktivitätssteigerung der Altstadt für Tourismus sowie neue Nutzer- und Eigentümergruppen. Weiterhin soll die optische Aufwertung über Fassadengestaltung erfolgen. Verschiedene Fördertöpfe wurden hierfür zusammengeführt. Auch die Aktivitäten der Wohnungsbaugesellschaft lassen sich hier erfolgreich einreihen. Es gelingt aber nur punktuell, die bestehenden Wohneigentümer mit Migrationshintergrund einzubeziehen. Die hierfür initiierten städtischen Maßnahmen haben bislang nur geringen Erfolg. Im Zuge der sozialen und baulichen Aufwertung der Altstadt besteht die Gefahr, dass finanzschwächere Mieter und Wohneigentümer aus der Altstadt verdrängt werden. Für damit verbundene Probleme hat die Kommune eine eher geringe Sensibilität.</p> <p><u>Empfehlung:</u> In Fragen von Stadtentwicklung, Wohnen und Integration sollten die Bemühungen für ein integriertes Vorgehen verstärkt werden. Die verantwortlichen Fachbereiche Wohnen, Stadtentwicklung und Integration stärker zu verzahnen, kann dazu beitragen, die im Integrationskonzept anvisierten Ziele im Handlungsfeld Wohnen zu erreichen und damit auch die Frage des Wohneigentums von Menschen mit Migrationshintergrund zu beantworten.</p> <p>Für den Zugang und die Ansprache der Haushalte und Wohneigentümer mit Migrationshintergrund sind beteiligungsorientierte Ansätze auszubauen, wie sie beispielsweise in anderen Stadtteilen Schwäbisch Gmünds und im Rahmen der Programmumsetzung Soziale Stadt erfolgreich praktiziert werden.</p> <p>Die Aufwertungsmaßnahmen in der Altstadt sind fortzusetzen, sollten allerdings hinsichtlich sozialer Effekte, die auch Verdrängungen von Bevölkerungsgruppen umfassen können, geprüft werden.</p>

Solingen (Solinger Spar- und Bauverein eG)



Siedlungsstruktureller Gemeindetyp	Agglomerationsraum
Einwohner	155.265
Entwicklungstyp	Schrumpfend
Ausländer (in Prozent)	12,8
Personen mit Migrationshintergrund (in Prozent)	28,6
Fallstudiengebiet	<p>Siedlungen Zietenstraße (ca. 122 Wohnungen) und Kotterstraße (ca. 120 Wohnungen) des Solinger Spar- und Bauvereins eG</p> <p>Die Genossenschaft umfasst insgesamt ca. 13.600 Mitglieder und ca. 7.000 Wohnungen</p>
Gebietstypus/-charakteristika	Innenstadtnahe Siedlungen, sozialer Wohnungsbau
Ausgewählte Sozialdaten	<p>Genossenschaft: Schwerpunkt Türkeistämmige, zudem Aussiedler; über 50 Prozent der Mitglieder mit Migrationshintergrund haben keinen deutschen Pass; unter den Mitgliedern gibt es viele Familien; 45 Prozent der Bewohner mit Migrationshintergrund sind Kinder unter 18 Jahren</p> <p>Kotterstraße: 12,5 Prozent Migrationshintergrund</p> <p>Zietenstraße: Erstbezug durch deutschstämmige Aussiedlerfamilien aus Polen; heute insges. ca. 50 Prozent Ausländer (insbesondere Türkei), 60 Prozent Migrationshintergrund</p>
Projektanlass	<p>Rund zehn Prozent des Wohnungsbestandes in Solingen gehören dem Spar- und Bauverein Solingen eG (SBV). Genossenschaftliches Wohnen ist damit eine weit verbreitete und traditionsreiche Wohnform in der Stadt. Die ältesten Siedlungen des SBV befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortszentrum. Der SBV hat sich in den vergangenen Jahren bereits intensiv mit den Belangen von Mitgliedern</p>

	<p>mit Migrationshintergrund befasst, unter anderem im Zuge eines ExWoSt-Modellvorhabens.</p> <p>Daran anknüpfend sollte in der Fallstudie untersucht werden, inwiefern genossenschaftliches Wohnen als Alternative zur individuellen Eigentumsbildung anerkannt ist und welche Erfahrungen der SBV mit der Integration von Mitgliedern mit Migrationshintergrund gemacht hat.</p>
<p>Ausgewählte Befunde – Stadtentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mit Blick auf den demografischen Wandel und die Nachfrage nach den Wohnbeständen der SBV werden Zuwanderer durch Vorstand und Aufsichtsrat als Potenzial gesehen. Die Zukunft der Genossenschaft wird in Zusammenhang mit der Frage gesehen, wie mehr Mitglieder mit Migrationshintergrund zu gewinnen sind. ■ Einzeleigentum ist häufig aus finanziellen Gründen keine Option für die türkeistämmigen Mitglieder. Bei den Aussiedlern (ursprüngliche Bewohner der Ziethenstraße) waren Wegzug und Eigentumsbildung, verbunden mit sozialem Aufstieg, hingegen weit verbreitet.
<p>Ausgewählte Befunde – Integration</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund unter den Mitgliedern der Genossenschaft ist niedriger als ihr gesamtstädtischer Anteil. ■ In Anlagen mit hohem Anteil an Belegungsbindungen ist der Anteil von Haushalten mit Migrationshintergrund überdurchschnittlich hoch (z.B. Ziethenstraße). ■ Die frühere Leitlinie der Genossenschaft, nach der eine Wohnung pro Haus an Haushalte mit Migrationshintergrund vergeben wird, wurde wieder abgeschafft. Die Begrenzung war angesichts der demografischen Entwicklung, wegen des entspannten Wohnungsmarktes und aufgrund der Zugangsbedingungen im geförderten Wohnungsbau nicht vertretbar. Später gab es die Überlegung, Haushalte mit Migrationshintergrund in bestimmten Gebäuden zusammenzuführen. ■ Die Besonderheiten genossenschaftlichen Wohnens, Rechte und Pflichten, was z.B. Gemeinschaftsflächen und die Möglichkeiten der Selbstverwaltung angeht, sind Mitgliedern mit Migrationshintergrund häufig nicht bekannt.. ■ Mitglieder mit Migrationshintergrund sind in der Gremienarbeit wenig aktiv und engagieren sich auch ehrenamtlich nur am Rande. Zum Teil hält sie die Befürchtung, nicht gewählt zu werden, von einem Engagement ab (unter 150 Vertretern sind nur drei oder vier mit Migrationshintergrund). Allerdings gibt es im SBV einen Siedlungssprecher mit Migrationshintergrund. Diese Funktion eröffnet Möglichkeiten zur Mitgestaltung und Beteiligung. Zudem können über diese Schlüsselfunktion der Zugang zu anderen

