vhw
Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

Abschlussbericht

Wohnraumversorgung und sozialräumliche Integration von Migrantinnen und Migranten

Belegungspolitiken institutioneller Wohnungsanbietender

Heike Hanhörster
Christiane Droste
Isabel Ramos Lobato
Carina Diesenreiter
Simon Liebig

vhw - Schriftenreihe 16

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis **1**

Vorwort **2**

Zusammenfassung **4**

1 Einleitung **6**

2 Forschungsstand **8**

2.1 Belegungs- und Mischungsstrategien **8**
2.1.1 Zunehmende Diversifizierung und Förderung residentieller Mischung 8
2.1.2 Theoretische Begründungen für und gegen Mischungsstrategien 9
2.1.3 Widersprüche im Diskurs um Mischungsziele 10

2.2 Zugänge von Migrantinnenund Migranten zum Wohnungsmarkt **10**
2.2.1 Wohnen als zentrale integrative Dimension bei knapper werdendem, bezahlbarem Wohnraum 10
2.2.2 Die Rolle institutioneller Wohnungsanbietender 12
2.2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen: Schlupflöcher für Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt 12

2.3 Städtische Governance als Handlungsrahmen für die Belegungs- und Vermarktungspolitiken im institutionellen Wohnungsangebot **13**
2.3.1 Wohnen als Bestandteil von Diversitäts- und Integrationskonzepten 14
2.3.2 Verhandlung von Diversität auf der Ebene von Quartier und Wohnungsunternehmen 15

3 Methodik **16**

4 Belegungs- und Diversitätspolitik in Deutschland: Herausforderungen und Gute Praxis **18**

4.1 Einleitung **18**

4.2 Herausforderungen und gute Praxis bei der Wohnraumversorgung und sozialräumlichen Integration von Migrantinnen und Migranten **19**
4.2.1 Zentrale Herausforderungen in der Verfügbarkeit und Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes 19
4.2.2 Zugang zu Wohnraum gestalten: Sozialräumliche Strategien und Belegungsmanagement von Wohnungsunternehmen 22
4.2.3 ‚Faires Vermieten': Unterschiedliche Kriterien und Praktiken 23
4.2.4 Kommunale und lokale Governance 26

4.3 Blick über den Zaun: Wohnungswirtschaftlicher Umgang mit Diversität in den Niederlanden, Frankreich und Österreich **28**
4.3.1 Blick über den Zaun: Transparente Vergabeverfahren erhöhen Fairness in der Belegungssteuerung: Das Beispiel der Niederlande 28
4.3.2 Blick über den Zaun: Politik der „mixité" in Frankreich 30
4.3.3 Blick über den Zaun: Die Wiener Wohnbauförderung – ein Instrument zur Schaffung sozial ausgewogener und leistbarer Wohnverhältnisse 31
4.3.4 Lektionen aus der internationalen Praxis 33

5 Zwischenfazit **35**

6 Fallstudien **38**

6.1 Die drei Fallstudienstädte: Berlin, Düsseldorf und Hamburg **39**
6.1.1 Stadtprofil Berlin 40
6.1.2 Stadtprofil Düsseldorf 42
6.1.3 Stadtprofil Hamburg 44

6.2 Aktuelle Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten **45**
6.2.1 Wohnungsmarktbedingte Herausforderungen 45
6.2.2 Diversifizierung der Konkurrenzen um Wohnraum 47
6.2.3 Positionen und Handlungsansätze zu diskriminierenden Strukturen auf dem Wohnungsmarkt 48
6.2.4 Rollen und Kapazitäten der unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Akteurinnen und Akteure 50
6.2.5 Sozialräumliche Mischung und social engineering als persistente Zielsetzungen – Instrumente zur Umsetzung 52
6.2.6 Instrumente, Strukturen und Barrieren in Vergabeprozessen 54

6.3 Unternehmensinterne Strukturen **56**
6.3.1 Personalentwicklung 56
6.3.2 Kommunikationsstrukturen 57
6.3.3 Unternehmenskultur und Leitbildentwicklung unterschiedlicher institutioneller Anbietender 58

6.4 Governance auf Landes-, Bezirks- und lokaler Ebene **60**
6.4.1 Neue Formen der Zusammenarbeit 60
6.4.2 Im Kontext der Wohnraumversorgung Geflüchteter entstandene Kooperationen und Bündnisse 61
6.4.3 Schnittstellen alter und neuer lokaler Governance-Strukturen 63
6.4.4 Sektorale Aufgaben- und Steuerungsverständnisse 65

7 Fazit, zukünftige Bedarfe und Herausforderungen **67**

Literaturverzeichnis **72**

Anhang **84**

Abkürzungsverzeichnis

AGG	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
ANRU	*Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine*
AWO	Arbeiterwohlfahrt
BASFI	Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BelBindG	Belegungsbindungsgesetz
BENN	Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften
BGfG	Baugenossenschaft freier Gewerkschafter
BSG	Bau- und Siedlungsgenossenschaft
BSW	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
BWB	Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft
CBL	*Choice-based letting*
Difu	Deutsches Institut für Urbanistik
DRK	Deutsches Rotes Kreuz
DüBS	Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft
DWG	Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft
EBV	Eisenbahner Bauverein
FK	Fokusgruppe
FMFW	Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt „Fair mieten – Fair wohnen“
GdW	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
GM	Geschütztes Marktsegment
GWC Cottbus	Gebäudewirtschaft Cottbus
IBB	Investitionsbank Berlin
IKÖ	Interkulturelle Öffnung
IP	Interviewpartnerin, Interviewpartner
KGSt	Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement
KoopV	Kooperationsvereinbarung
KQI	Kommunaler Qualitätszirkel zur Integrationspolitik
LADS	Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung
LAF	Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten
LaGeSo	Landesamt für Gesundheit und Soziales
LEG	Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen
LWU	Landeswohnungsunternehmen
MSO	Migrantenselbstorganisation
MUF	Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge
NRW	Nordrhein-Westfalen
PNRU	*Programme National pour la Rénovation Urbaine*
SAGA	Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
SenIAS	Senatsverwaltungen für Arbeit, Integration und Soziales
SenJVA	Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung
SenSW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
SGB	Sozialgesetzbuch
SWD	Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf
SWSG	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft
UPW	Unterkünfte mit Perspektive Wohnen
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheiten
WfF	Wohnen für Flüchtlinge
WoBinG	Wohnungsbindungsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WOGEDO	Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost
WoVG	Wohnraumversorgungsgesetz
WVB	Wohnraumversorgung Berlin
ZFU	*Zone franche urbaine*
ZKF	Zentraler Koordinierungsstab Flüchtlinge
ZUS	*Zone urbaine sensible*

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 Großstadtregionen 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 hier geholfen, die bereits bestehenden Probleme auf den städtischen Wohnungsmärkten und die Dringlichkeit von Lösungen noch sichtbarer zu machen. 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 Wohnungsanbietender" 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 Wohnungsanbietender zur sozialen Wohnraumversorgung variieren, sondern dass aus dem Spannungsfeld der Wohnungsanbietenden, 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.

Zusammenfassung

Aktuelle Untersuchungen belegen: Ein Zuwanderungshintergrund erschwert die Wohnraumsuche in Deutschland wie auch in anderen europäischen Ländern deutlich. Die zentrale Rolle institutioneller Wohnungsanbietender für die wohnräumliche Integration wird durch die Fluchtzuwanderung besonders sichtbar. Vor diesem Hintergrund widmet sich die vorliegende Studie der Frage, welche Funktion unterschiedliche institutionelle Anbietende 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 Wohnungsanbietenden 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 Literaturauswertung 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 Vergabepraxis 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.

1 Einleitung

Durch die verstärkte Zuwanderung von Geflüchteten sind Wohnungsunternehmen und Kommunen bei der Wohnraumversorgung vor große Herausforderungen gestellt. Der Wohnungsmarkt und seine Verteilungsmechanismen stellen zentrale Stellschrauben für das Ankommen in der Gesellschaft und Gelingen sozialräumlicher Integration dar, da sie maßgeblichen Einfluss auf die räumliche Verteilung der Wohnbevölkerung und ihr Zusammenleben haben (Foroutan et al. 2017). Sowohl das quantitative Angebot bezahlbaren Wohnraums und die Strukturen des öffentlich geförderten Wohnraums als auch die qualitative Steuerung durch Belegungspolitiken haben dabei maßgebliche Wirkung auf die Zugänglichkeit unterschiedlicher Wohnungsmarktsegmente. Die zentrale Rolle institutionell Wohnungsanbietender für die wohnräumliche Integration wird durch die Fluchtzuwanderung besonders deutlich, Versorgungsengpässe bestehen jedoch auch bei anderen ressourcenschwächeren Gruppen (Aring et al. 2016). Gleichzeitig belegen wissenschaftliche Untersuchungen, dass ein Zuwanderungshintergrund die Wohnraumsuche deutlich erschwert (ADB 2017, BR/Der Spiegel 2017, Droste et al. 2017, Hanhörster 2019, Planerladen 2014).

Bis dato existieren kaum Studien, welche die auf Zuwanderung und steigende Diversität reagierenden Strategien institutioneller Wohnungsanbietender in unterschiedlichen städtischen Kontexten analysieren. Vor diesem Hintergrund untersucht das vorliegende Forschungsprojekt, wie deren Belegungspraktiken in unterschiedlichen städtischen Kontexten die Zugänge von Menschen mit Migrationshintergrund zum Mietwohnungsmarkt strukturieren und damit sozialräumliche Segregation und Integration in Quartier und Nachbarschaft beeinflussen. Es wird analysiert, wie institutionelle Wohnungsanbietender mit dieser Herausforderung im Kontext der insgesamt steigenden Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum umgehen und in welcher Form Belegungsstrategien die räumlichen Zugänge unterschiedlicher Gruppen beeinflussen. Ziel ist dabei, Gelingensbedingungen einer fairen Wohnraumversorgung institutionell Wohnungsanbietender und daraus resultierende Effekte auf die quantitative und qualitative Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten zu identifizieren. Dabei wird nicht nur die unternehmenseigene Praxis betrachtet, sondern auch, welches Wechselverhältnis mit den kommunalen wohnungs- und integrationspolitischen Strategien besteht und welche Wirkungen diese auf die Belegungspraxis haben.

Im Fokus des Forschungsprojektes stehen somit die folgenden zentralen Forschungsfragen:

- Welche neuen Herausforderungen gehen mit der aktuellen Zuwanderung Geflüchteter für institutionelle Wohnungsanbietende einher?
- Welche Kriterien und Leitgedanken liegen der Priorisierung bei der Wohnraumvergabe an unterschiedliche Nachfragegruppen und insbesondere Migrationsgruppen zugrunde und welche Wirkungen hat dies auf die (kleinräumige) Bevölkerungszusammensetzung in Nachbarschaften und Quartieren?
- Welche Unterschiede lassen sich zwischen privaten, kommunalen bzw. öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsanbietenden im Umgang mit Diversität erkennen?
- Wie sind Wohnungsunternehmen in kommunale und quartiersbezogene Netzwerke einbezogen und welche Rolle spielen dabei Kooperationen mit kommunalen und intermediären Akteurinnen und Akteuren und Institutionen (z. B. Wohlfahrtsverbände, Willkommensinitiativen etc.) für die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund?

Die Analyse erfolgt in einem zweistufigen Verfahren: In einem ersten Schritt werden mit Hilfe von Interviews mit Expertinnen und Experten aus Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft Beispiele unterschiedlicher Strategien der Belegungspolitik und des institutionellen Wandels der Diversitätspolitik von Wohnungsunternehmen in Deutschland dokumentiert. Die deutschlandweit interdisziplinär und Akteursgruppen übergreifend Befragten unterstützten dabei, strukturelle Phänomene im Handlungsfeld, regionalspezifische Herausforderungen und gute Praxis genauer zu ergründen. Die Ergebnisse dieser Erhebungen werden ergänzt durch Kurzexpertisen zu wohnungswirtschaftlichem Umgang mit Diversität in den Niederlanden, Frankreich und Österreich, wo sich in diesem Bereich ein institutioneller Wandel bereits deutlich abzeichnet bzw. besondere Umgangsformen mit Diversität entwickelt wurden.

In einem zweiten Schritt stehen drei Großstädte mit angespanntem Wohnungsmarkt als Fallstudien im Fokus der Analyse – Berlin, Düsseldorf und Hamburg. Sie sind seit Jahrzehnten von Migration und zunehmender Diversität geprägt. Die Fluchtzuwanderung der letzten Jahre trifft hier auf besondere Engpässe in der quantitativen und qualitativen langfristigen Wohnversorgung. Alle drei Städte stehen somit vor ganz besonderen wohnungs- und integrationspolitischen Herausforderungen. Gleichzeitig weisen die drei Untersuchungsgebiete bezüglich der Governancestrukturen große Unterschiede auf. Dies betrifft insbesondere ihre (Wohnungs-) Politiken und lokalen Umgangsstrategien mit Diversität. Die gegenüberstellende Untersuchung von Städten mit ähnlichen strukturellen Herausforderungen ermöglicht das Identifizieren von Unterschieden der städtischen Governancestrukturen und eine Analyse, ob und wie die jeweiligen Strukturen in den Städten und Quartieren dazu beitragen, innovatives Handeln der lokalen institutionellen Wohnungsanbietenden im Umgang mit Diversität zu fördern.[1]

Der vorliegende Projektbericht gliedert sich wie folgt: In Kapitel 2 wird basierend auf einer umfangreichen Recherche der (inter-) nationalen wissenschaftlichen sowie grauen Literatur der aktuelle Stand der (inter-) nationalen Forschung aufbereitet und in theoretische Diskurse eingebettet. Dabei stellen Mischungsstrategien und wohnungswirtschaftliche Belegungspraktiken, (eingeschränkte) Zugänge von Migrantinnen und Migranten zum Wohnungsmarkt sowie städtische Governance als Handlungsrahmen für die Belegungs- und Vermarktungspolitiken die zentralen Leitthemen der Literaturanalyse dar. In Kapitel 3 wird das methodische Herangehen der Gesamtstudie dargestellt. Im anschließenden Kapitel 4 werden regionalspezifische Herausforderungen und gute Praxis von Belegungspolitik identifiziert und zentrale Befunde herausgearbeitet. Das Kapitel umfasst weiter die drei Kurzexpertisen aus den Niederlanden, Frankreich und Österreich. In Kapitel 5 wird ein Zwischenfazit zu den bis dahin dargestellten Befunden gezogen. Das folgende Kapitel 6 basiert auf Analysen in den drei Fallstudiengebieten. Es widmet sich der Untersuchung der strategischen Ausrichtung und Belegungspraxis institutioneller Wohnungsanbietender und der Frage, wie diese in den Fallstudienstädten bzw. Stadtstaaten[2] zu Segregation beitragen oder ihr entgegenwirken. Abschließend wird in Kapitel 7 ein Fazit gezogen, welche aktuellen und zukünftigen Handlungsbedarfe bzw. Herausforderungen sich im Ergebnis des Forschungsprojektes für die verschiedenen Akteursgruppen herauskristallisiert haben und teils auch explizit benannt wurden.

---

[1] Wir bedanken uns bei allen Interviewten für ihre Offenheit in diesem sensiblen Themenfeld. Ohne ihre Gesprächsbereitschaft wäre diese Studie nicht möglich gewesen.

[2] Um die Lesbarkeit zu vereinfachen, wird im Folgenden auf die Differenzierung zwischen Städten und Stadtstaaten verzichtet. Berlin, Düsseldorf und Hamburg werden somit alle als „Städte“ bzw. „Fallstudienstädte“ bezeichnet.

2 Forschungsstand

2.1 Belegungs- und Mischungsstrategien

2.1.1 Zunehmende Diversifizierung und Förderung residentieller Mischung

Die zunehmende soziale und ethnische Diversifizierung der Gesellschaft führt in Deutschland wie auch in anderen europäischen Ländern seit längerem zu einer verstärkten sozial-räumlichen Polarisierung und einer damit verbundenen räumlichen Kumulation sozialer Problemlagen (Andersen 2019; Farwick 2012; Friedrichs/Triemer 2008; Musterd/Marcińczak/Van Ham et al. 2017; Schönwälder/Petermann/Hüttermann et al. 2016). Eine aktuelle Studie belegt zwar die Abnahme ethnischer Segregation seit dem Jahr 2002 aber im gleichen Zeitraum auch die Zunahme sozialer Segregation in deutschen Städten und macht deutlich, dass unterschiedliche soziale Gruppen „zunehmend seltener Tür an Tür" wohnen (Helbig/Jähnen 2018: I). Diese Entmischungstendenzen betreffen sowohl prosperierende Großstädte als auch schrumpfende Städte (Difu 2015).

Um diesen Entmischungstendenzen entgegenzuwirken, fördern die Stadtentwicklungsprogramme zahlreicher europäischer Länder residentielle Mischung in innerstädtischen Quartieren (Harlander/Kuhn/Wüstenrot-Stiftung 2012; Münch 2010). Damit verbindet sich zum einen die Hoffnung, dass gemischte Quartiere über die räumliche Nähe von Gruppen mit unterschiedlichem sozio-ökonomischen oder ethnischen Hintergrund deren Kontakte und damit auch den Austausch von Ressourcen fördern. Zum anderen wird die Förderung gemischter Quartiere mit der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen verbunden und damit ein Versuch unternommen, der befürchteten Gefährdung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch soziale und räumliche Segregationserscheinungen entgegenzuwirken (Brühl 2002). Aus diesen Gründen zieht sich auch in Deutschland das Leitbild sozialer und teils auch ethnischer (Die Bundesregierung 2007) Mischung durch verschiedene Gesetze.[3]

Die Stärkung kleinräumiger Wohnnachbarschaften durch die „richtige soziale Mischung" ist auch auf der Agenda zahlreicher Wohnungsunternehmen ein zentrales Thema (Difu 2015; GdW 2015a). Deren Mischungsstrategien zielen darauf ab, Stadtquartiere möglichst lebenswert und damit auch gleichzeitig ‚vermietbar' zu machen (Münch 2010). Darüber hinaus dienen sie dazu, den eigenen Verwaltungsaufwand (Neuvermietungen durch Fluktuation, Sozialmanagement) gering zu halten. So sind es laut einer Untersuchung von Münch (2010: 374) auch „vor allem die Wohnungsunternehmen, die die Verteilung von verschiedenen Bevölkerungsgruppen zu lenken versuchen." Die Versuche einer gesteuerten Belegungspolitik scheinen dabei in engem Zusammenhang mit der Problematisierung ethnischer Segregation und der nachfolgenden Sorge vor Vermietungsproblemen und der Stigmatisierung der eigenen Wohnungsbestände zu stehen. Ein Anfang der 1990er Jahren vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Neuhöfer 1998) beauftragtes Gutachten verdeutlicht, dass in räumlichen Kontexten, in denen Konflikte durch die erzeugte soziale und ethnische

[3] Während das Baugesetzbuch (§1, Abs. 6) sowie das Wohnraumförderungsgesetz (§6) lediglich die „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen" bei der Bauleitplanung bzw. der Förderung von Wohnungen benennen, wird im Nationalen Integrationsplan aus dem Jahr 2007 explizit auch die ethnische Dimension angesprochen. So heißt es: „Leitbild für die Stadtteil- und Quartiersentwicklung bleibt die Schaffung und Sicherung sozial und ethnisch gemischter Quartiere" (Die Bundesregierung 2007: 112).

Heterogenität befürchtet werden, deshalb zum Teil auch vom Mischungsparadigma abgewichen wird: „Da weniger die Mischung an sich, sondern ‚sozial stabile Bewohnerstrukturen' das Ziel sind, wird eine Mischung in Einzelfällen vermieden, wenn Konflikte zwischen den verschiedenen ausländischen Bewohnern erwartet werden" (Münch 2010: 382).

Unklar bleibt bis dato, auf welcher räumlichen Ebene Mischung angestrebt werden sollte, welche Art von Mischung wünschenswert ist und ab wann diese als „gesund" oder „gelungen" bezeichnet werden kann (Dangschat/Alisch 2014). Bis in die 1990er Jahre stand in Deutschland vorwiegend der Aspekt der Nationalität bzw. des Migrationshintergrundes im Fokus der Belegungspraxis. So wurde von Seiten institutioneller Wohnungsanbietender recht offensiv mit der Sorge des Wegzugs deutscher Bevölkerungsgruppen argumentiert. Seither werden Belegungsstrategien vor dem Hintergrund der Problematisierung ethnischer Segregation zunehmend mit dem Schlagwort der Integration begründet (Münch 2010). Wie eine Untersuchung des GdW (2015a) zeigt, wird das Ziel der Mischung verschiedener Bevölkerungsgruppen von institutionellen Wohnungsanbietenden in Deutschland jedoch nach wie vor sehr unterschiedlich interpretiert: teils werden kulturelle oder soziostrukturelle Merkmale zur Definition herangezogen, teils wird der Blick auf Lebensstile gerichtet (Barwick/Blokland 2014; Bernard/Ringelheim 2013; Schwarz 2014). Aufgrund der fehlenden allgemeingültigen Definition einer ‚guten' Mischung, werden Mieterinnen und Mieter zunächst aufgrund lokaler Regelungen im Kontext der sozialen Wohnraumversorgung (Belegungsrechte, Wohnberechtigungsscheinfähige Bestandssegmente, geschützte Marktsegmente, aktuelle Mietenbündnisse) und weiter aufgrund einer ebenso wenig definierten ‚Passfähigkeit' unterschiedlichen Beständen/einem Quartier/Wohngebäude zugeordnet.

Im Vergleich mit Ländern wie Dänemark, das 2018 mit dem Ziel der Bekämpfung residentieller Segregation extrem restriktive Regularien für 30 von der Regierung offiziell als „Ghettos" definierten Quartiere aufgestellt hat (O'Sullivan 2018), scheint der Mischungsdiskurs in Deutschland deutlich weniger ethnisiert zu sein. Dass die ursprünglich auch in Deutschland weit verbreitete Festlegung eines „kritischen Ausländeranteils" (Eichener 1988: 308) heutzutage weitestgehend aus der Diskussion verschwunden ist und ethnische Kriterien bei der Vergabepraxis weniger offensiv thematisiert werden, bedeutet jedoch nicht, dass sie gänzlich verschwunden sind oder keine Rolle mehr spielen. So wird das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG §19, Abs. 3) in Deutschland häufig dahingehend fehlinterpretiert, dass eine Ungleichbehandlung von Mieterinnen und Mieter aufgrund ihrer Nationalität bzw. Herkunft möglich sei, insofern das Ziel „sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen" verfolgt werde (vgl. Kapitel 2.2.3). Eine Positionierung bzgl. ethnischer Segregation bleibt somit in Deutschland weiterhin Gegenstand wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handelns.

2.1.2 Theoretische Begründungen für und gegen Mischungsstrategien

Dem Politikansatz der Förderung sozialer Mischung liegt die Annahme zugrunde, dass die Präsenz von Mittelschichtshaushalten in Stadterneuerungsquartieren auf unterschiedlichen Ebenen stabilisierende Wirkung entfaltet: durch ein positiveres Stadtteilimage, eine stärkere politische Repräsentation von Quartiersinteressen im gesamtstädtischen Kontext, wie auch – basierend auf der in der Regel besseren Ausstattung von Mittelschichtshaushalten mit ökonomischem, sozialem und kulturellem Kapital – durch verbesserte Infrastruktur und Angebotsstrukturen.

Diese Annahme hat ihren Ursprung in der seit längerem in der Stadtforschung diskutierten Frage nach den positiven wie negativen Folgen von Segregation. In Bezug auf letztere wird zum einen befürchtet, dass mit der steigenden Konzentration einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen in bestimmten städtischen Quartieren möglicherweise eine zusätzlich sozial benachteiligende Wirkung der Wohnumgebung einhergeht (Galster/Andersson/Musterd 2010; Hedman/Galster 2012; Hoppe 2017). So argumentiert die Forschung zu Nachbarschaftseffekten, dass negative Wohnquartierseffekte durch eine mangelnde Ressourcenausstattung, die Dominanz negativer Rollenbilder und schließlich durch Stigmatisierung und Diskriminierung der Bewohnerinnen und Bewohner der betroffenen Gebiete entstehen könnten (Farwick 2012: 391ff.).[4] Darüber hinaus basiert die Förderung sozial gemischter Quartiere auf der impliziten Annahme, dass die räumliche Nähe zwischen Gruppen mit verschiedenem sozioökonomischem oder ethnischem Hintergrund soziales Lernen und Kontakte zwischen diesen fördere und darüber auch Toleranz, gegenseitiges Verständnis und sozialer Zusammenhalt in der städtischen Gesellschaft gestärkt werde. Erhofft wird, dass insbesondere benachteiligte Haushalte von der räumlichen Nähe zu Haushalten höherer sozialer Lagen profitieren.

Jüngere Forschungen hingegen schränken die positiven Annahmen zur sozialen Mischung deutlich ein (Atkinson 2006; Bridge et al. 2012; Butler/Robson 2003; Ley 1996).[5] Ergebnisse aus der Mittelschichts- und Gentrifizierungsforschung zeigen bislang, dass neu hinzuziehende ressourcenstarke Mittelschichtshaushalte häufig geringe emotionale Verbundenheit und soziale Verankerung vor Ort zeigen und sich auf verschiedene Weise von den alteingesessenen und oftmals einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen abgrenzen – beispielsweise durch die selektive Nutzung des Quartiers und der vorhandenen Infrastruktur, einem Rückzug in sozial eher homogene residentielle „Enklaven" (Atkinson/Kintrea 2001; Bacqué et al. 2011; Blokland/Van Eijk 2009; Lees et al. 2012; Musterd et al. 2016; Pinkster et al. 2014). Die

[4] Darüber hinaus legen zahlreiche Studien die benachteiligende Wirkung fehlender bzw. mangelnder gegenseitiger Hilfeleistungen in benachteiligten Quartieren nahe (Andersson/Malmberg 2018; Farwick 2012; Galster/Andersson/Musterd 2010; Hedman/Galster 2012; Hoppe 2017; Van der Klaauw/van Ours 2003).

[5] Verschiedene weitere Forschungen verweisen vielmehr auf Schließungs- und Abgrenzungsprozesse verschiedener ressourcenstärkerer Gruppen (Frank 2013; Savage et al. 2005; Watt 2009; Weck/Hanhörster 2014).

bisherigen Befunde deuten somit darauf hin, dass aus dem Zuzug von Mittelschichtshaushalten in sozial benachteiligte Quartiere wenig Potential (Netzwerke, soziales Kapital, soziales Lernen) für ressourcenschwächere Haushalte entsteht.

Neben der geringen Wirksamkeit verweisen einige Studien sogar auf die Entstehung von Konflikten, die gerade aus der (erzwungenen) räumlichen Nähe von sozialen Gruppen entstehen, die sich kulturell wie sozial fremd sind. Aus einer räumlichen Annäherung erwachse nicht zwangsläufig soziale Nähe, sondern diese könne, im Gegenteil, auch zu Verunsicherung und zu Ängsten führen: „(…) nichts ist unerträglicher als die als Promiskuität empfundene physische Nähe sozial fernstehender Personen" (Bourdieu 1998: 24). Aufgrund der sozialen Distanz zwischen den unterschiedlichen sozialen Gruppen bleiben Kontakte somit ohne Folgen, das heißt, es ergibt sich keinerlei soziale Interaktion.

Auch mit Blick auf die Folgen ethnischer Segregation zeichnen bisherige wissenschaftliche Untersuchungen ein differenzierteres Bild. „Für eine die Integration einschränkende Wirkung residentieller Segregation – als zentralem Forschungsgegenstand sozialwissenschaftlicher Stadtforschung – gibt es in Europa [jedoch] kaum einen konsistenten empirischen Beleg" (Dangschat/Alisch 2014: 213). Der in der öffentlichen Diskussion vielfach dargebrachte negative Zusammenhang zwischen Segregation und Integration scheint schwach (Musterd 2003). Im Gegenteil, Integration und ethnische Mischung sind, wie einige Studien zeigen, nicht zwangsläufig gleichzusetzen. Sie verweisen dabei auf positive Effekte, die sich unter bestimmten Umständen durch die ethnische Konzentration in einem Quartier ergeben. So wiesen einige der untersuchten Gebiete kaum Konflikte unter den Nachbarinnen und Nachbarn sowie ein hohes Maß an nachbarschaftlicher Solidarität auf (Strohmeier 2006). Der grundsätzlichen Problematisierung ethnisch segregierter Wohnquartiere fehlt somit die empirische Grundlage (Musterd 2003).

2.1.3 Widersprüche im Diskurs um Mischungsziele

Angesichts der zunehmenden Verknappung von (kostengünstigem) Wohnraum erscheint insbesondere die Fokussierung des Mischungsdiskurses und seiner Umsetzung auf vorwiegend sozial benachteiligte Quartiere problematisch. So hat in den letzten Jahren insbesondere die steigende Attraktivität bislang eher benachteiligter innerstädtischer Quartiere als Wohnstandort für Mittelschichtshaushalte – in Abhängigkeit von deren Lebensstil und Werteorientierungen – der Diskussion um sozial gemischte Quartiere zusätzliche Impulse gegeben (Andreotti et al. 2013; Buzar et al. 2007). Mit den erwünschten (selektiven) Aufwertungsprozessen von innerstädtischen Großstadtquartieren in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt geht jedoch die Gefahr der Verdrängung von einkommensschwächeren Gruppen einher (Holm 2012). Insbesondere in Ballungsgebieten können das sinkende Angebot an Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen sowie diskriminierende Vergabepraktiken basierend auf Herkunft, Nationalität, Religion etc. zu einer erhöhten sozialen und ethnischen Segregation führen. Sofern die Bestände nicht ohnehin in eher benachteiligten Stadtquartieren verortet sind, trägt der europaweit drastisch schrumpfende Anteil des sozialen Wohnungsbaus[6] am Gesamtmietwohnungsbestand zu einer zusätzlichen Verschärfung sozialräumlicher Segregation bei. Daher wird in diesem ‚Kampf um Wohnraum' vermehrt der Ruf nach politischer Steuerung im Sinne eines Schutzes benachteiligter Bevölkerungsgruppen laut.

Die Förderung von Mischung auf Quartiersebene, die das stärkere Auseinanderdriften der Gesellschaft verhindern und sozialen Zusammenhalt fördern soll, sind folglich nicht zwangsläufig auch vorteilhaft für die dort lebenden unterschiedlichen Gruppen von Bewohnerinnen und Bewohnern. So erscheint die Kluft zwischen der planungspraktischen und kommunalpolitischen Bedeutung des Mischungsideals einerseits und den zum Teil eher ernüchternden Ergebnissen der wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit dem Thema Mischung andererseits auch nicht mehr allzu überraschend.

Die aktive Belegungssteuerung zur Förderung einer ‚gesunden' Mischung[7] befindet sich also „prinzipiell im Spannungsfeld von diskriminierender Auslese einerseits und legitimen sozialen Stabilisierungszielen andererseits" (GdW 2015a: 33). Inwieweit sich angesichts der aktuellen Herausforderungen, resultierend aus der Zuwanderung Geflüchteter, institutionelle Praktiken von Wohnungsunternehmen verändern bzw. dabei sind sich zu verändern, ist deshalb Gegenstand des vorliegenden Forschungsprojektes. Mit welchen Strategien institutionelle Wohnungsanbietende in diesem Spannungsfeld auf aktuelle Zuwanderung und die damit verbundene steigende Diversität reagieren und inwieweit Belegungspraktiken dabei die Zugänge von Migrantinnen und Migranten zum Mietwohnungsmarkt strukturieren, ist bis dato noch kaum untersucht.

2.2 Zugänge von Migrantinnen und Migranten zum Wohnungsmarkt

2.2.1 Wohnen als zentrale integrative Dimension bei knapper werdendem, bezahlbarem Wohnraum

Wie oben dargestellt sind deutsche Kommunen in den letzten Jahren von einer deutlichen Verknappung von Wohnraum für Gering- und Normalverdienende gekennzeichnet. Durch den Wegfall von Belegungsbindungen und vielfach eingeschränkte Neu-

[6] Der soziale Wohnungsbau, der den Zugang zu Mietwohnungen für einkommensschwächere Haushalte stärken soll, betrug schon im Jahr 2013 nur noch sechs Prozent des Wohnungsbestandes (Schmickler 2015). Aktuelle Schätzungen liegen bundesweit leider nicht vor (Deutscher Bundestag 2017).

[7] Wie in den Ausführungen weiter unten deutlich wird, besteht kein einheitliches Verständnis zu den Charakteristika einer `richtigen´ oder `gesunden´ sozialen Mischung.

bautätigkeiten der letzten Jahrzehnte sind dramatische Einbußen bei der Zahl von Sozialwohnungen zu verzeichnen. Der Engpass an (bezahlbarem) Wohnraum wird dabei sichtbar und verschärft sich insbesondere in jenen Städten prosperierender Regionen, die einen verstärkten Zuzug aus dem In- und Ausland aufweisen.[8] Kommunen und Wohnungsunternehmen werden damit bei der Wohnraumversorgung vor große Herausforderungen gestellt.

Der Wohnungsmarkt und seine Verteilungsmechanismen haben zum einen Einfluss auf die quantitative Versorgung Zugewanderter mit Wohnraum. Zum anderen beeinflussen sie durch die innerstädtische Verteilung der Wohnungsbestände und die jeweiligen Belegungsstrategien auch die Zusammensetzung von Quartieren und damit das kleinräumige Zusammenleben unterschiedlicher sozialer und ethnischer Gruppen. Insbesondere ressourcenschwächere Gruppen, unter ihnen vielfach Personen mit Migrations- und Fluchthintergrund, sind von der eingeschränkten Verfügbarkeit von erschwinglichem Wohnraum und von der Steuerung durch selektive Belegungspolitiken besonders betroffen (Aring et al. 2016; Planerladen 2014). Resultate sind eine generell schlechtere Versorgungslage sowie die räumliche Konzentration von Personen mit Migrationshintergrund in benachteiligten/benachteiligenden Quartieren (Dill/Jirhan 2014).

Repräsentative quantitative wie auch qualitative Untersuchungen belegen, dass der Zuwanderungshintergrund eine deutlich erschwerende Rolle bei der Wohnraumsuche in Deutschland spielt (ADB 2017; Planerladen 2014). Während jedoch der beeinträchtigte Zugang zu Wohnraum für Menschen mit Migrationshintergrund in zahlreichen anderen (europäischen) Ländern schon seit vielen Jahren auf der Agenda von Forschung und Politik steht, ist dieses Thema in Deutschland erst in den letzten Jahren verstärkt aufgegriffen worden (BR/Der Spiegel 2017; Droste et al. 2017; Hanhörster 2019). So berichten Antidiskriminierungs-Beratungsstellen und Migrantenselbstorganisationen (MSO) von Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt auf Grundlage von (zugeschriebenem) Migrationshintergrund, Hautfarbe, Aufenthaltsstatus, (sichtbarer) Religionszugehörigkeit oder auch Sprachkompetenz (ADB 2017; ADS 2015; Liebscher/Klose 2017). Insbesondere für Geflüchtete stellt darüber hinaus häufig die Unsicherheit der Vermietenden bezüglich aufenthaltsrechtlicher Fragen eine wesentliche Hürde beim Zugang zum regulären Wohnungsmarkt dar (ADB 2017; Liebscher/Klose 2017).

Auf Grundlage einer Auswertung von 71 Studien in der EU, den USA und Kanada belegt eine aktuelle Meta-Analyse die Signifikanz von Diskriminierung auf dem Mietwohnungsmarkt über diverse Länderkontexte hinweg – bei jedoch kontinuierlich sinkendem Ausmaß (Auspurg et al. 2018). In Deutschland ist dabei das Ausmaß an Diskriminierung im Ländervergleich am größten – ein Effekt, der allerdings seine statistische Signifikanz verliert, sobald der ethnische Hintergrund kontrolliert wird. So ist bei der Bewertung dieser Befunde zu berücksichtigen, dass sich die Metastudie in Deutschland primär auf empirische Untersuchungen mit arabischen/muslimischen Testpersonen bezieht, die nachweislich in allen an der Studie beteiligten Ländern von besonders starker Diskriminierung betroffen sind (Auspurg et al. 2018: 10).[9] Der Widerspruch zu den Ergebnissen einer Studie zur Diskriminierung auf dem Arbeitsmarkt, die Deutschland jüngst ein vergleichsweise geringes Ausmaß attestiert (Zschirnt/Ruedin 2016), wird mit den in diesem Bereich üblichen, standardisierten und sehr detaillierten Bewerbungsverfahren erklärt, mit Hilfe derer das Ausmaß an Diskriminierung auf dem Arbeitsmarkt möglicherweise reduziert wird (Auspurg et al. 2018).

Hervorgehoben werden in der Studie zwei unterschiedliche Formen bestehender Diskriminierung. Dies ist zum einen die Benachteiligung aufgrund von gefühltem Unbehagen („taste-based discrimination") und zum anderen die so genannte „statistische Diskriminierung", die eher auf zugeschriebenen ökonomischen Hintergründen basiert. Da Migrantinnen und Migranten mit einer statistisch höheren Wahrscheinlichkeit ein geringeres Einkommen haben, werden einer Person mit Migrationshintergrund vielfach, sofern keine Informationen zu ihrer ökonomischen Lage vorliegen, entsprechende Gruppenmerkmale zugeschrieben. Sie wird somit als entsprechend „risikoreicher" für die Vermietung eingeschätzt (Auspurg et al. 2018: 2). Hingewiesen wird in der Studie auf die Notwendigkeit, durch weitere Forschung zugrundeliegende Mechanismen von Diskriminierung genauer zu untersuchen und dabei unterschiedliche Anbietertypen und institutionelle Unterschiede in den Fokus zu rücken.

Dem widmet sich das vorliegende Forschungsprojekt auf der Basis folgender Definition von Diskriminierung: Unter Diskriminierung kann die Verwendung von „kategorialen, das heißt vermeintlich eindeutigen und trennscharfen Unterscheidungen zur Herstellung, Begründung und Rechtfertigung von Ungleichbehandlung mit der Folge gesellschaftlicher Benachteiligungen verstanden werden" (Scherr 2016: 3). Dabei handelt es sich meist um gesellschaftlich wirkungsmächtige Gruppenkonstruktionen, deren Mitgliedern eine sich von der Mehrheitsgesellschaft unterscheidende kollektive Identität und bestimmte Eigenschaften zugeschrieben werden. Für das weitere Verständnis der vorliegenden Studie ist dabei zu betonen, dass Diskriminierung zum einen eine direkte Folge von benachteiligenden Handlungen ist. Diese als *unmittelbare Diskriminierung* bezeichnete Form umfasst Praktiken, die einen direkten Bezug zu Diskriminierungsmerkmalen wie Geschlecht oder Religion haben. Hiervon können und sollten Formen sogenannter *mittelbarer Diskriminierung* unterschieden werden. Diese beruhen auf scheinbar neutralen Praktiken und Vorgaben, die dennoch die Benachteiligung bestimmter Personenkategorien und sozialer Gruppen zur Folge haben (Scherr 2016). Als Beispiel kann hier der oben erwähnte Mischungsdiskurs dienen. Für die Analyse von Diskriminierungs- und Benachteiligungsstrukturen in verschiedenen gesellschaftlichen Feldern – auch und insbesondere auf dem Wohnungsmarkt – ist es demzufolge wichtig, für beide Formen der Diskriminierung sensibilisiert zu sein sowie beide klar voneinander zu trennen. So wird auch im Rahmen der hier vorliegenden Analyse deutlich, dass auch bei bereits weitreichenden Anstrengungen zur Vermeidung unmittelbarer Diskriminierung, Formen der mittelbaren Diskriminierung persistent und gleichzeitig in hohem Maße unbewusst sind.

[8] Hinzu kommen Haushaltsverkleinerungen, welche ebenfalls die Nachfrage nach Wohnraum erhöhen (Aring et al. 2016).

[9] Die Meta-Studie verweist allerdings gleichzeitig auf einen international beobachtbaren Rückgang der Diskriminierung zwischen den 1970ern und 2014. Nicht in die Untersuchung einbezogen ist jedoch der Zeitraum nach 2014 und damit in Deutschland auch eine Phase der verstärkten Fluchtzuwanderung mit ihren Wirkungen auf Engpässe und potentiell damit auch Verteilungskämpfe auf dem Wohnungsmarkt.

2.2.2 Die Rolle institutioneller Wohnungsanbietender

Der Anteil institutioneller Wohnungsanbietender, die im Mittelpunkt dieses Forschungsprojektes stehen, variiert in Deutschland regional sehr stark. Bundesweit macht er 34 Prozent des Mietwohnungsbestands bzw. 19 Prozent des Gesamtwohnungsbestands aus (BBSR 2017). Kommunale Bestände, deren Bedeutung für die soziale Wohnraumversorgung bundesweit aktuell wieder zunimmt, umfassen dabei rund zehn Prozent des Gesamtmietwohnungsbestands (Deutscher Bundestag 2017).

