

## Zusammenfassung

Aktuelle Untersuchungen belegen: Ein Zuwanderungshintergrund erschwert die Wohnraumsuche in Deutschland wie auch in anderen europäischen Ländern deutlich. Die zentrale Rolle institutioneller Wohnungsanbieter für die wohnräumliche Integration wird durch die Fluchtzuwanderung besonders sichtbar. Vor diesem Hintergrund widmet sich die vorliegende Studie der Frage, welche Funktion unterschiedliche institutionelle Anbieter in Deutschland bei der qualitativen und quantitativen Versorgung von Personen mit Migrationshintergrund einnehmen. Dabei zeigt die Untersuchung: Die Zugänglichkeit unterschiedlicher Wohnungsmarktsegmente wird nicht nur durch das quantitative Angebot bezahlbaren Wohnraums und die Strukturen des öffentlich geförderten Wohnraums beeinflusst, sondern maßgeblich durch die jeweiligen Belegungspolitiken und verfolgten Leitbilder der Wohnungsanbieter und weiterer kommunaler Akteurinnen und Akteure.

Im Zuge des Forschungsprojektes wurden insgesamt 76 Interviews mit Expertinnen und Experten aus Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung, Zivilgesellschaft und Wissenschaft geführt. Zunächst wurden bundesweit Interviews durchgeführt, um unterschiedliche Perspektiven auf die Wohnraumversorgung von Personen mit Migrationshintergrund zu erfassen. Auf Basis der Interviewergebnisse sowie einer umfangreichen Literaturliteraturauswertung wurden zwölf Steckbriefe mit Beispielen „Guter Praxis“ in kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen erstellt. Es zeigte sich, dass auch jene Unternehmen, die neue Wege gehen und teils innovative Ansätze verfolgen, in ihren Beständen die soziale und teils auch ethnische Mischung explizit oder implizit verfolgen. Die Reflexion dieser in Deutschland persistenten Leitvorstellung und ihrer Umsetzung in Form von Belegungspraktiken nimmt im Bericht eine zentrale Stellung ein. Denn, so kann schon vorausgeschickt werden: Es lassen sich weder klare wissenschaftliche Befunde zur Wirksamkeit sozialer Mischung für die Bestandsstabilisierung finden, noch gibt es in

der Wohnungswirtschaft eine einheitliche Vorstellung darüber, wie eine „gesunde Mischung“ aussehen kann. Um diesen Aspekt in einem übergreifenden Kontext zu beleuchten, wird in der vorliegenden Studie auch ein „Blick über den Zaun“ auf die Vergabepraktiken und Mischungsstrategien in den Niederlanden, Frankreich und Österreich gerichtet.

Der Schwerpunkt der Studie liegt in der qualitativen Analyse der Wohnraumversorgung in den drei Fallstudiengebieten Berlin, Düsseldorf und Hamburg. Alle drei städtischen Kontexte sind von Migration und Fluchtzuwanderung und von sich zuspitzenden Engpässen auf dem Wohnungsmarkt charakterisiert. Interviews wurden mit städtischen, privatwirtschaftlichen und genossenschaftlich organisierten Wohnungsanbietenden geführt. Dabei wurde versucht, unterschiedliche Hierarchieebenen (Leitung, mittleres Management, Sachbearbeitung) einzubeziehen. Im Fokus standen die unternehmerischen Ziele im Umgang mit Diversität und ihre Umsetzung, z. B. in Form von Belegungsstrategien und Priorisierung von Bedarfsgruppen sowie sozialräumlicher Kooperationen und Umgangsformen mit nachbarschaftlichen Konflikten.

Die Relevanz dieses Analyseschwerpunkts auf unternehmensinterne Strukturen belegt eine aktuelle bundesweite Studie zur Entwicklung von Wohnquartieren im Auftrag des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Als Handlungsempfehlungen werden hier die Entwicklung und Umsetzung diversitäts- und diskriminierungssensibler Angebote prominent benannt (von Oswald et al. 2019). Die Studie illustriert, dass sich aus Perspektive der befragten Unternehmen das Zusammenleben in vielen deutschen Quartieren deutlich verschlechtert habe. Die Herausforderungen, so ein wichtiges Fazit, können nur in Zusammenarbeit der Akteurinnen und Akteure aus unterschiedlichen gesellschaftlichen Sektoren gemeistert werden. Die Vernetzung müsse dabei über einzelne

Leuchtturmprojekte hinausgehen und strukturelle Veränderungen der (quartiersbezogenen) Kooperation bewirken.

In diesem Sinne wurden in der vorliegenden Studie über die Wohnungswirtschaft hinaus auch Expertinnen und Experten aus Politik und Verwaltung, wohnungswirtschaftlichen Verbänden, Zivilgesellschaft und Forschung auf Landes- und kommunaler Ebene (Antidiskriminierungsbüros, Wohnungsämter, Mietervereine, Migrantenorganisationen etc.) zum Status Quo und zu den Bedarfen am Wohnungsmarkt, der lokalen Beratungslandschaft sowie sozialräumlichen Kooperationen in den Fallstudienstädten befragt. Die Diskussion und kritische Reflexion der Ergebnisse wurden über Fokusgruppengespräche mit den Interviewten in allen drei Fallstudiengebieten sowie eine gemeinsame Abschlussveranstaltung in Berlin ermöglicht.

Fallstudienübergreifend zeigt sich, dass die alleinige Ausweitung bezahlbaren Wohnraums zur besseren Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten nicht ausreicht. Das weithin vorherrschende Leitbild einer „gesunden“ (sozialen und ethnischen) Mischung erfordert eine kritische Überprüfung, da es vielfach die Zugangschancen von Menschen mit Migrationshintergrund einschränkt und damit der Zielsetzung einer fairen Vermietungspraxis widerspricht. Innerhalb des Belegungsmanagements herrscht zudem eine große Intransparenz, die der Sachbearbeitung in der Vergabep Praxis große Entscheidungsfreiheiten einräumt. Auch zeigte sich, dass Kenntnisse über die Anwendung der geltenden Antidiskriminierungsgesetzgebung oftmals fehlen. Um die Zugangschancen von Migrantinnen und Migranten zu erhöhen, ist zukünftig ein institutioneller Wandel innerhalb der Wohnungsunternehmen hin zu einer stärkeren interkulturellen Öffnung und Diversitätspolitik elementar. Darüber hinaus belegt die Analyse die Bedeutung kommunaler Governancestrukturen des lokalen integrationspolitischen Klimas wie auch die Bedeutsamkeit des Quartiers als Handlungsebene. Hier

müssen (Infra-)Strukturen aufgebaut und erhalten werden, die durch niederschwellige Angebote die Zugänge zu sozialen, kulturellen und ökonomischen Ressourcen aller Bewohnerinnen und Bewohner und ihr nachbarschaftliches Zusammenleben stärken.