	<p>Mitgliedern mit Migrationshintergrund verbessert und Impulse für deren Engagement gegeben werden.</p>
<p>Ausgewählte Befunde – Wohnungsmarkt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Wohnsicherheit einer Genossenschaftswohnung wird gegenüber einer Mietwohnung als höher wahrgenommen. Die Diskriminierung auf dem Mietwohnungsmarkt ist bei Mitgliedern wiederholt Thema. ■ Die Wohnzufriedenheit der Mitglieder mit Migrationshintergrund im SBV ist tendenziell hoch. Allerdings neigen Mitglieder mit Migrationshintergrund in den Gesprächen eher zu Zurückhaltung bei Kommentaren über den SBV. Sie äußern sich tendenziell positiv und betonen, im SBV generell zufrieden zu sein.
<p>Kurzfaszilit</p>	<p>Die SBV, insbesondere die Bestände der Fallstudiensiedlungen, sind für Menschen mit geringem Einkommen und damit auch für viele Menschen mit Migrationshintergrund ein wichtiger Anlaufpunkt bei der Suche nach einer guten und sicheren Wohnung. Sie bieten Schutz vor Diskriminierung auf dem Mietwohnungsmarkt und eröffnen Gestaltungsfreiheiten. Wenngleich das genossenschaftliche Wohnen eher als Wohnen zur Miete wahrgenommen wird und es hinsichtlich der Verantwortung für Gemeinschaftseigentum und Engagement in Gremienarbeit noch Handlungsbedarf gibt, bietet es günstige Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Integration. Insbesondere fördern die lange Wohndauer und die geringe Fluktuation eine gute Nachbarschaft.</p> <p><u>Empfehlung:</u> Der SBV fördert die Mitwirkung von Personen mit Migrationshintergrund in den Organen der Genossenschaft. Verschiedene Ansätze und Zugänge wurden in den letzten Jahren erprobt. Da nach wie vor Handlungsbedarf besteht, sollten diese Ansätze weiterhin betrieben und fortentwickelt werden. Sie können anderen Genossenschaften als Beispiel dienen.</p> <p>Hinsichtlich der Erfahrungen im Umgang und mit der Werbung von Mitgliedern mit Migrationshintergrund ist der Austausch zwischen Genossenschaften fortzusetzen und zu intensivieren. Genossenschaften sollten sich hierbei aber auch als Lernende verstehen und Mitglieder mit Migrationshintergrund in die strategische Ausrichtung und in ihr Vorgehen einbinden. Hierdurch können möglicherweise bislang nicht ausgeschöpfte Nachfragepotenziale und neue Informationswege erschlossen werden. Die Öffentlichkeitsarbeit ist zur Werbung neuer Mitglieder, auch mit Migrationshintergrund, zu überprüfen und zu intensivieren.</p>

Völklingen (Saarland)



Siedlungsstruktureller Gemeindetyp	Agglomerationsraum
Einwohner	38.809
Entwicklungstyp	Schrumpfend
Ausländer (in Prozent)	15,7
Personen mit Migrationshintergrund (in Prozent)	24,3
Fallstudiengebiet	Wehrden
Gebietstypus/ -charakteristika	<p>Stadtteilzentrum, alter Ortskern, verdichtete Bauweise</p> <p>Verschiedene Quartiersstrukturen, sowohl verdichtete Bebauung als auch Bereiche mit Siedlungscharakter und ältere Einfamilienhäuser.</p> <p>Programmgebiet Soziale Stadt: Maßnahmen stehen für Teilbereiche vor dem Abschluss der Förderung.</p>
Ausgewählte Sozialdaten	5.059 EW; 14,5 Prozent Ausländer; über 50 Prozent haben Migrationshintergrund.
Projektanlass	<p>Völklingen liegt im Saarland, einem der Bundesländer mit der höchsten Wohneigentumsquote. Auch unter Menschen mit Migrationshintergrund ist hier die Eigentumsquote höher als andernorts. Ein Schwerpunkt der Eigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund in Völklingen ist der Stadtteil Wehrden, der sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Weltkulturerbe Völklinger Hütte befindet. Wehrden ist Soziale Stadt-Programmgebiet. Unter anderem wurden im Zuge des Programms Maßnahmen zur Fassadensanierung an privaten Wohnhäusern gefördert.</p> <p>Welche Erfahrungen bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln sowie bei der Bauberatung von Eigentümern mit Migrationshintergrund seitens der Stadtverwaltung gemacht wurden und welche Faktoren die Standortentscheidungen bei der</p>

	<p>Eigentumsbildung in einem entspannten Wohnungsmarkt beeinflussten, zählte zu den Schwerpunkten dieser Fallstudie.</p>
<p>Ausgewählte Befunde – Stadtentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wehrden ist Programmgebiet der Sozialen Stadt und verfolgt seit vielen Jahren einen Ansatz der integrierten Stadt(teil)entwicklung, der zum Zeitpunkt der Untersuchung Verstetigungsstrategien im Fokus hatte. ■ Die Aktivitäten im Stadtteil und die Impulse über die Städtebauförderung haben positive bauliche, städtebauliche, wohnumfeldbezogene und soziale Entwicklungen befördert. ■ Die Aufwertungen durch die Soziale Stadt werden positiv wahrgenommen. Mittelfristig führen sie zu einer Stärkung der Identität und des Images des Quartiers. ■ Dennoch gilt Wehrden aufgrund der Konzentration sozial benachteiligter Haushalte in der öffentlichen Wahrnehmung häufig immer noch als stigmatisierter Stadtteil. Aufgrund seines negativen Images verzeichnet Wehrden Nachfragedefizite auf dem Wohnungsmarkt. ■ Erst die Nachfrage von Menschen mit Migrationshintergrund nach Wohnungen im Miet- und Eigentumsbereich schafft für den Stadtteil eine Entwicklungsperspektive. Durch deren Zuzug und Bindung an den Stadtteil hat die Fluktuation abgenommen, konnten Leerstände abgebaut und die Bevölkerungsstruktur stabil gehalten, d.h. konnte Bevölkerungsverluste entgegengewirkt werden. ■ Wohneigentümer mit Migrationshintergrund nehmen Aufwertungen an der Bausubstanz durch Sanierungsmaßnahmen in Eigenleistung vor. Der Ausbau des eigenen Gestaltungsspielraums ist hierbei wichtiges Motiv. ■ Für die Stärkung des Engagements der Wohneigentümer im baulichen Bereich haben die Städtebauförderung und das örtliche Quartiermanagement Impulse gegeben. Eine qualifizierte Beratung der Wohneigentümer erfolgte durch die Mitarbeiter des Fachdienstes Stadtplanung und –entwicklung der Völklinger Stadtverwaltung. Nach anfänglicher Zurückhaltung öffneten sich die Interessenten der Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Fassadensanierung. Der Modernisierungsstau konnte aber nicht vollständig abgebaut werden. ■ Der Zugang zu den Wohneigentümern mit Migrationshintergrund, die Sensibilisierung für Fördermittel sowie die Perspektive auf diese Gruppe als Potenzial erfolgen primär über das örtliche Quartiermanagement und das Stadtteilforum. Das Stadtteilforum in Wehrden ist im Bereich Beteiligung und Aktivierung der Quartiersbewohnerschaft, auch von Menschen mit Migrationshintergrund, sehr er-