Die Vergabepraxis von Wohnraum ist bei institutionellen Anbietenden maßgeblich von ihren Zielbildern, ihren inneren Organisationsstrukturen und Routinen geprägt. Eine zentrale Rolle spielen Sachbearbeitende im Bereich Vermietung, die als sogenannte ‚Gatekeeper' einen entscheidenden Einfluss darauf haben, wem in welchem räumlichen Segment eine Wohnung zugewiesen wird (Barwick/Blokland 2014; Hanhörster 2019).

Der Politikwissenschaftler Michael Lipsky (1980) thematisiert mit seinem Konzept der ‚street-level bureaucracy' den Gestaltungsspielraum von Sachbearbeitenden bei der Ausgestaltung von Regeln und Verfahren. Als *"street-level bureaucrats"* bezeichnet Lipsky (1980: 3) "public service workers who interact directly with citizens in the course of their jobs, and who have substantial discretion in the execution of their work". Er betont mit seinem Konzept die Kluft zwischen offiziellen Leitlinien einer Organisation (‚policy as written') und der konkreten Ausgestaltung im Arbeitsalltag der Beschäftigten (‚policy as performed'). Diese Diskrepanz zwischen wohnungspolitischen Leitlinien und den tatsächlichen Selektionsstrategien, die individuell von vielen Sachbearbeitenden angewendet werden, ist auch in einer Übertragung auf den Wohnungsmarkt deutlich wahrzunehmen. So verweisen Barwick/Blokland (2014: 233) in diesem Zusammenhang auf einen von der Wohnungswirtschaft zu leistenden Balanceakt: Einerseits ermöglicht der beschriebene Gestaltungsspielraum eine maßgeschneiderte und sensible Belegung, andererseits bietet er Raum für Zuschreibungen und Diskriminierung entlang von Wertvorstellungen des jeweiligen Sachbearbeitenden.

Zahlreiche Studien haben gezeigt, dass Entscheidungen für oder gegen Mieterinnen und Mieter häufig entsprechend ihrer zugeschriebenen bzw. vermuteten ‚Passgenauigkeit' zur gegebenen Nachbarschaft getroffen werden (Hanhörster 2019; Tomlins 1997). Dazu gehören zum Beispiel die Migrantinnen und Migranten häufig zugeschriebenen Verhaltensweisen („zu viel Lärm, zu viel Besuch"), das Berücksichtigen von Wünschen und Verhaltensweisen bereits im Bestand lebender Menschen („wir schützen Migrantinnen und Migranten, da im Haus rechtsgesinnte Personen wohnen"/„wir achten die Wünsche deutscher Mieterinnen und Mieter"), sowie (mangelnde oder unzureichende) Kenntnisse der deutschen Sprache. So empfiehlt der GdW z. B. „persönliche Einschätzungen [durch Sachbearbeitende] (...) als wertvolle Ergänzung und sinnvolles Korrektiv" sowie die Einbindung von Bewohnerinnen und Bewohnern in die Belegungsentscheidungen (GdW 2015a: 10). Ergebnis einer solchen selektiven Belegungspolitik ist jedoch zumeist die erschwerte Wohnraumversorgung von ohnehin am Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen, u. a. von Personen mit Migrationshintergrund (für Deutschland: ADS 2015, Barwick/Blokland 2014, Gestring et al. 2006, Hanhörster 2019, Planerladen 2014).[10]

Implizit oder explizit diskriminierende/selektive Verhaltensweisen seitens der Vermietenden werden auch bei institutionellen Anbieterinnen und Anbietern in allen Phasen der Wohnungssuche nachgewiesen. So können sich bereits bei einer telefonischen oder schriftlichen Nachfrage – ungeachtet der sozialen Lage – ein ausländischer Name oder der Status als geflüchtete/asylwerbende Person als nachteilig erweisen, wie einige Studien zeigen (ADB 2017; BR/Spiegel 2017). Darüber hinaus kann es bei persönlichen Gesprächen und Wohnungsbesichtigungen aufgrund äußerlicher Merkmale, wie z. B. des Tragens eines Kopftuchs, zur Benachteiligung kommen.

Dabei wird deutlich, dass die Benachteiligung entsprechend nicht nur einkommensschwächere, sondern auch ressourcenstarke Haushalte und Migrantinnen und Migranten der zweiten und dritten Generation betrifft (Barwick 2016; Hanhörster 2014). Auch diejenigen, die einen sozialen Aufstieg erlebt haben und sich als Teil der deutschen Gesellschaft sehen, werden aufgrund ihrer sichtbaren oder erwarteten Differenz, z. B. bezüglich ihrer Verhaltensweisen, diskriminiert. Die ethnische Zugehörigkeit spielt bei der Zugänglichkeit von Wohnraum somit teilweise eine gewichtigere Rolle, als der sozioökonomische Hintergrund. Ethnische Diskriminierung und Diskriminierung aufgrund sozialer Lage sind inzwischen annähernd gleichhäufig zu beobachten, ethnische Diskriminierung ist jedoch häufiger mit Mehrfachdiskriminierung verbunden (ADS 2015). Auch in verschiedenen Studien aus dem europäischen Ausland werden die äußerlich sichtbare Differenz und fehlende Passgenauigkeit zwischen (erwünschter) kleinräumer Zusammensetzung eines Wohnungsbestands und Charakteristika der Mietsuchenden (*‚matching'*) als Ablehnungsfaktoren beschrieben (vgl. Tomlins 1997: 181). Deutlich wird auch hier, dass in Übereinstimmung mit der oben erwähnten Theorie von Lipsky (1980) bestimmte Stereotype das Handeln von Angestellten beeinflussen und auf dieser Grundlage ein *‚social engineering'*, also eine gezielte Steuerung der sozialen und ethnischen Belegungszusammensetzung erfolgt. Wie im Folgenden illustriert wird, müssen sich Belegungspraktiken allerdings in gewissem Rahmen an den Anforderungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes orientieren.

2.2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen: Schlupflöcher für Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

Mit dem Jahr 2006 ist in Deutschland das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) in Kraft getreten und bietet damit einen juristischen Referenzrahmen gegen Diskriminierung. Diskriminierung bezeichnet hierbei den Ausschluss von Personen aufgrund ihrer (zugeschriebenen) Gruppenzugehörigkeit, z. B. ihrer ethnischen Herkunft. Das AGG ist allerdings – mit Ausnahme – mit der Begründung eines Näheverhältnisses (AGG §19, Abs. 5) erst

[10] Vgl. für Europa: Bernard/Ringelheim 2013, für Irland: Kilraine 2019; für die Niederlande: Doff 2010; für England und Frankreich: Sala Pala 2013; für Österreich: Frey 2011; Schwarz 2014.

bei Wohnungsbeständen eines Eigentümers/einer Eigentümerin von mehr als 50 Wohnungen anwendbar. Eine Ausnahme stellen Benachteiligungen aus Gründen rassistischer Zuschreibungen und der ethnischen Herkunft dar, die auch bereits bei kleineren Beständen mit Hilfe des Gesetzes verfolgbar sind (AGG §19, Abs. 2). Darüber hinaus bietet das AGG für das ‚Massengeschäft Wohnen' gewisse ‚Schlupflöcher'. So wird in §19 Abs. 3 AGG eine Ausnahme zur Ungleichbehandlung bei der Vermietung von Wohnraum aufgrund der ethnischen Herkunft eingeräumt, wenn dabei *„sozial stabile Bewohnerstrukturen, ausgewogene Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse"* geschaffen oder erhalten werden. Dieser Zusatz wird vielfach jedoch fehlinterpretiert und seitens der Wohnungsanbietenden mit dem Ziel einer ‚guten Mischung' als Rechtfertigung für den gezielten Ausschluss von Bewerberinnen und Bewerber mit Migrationshintergrund herangezogen.

Da das AGG in seiner gegenwärtigen Formulierung für den Wohnungsmarkt nur eine begrenzte Reichweite hat, stellt seine Umsetzung in diesem Handlungsfeld sowohl Wohnungsunternehmen als auch Antidiskriminierungsberatungen vor Herausforderungen. Erstere müssen unter Umständen konkurrierende Ziele (Zugänglichkeit für alle Bevölkerungsgruppen vs. soziale Stabilität von Siedlungsbeständen) abwägen. Zur „Schaffung stabiler Bevölkerungsstrukturen" sind im Sinne der EU-Antirassismusrichtlinie (2000/43/EG) (Rat der Europäischen Union 2000) allerdings offiziell keine Quotierungen zulässig, die den Anteil bestimmter sozialer Gruppen begrenzen. Zulässig hingegen sind Förderquoten z. B. zugunsten von Migrantinnen und Migranten oder Geflüchteten (Liebscher/Klose 2017). Während Ziele bzgl. Quotierungen zur Wohnraumvergabe an bestimmte Bevölkerungsgruppen mittlerweile nur noch in Ausnahmen explizit benannt werden bzw. im Sinne positiver Diskriminierung im Kontext wohnungspolitischer Steuerungsinstrumente umgesetzt werden, verweisen Antidiskriminierungsberatungsstellen auf subtilere Formen der Benachteiligung und Diskriminierung, die entsprechend schwer aufzudecken sind. Als Beispiel benannt wird das gezielte Abraten von bestimmten Wohnungen mit dem Verweis auf deren nicht familientauglichen Zuschnitt.

An dieser Stelle wird der Zusammenhang zwischen der Belegungspraxis und den lokalen Wohnungsmarktbedingungen deutlich. So ist die erwähnte Abwägung konkurrierender Ziele vor allem in stark angespannten Wohnungsmärkten, die im Fokus des vorliegenden Forschungsprojektes stehen, zu erwarten. Während es in entspannten Wohnungsmärkten tendenziell zu weniger Diskriminierung kommt, da aufgrund der geringeren Nachfrage Wohnungen auch an Bewerberinnen und Bewerber vermietet werden, die eigentlich nicht den „Wünschen entsprechen" (ADS 2015: 26), ermöglicht eine angespannte Marktsituation eine freie und damit gezieltere Auswahl von Mietparteien (ADS 2015; Planerladen 2014; Auspurg et al. 2017).

In den letzten Jahren haben insbesondere einige größere Wohnungsunternehmen ein sogenanntes Diversitätsmanagement eingeführt, das das Ziel einer Gleichbehandlung bzw. Chancengleichheit im Personalmanagement und beim Zugang zu Wohnraum bzw. im Miteinander in der Nachbarschaft betont (GdW 2015a). Dazu gehören z. B. die „unternehmenskulturelle Öffnung gegenüber vielfältigen Kulturen", die „Anpassung der Mitarbeiterstruktur an die Struktur der Nachfrage" sowie die „Schulung der Mitarbeiter im Hinblick auf interkulturelle Kompetenzen" (GdW 2015a: 46). Inwieweit diese strukturellen Veränderungen tatsächlich zu einem veränderten Bewusstsein und neuen Praktiken der Wohnungsvergabe führen, ist jedoch bislang in Deutschland nicht untersucht.

2.3 Städtische Governance als Handlungsrahmen für die Belegungs- und Vermarktungspolitiken im institutionellen Wohnungsangebot

Die in den vorangegangenen Abschnitten dargestellte Anspannung der Wohnungsmärkte hat in den letzten Jahren neue strategische Allianzen für die Wohnraumversorgung hervorgebracht. Im Kontext der steigenden Neubautätigkeit und der Zunahme kommunaler Vorgaben zur Partizipation vielfältiger Ziel- bzw. Bedarfsgruppen werden dabei neue politische Impulse gesetzt. Institutionell Wohnungsanbietende sind wichtige Beteiligte an den in diesem Rahmen notwendigen Kommunikations- und Aushandlungsprozessen zwischen öffentlichen, privaten und gesellschaftlichen Akteurinnen und Akteuren (Grzesiok 2018; Mayntz 2009; Sack 2014; Schuppert 2015).

Diese strategischen Allianzen setzen den bereits Ende der 1990er Jahre einsetzenden Paradigmenwechsel von ‚Government' zu ‚Governance'[11] fort, der sich auch in Prozessen der integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung niedergeschlagen hat. Die städtische Governance (engl. *Urban Governance*) bzw. quartiersbezogene Governance (Schnur/Drilling 2009; Mayntz/Scharpf 1995) gewinnt dabei angesichts der fortgesetzten Ausdifferenzierung der (städtischen) Gesellschaft und lokaler Migrationsregimes weiter an Bedeutung. Dies äußert sich in der zunehmenden Vielfalt von Formen der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteure im Umgang mit der wachsenden Komplexität von Aushandlungsprozessen und ggfs. bei der Problemlösung (Gesemann/Roth 2018; Grzesiok 2018; Kooiman 2003; Sack 2014).

Im Kontext dieser Studie wird städtische Governance als flexibles Steuerungs- und Verhandlungsmodell verstanden, das auf der Basis einer Ent-Hierarchisierung und Informalisierung von Regierungsstrukturen effektiver auf komplexe Prozesse kollektiven Handelns in verschiedenen Akteurskonstellationen und Governance-Arenen reagieren kann.[12] Im Fokus stehen dabei

[11] ‚Government: Regieren' im Sinne hierarchischer Festlegung staatlichen Handelns durch die staatlichen Institutionen und ihre Regelwerke (vgl. Benz/Dose 2010). Governance: Öffnung von Staat und Verwaltung hin zu einer prozessorientierten Steuerung, in der Staat, Markt und zivilgesellschaftliche Selbstorganisation, soziale Netzwerke und Gemeinschaften als institutionelle Regelungsformen gesehen werden, die in variablen Kombinationen zusammenarbeiten (vgl. ebd.).

[12] Zum Begriff der Governance existiert eine große Breite an politikwissenschaftlichen und raumwissenschaftlichen Definitionen (Ausgewählte Literatur: Borchard 2010, Einig et al. 2005, Keim 2003, Kooiman 2003, Mayntz 2006, McCann 2017, Nuissl/Heinrichs 2006, Sack 2013/2014).

institutionelle Regelsysteme und die Formen formeller und informeller Zusammenarbeit im Spannungsfeld zwischen Kommunen, Wohnungsunternehmen und Zivilgesellschaft (Grabher 1993).

Dabei können fünf Governance-Arenen im Zusammenspiel von Quartiersentwicklung und Wohnraumversorgung benannt werden, die die Belegungs- und Vermarktungsstrategien von institutionellen Wohnungsanbietenden beeinflussen und somit auch eine entscheidende Rolle bei der Entwicklung neuer Strategien im Umgang mit Zuwanderung und möglichen Verteilungskonflikten darstellen:

1) Agenden und Programme zur sozialen Nachhaltigkeit auf europäischer und Bundesebene (Habitat III, Urbact II, Leipzig Charta, Soziale Stadt, Charta der Vielfalt etc.) sowie Partizipationsleitlinien in der Stadtentwicklung, die zunehmend den Einbezug von Diversitäts-Merkmalen der Zielgruppen einfordern,

2) integrations- und antidiskriminierungspolitische Konzepte und deren rechtliche Rahmenbedingungen (Ausländerrecht, Asylrecht, Integrationsgesetz, AGG) und Zielsetzungen auf Bundes- und lokaler Ebene,

3) wohnungspolitische Zielsetzungen und strategische Allianzen auf lokaler Ebene (Mietenbündnisse, Bündnisse für Wohnen im Quartier, Konzeptverfahren im Kontext neuer Bodenpolitiken, Steuerung der kommunalen Unternehmen und Verhandlung von Zielbildern),

4) unternehmens- bzw. rechtsformbezogene Rahmenbedingungen der verschieden institutionellen Wohnungsanbietenden (kommunale Wohnungsunternehmen, private Wohnungsunternehmen, Wohnungs(bau)genossenschaften, ökonomische Governance, *Corporate Social Identity*) sowie

5) fachliche und ggfs. förderprogrammbezogene Rahmenbedingungen der Kooperationspartnerinnen und -partner auf Quartiersebene (Bildungsinfrastruktur, Soziale Infrastruktur/Träger, Initiativen, ehrenamtliche Unterstützerinnen und Unterstützer etc.).

Diese Governance-Arenen bilden einen analytischen Hintergrund für die Analyse der lokalen Fallstudien. Dabei ist von besonderem Interesse, welche neuen Formen der horizontalen und vertikalen Zusammenarbeit in vielen Kommunen und konkret auf Quartiersebene entstanden sind, insbesondere im Hinblick auf fluchtbedingte Migration.

Ein Beispiel dafür sind die in vielen Politikbereichen bereits etablierten ‚Runden Tische', die unter Beteiligung verschiedener Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarkts vermehrt auch zu Fragen der Wohnraumversorgung Geflüchteter zum Einsatz kommen. Voraussetzungen für den Umgang mit informellen Formaten dieser Art sowie neuen Partnerinnen und Partnern in Dialog- und Entscheidungsprozessen ist die Bereitschaft der etablierten Institutionen, sich trotz hohen Handlungsdrucks auf eine konstruktive Interaktion mit allen Beteiligten einzulassen. Wo dies bereits geleistet wird, zeigt sich, dass die aktuelle Zuwanderung insbesondere im Kontext der städtischen und quartiersbezogenen Governance eine wichtige Chance bietet, neue Formen der Zusammenarbeit zu etablieren (Hans et al. 2016).

Beim Neubau und der Nachverdichtung von Wohnquartieren begeben sich Kommunen, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft auf neue Wege der Stärkung insbesondere der von Migration besonders geprägten Stadtteile und ihrer sozialen Infrastrukturen. Beispiele dafür sind integrationspolitisch beeinflusste Strategiekonzepte und Leitbilder für die Stadtentwicklung oder auch die gezielte Gestaltung von Ankunftsorten in der Sozialen Stadt für Geflüchtete, wie es in Berlin z. B. im Umfeld von Gemeinschaftsunterkünften oder temporären Wohnangeboten mithilfe des Programms „Berlin entwickelt neue Nachbarschaften" (BENN) (für mehr Informationen, siehe Kapitel 6.2) angestrebt wird. In beiden Handlungsfeldern ist die aktive Kooperation mit Wohnungsunternehmen eine Gelingensbedingung. Darüber hinaus zeigt das Berliner Beispiel, dass das integrationspolitische Klima ein wichtiger Einflussfaktor für die Kooperationsbereitschaft mit und das Engagement von Intermediären und der Zivilgesellschaft ist.

2.3.1 Wohnen als Bestandteil von Diversitäts- und Integrationskonzepten

Wohnen als Bestandteil von Diversitätskonzepten zu betrachten, stellt sich nicht nur für die Wohnungsunternehmen als Herausforderung dar, sondern auch für viele Kommunen. Im Kontext des Nationalen Integrationsplans von 2007, des Nationalen Aktionsplans Integration von 2011, des integrationspolitischen Engagements der Kommunalen Spitzenverbände, der Umsetzung des Programms Soziale Stadt und zahlreicher weiterer Programme wurde daher unterstützt, dass deutsche Kommunen sich bestimmten integrationspolitischen Standards nähern konnten. Inzwischen verfügen 90 Prozent der deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern über ein Integrationskonzept (Krüger 2016), das meist Teil der freiwilligen Selbstverwaltungsaufgaben ist (Schammannn 2017; Filsinger/Gesemann 2017). Im Kontext der entsprechenden Aktionspläne und Förderprogramme entstanden thematisch fokussierte lokale Governance-Arenen auf städtischer und auf Quartiersebene. Wie diese ausgestaltet werden, ist beeinflusst von regionaler Lage, sozioökonomischer Situation, Bevölkerungszusammensetzung, Stadt- und Quartierstypus (Groß-, Mittel- oder Kleinstadt), vom Vorhandensein von Institutionen zur Förderung von Integration und aktuell auch von den Verteilungspolitiken für Geflüchtete (Schnur/Drilling 2009; Kirchhoff/Reimann 2015; Schammann 2017).

Eine bundesweite aktuelle Analyse kommunaler Integrationskonzepte ergab jedoch, dass nur die Hälfte dieser Konzepte das Wohnen im Kontext von Integration thematisiert (Krüger 2016). Wo das Wohnen explizit benannt wird, ist das Themenfeld ein Baustein unter vielen in der sozialraumorientierten Stadtentwicklung. Als Instrumente werden dabei z. B. die Förderung interkultureller Kompetenz von Beschäftigten institutioneller Wohnungsanbietender, ein gezieltes Belegungsmanagement, das einer ethnischen Segregation entgegenwirkt oder die Förderung von Eigentumsbildung bei Migrantinnen und Migranten

benannt (Krüger 2016: 8). Vor diesem Hintergrund erscheint es insgesamt zielführend, für die Analyse des aktuellen Zusammenspiels kommunalen Handelns im integrations- und wohnungspolitischen Bereich eine Mehrebenenperspektive einzunehmen (Schammann 2017). Dies erlaubt, sowohl die Verschränkung von kommunaler Ebene und Quartier in der Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen zu betrachten als auch die Handlungsspielräume, die durch die Verbindung von wohnungs- und integrationspolitischen Zielsetzungen entstehen können.

2.3.2 Verhandlung von Diversität auf der Ebene von Quartier und Wohnungsunternehmen

Das Quartier erfährt in den oben beschriebenen kommunalen Spannungsfeldern auf integrations- und wohnungspolitischer Ebene eine Bedeutungszunahme (Zapata-Barrero/Caponio/Scholten 2017). Auf dieser Ebene spielt die oben erwähnte Belegungspraxis, bzw. das Sozialmanagement der institutionellen Wohnungsanbietenden eine Schlüsselrolle. Entsprechende Strategien äußern sich in der Priorisierung bestimmter Bedarfsgruppen bei der Wohnungsvergabe, beim Umgang mit Konflikten/Konkurrenzen zwischen der aufnehmenden Gesellschaft/Nachbarschaft und Neuzugewanderten, in der Konfliktvermittlung auf kleinräumiger Ebene in Zusammenarbeit mit Intermediären oder dabei, zusätzliche soziokulturelle Infrastruktur und lokale Selbstorganisation in ihren Beständen zu fördern. Die Unternehmen werden in ihrem Handeln dabei in höherem Maße als in den letzten beiden Jahrzehnten von wohnungspolitischen Vorgaben und damit verbundenen Bündnis- und Regelstrukturen beeinflusst, wie z. B. den lokalen Mietenbündnissen oder (im Fall kommunaler Wohnungsunternehmen) spezifischen Vergaberichtlinien (Grzesiok 2018). Mit diesen verfolgen die Kommunen – zunehmend unter Druck von oder in Kooperation mit mietenpolitischen Akteurinnen und Akteuren – im Sinne einer systemischen Integration aller Bevölkerungsgruppen das Ziel, den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum und damit gesellschaftliche Teilhabe zu sichern. Seit 2015 werden diese Bündnisse ebenfalls in höherem Maße mit wohnungs- mit integrationspolitischen und punktuell auch mit wohnungs- mit antidiskriminierungspolitischen Zielsetzungen verknüpft (BBSR 2017; Grzesiok 2018; Schnur 2018). Eine governance-orientierte Analyse der Belegungspraxis institutioneller Wohnungsanbietender und ihrer quartiersbezogenen Ansätze zur Integration von Migrantinnen und Migranten bietet sich in diesem Kontext aus folgenden Gründen an:

Politik- und sozialwissenschaftliche Forschung insbesondere der Forschungseinrichtungen des Bundes (BBSR), der kommunalen Spitzenverbände (Difu, KGSt) und der Forschungsbereiche der wohnungswirtschaftlichen Interessenverbände beschäftigt sich seit fast zwei Jahrzehnten mit dem Steuerungsverständnis von Integrationsansätzen auf Quartiersebene. Institutionelle Wohnungsanbietende werden in diesen Untersuchungen als ‚starke Partner' z. B. der Sozialen Stadt benannt (BBSR 2017; Difu 2015; GdW 2015a; Hallenberg 2017; Schader-Stiftung 2010; vhw 2009). Diese Studien machen nachvollziehbar, dass die Verhandlung von Diversität auf gesamtstädtischer wie Quartiersebene sehr unterschiedlich ausgeprägt ist und wie oben beschrieben in einer Vielfalt dynamischer Governance-Strukturen stattfindet. Zudem verweisen sie darauf, dass die Einbindung von institutionellen Wohnungsanbietenden in kommunale und quartiersbezogene Governance-Strukturen eine zentrale Rolle für die öffentliche Handlungsfähigkeit insbesondere in sozial benachteiligten/benachteiligenden Gebieten spielt.

Gleichzeitig kommt jedoch Kritik zum Ausdruck, dass dabei eine Verlagerung staatlicher Verantwortung auf private (u. a. Wohnungsanbietende) und zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure erfolgt (Schnur/Drilling 2009; Einig et al. 2005; Mayntz 2009). Kritikerinnen und Kritiker warnen vor negativen Folgen, wie der Selektivität von Belegungsprozessen und deren Effekte auf der Quartiersebene. Diese kritische Sicht wird in Untersuchungen, die sich speziell mit einem Verständnis von kommunaler Wohnungspolitik als Element von städtischer oder quartiersbezogener Governance beschäftigen, bisher – mit wenigen Ausnahmen - eher vernachlässigt (Borchard 2010; Grzesiok 2018). Einige Studien zeigen hingegen die positive und stabilisierende Wirkung eines differenzierten Wohnungsangebots für Migrantinnen und Migranten auf (Dill/Jirjahn 2014; Reimann 2018).

Bis dato existieren wenige Forschungsarbeiten, die konkret die Vergabe- und Marketing-Strategien sowie Veränderungen im Sozialmanagement und den lokalen Kooperationsbeziehungen analysieren, die institutionelle Wohnungsanbietende als Reaktion auf Zuwanderung und steigende Diversität entwickeln. Ein weiteres Forschungsdesiderat besteht darin, Erkenntnisse dazu zu gewinnen, wie die Unternehmen aktuelle integrationspolitische Anforderungen in unterschiedlichen städtischen Kontexten und Governance-Strukturen beantworten (Gesemann/Roth 2018; BBSR 2017; Reimann 2018). Die in diesem Forschungsprojekt durchgeführten Fallstudien in Berlin, Hamburg, Düsseldorf (und darüber hinaus internationale Erfahrungen in Frankreich, den Niederlanden und Österreich) sollen somit aufzeigen, ob und wie unterschiedliche Governance-Strukturen in den Städten und Quartieren dazu beitragen, innovatives Handeln der lokalen institutionellen Wohnungsanbietenden im Umgang mit Diversität zu fördern.

3 Methodik

Die Grundlage der empirischen Erhebung im Rahmen des vorliegenden Forschungsprojektes bildet in einem ersten Schritt eine ausführliche Literatur- und Dokumentenanalyse zur Wohnraumversorgung und sozialräumlichen Integration von Migrantinnen und Migranten.

Im Anschluss an die Auswertungen wurden bundesweit leitfadengestützte Interviews mit Expertinnen und Experten aus Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft durchgeführt. Ziel der Gespräche war es, unterschiedliche Perspektiven zu dem Thema zu erfassen. Um einen direkten Zugang für die bundesweite Erhebung sicherzustellen, wurden zunächst Interviews mit Multiplikatorinnen und Multiplikatoren aus Kommunalverbänden, wohnungswirtschaftlichen Verbänden und einem wohnungspolitisch aktiven Wohlfahrtsverband durchgeführt. Weiterhin fanden in dieser Phase Interviews mit Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern aus den für das Handlungsfeld relevanten Forschungsinstitutionen statt.[13] Ausgehend von den in diesem Kontext gewonnen Erkenntnissen und der Literaturanalyse wurden die weiteren Interviewpartnerinnen und -partner für die folgende Interviewphase ausgewählt. So konnte die Expertise aus relevanten Fachverwaltungen, kommunalen bzw. Landeswohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, MSOen und zivilgesellschaftlichen Initiativen in die Studie einbezogen werden. Insgesamt wurden 29 Interviews durchgeführt, davon fünf Gruppeninterviews und 24 Einzelinterviews.[14] Es wurden insgesamt 38 Personen interviewt, darunter 14 Frauen. Die Mehrzahl der Interviews wurde *face-to-face* geführt, einige Interviews fanden telefonisch statt.

Die räumliche Bezugsebene der Interviews variierte entsprechend den Handlungsfeldern der verschiedenen Akteurinnen und Akteure. So beziehen sich die Vertreterinnen und Vertreter der befragten MSOen „Türkische Gemeinde in Deutschland“ und „Zentralrat Deutscher Sinti und Roma“ in ihren Einschätzungen auf das gesamte Bundesgebiet, der Fokus der der Arbeit der „Initiative Schwarze Menschen in Deutschland“ liegt hingegen auf Berlin. Methodisch relevant ist hier, dass insgesamt nur wenige MSOen eine explizite wohnungspolitische Position einnehmen. Die Kommune bzw. der Stadtstaat stellt die räumliche Bezugsebene der Tätigkeit aller anderen Interviewten dar.

Mit Blick auf die Passgenauigkeit der Ergebnisse für die Bearbeitung der Fallstudien in Berlin, Düsseldorf und Hamburg wurden mit Ausnahme eines genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens in Kempten ausschließlich Akteurinnen und Akteure in Großstädten bzw. in den Stadtstaaten Bremen und Hamburg für die Interviews ausgewählt. Mit dem für die Studie gewählten Interview-Sample wurden überwiegend angespannte, jedoch auch einige weniger angespannte Wohnungsmärkte in West- und Ostdeutschland erfasst. In allen ausgewählten Städten/Stadtstaaten gibt es Erfahrungen mit Zuwanderung, wobei die Anteile der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in den ausgewählten westdeutschen Städten deutlicher höher als in den ostdeutschen Städten liegen.[15] Für die Auswahl der ostdeutschen Städte war ausschlaggebend, dass sie über eine wachsende Bevölkerung und mit den westdeutschen Städten vergleichbare strukturelle Voraussetzungen für die Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten verfügen (z. B. Mangel an bezahlbarem Wohnraum, Bündnisse oder Kooperationsvereinbarungen zur Wohnraumversorgung Geflüchteter, Inanspruchnahme/Entwicklung von Wohnungsbauförderprogrammen zur sozialen Wohnraumversorgung, Entwicklung kommunaler Steuerungsinstrumente im Handlungsfeld).[16]

[13] Diese Interviews mit den Mulitplikatorinnen und Multiplikatoren und wissenschaftlichen Agierende wurden von den verantwortlichen Wissenschaftlerinnen der Forschungspartner ILS und UrbanPlus gemeinsam durchgeführt, die folgenden Interviews wurden jeweils von einem der beiden Forschungspartner durchgeführt.

[14] Diese verteilten sich wie folgt auf die verschiedenen Gruppen: Kommunalverbänden (2), wohnungswirtschaftliche Verbände (3), Forschung (4), Fachverwaltungen in den Bereichen soziale Wohnraumversorgung und Integration (7), Wohnungswirtschaft (7) und zivilgesellschaftliche Organisationen bzw. Verbände (6).

[15] Interviews in angespannten oder teilräumlich angespannten Wohnungsmärkten wurden in München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Offenbach, Hamburg, Bremen, Potsdam und Leipzig geführt; Interviews in weniger angespannten Wohnungsmärkten adressierten Akteurinnen und Akteure in Augsburg, Kempten, Nürnberg, Lübeck, Kiel und Cottbus.

Die Interviews, die rund 1-1,5 Stunden dauerten, folgten einem Leitfaden mit sechs Kernfragen sowie einer Reihe von Vertiefungsfragen, die entsprechend der unterschiedlichen Arbeitskontexten der Interview-Zielgruppen modifiziert wurden. Die Kernfragen lauteten:

1. Vor welchen Herausforderungen stehen die kommunalen, privaten und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen bei der Wohnraumversorgung und Integration von Migrantinnen und Migranten (insbesondere von Geflüchteten)?

2. Welche Belegungspolitiken und -instrumente nutzen die kommunalen, privaten und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in diesem Kontext, mit welchen Zielen und Effekten?

3. Was bedeutet „faires Vermieten", wie hängt dies mit Diversitätsmanagement zusammen und wie wird es nachvollziehbar für Außenstehende?

4. Welche Veränderungen in den internen Strukturen/in den Alltagsaufgaben von Wohnungsunternehmen bringt die wachsende Anforderung mit sich, zur Wohnraumversorgung von Bewerberinnen und Bewerbern mit Migrationshintergrund?

5. Wie können die Kommunen die Wohnungsunternehmen (u. a. vor dem Hintergrund ihrer verschiedenen Gesellschaftsformen) durch neue Steuerungsformen auf kommunaler oder Quartiersebene unterstützen, unter Beteiligung von Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft?

6. Welches sind zentrale zukünftige Herausforderungen und notwendige Schritte, um die Zugänglichkeit von Wohnraum für Migrantinnen und Migranten zukünftig weiter zu verbessern? Was braucht es hierfür seitens der unterschiedlichen Beteiligten, insbesondere der Wohnungswirtschaft?

Die Befunde aus den Interviews wurden entlang zentraler Thesen aufbereitet. Auf Basis der Interviewergebnisse sowie der in der Folge der Interviews erweiterten Literaturauswertung wurden darüber hinaus zwölf Steckbriefe zu Beispielen „Guter Praxis" in kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen sowie Kommunen erstellt (siehe Anhang).

Für die Kurzdarstellung von Vergabepraktiken und Mischungsstrategien in den Niederlanden, in Frankreich und Österreich wurden im Rahmen dieser Studie keine empirischen Erhebungen durchgeführt. Sie basieren überwiegend auf vorangehenden Forschungsarbeiten der Autorinnen dieser Studie sowie von Dr. Christine Barwick (Centre Marc Bloch, Berlin) als weiterer Expertin im Forschungsfeld.

Die anschließende Wahl der drei Fallstudien für eine tiefergehende Analyse – Berlin, Düsseldorf und Hamburg – erfolgte im Sinne eines ‚most-similar designs' (Jahn 2011) zugunsten von Städten, die deutliche Gemeinsamkeiten aufweisen, um damit eine Erklärung von Unterschieden in der Wirkungsweise ihrer Governancestrukturen zu erleichtern. Eine wichtige Gemeinsamkeit sind die in diesen drei Städten bzw. Stadtregionen zunehmend angespannten Wohnungsmärkte. Alle drei Fallstudienstädte sind darüber hinaus schon seit Jahrzehnten von Migration und zunehmender Diversität geprägt. Die Fluchtzuwanderung der letzten Jahre trifft dabei auf besondere Engpässe in der quantitativen und qualitativen langfristigen Wohnraumversorgung. Bezüglich der Governancestrukturen weisen die Untersuchungsgebiete jedoch Unterschiede auf, denn die drei untersuchten Städte sind mit ihrer räumlichen Lage in unterschiedlichen Bundesländern von unterschiedlichen (Wohnungs-) Politiken und lokalen Umgangsstrategien mit Diversität geprägt.

Zur Analyse der Belegungspraxen in den drei Städten wurden neben einer ausführlichen Dokumentenanalyse zu den zentralen Charakteristika und Prozessen der Wohnungsmärkte in jeder Fallstudie Interviews mit Vertreterinnen und Vertretern verschiedener institutioneller Wohnungsanbieter – städtisch, privatwirtschaftlich sowie genossenschaftlich – geführt. Im Fokus dieser insgesamt 47 Einzel- und teilweise Gruppeninterviews standen unternehmerische Ziele im Umgang mit Diversität und ihre Umsetzung, Belegungsstrategien und Priorisierung von Bedarfsgruppen sowie sozialräumliche Kooperationen und Umgangsformen mit nachbarschaftlichen Konflikten. Darüber hinaus wurden in insgesamt 28 Interviews Akteurinnen und Akteure aus Politik und Verwaltung, wohnungswirtschaftlichen Verbänden, Zivilgesellschaft und Forschung auf Landes- und kommunaler Ebene (Antidiskriminierungsbüros und -Beratungsstellen, Wohnungsämter, Mietervereine, NGOs, Migrantenorganisationen etc.) ebenfalls zum Status Quo und zu den Bedarfen am Wohnungsmarkt, der lokalen Beratungslandschaft sowie sozialräumlichen Kooperationen befragt[17]. Auch die Interviews in den drei Fallstudienstädten orientierten sich somit an den bereits benannten Kernfragen, die für die Analyse auf Bundesebene im Fokus der Interviews standen. Insgesamt wurden somit 81 Interviews geführt, die die empirische Basis der vorliegenden Studie bilden. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der Einzelinterviews im Laufe der empirischen Analyse in drei fallstudienbezogenen Fokusgruppen mit insgesamt 29 Teilnehmenden rückgekoppelt und gemeinsam diskutiert.

Vorläufige Ergebnisse des Forschungsprojektes wurden in der fachöffentlichen Veranstaltung „Mangel fair verwalten? Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten" im Juni 2019 in Berlin zur Diskussion gestellt. Ergebnisse dieses Fachdialogs wurden in den Abschlussbericht der Studie einbezogen.

Wesentliche Meilensteine wurden darüber hinaus im gesamten Forschungsprozess im Team der beiden beteiligten Institute diskutiert. Dies erfolgte in Telefonkonferenzen sowie in mehrmaligen gemeinsamen Arbeitssitzungen. Der Projektstand wurde im Projektverlauf darüber hinaus regelmäßig mit dem Auftraggeber rückgekoppelt. Beide Formen der Reflexion des eigenen Forschungsstandes haben sich für den Projekterfolg als sehr gewinnbringend erwiesen.

[16] Zur spezifischeren Situation von Klein- und Mittelstädten vgl. Reimann et al. 2018.

[17] Eine Vergleichbarkeit wird jedoch dadurch leider etwas erschwert, dass in Hamburg ein Interview weder mit dem großen städtischen Wohnungsunternehmen noch mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen möglich war.

4 Belegungs- und Diversitätspolitik in Deutschland: Herausforderungen und gute Praxis

4.1 Einleitung

Ziel dieses – bundesweit orientierten – Forschungsbausteins ist es, die wesentlichen Heraus-forderungen zu identifizieren, die institutionelle Wohnungsanbietende und andere im Handlungsfeld relevante Akteurinnen und Akteure aktuell bei der Wohnraumversorgung und sozialräumlichen Integration von Menschen mit Migrationshintergrund wahrnehmen. Dabei werden Beispiele unterschiedlicher Strategien der Belegungspolitik und des institutionellen Wandels[18] der Diversitätspolitik von Wohnungsunternehmen dokumentiert und regionalspezifische Herausforderungen und gute Praxis identifiziert und genauer ergründet. Zu welchen Lösungsansätzen greifen die Akteurinnen und Akteure, welche Handlungsspielräume können genutzt werden? In einer akteursübergreifenden Perspektive werden die Rollen verschiedener für die Wohnraumversorgung verantwortlicher Akteurinnen und Akteure betrachtet. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich werden kommunale, genossenschaftliche und privatwirtschaftliche Unternehmen in den Blick genommen und der Frage nachgegangen, wie diese ihre Kooperations- und Vernetzungsstrukturen mit den Kommunen, Intermediären und anderen zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteuren gestalten. Im Fokus der Untersuchung stehen dabei die praktizierten Belegungsstrategien: Welche Instrumente kommen zum Tragen und ggfs. welche Mischungsstrategien? Setzen die verschiedenen Anbietenden ein Diversitätsmanagement im Unternehmen ein? Was bedeutet „faires Vermieten" für welche Akteurinnen und Akteure und wie wird es gelebt?

Im Zentrum des Kapitels stehen die Analyse und wissenschaftliche Einordnung der empirischen Ergebnisse. Auch fließen hier Strategien und Projekte ein, die als ‚gute Praxis' im konkreten Umgang mit den genannten Herausforderungen bewertet wurden (siehe dazu auch Steckbriefe im Anhang).[19] Mit dem Ziel, Alternativen zu den in Deutschland etablierten Praktiken zur Wohnraumversorgung und Integration von Migrantinnen und Migranten aufzuzeigen und zu diskutieren, wird anschließend Einblick in entsprechende Vergabepraktiken und Mischungsstrategien in den Niederlanden, in Frankreich und Österreich gegeben (4.3).

[18] Um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum ‚fair zu verwalten' bedarf es bei den Kommunen wie den Wohnungsunternehmen eines institutionellen Wandels im Sinne einer kritischen Überprüfung und diversitätsorientierten Veränderung innerer Organisationskulturen, Organisationsstrukturen und Verfahren (Schiller-Merkens 2008).

