

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Mieter

mit Migrationshintergrund

Studie
im Auftrag des GdW

Verfasser:

GEWOS Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH

Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de

© GdW 2015

Verfasser:
GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg
Telefon: +49 40 69 71 20
Telefax: +49 40 69 71 22 20
info@gewos.de
www.gewos.de

Diese Studie ist zum Preis von
25 EUR zuzüglich Versandkosten
zu beziehen bei:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Postfach 330755
14177 Berlin
Telefon: +49 30 82403-163
Telefax: +49 30 82403-179
bestellung@gdw.de

Mieter mit Migrationshintergrund

Studie
im Auftrag des GdW



März 2015

5	Vorwort
8	Zehn Erfolgsfaktoren für die Stabilisierung multiethnischer Quartiere
13	1 Hintergrund
13	1.1 Demografische und soziale Entwicklung der Gesellschaft
18	1.2 Mieter mit Migrationshintergrund und "problematische Quartiere"
25	1.3 Begriff und Zielsetzung der Integration
29	1.4 Die Rolle der Wohnungswirtschaft
33	2 Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft
33	2.1 Belegungspolitik
39	2.2 Marketing
45	2.3 Personalentwicklung und Mieterkommunikation
50	2.4 Quartiers- und integrationsbezogene Maßnahmen sowie Angebote speziell für Personen mit Migrationshintergrund
65	3 Positionen der Wohnungswirtschaft und Forderungen an die Politik
69	4 Literaturverzeichnis

Integrationsprobleme Gegenstand der Berichterstattung ...

Deutschland ist ein Einwanderungsland mit einer – zumindest in westdeutschen Großstädten – zunehmend multiethnisch zusammengesetzten Bewohnerstruktur. Dieses Faktum ist in der Zwischenzeit politischer Konsens der großen Volksparteien. Nichtsdestotrotz ist diese Tatsache innerhalb der Bevölkerung nicht konfliktfrei akzeptiert. Fast täglich kursieren Nachrichten über die Probleme der Eingliederung von Personen mit Migrationshintergrund. Es fallen Begriffe von der Herausbildung von Parallelgesellschaften und dem mangelnden Interesse der Ausländer, sich zu integrieren. Parallel werden die mangelnde Toleranz der Aufnahmegesellschaft, die sich in extremer Form in fremdenfeindlichen Übergriffen darstellt, und schlechte Voraussetzungen für die Integration beklagt. Gewalt und Kriminalität auf den Straßen und eine besondere Häufung von Delikten in Stadtquartieren mit hohem Ausländeranteil sind häufige Themen in den Medien, die Ressentiments und Vorurteile zusätzlich anheizen. In diesem Zusammenhang sind die Formeln von "problematischen Quartieren" oder "überforderten Nachbarschaften"¹ in den allgemeinen Sprachgebrauch eingegangen.

... und tägliche Herausforderung in den Quartieren

In der Praxis spielt sich Integration im Quartier, in der Nachbarschaft ab. Dort werden Chancen und potenzielle Konfliktpunkte im Zusammenleben von Einheimischen und Zugewanderten unmittelbar deutlich. Bedingt durch die Versorgungsaufgabe institutioneller Wohnungsanbieter und das vielfach vergleichsweise preisgünstige Wohnungsangebot sind Mieter bzw. Interessenten mit Migrationshintergrund traditionell für Wohnungsunternehmen, speziell in größeren Städten, ein Thema. Bisher konzentrierte sich die Betrachtung der Herausforderungen einer zunehmend multiethnischen Gesellschaft auf die Perspektive der Städte und Gemeinden. Vielfältige Untersuchungen beleuchten Bedarfe und Potenziale auf Quartiersebene und eruieren die integrationspolitischen Steuerungsmöglichkeiten der städtischen Verwaltung.

Fragestellungen der Untersuchung

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist, sich dieser Herausforderung – vor allem in den Großstädten Deutschlands und hier im Mietwohnungsbestand – aus der Perspektive der Wohnungswirtschaft zu nähern.

- Welchen Stellenwert haben Personen mit Migrationshintergrund unter den Interessenten? Mit welchen Belegungsstrategien bemühen sich Wohnungsunternehmen in unterschiedlich strukturierten Quartieren um den Erhalt stabiler Nachbarschaften? Stellt sich die Frage der Belegung überhaupt (noch) im Zusammenhang mit dem ethnischen Hintergrund von Mietinteressenten?
- Werden Personen mit Migrationshintergrund als "besondere Zielgruppe" wahrgenommen, mit Folgen für die Gestaltung von Angeboten, die Mieterkommunikation und das Marketing?

¹ GdW: 1998

- Mit welchen Ansätzen – in den Handlungsfeldern der Belegung, der Bestandsentwicklung, der Personalpolitik, der Mieterkommunikation, des Marketings und der sozialen Arbeit – haben Wohnungsunternehmen im Hinblick auf die Schaffung stabiler multiethnischer Nachbarschaften gute Erfahrungen gemacht? Welche übergreifend gültigen Erfolgsfaktoren lassen sich identifizieren?