	<p>folgreich.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Die Fassadensanierung durch Privateigentümer wurde durch Aufwertungen der quartiersbezogenen Infrastruktur im Zuge der Umsetzung der „Sozialen Stadt“ flankiert. Zum Zeitpunkt der Untersuchung bestanden vor allem noch Mängel im öffentlichen Raum.
<p>Ausgewählte Befunde – Integration</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Im Stadtteil leben überdurchschnittlich viele Menschen mit Migrationshintergrund – als Mieter und Eigentümer. Die Nachbarschaft wird positiv wahrgenommen. ■ Die Wohneigentumsbildung führt nicht zu einer stärkeren ethnischen Mischung im Quartier, verstärkt aber die soziale Mischung. Über die Wohneigentumsbildung und die Möglichkeit, die eigene Wohnsituation zu verbessern, verbleiben auch finanziell bessergestellte und bildungsstärkere Haushalte mit Migrationshintergrund im Stadtteil. Dennoch wohnen im Schwerpunkt sozial benachteiligte und finanziell schlechter gestellte Haushalte in Wehrden. ■ Die befragten Wohneigentümer haben den Anspruch, ein schönes Haus zu besitzen. Sie gestalten durch Eigenleistungen das Innere der Gebäude und zum Teil mit Unterstützung von Fördermitteln auch das äußere Erscheinungsbild (z.B. Fassaden). Im Mittelpunkt ihres Interesses steht die Frage: Was können wir tun, damit das, was wir haben, zu uns passt. ■ Nach Ansicht der Verwaltung schlägt sich „die Lebensart der Migranten auch in der Architektur nieder“. Besondere Gestaltungselemente, wie Säulen, werden als typisch migrantisch ausgemacht. ■ Die örtlichen Behörden erfahren mit ihren Festlegungen (z.B. Gestaltungssatzungen, Auflagen) eine hohe Akzeptanz durch Bauherren mit Migrationshintergrund.
<p>Ausgewählte Befunde – Wohnungsmarkt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vor allem Haushalte mit Migrationshintergrund bilden im Stadtteil Wohneigentum. ■ Viele Wohneigentümer haben im Stadtteil zuvor als Mieter gelebt (Wohnbiografien haben häufig starken Stadtteilbezug). ■ Entscheidend für den Immobilienerwerb in Wehrden sind neben der Bindung an den Stadtteil der günstige Kaufpreis der Immobilien und der diskriminierungsfreie Erwerb durch Zwangsversteigerung. ■ Zum Zeitpunkt des Kaufes weisen die Bestandsimmobilien häufig einen hohen Sanierungsbedarf auf. Ein besonderes Interesse besteht am Erwerb von Mehrfamilienhäusern mit dem Ziel, Wohnraum für die ganze Familie zu schaffen oder durch Vermietung Einnahmequellen zu erschließen. ■ Von Zuwanderern nachgefragt werden teilweise Immobi-

	<p>lien, in denen sich Wohnen und Gewerbe verbinden lassen. Neben der Realisierung eigener Wohnbedürfnisse und der Verbindung von Wohnen und Arbeiten sollen auch hierdurch Einnahmen generiert werden, die zur Finanzierung des Erwerbs notwendig sind.</p>
<p>Kurzfasit</p>	<p>Dank der Nachfrage und des Engagements von Eigentümern und Mietern mit Migrationshintergrund ist Wehrden ein nachgefragter Wohnstandort. Ohne die Zuwanderer wäre er wenig „lebendig“ und hätte viel mehr Leerstand zu verzeichnen.</p> <p>Durch die Aktivitäten der Sozialen Stadt, die über städtebauliche Investitionen und Maßnahmen zur Aktivierung und Beteiligung auch Wohneigentümer für Investitionen gewinnen konnten, wurden in Wehrden gute Fortschritte beim Abbau städtebaulicher Defizite erzielt. Förderlich war hierbei das Ineinandergreifen privaten und kommunalen Engagements.</p> <p>Nach wie vor bestehen jedoch Defizite im Aufenthaltsbereich/öffentlichen Raum. In Wehrden hat die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund insbesondere positive Effekte für den Wohnungsmarkt und die Quartiersentwicklung. Darüber hinaus funktioniert das soziale Zusammenleben im Stadtteil gut, was die Integration fördert.</p> <p><u>Empfehlung:</u> Die positive Entwicklung des Stadtteils Wehrden steht in engem Zusammenhang mit den Impulsen, die durch die Städtebauförderung ausgelöst wurden. Da die Förderung durch das Programm Soziale Stadt in Wehrden kurz vor dem Abschluss steht, sollten die erarbeiteten Verstetigungsstrategien durch Fördermittel des Bundes und der Länder weiterhin flankiert werden. Das private Engagement der Wohneigentümer sollte durch den gezielten Einsatz öffentlicher Mittel, insbesondere im Wohnumfeld, unterstützt werden.</p> <p>Die Arbeit des Quartiermanagements und des Stadtteilforums im Bereich Beteiligung, Aktivierung und Integration ist beispielhaft und kann anderen Kommunen als Lernfeld dienen.</p>