[19] ‚Gute Praxis', die für das Handlungsfeld relevant, aber nicht unmittelbar den sonstigen empirischen Befunden zuzuordnen ist, findet sich in Anhang 1. Die Darstellung ‚guter Praxis' erhebt dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.2 Herausforderungen und gute Praxis bei der Wohnraumversorgung und sozialräumlichen Integration von Migrantinnen und Migranten

Die Analyse der in den Expertinnen und Experten benannten Herausforderungen und Lösungsansätze belegt die Katalysatorenfunktion, die die Zuwanderung und Wohnraumversorgung Geflüchteter für die (Weiter-)Entwicklung institutioneller Praktiken von Wohnungsunternehmen (und anderen für die soziale Wohnraumversorgung verantwortlichen Akteurinnen und Akteure) haben kann. Gleichzeitig wird deutlich, in welchen Spannungsfeldern sich aktuell entscheidet, ob Migrantinnen und Migranten Zugang zu Wohnraum erlangen. Im Verlauf der Analyse bestätigte sich, dass die Quantitäten verfügbaren Wohnraums nicht das allein ausschlaggebende Kriterium für die Zugänge von Menschen mit Migrationshintergrund zum Wohnungsmarkt darstellen. Vielmehr bestimmen Mischungsstrategien auf der Quartiersebene und kleinräumiges ‚social engineering' mit dem Ziel „sozial stabiler Bewohnerstrukturen" sowie persönliche Zuschreibungen zum Wohnverhalten von Migrantinnen und Migranten die Frage des Zugangs maßgeblich mit.

In den folgenden Abschnitten dieses Unterkapitels werden zunächst zentrale Herausforderungen in der Verfügbarkeit und Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes analysiert (4.2.1). Dem folgen eine Auseinandersetzung mit sozialräumlichen Strategien und Belegungsmanagement von Wohnungsunternehmen (4.2.2) und den unterschiedlichen Perspektiven von Wohnungsunternehmen und Zivilgesellschaft auf ‚faires Vermieten' (4.2.3). Abschließend werden Governancestrukturen dargestellt, die für die soziale Wohnraumversorgung v. a. geflüchteter Menschen relevant sind (4.2.4).

4.2.1 Zentrale Herausforderungen in der Verfügbarkeit und Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum stellt die zentrale Hürde für die Wohnraumversorgung von Menschen mit Migrationshintergrund dar. Neben der Verfügbarkeit geht es jedoch auch um eine Priorisierung bei der Vergabe verfügbaren Wohnraums, die derzeit insbesondere Migrantinnen und Migranten benachteiligt.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wird von der Mehrzahl der befragten Akteurinnen und Akteure als größte Herausforderung und gleichzeitig Ausgangspunkt jeder Auseinandersetzung mit der Aufgabe der Wohnraumversorgung und sozialräumlichen Integration von Migrantinnen und Migranten gesehen. Es geht also – so die Feststellung etlicher Interviewpartnerinnen und -partner – um eine „faire Verwaltung von Mangel". Betroffen von der Mangelsituation sind vor allem städtische Ballungsräume. Diese Wahrnehmung entspricht den Befunden, die sich in aktuellen fach- und wohnungspolitischen Diskursen abbilden (GdW 2015a/2018, DV 2015, Schader-Stiftung 2017). Insbesondere im Kontext der Wohnraumversorgung Geflüchteter – und damit einer spezifischen Gruppe Zugewanderter – wird die wachsende Diskrepanz sichtbar, die zwischen der Anzahl und Passfähigkeit verfügbarer Wohnungen (auch in großen Beständen einzelner institutioneller Anbietender) sowie dem aktuellen Bedarf sich zunehmend diversifizierender Bedarfsgruppen für bezahlbaren Wohnraum besteht. Hinsichtlich der mangelnden Passfähigkeit von Wohnraum wird von kommunaler und wohnungswirtschaftlicher Seite das Fehlen großer familiengerechter Wohnungen in den meisten Bestandsstrukturen hervorgehoben.[20]

Die Verknappung bezahlbaren Wohnraums resultiert aus dem bundesweit kontinuierlichen Rückgang an Belegungsbindungen sowie den marginalen Fluktuationsraten im sozialen Wohnungsbau und anderen bezahlbaren Marktsegmenten. Darüber hinaus bleibt ungeachtet der in allen Bundesländern und Stadtstaaten aufgelegten Förderprogramme für sozialen Wohnungsbau die Neubautätigkeit in diesem Marktsegment unzureichend. Daher sind sich die befragten Akteurinnen und Akteure in der folgenden Einschätzung einig: *„Das Hauptproblem ist die soziale Frage [im Wohnungsbau], also der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, und nicht die Frage nach der Nationalität"* (IP04).

Bezogen auf die Herausforderungen, die sich durch die mangelnde Verfügbarkeit bezahlbaren/geförderten Wohnraums in den Großstädten, und v. a. deren innerstädtischen Quartieren, bei der Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten stellen, unterscheidet sich die Wahrnehmung der verschiedenen Akteursgruppen wenig. Da (insbesondere neuzugewanderte) Migrantinnen und Migranten zwar nicht ausschließlich, aber überwiegend, auf Zugang zu gefördertem Wohnraum angewiesen sind (Hallenberg et al. 2018, Hartung 2014, Reimann 2018), werden neben dem Mangel an Wohnungen bzw. an Neubau im geförderten Wohnraum weitere Faktoren benannt, die Herausforderungen für ihre Versorgung mit Wohnraum darstellen: Der bundesweite Anstieg im Mietniveau führt zu zusätzlichen Zugangsbarrieren und Wohnungsverlusten bzw. Barrieren für einen Wohnungswechsel. Wohnungswirtschaftliche Verbände beobachten, dass *„der damit einhergehende Rückgang an Fluktuation dazu führt, dass institutionelle Wohnungsanbieter in manchen Regionen kaum noch mit Angeboten auf den Markt treten"* (IP24). Die Wohnraumversorgung für beim Marktzugang benachteiligte Gruppen wird dadurch sowohl auf der Ebene der kommunalen sozialen Wohnraumversorgung als auch auf der Ebene individueller Wohnungssuche zusätzlich erschwert. Der Bedarf einer beschleunigten Neubautätigkeit ist vor diesem Hintergrund unbestritten. Sie ist erklärtes Ziel aller hier beteiligten kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Akteurinnen und Akteure und wird als Lösungsansatz für die Versorgungsengpässe und als Potential für die Umsetzung von Strategien für eine soziale Mischung in Quartieren und *„funktionierende Nachbarschaften"* gesehen. Der Begriff „funktionierende" Nachbarschaften wird dabei ebenso wie „gesunde" Mischung von den befragten Wohnungsunternehmen als handlungsleitende Zielstellung angegeben, ohne Kriterien zu definieren, was damit gemeint ist.

[20] Zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure weisen mit Blick auf die langfristige Vermietbarkeit auf das Potential innovativer Wohnformen hin, wie z. B. Angebote zu Cluster-Wohnen und Wohnraum mit flexiblen Grundrissen.

Gleichzeitig beschreiben jedoch v. a. die kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Akteurinnen und Akteure massive strukturelle Hürden in der Umsetzung von Neubauvorhaben. An erster Stelle steht dabei die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum (BBSR 2017; bodenpolitische Fachdialoge, z. B. Netzwerk Mieten & Wohnen e. V. 2018). Weiter behindern steigende Baukosten und die Dauer von Verfahren (z. B. Erstellung von Bebauungsplänen und Baugenehmigungen) zügigen Neubau. Befragte aus Kommunen und Wohnungsunternehmen weisen in diesem Kontext überwiegend auch auf die Konkurrenz kommunaler und gemeinnütziger Wohnungsunternehmen mit privaten Investorinnen und Investoren um Baugrund hin, die als kaum mehr zu überwindende Hürde bewertet wird. Strategisch wird hier auf Modelle der Konzeptvergabe anstelle einer ausschließlichen Vergabe an Meistbietende verwiesen, die inzwischen bundesweit das Interesse der Kommunen findet. Vertreterinnen und Vertreter der Kommunen, zum Teil auch der Wohnungswirtschaft, benennen als Hürde für zügigen Neubau weiter die Überforderung institutioneller Wohnungsanbietender, nach jahrzehntelang nicht erfolgter Bautätigkeit ‚ad hoc' große Neubauvolumen zu erstellen. Die geforderten Neubaugeschwindigkeiten sowie innovative bauliche Lösungen werden aus der Perspektive der Wohnungswirtschaft und einiger Vertreterinnen und Vertreter der Kommunen auch durch geltende gesetzliche Vorschriften, Normen und Standards für Wohnen (z. B. im Bereich von Barrierefreiheit, Energiestandards, Mindestraumgrößen, Brandschutz) erschwert bzw. gänzlich verhindert. Als ein Beispiel unter vielen kann daher die Feststellung eines genossenschaftlichen Akteurs, es fehle die *„Möglichkeit, flexibler mit Problemlagen umzugehen und mehr Unterstützung, auch bei der „Umgehung" von rechtlichen Vorschriften, die vielfach alles nur verkomplizieren"* gewertet werden. Dies illustriert er mit dem Beispiel, dass die Genossenschaft *„z. B. keine Baugenehmigung ohne Barrierefreiheit für ein Gebäude bekommen habe, das sie für Geflüchtete bauen wollte. Die Vorschriften zur Barrierefreiheit hätten dann aufgrund der Hanglage das Gebäude um ein Vielfaches verteuert und damit unrentabel gemacht"* (IP01).

Wo geförderter Neubau aktuell stattfindet, wird von den Wohnungsunternehmen aus Rentabilitätsgründen von einer Priorisierung benachteiligter Gruppen abgesehen, soweit nicht die gewählte Wohnraumförderung oder kommunale Verträge oder Mietenbündnisse entsprechende Quoten vorsehen. Die zu erfüllenden Quoten betreffen die Wohnraumversorgung von Menschen mit Berechtigung auf Wohnraum im geförderten Wohnungsbau, spezifische Bedarfsgruppen wie Alleinerziehende, Migrationsgeschichte/Herkunft werden dabei jedoch nicht thematisiert. In einigen Neubauvorhaben mit sozialem Wohnungsbau wird zudem versucht, die Rentabilität durch den Tausch von Belegungsbindungen zu erhöhen (IP16, IP24).

Prinzipiell haben Förderprogramme für sozialen Wohnungsneubau das Potential, strukturell passfähigen Wohnraum für bestimmte migrantische Milieus anzubieten, insbesondere wenn sie explizit Wohnungsgrößen fördern, die den Bedarf großer Familien decken: Die Stadt Leipzig z. B. hat mit der sächsischen Wohnraumförderung, die explizit den Bau großer Wohnungen unterstützt, seit Programmstart im Jahr 2017 bereits 21 Verträge mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern, der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft, einer Genossenschaft und anderen Partnerinnen und Partnern geschlossen. Die in diesem Kontext geförderten 261 Wohnungen weisen mit einem Fokus auf große Wohnungen (mit fünf bis zu sieben Zimmern) einen für den geförderten Wohnungsbau in Deutschland absolut untypischen Wohnungsschlüssel auf (Stadt Leipzig 2019). Die Relevanz eines solchen Ansatzes für die Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten verdeutlicht die Aussage der Leitung eines Wohnungsamts: *„Also bei 6-7 Personenhaushalten sind Wartezeiten von 5-6 Jahren durchaus nicht unüblich, eher länger, und da sind natürlich kinderreiche Familie in ihrer Situation besonders betroffen"* (IP18). So führt die Verknappung von bezahlbarem Wohnraum bei bereits länger in Deutschland lebenden Migrantinnen und Migranten häufig dazu, in überbelegten Wohnungen zu leben. Bei geflüchteten Familien führt sie dazu, teils über Jahre hinweg in Erstunterkünften verbleiben zu müssen und dies unter Umständen in unterschiedlichen Einrichtungen.

Eine Priorisierung der Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten in Neubauprojekten findet überwiegend im Rahmen von Pilotprojekten zur Unterbringung Geflüchteter und auch zur Wohnraumversorgung von Sinti und Roma statt.[21] In diesem Kontext werden z. B. serielle Konzepte für wohnungsähnliche und wiedervermietbare Formen von Gemeinschaftsunterkünften wie die „Modularen Unterkünfte" (MUFs) in Berlin erprobt. Weitere Beispiele für mit Neubau verbundene Lösungsansätze sind Wohnprojekte, in denen Geflüchtete und andere spezifische Bedarfsgruppen zusammenwohnen, wie beim „Wohnen für alle" in München, das Studierenden und Geflüchteten für eine begrenzte Zeit Wohnraum bietet.

Die aktuelle Zuwanderung macht sichtbar: Nicht alle institutionellen Wohnungsanbietenden stellen sich der Herausforderung, zur sozialen Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten beizutragen.

Eine weitere Herausforderung, die nach Angabe aller Befragten besteht, ist das unterschiedliche Maß, in dem sich die verschiedenen institutionellen Wohnungsanbietenden an der Wohnraumversorgung und sozialräumlichen Integration von Migrantinnen und Migranten beteiligen. Die Leitung eines Wohnungsamtes sieht darin eine *„Zweiteilung des Wohnungsmarktes"*, in dem v. a. marktführende private Wohnungsunternehmen sich aus gesellschaftlicher Verantwortung, z. B. durch frühzeitige Rückzahlung von Darlehen, zurückziehen. *„Es gibt diejenigen, die meines Erachtens noch einen sozialen Auftrag verfolgen. Dazu gehören vor allen Dingen die [Wohnungsanbieter; Anmerkung der Autorinnen] mit städtischer Beteiligung, (…) und es gibt die Privatgesellschaften, die sich – und das ist die andere Seite der Wahrheit – auch massiv aus dem Markt der Sozialwohnungen zurückziehen"* (IP18). Die Frage, welche individuellen oder gemeinsamen Herausforderungen es für institutionelle Wohnungsanbietende in diesem Kontext gäbe, beantwortet die Leitung eines anderen Wohnungsamts entsprechend hart: *„Es gibt er-*

[21] In NRW wurde ein entsprechendes Programm zur gezielten Förderung des Neubaus für die Zielgruppe Geflüchteter aufgesetzt. Dieses wurde jedoch von einigen Kommunen bewusst nicht in Anspruch genommen, um eine wohnräumliche Konzentration Geflüchteter zu vermeiden (vgl. Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) des Landes Nordrhein-Westfalen; vgl. Dymarz et al. 2016).

hebliche Unterschiede zwischen großen kommerziellen/privaten, genossenschaftlichen und städtischen Wohnungsanbietern und somit keine gemeinsamen oder gemeinsam zu bewältigenden Herausforderungen in diesem Handlungsfeld" (IP15).

Wohnungswirtschaftliche und kommunalpolitische Verbände versuchen dies zugunsten ihrer Mitgliedsunternehmen positiver zu beschreiben, mit Verweis auf von der Wohnungsmarktlage und vom Typus der privaten Wohnungsunternehmen abhängigem Handeln einzelner Akteurinnen und Akteure: So gäbe es z. B. in entspannten Wohnungsmärkten im Ruhrgebiet Beispiele für gute Kooperation zwischen Kommune, kommunalen und großen privaten Wohnungsunternehmen. Pilotprojekte zur Wohnraumversorgung benachteiligter Gruppen und aktuell insbesondere Geflüchteter existieren auch in den Beständen der marktführenden privaten Unternehmen sowie in angespannten Wohnungsmärkten. Schwer identifizierbar – so die Position befragter Akteurinnen und Akteure aus der Forschung – sei jedoch, inwieweit es sich dabei um institutionellen Wandel in der Bestandsentwicklung insgesamt handle oder eher um Elemente der ‚Corporate Social Identity': *„Es gilt die Diskrepanz zwischen ‚policy as written' und ‚policy as performed' aufzudecken. An genau dieses Thema kommt man unglaublich schwer heran"* (IP9). So verweisen zwei der befragten kommunalen Vertreterinnen und Vertreter explizit darauf, Kooperationen mit einem großen privaten Wohnungsunternehmen eher zu vermeiden, da das Unternehmen bei der Vermietung an Geflüchtete oder andere Migrantinnen und Migranten zwar darauf achte, diese Haushalte in den Beständen zu streuen, gleichzeitig aber für diese Bedarfsgruppe überwiegend Wohnraum in sogenannten „Schrottimmobilien" zur Verfügung stelle. Insgesamt wurde für angespannte Wohnungsmärkte die Existenz verbindlicher Kooperationen mit großen privaten Wohnungsanbieter eher verneint. Entsprechend seien – so eine Position aus einem Kommunalverband – mittelständische (v. a. Familien-)Unternehmen und gemeinwohlorientierte Wohnraumanbietende stärker als bisher für Kooperationen zur Wohnraumversorgung benachteiligter Gruppen in den Blick zu nehmen (IP 27).

Auch genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen wird aufgrund des weiterhin geringen Anteils von Migrantinnen und Migranten und aktuell Geflüchteten an der Mitgliederzahl zugeschrieben, sich mit dem Argument des Genossenschaftsgesetzes und ihrer Satzungen (Grundsatz der Gleichbehandlung) einer Verantwortungsübernahme in diesem Handlungsfeld weitgehend zu entziehen. Genossenschaften berufen sich bei diesem *‚closed shop'*-Verhalten insbesondere auf ihre meist langen Wartelisten, über die Mitglieder ein satzungsgemäßes Anrecht auf Versorgung mit Wohnraum haben. Diese Wahrnehmung beruht, wie die vorliegende Analyse zeigt, jedoch teilweise auf mangelndem Wissenstransfer: Bundesweit gehören einige Genossenschaften, die sich seit Jahrzehnten mit der Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten und der Integration dieser Bedarfsgruppe im genossenschaftlichen Selbstverständnis beschäftigen, zu den Vorreiterinnen und Vorreitern der Wohnraumversorgung Geflüchteter. Ihre Praxis reicht dabei von einem Probewohnprojekt, das fast ausschließlich erfolgreiche Übergänge Geflüchteter in den regulären Wohnungsmarkt verzeichnet (Trave e.G. in Lübeck) bis zur Übernahme der dezentralen Unterbringung Geflüchteter für Kommunen (siehe Steckbriefe 3 und 7 im Anhang).

Die größte Verantwortung bei der Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten – so stimmen die befragten Akteurinnen und Akteure überein – übernehmen die kommunalen bzw. in den Stadtstaaten die Landeswohnungsunternehmen. Diese stehen damit insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten mit großen Bevölkerungsanteilen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, unter besonderem Handlungsdruck.

Konkurrenzen und Versorgungsengpässe zeigen sich vor allem in angespannten Wohnungsmärkten. Fluchtbedingte Wohnungsnot macht die Diversifizierung von Wohnungsnot sichtbarer und verschärft bereits existierende Konkurrenz beim Zugang zum sozialen Wohnungsbau.

Wo Versorgungsengpässe sich verschärfen, steht in besonderem Maße die Frage nach Gleichbehandlung auf dem Wohnungsmarkt im Raum. Die aktuelle Wohnraumverknappung für auf dem Markt benachteiligte Gruppen ist dabei nicht ausschließlich auf die aktuellen Zuwanderungsprozesse zurückzuführen. Entsprechend stellt sich die Frage nach Gleichbehandlung auf dem Wohnungsmarkt längst nicht mehr nur bezüglich unterschiedlicher Herkunft. Auch andere am Wohnungsmarkt benachteiligte und häufig diskriminierte Gruppen wie Alleinerziehende, Rentnerinnen und Rentner, Studierende, chronisch oder Suchtkranke und Obdachlose stehen zunehmend in Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum (vgl. Albrecht/Riegger 2016, Schader-Stiftung 2017). Bestätigt werden diese Befunde auch durch neue Bündnisse im zivilgesellschaftlichen wohnungspolitischen Diskurs. So stellt der vom Paritätischen und dem Deutschen Mieterbund 2018 veranstaltete inklusionsorientierte „Alternative Wohngipfel" (Berliner Mieterverein e. V. o.J.), den zahlreiche mietenpolitische Initiativen und auch MSOen unterstützen, eine neue Ebene und Vernetzungsstruktur im Handlungsfeld dar und verdeutlicht, dass Migrantinnen und Migranten aufgrund ihrer Haushaltsstruktur häufig auch von Mehrfachdiskriminierung betroffen sind.

Den erschwerten Zugang von Migrantinnen und Migranten zum Wohnungsmarkt belegen darüber hinaus die kommunalen Daten zur Wohnungsnot. Beispielsweise waren in der Landeshauptstadt München im Jahr 2018 laut Amt für Wohnen und Migration ca. 50 Prozent der Personen, die mit höheren Dringlichkeitsstufen Anspruch auf Wohnraum über das Belegungsrecht der Kommune hatten, Ausländerinnen und Ausländer. Darüber hinaus waren ca. 70 Prozent der 8.800 Wohnungslosen in München ausländische Personen. Die Zahl der wohnungslosen (und damit in der Regel mehrfach diskriminierten) Ausländerinnen und Ausländer hat sich seit 2015 in München verdoppelt (Amt für Wohnen und Migration 2018). Die im Rahmen des Projekts geführten Interviews unterstreichen diese Entwicklung auch für andere Städte.

In welchem Ausmaß wohnungswirtschaftliche Akteurinnen und Akteure die Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten und im Besonderen von Geflüchteten als besondere Herausforderung im Belegungs- und Sozialmanagement erleben, ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Festzuhalten ist dabei – so die einheitliche Wahrnehmung der interviewten Akteurinnen und Akteure – dass sich der Versorgungsengpass bei der Wohnraumversorgung Geflüchteter nicht länger auf angespannte Wohnungsmärkte beschränkt. Vielmehr beklagen – ungeachtet

partieller Leerstände – zunehmend auch Kommunen mit weniger angespannten Wohnungsmärkten einen eklatanten Mangel an sozialem Wohnraum.

Der Schwerpunkt aktueller Zuwanderungsprozesse führt zu einem Fokus der Aufmerksamkeit auf die Versorgung Geflüchteter mit Wohnraum. Strukturelle Benachteiligungen bei der Wohnraumversorgung anderer Zuwanderungsgruppen werden derzeit kaum thematisiert.

Sowohl in angespannten als auch in entspannten Wohnungsmärkten tritt – diesen Schluss lassen die Ergebnisse der hier geleisteten empirischen Untersuchung zu – die Wahrnehmung der Benachteiligung bereits in Deutschland lebender oder aus anderen als Fluchtgründen zugewanderten Migrantinnen und Migranten in den Hintergrund. Strukturelle Benachteiligungen, die ihre Zugänge zum Wohnungsmarkt erschweren, laufen somit zunächst Gefahr, sich zu verschärfen. Die beteiligten MSOen kritisieren diese Entwicklung als Interessenvertreterinnen und -vertreter scharf. Sie weisen z. B. darauf hin, dass *„viele Schwarze Menschen*[22] *Wohnungen ausschließlich über Freunde und Bekannte, E-Mail-Verteiler oder Social Media, wie Facebook, finden"* (IP23) und darauf, dass *„auch in Berlin seit zwei Jahren eine stetig wachsende Facebook-Gruppe „New wave in Berlin" existiert mit knapp 2.400 Mitgliedern [Anm. der Autorinnen: Stand Ende 2018], in der sich die türkische Community gegenseitig bei der Wohnungssuche unterstützt und Angebote teilt"* (IP24).[23] Diese Konfliktlage kann aus der Perspektive der befragten Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler allerdings auch als Potential betrachtet werden: Das (fach)öffentliche Interesse an den Barrieren, die Geflüchtete bei der Wohnraumsuche erfahren – so die These – erhöhe die Wahrscheinlichkeit, dass die generelle Diskriminierungssituation von Migrantinnen und Migranten auf dem Wohnungsmarkt zum Forschungsgegenstand wird. Die Herausforderung in diesem Handlungsfeld bestehe allerdings darin, sowohl die generelle Situation von Menschen mit Migrationshintergrund auf dem Wohnungsmarkt nochmals stärker herauszustellen, als auch die spezifischen Hürden Geflüchteter beim Zugang zu Wohnraum sichtbar zu machen und entsprechende Handlungsempfehlungen zu entwickeln, die die jeweils anderen Gruppen nicht benachteiligen.

Auf der Ebene des Wohnraumangebots sind – wie bereits angeführt – insbesondere die Unternehmensgröße und die Struktur der Bestände entscheidend dafür, ob sich Unternehmen auch in angespannten Wohnungsmärkten die Wohnraumversorgung Geflüchteter *„integriert ins normale Geschäft"* (IP03) meinen ‚leisten' zu können. Weitere entscheidende Faktoren sind der lokale Wohnungsmarkt und positive oder negative Vorerfahrungen mit früheren Zuwanderungsgenerationen/migrantischen Haushalten. Diese Befunde können dahingehend interpretiert werden, dass die großen privaten Anbietenden sowohl von den Bestandsgrößen als auch von der Diversität ihrer Bestände her teilweise bessere Voraussetzungen für diesen Auftrag der Wohnraumversorgung haben, als manche städtische Unternehmen. Diese Interpretation bestätigt die folgende Position aus der Wohnungswirtschaft, in der betont wird, *„der Versorgungsauftrag stelle für kommunale Wohnungsunternehmen mit ihren marginalen Fluktuationsraten und der Verpflichtung zur sozialen Wohnraumversorgung eine größere Herausforderung dar als für andere große Unternehmen"* (IP04).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass als Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung und sozialräumlichen Integration von Migrantinnen und Migranten aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive, das defizitäre Wohnungsangebot und die – im folgenden Abschnitt ausführlicher diskutierte – Bestandsstabilisierung den höchsten Stellenwert haben.

4.2.2 Zugang zu Wohnraum gestalten: Sozialräumliche Strategien und Belegungsmanagement von Wohnungsunternehmen

Vor dem Hintergrund, unvorbereitet in einem sehr kurzen Zeitraum eine große Zahl geflüchteter Menschen zunächst unterbringen und dann mit regulärem Wohnraum versorgen zu müssen, haben sich seit 2015 viele Kommunen/Stadtstaaten neue Zugänge für die soziale Wohnraumversorgung erschlossen. So wurden bei städtischen Unternehmen und vereinzelt auch Genossenschaften größere Wohnungskontingente mit Belegungsrechten gesichert, v. a. über Kooperationsvereinbarungen zur Unterbringung Geflüchteter oder im Kontext von aktualisierten Wohnraumversorgungsgesetzen. Damit wurden für die von diesen Verträgen betroffenen Bestände Steuerungs- und Vergabespielräume der Kommunen/Stadtstaaten hinsichtlich der sozialen Wohnraumvergabe erweitert.

Durch die öffentliche Hand gesteuertes Belegungsmanagement und Belegungsrecht stärkt dezentrale Unterbringung und Transparenz von Verfahren. Für die Selektion von Mieterinnen und Mietern – überwiegend mit dem Ziel „sozialer Mischung" – werden neue Instrumente erprobt.

Kommunen, die Belegungsrechte ausüben, treffen im Zuge ihres Belegungsrechts für Wohnungen i.d.R. nur eine Vorauswahl von drei bis sechs Personen, die den Wohnungsunternehmen auf der Basis transparenter Prioritätensetzungen zur Auswahl vorgestellt werden. Die Kriterien der für die Priorisierung/Vorauswahl zuständigen Verwaltungen (zumeist die Sozialen Wohnhilfen oder für die Wohnraumversorgung Geflüchteter eingerichtete Verwaltungsbereiche) sind Dringlichkeit von Bedarf, d. h. Wohnungsnot, Einkommenslage, Familienstand, Gesundheitszustand und Alter. Wo keine spezifischen Marktsegmente für Geflüchtete existieren, komme – so die Mehrheit der Befragten – offiziell das Merkmal „Herkunft" zunächst nicht zum Tragen. Die erste Priorisierung, unter oft Hunderten von Anspruchsberechtigten, wird dabei zunehmend computerbasiert getroffen. Die engere Vorauswahl für die Wohnungsunternehmen treffen in den hier in den Blick genommenen Kommunen fachlich heterogen be-

[22] Hier wird bewusst die Schreibweise der Initiative Schwarze Menschen in Deutschland (ISD) aufgenommen.

[23] Die Facebook-Gruppe „New-Wave-in-Berlin" ist eine Plattform, auf der sich Türkinnen und Türken, die neu nach Berlin kommen, austauschen und gegenseitig helfen – nicht nur bei der Suche nach Wohnraum, sondern auch bei Fragen der Jobsuche, beim Umgang mit Behörden oder in eher alltäglichen Situationen, wie der Suche nach türkischen Lebensmitteln (Sammann 2019).

setzte Vergabe-Teams in der Verwaltung. Diese Verfahren zielen teilweise explizit (München, Potsdam) auf mehr Transparenz und Gleichbehandlung in der kommunalen Vergabepraxis und – eine entsprechende Streuung der Bestände im Stadtraum vorausgesetzt – auch auf dezentrale Unterbringung ab. Angesichts der Verknappung bezahlbaren Wohnraums ist für den Erfolg solcher Ansätze jedoch zunehmend die Verknüpfung unterschiedlicher Instrumente nötig.

Eine ‚gute Praxis' hat in diesem Bereich u. a. die Stadt Potsdam entwickelt: Mit der Etablierung neuer Instrumente konnten in den vergangenen Jahren neue Mietpreis- und Belegungsbindungen geschaffen werden. So werden Personen mit besonderer Dringlichkeit durch die Ausübung von Benennungsrechten durch die Kommune bei der Wohnungssuche unterstützt. Darüber hinaus wurde im Zuge der Entwicklung eines wohnungspolitischen Konzepts 2015 das „Potsdamer Baulandmodell" eingeführt sowie im Rahmen eines Modellprojekts Verträge zu ‚flexiblen Bindungen' mit den Wohnungsunternehmen abgeschlossen (mehr Informationen, siehe Steckbrief 1 im Anhang).

Kommunen und Wohnungsunternehmen sind sich einig: ‚Social engineering' ist Schlüsselelement des Belegungsmanagements.

Ein *‚social engineering'* scheint für die meisten Kommunen und Wohnungsunternehmen als vermeintlicher Garant für ‚soziale Stabilität' von Nachbarschaften eine unumstößliche Handlungsmaxime zu sein. Im Kontext des verfolgten Mischungsideals (vgl. Kapitel 2.1) existieren dabei mehr oder minder offen gehandelte Quotenregelungen: Sie geben vor, bis zu welchem Anteil migrantischer Bevölkerung Quartiere und Nachbarschaften vermeintlich ‚sozial stabil' bleiben. Ein aus Antidiskriminierungsperspektive besonders kritisch zu diskutierendes Instrument in diesem Kontext ist der in den 1990er Jahren formulierte und die Vergabepraxis der Stadt Frankfurt am Main nach wie vor prägende „Frankfurter Vertrag". Er zielt auf die Vermeidung ethnischer und sozialer Segregation und die Schaffung und Etablierung ethnisch und sozial gemischter Quartiere ab. Die dazu formulierte Quotenregelung legt den Anteil ausländischer Bewohnerinnen und Bewohner auf Gebäudeebene bzw. im näheren Umfeld mit max. 30 Prozent, den Anteil an Sozialhilfeempfängerinnen und -empfängern mit max. 15 Prozent und den Anteil an Aussiedlerinnen und Aussiedlern mit max. 10 Prozent fest. In der Umsetzung verschoben sich diese Anteile in der Vergangenheit häufig zu Ungunsten migrantischer Bevölkerungsgruppen (Lüken-Klaßen 2007: 34). Bemühungen, diesen Vertrag mithilfe des AGG außer Kraft zu setzen, scheiterten bisher.

Dem gegenüber stehen Positionen einzelner Befragter, die der Dringlichkeit von Wohnraumsuche ungeachtet der Herkunft der Wohnraumsuchenden Vorrang geben. Ein kommunaler Vertreter untermalt dies mit der Aussage *„Wir priorisieren nach Dringlichkeit. Und dabei gibt es auch keinen Einheimischenschutz"* (IP15). Gleichzeitig erfordern – so der Ansatz der Landeshauptstadt München – modellhafte Wohnprojekte, in denen die Lebenswelten Geflüchteter und Wohnungsuchender aus der aufnehmenden Gesellschaft unmittelbar aufeinandertreffen, eine soziale Begleitung. ‚Integration' in den Wohnungsmarkt endet aus dieser Perspektive nicht bei der Wohnraumvergabe, sondern wird auch nach Bezug der Wohnung fortgesetzt. Wie dies umgesetzt werden kann, zeigt das Modell der „sozial-ökologischen Hausverwaltung" in München, das die Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner und ihre Beteiligung an bestimmten Aufgaben der Hausverwaltung vorsieht sowie den Mietparteien eine Ansprechperson für alle das Wohnen betreffende Fragen zur Seite stellt (mehr Informationen, siehe Steckbrief 2 im Anhang).

Die Stadt Kempten hat 2015 die Verantwortung für eine dezentrale Unterbringung und Wohnraumversorgung Geflüchteter der BSG Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG übergeben, die seit 2004 kommunale Liegenschaften verwaltet und sich bereits durch die Förderung sozialer Diversität in ihren Beständen ausgezeichnet hatte. Auch bezüglich der Wohnraumversorgung Geflüchteter entwickelte die Genossenschaft ein Konzept für die sozialräumliche Integration verschiedener Einkommensgruppen und von Bewohnerinnen und Bewohnern vielfältiger Herkunft. Ziel dabei war, dass viele der Geflüchteten nach Statuswandel in den Wohnungen verbleiben konnten und darüber hinaus ausgeglichene soziale Strukturen in den Hausgemeinschaften erhalten werden (mehr Informationen, siehe Steckbrief 3 im Anhang).

In Schleswig-Holstein gehen der Städteverband und die Wankendorfer Baugenossenschaft e.G. andere innovative Wege zur weitgehenden Vermeidung von Gemeinschaftsunterkünften und Integration von Geflüchteten in den genossenschaftlichen Wohnungsmarkt. Ein gewerblicher Mustermietvertrag, der inzwischen auch über die Landesgrenzen hinaus zur Anwendung kommt, erleichterte den Zugang der Kommunen zu den Beständen der Genossenschaft. Die wankendorfer stellt jede zehnte freiwerdende Wohnung – auch in nachgefragten Gebieten – zur Verfügung, deren Belegung durch die Kommunen gesteuert wird (mehr Informationen, siehe Steckbrief 4 im Anhang).[24]

4.2.3 ‚Faires Vermieten': Unterschiedliche Kriterien und Praktiken

Testingverfahren weisen seit Jahren die Diskriminierung von Migrantinnen und Migranten auf dem Wohnungsmarkt nach. Im Kontrast dazu steht, dass Wohnungsunternehmen zunehmend eine Praxis ‚fairen Vermietens' für sich beanspruchen.

Versorgungsengpässe besonders in den unteren Preissegmenten erzeugen ein Umfeld, in dem Raum für Benachteiligung oder Diskriminierung entsteht. Die größere Wahlmöglichkeit für die Anbieterseite führt zu einer stärkeren Selektion von Mieterinnen und Mietern und auch die Marktsituation selbst führt zwangsläufig zu Exklusion: Wenn in Ballungsräumen etwa jeder zweite Haushalt berechtigt ist, eine Sozialwohnung anzumieten, können auch computergestützte und/oder an Dringlichkeit orientierte Belegungsverfahren angesichts marginaler Fluktuation und Leerstandsraten in den Sozialwohnungsbeständen schwerlich ‚fair' sein. Somit geht die Exklusion in diesen und anderen Beständen

[24] Hier ist anzumerken, dass im Land Berlin 2018/19 für Neumietverträge für Trägerwohnungen ein Mietwohnvertragsrecht durchgesetzt werden konnte. Vor diesem Hintergrund wäre diese Praxis hier vermutlich kaum übertragbar.

deutlich über die sozialen Gruppen hinaus, die üblicherweise mit Diskriminierung aufgrund bestimmter Merkmale und ihrer Lebenssituation erfahren. Zugleich verschlechtert der Marktdruck den Zugang zu Wohnraum besonders für alle durch das AGG geschützten Gruppen.

Im vergangenen Jahrzehnt zeigten wissenschaftliche Testing-Studien jedoch wiederholt auf, dass Menschen nicht-deutscher Herkunft bzw. mit nicht-deutsch klingendem Namen – unabhängig von ihrem sozialen Status – besonders häufig bei der Bewerbung um Wohnraum Diskriminierung erfahren (vgl. Kapitel 2.2; ADS 2015, BR/Der Spiegel 2017, ADB 2017). In diesem Sinne berichten auch die Befragten aus der Forschung von Erfahrungen Hochqualifizierter bei ihrer Wohnungssuche, *„viele Gastwissenschaftlerinnen und Gastwissenschaftler, die als ‚ausländisch' abgestempelt werden, haben z. B. keine Chance auf dem Wohnungsmarkt, obwohl sie eigentlich ‚Vorzeigemieter' wären!"* (IP11). In einem Fachamt für Wohnen wurde in diesem Kontext mitgeteilt: *„Für internationale Wissenschaftler arbeiten wir, damit wir sie hier mit Wohnraum versorgen können, an einem eigenen, tandem-orientierten Konzept der Wohnungsvermittlung"* (IP16).

Während eine landesweite Antidiskriminierungspolitik v. a. in Berlin dazu beiträgt, die Definition von ‚Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt' zu wohnungswirtschaftlichem Alltagswissen werden zu lassen, bleibt der Begriff ‚fairen Vermietens' dort und andernorts bisher nicht nur für Vermieterinnen und Vermieter häufig vage. Für eine ‚Kultur fairen Vermietens' existieren in Deutschland bisher wenige Leitbilder (vgl. Planerladen 2014, Menschenrechtsbüro der Stadt Nürnberg 2017) – im Gegensatz zu Konzepten für faire Vermietungs-Praktiken v. a. in den Niederlanden, Österreich und zum ‚Fair Housing Act' in den USA (vgl. Droste et al. 2017, Hanhörster 2019). Auch die Charta der Vielfalt, von deren 2.500 unterzeichnenden Unternehmen lediglich 36 der Wohnungswirtschaft zugeordnet sind (Richter 2017: 66) bietet hier wenig Orientierung. Entsprechend erzeugte die Frage nach der eigenen Interpretation ‚fairen Vermietens' meist einen Moment der Unsicherheit in den Interviews mit Expertinnen und Experten. Die im Kontext der Studie ermittelten Kriterien für ‚faires Vermieten' fokussieren die Bereiche Unternehmenskultur, Vergabeverfahren und personelle Kompetenz (v. a. Diversitätsmanagement, interkulturelle Kompetenzbildung, Vorurteilsreflexion, positive Implementierung des AGG) und die Preisgestaltung von Wohnraum (sozial gerechte Mieten, faire Preise im Sinne eines guten Preis-Leistungs-Verhältnisses, gemischte Bestände mit Wohnraum in unterschiedlichen Preisgruppen etc.).

‚Fair vermieten' erfordert neue Unternehmensleitbilder, Kompetenzbildung sowie transparente Vergabekriterien und -verfahren.

Auf der Ebene der Unternehmenskultur gilt ebenso wie für die Entwicklung einer ‚Corporate Social Identity' die Notwendigkeit, dass die Leitungsebene sich glaubwürdig für ein Leitbild nicht diskriminierender Vergabepraxis und die Akzeptanz von Vielheit (Terkessides 2010) einsetzt. Hinsichtlich der Unternehmenskultur wurde von Verbänden und Kommunen hervorgehoben, dass die kommunalen Unternehmen ‚per se' fair vermieten würden qua Versorgungsauftrag, bei den Genossenschaften diesbezüglich jedoch überwiegend eine erhebliche Differenz zwischen Selbst- und Fremdwahrnehmung bestehe. Dem steht entgegen, dass auch die hier befragten städtischen Unternehmen insgesamt auf der Notwendigkeit des Verfolgens einer ‚gesunden Mischung' und damit verbundenen eines *‚social engineerings'* bestehen.

Unter den Befragten bestand insgesamt Konsens dazu, dass es für ‚faires Vermieten' (insbesondere an Migrantinnen und Migranten) elementar sei, auf im negativen Sinne diskriminierende Sonderbehandlungen, z. B. im Sinne obligatorischer ‚Zertifikate' für das Anmieten von Wohnraum (wie z. B. den sog. „Wohnführerschein") zu verzichten. Bei der Belegung von Wohnraum sollten persönliche Zuschreibungen (aufgrund von Hautfarbe, Sprache etc.) ausgeschlossen und Entscheidungen „farbenblind und unabhängig vom sozialen Status" (IP12) getroffen werden. Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft und der Kommunen formulierten als Kriterium für ‚faires Vermieten' an Migrantinnen und Migranten die Vernachlässigung von Nationalität, betonten aber – im latenten Widerspruch dazu – gleichzeitig die Notwendigkeit, interreligiöse/interethnische Konfliktlagen durch gezieltes Belegungsmanagement zu vermeiden.

Zur Nutzung von Quoten als Instrument gegen Ungleichbehandlung wurde sich von den in der Forschung und MSOen Befragten unterschiedlich positioniert, in einem Spektrum von *„Das zur Verfügung stellen gewisser Kontingente für eine bestimmte Gruppe über einen definierten Zeitraum ist auch eine Diskriminierung anderen gegenüber"* (IP09) bis *„Wir haben ungleiche Chancen auf dem Wohnungsmarkt, im Bildungswesen usw. Deshalb ist auch ungleiche Behandlung zu rechtfertigen, um eben diese Ungleichheiten auszugleichen. (...) Die Schwierigkeit der Quotierung tritt immer dann auf, wenn man diese Quotierung fordert. Es gibt ja schon eine Quote, nur über die spricht keiner. Diese Quote lautet weiß, heterosexuell und mit einem bestimmten Einkommen. Das ist eine selbstverständliche, unsichtbare Quote, über die keiner spricht"* (IP22). Ansätze, das Konfliktfeld zu bearbeiten, das sich zwischen diesen beiden Positionen auftut, können nur in offenen Aushandlungsprozessen gefunden werden, in denen Antidiskriminierungs- und Wohnungspolitik ineinandergreifen. Zu bedenken ist dabei, dass, solange strukturelle Benachteiligungen nachweisbar sind, aus antidiskriminierungspolitischer Perspektive auch zielgruppenspezifische strukturelle Fördermaßnahmen bzw. positive Diskriminierungen gerechtfertigt sind.

