

Vorwort

Kaum zwei Themen haben die gesellschaftliche Diskussion in den vergangenen Jahren derart bestimmt wie die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und der Umgang mit den Neuzugewanderten nach dem „langen Sommer der Migration“. Während sich die Situation auf den städtischen Wohnungsmärkten schon lange abzeichnete und damit im Prinzip wenig überraschend kam, waren viele Städte und Gemeinden von dem plötzlichen Zuzug von Geflüchteten phasenweise überfordert.

Jetzt, vier Jahre nach der Zuwanderung, zeigt sich allerdings, dass diese Aufgaben sehr gut bewältigt werden konnten. Fast 40 Prozent der Geflüchteten im erwerbsfähigen Alter sind bereits in den Arbeitsmarkt integriert, die Hälfte davon als Fachkräfte, Spezialisten und Experten. Der Großteil der geflüchteten Kinder besucht allgemeinbildende Schulen und auch im Bereich der sozialen Integration, der Kontakte zwischen Menschen unterschiedlicher Herkünfte, zeigt sich, dass vielfältige Beziehungen über den Arbeitsplatz, Bildungseinrichtungen und den Wohnort aufgebaut werden. Trotzdem bestehen auch weiterhin Herausforderungen und diese zeigen sich besonders auf dem Wohnungsmarkt.

Denn bereits seit Jahren ist gerade in den deutschen Metropolen und Großstadregionen ein zunehmender Mangel an günstigem Wohnraum festzustellen, der sukzessive durch den Wegfall von preisgebundenem Wohnraum, einer geringen Neubautätigkeit vor allem im preiswerten Segment sowie durch Bevölkerungszuwächse ausgelöst wird. Daher haben sich der vhw e. V. und das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) bereits 2016 für eine konsequente wohnungspolitische Neuausrichtung ausgesprochen sowie Maßnahmen und Instrumente für eine soziale und resiliente Wohnungspolitik vorgelegt.

Die Zuwanderung Geflüchteter hat die bereits bestehenden Probleme auf den städtischen Wohnungsmärkten und die Dringlichkeit von Lösungen noch sichtbarer gemacht.

Denn gerade im preiswerten und preisgebundenen Segment haben sich die bereits bestehenden Konkurrenzen unterschiedlicher Bedarfsgruppen derart verstärkt, dass Kommunen und Wohnungsunternehmen vielerorts vor der Herausforderung stehen, „den Mangel fair zu verwalten“, das heißt die begrenzte Ressource des preiswerten Wohnraums möglichst gerecht zwischen Haushalten und unter Berücksichtigung des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu verteilen.

Der vorliegende Bericht möchte Kommunen und Wohnungsunternehmen hierbei eine Hilfestellung geben. Mit der Veröffentlichung liegen die Ergebnisse des Forschungsprojekts „Wohnraumversorgung und sozialräumliche Integration von Migrantinnen und Migranten – Belegungspolitiken institutioneller Wohnungsanbieter“ vor, das vom ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und dem Büro UrbanPlus im Auftrag des vhw durchgeführt wurde.

Die Studie gibt einen Überblick über die gelungene Praxis von Diversitäts- und Vergabepolitiken in Deutschland und erweitert die Perspektive diesbezüglicher Handlungsmöglichkeiten durch einen Einblick in die Wohnraumpolitik und -vergabepraktiken in den Niederlanden, Österreich und Frankreich. Mit der Analyse der Fallstudienstädte Berlin, Düsseldorf und Hamburg wird ein tiefergehendes Verständnis der Rahmenbedingungen, Strategien und Praktiken von Belegungspolitiken ermöglicht, die über die Auseinandersetzung mit den Handlungslogiken von Wohnungsanbietenden weit hinausgehen.

Es wird deutlich, dass nicht nur die Beiträge verschiedener institutioneller Wohnungsanbieter zur sozialen Wohnraumversorgung variieren, sondern dass aus dem Spannungsfeld der Wohnungsanbieter, den öffentlichen Verwaltungen und zivilgesellschaftlichen Akteuren verschiedene Formen von Governance entstehen, die zu lokal unterschiedlichen Umgangsweisen

mit Migration und Integration sowie Fragen der Wohnungspolitik und vor allem auch mit Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt führen. Auch werden mit der Untersuchung die zentrale Bedeutung und Funktion von zivilgesellschaftlichen Intermediären herausgestellt, zum einen für die Wohnraumversorgung und Unterbringung von Geflüchteten selbst und zum anderen als lokales Korrektiv von diskriminierenden Vergabepraktiken.

Damit liegt bundesweit die erste Studie vor, welche die Rolle unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure und institutionellen Wohnungsanbietenden für die Zugänglichkeit von Migrantinnen und Migranten zum Wohnungsmarkt beleuchtet. Die Studie legt dabei offen, dass für Belegungspraktiken von Wohnungsunternehmen eine sozialräumliche Mischung zum Erhalt „stabiler Quartiere“ weiterhin als handlungsleitendes Motiv sowie persistentes Leitbild gilt. Die „Passfähigkeit“ von Mieterinnen und Mietern wird dabei auf Ebene der Sachbearbeitenden bewertet, die sich häufig benachteiligend auf den Wohnraumzugang von Menschen mit Migrationshintergrund auswirkt. Das Leitbild einer „gesunden“ Mischung gilt es deshalb zu überprüfen, zumal weder eine Definition noch empirische Studien vorliegen, welche eine positive Wirkung von Mischungsstrategien und einem „social engineering“ bestätigen können. Die Studie spricht sich daher für eine transparente Belegungspraxis nach klaren und nachvollziehbaren Kriterien aus, die zusammen mit einem unternehmensbezogenen Diversitätsmanagement zu den Grundvoraussetzungen „fairen Vermietens“ gehören.

Das Forschungsprojekt möchte einen Anstoß für Städte und Kommunen geben, sich ihrer Handlungsspielräume im Bereich der Integrations- und Wohnungspolitik noch deutlicher bewusst zu werden und diese aktiver zu gestalten. Auch können die Ergebnisse Wohnungsunternehmen dabei unterstützen, ihre anspruchsvolle Aufgabe einer sozial gerechten Wohnungsvergabe wahrzunehmen und ein stringentes Diversitätsmanagement zu

implementieren. Denn, wie der Bericht eindrücklich zeigt, nur im Zusammenspiel aller Akteurinnen und Akteure aus Verwaltung, Wohnungsunternehmen und der Zivilgesellschaft können Lösungen für die Herausforderungen am Wohnungsmarkt gefunden und der soziale Zusammenhalt in einer sich diversifizierenden Gesellschaft nachhaltig gesichert werden.

Dr. Anna Becker
Seniorwissenschaftlerin
vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.