Liste der Gesprächspartnerinnen und -partner

Experten

- Beck, Sebastian, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Berlin
- Gesemann, Frank, Dr., DESI – Institut für Demokratische Entwicklung und Soziale Integration, Berlin
- Gostomski, Christian Babka von, Dr., wissenschaftlicher Mitarbeiter des Forschungsfelds II „Empirische Sozialforschung“, Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, Nürnberg
- Hanhörster, Heike, Dr., Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS), Dortmund
- Hank, Stefan, Arbeitsstab der Beauftragten der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration, Referat Gesellschaftliche Integration, Berlin
- Kapphan, Andreas, Dr., Referent der Beauftragten des Berliner Senats für Integration und Migration, Berlin
- Kort-Weiher, Gesine, Hauptreferentin für Wohnungswesen, Wohnungspolitik und -bauförderung, Städtebauförderung, Altschuldenhilfe, Deutscher Städtetag, Köln
- Kreienbrink, Axel, Dr., Referatsleiter des Forschungsfelds I „Weltweite und irreguläre Migration, Islam, Demographie, Forschungstransfer, Wissenschaftliche Leitung des Doktorandenprogramms“, Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, Nürnberg
- Meyer, Frieder, und Alexandra Schwab, Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR, Interdisziplinäre, Räumliche und Soziale Planung, Fürth
- Noell, Kay, Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf
- Ritgen, Klaus, Dr., Referent – Referat 21, Allg. und bes. Verwaltungsrecht, Kommunalrecht, Regulierungsverwaltung, Öffentlicher Dienst, Katastrophen-, Zivilschutz, Deutscher Landkreistag, Berlin
- Rychter, Alexander, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen), Düsseldorf
- Sauer, Martina, Dr., Stiftung Zentrum für Türkeistudien und Integrationsforschung, Essen
- Scharbach, Norbert, Bevollmächtigter für Integration, Leiter der Abteilung für Ausländer- und Integrationsangelegenheiten, Stadtentwicklung, Wohnraumförderung, Bauaufsicht und Vermessungswesen im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Kiel
- Turhan, Gonca, Colliers Berlin GmbH, Immobilienberaterin, Berlin

Fallstudien

Belm

- Anders, Fred, Quartiermanager in Belm-Powe
- Hausfeld, Karl-Heinz, Baubetreuer, Belm
- Hermeler, Viktor, Erster Gemeinderat und Geschäftsführer der Belmer Wohnungsentwicklungsgesellschaft mbH (BWG), Belm
- Mackowiak, Kathrin, Projektleiterin, BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Bremen
- Thiesing, Uwe, Leiter des Immobiliencenters, Sparkasse Osnabrück, Belm

Wohnungseigentümer/Hauseigentümer mit Migrationshintergrund

- Herr und Frau M., 35 Jahre, seit 1995 in Deutschland, seit 2002 in Belm-Powe, vier Kinder (11, 8, 6, 2 Jahre), Spätaussiedler aus Kasachstan; Eigentumswohnung
- Herr und Frau Ch., 59 Jahre, seit 1992 in Deutschland, seit 2000 in Belm, eine erwachsene Tochter, Spätaussiedler aus Kasachstan; Eigentumswohnung
- Herr und Frau Sch., 71 Jahre, seit 1992 in Deutschland, seit 1994 in Belm-Powe, vier erwachsene Söhne/Töchter, Spätaussiedler aus Kasachstan, Eigentumswohnung
- Frau G., verheiratet, keine Kinder, seit 1981 in Deutschland, seit 1998 in Belm, Aussiedler aus Polen, Eigentumswohnung
- Gruppengespräch im Treff ausländischer Frauen, u.a.
 - ▶ Frau D., 49 Jahre, seit 1990 in Belm, vier Söhne und Töchter (13–21 Jahre), türkeistämmig, Eigentumswohnung
 - ▶ Frau N., 33 Jahre, 2 Kinder (3 und 9 Jahre), kommt aus Sri Lanka, Einfamilienhaus

Berlin-Lichtenberg

- Dung, Tran Van, Immobilienmakler
- Güttler-Lindemann, Klaus, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
- Hentschel, Tamara, Geschäftsführerin, Reistrommel e.V. (Hoi Trong Com)
- Nünthel, Wilfried, Bezirksstadtrat und Leiter der Abteilung Stadtentwicklung, Berlin-Lichtenberg
- Olhagaray, Bärbel, Integrationsbeauftragte, Berlin-Lichtenberg
- Schmitz, Werner, Koordinierung Stadtumbau Ost, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Wohnungseigentümer/Hauseigentümer mit Migrationshintergrund

- Herr T., verheiratet, 2 Kinder, seit 1982 (mit Unterbrechungen) in Deutschland, seit 11 Jahren Einfamilienhaus

Bremerhaven

- Bruns, Christian, ehemals Geschäftsführung, Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG), Bremerhaven
- Ehlers, Brigitte, Stellvertretende Vorsitzende, Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG), Bremerhaven
- Janenz, Bernd, Leiter Dienstleistungszentrum Grünhöfe, Bremerhaven
- Janßen, Heiko, Vorsitzender der Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG), Bremerhaven
- Levknecht, Sandra, Stadtplanungsamt, Bremerhaven
- Lückehe, Sieghard, Geschäftsführung, Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG), Bremerhaven
- Marinkov, Rihart, 1. Vorsitzender des Rates für ausländische Mitbürger (RAM), Bremerhaven
- Oliveira Soares, Daniel de, Bremer Rat für Integration und RAM, Bremerhaven

Wohnungseigentümer/Hauseigentümer mit Migrationshintergrund

- Frau B., 40 Jahre, verheiratet, 2 Kinder (12 und 16 Jahre), türkeistämmig, in Deutschland geboren, 2006 Kauf eines Einfamilienhauses
- Herr F., verheiratet, 3 Kinder (7, 8 und 10 Jahre), Frau F. ist väterlicherseits ghanesischer Abstammung, beide in Deutschland geboren, 2009 Bau eines Einfamilienhauses

Garching

- Cygan, Oliver, Leiter Vermögenskundencenter Kreisparkasse München Starnberg Ebersberg in Garching
- Gabor, Hannelore, Bürgermeisterin, Garching
- Herbert, Marianne, Kassenverwalterin, Stadtverwaltung Garching
- Jakesch, Harald, Fachbereichsleiter Liegenschaftsverwaltung, Garching
- Stanglmeier, Ingrid, Integrationsbeauftragte, Gleichstellungsbeauftragte, Garching