Von den Interviewten, die Vermietung verantworten, würde sich niemand – wie in anderen Ländern bewährt – vollständig auf ein computergestütztes Vergabesystem verlassen wollen: *„Bei der Auswahl sind viele weiche Faktoren wichtig. Was wir uns nie vorstellen könnten, ist ein digitaler Vorauswahlprozess, weil wir der Meinung sind, dass dabei immer die gleichen Menschen durch das Raster fallen"* (IP06). Gleichwohl nutzen Unternehmen wie Kommunen inzwischen digitale Vorauswahlsysteme, die nach Dringlichkeit (bei sozialer Wohnraumvergabe) priorisieren oder nur die Vollständigkeit von Daten sichern. Die Position, dass in Vier- bis Acht-Augen Gesprächen getroffene Vermietungsentscheidungen ‚per se' fair seien, wird nicht nur von Akteurinnen und Akteure aus der Zivilgesellschaft und von MSOen, sondern auch von Akteurinnen und Akteure aus der Wohnungswirtschaft sehr unterschiedlich bewertet. Die Einschätzungen reichen hier von Eingeständnissen wie *„Mitarbeiter (...) die unterliegen natürlich auch quasi jeder ihrem eigenen, persönlichen, ich sage mal, Geschmack im weitesten Sinne. Ja. Und das ist, glaub ich, die logische Folge davon, dass wenn ich das Gefühl habe, dass*

ich hier jemanden habe, der passt besser, weil er mir keinen Ärger machen wird, dann nehme ich den natürlich lieber. Oder, um mal das unfaire Vermieten darzustellen: (…) ‚Survival of the fittest', diejenigen, die sozusagen mit den besten finanziellen Voraussetzungen oder …die dem Vermieter genehm sind. Also mit denen er glaubt, dass er dann keinen Ärger haben wird. Diese Personen haben natürlich eine sehr viel bessere Chance an eine Wohnung zu kommen (...). Ein ganz wichtiges Hindernis ist natürlich sowas wie Sprache." (IP18) bis zum Verweis auf das hohe und wertzuschätzende persönliche und fachliche Einschätzungsvermögen von in der Vermietung tätigem Personal: *„Unter „Soft Skills" verstehen wir, dass die Bestandsverwalter vor Ort einschätzen können, wer in die Hausgemeinschaft passt. Dies kann man nicht mit objektiven Kriterien beschreiben, da gibt es keinen Maßstab, es zählt die Erfahrung und das Gespür der vermietenden Person"* (IP08).

Mehr als ein Drittel der Interviewten maß (v. a. bei hohen Interessierten-Zahlen schwer zu leistende) Transparenz von Entscheidungsprozessen und -kriterien, der Existenz eines Diversitätsmanagements sowie Schulungen zu interkultureller Kompetenz (*„v. a. zur Überwindung von Ressentiments der Mitarbeitern"* (IP10)) in Unternehmen einen hohen Stellenwert für ‚faires Vermieten' bei. Während jedoch die Umsetzung bzw. Nutzung der beiden letztgenannten Instrumente ggfs. gut nachvollziehbar gemacht werden kann, ist die Transparenz bei der Vergabe – die z. B. über ein Punktesystem die Erfolgschancen einer Bewerbung, den Erfolg oder Misserfolg nachvollziehbar macht – noch eine wohnungswirtschaftliche Pionierleistung. Und auch wo diese gegeben ist, schließt dies – wie sich am Beispiel des kommunalen Wohnungsunternehmen SWSG Stuttgart nachvollziehen lässt – nicht ein soziales oder herkunftsbezogenes ‚engineering' aus. Hier erfolgt die Mieterauswahl nach einem detaillierten Punktesystem, das die im Vormerkverfahren festgelegte Dringlichkeit sowie die Wartezeit berücksichtigt. Durch dieses transparente Verfahren ist die Entscheidung für alle Bewerberinnen und Bewerber nachvollziehbar. Vorgeschlagene Haushalte werden zu einer Besichtigung eingeladen und von den für den jeweiligen Bestand zuständigen Beschäftigten der SWSG geprüft. Dabei spielen deren langjährige Erfahrung und fachliche ‚Soft Skills' eine wichtige Rolle. Neben objektiven Dringlichkeitskriterien zählt dementsprechend im Endeffekt auch die subjektive Einschätzung der ‚Passfähigkeit' der Haushalte durch die jeweiligen Bestandsverwalterinnen und -verwalter (für mehr Informationen siehe Steckbrief 5 im Anhang).

Zusammenfassend besteht bei den hier befragten Akteurinnen und Akteuren – abgesehen von den MSOen – letztlich Konsens dazu, dass auch eine ‚faire' Vermietungsentscheidung überwiegend als eine notwendige Mischung aus objektiven Kriterien und subjektiver Einschätzung bzgl. ‚Passfähigkeit' der Hausgemeinschaft beschrieben wird. Da in der Regel diese subjektive Position nicht öffentlich nachvollziehbar gemacht wird, ist aus der Sicht der Forschung dieser Aspekt des ‚social engineering' derjenige, mit dem Unternehmen am ehesten riskieren, diskriminierend zu handeln.

Die Wohnraumversorgung Geflüchteter hat eine Katalysatoren-Funktion für die öffentliche und interne Auseinandersetzung mit Unternehmensleitbildern, interkultureller Öffnung und der Transparenz von Vergabeverfahren.

Die Fluchtzuwanderung hat dazu beigetragen, dass Diskriminierung am Wohnungsmarkt stärker erfahrbar und generell die Aufmerksamkeit für Vergabepraktiken der Wohnungsunternehmen gestiegen ist. In Kommunen mit starken Antidiskriminierungspolitiken, MSOen und Mieterinitiativen ist vor allem der Legitimationsdruck der institutionellen Wohnungsanbieter hinsichtlich Belegungsstrategien, Vergabepraktiken und Schließungsmechanismen gegenüber bestimmten sozialen und ethnischen Gruppen gewachsen. In diesem Sinne beweist die Wohnraumversorgung Geflüchteter eine Katalysatorenfunktion für den organsationsbezogenen Wandel in den Wohnungsunternehmen: Die Zivilgesellschaft, aber auch die Verbände fordern zunehmend eine eher potential- als problemorientierte Perspektive auf Menschen mit Migrationshintergrund als Bewohnerinnen und Bewohner ein. Entsprechend wächst die Herausforderung an die Unternehmen, Integrationskonzepte zu stärken und transparent zu machen (GdW 2015a/2015b/2017, DV 2015).

Hervorgehoben wurde von einigen der befragten Akteurinnen und Akteure, dass der Wunsch nach Erweiterung von interkulturellen Kompetenzen in kommunalen Unternehmen nicht zwangsläufig von der Unternehmensspitze kommt, sondern teilweise eher von unten (Arbeitsebene) nach oben (Geschäftsführungsebene) gefordert wird. Der geäußerte Schulungsbedarf reicht dabei von der *„Vermittlung von Hausordnungen einerseits, andererseits diskriminierungsfreien Verhaltensregeln im Umgang mit Menschen anderen Kulturen"* bis zum *„Thema Selbstschutz vor Menschen, die Umgangsformen pflegen, die einem nicht behagen"* (IP16). Zu einem wesentlichen Thema im organisationsbezogenen Wandel hat sich der Umgang mit Sprache entwickelt: Sowohl kommunale und Landesunternehmen, als auch im Handlungsfeld engagierte genossenschaftliche Unternehmen arbeiten zunehmend im Sozialmanagement mit Dolmetscherinnen und Dolmetschern sowie mehrsprachigen Informationsmaterialien.

In der Perspektive der Verbände und der Kommunen ist zukunftsweisend, dass die Zahl der Unternehmen, die Bedarf an interkulturell orientiertem/geschultem Sozialmanagement formulieren oder/und ehrenamtliche oder kommunale Integrationslotsinnen und –lotsen beschäftigen, wächst. Da mit der Etablierung dieser Arbeitsbereiche in der Regel neue Kommunikationsstrukturen zwischen Leitungs- und operativer Ebene einhergehen, kann auf positive Effekte für andere Unternehmensbereiche gehofft werden, die für das Diversitätsmanagement relevant sind. Wie Unternehmen dabei intern konkret vorgehen, ist unterschiedlich und wird – abgesehen von Elementen, die hilfreich für die ‚Social Corporate Identity' sind – selten offengelegt.

Ein Beispiel für ein Unternehmen, das in einem eher entspannten Wohnungsmarkt, aber zunehmend integrationspolitisch angespannten Kontext, seit den 1990er Jahren einen kontinuierlichen Weg im Bereich der Personalentwicklung und Begegnungskultur zwischen Unternehmen, Personal und Bewohnerinnen und Bewohnern vielfältiger Herkunft geht, ist die kommunale Gesellschaft GWC Cottbus: Alle Beschäftigten wurden auf Ebene der abteilungsbezogenen Organisationsentwicklung auf die neuen Herausforderungen vorbereitet. Unternehmensinterne Kommunikations¬prozesse wurden adaptiert und ein Geflüchteten-beauftragter benannt. Der Erfolg des Unternehmens im Umgang mit der Flüchtlingsthematik basiert gleichzeitig auf der guten Zusammenarbeit mit der Kommune, der Ausländerbehörde, der

Polizei, Stadtteilmanagerinnen und -managern, sozialen und kirchlichen Trägern und Verbänden sowie dem Sicherheitspersonal und den Mieterverwaltungen vor Ort (mehr Informationen, siehe Steckbrief 6 im Anhang).

Die Katalysatorenfunktion der Wohnraumversorgung Geflüchteter zeigt sich auch daran, dass in diesem Kontext ausgelöster organisationsbezogener Wandel Effekte auf die Gesamtpraxis des Unternehmens hat. Dies ermöglicht es z. B. – wie das Beispiel des Lübecker Bauvereins zeigt – auch Traditionsgenossenschaften durch unbürokratische Herangehensweise ihren genossenschaftlichen Auftrag zu erweitern und sich an der Unterbringung Geflüchteter zu beteiligen. So vermietet die Genossenschaft der Gemeindediakonie Genossenschaftswohnungen (ggfs. auch ohne Wohnberechtigungsschein (WBS)) im Rahmen des Konzepts ‚Probewohnen', um dort Geflüchtete unterzubringen, die nach einem Jahr Mietzeit den Mietvertrag übernehmen und zu voll haftenden Genossenschaftsmitgliedern werden können (mehr Informationen, siehe Steckbrief 7 im Anhang).

Erschwert wird der organisationsbezogene Wandel in Unternehmen durch den Fachkräftemangel: *„Wenn man die Personalstruktur diversifizieren will, um die vielfältiger werdende Gesellschaft abzubilden, braucht man auch eine gewisse Auswahl an geeignetem Personal, die momentan nicht gegeben ist; unser kommunales Wohnungsunternehmen muss z. B. eigene Wohnungen einsetzen, um neue MitarbeiterInnen zu ködern"* (IP16). Dieser Fachkräftemangel wird durch ein spezifisches Defizit an in diesem Berufsfeld ausgebildeten/hochqualifizierten Migrantinnen und Migranten verschärft, da die wohnungswirtschaftlichen Berufe in verschiedenen migrantischen Communities nicht hinreichend bekannt sind bzw. kein besonders hohes Ansehen genießen.[25]

Weder in der Wahrnehmung der Verbände noch im Rahmen der Studie konnten Unternehmen identifiziert werden, die ein systematisches Diversitätsmanagement auf allen Handlungsebenen des Unternehmens umsetzen. In der Regel scheinen sich die existierenden Ansätze darauf zu beschränken, Vielfalt im Personalbereich und eher punktuell Integrationskonzepte umzusetzen.

4.2.4 Kommunale und lokale Governance

In der Zivilgesellschaft entstandene Unterstützungsformen für die Wohnraumsuche Geflüchteter führen zu neuen Kommunikations- und Kooperationsformen und befördern lokale Governance, die auch in andere Bereiche wirkt.

Das Handlungsfeld der sozialen Wohnraumversorgung und sozialräumlichen Integration von Migrantinnen und Migranten hat sich im Kontext fluchtbedingter Migration in vielen Kommunen strukturell stark verändert. In den Kooperationen zur Wohnraumversorgung Geflüchteter erweisen sich die kommunalen Wohnungsunternehmen als Schlüsselakteure, Genossenschaften nur vereinzelt. Die Dimension, Formen und Kooperationsangebote des zivilgesellschaftlichen Engagements in diesem Handlungsfeld unterscheiden sich deutlich gegenüber jenen, die über die ‚top down' Strukturen städtebaulicher oder integrationspolitischer Förderprogramme (wie des Programms Soziale Stadt) erreicht werden. Die aus den Kommunalverwaltungen Befragten beschreiben dabei einerseits ein bisher kaum erlebtes Zusammenspiel von lokalen Akteurinnen und Akteure (Initiativen, wohnungswirtschaftliche und Sozialverbände) mit öffentlichen Einrichtungen. Neue zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure, wie Netzwerke zur Wohnungssuche für Geflüchtete, Runde Tische und im Kontext kollaborativer Stadtentwicklung neu entstehende Intermediäre treten kleinteilig, selbstorganisiert und mit klaren Forderungen auf. Sie kooperieren mit Verwaltung und institutionellen Wohnungs¬unter¬nehmen, um Zugänge Geflüchteter zu Wohnraum und das Zusammenleben auf Quartiersebene zu unterstützen.

Ein Beispiel dafür ist das Projekt „Lokal willkommen" als strukturelle Kooperation von Kommune und Wohlfahrtsverband (Diakonischem Werk) in Dortmund. Das Integrationsnetzwerk unterstützt Geflüchtete nach dem Bezug einer eigenen Wohnung bei der Integration im Quartier. Seit 2015 wurden dezentrale Integrationsbüros bewusst zunächst in Stadtbezirken geschaffen, die weniger durch Migrationserfahrungen geprägt sind und deshalb kaum integrationsrelevante Infrastrukturen aufweisen. Der Ansatz wird aufgrund des großen Erfolgs zunehmend ausgeweitet auf andere Stadtteile (für mehr Informationen, siehe Steckbrief 12 im Anhang).

Aufgrund unterschiedlicher Handlungslogiken und organisatorischer Praktiken der beteiligten Akteurinnen und Akteure verlaufen diese neu entstehenden Kooperationen jedoch nicht durchweg konfliktfrei. Dies betrifft z. B. die Zielsetzungen bei der Wohnraumvergabe, Entscheidungsprozesse, Erwartungen an Zeithorizonte, in denen Lösungen erarbeitet werden sollten und Kommunikationsstrukturen bzw. -hierarchien (Die Bundesregierung 2017, Gesemann/Roth 2018, Hollbach-Grömig/zur Nedden 2018).

Strategien zur Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten sind in kommunalen Integrationskonzepten bisher unterrepräsentiert (Krüger 2016). Die Aufgabe der Wohnraumversorgung und sozialen Integration von Migrantinnen und Migranten liegt jedoch an der Schnittstelle zwischen den Fachaufgaben ‚Wohnen', ‚Soziales' und ‚Integration'. Daher ist die Zuständigkeit oft nicht eindeutig bzw. werden Aufgaben in Teilen von der einen oder anderen Fachverwaltung bearbeitet. Eine Ausnahme bilden hier z. B. Verwaltungsressortkonstellationen wie das Dortmunder Amt für Wohnen und Stadtentwicklung, das es erlaubt, wohnräumliche Aspekte stärker im Kontext integrierter und integrierender Quartiersentwicklung zu denken oder das Amt für Wohnen und Migration in der Münchner Sozialverwaltung.

Die befragten Akteurinnen und Akteure sehen daher die Notwendigkeit, das Handeln einzelner Verwaltungsbereiche stärker zusammenzuführen. Nationale Leitlinien und wohnungspolitische Strategien können dabei helfen, einen klaren Orientierungsrahmen lokaler Vergabepolitik zu schaffen. Ein Beispiel für Handlungsbedarf im Rahmen der integrationspolitischen Steue-

[25] Dieser Befund ist ein Ergebnis aus dem Gender-Mainstreaming Pilotprojekt „Vielfalt fördern in Wohnungsbaugenossenschaften", SenSW Berlin 2008-2011 sowie Interview IP24/IP36.

rungsfunktion von Bund, Ländern und Kommunen findet sich im Nationalen Integrationsplan 2018: Im Themenschwerpunkt 5 wird das Thema Wohnen verhandelt, fokussiert wird jedoch lediglich auf Wohnqualitäten, Wohnumfeld, Gemeinschaftsaktivitäten, Sicherheit und Service. Gleichberechtigter Zugänge zu Wohnraum finden nur in dem Sinne Erwähnung, dass eine „Erweiterung der Möglichkeiten zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen und von Wohneigentum durch die Bewohner" intendiert ist, „um deren Interesse an der Qualität der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes zu stärken." Bemerkenswert ist, dass ungeachtet der Bedeutung des Zugangs zu Wohnraum für gesellschaftliche Teilhabe an der Erstellung des nationalen Integrationsplans nur ein Spitzenverband der Wohnungswirtschaft mitwirke (Die Bundesregierung 2017).

Ein Beispiel für eine gelungene akteursübergreifende Kooperation ist das Projekt „Mehr Wohnungen für Flüchtlinge in Bremen", in dessen Rahmen die Freie Hansestadt Bremen, die AWO Bremen sowie die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen zusammenarbeiten. Neben der zusätzlichen Bereitstellung von Wohnraum durch das Wohnungsunternehmen, unterstützt das Projekt Asylbewerberinnen und Bewerber und Geflüchtete bei der Verbesserung der Lebenssituation und der Förderung ihrer Integration sowohl bei der Suche als auch beim anschließenden Bezug von eigenem Wohnraum. Eine zeitunabhängige Nachbetreuung wird im Rahmen des Projekts auch privaten Vermieterinnen und Vermieter angeboten (mehr Informationen, siehe Steckbrief 8 im Anhang).

Der Schwerpunkt der Antidiskriminierungsarbeit der Migrantenselbstorganisationen liegt in den Handlungsfeldern Bildung und Arbeit, aber kaum im Handlungsfeld Wohnen.

Migrantenorganisationen werden in kommunalen und quartiersbezogenen Integrationsprozessen als zentrale Akteurinnen und Akteure zwar konsultiert (beispielsweise durch die Einrichtung konsultativer Migrations- und Integrations(bei)räte), aber nicht zwangsläufig auf Augenhöhe eingebunden. Ihre Position gegen Diskriminierung beim Zugang zu Wohnraum wird – überwiegend von türkischstämmigen Organisationen, den MSOen der Sinti und Roma und der „Initiative Schwarzer Menschen" – eher im Bereich der Antidiskriminierungsarbeit, als im Rahmen von Strategien der kommunalen Wohnraumversorgung, Quartiersarbeit oder konkreter Belegungsstrategien von Wohnungsunternehmen verhandelt. Ausnahmen dazu finden sich in neuen mietenpolitischen Initiativen wie dem Berliner Mieterbündnis „Kotti&Co", in dem sowohl ein hoher Anteil an Migrantinnen und Migranten individuell als auch eine MSO vertreten sind.

Von den hier befragten MSOen wird vermutet, *„dass die begrenzte Auseinandersetzung von MSOen mit dem Thema Wohnen auf die sehr eingeschränkten Einflussmöglichkeiten in diesem Feld zurückzuführen ist"*, zumal *„der Wohnungsmarkt ein riesiges Feld ist, in dem für NGOs eigentlich nur die Möglichkeit besteht zu skandalisieren und es gleichzeitig ganz wenig Handlungsoptionen gibt"* (IP14).

Auf der Ebene regelmäßiger, formalisierter Kontakte ist der 2006 gegründete Arbeitskreis „Kommunaler Qualitätszirkel zur Integrationspolitik (KQI)" (Landeshauptstadt Stuttgart 2018) hervorzuheben (Filsinger 2018: 327; Gesemann/Roth 2018: 1; Roth 2018: 630). Er wird von der Stadt Stuttgart geleitet und bietet ein Austauschforum für Integrationsbeauftrage aus 30 Städten und Landkreisen sowie Vertreterinnen und Vertreter des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge, des Deutschen Städtetags, von wissenschaftlichen Forschungsinstituten, Stiftungen und kommunalen Migrationsbeiräten. Das 2016 vom KQI formulierte Manifest „Wir können Integration" zum Thema ‚Gelingende Integration von Flüchtlingen in Städten, Kreisen und Gemeinden' bewertet u. a. Zugänge zu gutem Wohnen und Integration im Wohnumfeld als eine zentrale Voraussetzung von Teilhabe. Eine vertiefende Diskussion zum Wohnen verfolgt das KQI jedoch nur zur Unterbringung geflüchteter Menschen. Im Positionspapier der Türkischen Gemeinde zu den Bundestagswahlen 2017 (TGD 2017) kam das Thema Wohnen nur am Rande und bzgl. Diskriminierung bei der Wohnungssuche vor.

Vorreiterinnen und Vorreiter im Diskurs sind alte und neue Intermediäre – sie sind Innovationsträgerinnen und -träger und treiben die Umsetzung von Antidiskriminierungspolitik voran.

Die Auseinandersetzung mit der Herausforderung, Geflüchteten Zugang zu Wohnraum zu geben und ihre Integration im Quartier zu begleiten, hat nicht nur dem wissenschaftlichen Diskurs zu residentieller Segregation und Integration im Quartier neue Impulse gegeben. Als die Kommunen und auch wohnungswirtschaftliche Akteurinnen und Akteure 2015 völlig unvorbereitet beginnen mussten, zügig und zielgerichtet Lösungen für die Unterbringung einer großen Zahl Zugewanderter zu finden, haben sich oftmals Verwaltungsexterne als Vorreiterinnen und Vorreiter bei der Entwicklung inhaltlicher Lösungsansätze vor Ort erwiesen, so z. B. die „Wohnbrücke" Hamburg und die „Kontaktstelle Wohnen" in Leipzig. Da die Kapazitäten der Gemeinschaftsunterkünfte in Leipzig für die steigende Anzahl an Geflüchteten nicht ausreichten, wurde Anfang 2015 nach Möglichkeiten zur dezentralen Unterbringung gesucht. Die mit der Aufgabe betraute „Kontaktstelle Wohnen" unterstützt Geflüchtete dabei eine eigene Wohnung zu finden, kommuniziert mit Vermieterinnen und Vermieter, begleitet zu Wohnungsbesichtigungen und -übergaben und unterstützt bei Anträgen zur Mietkostenübernahme (mehr Informationen, siehe Steckbrief 9 im Anhang).

Aktuelle Publikationen zur ‚Integration im Quartier' zeigen auf, wie sich bereits bewährte Formate und Akteurskonstellationen mit etablierten Intermediären – z. B. im Kontext von Quartiersmanagement, Gemeinwesenarbeit im Quartier oder Sozialmanagement von Wohnungsunternehmen – fortsetzen und weiter entwickeln.[26] Auf diese Weise haben sich völlig neue Konstellationen zum Thema Integration im Quartier entwickelt. So entstehen neue intermediäre Räume, wie z. B. im Rahmen des oben erwähnten Alternativen Wohngipfels 2018 in Berlin. Das Grandhotel Cosmopolis, Gewinner des Städtebaupreises 2016, ist ein besonderes Beispiel für neue Formen der Kooperation und der Selbstorganisation und fördert mit einem hybriden Nutzungskonzept die gesellschaftliche Teilhabe unterschiedlicher Nutzerinnen und Nutzer. Das ehemalige Pflege- und Altenheim im Eigentum der Diakonie Augsburg bietet Wohnraum für Asylsuchende, Übernachtungsmöglichkeiten für Reisende, Ateliers

[26] Ein Beispiel ist das Berliner Programm BENN.

für Kunstschaffende sowie Räumlichkeiten für Tagungsreisende (mehr Informationen, siehe Steckbrief 10 im Anhang).

Als Beispiel für die Weiterentwicklung von Dialog und Instrumenten gegen die Diskriminierung von Migrantinnen und Migranten auf dem Wohnungsmarkt kann der Planerladen Dortmund gesehen werden, der sich seit 1982 mit Testing-Studien, lokalen und überregionalen Fachdialogen, der Entwicklung von Konzepten für interkulturelle Kompetenz und Antidiskriminierungsarbeit im Wohnungswesen, Qualifizierungsangeboten sowie kontinuierlicher Netzwerkarbeit für die Verbesserung der Wohnsituation und Integration von Migrantinnen und Migranten und aktuell Geflüchteter einsetzt. Der Planerladen ist damit seit mehr als 30 Jahren Impulsgeber für wohnungspolitische Diskurse – auch auf Bundesebene – und versucht mit lokalen Aktionen den Fokus von den „Neuzugewanderten als Problemursache" auf strukturelle Rahmenbedingungen und institutionelles Handeln zu lenken, die zu Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt führen (mehr Informationen, siehe Steckbrief 11 im Anhang).

Wo Wohnraum sich drastisch verknappt, entstehen verschiedene Formate zivilgesellschaftlicher Selbstorganisation. Sie reichen von ehrenamtlicher Unterstützung über die Professionalisierung des Ehrenamts bis hin zu einer Schattenseite dieses „Marktes", den kriminell agierenden Maklern.

In den meisten Großstädten ist wie beschrieben eine Vielzahl zivilgesellschaftlicher Initiativen entstanden, die die Wohnungssuche Geflüchteter unterstützen. Einige dieser Initiativen berichten, inzwischen vereinzelt auch von Migrantinnen und Migranten aufgesucht zu werden, die keine Fluchterfahrung haben und dennoch Unterstützung bei der Wohnungssuche benötigen (IP21), andere von community-bezogenen Kommunikationsstrategien, wie die zuvor erwähnte Facebook-Gruppe „New Wave in Berlin" für türkischstämmige Wohnungssuchende in Berlin.

Aufgrund des erschwerten Zugangs Geflüchteter zum regulären Wohnungsmarkt haben sich jedoch in vielen Groß¬städten auch von illegalen Maklerinnen und Maklern betriebene lokale Schwarzmärkte etabliert, in denen zu horrenden Vermittlungspreisen (teils auch nur scheinbar) verfügbarer Wohnraum angeboten wird. Diese bereits wissenschaftlich belegte Entwicklung beschäftigt Zivilgesellschaft, Landeskriminalämter und – auf der Compliance-Ebene – auch die Wohnungswirtschaft (Foroutan et al. 2017).

4.3 Blick über den Zaun: Wohnungswirtschaftlicher Umgang mit Diversität in den Niederlanden, Frankreich und Österreich

Mit dem ‚Blick über den Zaun' zum wohnungswirtschaftlichen Umgang mit Diversität in den Niederlanden, Frankreich und Österreich werden im Folgenden Einblicke in Vergabepraktiken und kommunale Mischungsstrategien in angespannten Wohnungsmärkten gegeben.[27] Die aufgezeigten Strategien in Frankreich und den Niederlanden zielen auf die Vermeidung bzw. Bekämpfung ethnischer und sozialer Segregation. In Österreich/Wien hingegen standen bis vor etwa zehn Jahren Strategien gegen soziale Segregation im Fokus der Wohnungspolitik. Die in diesem Kontext entwickelten Instrumente stehen erst seit einigen Jahren auf dem Prüfstand ihrer Tauglichkeit zur Vermeidung auch herkunftsbedingter Segregation und ggfs. Mehrfachdiskriminierung.

4.3.1 Blick über den Zaun: Transparente Vergabeverfahren erhöhen Fairness in der Belegungssteuerung: Das Beispiel der Niederlande

Der niederländische Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine lange Tradition des sozialen Wohnungsbaus aus (Kullberg/Kulu-Glasgow 2009: 31). Gegenwärtig befinden sich 75 Prozent der insgesamt drei Millionen Mietwohnungen im Besitz von Wohnungsgesellschaften. Durch eine gezielte staatliche Förderung von Wohnungsgesellschaften und Bauvorhaben seit dem Zweiten Weltkrieg verfügen die Niederlande europaweit über den größten Sozialwohnungsmarkt (van Driel 2013; Pittini et al. 2017: 86). Insgesamt werden 90 Prozent aller Mietwohnungen in den Niederlanden als Sozialwohnungen angeboten, während es sich in Deutschland genau umgekehrt verhält: rund 90 Prozent der Mietwohnungen sind hier frei finanziert (BPD 2016: 33). Der Sozialwohnungsbau der Niederlande ist dabei allerdings nicht ausschließlich ressourcenschwächeren Haushalten vorbehalten: 80 Prozent aller Sozialwohnungen werden an Menschen mit einem Einkommen von bis zu 35.739 Euro (Stand 2016) vermietet, das verbleibende Fünftel anteilig auch an Haushalte mit mittlerem/höherem Einkommen (Government of the Netherlands o.J.; Boelhouwer/Priemus 2014: 330).

Die zunehmende Wohnungsknappheit und mangelnde Verfügbarkeit erschwinglichen Wohnraums in Ballungsräumen ist auch in den Niederlanden eine zentrale Herausforderung (Pieters 2018). Es geht im niederländischen Diskurs dabei explizit nicht nur um die Frage, wie viel Wohnraum verfügbar ist, sondern auch für wen dieser tatsächlich zugänglich ist. Immer wieder wird in Stadtpolitik und Forschung über die Frage eines fairen Zugangs kontrovers diskutiert.

Choice-based letting (CBL): Vergabesystem in den Niederlanden

Die Vergabe von Sozialwohnungen erfolgt seit den 1990er Jahren über das sogenannte „*choice-based letting System*" (CBL) (Münch 2010: 318). Bevor das CBL 1997 eingeführt wurde, fand die Verteilung von Sozialwohnungen über ein – mit dem deutschen System in Grundzügen vergleichbares – System der Priorisierung entlang von Bedarfslage und Wartezeit statt (Kullberg 1997:

[27] Die internationalen Perspektiven in dieser Studie wurden bearbeitet von Heike Hanhörster (Niederlande), Christine Barwick (Frankreich), Carina Diesenreiter (Wien) und Christiane Droste (Frankreich/Wien).

394). Über die Jahre hinweg ließen sich jedoch einige Mängel des Verteilungssystems feststellen. Ein wichtiger Aspekt, der für die Erarbeitung eines neuen Systems sprach, betraf den Zeitaufwand, der mit der Verwaltung der (häufig nicht mehr aktuellen) Wartelisten für die Gemeinden einherging. Lange Wartezeiten zwischen Registrierung und tatsächlicher Wohnungsvermittlung wurden auch für die Nachfrageseite als deutlich nachteilig wahrgenommen.

Im Jahr 1993 veröffentlichte das Wohnungsbauministerium eine Studie (CEBEON 1993), die Belege dafür lieferte, dass ethnische Minderheiten aufgrund der Autonomie von Wohnungsgesellschaften bei der Selektion ihrer Kundinnen und Kunden besondere Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu erhalten. Folgestudien zeigten, dass das neue CBL-Modell deutlich weniger Spielraum für Selektionspraktiken seitens der Wohnungsgesellschaften ließ (vgl. Kromhout/van Ham 2012: 386). Die Zugangschancen für ethnische Minderheiten erwiesen sich in diesem System als deutlich ausgeprägter (Kullberg/Kulu-Glasgow 2009: 56). Für das Niederländische Modell lassen sich im Hinblick auf die Zugänglichkeit und Chancengleichheit für Migrantinnen und Migranten folgende Charakteristika herausstellen:

a) Transparenz der Wohnungsvergabe: Regionale Wohnungsportale

Der Zugang zu Informationen stellt eine entscheidende Bedingung für den Zugang zum Wohnraum dar: „The range of housing choices available for households depends on their access to information about application and priority procedures, the properties that are available and the areas in which those properties are located" (Wiesel et al. 2011: 30). Um eine größtmögliche Transparenz zu ermöglichen, können Wohnungssuchende auf zentrale Wohnungsportale zugreifen. Von der Bewerbung bis zur Wohnungsbelegung wird der Vergabeprozess über diese Dachportale abgewickelt. Das zentrale Portal WoningNet (vgl. www.woningnet.nl) bündelt die Angebote von mehr als 100 niederländischen Wohnungsunternehmen, Kommunen und privaten Vermieterinnen und Vermieter. Darüber hinaus fassen regionale Portale (z. B. www.woonstadrotterdam.nl) die Bestände der dort aktiven Wohnungsgesellschaften zusammen. Suchende müssen sich also nicht an einzelne Anbietende wenden. Durch das Portal können sie sich nicht nur einen Überblick über Charakteristika und Lage sämtlicher verfügbarer Sozialwohnungen der jeweiligen Region verschaffen, sondern auch über die genauen Voraussetzungen für die Vergabe. Das System schafft damit ein hohes Maß an Transparenz. Nach entsprechender Registrierung können Suchende sich aktiv auf ausgewählte Objekte bewerben (Kullberg 1997: 396). Auf diese Weise wird den Wohnungssuchenden mehr Verantwortung zugetragen, zugleich wird ihnen jedoch auch mehr Wahlfreiheit und Handlungsspielraum gewährt (Pawson/Kintrea 2002: 648). Nach Vergabe der Wohnung wird veröffentlicht, wie viele Bewerberinnen und Bewerber es für das jeweilige Objekt gab und welche Merkmale der/die ausgewählte Bewerber/in aufwies. Auch dies sorgt für einen erhöhten Grad an Transparenz bezüglich der Belegungsentscheidung (Kullberg 1997: 397).

b) Entscheidungsspielraum von Sachbearbeitenden minimiert

Alle registrierten Wohnungssuchenden werden aufgrund von transparenten Kriterien, die für alle Wohnungsunternehmen einer Region gleich sind, priorisiert (Haffner/Hoekstra 2006: 443). Das System wird von den befragten Expertinnen und Experten (Bereich Forschung und Wohnungswirtschaft) als fast „mathematisch" in seinem Vorgehen beschrieben, es minimiert den Entscheidungsspielraum der Sacharbeitenden. Jegliches ‚*social engineering*', also aktives Eingreifen in die Belegungszusammensetzung, ist kaum mehr möglich (Pawson/Kintrea 2002: 657; Münch 2010: 295). Dies lässt damit auch keinen Handlungsspielraum einer gezielten Belegung im Sinne vermeintlich ‚stabiler' Bewohnerstrukturen zu und verhindert gezielte oder auch unbewusst diskriminierende Belegungspraktiken: „These letting mechanisms seemed to provide a coping strategy to fight officer discretion and institutional discrimination" (Kullberg/Kulu-Glasgow 2009: 56). Negative Effekte für das soziale Miteinander in den Nachbarschaften oder den wohnungswirtschaftlichen Betrieb der Bestände, in denen CBL umgesetzt wird, sind nach Aussage eines befragten wohnungswirtschaftlichen Experten aus den Niederlanden bisher nicht belegt (Kromhout 2019).

c) Zugang Geflüchteter zu Wohnraum

Neben dem allgemeinen Sozialwohnungsbestand werden in einigen Städten separate Depots an Wohnungen verwaltet, die ausschließlich Personen mit besonders dringendem Bedarf („*urgency seekers*") zur Verfügung stehen. Zu dieser Personengruppe gehören beispielsweise Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen sind sowie die Gruppe der Geflüchteten. Diese speziellen Bedarfsgruppen erhalten also offiziell einen gesonderten Zugang zu Wohnraum. Alle anderen Bewerberinnen und Bewerber haben auf diesen Bereich keinen Zugriff (Buijs 1999, zitiert nach Aref 2005). Im Jahre 2013 lag der Anteil der Personen mit gesonderten Zugangsrechten in Amsterdam beispielsweise bei 25 Prozent. Da in Amsterdam jedoch keine gesonderten Wohndepots zur Verfügung stehen, befinden sich die ‚speziellen' Bedarfsgruppen mit den anderen Bewerberinnen und Bewerber in unmittelbarer Konkurrenz. Interessieren sich die sogenannten „*urgency seekers*" für Wohnobjekte, haben andere Interessierte keine Chance auf einen Zuschlag. Da die Personengruppe mit besonderer Dringlichkeit in der Wohnungsversorgung in Amsterdam deutlich größer ist, als in anderen Städten der Niederlande (Rotterdam: 8 Prozent), ist entsprechend auch der Druck, der auf dem Priority-System lastet, besonders hoch.

Was ist „Fairness"? Lotterieverfahren bei der Wohnraumvergabe

Das zentrale Belegungsverfahren des CBL wird durch diverse weitere Strategien der Belegungssteuerung ergänzt, die teils experimentellen Charakter haben. Das ‚Experimentieren' mit neuen Verfahren hat in den Niederlanden Tradition und hat in den letzten Jahren eine besondere Konjunktur erlebt. Die Einführung neuer, das CBL-Verfahren ergänzender, Modelle hat zum Ziel, gerade neu zugewanderte und ressourcenschwächere

Personen darin zu unterstützen, Wohnraum zu finden. Eines dieser alternativen Modelle, das ohne Wartezeiten arbeitet, ist das Lotteriesystem. Die Vergabe nach Lotterieverfahren (basierend auf einer zufälligen Ziehung) wird gerade in Wohnungsmärkten mit höheren Leerständen aktiv genutzt und ermöglicht Wohnungssuchenden einen schnelleren Zugang zu Wohnraum. Hervorgehoben wird von Expertinnen und Experten die erhöhte Effizienz des Systems: Die Vergabe von Objekten erfolgt in der Regel so schnell, dass Leerstände vermieden werden können. Im Vergleich zu Verfahren, die auf Wartezeiten basieren, haben insbesondere neu Zugezogene durch dieses Vergabemodell verbesserte Chancen: „Length of residence is the most important requirement for gaining access to the better houses in the better districts, which is why the length of residence criterion results in discrimination based on ethnicity" (Nieuwboer 2003: 41).

Durch eine zunehmende Anzahl von Regelungen, insbesondere in Bezug auf Zugangsmöglichkeiten für ‚spezielle' Bedarfsgruppen, wird das eigentlich als transparent gelobte System aber gleichzeitig auch zunehmend undurchsichtig. Das komplexe System verschiedener Vergabepraktiken benachteiligt ressourcenschwächere Personengruppen (z. B. mit geringeren Sprachkenntnissen) in besonderer Weise: *„if you are aware about how the system works you are more privileged, you have more choice, more chances"* (Interviewparterin Wohnungswirtschaft). Insbesondere die Zugangsvoraussetzungen der Gruppe der Wohnungssuchenden mit besonderer Dringlichkeit sind nicht leicht durchschaubar, zumal sie von Region zu Region stark variieren. An einem System, das noch stärker bedarfsorientiert ausgerichtet ist, wird zurzeit gearbeitet. Hier könnte sich demnach ein weiterer Paradigmenwechsel ergeben.

4.3.2 Blick über den Zaun: Politik der „mixité" in Frankreich

Für das Verständnis der Politik der „*Mixité*" in Frankreich ist eine wichtige Voraussetzung, dass ein wesentlicher Unterschied zwischen Frankreich und anderen europäischen Ländern darin besteht, dass die Kategorie ‚Ethnizität' in Frankreich nicht verwendet wird. Dies ist verknüpft mit dem Ideal des Republikanismus – jede Person, die in Frankreich geboren ist, erhält die französische Staatsbürgerschaft und ist somit Teil der Republik. Somit soll es keine Unterschiede zwischen ethnischen Gruppen geben. Dementsprechend sind nur wenige Daten zur ethnischen Segregation vorhanden. Allerdings gibt es einige Studien zur Segregation von Ausländerinnen und Ausländern, die auf Fragen nach dem eigenen Geburtsort oder dem Herkunftsland der Eltern basieren.

Generell ist die ethnische Segregation in Frankreich höher als die soziale Segregation (Quillian/Lagrange 2016). Zudem hat, anders als in Deutschland, die ethnische Segregation in Frankreich zugenommen, während die soziale abgenommen hat (Pan Ke Shon 2009). Verschiedene Studien haben gezeigt, dass die Segregation von ausländischen Personen und deren Kindern, allen voran aus Subsahara-Afrika, dem Maghreb sowie der Türkei, in den sozial schwächsten Quartieren, bezeichnet als ZUS (*„zone urbaine sensible"*) sowie ZFU (*„zone franche urbaine"*), am höchsten ist (Haut conseil à l'integration 2011.; Pan Ke Shon 2011a, 2011b). Dies hängt zum einen damit zusammen, dass die ZUS oft als Ankunftsquartiere dienen und dort somit eine hohe Fluktuation herrscht. Zum anderen wird jedoch deutlich, dass Migrantinnen und Migranten aus Afrika ein viermal so hohes ‚Risiko' im Vergleich zu Französinnen und Franzosen haben, in diesen sozial schwächsten Quartieren wohnen zu bleiben (Pan Ke Shon 2009).