Untersuchungsgrundlagen

Die vorliegende Untersuchung basiert auf einer differenzierten Analyse des aktuellen Forschungsstands und der Literatur zu den aufgeworfenen Fragestellungen sowie 22 Gesprächen mit Vertretern größerer Wohnungsunternehmen in Deutschland. Es wurden vor allem Unternehmen in Städten mit einem hohen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund in die Untersuchung einbezogen. Die Spanne der Anteile an Personen mit Migrationshintergrund liegt in den ausgewählten Städten zwischen ca. 23 und 44 %.² Hiermit wurde sichergestellt, dass die Unternehmen mit der Thematik konfrontiert sind und über ihre Position Auskunft geben können. Aus diesem Grund konzentrieren sich die Gespräche – mit der Ausnahme Berlins – auf die westdeutschen Bundesländer. Innerhalb dieser Bundesländer wurde auf eine adäquate Streuung geachtet.

Berichtsaufbau

Dem vorliegenden Bericht sind mit dem Kapitel 1 die zentralen Schlussfolgerungen aus der Untersuchung als Erfolgsfaktoren für die Gestaltung und die laufende Bewirtschaftung stabiler, multiethnischer Mieterschaften vorangestellt ("Management Summary"). Kapitel 2 setzt das Thema der Untersuchung in den Kontext der gesellschaftlichen Entwicklung und stellt den Bezug zum Blickwinkel der Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft her. Es erfolgt außerdem eine Auseinandersetzung mit den in der Literatur und der Presse verbreiteten Bildern und zum Teil Vorurteilen gegenüber Personen mit Migrationshintergrund als Mieter. In diesem Zusammenhang ist es unerlässlich, auch die Zielsetzung von "Integration" zu beleuchten und den Begriff kritisch zu hinterfragen.

Das Kapitel 3 beleuchtet die zentralen Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft im Hinblick auf die Gestaltung stabiler Nachbarschaften: Belegungspolitik, Marketing, Personalpolitik und Mieterkommunikation sowie quartiersbezogene Maßnahmen und Angebote speziell für Personen mit Migrationshintergrund. Neben einem kurzen Überblick über den aktuellen Stand der Forschung und der Literatur sind die Expertengespräche an dieser Stelle maßgeblich eingeflossen.

Ein Resümee zu den im Rahmen der Gespräche geäußerten wohnungspolitischen Forderungen und den Wünschen hinsichtlich der Positionierung des GdW schließt die vorliegende Untersuchung ab.

Personen mit Migrationshintergrund keine "besondere Gruppe"

Die gezielte Beschäftigung mit Mietern mit Migrationshintergrund als Teilgruppe der Mieterschaft in Deutschland birgt die Gefahr, als "zweite Form" der Fremdenfeindlichkeit, im Sinne der Geisteshaltung, Personen mit Migrationshintergrund seien "besondere Menschen", die einen speziellen Schutz oder besondere Maßnahmen benötigen, aufgefasst zu werden. Diese Haltung ist ausgrenzend, überheblich und nicht die Intention der vorliegenden Untersuchung. In Abgrenzung zur Behandlung der Bevölkerungsgruppe³ als "Indikator" für die Herausbildung belasteter Quartiere war es das Ziel, die tatsächliche, heutige Wahrnehmung seitens der Wohnungswirtschaft darzu-

² Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014

³ in ihrer ganzen Heterogenität, vgl. Kap. 2.2

stellen und so zur Objektivität der Diskussion beizutragen. Erwartungsgemäß haben die Literaturanalyse und die Gespräche mit Vertretern der Praxis ergeben, dass die Wohnbedürfnisse von Personen mit Migrationshintergrund erstens mindestens so heterogen sind wie jene gebürtig deutscher Mieter und sich zweitens substantiell nicht von selbigen unterscheiden.

Anregungen für die eigene Praxis

Die in die Untersuchung eingeflossenen Gespräche mit Wohnungsunternehmen wurden, wie eingangs geschildert, gezielt mit Unternehmen aus Städten mit einem hohen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund geführt. Zudem wurden Gesprächspartner ausgewählt, die sich bereits intensiver mit dieser Thematik beschäftigt hatten – aus strategischen Erwägungen oder bedingt durch äußere Rahmenbedingungen, die in anderen Städten erst in einigen Jahren vorliegen werden. Im Ergebnis enthält die vorliegende Analyse somit viele Anregungen von Unternehmen, die bereits "ein Stück voraus" sind und damit ein Beispiel für eigene Überlegungen geben können.

Die vorliegende Studie soll Ihnen damit als Leitfaden dienen und einen Überblick bieten, was Wohnungsunternehmen im Bereich der Integration von Mietern mit Migrationshintergrund bereits tun – und was von der Wohnungswirtschaft und der Politik noch zu tun ist. Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre und zahlreiche Anregungen, wie auch Sie sich in diesen Prozess einbringen können.

Herzlichst
Ihr



Axel Gedaschko
Präsident
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg
Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
info@gewos.de
www.gewos.de