Wohnungseigentümer/Hauseigentümer mit Migrationshintergrund

- Frau B., Hochbrücker Frauenfreundschaftsverein e.V., verheiratet, 45 Jahre, seit 1976 in Deutschland, Herr B. (50 Jahre) seit 1981 in D, türkeistämmig, 4 Söhne/Töchter, 2003 Bau eines Einfamilienhauses
- Frau E., 45 Jahre, verheiratet, 4 Söhne/Töchter, türkeistämmig, Einfamilienhaus
- Frau H., 40 Jahre, 3 Kinder, aus Pakistan, seit 34 Jahren in Deutschland, 2011 Kauf eines Reihenhauses für ihre Mutter, Frau H. hat Wohneigentum im Nachbarort
- Frau, verheiratet, türkeistämmig, 2 Kinder (11 und 15 Jahre), seit 15 Jahren in Deutschland, 2008 Kauf eines Einfamilienhauses

- Frau H., Stadtverwaltung, verheiratet, 1 Kind, Deutsch-Rumänin, seit 1989 in Deutschland, 1992 Kauf eines 3-Familienhauses gemeinsam mit ihrer Schwester und Familie sowie ihren Eltern
- Gesprächspartner aus dem Kreis des Integrationsbeirates:
 - ▶ Deutsch-Rumänin, verheiratet, 2006 Kauf einer Eigentumswohnung, hatte zuvor im selben Haus in Mietwohnung gelebt
 - ▶ Mann, türkeistämmig, ledig, 2007 Kauf einer Eigentumswohnung
 - ▶ Frau, türkeistämmig, verheiratet, Mann ebenfalls türkeistämmig, 3 Kinder, 2013 Kauf eines Reihenhauses
 - ▶ Frau, verheiratet, Kinder, Hintergrund unbekannt, 2004 Kauf eines Grundstücks und Bau eines Einfamilienhauses
 - ▶ Frau, Deutsch-Rumänin, verwitwet, 2008 Kauf einer Eigentumswohnung (mit ihrem Mann)
 - ▶ Frau, deutsch, verheiratet mit Italiener, 1999 Kauf eines Reihenhauses

Löcknitz

- Bergemann, Birgit, Gleichstellungsbeauftragte, Kreis Vorpommern-Greifswald
- Horn, Agnieszka, Immobilienmaklerin, Löcknitz
- Meistring, Lothar, Amtsvorsteher, Amt Löcknitz-Penkun
- Stahl, Karsten, Bauamtsleiter Amt Löcknitz-Penkun (vormals Projektleiter Sanierungsträger BauBeCon), Löcknitz

Wohnungseigentümer/Hauseigentümer mit Migrationshintergrund

- Herr P., Polen, 1 Tochter, seit über 30 Jahren in Deutschland, 2005 leerstehende Villa erworben

Paderborn

- Ahmann, Rainer, Gutachterausschuss, Stadt Paderborn
- Dreier, Arne, Immobilienmakler – private und gewerbliche Immobilien, Paderborn
- Düchting, Jürgen, Immobilienmakler – private und gewerbliche Immobilien, Paderborn
- Höschen, Norbert, Leitung, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Paderborn
- Liebelt, Vera, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Paderborn
- Naab, Waldemar, Bauträger, NAAB Bau GmbH, Paderborn
- Robrecht, Hubert, Amt für Bauen und Wohnen, Wohnungsbauförderung (Kreisverwaltung), Paderborn
- Schulze, Elisabeth, Bankerin, Spezialistin für Baufinanzierungen mit öffentlichen Mitteln, Paderborn
- Walker, Karl Josef, Geschäftsführer, Bauträger, Grund-Invest, Paderborn
- Wiepen, Werner, Stadtplanungsamt, Stadt Paderborn

Wohnungseigentümer/Hauseigentümer mit Migrationshintergrund

- Herr K., Kommunales Integrationszentrum, verheiratet, türkeistämmig, in Deutschland geboren, beabsichtigt Kauf eines Eigenheims in naher Zukunft

Rüsselsheim

- Löhre-Fertmann, Britta, Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Grundlagen und Sonderaufgaben, Stadtverwaltung Rüsselsheim
- Maul, Mathias, Amtsleiter Bauaufsicht, Stadtverwaltung Rüsselsheim
- Möller, Elke, Integrationsbeauftragte, Interkulturelles Büro, Stadtverwaltung Rüsselsheim
- Neumüller, Petra, Referentin für Grundsatzfragen, Stadtverwaltung Rüsselsheim
- Regenstein, Torsten, Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobau, Rüsselsheim
- Reuter, Uwe, Fachbereich Stadtentwicklung und Strategische Planung, Stadtverwaltung Rüsselsheim
- Scheipers, Stefan, Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, Stadtverwaltung Rüsselsheim
- Schneider, Michael, GIS und Grundlagenpläne, Stadtverwaltung Rüsselsheim
- Walczuch, Joachim, Escher Immobilien, Rüsselsheim

Schwäbisch Gmünd

- Beyer, Emine, Mitglied im Integrationsbeirat Schwäbisch Gmünd
- Böhringer, Sandra, Architektin im Praktikum, Stadtplanungs- und Baurechtsamt, Schwäbisch Gmünd
- Gaugele, Hermann, Integrationsbeauftragter, Stabsstelle Integration und Leitung Abteilung Jugendarbeit, Schwäbisch Gmünd
- Krämer, Alexander, Abteilungsleiter, Stadtplanungs- und Baurechtsamt, Schwäbisch Gmünd
- Leuthe, Erwin, Leiter Stadtplanungsamt Schwäbisch Gmünd
- Munk, Walther, Fachbereich Stadtsanierung, Stadtgestaltung, Entwicklungsmaßnahmen, Schwäbisch Gmünd

Wohnungseigentümer/Hauseigentümer mit Migrationshintergrund

- Herr P., Jugendhaus, verheiratet, 2 Kinder, seit 1980 in Deutschland, Frau P. ist in Deutschland geboren, auch türkeistämmig, 2008 Kauf eines Einfamilienhauses