Um der Segregation entgegenzuwirken, herrscht in Frankreich, wie in anderen europäischen Ländern, das Leitbild der ‚sozialen Mischung'. Um diese zu fördern, wurde im Jahr 2003 das *„Programme National pour la Rénovation Urbaine"* (PNRU) eingeführt. Vor allem in sozialstrukturell benachteiligten Quartieren wie den ZUS soll durch Abriss von heruntergekommen Sozialwohnungen sowie Neubauten für Haushalte mit mittlerem Einkommen eine bessere soziale Mischung erreicht werden (Lelévrier 2010, 2013b). Die Neubauten in den ZUS sollen für die Mittelschicht attraktiv gemacht werden, indem es sich um privaten Wohnungsbau handelt und es zudem die Möglichkeit des Eigenheimerwerbs gibt. So soll nicht nur der Zuzug, sondern auch der Fortzug von Mittelschichthaushalten gesichert werden. Die abgerissenen Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaus sollen als sozialer Wohnungsbau in äquivalenter Anzahl an anderer Stelle neu errichtet werden. Unter anderem geht es dabei auch um eine gerechtere räumliche Verteilung von sozialem Wohnungsbau in Frankreich.[28] So sollen in jeder Kommune mindestens 20 Prozent des Gesamtwohnbestandes als sozialer Wohnungsbau dienen, während es bisher einige Kommunen gibt, die deutlich mehr bzw. weniger an sozialem Wohnraum zur Verfügung stellen. Allerdings kann dieses Solidaritätsgesetz vor allem von wohlhabenden Kommunen umgangen werden, indem sie – was erwartet wird – keinen zusätzlichen sozialen Wohnungsbau errichten, sondern eher die dafür fällige Strafe zahlen.

Die ANRU (*„Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine"*) ist eine von der Regierung eingerichtete Organisation, welche die Umsetzung der Stadterneuerung übernimmt. Sie sorgt u. a. dafür, dass keine Einheit vom sozialen Wohnungsbau ‚verloren' geht und schließt Verträge mit den lokalen Autoritäten. Im Rahmen des PNRU wurden bisher 490 Wohnquartiere renoviert, davon waren vier Millionen Personen betroffen. In das 2014 beschlossene Nachfolgeprogramm sind nochmal 450 Quartiere involviert. Die Rolle der ANRU besteht vor allem darin, die verschiedenen Akteurinnen und Akteure und Fachwissen zu vereinen, sowie die Projekte zu finanzieren und zu begleiten (ANRU 2019). Dabei steht das Prinzip der Partnerschaft mit lokalen Abgeordneten, nicht-staatlichen Organisationen, Mieterverbänden, sozialen Wohnungsbaugesellschaften und staatlichen Akteurinnen und Akteure im Vordergrund.

Zentral für den Wohnungsbau im Rahmen des PNRU sind drei Elemente: 1) Für Neubauten wurden private Bauträgerinnen und Bauträger unterstützt, welche ihre Wohnungen zur Miete und zum Kauf anbieten, und zwar unter dem üblichen Marktpreis. Für Käuferinnen und Käufer gibt es für diese Wohnungen zudem eine reduzierte Mehrwertsteuer. 2) Für Personen, die Eigentum bauen oder erwerben wollen, wurde ein Arbeitgeberzuschuss eingerichtet. Dafür zuständig ist die *„Association Foncière Logement"*. 3) Für den sozialen Wohnungsbau wiederum sind die

[28] Basierend auf dem Gesetz „Solidarité et Renouvellement Urbains" vom 13. Dezember 2000.

Vermieterinnen und Vermieter der HLMs („*Habitations à loyer modéré*"/Träger des sozialen Wohnungsbaus in Frankreich) zentrale Partnerinnen und Partner.

Wie Forschungsergebnisse gezeigt haben und auch die ANRU anerkennt, hat sich das Ideal der sozialen Mischung nicht wie gewünscht eingestellt. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass dem Zuzug eine wichtige Rolle für die Herstellung einer ‚gesunden' Mischung beigemessen wurde. Letztendlich waren aber Umzüge innerhalb des Quartiers viel häufiger. Es wurden außerdem viel weniger Wohnungen abgerissen als ursprünglich geplant. Dadurch ist die gewünschte Verteilung von sozial schwächeren Haushalten ausgeblieben. Diese sind zum Großteil innerhalb der Kommune, wenn nicht sogar innerhalb des Quartiers, umgezogen, wobei ein Großteil in ZUS-Quartieren verblieben ist. Die Ankündigung von Wohnungsabriss hat zudem zum nicht-intendierten Effekt geführt, dass die Haushalte, die es sich leisten konnten, bereits vor dem Abriss fortgezogen sind. Private Bauträgerinnen und Bauträger hingegen haben sehr positiv auf das Programm reagiert. Die neugebauten Wohnungen zum Eigenerwerb haben vor allem Haushalten der unteren Mittelschicht, darunter vielen Migrantinnen und Migranten und deren Kindern, die im Quartier/der Kommune aufgewachsen sind, Zugang zu Wohneigentum ermöglicht (Lelévrier 2013a).

Diskriminierung & Diversität

Obwohl in Frankreich die Kategorie Ethnizität offiziell nicht existiert, haben in den letzten Jahren einige Studien gezeigt, dass Wohnungsunternehmen ihre Mieterinnen und Mieter sehr wohl auch nach Kriterien der Ethnizität auswählen (Bourgeois 2013; Sala Pala 2013). Marine Bourgeois (2015) hat für mehrere Kommunen die diskriminierenden und exkludierenden Effekte der Praktiken der ‚*street-level bureaucrats*', welche ihren Handlungsspielraum ausnutzen, aufgezeigt. Zugang zu einer Sozialwohnung hat generell jede Person, die Identitätspapiere besitzt und deren Einkommen unter einer bestimmten Grenze liegt. Die Wohnzuweisung erfolgt offiziell aufgrund der Kriterien Wohnungsnot[29] sowie den Prinzipien der sozialen Mischung. Die Suche nach dem ‚guten Mieter' bzw. der ‚guten Mieterin' führt aber auch in Frankreich dazu, dass Interessierte anhand ihrer familiären und beruflichen Situation sowie aufgrund ‚ihrer Art zu wohnen' ausgewählt werden. Dabei spielen auch Vorurteile und Stereotypen eine zentrale Rolle (Bourgeois 2015).

Das Ideal der sozialen Mischung kann also, wie auch in Deutschland, in Konflikt stehen mit der Antidiskriminierungsgesetzgebung. Auch in Frankreich ist sowohl für öffentliche als auch private Vermieterinnen und Vermieter Diskriminierung aufgrund von (zugeschriebener oder tatsächlicher) Ethnizität, Nationalität, Rasse oder Religion verboten. Zudem steht das Ideal der sozialen Mischung in Konflikt mit der Favorisierung von prekären Haushalten für den sozialen Wohnungsbau[30] (Fondation Abbé Pierre 2016; Kesteman 2010; Lemas 2009). Da sich die günstigsten Einheiten des sozialen Wohnungsbaus primär in ZUS-Quartieren befinden, verstärkt die Vermittlung von Wohnungen an Personen in Wohnungsnot in diesen Quartieren die soziale Segregation und steht somit dem Ideal der sozialen Mischung entgegen.

4.3.3 Blick über den Zaun: Die Wiener Wohnbauförderung – ein Instrument zur Schaffung sozial ausgewogener und leistbarer Wohnverhältnisse

Die langjährige Tradition der sozialen Wiener Wohnungsbaupolitik ist Teil des Selbstverständnisses der Stadt und prägt das „Wiener Modell" bis heute nachhaltig. Bereits zum neunten Mal in Folge wurde Wien 2018 zur Stadt mit der höchsten Lebensqualität weltweit gewählt (Mercer 2018). Dies ist unter anderem einer ausgeglichenen sozialen Durchmischung und einem, im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen, leistbaren und qualitätsvollen Wohnungsangebot zu verdanken. Diese beiden Aspekte werden maßgeblich durch verschiedene Instrumente der Wiener Wohnbauförderung beeinflusst, die international als Vorzeigemodell gilt (Droste et al. 2019; Gruber/Franz 2018).

Das „Rote Wien" als Fundament für leistbares Wohnen

Der Wohnungsbau des „Roten Wien" (1918 bis 1934) und die Einführung einer zweckgebundenen Wohnbausteuer im Jahr 1923 begründeten den Ruf der Stadt als Vorreiterin für zeitgemäßen sozialen Wohnungsbau. Mithilfe der Wiener Wohnungsbauprogramme wurde in den letzten Jahrzehnten ein beachtlicher kommunaler Wohnungsbestand von heute rund 220.000 leistbaren und über die gesamte Stadt verteilten Gemeindewohnungen aufgebaut. Der zunächst letzte Gemeindebau wurde 2004 fertiggestellt. Im Wahlkampf 2015 kündigte die Wiener Stadtverwaltung die Errichtung von „Gemeindewohnungen Neu" an. Ziel für 2019 ist die Fertigstellung von 120 neuen Gemeindewohnungen, bis 2020 sollen insgesamt 4.000 Wohnungen auf den Weg gebracht werden. Zusätzlich verfügt Wien über rund 200.000 geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen. Dies entspricht insgesamt einem Anteil von ca. 43 Prozent dauerhaft sozial gebundenem Wohnraum in Wien (Statistik Austria 2018: 22; Ludwig 2017: 2; Gruber/Franz 2018: 99).

Wohnverhältnisse von Wienerinnen und Wienern mit und ohne Migrationsbezug

2018 lebten in Wien rund 1,9 Millionen Menschen. Laut Bevölkerungsprognose soll diese Zahl in den nächsten drei Jahrzehnten um 15,5 Prozent ansteigen. Dies erfordert die Errichtung von zusätzlichem leistbarem Wohnraum (MA 23 2018: 2). Aktuell werden ca. 7.000 Wohnungen jährlich errichtet, wovon ca. die Hälfte dem geförderten Segment zuzurechnen ist (Ludwig 2017: 4). 78 Prozent der Wienerinnen und Wiener leben in Mietwoh-

[29] In Frankreich sollen Sozialwohnungen in erster Linie an Leute in Wohnungsnot vergeben werden.

[30] Erstmals ins Gesetz geschrieben durch das Loi Besson 1989, danach gestärkt durch Gesetze in den Jahren 1998 und 2000; im Jahr 2007 wurde das *droit au logement opposable* eingeführt, welches juristische Instrumente zur Durchsetzung des Rechts auf Wohnen bereitstellt.

nungen (Hauptsitzwohnungen), rund 60 Prozent leben in Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen (Jandl 2018). In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der in Gemeindewohnungen sowie in gemeinnützig errichteten Wohnungen lebender Menschen merkbar angestiegen. Allerdings nahm im Gemeindebau die Zahl der nach Wien zugewanderten Personen und deren Kindern zu, die der Bewohnerinnen und Bewohner ohne Migrationserfahrung hingegen ab. Im Vergleich dazu wohnte im geförderten Mietwohnungsbau (gemeinnützig errichtete Wohnungen) ein deutlich höherer Anteil an Wienerinnen und Wienern ohne Migrationsbezug[31] (Hacker et al. 2014: 24; MA 17 2017: 153f.).

Insgesamt stehen neu Zugewanderte vor wachsenden Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung. Der Wiener Integrationsmonitor zeigt auf, dass Wohnkosten für neu Zugewanderte durchschnittlich höher sind und auch die Wohnkostensteigerung für sie größer ist. Gleichzeitig steht ihnen bis zu 40 Prozent weniger Wohnfläche pro Haushaltsmitglied zur Verfügung.

Wohnungsvergabe durch Wohnservice Wien

30 Prozent der geförderten Wohnungen werden durch Wohnservice Wien vergeben. Dabei fällt die Entrichtung eines Eigenmittelbeitrags an, der von dem jeweiligen Haushalt bei Abschluss des Mietvertrages bzw. bei Bezug zur Finanzierung der Grund- und/oder Baukosten in Höhe von durchschnittlich 200 Euro/m2 gegenüber dem Bauträger beizutragen ist.[32] Dieser wird bei Beendigung des Mietverhältnisses grundsätzlich wieder zurückbezahlt, dabei jedoch jährlich um 1 Prozent abgewertet. Der Eigenmittelbeitrag stellt oftmals eine nicht zu bewältigende Hürde für Menschen niedriger Einkommensklasse beim Zugang zu gefördertem Wohnungsbau dar (Gruber/Franz 2018: 102), für bestimmte Zielgruppen (z. B. Alleinerziehende) werden daher besondere Kreditkonditionen ermöglicht. Voraussetzung für die Anmeldung zu einer über Wohnservice Wien zu vergebenden Wohnung ist der Besitz eines Wohn-Tickets (siehe unten). Auf der Internetseite von Wohnservice Wien (wohnberatung-wien.at) werden alle verfügbaren geförderten Wohnungen mittels eines Zufallsgenerators zu einem beliebigen Tageszeitpunkt für 48 Stunden online gestellt, für die sich Interessenten gemäß ihren Förderberechnungen anmelden können. Es ist möglich, sich gleichzeitig für bis zu zehn Projekte und drei ausgesuchte Wohnungen anzumelden. Die Reihung der Interessentinnen und Interessenten für eine geförderte Wohnung erfolgt nach dem Gültigkeitsdatum des Wiener Wohn-Tickets. Nach dem Anmeldeschluss wird die Wohnung zuerst den Interessierten mit dem ältesten Gültigkeitsdatum angeboten, die nach einer persönlichen Prüfung der Dokumente und Förderkriterien einen Vergabeschein erhalten und damit den Vertrag mit dem Bauträger unterzeichnen können (Wohnberatung Wien 2018). Mithilfe dieses automatisierten Reihungsverfahrens wird die Gefahr der gezielten Steuerung der Haushaltszusammensetzung (‚*social engineering*') der geförderten Wohnungen, für die die Stadt Wien ein Belegungsrecht ausübt, gebannt. Die transparente Darlegung der Reihungskriterien macht den Vergabeprozess für alle nachvollziehbar. Es liegen auch hier keine Untersuchungen vor, die nachteilige Effekte dieses Ansatzes für die Nachbarschaften oder die Bauträger belegen würden.[33]

Das Wiener Wohn-Ticket als Eintrittskarte zum städtischen Wohnungsangebot

Im Unterschied zum Vergabeverfahren des Wohnservice Wien wird an den Grundvoraussetzungen für Erhalt des Wiener Wohn-Tickets, das am 1.7.2015 eingeführt wurde, durchaus Kritik geübt.

Für den Erhalt des Wohn-Tickets müssen folgende Grundvoraussetzungen erfüllt sein:

- Vollendung des 17. Lebensjahres,
- zwei Jahre Hauptwohnsitz an der aktuellen Adresse in Wien (Einreichadresse),
- österreichische Staatsbürgerschaft oder gleichgestellter Status[34] sowie
- Unterschreitung der Einkommensgrenze (Wohnservice Wien 2018).

Die Einkommensgrenzen[35] für den Zugang zu geförderten Mietwohnungen liegen relativ hoch, d. h. ca. 75 Prozent der Wiener Haushalte haben potentiell Zugang zum geförderten Wohnungsbau. Der damit entstehende Zielkonflikt zwischen sozialer Treffsicherheit und sozialer Mischung ist unumstritten. Eine Beschränkung des sozialen Wohnungsbaus auf ausschließlich einkommensschwache Haushalte würde jedoch das Ziel der sozialen Durchmischung gefährden (Aigner 2018: 3; Ludwig 2017: 4). Kritisiert wird auch der sogenannten ‚Wien-Bonus', der Wohnungsinteressierten, die bereits länger als fünf Jahre in Wien leben, bevorzugt. Dieser Bonus sowie die generelle Voraussetzung einer bestimmten Hauptwohnsitzdauer in Wien verhindern den Zugang Neuzuziehender aus dem In- und Ausland zum sozialen Wohnungsbau (Gruber/Franz 2018: 99).

[31] So wohnten 2013 21% der Menschen ohne Migrationsbezug, 13% Migrantinnen und Migranten der ersten und 17% Migrantinnen und Migranten der zweiten Generation im Gemeindebau. Im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau lebten 2016 rund 30% der Menschen ohne Migrationsbezug, 35% Migrantinnen und Migranten der ersten und 32% Migrantinnen und Migranten der zweiten Generation (Hacker et al. 2014: 24).

[32] Vgl. §8 der Rechtsvorschriften zur Wiener Wohnbauförderung vom 11.10.2019 (https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000049,).

[33] Diese Bewertung bezieht sich auf den durch den Wohnfonds Wien geförderten Wohnungsneubau, nicht auf die Altbestände des Gemeindebaus, in denen die soziale und herkunftsbezogene Segregation in den letzten Jahren zugenommen haben (Troger 2018).

[34] Staatsbürgerschaft eines EU- oder EWR-Landes bzw. der Schweiz, Status als anerkannter Flüchtling oder Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt-EU" nach dem NAG (Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz).

[35] Einkommenshöchstgrenzen 2018: 1 Person = 3.250,71 € monatliches Nettoeinkommen; 2 Personen = 4.844,29 € monatliches Nettoeinkommen; 3 Personen = 5.482,14 € monatliches Nettoeinkommen.

Zugang von Geflüchteten zum Wiener Wohnungsmarkt

Mit Erhalt des positiven Asylbescheids haben anerkannte Geflüchtete noch vier Monate Zeit, ehe sie aus der Grundversorgung entlassen werden und somit aus der Unterkunft ausziehen müssen.[36] Ab diesem Zeitpunkt konkurrieren sie mit anderen Wohnungsinteressierten auf dem Markt für leistbares Wohnen. Wird innerhalb dieses Zeitraums keine Wohnung gefunden, können Geflüchtete Obdachlosenhilfe in Anspruch nehmen. Die Belegungszahlen des Fachbereichs Wohnungslosenhilfe der „wieder wohnen" GmbH[37], einer Tochtergesellschaft des Fonds Soziales Wien zur Betreuung und Wohnversorgung von wohnungslosen und geflüchteten Menschen, zeigen jedoch, dass dies selten der Fall ist (Gassner 2017: 46). Aufgrund der Wohnsitzauflage und langer Wartezeit steht Geflüchteten meist zunächst nur das private Wohnungsmarktsegment zur Verfügung, das aufgrund der hohen Nachfrage steigende Mietpreise verzeichnet (Gruber/Franz 2018: 99). Eine Studie zum Einfluss auf die Wohnbiografie Neuankommender durch intermediäre Akteurinnen und Akteure und informelle Unterstützungsnetzwerke der TU Wien resümiert „that neither the market nor hierarchy/state bureaucracy have ensured access to housing" (Aigner 2018: 22). Die Unterbringung geflüchteter Menschen auf dem privaten Wohnungsmarkt in Wien erfolgt primär mithilfe privater Netzwerke[38], über Soziale Medien oder zivilgesellschaftliche Unterstützungsnetzwerke (ebd.). Auch Soziale Träger wie die Caritas, das Rote Kreuz, die Volkshilfe oder die Diakonie bieten spezielle Wohnprojekte für Geflüchtete sowie Wohnraumberatung und -vermittlung.

Förderung von interkulturellen Wohnprojekten im Rahmen der Bauträgerwettbewerbe

Neben einer vorausschauenden Bodenpolitik, einer differenzierten Förderlandschaft für Neubau und Sanierung[39], wohnungsbezogenen Unterstützungsleistungen und Wohnbauprogrammen für verschiedene Zielgruppen sind insbesondere qualitätssichernde Gremien und Wettbewerbe zur Vergabe von Wohnungsbaufördermitteln ein wichtiges Instrument. Geförderte Wohnprojekte mit mehr als 300 Wohneinheiten werden seit 1995 im Rahmen sogenannter „Bauträgerwettbewerbe" vorbereitet und bewilligt.[40] Ziel der Wettbewerbe ist es, eine möglichst hohe Qualität bei gleichzeitig leistbaren Mieten zu ermöglichen und innovative Projekte anzustoßen. Die Projekte werden anhand eines 4-Säulen-Modells mithilfe eines detaillierten Kriterienkatalogs beurteilt (Wohnfonds Wien 2017a/2017b). Neben den Säulen „Architektur", „Ökonomie" und „Ökologie" wurde 2009 „Soziale Nachhaltigkeit" als Hauptkriterium etabliert (Droste et al. 2019: 16f.).

Bauträgerwettbewerbe werden häufig zu ausgewählten Themen/spezifischen Aufgabenstellungen ausgerufen, um modellhafte Wohnformen zu erproben. Schwerpunkte der letzten Jahre waren z. B. die Themen „Generationenwohnen", „Neue Siedlerbewegung" und „Interkulturelles Wohnen" (Riha 2014: 47f.). Die Errichtung von Wohnprojekten mit dem Ziel, die Gesellschaft in Richtung eines positiven interkulturellen Zusammenlebens zu transformieren, ist jedoch keineswegs neu. Bereits 1998 ging das Projekt „Globaler Hof", auch „Wohnmodell inter-ethnische Nachbarschaft" genannt, aus einem Bauträgerwettbewerb hervor. 2000 wurde das Projekt der Sozialbau AG bezogen und erhielt 2009 den ersten „Wiener Wohnbaupreis" (Ludl 2017: 13). Das Leitmotiv „Interkulturelles Wohnen" wurde 2010 im Rahmen der beiden Bauträgerwettbewerbe „Mautner-Markhof-Gründe" und „Nordbahnhof 2. Phase" erneut aufgegriffen. In den Wettbewerbsunterlagen wird das Ziel, „Voraussetzungen für die Integration von nach Wien kommenden ausländischen Zuwanderern zu schaffen" (Wohnfonds Wien 2011: 60, 125) formuliert und darauf verwiesen, dass damit „sowohl in baulich-architektonischer als auch in sozialorganisatorischer Hinsicht neue Anforderungen" (ebd.) verbunden sind. Eine konkrete Verordnung von Interkulturalität mittels messbarer Kriterien ist, außer über die Festschreibung eines verpflichtenden Migrantinnen und Migrantenanteils, allerdings schwierig und auch fragwürdig im Hinblick auf die Zielsetzung. Als gewinnbringende Strategie wird die Zusammenarbeit der Bauträgerinnen und Bauträger und Architektinnen und Architekten mit interkulturellen Organisationen bei der Entwicklung der Wohnprojekte sowie bei etwaigen späteren Beteiligungs- und Gemeinschaftsbildungsprozessen der dort lebenden Menschen erachtet. Ob und wie das Ziel eines gemeinschaftlichen interkulturellen Zusammenlebens erreicht wurde, ist von Projekt zu Projekt unterschiedlich. Unumstritten ist allerdings, dass durch die Auslobung von Bauträgerwettbewerben zum Thema „Interkulturelles Wohnen" eine Öffnung der Bauträgerinnen und Bauträger sowie eine aktive Auseinandersetzung mit der Frage, über welche Marketingkonzepte welche Zielgruppen erreicht werden können, angeregt wird. Fraglich bleibt jedoch, wie viele der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wegen des programmatischen Konzepts in interkulturelle Wohnprojekte einziehen und wie viele lediglich auf der Suche nach einer kostengünstigen und qualitativen Wohnung sind (Riha 2014: 94). Ungeachtet der individuellen Einzugsgründe sind diese Projekte ein wichtiges stadt- und wohnungspolitisches Statement dafür, „dass ein interkulturelles Zusammenleben möglich und wertvoll, nicht ein Problem ist" (ebd.: 95).

4.3.4 Lektionen aus der internationalen Praxis

Die hier als ‚Blick über den Zaun' vorgestellten Praktiken haben auf verschiedenen Ebenen ein Potential, den Diskurs zu ‚fairem Vermieten' in Deutschland zu befördern: Das niederländische und das österreichische Beispiel zeigen, dass Wohnungsunternehmen und Kommunen in Deutschland ihre Belegungsstrategien im Sinne einer transparenten und fairen Vergabe verändern

[36] „Grundversorgungsvereinbarung" (Art. 15a B-VG) zwischen dem Bund und den Bundesländern.

[37] https://www.obdach.wien/p/fluechtlingshilfe.

[38] Bsp.: www.fluechtlinge-willkommen.at; www.asylwohnung.at; www.helfenwiewir.at.

[39] 2017 wurden rund 529 Millionen Euro in Objekt- und Subjektförderung investiert (ca. 50% in Neubau, ca. 30% in Sanierung und ca. 20% Subjektförderung) (Jandl 2018).

[40] Bei geförderten Wohnbauvorhaben mit weniger als 300 Wohneinheiten ist der Grundstücksbeirat für die Entscheidung zur Fördermittelvergabe verantwortlich. Die Liegenschaft befinden sich in diesem Fall bereits im Eigentum der Bauträger (Droste et al. 2019: 16).

könnten, ohne maßgebliche Risiken hinsichtlich der sozialen Stabilität ihrer Bestände befürchten zu müssen. Das Wiener Beispiel belegt auch die Rolle städtischer Governance, politischen Willens und der Notwendigkeit einer kontinuierlichen konzeptionellen Weiterentwicklung für ein solches Instrument der sozialen Wohnraumversorgung. Gleichzeitig weist das österreichische Beispiel, das der aktuellen Zuwanderung durch Geflüchtete nicht angemessen Rechnung trägt, im aktuellen politischen Kontext darauf hin, welche Bedeutung handlungsfeldbezogene Antidiskriminierungspolitik im Wohnungswesen zukünftig haben wird. Das Beispiel der Politik der „*mixité*" zeigt einerseits deutlich, wie wenig reales wohnungspolitisches Steuerungspotential in einer mit starken Ressourcen untersetzten und über einen langen Zeitraum verfolgten, aber von den Kommunen nur begrenzt getragenen Politik letztlich in vielen Zielgebieten lag. Andererseits zeigt es, dass wohnungspolitische Mischungskonzepte eher Gelingenschancen haben, wenn sie auf eine diverse Struktur der Eigentumsparteien, vielfältige Wohnformen und Funktionsmischung in kleinräumigen Stadtentwicklungs- und Neubaugebieten zielen als wenn sie auf die Zusammensetzung bestehender Mietparteien bezogen sind. Dies gilt selbst in Städten mit hohem Druck auf den Wohnungsmarkt wie Paris oder Lyon und dort im Bestand wie im Neubau.

Gleichzeitig hat die Übertragbarkeit der dargestellten Praxis Grenzen, die v. a. in unterschiedlichen Bestandsstrukturen des Sozialen Wohnungsbaus sowie den jeweiligen Wohnungsbauförderstrukturen liegen. Das Vergabemodell des „Wohnservice Wien" könnte mit der Perspektive, als Kommune langfristig steuernd auf geförderten Wohnraum zugreifen zu können, gut übertragbar sein auf Ansätze zentralen kommunalen Belegungsmanagements in deutschen Großstädten bzw. wird ansatzweise in manchen deutschen Gemeinden/Städten auch bereits so gehandhabt (zentrale Vorauswahl nach objektiven Kriterien durch die Wohnungsämter in München, Potsdam und Stuttgart). Gleichzeitig kann in Deutschland mit diesem Modell kurzfristig keine vergleichbare Wirkung erzielt werden vor dem Hintergrund, dass in Wien 43 Prozent des Wohnraums dauerhaft sozial gebunden sind. Der Ausverkauf der kommunalen Wohnungsbestände und der strukturell bedingte Abbau der Bestände des Sozialen Wohnungsbaus insgesamt in Deutschland, lässt sich selbst mit einer Verlängerung der Bindung bei neuen Beständen oder radikalen Instrumenten wie der in Berlin (kontrovers) diskutierte Rekommunalisierung privater Wohnungsbestände nicht mit einer Geschwindigkeit ausgleichen, die mit diesem Modell Effekte in relevanter Größenordnung erwarten ließe. Zudem sind spezifische Effekte für die Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten mit diesem Instrument nur insofern erwartbar, als sie mehrheitlich Anspruch auf sozialen Wohnraum haben.

Als übertragbar ist zu bewerten, Vergabeprozesse entsprechend der Praxis des Wohnservice transparenter darzustellen, wie es beispielsweise in Stuttgart bereits erfolgt, wo die Vormerk- und Belegungsrichtlinien ein transparentes Vergabeverfahren für belegungsgebundene Wohnungen garantieren. Für eine Anspruchsdokumentation (Gültigkeitsdauer des Wiener Wohntickets) und in der Folge automatisierte Auswahl auf dieser Basis scheint keine Anschlussfähigkeit gegeben. Qualitätssichernde Gremien wie die Bauträgerwettbewerbe und der Grundstücksbeirat hingegen sind übertragbar. Hier wäre ggfs. gleichstellungspolitischen Schwerpunkten Raum zu geben, um gezielt die Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten zu fördern. Anzuknüpfen wäre dabei an die Konzeptvergaben, die in manchen Kommunen bereits an die Vergabe von Baugrundstücken im Erbbaurecht geknüpft werden, u. a. auch mit der Auflage einer Belegungs- und Mietpreisbindung. Der Wissenstransfer zu internationaler Praxis hat jedoch nicht allein die Aufgabe, direkt übertragbare Modelle zu identifizieren, sondern zielt auf Impulse für lokale und interdisziplinäre Reflexionsräume.

5 Zwischenfazit

Bevor der Fokus auf die drei ausgewählten Fallstudienstädte gelegt wird, sollen hier wesentliche Befunde insbesondere aus dem vorherigen Kapitel kurz zusammengefasst werden. Ziel von Kapitel 4 war es, den ‚Boden' für die weitergehende Analyse zu bereiten, indem gute Beispiele für unterschiedliche Strategien der Belegungspolitik und der Diversitätspolitik von Wohnungsunternehmen dokumentiert wurden. Dabei konnte angeknüpft werden an vorliegende Dokumentationen von vor allem im Kontext der Sozialen Stadt oder Integrations-Wettbewerben der Ministerien und Verbände unterstützten Leuchtturm-Projekte, an denen sich institutionelle Anbietende beteiligten.

Die Ausgangshypothese zu neuer Aktualität von Mischungsdiskursen bestätigt sich

Die Ausgangshypothese der Studie, dass im Kontext der aktuellen Zuwanderung Mischungsdiskurse zu sozialer und ethnischer Mischung insbesondere bei den Wohnungsanbietenden sowohl auf Quartiers- als auch auf der Ebene der kleinräumigen Nachbarschaft neues Gewicht erlangen, wurde durch die Befunde zu diesem Forschungsbaustein bestätigt. Kommunen wie Wohnungsunternehmen bestehen weiterhin darauf, dass ‚soziale Mischung' das Ziel und ‚*social engineering*' damit Schlüsselelement ihres Belegungsmanagements bleiben. In den einbezogenen städtischen Kontexten bleibt die Frage nach der Definition einer ‚guten Mischung' und danach, was ‚konfliktfreie, sozial stabile Nachbarschaften' konkret darstellen, jedoch nach wie vor unbeantwortet. Ungeachtet dessen bleibt beides als Zielstellung persistent. Die Verknappung von Wohnraum und der Mangel an Neubau im unteren Preissegment lassen den Unternehmen aktuell wenig Spielraum für ihr ‚*social engineering*'. Wo es einsetzt wird, geht es nicht nur zunehmend zu Lasten sozial Benachteiligter, sondern zeigt Persistenz insbesondere auf Kosten der Zugänge von Migrantinnen und Migranten.

Ein zentrales Instrument für den Umgang mit der Verknappung bezahlbaren/geförderten Wohnraums und gleichzeitig eine Version des ‚*social engineering*' ist durch die öffentliche Hand gesteuertes Belegungsmanagement und der Ankauf von Belegungsrechten. Es stärkt dezentrale Unterbringung und entsprechende Integrationskonzepte und hat im besten Falle Potential, beispielgebend für eine höhere Transparenz zu den Priorisierungs-Kriterien in Vergabeprozessen institutioneller Anbietender zu sein.

Wohnraummangel und Diversifizierung von Wohnungsnot als Dreh- und Angelpunkt der Diskussion zur Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten

Die Ergebnisse dieses Forschungsbausteins wurden entlang von Thesen dargestellt, die hier nochmals zusammenfassend in das Fazit eingehen: Die Herausforderung, die für die befragten Akteurinnen und Akteure die größte Relevanz hatte, war die Verknappung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum: Diese stellt in ihrer Wahrnehmung die zentrale Hürde für die Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten dar. Neben der Verfügbarkeit von Wohnungsbeständen spielt auch die Legitimation von Priorisierungen bei der Vergabe verfügbaren Wohnraums, die, wie in mehreren Studien (vgl. Kapitel 2.2) belegt wurde, derzeit insbesondere Migrantinnen und Migranten benachteiligt, eine Rolle. Nicht alle institutionellen Wohnungsanbieter stellen sich dabei der Herausforderung, zur sozialen Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten beizutragen. Damit

werden Konkurrenzen und Versorgungsengpässe verstärkt, die sich in angespannten Wohnungsmärkten besonders stark zeigen.

Fluchtbedingte Wohnungsnot macht dabei die Diversifizierung von Wohnungsnot sichtbarer und verschärft bereits existierende Konkurrenz beim Zugang zum sozialen Wohnungsbau. Gleichzeitig führt der Schwerpunkt fluchtbedingter Migration in den aktuellen Zuwanderungsprozessen zwangsläufig zu einem Fokus der Aufmerksamkeit auf die Versorgung Geflüchteter mit Wohnraum. Strukturelle Benachteiligungen bei der Wohnraumversorgung anderer Zuwanderungsgruppen werden derzeit kaum thematisiert.

Ansatzpunkte für institutionellen/organisationsbezogenen Wandel

Um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum ‚fair zu verwalten' bedarf es bei den Wohnungsanbietenden eines institutionellen Wandels im Sinne einer kritischen Überprüfung und diversitätsorientierten Veränderung innerer Organisationskulturen, Organisationsstrukturen und Verfahren. Hinsichtlich der Vergabepraxis beanspruchen Wohnungsunternehmen zunehmend eine Praxis ‚fairen Vermietens' für sich. Dies äußert sich in entsprechenden Narrativen und z. B. der Haltung, das bestimmte Vorgehensweisen und Strategien der Belegung (wie die der Mischung) als ‚fair' angesehen werden. Der Begriff lehnt sich an den amerikanischen ‚fair housing act' und den zugesicherten Schutz vor Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt an. Aktuell arbeitet die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Fair mieten – Fair wohnen, an einem Leitbild „Berlin vermietet fair!".

Testingverfahren belegen in Deutschland seit Jahren die Diskriminierung von Migrantinnen und Migranten auf dem Wohnungsmarkt. In diesem Kontext erfordert ‚faires vermieten' neue Unternehmensleitbilder, Kompetenzbildung sowie transparentere Vergabekriterien und -verfahren. Für diesen Wandel hat die Wohnraumversorgung Geflüchteter das Potential einer Katalysatorenfunktion, indem sie eine öffentliche und interne Auseinandersetzung mit Unternehmensleitbildern, interkultureller Öffnung und der Transparenz von Vergabeverfahren stärken kann.

Zivilgesellschaftliches Engagement befördert institutionellen Wandel: In der Zivilgesellschaft entstandene Unterstützungsformen für die Wohnraumsuche Geflüchteter führen zu neuen Kommunikations- und Kooperationsformen und befördern lokale Governance, die teilweise auch in andere Bereiche der Sozialen Wohnraumversorgung wirkt. Vorreiterinnen und Vorreiter im Diskurs sind dabei Intermediäre – sie sind gleichermaßen Innovationsträgerinnen und -träger und garantieren die Umsetzung von Antidiskriminierungspolitik im Bereich des Wohnens. Wo institutioneller Wandel sich vollzieht, entstehen gleichzeitig bessere Vorrausetzungen für zivilgesellschaftliches Engagement.

Der Schwerpunkt der Antidiskriminierungsarbeit der MSOen liegt noch vorwiegend in den Handlungsfeldern Bildung und Arbeit, aber kaum im Handlungsfeld Wohnen. Ihr Engagement im Kontext lokaler Governance zielt bisher auf diese Handlungsfelder der Integration im Quartier. Das heißt, wo Migrantinnen und Migranten Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt erleben, finden die individuelle und öffentliche Interessenvertretung, Beratung und Begleitung Betroffener (v. a. Geflüchteter) eher über Antidiskriminierungsberatungen inner- und außerhalb der öffentlichen Verwaltung, als über MSOen statt.

Bedeutung unterschiedlicher institutioneller Anbietender bei der Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten

In der Wohnraumversorgung und sozialräumlichen Integration von Migrantinnen und Migranten nehmen die drei hier betrachteten Typen von Wohnungsanbieter unterschiedliche Rollen ein: Deutlich wird, dass den städtischen Wohnungsunternehmen für die Versorgung geflüchteter Menschen eine Schlüsselrolle zugewiesen wird. Diese zentrale Funktion ist im Wesentlichen auf den grundsätzlichen Versorgungsauftrag der Unternehmen zurückzuführen, die jedoch gleichzeitig begrenzte Handlungsspielräume haben, diesen Versorgungsauftrag in den lokalen Wohnungsmärkten zu erfüllen. Dies ist bedingt durch die umfangreiche Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände Ende der 1990er bis Anfang der 2000er Jahre, die erwähnten geringen Fluktuationsraten und das Auslaufen von Belegungsbindungen. Aufgrund ihrer überwiegend bereits etablierten Rolle als ‚starke Partnerinnen und Partner' im Rahmen sozialer Stadtentwicklung haben sie gute Voraussetzungen, auf kommunale wie zivilgesellschaftliche Anforderungen auch in der sozialräumlichen Integration Geflüchteter zu reagieren. Wie eine aktuell veröffentlichte Stellungnahme des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) nochmals bestärkt, sind sie dabei jedoch auf Kooperation mit kommunalen und zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteuren und teilweise auch auf strukturelle Anpassungen in ihrer Versorgungsaufgaben angewiesen (GdW 2018).

Nicht ganz so eindeutig ist die Rolle der Genossenschaften, die weder diesem öffentlichen Versorgungsauftrag folgen müssen, noch durch ihre gesetzlichen Rahmenbedingungen der Verpflichtung unterliegen, spezifische gesellschaftliche Gruppen als Mitglieder aufzunehmen. Wo sich Genossenschaften, wie hier an ausgewählten Beispielen dargestellt, Migrantinnen und Migranten öffnen, geschieht dies in der Regel auf der Grundlage eines intendierten Werte- bzw. organisationalen Wandels.[41] Die Genossenschaften, die im Kontext der Unterbringung geflüchteter Menschen verbindliche Kooperationen mit Kommunen eingehen, haben in der Regel im Sozialen Wohnungsbau geförderte Bestände oder nehmen aktuelle Wohnungsbauförderprogramme in Anspruch. Die wenigen im Bereich interkultureller Integration engagierten Genossenschaften tragen zu Innovation im genossenschaftlichen Handeln bei, wie z. B. mit dem gewerblichen

[41] Nicht betrachtet wurden dabei bisher Genossenschaften, die größere Bestände in Plattenbausiedlungen besitzen. In diesem Siedlungstypus und in peripheren Lagen wohnen z. B. in Berlin inzwischen bis zu 15 Prozent Menschen mit Migrationsgeschichte. Dies ist jedoch weniger einem intendierten institutionellen Wandel und/oder interkultureller Öffnung geschuldet, sondern eher der Übernahme von Vorwende-Bewohnerstrukturen und der Belegung zu Zeiten größerer Leerstände in den Plattenbausiedlungen. In diesen Beständen sind auch nicht zwangsläufig alle Bewohnerinnen und Bewohner Genossenschaftsmitglieder.

Mustermietvertrag der Wankendorfer e.G. oder dem Kemptener Modell, Wohnraumförderung für eine Diversifizierung der Bestände und zur Unterbringung Geflüchteter zu nutzen (siehe Steckbriefe 3 und 4 im Anhang).

Der dritte betrachte Anbietertyp, die privaten institutionellen Wohnungsunternehmen – so das Ergebnis dieses Forschungsbausteins – verkaufen punktuell Belegungsrechte an die Kommunen, entziehen sich aber weitgehend verbindlichen Strukturen wie kommunalen Mietenbündnissen, Kooperationsverträgen zur Unterbringung Geflüchteter, lokalen Netzwerken und Kooperationsstrukturen. Gleichwohl wird aufgrund der Bestandsgrößen der marktführenden privaten Unternehmen weiterer Forschungsbedarf gesehen, um ihren regionalen/lokalen Beitrag zur Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten bzw. deren Wohnbedingungen in ihren sozialen Wohnungsbaubeständen genauer zu untersuchen.

Institutioneller Wandel im Kontext von Migration führt nicht zwangsläufig zu fairen Praxen der Vermietung

Hinsichtlich eines institutionellen Wandels im Bereich der Unternehmenskultur, hin zu Praxen ‚fairer Vermietung' oder ‚interkultureller Öffnung' gilt es in den Fallstudienstädten folgende Befunde genauer zu prüfen: Konkrete Strategien, Diskriminierung in der Personalentwicklung und dem Bestandsmanagement zu vermeiden, sind in der Wahrnehmung der Befragten weitgehend inexistent. Das Thematisieren von Diskriminierung bleibt ein Tabu. Schulungen zur interkulturellen Öffnung tragen zwar in einigen Unternehmen zu einem integrationsfreundlichen Klima bei, sind jedoch nicht integraler Bestandteil eines systematischen, von Führungskräften getragenen Diversitätsmanagements. Insgesamt entbehren die Vergabeprozesse weiterhin in der Regel klare Kriterien und Transparenz zu Vergabeentscheidungen, wie sie sich in den Niederlanden und für den geförderten Wohnungsbau in Österreich bereits bewähren. Für die Wohnraumversorgung v. a. der Migrantinnen und Migranten mit Fluchterfahrung stehen nur wenige institutionelle Wohnungsanbieter zur Verfügung. Dabei müssen die kommunalen und Landeswohnungsunternehmen bereits diverse Auflagen im Kontext der sozialen Wohnraumversorgung erfüllen. Für diese Unternehmen hat eine ‚Passfähigkeit' potentieller Mietparteien an Bedeutung gewonnen, für die es ähnlich wie für die ‚gesunde/stabile Nachbarschaft' wenig transparente Kriterien gibt. Ziel sind primär möglichst reibungslose Routinen und Abläufe im Vermietungsprozess und im Mietverhältnis. Subjektive Konstruktionen von ‚Passfähigkeit', die nicht transparent gemacht werden, kommen zum Tragen bezüglich zugeschriebener Verhaltensweisen, Kommunikationskompetenzen etc. Die Ergebnisse sind vor dem Hintergrund des hier gewählten Untersuchungsrahmens insofern belastbar, als durch die Vielfalt und Funktionen der befragten Akteurinnen und Akteure unterschiedliche Perspektiven auf das Handlungsfeld sichergestellt werden konnten.

Eine bessere Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten erfordert, dass die Handlungsfelder Wohnen und Integration als Querschnittsaufgaben lokaler Governance verfolgt werden.

Die Praktiken ‚fairer (oder unfairer) Vermietung' haben der Untersuchung zufolge nicht nur Effekte auf die Wohnungsuchenden selbst, sondern – durch die Exklusion bestimmter Bevölkerungsgruppen, ihrer Netzwerke und Selbstorganisationen und ggfs. das Fehlen entsprechender wohnortnaher sozialer/soziokultureller Infrastrukturen – auch auf das Quartier.

Die Analyse bestätigte, dass der Einbezug der Handlungsfelder Wohnen und soziale Integration von Migrantinnen und Migranten aller Einwanderungsgenerationen in lokale Governancestrukturen eine wesentliche Voraussetzung für die Wohnraumversorgung und die gesellschaftliche Teilhabe und damit Integration von Migrantinnen und Migranten ist. Die lokale Zivilgesellschaft ist dabei ein wichtiger Motor für die (kleinteilige) Wohnraumversorgung, die es in ihrem Engagement zu stärken gilt. Die dabei entstehenden lokalen Prozess- und Kommunikationsstrukturen sowie Kooperationen können gleichzeitig für zukünftige Integrationsstrategien genutzt werden.

Die Analyse wirft jedoch die Frage auf, inwiefern die aktuell innovativen Verfahren zur Wohnraumversorgung von Geflüchteten in Regelverfahren zur Wohnraumversorgung sozial Benachteiligter und insbesondere von anderen migrantischen Bevölkerungsgruppen übernommen werden können. Darüber hinaus ist durch die Fallstudien zu klären, welche Rolle der Quartiersebene für die Governance fairer Wohnraumversorgung zukommt. Diesen Fragen wird in den Fallstudien im folgenden Kapitel vertiefend nachgegangen.

6 Fallstudien

Ziel dieses Kapitels ist die Analyse der strategischen Ausrichtung und Belegungspraxis von Wohnungsunternehmen und deren (de-)segregierender Wirkung in den drei Fallstudienstädten Berlin, Düsseldorf und Hamburg.

Zunächst werden daher die drei ausgewählten Fallstudienstädte näher vorgestellt. Dabei werden erst die Hauptcharakteristika der dortigen Wohnungsmärkte beschrieben (Kapitel 6.1). Anschließend werden die aktuellen Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten und die Folgen des massiven Mangels an bezahlbarem Wohnraum in den drei Fallstudienstädten dargestellt sowie diskriminierende Strukturen auf dem Wohnungsmarkt und in der Vermietungspraxis genauer beleuchtet (Kapitel 6.2). In den darauffolgenden Unterkapiteln steht die Analyse von Belegungsstrategien und Diversitätsmanagement der institutionellen Wohnraumanbietenden sowie die der unternehmensinternen Strukturen im Fokus (Kapitel 6.3). Das Kapitel schließt mit einer Analyse der Unterschiede und Gemeinsamkeiten in den Governance- und Kooperationsstrukturen auf lokaler sowie auf übergeordneten Ebenen (Bezirks- und Landesebene) (Kapitel 6.4).

6.1 Die drei Fallstudienstädte: Berlin, Düsseldorf und Hamburg

Zum besseren Verständnis werden im Folgenden die Stadtprofile der drei Fallstudienstädte vorgestellt mit einem Fokus auf ihre Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktstruktur.

Indikator	Berlin	Düsseldorf	Hamburg
Bevölkerung[a] (31.12.2017)	3.748.148	639.407	1.880.997
Bevölkerungsentwicklung[b] (2011-2017)	+8,3%	+5,9%	+9,5%
Anteil Bevölkerung mit Migrationshintergrund[c] (2018)	33,8%	40,9%	34,7%
Ausländergruppen mit den höchsten Anteilen[d] (2017)	Türkei (12,1%), Polen (11,4%), Italien (4,9%)	Türkei (8,5%), Griechenland (7,0%), Polen (6,1%)	Türkei (13,9%), Polen (9,3%), Afghanistan (6,1%)
Anzahl der Haushalte[e] (2017)	2.002.900	356.609	1.034.071
Anzahl der Mietwohnungen[f] (2017)	1.638.800	286.755	ca. 720.000
Mietbelastungsquote[g] (2014)	27,2%	28,6%	29,2%
Mietentwicklung[h] (2012-2016)	20%	8,1%	4,7%
Drei größten Mietwohnungsanbieter[i]	Deutsche Wohnen AG: ca. 116.000, Vonovia SE: ca. 42.000, Ado Properties: ca. 22.000	SWD: ca. 8.500, DWG: ca. 7.700, LEG: ca. 5.300	SAGA: ca. 130.000 Genossenschaften: ca. 130.000 Vonovia: ca. 12.000
Anteile der genossenschaftlichen und städtischen Wohnungsanbieter am gesamten Mietwohnungsmarkt[j] (2017)	Genossenschaften: 11% 6 städtische WU: 18%	Genossenschaften: 6% SWD: 3%	Genossenschaften: 18% SAGA: 18%
Prognostizierter jährlicher Neubaubedarf[k] (2015-2020)	19.655	2.755	10.424
Tatsächliche Baufertigstellungen[l] (2017)	12.785	2.072	7.920

[a] Berlin: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2018a; Düsseldorf: Stadt Düsseldorf 2018a; Hamburg: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018b

[b] Berlin: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2018a (eigene Berechnungen); Düsseldorf: Stadt Düsseldorf 2018a (eigene Berechnungen); Hamburg: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2015 (eigene Berechnungen).

[c] Berlin: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2018a; Düsseldorf: Stadt Düsseldorf 2018a; Hamburg: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018a (eigene Berechnungen).

[d] Berlin: RBB 24 2018, nach Statistisches Bundesamt 2018; Düsseldorf: Amt für Statistik und Wahlen Landeshauptstadt Düsseldorf 2018; Hamburg: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein 2018c.

[e] Berlin: IBB 2018; Düsseldorf: Stadt Düsseldorf 2018c; Hamburg: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018d.

[f] Berlin: IBB 2018; Düsseldorf: Stadt Düsseldorf 2018a (eigene Berechnungen); Hamburg: Meyer-Wellmann/Bettoni 2018.

[g] Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.) 2017.

[h] Tröger et al. 2017.

[i] Berlin: Der Tagesspiegel 2019; Düsseldorf: SWD 2018; DWG 2019; WOGEDO 2019; LEG 2019; Rheinwohnungsbau 2019; Hamburg: Meyer-Wellmann/Bettoni 2018.

[j] Berlin: IBB 2018; Düsseldorf: BWB 2019, DüBS 2019, DWG 2018, EBV 2019, WOGEDO 2019, SWD 2018; Hamburg: Genossenschaften o.J., SAGA 2019

[k] Henger et al. 2015.

[l] Berlin: IBB 2018; Düsseldorf: Stadt Düsseldorf 2018b; Hamburg: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018e

6.1.1 Stadtprofil Berlin

Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Berlin hat als Bundesland und Bundeshauptstadt eine große Anziehungskraft und verzeichnet seit zehn Jahren ein kontinuierliches Stadtwachstum von durchschnittlich 40.000 Neu-Berlinerinnen und -Berliner pro Jahr (IBB 2018: 4). Mit Stichtag 31.12.2018 lebten in Berlin genau 3.748.148 Personen, womit ein Rekordniveau seit dem Zweiten Weltkrieg erreicht wurde (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019: 4). Dabei zogen arbeitsmarktbedingt v. a. 20- bis 30-Jährige zu, Studierende sowie in der Medien- und Kreativwirtschaft und der Informations- und Kommunikationstechnik Tätige. Laut dem im August 2019 vom Berliner Senat beschlossenen „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030" besteht bis 2021 ein jährlicher Bedarf an 20.000 neu zu errichtenden Wohnungen, um das Wohnungsdefizit auszugleichen. 2017 wurden insgesamt 22.315 Wohnungen in Berlin und dem Umland fertiggestellt, wovon 15.669 Wohnungen auf Berlin entfielen (IBB 2018: 8ff.).

Die größten Wanderungsgewinne sind dem Zuzug von Menschen aus dem Ausland geschuldet. Kamen fluchtbedingt die meisten aus dem Ausland zuziehenden Menschen 2016 aus Ländern wie Syrien, Afghanistan oder dem Irak, ging die Zuwanderung aus diesen Ländern 2017 stark zurück (IBB 2018: 18). Hohe Wanderungsgewinne aus dem Ausland entfielen 2017 unter anderem auf Rumänien (2.500), Bulgarien (2.300) und Polen (2.200). Ende 2018 lebten 748.472 Ausländerinnen und Ausländer in Berlin, was einen Anteil von ca. 20 Prozent an der Gesamtbevölkerung ausmacht (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019: 4). Das Land Berlin weist insgesamt einen Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund von 33,8 Prozent aus. Von den Berlinerinnen und Berlinern mit deutscher Staatsangehörigkeit bzw. den Personen, die diesen gleichgestellt sind[42] (80 Prozent der Gesamtbevölkerung), haben ca. 14,1 Prozent einen Migrationshintergrund[43] (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019: 10).

Berlin ist von deutlicher ethnischer Segregation gekennzeichnt. Den geringsten Anteil an Bevölkerung mit Migrationshintergrund hat der Bezirk Treptow-Köpenick mit 5,5 %, den höchsten der Bezirk Neukölln mit 34,8%. Insgesamt weisen die Ostbezirke geringere Werte als einige Westbezirke auf, jedoch mit steigenden Zahlen in Lichtenberg und Marzahn (Statistik Berlin-Brandenburg 2018).

Haushalts- und Wohnungsmarktstruktur

Die Zahl der Haushalte in Berlin wuchs 2017 erstmals auf über zwei Millionen an (2.002.900 Haushalte), was vor allem auf die steigende Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten zurückzuführen ist. Nur rund 9 Prozent der Berliner Haushalte bestehen aus vier oder mehr Personen (IBB 2018: 23). 2017 gab es in Berlin 1.932.296 Wohnungen, davon 85 Prozent Mietwohnungen (ebd.: 10). 12,1 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestands unterlagen 2017 einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Von diesen knapp 200.000 gebundenen Wohnungen entfielen 46 Prozent auf städtische und 14 Prozent auf genossenschaftliche Unternehmen (ebd: 47). Einen Teil dieser gebundenen Wohnungen machen die insgesamt 94.657 Sozialmietwohnungen (Stichtag 30.4.2019) aus, die sich ungleich auf alle Berliner Bezirke verteilten (SenSW 2019a).[44]

Durch das Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen verzeichnete der Bestand an Sozialmietwohnungen in den letzten zehn Jahren einen Rückgang von 75.000 Wohnungen. Erst seit 2014 fördert das Land Berlin wieder den Bau von Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten im Rahmen des IBB Wohnungsneubaufonds. Insgesamt 3.373 geförderte Wohnungen wurden seit 2018 bewilligt, errichtet wurde davon bisher knapp die Hälfte. Rund 86 Prozent der seit 2014 zum Bau bewilligten Sozialwohnungen entfallen auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, knapp 14 Prozent auf die privaten Wohnungsunternehmen und weniger als ein Prozent auf Genossenschaften (IBB 2018: 50f).

Mit ca. 70 Prozent der lokalen Wohnungsbestände in ihrem Eigentum dominieren die privaten Eigentumsparteien den Berliner Mietwohnungsmarkt (IBB 2018: 47). Die größte Anbieterin ist dabei die Deutsche Wohnen AG mit einem Bestand von aktuell 116.000 Wohnungen im Großraum Berlin, gefolgt von der Vonovia SE mit rund 42.000 Wohnungen und der Ado Properties, einem ausschließlich in Berlin tätigen, börsennotierten Unternehmen mit Sitz in Luxemburg, mit 22.000 Wohnungen. Mit dem Ziel, private Bestände mit über 3.000 Wohnungen in Berlin langfristig der Spekulation zu entziehen und damit weiteren Verdrängungsprozessen vorzubeugen, wurde 2018 vom mietenpolitischen Initiativen ein Volksbegehren „Deutsche Wohnen Co enteignen initiiert.[45] Dessen Umsetzbarkeit wird ebenso wie die Umsetzung eines fünfjährigen Mietendeckels derzeit geprüft.

---

[42] Dies sind gemäß Artikel 116 Abs.1 des Grundgesetzes z. B. Vertriebene und Flüchtlinge deutscher Volkszugehörigkeit. Personen, die neben der deutschen noch eine weitere Staatsangehörigkeit haben, gelten ebenfalls als Deutsche.

[43] Der Migrationshintergrund ist kein festgelegtes Merkmal zur Erstellung des Einwohnerregisters, sondern wird anhand von verschiedenen Merkmalen abgeleitet. Die Kriterien der Einwohnerregisterstatistik Berlin sind hier nachzulesen: www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/Metadaten/MD_19211_2018.pdf.

[44] Nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG) oder dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) werden mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen als Sozialmietwohnungen bezeichnet (IBB 2018: 48). Die Bezirke mit dem höchsten Anteil an Sozialmietwohnungen sind der Bezirk Mitte (17% aller Sozialmietwohnungen), Neukölln (16%) sowie Tempelhof-Schöneberg (13%). Die geringsten Sozialwohnungsbestände haben Marzahn-Hellersdorf (1%) und Lichtenberg (2%) (SenSW 2019a). Die räumliche Verteilung der zwischen 2014 und 2018 bewilligten Wohnungen sieht komplett anders aus: Mehr als die Hälfte der bewilligten Sozialwohnungen entfielt auf die Bezirke Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick (IBB 2018: 51).

[45] Der Mietenvolksentscheid wurde 2015 durch eine breite Mieterinnen und Mieter-Bewegung und den Mietenvolksentscheid e. V. initiiert. Er wurde von den Initiierenden zurückgezogen, nachdem das Gesetz in weiten Teilen vom Berliner Senat übernommen und vom Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet wurde. Die Einrichtung der Wohnraumversorgung Berlin A.ö.R., die den institutionellen Wandel der Landeswohnungsunternehmen unterstützen soll, steht in engem Zusammenhang mit den im Entwurf für dem Mietenvolksentscheid enthaltenen Forderungen.

Die Bestände der sechs städtischen Wohnungsunternehmen machten 2017 18,3 Prozent der Mietwohnungen in Berlin aus (IBB 2018: 47). Der Marktanteil der Wohnungsbaugenossenschaften belief sich 2017 auf 11,3 Prozent (ebd.). Ihre Bestände verteilen sich aktuell auf 80 Genossenschaften mit etwa 600.000 Mitgliedern (Wohnungsbaugenossenschaften Berlin 2019). Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes haben viele Genossenschaften einen Aufnahmestopp verhängt. Seit Anfang der 2000er Jahre gründeten sich in Berlin zahlreiche neue Genossenschaften, die sich seit 2018 auf dem Portal „Junge Genossenschaften Berlin" vernetzen. Um auch Menschen mit geringem Einkommen den Zugang zu Genossenschaften zu ermöglichen, beschloss das Land Berlin 2018 die Förderung des Erwerbes von Genossenschaftsanteilen für WBS-Haushalte.[46]

Sozialer Wohnungsbau

Der traditionelle Soziale Wohnungsbau umfasst in Berlin die bis 1997 im Rahmen des sogenannten „Ersten Förderwegs" mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes geförderten Wohnungsbestände, die sowohl in den Händen von institutionellen als auch kleinen und mittleren Eigentümerinnen und Eigentümern liegen. Dieser Bestand reduziert sich jährlich um 5.000 bis 10.000 Wohnungen. Der Bestand an Sozialwohnungen umfasst aktuell nur noch knapp 100.000 Wohnungen, einschließlich der Bestände gemäß Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien und ehemals Belegungsbindungsgesetz 198.831 Wohnungen (=12,1 Prozent) (Senat von Berlin 2018a). Er befindet sich zu großen Teilen im Besitz der städtischen Wohnungsunternehmen, die seit 2015 einer – nicht zuletzt aufgrund einer starken mietenpolitischen Bewegung erreichten – sozialen Neuausrichtung unterliegen.

Ein Meilenstein in diesem Prozess ist das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln, 2015). Es gibt die Bindung der Wiedervermietung aller Bestandswohnungen an eine soziale Quotierung vor. So werden 60 Prozent der zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften an Haushalte mit WBS vermietet, maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Darüber hinaus sind 25 Prozent dieser Wohnungen an WBS-Berechtige mit besonderem Bedarf sowie 25 Prozent an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen (Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, Studierende, betreutes Wohnen sowie vergleichbare Bedarfsgruppen) zu vermieten.

Seit 2018 bietet das Land Berlin zwei Förderwege für den Sozialen Wohnungsbau an, die sich v. a. auf der Ebene der Höhe der Mietpreisbindung unterscheiden. Weiter werden innovative Konzepte bezahlbaren Wohnraums mit Mitteln des Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) gefördert. Das im Koalitionsvertrag vorgesehene Instrument, landeseigene Grundstücke nur noch mit Erbpacht zu vergeben, kommt kaum zur Anwendung. Im „Wohnungs- und Städtebauprogramm für die wachsende Stadt" entstehen langfristig ca. 100.000 Wohnungen, von denen 30 Prozent im sozialen Wohnungsbau errichtet werden sollen.

Mietbelastung und ökonomische Aspekte

Neben dem eklatanten Mangel an Wohnungen generell, ist es vor allem der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der für viele Alt- und Neu-Berlinerinnen und -Berliner eine besondere Herausforderung darstellt. 2017 erhielten 15 Prozent der Bedarfsgemeinschaften Transferleistungen nach SGB II (IBB 2018: 10). Das Einkommen der Berlinerinnen und Berliner stieg zwischen 2010 und 2016 durchschnittlich um 1,3 Prozent, wohin gegen die Mieten einen Anstieg von 83 Prozent seit 2007 bis heute verzeichneten. Die Mietbelastungsquote erreichte in 2018 rund 31,4 Prozent (Zeit Online 2018).

Gemessen an der Einkommenssituation könnten 41,5 Prozent der Berliner Haushalte einen WBS beantragen. Ende 2018 verfügten jedoch nur 5 Prozent der berechtigten Haushalte über einen WBS. Dies stellt eine Verdopplung der Zahl der Wohnberechtigungsschein-InhaberInnen im Vergleich zum Jahr 2012 dar, was einerseits daran lag, dass die WBS-Freistellungen für belegungsgebundene Wohnungen seitens des Senats seit 2011 sukzessive zurückgenommen wurden und der WBS somit wieder als Voraussetzung für den Einzug in diese Wohnungen galt. Andererseits haben viele Geflüchtete unmittelbar nach Erhalt des Aufenthaltstitels einen WBS beantragt (IBB 2018: 32f.). Die Zahl der Ausländerinnen und Ausländer/Menschen mit Migrationshintergrund einschließlich der Geflüchteten, die über einen WBS verfügen, betrug Ende Mai 2019 16.860, also 39,8 Prozent aller WBS-innehabender Personen bzw. zwei Prozent aller WBS-berechtigten Haushalte (SenSW 2019b).

Wohnraumversorgung von Geflüchteten

Vor allem für die seit 2014 zuwandernden Geflüchteten stellt der Übergang in den regulären Wohnungsmarkt eine Herausforderung dar. Im April 2019 lebten noch 21.554 Geflüchtete in den Unterkünften des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF). Hinzu kommen wohnungslose Geflüchtete, die von den Bezirken in Hostels, sozialen Einrichtungen oder Wohnheimen untergebracht werden. 2018 konnten insgesamt 2.142 Geflüchtete aus den Unterkünften des LAF in eine eigene Wohnung ziehen, davon entfielen 55 Prozent auf Wohnungen aus dem Programm „Wohnungen für Flüchtlinge" (KoordFM 2019: 3f.). Es adressiert Geflüchtete, die Leistungen nach dem Asylbewerbergesetz durch das LAF beziehen und aufgrund besonderer Härte bei der Wohnungssuche zusätzliche Unterstützung benötigen. Ein Kontingent von 270 Wohnungen wird von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung gestellt und direkt vom LAF belegt (LAF Berlin 2019a). Ergänzend beauftragte die Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) die städtischen Wohnungsbaugesellschaften 2016, in serieller Bauweise die sogenannten MUFs zu erstellen. Seit 2018 wird an einem Nachfolgemodell (MUFs 2.0) gearbeitet, deren Gestaltung Appartement-Gebäuden entspricht und damit nach dem Auszug der Geflüchteten auch passfähig für andere Bedarfsgruppen ist (LAF Berlin 2019b).

[46] WBS-Haushalte erhalten ein zinsloses Darlehen bis zu 50.000 Euro mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren durch die Investitionsbank Berlin (IBB).

Um den Übergang geflüchteter Menschen in den regulären Wohnungsmarkt zu verbessern und die Vernetzung unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure im Feld zu stärken, wurde 2018 der Runde Tisch „Alternativen zur öffentlichen Unterbringung Geflüchteter" eingerichtet. Das Berliner Willkommenszentrum bietet eine weitere wichtige Vernetzungs- und Diskussionsplattform, mit dem Ziel, den Austausch über konkreten Handlungsbedarf und möglichkeiten zu fördern. Darüber hinaus wurde 2016 die Koordinierungsstelle Flüchtlingsmanagement in der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (SenIAS) eingerichtet, die an der Verbesserung der Unterbringungs- und Wohnsituation geflüchteter Menschen arbeitet.

6.1.2 Stadtprofil Düsseldorf

Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Auch Düsseldorf, die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens (NRW), verzeichnet ein stetiges Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahlen im Zeitraum von 2011 bis 2017 sind um etwa 6 Prozent auf aktuell 639.407 (Stand 31.12.2017) angestiegen (Stadt Düsseldorf 2018a: 17). Während der natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen nur leicht positiv ist (2017: +546), zeigt sich der Wanderungssaldo als entscheidender Faktor für den Bevölkerungszuwachs Düsseldorfs. Hier stehen persistenten Wanderungsverlusten an das Umland (-2.850) im Zuge von Suburbanisierungsprozessen deutliche Wanderungsgewinne aus dem Ausland (+7.708) sowie dem Bundesgebiet (+5.322) gegenüber (Stadt Düsseldorf 2019a). Das Bevölkerungswachstum sowie die Bevölkerungsstruktur Düsseldorfs sind somit stark durch Migration geprägt.

Derzeit haben 22,7 Prozent der Düsseldorfer Bevölkerung keinen deutschen Pass, der Anteil der Bevölkerung mit einem Migrationshintergrund liegt bei 40,9 Prozent (Stadt Düsseldorf 2019a: 6f). Die größten Gruppen bilden hierbei türkeistämmige Migrantinnen und Migranten (8,5%) sowie Personen mit einer griechischen (7%), polnischen (6,1%) oder italienischen (5,3%) Staatsangehörigkeit. Eine weitere bedeutsame Zuwanderungsgruppe bilden Japanerinnen und Japaner, die 4 Prozent der Düsseldorfer Gesamtbevölkerung stellen (Stadt Düsseldorf 2019b). Insgesamt divergieren die Anteile der ausländischen Bevölkerung in den Düsseldorfer Stadtteilen sehr deutlich. Die Stadtteile Himmelgeist (6,1%) und Itter (6,5%) weisen beispielsweise sehr geringe Quoten ausländischer Bevölkerung auf, im Stadtteil Stadtmitte sind hingegen 44 Prozent der Bevölkerung Ausländerinnen und Ausländer (Stadt Düsseldorf 2019a). Im Zuge der vermehrten Zuwanderung von Geflüchteten in den letzten Jahren waren in der Hochphase zum 01.01.2017 insgesamt 7.755 Geflüchtete in kommunalen Einrichtungen der Stadt untergebracht. Davon hatten zwar 3.381 Asylsuchende bereits einen verfestigten Aufenthaltsstatus, mussten jedoch aufgrund erfolgloser Wohnungssuche weiter in den Gemeinschaftsunterkünften verbleiben (Bergmann 2017: 1). Der akute Mangel an bezahlbarem Wohnraum wird hier bereits deutlich.

Haushalts- und Wohnungsmarktstruktur

Die NRW Bank zählt Düsseldorf zu den Hochpreisregionen und verweist auf eine lokal steigende Wohnkostenbelastung (NRW Bank 2019: 47ff). Während die Marktsituation in den oberen Preissegmenten als ausgeglichen angesehen werden kann, zeigen sich im mittleren und insbesondere im unteren Preissegment sowie bei den Sozialwohnungsbeständen deutliche Engpässe. Hierdurch wird vor allem einkommensschwachen Haushalten die Wohnraumversorgung erschwert (Stadt Düsseldorf 2018a: 17: 93).

Der gesamte Düsseldorfer Wohnungsbestand umfasst 342.966 Wohnungen, von denen 77.853 (22,7%) auf selbstgenutztes Eigentum entfallen (NRW Bank 2018: 9). Die aktuellen Eigentümerstrukturen des Düsseldorfer Mietwohnungsmarktes sind nicht bekannt. Daten aus dem Jahr 2011 zeigen jedoch, dass etwa die Hälfte des Gesamtbestandes (44,5%) der Mietwohnungen durch Privatpersonen vermietet wird – dieser Anteil ist damit vergleichsweise hoch. Auch Eigentümergemeinschaften halten mit 25,8 Prozent eine Vielzahl an Mietwohnungen. Wohnungsgenossenschaften (7,6%) und kommunale Wohnungsunternehmen (3,5%) sind weiterhin die größten institutionellen Anbietenden in Düsseldorf (ebd.: 10). So verwaltet die städtische Wohnungsgesellschaft SWD etwa 8.500 Wohnungen, die beiden größten Düsseldorfer Genossenschaften (DWG & WOGEDO) besitzen etwa 7.700 bzw. 4.500 Wohnungen. Weiterhin haben auch die ehemalige Landestochter LEG Immobilien AG (ca. 5.300 Wohneinheiten) und die Rheinwohnungsbau GmbH (ca. 4.800 Wohneinheiten) bedeutende Bestände im Düsseldorfer Stadtgebiet (SWD 2018: 4,17; DWG 2019: 8; WOGEDO 2019: 27; LEG 2019: 12; Rheinwohnungsbau 2019: 28).

Die Zahl der Düsseldorfer Haushalte (Stand 2017: 356.609) verzeichnet in den letzten Jahren ein permanentes Wachstum, welches vor allem durch eine Zunahme an Ein- sowie Vier- und Mehrpersonenhaushalte getragen wird. Insgesamt entfällt jedoch mit knapp 80 Prozent ein Großteil der Haushalte auf Ein- (193.351) und Zweipersonenhaushalte (91.630), während Dreipersonenhaushalte (36.983) und Haushalte mit vier oder mehr Personen (36.131) nur jeweils etwa 10 Prozent der Gesamthaushalte stellen (Stadt Düsseldorf 2019a: 14).

Sozialer Wohnungsbau

In der Stadt Düsseldorf betrug die Anzahl der belegungsgebundenen Wohneinheiten 15.878 (2017), was insgesamt 4,5 Prozent am gesamten Wohnungsbestand ausmacht und deutlich unterhalb des NRW-Durchschnitts (9,4%) liegt (NRW Bank 2018: 4). Dabei folgt die Entwicklung einem negativen Trend, der im gesamten Bundesgebiet zu beobachten ist, in Düsseldorf jedoch besonders stark ausgeprägt erscheint. So hat sich der Anteil der preis- und belegungsgebundenen Wohnungen in Düsseldorf seit 2008 mit 8,0 Prozent nahezu halbiert (Stadt Düsseldorf 2018a). Durch vorzeitige Rückzahlungen der Förderdarlehen wird in den kommenden zehn Jahren bei 7.969 weiteren Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindung enden bzw. auslaufen (ebd. 87). Auch Prognosen über die Entwicklung der preisgebundenen Mietwohnungsbestände bis zum Jahr 2030 der NRW.Bank erwarten für Düsseldorf einen weiteren Rückgang der Sozialbindungen um etwa 43%. Damit prognostizieren sie für die Stadt

Düsseldorf eine deutlich stärkere Verringerung des sozialen Wohnungsbaus als in vergleichbaren Kommunen NRWs (Köln und Dortmund jeweils -33%) (Stadt Düsseldorf 2018a: 92). Neben der rückläufigen Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass sich Bestände des Sozialen Wohnungsbaus nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilen.[47]

Die rückläufige Entwicklung des preisgebundenen Wohnraums in Düsseldorf steht einer Zahl von 4.452 Sozialwohnungsberechtigten gegenüber (Stand 31.12.2017), die sich beim Amt für Wohnungswesen als wohnungssuchend registriert haben (Stadt Düsseldorf 2018a: 94f). Der Anteil von Ausländerinnen und Ausländern an Wohnungssuchenden mit Dringlichkeitsschein ist seit 2014 (40%) deutlich angestiegen und lag 2017 bei 52 Prozent (Stadt Düsseldorf 2019c). Im Folgejahr (2018) ist er jedoch wieder leicht auf knapp 46 Prozent gesunken (ebd.).

Um den Entwicklungen abschmelzender Bestände im öffentlich geförderten Wohnungsbau entgegenzuwirken, wurde das seit 2010 bestehende städtische Förderprogramm „Gewährung von Zuschüssen zum Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen" im Jahr 2017 weiter ausgebaut. Hier werden aus dem Bestand freifinanzierte Wohneinheiten akquiriert. Für diese werden dem Wohnungsamt für einen gewissen Zeitraum (5-15 Jahre) die Belegungsrechte eingeräumt, um einkommensschwache Haushalte (auch Geflüchtete) mit Wohnraum zu versorgen (ebd.: 98f). Auf diese Weise konnten seit 2010 für insgesamt 112 Wohneinheiten Belegungsrechte durch die Stadt erworben werden.

Im Jahr 2013 veröffentlichte die Stadt Düsseldorf ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt (ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF), dessen Rahmen das Stadtentwicklungskonzept (STEK) „Düsseldorf 2020" bildet (Fortschreibung bis 2025) (Stadt Düsseldorf 2016: 10). In diesem Handlungskonzept wird als weiteres Instrument zur Förderung preisgünstigen Wohnraums in Düsseldorf eine Quotierungsregelung eingeführt: Werden neue Wohneinheiten gebaut, muss davon ein festgelegter Anteil von 40 Prozent für preisgedämpfte[48] Wohnsegmente zur Verfügung gestellt werden (Stadt Düsseldorf 2018a: 93)

Wohnraumversorgung von Geflüchteten

Um Antworten auf die Herausforderungen durch den vermehrten Zuzug Geflüchteter (auch die Vermittlung in regulären Wohnraum) zu finden, wurde ein „Runder Tisch zu Asyl- und Flüchtlingsfragen" eingerichtet (Neubauer 2017). Beteiligt sind wichtige politische Akteurinnen und Akteure sowie Repräsentantinnen und Repräsentanten aus Verwaltung und Wohlfahrtsverbänden (Geisel 2018: 1). Während bis 2017 die grundsätzliche Realisierung von Flüchtlingsunterkünften als Priorität gesetzt war, rückten im Anschluss mehr und mehr Fragen der Wohnraumschaffung sowie die langfristige Integration der Geflüchteten auf die Agenda. In diesem Rahmen wurde auch die „AG Wohnen für Alle" gegründet (Amt für Migration und Integration der Stadt Düsseldorf 2017), in der unter Federführung der Flüchtlingsbeauftragten (jetzt Leitung des neu gegründeten Amts für Migration und Integration) auch das Wohnungs-, das Stadtplanungs-, das Bausaufsichtamt sowie die Ämter für soziale Sicherung und Integration und das Gebäudemanagement zusammenfinden (Bergmann 2017: 1). Der „Runde Tisch zu Asyl- und Flüchtlingsfragen" tagte im April 2017 vorerst das letzte Mal, da mit dem Übergang „vom Krisenmodus in den geordneten Verwaltungsmodus" (Stadt Düsseldorf 2017a: 1) die Notwendigkeit des Formates nicht mehr gegeben ist.

Auch die Beratung der Geflüchteten bzw. Migrantinnen und Migranten durch Wohlfahrtsverbände (u. a. DRK & Diakonie) wird gezielt von der Stadt Düsseldorf unterstützt. Beispielsweise wurde vom Amt für soziale Sicherung und Integration das Projekt „Integratives Wohnen für Geflüchtete" ins Leben gerufen. Bevor es zu einem Mietvertragsabschluss zwischen Vermieterinnen und Vermieter und Geflüchteten kommt, mietet die Stadt Düsseldorf das Objekt zunächst für sechs Monate selbst an. Nach einer positiven ‚Evaluation' durch die Vermieterinnen und Vermieter am Ende der sechs Monate, kann im Anschluss der Mietvertrag auf die Geflüchteten übertragen werden. Im Gegenzug zu dieser Übernahme von ‚Risiken' durch die Stadt, verpflichten sich die vermietenden Personen die Bewohnerinnen und Bewohner ab dem Einzug bei notwendigen Integrationsschritten zu unterstützen und aktiv zu begleiten (Stadt Düsseldorf 2017b: 6f) (zur kritischen Auseinandersetzung mit der Übernahme von ‚Risiken' seitens der Stadt, siehe Kapitel 6.2.6). Zusätzlich sind in nahezu ganz Düsseldorf lokale „Welcome Points" als Anlaufstellen ausgewiesen, die nicht nur für Zugewanderte bzw. Geflüchtete, sondern auch für die alteingesessenen Düsseldorferinnen und Düsseldorfer bereitstehen, um die gesellschaftliche Integration vor Ort zu intensivieren. Die „Welcome Points" fungieren als Intermediäre zwischen städtischen Akteurinnen und Akteure, hauptamtlich Agierenden (z. B. Diakonie, DRK, Caritas) sowie ehrenamtlich handelnden Initiativen der Flüchtlingshilfe. Die ansässigen Integrationsagenturen unterstützen z. B. MSOen und das Engagement von Zugewanderten (Stadt Düsseldorf o.J.). Weiterhin gibt es in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof ein sogenanntes „Welcome Center", das durch die zivilgesellschaftliche, politisch unabhängige Initiative „Flüchtlinge Willkommen in Düsseldorf e. V." betrieben wird und Geflüchteten u. a. beratende Unterstützung bei der Wohnungssuche bietet (FWiD o.J.).

[47] So finden sich in den wohlhabenderen Wohnquartieren des Düsseldorfer Nordens und Ostens vergleichsweise wenig geförderte Mietwohnungen, während die südlichen Stadtteile Hellerhof (16,6 %), Urdenbach (10,0%), der westlich gelegene Stadtteil Volmerswerth (13,9%) sowie die eher zentral gelegenen Stadtteile Mörsenbroich (10,3%) und Wersten (9,2%) die höchsten Anteile aufweisen (Stadt Düsseldorf 2018a: 88ff).

[48] Unter preisgedämpft werden Angebote verstanden, die für höchstens 9,60 Euro/m² Nettokaltmiete vermietet oder für höchstens 2.500 Euro/m² Wohnfläche (inkl. Tiefgaragen-Stellplatz) verkauft werden. Diese maximal zulässigen Werte sind für zehn Jahre festgeschrieben und werden unter Berücksichtigung des bundesweiten Baupreisindex des statistischen Bundesamtes jährlich dem Index entsprechend angepasst (Stadt Düsseldorf 2016: 93).

6.1.3 Stadtprofil Hamburg

Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Die Freie und Hansestadt Hamburg wächst stetig. Aktuell (Stand 31.12.2017) leben rund 1.830.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Stadtgebiet. Dabei ist Hamburg einerseits ein Umzugsziel aus den umliegenden Regionen. So stammten 2017 über 20 Prozent der Zuzüge nach Hamburg aus dem Umland (Metropolregion Hamburg o.J., eigene Berechnungen). Zum anderen ist Hamburg wie die meisten deutschen Großstädte durch Migration aus dem Ausland geprägt. Im Jahr 2017 machten die Zuzüge aus dem Ausland rund 44 Prozent der gesamten Zuzüge aus. Aktuell haben ca. 34,7 Prozent aller Hamburgerinnen und Hamburger einen Migrationshintergrund, 48,1 Prozent von ihnen haben keinen deutschen Pass (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018a: 3). Diese Wanderungsbewegungen von Personen ganz unterschiedlicher sozio-ökonomischer Lagen von Nah und Fern stellen den Hamburger Wohnungsmarkt vor wachsende Herausforderungen.

Die Bevölkerung mit Migrationshintergrund verteilt sich ungleich über die Stadtgebiete aller drei Fallstudien. Während die Gesamtstadt einen Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund von etwa 35 Prozent ausweist, zeigen einzelne Quartiere in den Bezirken Mitte und Harburg starke Konzentrationen (>45%) (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018a: 7). Gebiete, die einen hohen Anteil SGB II-Bezieherinnen und Bezieher ausweisen, liegen ebenfalls vorwiegend in diesen beiden Bezirken (von Lüde 2018: 62). Eine Betrachtung der Sozialwohnungsbestände, die zwischen 2011 und 2017 errichtet wurden, zeigt ein weniger eindeutiges Bild. Zwar kann auch hier eine Konzentration der geförderten Wohneinheiten im Zentrum und den Cityrandbereichen Hamburgs beobachtet werden, allerdings sind im Beobachtungszeitraum auch in den anderen Bezirken eine Vielzahl von Sozialwohnungen errichtet worden. Dies erklärt sich aus dem 2013 vom „Bündnis für Wohnen" vereinbarten Drittelmix, wonach Sozialwohnungen beim Neubau in sämtlichen Lagen realisiert werden sollen, um eine stärkere soziale Durchmischung der Quartiere zu forcieren (Stapelfeld 2018).

Haushalts- und Wohnungsmarktstruktur

Hamburg verfügt über rund 925.000 Wohnungen, davon rund 720.000 im Geschosswohnungsbau (Freie und Hansestadt Hamburg 2016: 6). Der Wohnungsmarkt ist besonders durch die Vielfalt und Präsenz der institutionellen Wohnungsanbieter gekennzeichnet. Neben privaten Anbietenden haben das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA (als viertgrößtes Wohnungsunternehmen Deutschlands) sowie die in Hamburg traditionell starken Genossenschaften – die Geschichte der Genossenschaften in Hamburg geht bis ins 19. Jahrhundert zurück – eine hohe Bedeutung für den Mietwohnungsmarkt. So konnten die insgesamt 50 Genossenschaften 2016 einen Bestand von über 130.000 Wohnungen verzeichnen. Dabei unterscheiden sich diese deutlich in der Größe ihrer Bestände – von Unternehmen mit wenigen hundert Wohneinheiten bis zur größten Genossenschaft, dem Bauverein der Elbgemeinden eG, mit rund 14.000 Wohnungen (Stahl 2017: 7). Neben den Genossenschaften und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft sind hier auch eine Vielzahl privater Wohnraumanbietende (unter ihnen als größte die Vonovia mit etwa 12.000 Wohnungen) aktiv (Meyer-Wellmann/Bettoni 2018). Insgesamt ist der Hamburger Wohnungsmarkt, im Vergleich zu Großstädten wie beispielsweise Berlin, durch eine noch recht große Diversität an privaten institutionellen Anbietenden mittlerer Größe geprägt, die Bestände von einigen tausend Einheiten verwalten.