Solingen

- Becker, Dagmar, Aufsichtsrat, Spar- und Bauverein Solingen (SBV)
- Bertl, Hans-Werner, Vorstand, Spar- und Bauverein Solingen (SBV)
- Bimberg, Ulrich, Vorstand, Spar- und Bauverein Solingen (SBV)
- Krause, Manfred, Vorstand, Spar- und Bauverein Solingen (SBV)
- Lütke-Lordemann, Markus, Leiter Stadtentwicklung, Stadtverwaltung Solingen
- Mersmann, Arno, Ansprechpartner für die Fallstudie, ExWoSt-Modellvorhaben, Spar- und Bauverein Solingen (SBV)
- Thomas, Eva, Quartiermanagerin, Spar- und Bauverein Solingen (SBV)
- Wehkamp, Anne, Integrationsbeauftragte, Stadtverwaltung Solingen
- Wörder, Bernd, Abteilungsleiter, Wohnraumförderung, Stadtverwaltung Solingen

Wohnungseigentümer/Hauseigentümer mit Migrationshintergrund

- Vier Mitglieder der Genossenschaft mit und ohne Migrationshintergrund; mit Migrationshintergrund: türkischer Staatsbürger, 1971 geboren, Mutter war bereits Mitglied im SBV, 3 Kinder; arbeitet als Lagerverwalter

Völklingen

- Bintz, Wolfgang, Erster Beigeordneter, Vorstand der Gemeinnützigen Städtischen Wohnungsgesellschaft mbH (GSW), Völklingen
- Bora, Gülsah, Integrationsbeauftragte der Stadt Völklingen
- Klein-Brauer, Anke, Stadtteilmanagement, Völklingen-Wehrden
- Lauer, Axel, Sprecher der Stadtteilinitiative/Stadtteilforum Wehrden, Makler
- Rothhaar, Eckhard, Geschäftsführung, Baris – Leben und Lernen e.V. im Interkulturellen Kompetenzzentrum, Völklingen
- Scherer, Ludwin, Leiter der Stadtentwicklung, Völklingen

Wohnungseigentümer/Hauseigentümer mit Migrationshintergrund

- Frau A., 47 Jahre, türkeistämmig, seit 1995 in Deutschland, 2 Kinder, Mitglied bei Haus und Grund, davor Mieterverein, seit 2012 Eigenheim
- Frau und Herr A., DITIB – Türkisch Islamische Gemeinde zu Völklingen, 49 Jahre, türkeistämmig, seit 1980 in Deutschland, Kinder, seit 1995 Eigentümer
- Herr B., Türkischer Elternbund e.V. Völklingen, verheiratet, 1 Kind, seit 2006 Eigentümer
- Frau E., psychologische Beraterin, 45 Jahre, seit 33 Jahren in Deutschland, türkeistämmig, 2 Söhne/Töchter, Eigenheim seit 1992
- Herr V., Integrationsbeirat
- Herr Y., Türkischer Elternbund e.V. Völklingen, verheiratet, 2 Kinder, ist im Alter von 2 Jahren nach Deutschland gekommen, seit 2006 Eigentümer
- Frau Z., „Stadtteilmutter“, 65 Jahre, seit 1981 in Deutschland, in Italien geboren, 3 Söhne/Töchter, seit 1990 Eigenheim

Begriffserläuterungen

Integration

In der wissenschaftlichen Literatur besteht weitgehend Konsens, dass sich verschiedene Ebenen oder Dimensionen der Integration unterscheiden lassen, sei es als Prozess oder als (angestrebter) Zustand: die strukturelle oder systemische Integration (Wohnen, Arbeitsmarkt, Bildung), die politisch-rechtliche Integration (Wahlen, Partizipation), die kulturelle oder identifikatorische Integration (Sprache, Werte, Einstellungen, Lebensstile) und die soziale Integration (Netzwerke, Beziehungen, Beteiligung am gesellschaftlichen Leben) (vgl. Bude 1998; Häußermann/Siebel 2007; Straßburger 2001).

Bei der Analyse der Wirkungszusammenhänge zwischen Wohneigentum bzw. Wohneigentumsbildung und Integration werden dementsprechend verschiedene Integrationsebenen in den Blick genommen, z.B. Effekte der strukturellen Integration durch Wohneigentumsbildung, die ihren Ausdruck in der Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnstandards finden. Eine datenfundierte Schlussfolgerung zu einem „gemessenen“ Integrationseffekt bzw. -erfolg ist allerdings nicht das Ergebnis der vorliegenden Untersuchung.

Migrationshintergrund

Frühere Definitionen von „Migration“ und „Migranten“ wurden, vor allem in der amtlichen Statistik, nicht selten über die Nationalität bzw. Staatsangehörigkeit bestimmt, d.h., es wurde zwischen Deutschen und Ausländern unterschieden. Allerdings weist diese operationalisierbare Definition für eine realitätsnahe Darstellung von Migrantengruppen mehrere Nachteile auf:

- (Spät-)Aussiedler sind durch (internationale) Migration gekennzeichnet, haben aber meist die deutsche Staatsangehörigkeit und wären somit über dieses Merkmal nicht als Migranten erkennbar.
- Eine große Zahl der in Deutschland lebenden Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit wurde in den zurückliegenden Jahrzehnten eingebürgert und hat die deutsche Staatsangehörigkeit angenommen. Auch für diese Gruppe ist der vorhandene „Migrationshintergrund“ nicht alleine anhand ihrer Staatsangehörigkeit zu erfassen.
- Umgekehrt müssen Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit nicht zwangsläufig nach Deutschland migriert sein. Sie können beispielsweise Kinder oder Enkelkinder von ehemaligen Migranten sein, die in Deutschland geboren wurden und die ausländische Staatsangehörigkeit ihrer Eltern bzw. Großeltern behalten haben (Migranten der zweiten bzw. dritten Generation).
- Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass im Jahr 2000 das deutsche Staatsangehörigkeitsgesetz um Elemente des *ius soli* (lat. „Recht des Bodens“) erweitert wurde (Staatsangehörigkeitsgesetz 2012). Hierdurch wurde für in Deutschland geborene Kinder der „automatische“ Erwerb der deutschen Staatsangehörigkeit vereinfacht. Durch diese gesetzliche Änderung wird die Identifikation von Migranten anhand ihrer Staatsangehörigkeit zusätzlich erschwert.