Zentrale Herausforderungen und zukünftige Weichenstellungen der Wohnungspolitik werden im „Bündnis für das Wohnen" als Vereinbarung zwischen dem Stadtstaat, den Bezirken der Stadt und zentralen Akteurinnen und Akteure der Wohnungswirtschaft (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Immobilienverband Deutschland e. V., SAGA GWG), festgehalten (Freie und Hansestadt Hamburg 2016: 2ff). Um die wachsende Bevölkerung Hamburgs mit Wohnraum zu versorgen, wird ein jährlicher Neubaubedarf von etwa 7.500 Wohneinheiten errechnet (Stachen/Gröbel 2019: 2). Dabei gibt Hamburg selbst durch das „Bündnis für das Wohnen" sogar eine Zielvorgabe von 10.000 Wohneinheiten jährlich zur Deckung des Bedarfs an, von denen mindestens 3.000 öffentlich gefördert werden sollen. Da diese Größenordnung jedoch in den letzten Jahren nicht ganz erreicht werden konnte und der Neubau bis in die 2000er Jahre kaum vorangetrieben wurde, muss zukünftig von einer weiteren Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt ausgegangen werden (Meyer-Wellmann/Bettoni 2018). So lag die Anzahl der Bewilligungen im geförderten Mietwohnungsneubau in den Jahren 2011 bis 2016 bei durchschnittlich 2.157 Wohneinheiten (Freie und Hansestadt Hamburg 2018: 12).

Im Neubau orientiert sich Hamburg an dem sogenannten „Drittelmix", welcher eine gleichteilige Zusammensetzung aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen vorsieht. Unter dieser Maßgabe werden in den verschiedenen Bezirken entsprechende Entwicklungen vorangetrieben. Dies umfasst z. B. das Projekt der „Neuen Mitte Altona" mit insgesamt rund 3.500 Wohnungen, die in kompakter Bauweise neu geschaffen werden. Darüber hinaus sollen bis zum Jahr 2025 im größten geplanten Neubaugebiet Oberbillwerder im Bezirk Bergedorf auf 124 ha Fläche etwa 7.000 Wohneinheiten entstehen (IBA Hamburg 2019: 60).

Bereits im Jahr 2006 entwickelte der Hamburger Senat mit dem „Hamburger Handlungskonzept zur Integration von Zuwanderern" eine integrationspolitische Gesamtstrategie. Die aktuelle Fortschreibung (2017) widmet dem Thema Wohnen ein eigenes Kapitel und sieht insbesondere die Ausweitung des Angebots an preiswertem Wohnraum als auch die Überwindung von Diskriminierungen von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche als zentrale Handlungsfelder. Konkrete Strategien, wie die Diskriminierung von Migrantinnen und Migranten auf dem Wohnungsmarkt überwunden werden kann, werden jedoch nicht formuliert (Freie und Hansestadt Hamburg 2017: 94).

Sozialer Wohnungsbau

Wie auch in vielen anderen deutschen Großstädten, liegen die Herausforderungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt nicht

nur in der fehlenden Quantität des vorhandenen Wohnraums, sondern auch in dessen Bezahlbarkeit. 2014 gehörte Hamburg zu den zehn Städten mit der höchsten Mietbelastungsquote in Deutschland. Hamburger Mieterinnen und Mieter wenden durchschnittlich 28,6 Prozent ihres Haushalteinkommens für Mietzahlungen auf (Lebuhn et al. 2017: 73). Dabei haben der hohe Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen sowie die Bestände der SAGA jedoch eine gewisse preisdämpfende Wirkung. In diesem Kontext ist insbesondere die Hamburger Mietenbewegung sehr engagiert (Zusammenschlüsse wie „Recht auf Stadt" oder „Hamburger Mietenmove").

Das Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bietet gerade gering verdienenden Personengruppen (unter ihnen auch in Hamburg vielfach Migrantinnen und Migranten) bezahlbaren Wohnraum. Auch wenn mit insgesamt 78.956 Sozialwohnungen (2016) nicht nur die reine Anzahl, sondern auch der Anteil an Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand mit 8,4 Prozent in Hamburg deutlich höher liegt als z. B. in Düsseldorf, ist auch hier ein rückläufiger Trend zu erkennen. Während im Jahr 2011 noch über 95.000 Wohneinheiten den Belegungsvorgaben des Sozialen Wohnungsbaus unterlagen (und damit ein Anteil von 10,8% (Meyer-Wellmann/Bettoni 2018)), waren im Jahr 2017 nur noch knapp 81.000 Wohnungen preisgebunden (Freie und Hansestadt Hamburg 2018: 26). Dieser Zahl steht einer Zahl von 386.000 Haushalten gegenüber, die potentiell berechtigt wären eine Sozialwohnung zu beziehen. Der größte Anteil dieser Sozialwohnungen liegt in der Hand des kommunalen Wohnungsunternehmens SAGA (28,7%) sowie der Genossenschaften mit 27,7 Prozent (Freie und Hansestadt Hamburg 2018: 27).

Wohnraumversorgung von Geflüchteten

Die Flüchtlingszuwanderung der letzten Jahre ließ Engpässe auf dem Hamburger Wohnungsmarkt besonders zutage treten und verschärfte diese. In der Hochphase der Flüchtlingsbewegung 2015 mussten insgesamt fast 50.000 Schutzsuchende in Hamburg kurzfristig untergebracht werden (Zentraler Koordinierungsstab Flüchtlinge 2018). Für die Koordination dieses komplexen Prozesses wurde 2015 der „Zentrale Koordinierungsstab Flüchtlinge" eingerichtet. Seitdem haben sich, wie auch in anderen deutschen Städten, aufgrund der geringeren Fluchtzuwanderung seit 2016 die Aufgaben von der Notunterbringung zur Integration in den regulären Wohnungsmarkt verschoben.

Um den Übergang Geflüchteter in den regulären Wohnungsmarkt zu stärken, wurden in Zusammenarbeit mit der SAGA sogenannte „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen" errichtet. Bei diesen Unterkünften (Unterbringungskapazitäten von 36 WE bis 756 WE im Mittleren Landweg) handelt es sich zunächst um öffentliche Unterbringungen, die im späteren Verlauf dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2018: 2). Dabei besteht eine Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren, wobei bereits vor Ablauf der Bindung nach und nach Mietparteien ohne einen Flüchtlingsstatus, jedoch mit einem entsprechenden WBS einziehen sollen (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 2015). Diese Zielsetzung ist auch dem Hamburger Bürgervertrag geschuldet, der auf Druck der rechts-konservativen Initiative „Hamburg für gute Integration" entstanden ist und eine maximal Belegung der Unterkünfte mit 300 Geflüchteten vorsieht. Ziel ist es, die Folgeunterkünfte langfristig in den regulären Wohnungsmarkt zu integrieren. Auch in der 2016 errichteten Unterkunft Mittlerer Landweg im Stadtteil Billwerder (Bezirk Bergedorf), die mit einer Kapazität von 2.500 Personen die größte Folgeunterkunft für Geflüchtete in Deutschland darstellt, wird dieses Modell erprobt (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2015: 6).

6.2 Aktuelle Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten

Wie bereits in der deutschlandweiten Erhebung deutlich wurde, sind auch und insbesondere die drei Fallstudienstädte Berlin, Düsseldorf und Hamburg durch extrem angespannte Wohnungsmärkte gekennzeichnet. Alle drei sind charakterisiert von einem massiven Mangel an bezahlbarem, gefördertem und belegungsgebundenem Wohnraum in Kombination mit kaum vorhandenem Leerstand und sinkenden Fluktuationsraten. Angesichts des starken Wegfalls von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen stellt die Wohnungsknappheit im Segment des erschwinglichen Wohnraums in allen drei Städten eine zentrale Herausforderung dar.

6.2.1 Wohnungsmarktbedingte Herausforderungen

Die drei Fallstudienstädte reagieren mit unterschiedlichen Maßnahmen zur kurzfristigen Schaffung von Wohnraum. Dies umfasst die soziale Wohnraumförderung, Kooperationsvereinbarungen mit institutionellen Wohnungsanbieter zur Vermietung an Geflüchtete, Kooperationen mit der Zivilgesellschaft und Intermediären, bis hin zu planungsrechtlichen Änderungen und Ausnahmeregelungen. Die unterschiedlichen Maßnahmen zur Stärkung der sozialen Wohnraumversorgung lassen sich auch vor dem Hintergrund der im vorangegangenen Unterkapitel erläuterten strukturellen Rahmenbedingungen (Anbietertypen, Mietentwicklung, Leerstandsquoten) sowie lokaler Wohnungspolitik (Förderung Sozialen Wohnungsbaus, Maßnahmen zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung, Zusammenarbeit zwischen Stadt/Stadtstaat und institutionellen Wohnungsanbieter) erklären.

Der massive Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist in weiten Teilen Ergebnis wohnungspolitischer Entscheidungen der Vergangenheit. Er erschwert insbesondere die Wohnraumversorgung von Geflüchteten und Migrantinnen und Migranten und bereitet den Nährboden für prekäre und ausbeuterische Wohnverhältnisse sowie Formen illegalen Maklertums.

Die Stadtprofile der Fallstudien zeigen: Der Wohnungsknappheit im Segment des erschwinglichen Wohnraums steht in allen drei Städten eine große Mehrheit der Bevölkerung gegenüber, die gemäß ihrer ökonomischen Ressourcen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätte. In allen drei Fallstudienstädten ist rund die Hälfte der Haushalte zugangsberechtigt zum Sozialen

Wohnungsbau (IP70, IP71).[49] Darüber hinaus stellt auch die hohe Zahl derjenigen Personen, die formell zwar keinerlei Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, aber dennoch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, eine zusätzliche Herausforderung dar (IP23, IP48). Aufgrund sich verändernder Bedarfe – teils auch bedingt durch spezifische Haushaltsstrukturen von Geflüchteten – bezieht sich in allen drei Fallstudien der Mangel an preisgünstigem Wohnraum insbesondere auf die Segmente der 1-Zimmer-Wohnungen und Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern. Der Engpass an großen Wohnungen stellt insbesondere für mehrköpfige Familien mit Fluchthintergrund eine große Hürde für den Übergang in den regulären Wohnungsmarkt dar (IP38, IP43, IP72, IP73, IP74).[50]

Die Bestände der städtischen Wohnungsunternehmen reichen dabei bei Weitem nicht aus, um ausreichend Wohnraum für Personen mit niedrigem Einkommen zu realisieren. In einem der Interviews in Berlin wird konstatiert: *„Berlin als Mieterstadt muss einfach ein breites Angebot an leistbaren Wohnungen für viele verschiedene Personengruppen anbieten können und da sind wir weit von entfernt. Das ist genau das Problem."* (IP41). Auch zeigt die akute Wohnungsnot bereits sogar Auswirkungen in anderen sozialen Bereichen. So können einige Beratungsstellen ihre eigentliche Sozialberatung zum Teil nicht mehr wahrnehmen, da die Unterstützung bei der Wohnungssuche ihre Kapazitäten nahezu auslastet (IP54, IP58).

Unabhängig vom Mangel an bestimmten Wohnungstypen sind die benannten Herausforderungen insbesondere in Düsseldorf auch ein Ergebnis einer bislang sehr marktliberalen und investorenfreundlichen Wohnungspolitik. Diese zeichnete sich insbesondere durch wenig wohnungspolitische Steuerung aus, um Investorinnen und Investoren nicht zu *„verschrecken"* (IP70, IP71), sowie einen damit verbundenen Fokus auf den Neubau in eher hochpreisigen Segmenten (IP70, IP71). Selbst in Hamburg, wo bereits im Jahr 2011, und damit schon deutlich vor einigen anderen Kommunen in Deutschland, wieder in den Sozialen Wohnungsbau eingestiegen wurde, wirken die bisherigen Bemühungen nach Aussagen einiger Interviewpartnerinnen und -partner insbesondere aus der Zivilgesellschaft eher wie *„homöopathische Dosen"* (IP45). Auch die in Berlin geplante Ausweitung der kommunalen Bestände durch Zukauf sowie insbesondere durch Neubau von rund 300.000 Wohnungen auf ca. 400.000 (Senat von Berlin 2018a: 23) bis zum Jahr 2026 läuft Gefahr, der steigenden Nachfrage nicht gerecht werden zu können. Die Konkurrenz um preisgünstigen Wohnraum wächst hier trotz Übererfüllung der Quoten im Geschützen Marktsegment (GM) und im Kooperationsvertrag „Wohnungen für Flüchtlinge" stetig (IP33, IP38, IP41). Die Zahl der 2018 primär von den städtischen Wohnungsunternehmen über das GM zur Verfügung gestellten 1.350 Wohnungen ist bei Weitem nicht ausreichend.[51]

Zu den Gruppen, deren Wohnraumversorgung besonders gefährdet ist, gehören – neben den Wohnungslosen – insbesondere Migrantinnen und Migranten im Allgemeinen und Geflüchtete im Speziellen. Neben Diskriminierung aufgrund von Herkunft, Alter und Geschlecht trägt die Unsicherheit von Vermietenden bzgl. aufenthaltsrechtlicher Fragen stark zum erschwerten Zugang zu Wohnraum bei. So mussten z. B. in Düsseldorf in den Jahren 2015/2016 nahezu alle Geflüchteten in Behelfsunterkünften unterkommen, da es keinerlei Möglichkeiten gab, diese mit Wohnraum im Bestand zu versorgen (IP71), und auch aktuell haben ca. 60 Prozent der Wohnungslosen in Düsseldorf einen Migrationshintergrund (IP71). 4.490 der 5.625 Personen (Stand 31.03.2019) in öffentlich-rechtlicher Unterbringung in Düsseldorf haben einen Fluchthintergrund (Stadt Düsseldorf 2019d). In Berlin sind aktuell 20.867 Personen in öffentlichen Unterkünften für Geflüchtete untergebracht (Stand: 31.07.2019).[52] Hinzu kommen obdachlose Geflüchtete (Ende 2017: 6.435 obdachlose Geflüchtete),[53] die von den Bezirken in Hostels, sozialen Einrichtungen oder Wohnheimen untergebracht werden.[54] In Hamburg sind rund 26.000 der ca. 30.000 Personen in öffentlich-rechtlichen Unterkünften Geflüchtete (Zentraler Koordinierungsstab Flüchtlinge 2019: 13). Neben der Gruppe der Menschen mit Fluchterfahrung verweisen Interviewpartnerinnen und -partner aus Hamburg zudem auf die zusätzliche Herausforderung der Zuwanderung aus EU-Ländern (insbesondere aus Bulgarien und Rumänien). Menschen dieser Herkunftsländer machen rund ein Drittel der Obdachlosen in Hamburg aus und leben oftmals in prekären und ausbeuterischen Wohnverhältnissen (IP58).[55] Unabhängig von der ethnischen/nationalen Zugehörigkeit wird darüber hinaus in Düsseldorf auf die zunehmende Diskriminierung von Leistungsempfängerinnen und -empfängern im Kontext Wohnen verwiesen. Im Falle von

[49] Die Berliner Zeitung stellt auf der Basis einer dpa-Meldung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dar, dass im Jahr 2018 55% der Berlinerinnen und Berliner gemäß ihrer Einkommenssituation antragsberechtigt für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) waren. Dabei erhöhte sich die Zahl der WBS-Berechtigten mit besonderem Bedarf (Familien mit Kindern in problematischen Verhältnissen, Schwerbehinderte oder Hartz IV-Empfängerinnen und -Empfänger) von 10.111 im Jahr 2016 um rund 80 Prozent auf 18.345 in 2017 (Berliner Zeitung (o.A.) 2018). Für Hamburg und Düsseldorf sind diese Zahlen nicht erhältlich. Eine Studie von Lebuhn et al. (2017) zu Wohnverhältnissen in Deutschland verdeutlicht jedoch, dass für 57,7% der Düsseldorfer Haushalte mit einem Einkommen von unter 60% des Medianeinkommens keine bezahlbaren Wohnungen existieren und für 67,5% der entsprechenden Haushalte in Hamburg gilt das gleiche (Lebuhn et al. 2017).

[50] Hier wie auch im Folgenden wird aus Platzgründen nicht immer die Gesamtheit aller Interviewpartnerinnen und -partner aufgeführt, die eine Aussage stützen.

[51] Das geschützte Marktsegment wurde vom Senat eingerichtet, um in Wohnungsnotfällen eine Wohnung zur Verfügung zu stellen. Es beruht auf einem Kooperationsvertrag zwischen den Wohnungsunternehmen einerseits und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales (LaGeSo) sowie den zwölf Bezirken von Berlin andererseits. Das GM richtet sich an deutsche oder ausländische Wohnungslose mit dauerhaftem Bleiberecht (§1 des Kooperationsvertrags zum GM).

[52] Aktuelle Unterbringungszahlen in Berlin sind im Onlineportal Berlin.de abrufbar: https://www.berlin.de/laf/wohnen/allgemeine-informationen/aktuelle-unterbringungszahlen/artikel.630901.php.

[53] Insgesamt zählte man Ende 2017 36.905 Obdachlose in Berlin (Der Tagesspiegel 2018).

[54] Zu den letztgenannten Unterbringungsformen gibt es für Berlin keine aktuellen Zahlen.

[55] Der Verweis auf die zum Teil prekären und ausbeuterischen Wohnverhältnisse, denen einige Neuzugewanderte ausgesetzt sind, deckt sich mit Forschungsergebnissen zur Wohnraumversorgung von Neuzugewanderten in Belgien. So illustrieren Schillebeeckx et al. (2019: 144) am Beispiel eines von Diversität und Ankunft geprägten Stadtteils in Antwerpen, dass die ersten Zugänge Neuzugewanderter zum Wohnungsmarkt vielfach in prekären, teils informellen, Wohngelegenheiten ‚under the radar' erfolgen.

Migrantinnen und Migranten, die Sozialleistungen beziehen, führt dies zu einer Mehrfachdiskriminierung und einer damit deutlich erschwerten Wohnraumversorgung.

Mangelnde Sprachkenntnisse, die oftmals unklare Bleibeperspektive sowie fehlende Informationen seitens der Vermieterinnen und Vermieter z. B. zu Fragen des Asylrechts stellen dabei nur einige der Hürden dar, die Geflüchteten, aber auch Zugewanderten ohne Fluchterfahrung, den Zugang zum regulären Wohnungsmarkt erschweren. Hinzu kommt der fehlende Zugang zu Informationen (zum Teil auch auf sprachliche Defizite zurückzuführen), der einigen Migrantinnen und Migranten den Zugang zu Unterstützungsleistungen erschwert. In einem Interview im Bereich der Verwaltung wird deshalb die gezielte Übersetzung bestimmter Formulare, wie z. B. zur Härtefallregelung bei den städtischen Wohnungsunternehmen, in jene Sprachen, die von Zugewanderten vorrangig gesprochen werden, gefordert (IP36).

Der generelle Mangel an preisgünstigem Wohnraum und die für einige Bevölkerungsgruppen noch zusätzlich erschwerten Zugangsbedingungen sind dabei idealer Nährboden für die Entstehung illegaler Maklerstrukturen, von denen Befragte – ähnlich wie bereits in der deutschlandweiten Erhebung – in allen drei Fallstudienstädten berichten. Insbesondere Personengruppen, die sich bereits lange Zeit vergeblich um eine Wohnung bemühen, sind dabei besonders empfänglich für illegal tätige Maklerinnen und Makler, die die Vermittlung von Wohnraum für ein entsprechendes Entgelt garantieren. Vorfälle illegalen Maklertums werden jedoch nur vereinzelt – wenn überhaupt – und vermittelt durch Dritte sichtbar, da sie aufgrund der schwierigen Marktposition der Betroffenen und ihrer Sorge, durch eine Anzeige die ‚erkaufte' Wohnung wieder verlieren zu können, nur sehr selten angezeigt werden. Dies macht eine aktive Vorgehensweise – die auch die Compliance-Abteilungen der institutionellen Wohnraumanbietenden beschäftigt – zur Bekämpfung nahezu unmöglich (IP38, IP64, IP74). In Hamburg wird im Rahmen sogenannter „Aktionstage" gegen illegale Vermietungsverhältnisse vorgegangen, indem ganze Wohnblöcke stillgelegt und Personen in öffentliche Unterbringung transferiert werden. Vermieterinnen und Vermieter mit illegalen Praktiken werden verpflichtet, die Kosten der weiteren Unterkunft zu zahlen (IP50).

6.2.2 Diversifizierung der Konkurrenzen um Wohnraum

Die generelle Mangelsituation insbesondere im preisgünstigen Segment des Wohnungsmarkts führt zu zunehmenden Konkurrenzen unterschiedlicher vulnerabler Gruppen um Wohnraum sowie zu Verteilungskonflikten.

Konkurrenzen entstehen dabei nicht nur zwischen den verschiedenen Bedarfsgruppen, sondern auch zwischen ihren jeweiligen InteressensVertreterinnen und Vertreter, von denen einige auch unterschiedliche Bedarfsgruppen gleichzeitig vertreten. *„Ich beobachte eine wahnsinnige Klientelpolitik für jede einzelne Interessensgruppe, wo es aber immer nur darum geht, die wenig vorhandenen Wohnungen dieser einen Zielgruppe leichter zugänglich zu machen. Das sehen wir bei der Verordnung zur Angemessenheit von Wohnraum, da wurde dann gesagt die Wohnungslosen dürfen 10 Prozent teurere Wohnungen haben. Später durften dann auch alleinerziehende Mütter 10 Prozent teurere Wohnungen haben. Das hat aber letztendlich nie dazu geführt, dass es mehr Wohnungen gibt, sondern dass die Konkurrenz untereinander härter wird bzw. die Vermieter die Miete dann um 10 Prozent erhöht haben, wenn sie gemerkt haben, dass jemand wohnungslos ist"* (IP43). Eine öffentliche Transparenz zu den Anteilen unterschiedlicher Anspruchsgruppen im Sozialen Wohnungsbau gibt es in den drei Fallstudienstädten jedoch nicht.

Die Verteilung der knappen, frei werdenden Sozialwohnungen erfordert Punktesysteme oder Rankings, die – auch aus mangelnder Transparenz in Bezug auf die Vergabekriterien – zu Vorwürfen der Ungleichbehandlung führen (IP29, IP43). So berichten Interviewpartnerinnen und -partner insbesondere von vereinzelten Vorwürfen bezüglich der besonderen Unterstützungsleistungen oder gar der Bevorzugung von Geflüchteten gegenüber anderen vulnerablen Gruppen (IP39, IP71, IP72, IP73), wie z. B. Wohnungslosen ohne Migrationshintergrund, wie das folgende Zitat aus der Wohnungswirtschaft verdeutlicht: *„Es ist ganz wichtig, dass dieser Konkurrenzkampf unter den Nachfragern nicht noch zusätzlich Nahrung erhält nach dem Motto ‚Naja, jetzt kommen die ganzen Flüchtlinge und die kriegen eher die Wohnungen als wir'. Das ist ein riesen Thema"* (IP62).

Konkurrenzen um Wohnraum bzw. andere Unterstützungsleistungen scheinen sich jedoch auch zwischen einzelnen Migrantinnen und Migrantengruppen zu verschärfen, wie ein Interview aus dem Kontext Soziale Stadt illustriert: *„Es gibt ganz viel Frust zwischen den Ethnien – gerade zwischen den neuen Zugewanderten aus Syrien, die Deutschkurse und Unterstützungsleistungen bekommen und den Palästinensern, die schon seit Jahrzehnten in Deutschland sind und keine Unterstützung bekommen aufgrund des ungeklärten Aufenthaltsstatus"* (IP39). Interviewte aus der Zivilgesellschaft verweisen dabei auf zum Teil sehr gezielte Klientelpolitik von Wohnungsanbietern mit Blick auf Migrantinnen- und Migrantengruppen, die auch ein hohes emotionalen Identifikationspotential für zivilgesellschaftlich Agierende bieten. Dies betrifft beispielsweise alleinstehende oder alleinerziehende Frauen gegenüber unbegleiteten minderjährigen Geflüchteten oder männlichen *‚people of colour'*.

Die unterschiedliche Bewertung kultureller bzw. ethnischer Hintergründe sowie die anschließende ungleiche Behandlung führen, wie Interviewte aus Berlin berichten, darüber hinaus dazu, dass sich Angehörige einer eher stigmatisierten Gruppe, wie z. B. Roma, teils als Geflüchtete ausgeben, um bessere Unterstützungsleistungen zu erhalten (IP31, IP37, IP42).

6.2.3 Positionen und Handlungsansätze zu diskriminierenden Strukturen auf dem Wohnungsmarkt

Ein gering ausgeprägtes Bewusstsein seitens Wohnungsunternehmen und Verwaltung für diskriminierende Strukturen auf dem Wohnungsmarkt erschwert einen konstruktiven und wirksamen Diskurs über die Zugangschancen von Migrantinnen und Migranten und die Entstehung gemeinsam getragener Leitbilder.

Der angespannte Wohnungsmarkt und die steigenden Konkurrenzen führen in allen drei Städten zu einer Situation, die es Wohnungsanbieter (sowohl privaten Einzeleigentümerinnen und -eigentümern als auch institutionellen Anbietenden) somit *„sehr, sehr leicht machen, aus den obskursten Begründungen Leute abzulehnen, wenn sie das wollen"* (IP45). Gleichzeitig scheint das Bewusstsein für diskriminierende Strukturen auf dem Wohnungsmarkt sowohl innerhalb der Wohnungswirtschaft als auch innerhalb der städtischen Verwaltungen noch nicht besonders ausgeprägt zu sein – wobei deutliche Unterschiede zwischen den drei Fallstudienstädten erkennbar sind.

Insbesondere im Vergleich zur Diskriminierung in anderen gesellschaftlichen Bereichen, wie Bildung oder Arbeitsmarkt, scheinen Zugangschancen zum Wohnungsmarkt deutlich seltener thematisiert und diskutiert zu werden. So wurde in einem Interview mit der Zivilgesellschaft konstatiert:

> *„Also mal zu dem Stand der Auseinandersetzung: Die merken noch nicht mal, dass sie da Sachen sagen, für die sie verklagt werden könnten. Also das ist so dieses Bittere an dieser Auseinandersetzung zum Thema Wohnungsmarkt und das ist beim Arbeitsmarkt anders. Da würde sich kein Arbeitgeber mehr beim Hamburg Journal vor die Kamera setzen und sagen ‚Ich hab hier schon zu viel Geflüchtete in meinem Laden, den stell ich nicht ein"* (IP54).

In diesem Kontext nimmt die Hamburger Verwaltung durchaus eine Vorreiterrolle ein, da man vergleichsweise früh eine öffentlichkeitswirksame Strategie umgesetzt hat, um die Diversität der Mitarbeitenden zu erhöhen. Im Hamburger Integrationskonzept wurden bereits in der Version von 2013 Indikatoren und konkrete Zielwerte zur Zugänglichkeit des Wohnungsmarkts für Menschen mit Migrationshintergrund formuliert. Im aktuellen Hamburger Integrationskonzept (2017) stellt das Thema Wohnen nun eines der Haupthandlungsfelder dar (Freie und Hansestadt Hamburg 2017). Nach Ansicht verschiedener Interviewter aus der Zivilgesellschaft wird der Zugang von Migrantinnen und Migranten zum Wohnungsmarkt jedoch nach wie vor nicht ausreichend nachgehalten. So wird kritisiert, dass das Hamburger Integrationskonzept zwar explizit die interkulturelle Öffnung der Verwaltung thematisiere, sich dies jedoch innerhalb der Verwaltung nicht wirklich spürbar niederschlage (IP45, IP50, IP58). Ähnliches gilt für das Integrationskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf (Stadt Düsseldorf 2017c), das nur relativ knapp einige wenige Vorhabensbekundungen im Bereich Wohnen auflistet. Hier wird u. a. auf die Verankerung des Themas der interkulturellen Öffnung im Handlungskonzept „Zukunft Wohnen.Düsseldorf" (Stadt Düsseldorf 2016) verwiesen, dort findet sich jedoch kein entsprechender Bezug.

Das begrenzte Bewusstsein für diskriminierende Strukturen wird vielfach begleitet von unterschiedlichen Ressortverantwortlichkeiten und fehlenden Kooperationsstrukturen. Mit Verweis auf erstere sowie die eigenen Kompetenzen und Verantwortlichkeiten ziehen sich einige städtische Verantwortliche in allen drei Städten aus der Verantwortung für den Bereich Migration und Integration zurück. Am Beispiel Berlins wird darüber hinaus deutlich, dass eine gezielte Förderung der Zugangschancen von Migrantinnen und Migranten zum Teil politisch auch nicht gewollt ist. Abgesehen von der Erstellung der MUFs distanziert sich die SenSW klar von migrantisch klientelorientiertem Wohnungsbau und weiteren symbolischen Schritten, die z. B. von anderen Verwaltungen und zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteure im Kontext des ressortübergreifend erstellten „Gesamtkonzepts zur Integration und Partizipation Geflüchteter" diskutiert wurden.

Insbesondere in der Wohnungswirtschaft aller drei Fallstudienstädte bleibt Diskriminierung nach wie vor ein Tabuthema. In der Folge wird in den Interviews vielfach um Begrifflichkeiten gerungen und die Frage diskutiert, inwieweit ungleiche Zugangschancen wirklich auf strukturelle Diskriminierung zurückgehen oder vielmehr eine angesichts der Marktlage unvermeidliche Form von Benachteiligung darstellen. Viele institutionelle Wohnungsanbieter verstehen direkte bzw. unmittelbare Formen der Diskriminierung als vereinzeltes, ‚individuelles' Phänomen, das bei Bekanntwerden unmittelbar unternehmensintern thematisiert bzw. verfolgt werde – wobei die Frage nach einer möglichen Sanktionierung im Falle eines auftretenden Falles von Diskriminierung vielfach nicht thematisiert wird. Während unmittelbare Formen der Diskriminierung aufgrund von Herkunft komplett negiert werden, scheinen mittelbare Diskriminierungsstrukturen, z. B. aufgrund mangelnder Sprachkenntnisse oder dem Status als LeistungsempfängerIn etc. gar nicht erst als solche wahrgenommen zu werden. Dabei wird insbesondere von Interviewten aus der Zivilgesellschaft vielfach kritisiert, dass sich auch nach der Zuwanderung in den Jahren 2015/2016 nur wenig an der Haltung der Wohnungswirtschaft geändert habe – bis auf die Tatsache, dass Absagen mit einem möglichen diskriminierenden Hintergrund weniger offen formuliert werden: *„Irgendwann haben die das natürlich mitbekommen. Wir haben nun mal das AGG, das Antidiskriminierungsgesetz und die wissen ja schon, wie sie das formulieren"* (IP72). Dies wird selbst von Akteurinnen und Akteure aus der Wohnungswirtschaft (direkt oder indirekt) zum Teil bestätigt: *„Die meisten denken noch in Quoten"* (IP65).

Unterstützung und Rückendeckung scheint die Wohnungswirtschaft dabei vielfach auch von der öffentlichen Verwaltung zu erhalten, die aus *„Angst, die Wohnungswirtschaft zu verprellen"* (IP54), das Thema Diskriminierung tendenziell nicht öffentlich thematisiert. So konstatiert Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin z. B. auch nach dem erfolgreichen Gerichtsverfahren einer türkeistämmigen Mieterin wegen unzulässiger Diskriminierung gegen die SAGA in Hamburg: „Ich bin sicher, dass es bei der Saga keine strukturelle Benachteiligung oder Diskriminierung von Menschen mit Migrationshintergrund gibt" (Mumme 2017). Auch in Berlin wird mit der Aussage, die städtischen Wohnungsunternehmen seien mit der weitgehend „alleinigen" Verant-

wortung der sozialen Wohnraumversorgung überfordert und könnten nicht alle "sozial schwierigen" Bedarfsgruppen aufnehmen (IP37), relativ offen auf für die Unternehmen notwendige Priorisierungen hingewiesen. Dies steht teilweise im Kontrast zur generellen Betonung einer diskriminierungsfreien Haltung in Berlin, die sich auf wohnungswirtschaftlicher Seite inzwischen in einer teilweise veränderten Rhetorik spiegelt (z. B. Distanzierung von Diskriminierung im Internetauftritt eines Landeswohnungsunternehmens). Als Selbstverständnis wird insgesamt v. a. vermittelt, dass alle Bevölkerungsgruppen, und somit nicht nur Migrantinnen und Migranten, von der aktuell angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt betroffen seien.

In allen drei Fallstudienstädten verdeutlichen die Interviews erkennbare Diskrepanzen zwischen der Wahrnehmung von Wohnungswirtschaft und Verwaltung auf der einen und zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteure auf der anderen Seite: *„Was auseinander klafft, ist die Wahrnehmung von Beratungsstellen, dass es Muster gibt in diesem Diskriminieren, und auf der anderen Seite die Aussage von Wohnungsbaugesellschaften, die unisono so ist, dass es eine diskriminierende Belegungspraxis nicht gibt, dass das alles nicht sein kann und dass alles, was genannt und von den Beratungsstellen vorgebracht wird, immer wieder klassifiziert wird als ein Einzelfall"* (IP58). Während die Position aus der städtischen Verwaltung betont *„Nee, das ist kein Problem. Ja. Also wir haben, wir stellen nicht fest, dass Vermieter keine Verträge eingehen mit Haushalten mit Migrationshintergrund. […] Man sagt ja auch, […] ist eine sehr migrantenfreundliche Stadt. Hier wird niemand ausgegrenzt"* (IP70), lautet die Perspektive der Akteurinnen und Akteure aus der Zivilgesellschaft in der gleichen Stadt dazu: *„Ich glaube, wir haben in keinem Bereich so starke Diskriminierung mitbekommen wie hier, im Bereich Wohnen"* (IP72).

Ein gering ausgeprägtes Bewusstsein bzw. deutlich divergierendes Verständnis von Diskriminierung zwischen den einzelnen Akteursgruppen erschwert somit nicht nur eine wirksame und wichtige Debatte über die Diskriminierung von Migrantinnen und Migranten auf dem Wohnungsmarkt, sondern darüber hinaus auch die Entstehung gemeinsam getragener Leitbilder. Hier lassen sich, wie bereits angedeutet, jedoch deutliche Unterschiede zwischen den untersuchten Städten erkennen. Beispielhaft kann hier ein Workshop in Hamburg erwähnt werden, zu dem von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (jetzt: Behörde für Stadtentwicklung (BSW)) im Jahr 2011 eingeladen wurde. Gesprächspartnerinnen und -partner insbesondere aus der Zivilgesellschaft weisen darauf hin, dass das Thema ‚Diskriminierung' – mit dem expliziten Hinweis, Diskriminierung gebe es am Hamburger Wohnungsmarkt nicht – bewusst aus der Diskussion ausgeklammert wurde und der Begriff auch explizit nicht im Veranstaltungstitel auftauchen sollte.

Hintergrund bilde die deutlich sichtbare Sorge von Vertreterinnen und Vertreter der Senatsverwaltung, die Wohnungswirtschaft als Partnerin zu *„verprellen"* (IP45, IP54, IP58). Ein geplanter Folgeworkshop hat trotz der zunehmend angespannten Wohnsituation in Hamburg zu dem Thema bis dato nicht stattgefunden.

Während die Interviewten (insbesondere die zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteure) in Düsseldorf und Hamburg einen öffentlichen Dialog zwischen Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Zivilgesellschaft überwiegend vermissen, sind die Berliner Debatten diesbezüglich deutlich weiter. Etablierte Dialogformate wie die Gremien und Fachdialoge der Berliner FMFW schaffen und fördern die Wahrnehmung bzw. Dialogbereitschaft unterschiedlicher Akteursgruppen. So sind neben der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung (SenJVA), der SenSW und der SenIAS auch wohnungswirtschaftliche Verbände, Wohnungsunternehmen sowie Interessensvertretungen unterschiedlicher Zielgruppen mit höherem Diskriminierungsrisiko an der von der Fachstelle initiierten und moderierten Leitbildentwicklung „Berlin vermietet fair!" beteiligt. Darüber hinaus verdeutlicht allein die Umsetzung des Programms „BENN" die explizite Bereitschaft und das Bewusstsein der SenSW, die sich ansonsten, wie bereits erwähnt, einer solchen ‚Klientelfokussierung' eher widersetzen. So stellt BENN ein Städtebauförderungsprogramm zur Einrichtung eines Integrationsmanagements dar, in dessen Rahmen der Zugang zu Wohnraum eine große Rolle spielt. Ziel des Programms ist die Förderung von Integration sowie die Stärkung einer stabilen Nachbarschaft und Gemeinschaft im Umfeld von großen Flüchtlingsunterkünften. Bis Anfang 2018 richtete die SenSW an insgesamt 20 Standorten mit großen Flüchtlingsunterkünften das Integrationsmanagement BENN ein.

Die Flüchtlingszuwanderung in den letzten Jahren begünstigt diskriminierende Strukturen, aber schärft auch das Bewusstsein für dieselben.

Insbesondere in Folge der Fluchtzuwanderung der vergangenen Jahre hat das Thema der Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten nicht nur in Politik und Verwaltung, sondern auch innerhalb der Wohnungswirtschaft an Präsenz gewonnen. Der öffentliche Druck auf Politik/Verwaltung und Wohnungswirtschaft, sich dem Thema der Wohnraumversorgung Geflüchteter stärker anzunehmen, kommt dabei von zwei verschiedenen Richtungen bzw. Akteurinnen und Akteure. Zum einen tragen Geflüchteteninitiativen, Wohlfahrtsverbände, Ehrenämtlerinnen und Ehrenämtler etc. zu einem größeren Bewusstsein des Themas und der Problemlagen bei. Andererseits scheint die Aufbruchstimmung der Bevölkerung in Bezug auf die Unterbringung von Geflüchteten in allen drei Städten deutlich abgenommen zu haben (IP55, IP57, IP73, IP75) und die öffentliche Diskussion um Quoten in der Wohnungswirtschaft gleichzeitig wieder aufzuleben. In Hamburg ist dabei – wie das folgende Zitat verdeutlicht – interessanterweise zu beobachten, wie bestimmte, eher weniger aufnahmebereite Teile der Bevölkerung erheblichen Einfluss auf integrationspolitische Diskurse ausüben:

> *„Es ist wohl sehr viel klarer, dass die Schaffung von Wohnraum sozusagen ein Thema ist, wo ganz viel passieren muss. […] Es hat sich aber überhaupt nichts geändert an der Haltung der Wohnungswirtschaft, dass es Diskriminierung nicht gibt als Thema einerseits und andererseits diese Frage der ja nie offen verhandelten Quoten, die gerade wieder durch die Geflüchteten eine totale Relevanz bekommen hat. Das war ja hier in Hamburg auch sehr extrem, dass Geflüchtetenwohnheime tatsächlich verhindert worden sind durch Bürgerinitiativen. Da gab es riesen Aufschreie und da ist ganz viel immer mit dem Mix gearbeitet worden"* (IP54).

So beeinflusst die neu gegründete Bürgerinitiative „Hamburg für gute Integration", die sich insbesondere gegen eine zu starke Konzentration von Flüchtlingsunterbringungen einsetzt, nicht nur den öffentlichen Diskurs über die räumliche Integration von Geflüchteten durch den von ihr geforderten Bürgervertrag maßgeblich mit. Auch die Frage, wie genau sozialräumliche Integration gelingen und anhand welcher Kriterien dieses Gelingen gemessen werden kann, wird von der Bürgerinitiative entscheidend gelenkt. *„Die größte Angst ist ja eigentlich eine Schlagzeile zu sehen „Senat wird vertragsbrüchig""* (IP55). Politische Gegenbewegungen, wie z. B. das Bündnis „Recht auf Stadt" stellen in diesem Diskurs innerhalb Hamburgs keine aktiv treibende Kraft dar (IP55). Allerdings ist zu konstatieren, dass über die Bürgerinitiative hinaus nicht zu beobachten ist, dass Schließungspraktiken und Abwehrhaltungen in Hamburg stärker präsent sind als in den beiden anderen Untersuchungsstädten. Mit Hilfe des durch eine Vielzahl an (sozialen) Projekten begleitete Neben- und Miteinander von alten und neuen Bewohnerinnen und Bewohnern konnten aber rund um die großen Folgeunterkünfte viele der ursprünglich geäußerten Sorgen bezüglich der Fluchtzuwanderung deutlich entkräftet werden.

Der beschriebene Druck auf Politik und Verwaltung durch die breite öffentliche Aufmerksamkeit und die Gefahren des erstarkenden Rechtspopulismus muss diese jedoch nicht zwangsläufig zu Kompromissen ‚zwingen', sondern könnte im Gegenteil den Blick für eine konsequente Antidiskriminierungspolitik schärfen und diese somit stärken, wie es die folgende Position aus einem Interview verdeutlicht:

> *„Da sind ja diese ganzen Kompromisse auch bei rausgekommen, dass die mit dieser Bürgerinitiative verhandeln mussten, um zumindest so ein Volksbegehren zu verhindern. Das sind ja genau die politischen Zugzwänge. Und wir würden ja immer sagen durch eine konsequente Antidiskriminierungspolitik könnte da sehr viel abgefedert werden, und zwar langfristig"* (IP54).