Mittlerweile ist der Begriff „Menschen mit Migrationshintergrund“ als Sammelbezeichnung für die in sich sehr heterogene Gruppe von Zuwanderern und ihrer Nachkommen weit verbreitet. Auch im Mikrozensus wird seit 2005 eine entsprechende Definition verwendet. Personen mit Migrationshintergrund werden hier definiert als „alle nach 1949 auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschland Zugewanderten, sowie alle in Deutschland geborenen Ausländer und alle in Deutschland als Deutsche Geborenen mit zumindest einem zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil“ (Statistisches Bundesamt 2011, S. 6). In diesem Begriffsverständnis bezieht sich Migration nicht nur auf Merkmale der eigentlichen Zuwanderergeneration, sondern schließt explizit auch deren in Deutschland geborene Nachkommen mit ein. Deren Migrationshintergrund wird dann aus den Eigenschaften der Eltern abgeleitet. Dieses Begriffsverständnis liegt auch den Ausführungen der vorliegenden Untersuchung zugrunde.

Datenquellen und methodisches Vorgehen

Der Mikrozensus

Der Mikrozensus (MZ) ist eine amtliche Repräsentativbefragung über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt in Deutschland, an der jährlich rund ein Prozent aller Haushalte beteiligt wird.²⁷ Der Schwerpunkt der Mikrozensus-Befragungen liegt auf sozio-ökonomischen Themen (Bildung, Arbeitsmarktbeteiligung, Einkommen, soziale Sicherung usw.), darüber hinaus werden auch Fragen zu Haushaltsstrukturen, Lebensformen und räumlicher Verteilung der Bevölkerung erhoben. Die Datenerhebung wird gemeinsam vom Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern durchgeführt. Da die Auswahlgrundlage des Mikrozensus die gesamte Wohnbevölkerung in Deutschland bildet, können auch für Ausländer bzw. seit 2005 für „Personen mit Migrationshintergrund“ Daten zur Verfügung gestellt werden (vgl. Statistisches Bundesamt 2008 und 2011a und b).

Das Fragerepertoire des jährlichen Mikrozensus besteht aus einem festen Grundprogramm sowie aus mehreren, thematisch variierenden Zusatzerhebungen. Das Thema „Wohnsituation der Haushalte“ wird alle vier Jahre im Rahmen einer entsprechenden Zusatzerhebung bearbeitet und liegt mit den aktuellsten Daten zum Zeitpunkt der Erhebung für die Jahre 2006 und 2010 vor (vgl. Timm 2008; Statistisches Bundesamt 2012).

Aufgrund der hohen Fallzahlen und seiner hohen Repräsentativität eignet sich der Mikrozensus besonders gut für die Analyse von kleineren Bevölkerungsgruppen sowie für tiefergehende Fragestellungen. Allerdings werden auch bei diesem vergleichsweise großen Datensatz in der Darstellung einzelner Teilgruppen von Migranten unter Berücksichtigung weiterer Untersuchungsmerkmale (insbesondere von regionalen/räumlichen Gliederungsmerkmalen) schnell Fallzahlgrenzen erreicht, die datenschutzrechtliche Probleme aufwerfen können.²⁸ Allgemein werden von Seiten der Datenschutzbeauftragten im Zusammenhang mit der Auswertung von Migrationsdaten räumliche Gliederungen nur auf der Ebene von Bundesländern und Regierungsbezirken empfohlen. Die tiefste räumliche Gliederungsebene des genutzten MZ-Datensatzes stellen die 96 „Raumordnungsregionen“ dar. Diese dienen der funktionalen Gliederung des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland, wobei die Abgrenzung (nahezu) länderscharf ist.²⁹

Eine tiefergehende Recherche führte darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass ein Vergleich der Daten aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010 mit den Ergebnissen aus der Zusatzerhebung im Jahr 2006 durch Veränderungen der jeweiligen Plausibilisierungs- und Hochrechnungsverfahren nicht möglich ist (vgl. Statistisches Bundesamt

27 Anmerkung zu den Daten des Mikrozensus 2011: Der Zensus bietet als Vollerhebung die umfassendste und genaueste Datengrundlage. Die für November 2012 angekündigte Veröffentlichung der Ergebnisse verzögerte sich jedoch bis Mai 2013 (VÖT 1) bzw. sogar bis zum Ende des 1. Quartals 2014 (VÖT 2). Die Zensusdaten wurden deshalb im Rahmen des Projektvorhabens nicht genutzt.

28 Im Zusammenhang mit der Nutzung der MZ-Daten im Rahmen eines PC-Arbeitsplatzes werden die vor Ort produzierten Ergebnislisten vor ihrer Übermittlung an den User stets auf die Einhaltung vorhandener Sperrregeln des MZ überprüft. Beispielsweise werden Ergebnisse, die hochgerechnet auf weniger als 5000 Fällen beruhen, grundsätzlich nicht freigegeben.

29 Weitere Regional- oder Gebietskennungen nicht-administrativer Raumeinheiten auf der Kreis- oder Gemeindeebene stehen im Standard-File des MZ nicht zur Verfügung. Eine entsprechende Erweiterung der Analyse auf entsprechende Merkmale (Gemeindetypen, BIK-Stadtregionen usw.) wäre nur im Rahmen eines neuen Nutzungsvertrags mit dem Forschungsdatenzentrum der Statistischen Landesämter möglich, der eine vorab festgelegte Auswahl der Untersuchungsmerkmale und den Verzicht eines Hauptthemenkomplexes des MZ-Fragenprogramms zur Grundlage hat.

2012, S. 5). Somit standen für die Bearbeitung der Untersuchungsfragen lediglich die Daten des Mikrozensus 2010 zur Verfügung.

Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP)

Das SOEP ist eine seit 1984 jährlich durchgeführte, repräsentative Längsschnittbefragung privater Haushalte in Deutschland, die vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin getragen wird. Der Datensatz umfasste in der Befragungswelle 2006 rund 12.500 Haushalte und über 22.000 befragte Personen (vgl. Wagner et al. 2008). Themenschwerpunkte liegen unter anderem in den Bereichen Haushaltszusammensetzung, Biographien, Erwerbsbeteiligung, Einkommen/Vermögen, Gesundheit und subjektive Einstellungsdaten (Zufriedenheiten, Sorgen usw.). Zum Thema Wohnen enthält das SOEP eine Vielzahl an Informationen, die dem Fragenprogramm der Wohn-Zusatzerhebung des Mikrozensus durchaus ähneln. Darüber hinaus werden aber auch zusätzliche Fragen zur Zufriedenheit mit der Wohnung (in einigen Erhebungsjahren auch mit der Wohngegend), Einschätzungen zu den (ökologischen/sozialen) Wohnumfeldbedingungen und Fragen nach den Gründen für einen Umzug gestellt (vgl. Frick/Grimm 2009).

Trotz des für eine sozialwissenschaftliche Erhebung recht großen Stichprobenumfangs stößt das SOEP im Themenfeld „Migration“ schnell an fallzahlbedingte Grenzen. Tiefergehende Analysen durch die Verknüpfung mehrerer Untersuchungsmerkmale mussten deshalb auf wenige Hauptgruppen von Migranten beschränkt werden. Weiterhin ist aus Gründen des Datenschutzes im Standarddatensatz des SOEP als raumbezogenes Merkmal nur das Bundesland enthalten. Um auch tiefer gegliederte Regionalinformationen nutzen zu können, wurde vom Auftragnehmer ein hierzu erforderliches Datenschutzkonzept erarbeitet, das die zusätzliche Nutzung von Gemeindegrößenklassen/BIK gestattet.

Anmerkungen zur Operationalisierung von „Migration“

Um im Rahmen des Projektvorhabens die Vergleichbarkeit der Ergebnisse aus dem Mikrozensus und dem SOEP zu sichern, war eine möglichst einheitliche Operationalisierung von „Migration“ erforderlich. Für eine entsprechende Messanweisung sind dabei in beiden Datensätzen die jeweils vorhandenen Angaben zu Zuwanderung, Staatsangehörigkeit und Einbürgerung zu berücksichtigen. Die Nutzung dieser Merkmale gestattet es nicht nur, Menschen mit Migrationshintergrund zuverlässig zu identifizieren, sondern zugleich auch wichtige Teilgruppen von Migranten aussagefähig zu klassifizieren.

Obwohl im Fragenprogramm des Mikrozensus und des SOEP für einige relevante Merkmale voneinander abweichende Formulierungen festzustellen sind, war es dennoch möglich, eine weitgehend vergleichbare Operationalisierung des Konzepts „Migrationshintergrund“ in beiden Datensätzen herzustellen.

Neben der einfachen Unterscheidung zwischen Migranten und Nicht-Migranten anhand der oben genannten Definition kann mit den Daten des Mikrozensus die Bevölkerung anhand des Migrationsstatus in folgende Gruppen unterteilt werden:

- (Deutsche) Personen ohne Migrationshintergrund
- Personen mit Migrationshintergrund, darunter:
 - ▶ Personen mit eigener Migrationserfahrung (Zugewanderte), darunter:
 - ▶ Ausländer
 - Deutsche (Zuwanderer ohne Einbürgerung, z.B. Spätaussiedler) und sonstige eingebürgerte Zuwanderer und
 - Personen ohne eigene Migrationserfahrung, darunter:
 - Ausländer (der zweiten und dritten Generation)
 - Deutsche (Eingebürgerte und Deutsche mit mindestens einem zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil).

Die so gebildeten Teilgruppen von Migranten sind dabei im Mikrozensus für die Detailanalysen zahlenmäßig noch ausreichend stark besetzt. Der deutlich geringere Stichprobenumfang des SOEP macht hingegen eine Zusammenfassung einzelner Untergruppen erforderlich. Bei den Auswertungen des SOEP kann entsprechend nur unterschieden werden zwischen:

- (Deutsche) Personen ohne Migrationshintergrund
- Personen mit Migrationshintergrund, darunter:
 - ▶ Personen mit eigener Migrationserfahrung (Zugewanderte) und
 - ▶ Personen ohne eigene Migrationserfahrung.

Grundlagen des Auswertungskonzepts

Das Auswertungskonzept der Datenanalyse beruht auf folgenden Grundlagen:

- Das Auswertungskonzept orientiert sich an den Forschungsleitfragen (vgl. Kapitel 3.2.1).
- Die Auswertungen erfolgten grundsätzlich nach Untergliederung anhand der Kategorien des Migrationsmerkmals (vgl. Kapitel 3.1).
- Für ausländische Migranten wurde, wo immer dies methodisch möglich und datenschutzrechtlich unproblematisch war, nach einzelnen Staatsangehörigkeiten differenziert. Insbesondere im Datensatz des SOEP waren nur wenige Nationalitäten für die relevanten Forschungsfragen ausreichend stark besetzt. Für deutsche Migranten wurden (Spät-)Aussiedler separat ausgewiesen.
- Neben den beiden zentralen Untersuchungsmerkmalen „Migrationshintergrund“ und „Wohneigentum“ wurde zur Einschätzung der Wohnsituation und -bedingungen aus den Daten des Mikrozensus und des SOEP eine Reihe von Merkmalen in die Auswertungen einbezogen. Hierzu gehören Art und Baujahr des Gebäudes, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Wohnfläche, Anzahl der Räume, Einzugsjahr und Ausstattungsmerkmale der Wohnungen. Neben diesen „objektiven“ Merkmalen waren jedoch im Rahmen der Auswertungen auch die subjektiven Bewertungen der Wohnfläche und der Wohnungszufriedenheit durch die Bewohner selbst von Interesse. Neben Merkmalen der Wohnung wurden weiterhin der (eingeschätzte) Zustand des Gebäudes sowie die ökologischen und sozialen Wohnumfeldbedingungen berücksichtigt.

- Um Entwicklungen zur Wohneigentumsbildung von Haushalten mit Migrationshintergrund darzustellen, wurden die Ergebnisse aus zwei Erhebungswellen des SOEP (2001 und 2011) miteinander verglichen. Der Vergleich mit Haushalten ohne Migrationshintergrund soll dabei zeigen, inwieweit sich die Wohnsituation zwischen den beiden Gruppen unterscheidet bzw. ob Angleichungen zu beobachten sind. Weiterhin wurde geprüft, welche gemeinsamen oder unterschiedlichen Entwicklungen sich hinsichtlich einzelner ethnischer Zugehörigkeiten abzeichnen.
- Das Einbeziehen räumlicher Gliederungsdaten ermöglicht die grafische Darstellung von „Konzentrationen“ der Eigentümerquote von Haushalten mit Migrationshintergrund auf der Ebene von Bundesländern und Raumordnungsregionen. Die Verbindung von Eigentümerquoten und einzelnen Regionstypen beantwortet im Rahmen der Auswertungen die Frage, in welchen Lagen Zuwanderer bevorzugt Wohneigentum bilden.