Das in Hamburg entwickelte Programm „Unterkünfte mit Perspektive Wohnen" (UPW) wird von nahezu allen Interviewten als bundesweites Vorreiterprojekt gewertet. Das Programm setzt dabei nicht wie andere Kommunen (teils aus einer Zwangslage, wie z. B. Düsseldorf) auf Provisorien, Container und Modulbauten, sondern nutzt gezielt die Möglichkeit der erleichterten planungsrechtlichen Vorweggenehmigung zum Bau von richtigen Sozialwohnungen, die ‚vorübergehend' (aber vielfach über mehrere Jahre) von Geflüchteten genutzt werden und dann langfristig in den Bestand des Sozialen Wohnungsbaus integriert werden. Unter diesem Dach sind somit diverse Unterkünfte, in denen mehrere tausend Geflüchtete leben, entstanden. Die aufgrund der Bürgerverträge schneller als ursprünglich anvisierte Vermittlung von Personen aus der Unterkunft in regulären Wohnraum – die z. B. allein 2.500 Geflüchteten, die im „Mittleren Landweg" leben – stellt nun die größte Herausforderung dar (IP51, IP52). In Berlin passiert ähnliches mit den MUFs, die aktuell mit dem Ziel konzeptionell weiterentwickelt werden, wohnungsähnlichere Strukturen abzubilden und sie in begrenztem Umfang auch für andere Zielgruppen zu öffnen. Maßgeblich beteiligt sind daran zwei der sechs städtischen Wohnungsunternehmen.

6.2.4 Rollen und Kapazitäten der unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Akteurinnen und Akteure

Die Verantwortung der sozialen Wohnraumversorgung ist in allen drei Fallstudienstädten stark auf die kommunalen bzw. landeseigenen Wohnungsunternehmen konzentriert, die mit dieser Aufgabe angesichts der schrumpfenden Bestände des Sozialen Wohnungsbaus zunehmend überfordert sind.

Neben den ohnehin geringen bzw. stark schrumpfenden Anteilen von Wohnungen mit Belegungsbindungen erschwert in den drei Fallstudienstädten insbesondere die extrem niedrige Fluktuation in den Beständen der städtischen Wohnungsunternehmen – insbesondere innerhalb des Sozialen Wohnungsbaus – die Wohnraumversorgung ressourcenschwächerer Bevölkerungsgruppen. So liegt die durchschnittliche Fluktuationsrate innerhalb des Sozialen Wohnungsbaus in Düsseldorf bei einem Gesamtbestand von 15.878 (2017) Wohnungen stadtweit bei etwa einem Prozent, bei den Landeswohnungsunternehmen in Berlin zwischen einem Prozent und fünf Prozent (IBB 2018: 71). Berlin hatte 2018 noch einen Gesamtbestand von knapp 100.000 auf dem 1. Förderweg entstandenen Sozialmietwohnungen (LZPB 2019). Das durchschnittliche Kontingent von nur etwa 200 Wohneinheiten, die jährlich z. B. von einem der Berliner Landeswohnungsunternehmen frei vergeben werden können, sind jedoch sehr begrenzt.

So wird in allen drei Fallstudienstädten auf das Missverhältnis zwischen den begrenzten Kapazitäten der kommunalen bzw. landeseigenen Wohnungsunternehmen einerseits sowie der Erwartungshaltung in Bezug auf ihre Integrationsleistung andererseits verwiesen. So lautet eine Perspektive in Berlin: *„Die städtischen Wohnungsunternehmen werden nicht alles lösen können. Die Bestände der städtischen machen 18 Prozent des gesamten Wohnungsangebots aus und können daher nicht 100 Prozent der Probleme auffangen"* (IP35). Auch in Hamburg, das zwar deutlich früher als viele andere Kommunen wieder in den Sozialen Wohnungsbau eingestiegen ist, herrscht angesichts der Wohnungsknappheit im Segment des erschwinglichen Wohnraums eine „gewisse Ratlosigkeit" der Beteiligten (IP44, IP53). Aufgrund ihrer ‚geringen' (im Vergleich zum Bedarf) Bestände, der nicht ausreichenden Neubauaktivitäten sowie der niedrigen Fluktuationsraten scheinen die Handlungsspielräume der städtischen Wohnungsunternehmen vielfach nahezu ausgereizt zu sein. So blieb z. B. die SWD, das städtische Wohnungsunternehmen in Düsseldorf, deren Rendite in vergangenen Jahren vollständig an den städtischen Haushalt abgeführt werden musste, bis 2015 ein *„zahnloser Tiger"* (IP70), der maßgeblich mit der Verwaltung des Ist-Zustandes beschäftigt war. Im Rahmen der Neuausrichtung im Jahr 2018 wurden deshalb alle städtischen Grundstücke an die SWD übertragen, die Generierung von Einnahmen dient nun dem Neubau von Wohnungen (IP70).[56]

[56] Während in der Vergangenheit maximal 30 bis 50 Wohnungen jährlich durch die SWD gebaut wurden, wird nun ein Neubau von 200 bis 500 Wohnungen jährlich erwartet (IP70).

Es ist nur wenig politischer Druck auf private und genossenschaftliche Wohnungsanbieter erkennbar, sich an der sozialen Wohnraumversorgung zu beteiligen.

In allen drei Fallstudienstädten wird deutlich, dass sowohl die Gemeinwohlorientierung als auch die wahrgenommenen Handlungsspielräume in Bezug auf die soziale Wohnraumversorgung der verschiedenen Anbietertypen sehr unterschiedlich ausgeprägt sind. So beteiligen sich privatwirtschaftliche sowie genossenschaftliche institutionelle Wohnungsanbieter in geringerem Umfang an der sozialen Wohnraumversorgung, als dies die städtischen Wohnungsunternehmen tun. Gleichzeitig scheint nur wenig politischer Druck hinsichtlich einer sozialen Öffnung für unterschiedliche Zielgruppen auf diese Wohnungsanbietertypen ausgeübt zu werden bzw. ausgeübt werden zu können (IP37, IP43). Allerdings zeigt sich gerade in der Gruppe der privaten institutionellen Wohnungsanbietenden eine große Heterogenität, die nicht nur mit der Größe und Bestandsverteilung zu tun hat, sondern insbesondere auch mit der inneren Struktur (vgl. hierzu auch weiter unten). So sind gerade familiengeführte mittlere Unternehmen vielfach durch eine größere Offenheit und Dynamik gekennzeichnet.

In Bezug auf eine stärkere Beteiligung der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen an der sozialen Wohnraumversorgung werden die Einflussmöglichkeiten der Stadt/des Stadtstaats als äußerst gering erachtet (IP37, IP43).[57] Im Gegenteil, wie das Hamburger Beispiel verdeutlicht, werden städtische Grundstücke nicht nur an die SAGA und einige Genossenschaften, sondern zum Teil auch an privatwirtschaftliche institutionelle Wohnungsanbieter aus dem Ausland verkauft. Durch den Verkauf an letztere wird somit jedoch ganz bewusst Steuerungskompetenz über Gebietsentwicklung und Wohnbebauung abgegeben.[58] Darüber hinaus dominiert nicht nur seitens der privaten institutionellen Wohnungsanbieter selbst, sondern auch seitens der öffentlichen Hand die Position, dass dieser Anbietertyp strukturell renditeorientiert ist und deshalb auch – ‚legitimerweise' – unterschiedliche Strategien der Bestandsentwicklung an verschiedenen Standorten verfolgt (IP30, IP36, IP38, IP41). Darunter fällt auch die beobachtete Strategie, dass während an weniger lukrativen Standorten tendenziell nicht modernisierte Wohnungen an ressourcenschwächere Haushalte vermietet werden, Wohnungen in ähnlichem Zustand an deutlich lukrativeren Standorten modernisiert und gezielt für eine andere (vielfach nicht migrantische) Klientel aufbereitet werden.

Bei den Genossenschaften lassen sich in allen drei Fallstudienstädten teils sehr lange Wartezeiten bzw. teils ein genereller Aufnahmestopp neuer Mitglieder feststellen (IP31, IP32). Aufgrund der genossenschaftlichen Regularien und Satzungen sowie der Verpflichtung gegenüber ihren Mitgliedern sind die Zugangsschwellen oftmals sehr hoch – auch, da das Genossenschaftsmodell in vielen Herkunftsländern der Migrantinnen und Migranten eher unbekannt ist. Die Aufnahme bedürftiger Gruppen scheint eher ein Ausnahmefall, als ein Teil des Tagesgeschäfts zu sein (IP34, IP36, IP37, IP43). Dies ist insofern interessant, denn zumindest in Berlin sind viele Traditionsgenossenschaften in Phasen starker Zuwanderung und dementsprechend hohen Integrationsbedarfs entstanden. Dementsprechend wurde in einem Interview im Bereich des Wohnungswesen in Berlin formuliert:

> *„Teilweise erlebt man in Berlin, dass Genossenschaften dann, wenn es um Quartiersentwicklung geht und Bestände nebenan betroffen sind, sich durchaus auch Gedanken machen nicht nur über Mitglieder. Aber dass sie selbst aktiv sich dieser Bevölkerungsgruppe zuwenden und sagen du bist bei uns offen willkommen – so eine Willkommenskultur kann ich aktiv nicht feststellen. […] Genossenschaften sollten, als damalige Kinder der Not, ein gewisses Herz haben für heutige Kinder der Not"* (IP36).

Vielfach wird – ähnlich wie in Bezug auf die Strategien der privatwirtschaftlichen, institutionellen Wohnungsunternehmen – seitens der Verwaltung eher Verständnis für die genossenschaftlichen Anbietenden und ihre Satzungen und die damit begründete, geringere soziale Öffnung aufgebracht, wie das nachfolgende Zitat verdeutlicht (IP37, IP43, IP70):

> *„Da gehen wir auch mit Wohnungsgesellschaften stringenter um, als mit Genossenschaften, weil die Genossenschaften sich ein Leitbild durch das Genossenschaftsrecht geben, was nicht immer mit der Wohnungsversorgung allgemeiner Haushalte oder sowas passt. Als Genossenschaft wirken sie sehr stark ins Quartier und da passt auch nicht jeder da rein, so muss man das auch mal sagen. […] Ich habe durchaus auch Verständnis dafür. Es ist eine andere Form des Wohnungsgebers, eine Genossenschaft. Das muss passen"* (IP70).

Allerdings variiert die Belegungspolitik und soziale Ausrichtung genossenschaftlicher Wohnungsanbieter deutlich. So sind die genossenschaftlichen Wohnungsanbietenden in Hamburg z. B. wichtige Bündnispartnerinnen und -partner für die soziale Wohnraumversorgung. Als Beispiel kann hier die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG (BGfG) genannt werden, die mittlerweile (wie auch einige andere Genossenschaften) rund 50 Prozent der jährlichen Neuvermietungen für Nicht-Mitglieder öffnet. Des Weiteren haben sich einige jüngere Genossenschaften zum Teil ganz bewusst die Versorgung einzelner vulnerabler Gruppen zum Ziel gesetzt (IP36, IP37) – wobei auch zu konstatieren ist, dass Erfahrungen genossenschaftlicher ‚Modellfälle' im genossenschaftlichen Umfeld scheinbar kaum nachgefragt werden.

Wie die vorangegangen Ausführungen verdeutlichen, besteht zwischen Wohnungswirtschaft und Politik/Verwaltung Einigkeit darüber, dass die unterschiedlichen Wohnungsanbietertypen eine spezifische Ausrichtung und damit auch Daseinsberechtigung haben. Da sie sich je nach Ausrichtung an eine bestimmte Klientel richten und diese auch versorgen müssen, scheint aus

[57] Dabei wird vereinzelt versucht, im Rahmen von gezielten Kooperationsvereinbarungen mit institutionellen Wohnungsanbietenden diese für eine größere Beteiligung und einer stärkere Öffnung gegenüber bestimmten Personengruppen zu gewinnen.

[58] Bei größeren Bauprojekten in Hamburg geht jedoch mittlerweile die Qualität des planerischen Konzepts mit deutlicher Mehrheit (70%) in die Bewertung ein. Der Preis des Vorhabens wird nur noch zu 30% gewichtet, um etwas gezielter Einfluss auf neue Bauvorhaben nehmen zu können (Correctiv 2019).

wohnungswirtschaftlicher Perspektive die unterschiedliche Beteiligung an der sozialen Wohnraumversorgung unumstritten und zum größten Teil auch akzeptiert zu sein – zum Teil sogar innerhalb der Zivilgesellschaft (IP29, IP41, IP42, IP66, IP67). In gewissem Sinne ausgleichend könne es hier wirken, wenn landeseigene/kommunale Grundstücke an Anbietende, die keinen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leisten, zu entsprechend höheren Grundstückspreisen bzw. Auflagen im Bereich der Erstellung sozialer Infrastruktur verkauft würden (IP35).

Gezielte Steuerung von Neubauaktivitäten unterstützt die soziale Wohnraumversorgung und schafft neue Belegungsbindungen, stärkt jedoch nicht automatisch den Zugang zu Wohnraum für Migrantinnen und Migranten.

Neben den Versuchen, die soziale Wohnraumversorgung im Bestand zu sichern bzw. zu stärken, setzen einige Kommunen auf die gezielte Steuerung von Neubauvorhaben und geben Zielvorgaben für die Anteile geförderten Wohnraums an Neubauvorhaben vor. *„Wenn ich eine Durchmischung der Bevölkerung will, dann muss ich auch unterschiedlichen Wohnraum anbieten. Das ist die größte Herausforderung"* (IP37). In den drei Fallstudienstädten wird dies unterschiedlich umgesetzt. So wird in Berlin die soziale Wohnraumversorgung über die gezielte Mischung von Wohnungsanbietertypen sowohl bei Neuvermietungen im Bestand (siehe Kapitel 6.1, Stadtprofil Berlin) der Landeswohnungsunternehmen (LWU) als auch in Neubauvorhaben gesteuert. In den neuen Stadtentwicklungsgebieten ist dabei eine Beteiligung von privaten institutionellen Wohnungsanbieter auf 30 Prozent der geplanten Wohneinheiten gedeckelt, während die LWU mit mindestens 50 Prozent vertreten sein muss. Genossenschaften oder andere nicht-spekulativ agierende/selbstorgansierte Wohnformen sollen mit 20 Prozent der Flächen beteiligt werden. In Hamburg und Düsseldorf wiederum wird Sozialer Wohnungsbau nicht über die Beteiligung bestimmter Wohnungsanbieter gesteuert, sondern über festgelegte Quoten am entstehenden Wohnraum. So müssen in Düsseldorf – unabhängig von den beteiligten Anbietertypen – insgesamt 40 Prozent der geplanten Wohneinheiten bei Wohnungsneubauvorhaben[59] im öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau realisiert werden (mind. 20% öffentlich geförderter Wohnungsbau und mind. 10 Prozent preisgedämpfter Wohnungsbau) (Stadt Düsseldorf 2016: 93). In Hamburg sieht der sogenannte „Drittelmix" vor, dass zu jeweils gleichen Anteilen Eigentum, frei finanzierter und öffentlicher Wohnungsbau entsteht.

Auch wenn eine Quotierungsregelung zugunsten des Sozialen Wohnungsbaus insbesondere in Hamburg und Düsseldorf bereits als Errungenschaft wahrgenommen wird – in Düsseldorf insbesondere vor dem Hintergrund der stark wirtschaftsliberalen Wohnungspolitik der letzten Jahrzehnte – erscheinen die Richtwerte angesichts der jüngsten Zahlen zur Mietpreisentwicklung und Einkommenssituation dennoch niedrig. Die vorhandenen Quotierungen werden demzufolge von einem Großteil der Interviewten aus Zivilgesellschaft und teils auch Verwaltung als nicht ausreichend deklariert: *„Also, es fallen immer noch mehr Sozialwohnungen aus der Bindung, als neue gebaut werden, das muss man ganz klar sehen. Die Stadt rühmt sich zwar mit ihren Initiativen und ihrem Engagement in dem Bereich, aber wenn man sieht, dass immer noch ein Minus dabei rauskommt, ist das natürlich einfach nicht ausreichend. Der Drittelmix, den sie da vor sich hertragen, geht tatsächlich am Bedarf vorbei. […] Das heißt gesteigerter Sozialwohnungsbau, also mindestens zu zwei Drittel und nicht nur zu einem Drittel"* (IP58).

6.2.5 Sozialräumliche Mischung und social engineering als persistente Zielsetzungen – Instrumente zur Umsetzung

Sozialräumliche Mischung als persistentes Leitbild zum Erhalt „stabiler Quartiere" – auf Kosten des Zugangs und der Wahlfreiheit von Migrantinnen und Migranten.

Vergleichbar zu den bundesweiten Ausführungen stellt das Leitbild der sozialräumlichen Mischung nach wie vor eine zentrale Handlungsmaxime dar, die von Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft in allen drei Fallstudienstädten verfolgt wird. Genau dieses Mischungsideal erschwert jedoch, wie die Zusammenschau im Folgenden illustriert, den gleichberechtigten Zugang zu Wohnraum für Migrantinnen und Migranten. So kritisieren auch Vertreterinnen und Vertreter aus der Zivilgesellschaft fast durchgehend entsprechende Leitbilder.

In Hamburg wurden aus Sorge vor einer zunehmenden Armutskonzentration in vier Hamburger Stadtteilen (Mümmelmannsberg, Wilhelmsburg, Steilshoop und Neuallermöhe-West) sogenannte Freistellungsgebiete erlassen. In diesen Gebieten werden Eigentümerinnen und Eigentümer von Belegungsbindungen freigestellt und ihnen somit ermöglicht, Sozialwohnungen auch an Haushalte zu vermieten, die die jeweiligen Einkommensgrenzen überschreiten. Insgesamt handelt es sich hierbei um 15.579 von insgesamt 78.956 (2016) Sozialwohnungen, deren Freistellung Ende 2015 noch bis Ende 2020 verlängert wurde und die somit dem Marktsegment des preisgebundenen Wohnraums entzogen werden (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2016). Konkret für die Gruppe der von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen mit besonderer Dringlichkeit, die über das Amt mittels Vorschlagrecht vergeben werden („WA-Bindungen"), werden durch die Freistellungsgebiete rund 7.000 der ca. 35.000 Wohnungen *„ausgesetzt"* (IP45). Angesichts der ohnehin nicht ausreichenden Anzahl an Sozialwohnungen rücken die Freistellungsgebiete zunehmend in die Kritik. In Berlin wurde entsprechend die befristete Freistellung von Belegungsbindungen bereits nach 2015 nicht verlängert. Mit dem 01.01.2016 setzte die Vermietung einer Wohnung in Objekten ohne Anschlussförderung den Besitz eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) voraus (Abgeordnetenhaus Berlin 2016, 4).

Einschränkungen für Migrantinnen und Migranten, die sich aus der Leitvorstellung der Mischung ableiten, werden jedoch auch in Berlin deutlich. Exemplarisch kann diese mittelbare Diskriminierung an einem stadträumlich geschlossenen Siedlungsbestand des Sozialen Wohnungsbaus aus den 1970er Jahren verdeutlicht

[59] Dies gilt für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag, bzw. bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Durchführungsvertrag.

werden, in dem die Zielsetzung verfolg wurde, zu einer stärkeren sozialräumlichen Durchmischung beizutragen. In diesem Sinne sollte der Zuzug ressourcenstärkerer Gruppen, die bisher nicht im Quartier wohnten, in das Gebiet gefördert werden. Im Umkehrschluss bedeutete dies, dass freiwerdende Wohnungen explizit nicht umzugsinteressierten, bereits ansässigen (v. a. migrantischen) Bewohnerinnen und Bewohnern innerhalb des Bestandes angeboten wurden.

Vertreterinnen und Vertreter aus der Zivilgesellschaft kritisieren vorhandene Mischungsleitbilder insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass unter sozialer zumeist implizit auch ethnische Mischung verstanden werde. Somit scheint sich hinter dem Mischungsdiskurs eine nach wie vor eher defizitorientierte Perspektive auf Migrantinnen und Migranten zu verbergen, die in den drei Fallstudienstädten auch außerhalb des Diskurses zur sozialräumlichen Mischung deutlich wird. So wird in Hamburg der Anteil an Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund im Sozialmonitoring der Stadt nach wie vor als einer von mehreren sogenannten „Aufmerksamkeitsindikatoren" (neben u. a. SGB II-Empfängerinnen und -empfänger, Arbeitslosenrate oder Schulentlassene ohne Hauptschulabschluss) zur Identifizierung sozial benachteiligter Quartiere verwendet – was auch von einigen Interviewten durchaus kritisch bewertet wird.

Eine noch immer eher defizitorientierte Perspektive lässt sich auch in den beiden anderen Fallstudienstädten, Berlin und Düsseldorf, erkennen. So stellt in Düsseldorf sozialräumliche Mischung ein zentrales wohnungspolitisches Leitbild dar, das von Stadt und Wohnungsamt wie institutionellen Wohnungsanbieter gleichermaßen vertreten wird. *„Ziel ist es, ein Belegungsmanagement durchzuführen, das eben nicht zu überforderten Nachbarschaften führt. Insbesondere durch sozial benachteiligte Haushalte"* (IP70). Begründet wird dieses Ideal – nicht nur in Düsseldorf – allerdings zumeist mit integrationspolitischen Argumenten. So wird der Mischungsdiskurs in Düsseldorf von Wohnungswirtschaft und Verwaltung klar und offen mit der Sorge vor einer sogenannten ‚Ghettoisierung' mancher Quartiere begründet. Sozial wie ethnisch homogene, benachteiligte Nachbarschaften werden durchweg kritisch gesehen – wobei diese kritische Haltung selbstredend nicht auf weitgehend homogene von wohlhabenden *Deutschen* bewohnte Quartiere wie Blankenese in Hamburg oder Wannsee in Berlin zutrifft. Gleichzeitig wird jedoch im Rahmenkonzept „Integrierte Quartiersentwicklung" der Anteil ausländischer Personen sowie der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund – im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen – bewusst nicht als Benachteiligungsmerkmal erhoben bzw. verwendet, *„da Düsseldorf als internationale Wirtschaftsmetropole auch viele hochqualifizierte und besser situierte ausländische Arbeitskräfte anzieht und beheimatet"* (Stadt Düsseldorf 2018a: 18). Soziale und ethnische Kategorien verschwimmen innerhalb dieses Diskurses zum Teil also deutlich.

Im Kontext der Integration Geflüchteter verweisen Akteurinnen und Akteure aus Verwaltung und Wohnungsunternehmen in allen drei Fallstudienstädten auf die Bedeutung einer dezentralen Unterbringung von Geflüchteten – und damit einer sozialräumlichen Mischung – als Voraussetzung für deren bessere gesellschaftliche und sprachliche Integration (Senat von Berlin 2018b): *„Letztlich geht es ja darum Quartiere gemischt zu entwickeln. Wir haben den Ansatz Geflüchtete zu integrieren und nicht aus einem Haus ein reines Geflüchtetenhaus zu machen"* (IP31). In Hamburg gewinnt das Thema sozialräumlicher Mischung gerade aufgrund der neu entstehenden Unterkünfte für Geflüchtete, die nach und nach in den regulären Wohnungsmarkt integriert werden sollen, neuen Auftrieb. Gleichzeitig sprechen sich zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure zum Teil klar gegen eine explizit defizitorientierte Perspektive auf ethnisch homogene Quartiere aus: *„Alles was gut funktioniert ist gut. Und dann ist es halt – nicht negativ gemeint – im positivsten Sinne Little Istanbul, weil man einen kulturellen Hotspot hat, wo der Bazar-Charakter auflebt und man gut durchflanieren kann"* (IP42). Als positiver Aspekt einer stärkeren Konzentration insbesondere von Geflüchtetenhaushalten werden auch alltagspragmatische Gründe genannt, so z. B. die vereinfachte Koordination sozialer Unterstützungsleistungen durch Haupt- bzw. Ehrenamtliche, wie das folgende Zitat aus der Wohnungswirtschaft erläutert:

> *„Gerade am Anfang, als wir die Hochphase der Betreuungstätigkeit hatten, da wollten wir möglichst dezentral verteilen und kamen aber da teilweise in den Konflikt mit den Betreuern der Stadt, die gesagt haben: ‚Wenn ihr die uns über den gesamten Stadtteil verteilt…' Da muss man manchmal auch so eine Balance hinbekommen in einem Quartier. Nicht unbedingt drei Stück in einem Haus, aber schon vielleicht in dem Haus, in dem Haus, in dem Haus, ne. Dass die Betreuer und auch die freiwilligen Helfer kürzere Wege haben"* (IP65).

‚*Social engineering*' als zentrales Schlüsselelement des Belegungsmanagements: Sachbearbeitende als Gatekeeper.

Ähnlich wie in der bundesweiten Erhebung wird auch in den drei Fallstudienstädten ein gezieltes Belegungsmanagement als Grundlage erfolgreicher Vermietung angesehen – sowohl aus Sicht der befragten Wohnungsunternehmen als auch aus Sicht von Politik und Verwaltung. Hinter dem formulierten Ziel, ‚stabile und gesunde Quartiere' zu erhalten bzw. zu schaffen, versteckt sich dabei zumeist jedoch das betriebswirtschaftliche Streben nach einer effizienten Vermietungspraxis (IP47). Ein gezieltes Belegungsmanagement dient der Konfliktminimierung und senkt damit gleichzeitig sowohl die Fluktuationsraten (und damit die Vermietungskosten) als auch den Bedarf an sozialräumlichen Maßnahmen.

Die Definition der ‚Passfähigkeit' wird weitgehend dem Einschätzungsvermögen der jeweiligen Sachbearbeitenden im Vermietungsbereich überlassen. So werden in Interviews in allen drei Fallstudienstädten die Bedeutung des „Bauchgefühls" der Sachbearbeitenden im Vermietungsbereich bzw. deren „Bestandskenntnis" und „Erfahrung" als zentrale Voraussetzungen für eine gezielte Belegungspraxis benannt. *„Wenn man eine Wohnung vermietet, muss man von den 100 Bewerbungen erstmal abschmelzen. Der Prozess des Abschmelzens ist definiert. Die letzte Entscheidung basiert auf dem Bauchgefühl des Kundenzentrumbetreuers"* (IP35). Konkrete Kriterien der Belegung werden von einigen Wohnungsunternehmen nicht zentral vorgegeben, sondern dezentral/lokal entschieden, da Teamleitung und Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter im Vermietungsbereich über die besten Orts- und Bestandskenntnisse verfügen. *„Eine*

zentral gesteuerte Vermietungspolicy haben wir nicht. Dafür sind wir zu groß. […] Deshalb haben wir dezentrale Strukturen. Es ist die Aufgabe der Teamleiterin, in unserem Geist die richtigen Vermietungspolicies und Vermietungsstrategien und die richtigen Zielgruppen herauszufiltern und dort für die richtige Balance in jedem Quartier zu sorgen" (IP65). So sind die spezifische lokale Belegungsstrategie und die Zusammensetzung der eigenen Bestandsstruktur nach Aussage einiger Akteurinnen und Akteure nicht nur abhängig vom jeweiligen Gebäude, sondern auch vom spezifischen Quartierstypus. „Es gibt Quartiere, die schon von jeher von Diversität geprägt sind und damit auch resilienter sind" (IP47, IP48) und damit weniger Steuerung erfordern.

Eine Bereitschaft, die konkrete Belegungspraxis transparent zu machen, ist kaum vorhanden – auch nicht bei den kommunalen bzw. Landeswohnungsunternehmen. Konkrete und allgemeingültige Kriterien der Belegung scheint es zudem nicht zu geben – wobei das Abrücken von festen Quoten, die noch in den 1990er Jahren die Vermietungspraxis bestimmt und den maximal zulässigen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund pro Gebäude oder Baublock festlegten, überwiegend betont wird.

Neben den benannten eher objektiven Kriterien, wie der Bonität der Bewerberinnen und Bewerber sowie der Wohnungsgröße, scheinen nach wie vor eher subjektive Kriterien, wie die persönliche ‚Passfähigkeit' von Neumieterinnen und -mietern in die jeweilige Struktur eines Gebäudes, für die Einschätzung herangezogen zu werden. Darüber hinaus bestreiten die interviewten Vertreterinnen und Vertreter institutioneller Wohnungsanbieter in allen drei Fallstudienstädten, dass die Herkunft potentieller Mietparteien eine Rolle bei der Vermietungspraxis spiele – obwohl sich deutliche Zuschreibungen in deren Narrativen wiederfinden lassen. *„Ethnien, Hautfarbe, religiöse Zugehörigkeit – das sind ja alles Randbedingungen, die uns nicht zu interessieren haben"* (IP29). So werden z. B. potentielle Konfliktpotentiale zwischen verschiedenen nationalen bzw. ethnischen Gruppen und deren geringe ‚Kompatibilität' zumeist sehr offen diskutiert und als Grund für eine gezielte Belegung bzw. Ablehnung herangezogen. *„Also es wird schon darauf geachtet, dass bestimmte ethnische Volksgruppen nicht unbedingt in einem Haus zusammen sind. Nach meiner Wahrnehmung klappt es nicht so toll zwischen Nordafrikanern und russischen Menschen. Russischstämmigen Menschen. Und solche Dinge, das ergibt sich halt im Geschäft, da muss man schon ein bisschen gucken, das weiß auch jeder. Das wissen wir als Wohnungsvermittlung, wir haben im Grunde eine Wohnungsvermittlung und das wissen auch die Wohnungsunternehmen"* (IP70).

Wie bereits angesprochen, wird die Notwendigkeit eines *‚social engineering'* und eines individuell gestalteten Vermietungsprozesses zumeist mit dem Ziel ‚stabiler' und ‚gesunder' Quartiere und der Überzeugung begründet, dass es bei weniger ‚sensibler' und ‚passgenauer' Belegung wesentlich mehr Konflikte in den Beständen geben würde. Schwierige Quartiere, so die Meinung einiger Akteurinnen und Akteure, würden sich ohne gezieltes ‚social engineering' nur selbst reproduzieren (IP39). *„Wenn es sich um ein Quartier handelt, wo jeder hinziehen möchte, wäre ein automatisierter Entscheidungsprozess durchaus positiv. In Neukölln gibt es aber Bereiche, wo niemand hinziehen möchte und sich schwierige Quartiere konstant selbst reproduzieren würden, weil nur bestimmte Bevölkerungsgruppen nachfragen"* (IP39).

Konträr zu dem vertretenen Mischungsideal steht, dass, gefragt nach konkreten Beispielen, die befragten Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft weder in der bundesweiten Befragung noch in den drei Fallstudienstädten über ein erhöhtes Konfliktpotential in Gebieten mit einem hohen Anteil Geflüchteter berichten (IP29, IP35, IP51, IP52, IP53, IP65, IP76, FK3). Vor diesem Hintergrund stellen die Zielvorstellung der sozialen wie auch ethnischen Mischung sowie starke Vergaberegulierungen das Sicherstellen gleicher Zugangschancen von Personen mit und ohne Migrationshintergrund deutlich in Frage. So scheint es weniger um die Größe der Einrichtung bzw. des Anteils an Geflüchteten oder allgemein Zugewanderten in einem konkreten Gebiet zu gehen, sondern primär darum, wie durch soziale Infrastruktur den dort entstehenden Bedarfen entsprochen wird. Auch an dieser Stelle ist das Berliner Programm „BENN" ein hilfreicher Ansatz. Ziel des Integrationsmanagements ist es, die Nachbarschaft im Umfeld von großen Flüchtlingsunterkünften zu stärken und Berührungsängste zwischen Anwohnenden und Geflüchteten abzubauen.

6.2.6 Instrumente, Strukturen und Barrieren in Vergabeprozessen

Die Digitalisierung des Vergabeprozesses steckt noch in den Kinderschuhen.

Rein computergestützte Verfahren, die somit nicht die lokalen wie individuellen Spezifika von Wohnungskontext sowie Bewerberinnen und Bewerber berücksichtigen, sind für die meisten der interviewten Akteurinnen und Akteure undenkbar. Am Beispiel einzelner Unternehmen zeigt sich jedoch – ähnlich wie bereits im vorherigen Kapitel andiskutiert – erstes Interesse an einer stärkeren Digitalisierung des Vermietungsprozesses, auch, um bei steigenden Bewerberinnen und Bewerberzahlen weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben (IP48). In Berlin ist hier unter den städtischen Wohnungsunternehmen die HOWOGE Vorreiterin im Prozess, die ein internes Pilotprojekt zu einer weitgehend digital priorisierenden Vergabepraxis in einem ihrer Großsiedlungsbestände durchführt.

Über erste Überlegungen zur Digitalisierung hinaus geht das Beispiel der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO), die bereits im Jahr 2016 einen Kriterienkatalog mit insgesamt sechs unterschiedlich gewichteten Indikatoren entwickelt hat, anhand dessen die Vermietungsentscheidung getroffen wird. Die Entscheidung zu dieser Richtungsänderung basiert auf der eigenen Kritik an der bisherigen Vergabepraxis, die nach genossenschaftlichen Prinzipien nahezu ausschließlich die Länge der Mitgliedschaft berücksichtigte, sowie der selbstkritischen Ablehnung eines eher subjektiven Auswahlverfahrens. Klare Kriterien und die Transparenz des Vergabeprozesses werden mittlerweile als deutliche Vorteile gesehen, da sie den Vergabeprozess für die jeweiligen Sachbearbeitenden im Vermietungsbereich deutlich erleichtern und Entscheidungen nachvollziehbarer und damit weniger angreifbar machen. Dies erscheint insbesondere vor dem Hintergrund einiger Hinweise verständlich, die auf eine zunehmend angespannte und teils aggressive Stimmung im Vermietungsprozess verweisen. Auf diese wird in einigen Fällen, wie das folgende Zitat deutlich macht, auch unternehmensseitig reagiert:

„Also in allen Kundencentern […] sind mehrere Mitarbeiter immer im Büro, da wird es auch die Situation geben, dass da ein Mitarbeiter alleine ist. […] Dort ist es so, dass wir an einer zentralen Stelle am Eingang einen Knopf haben, und wir achten auch darauf, dass bei den Neugestaltungen unserer Räumlichkeiten, dass wir möglichst Glastüren einsetzen, dass wir Sichtachsen haben falls es mal zu einer Eskalationssituation kommt, was bislang glücklicherweise in den Büros sehr, sehr wenig vorgekommen ist. Aber es ist nicht so, dass es noch nicht vorgekommen ist" (IP65).

Diskriminierung im Mietverhältnis ist eng verknüpft mit mangelnden/fehlenden Sprachkenntnissen.

Fehlende Sprachkenntnisse schränken die Zugangschancen von Migrantinnen und Migranten zum Wohnungsmarkt deutlich ein – nicht nur bei privatwirtschaftlichen institutionellen Wohnungsanbieter, sondern auch bei genossenschaftlichen sowie den städtischen Wohnungsunternehmen. Kenntnisse der deutschen Sprache werden teils sogar als Ausgangsvoraussetzung für die Vermietung benannt, hier zeigt sich eine Form mittelbarer Diskriminierung. Hintergrund bei entsprechenden unternehmerischen Entscheidungen sind wie bereits erwähnt Fragen der Effizienz. So kommt im Falle von KundInnen ohne deutsche oder englische Sprachkenntnisse ein deutlich erschwerter und langwierigerer Vermietungsprozess auf die Unternehmen zu. Zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure mahnen an, dass auch Menschen, die zumindest gebrochenes Deutsch sprechen, zum Teil schnell und leichtfertig mit dem Hinweis auf benötigte dolmetschende Begleitung weggeschickt werden:

„Da schicken wir die Klienten natürlich auch hin, die haben, aber die kommen wieder und sagen: ‚Das hat gar keinen Sinn. Das hat wirklich keinen Sinn und das wird nicht viel bringen.' Weil die Wohnungsunternehmen auch interkulturell, sag ich mal, gar nicht so geöffnet sind. Jemand, der so ein bisschen gebrochen spricht, also wir könnten ja mit denen super kommunizieren, weil man sich ja die Zeit nimmt. Nur wenn man es direkt gar nicht will, da kommt schnell ‚Nee, tut uns leid, bringen Sie mal nächstes Mal einen Dolmetscher mit'" (IP72).

Größere Zugangsbarrieren aufgrund eines langwierigeren Vermietungsprozesses entstehen jedoch nicht nur aufgrund mangelnder Sprachkenntnisse, sondern scheinbar auch im Falle des Bezugs von Sozialleistungen, wie das folgende Zitat einer Teamleitung eines privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmens verdeutlicht:

„Wenn ich Vermieter wäre und ich sehe, ich habe die Auswahl zwischen einer, ich sag jetzt mal, Normal-Abvermietung könnte ich mir manchmal auch vorstellen, dass es der Einfachheit halber geschuldet ist, dass man eben den einfacheren Weg geht als den etwas komplizierteren. Komplizierter dahingehend, weil ich erstmal das Wohnungsangebot aussprechen muss, damit die Interessentin beim Wohnungsamt sich die Zusage für die Miete holen kann. Und wenn die Interessentin oder der Interessent eben nicht ganz so gut strukturiert ist, sag ich mal vorsichtig, und man eben nicht den guten Kontakt oder nicht die gute Kommunikation hat, dann weiß man nicht, ‚Geht sie wirklich dahin oder geht er da hin? Kümmert er sich jetzt darum?' Das heißt, ich kann nicht sofort den Mietvertrag abschließen" (IP64).

Personen mit Migrationshintergrund, die Sozialleistungen beziehen, sind, wie das Beispiel illustriert, dementsprechend von Mehrfachdiskriminierung betroffen.

Neben der Sprachfähigkeit wird der Zugang zu Wohnraum teils auch anhand des ‚Integrationsgrads' sowie der sogenannten ‚Wohnfähigkeit' der Bewerberinnen und Bewerber gemessen – und stellt ein zusätzliches Auswahlkriterium und damit eine zusätzliche Hürde insbesondere für Geflüchtete dar.

Für die Vergabe an besonders vulnerable Gruppen, darunter Geflüchtete, scheinen zum Teil zusätzlichen Kriterien im Rahmen des Auswahlprozesses zum Tragen zu kommen. So werden neben der Sprachfähigkeit, der ‚Integrationsgrad' der Betroffenen sowie deren ‚Wohnfähigkeit' beurteilt. In diesem Kontext wird in Berlin und Hamburg der sogenannte „Wohnführerschein" kontrovers diskutiert, der eine deutliche Defizitperspektive der Wohnungsanbieter auf migrantische Mieterinnen und Mieter erkennen lässt. Deutliche Kritik wird dabei von Antidiskriminierungsbüros geübt. Neben datenschutzrechtlichen Bedenken stelle ein solches Instrument eine Ungleichbehandlung dar, da ein solcher Führerschein sich nur an eine bestimmte Personengruppe und nicht an alle Mietparteien gleichermaßen richte. *„Wenn es wirklich einen Führerschein gibt, dann müsste er für alle gelten. Wenn Mieten gekonnt werden muss, dann müssen wir es alle können. Und dann erst kann ich mir angucken, ob neu Zugewanderte andere Informationen und andere Kurse brauchen"* (IP54). Auch wenn der „Wohnführerschein" freiwillig und damit nicht verbindlich ist, wird er Geflüchteten jedoch nahegelegt, um ihre Zugangschancen zum Wohnungsmarkt zu erhöhen. Dieser führe, so die Kritik aus der Zivilgesellschaft, jedoch eher zu einer Verschärfung der Zugangschancen für die ohnehin vulnerable Gruppe der Geflüchteten: *„Der Kurs bringt nur dann was, wenn du ein Zertifikat bekommst, mit dem du dich im Bewerbungsprozess besserstellen kannst. Und dieses Besserstellen ist ein Problem"* (IP35). Kritisch ist darüber hinaus, dass weder in Berlin noch in Hamburg offizielle Definitionen bzw. einheitliche Standards zur Erhebung und Beurteilung der ‚Wohnfähigkeit' existieren, auf denen ein Führerschein fußen könnte. So vermuten zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure, dass mit einem solchen ‚Zertifikat' eher den Bedarfen und dem Wunsch nach ‚Sicherheit' der Wohnungswirtschaft nachgekommen wird, als Geflüchteten damit einen diskriminierungsfreien Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen.

Den Wohnführerschein als (freiwilliges oder verpflichtendes) Element der Wohnraumvergabe gibt es in Düsseldorf nicht. Gleichwohl wird auch hier die sogenannte ‚Wohn- bzw. Mietfähigkeit' einzelner Gruppen seitens der Wohnungswirtschaft diskutiert und zum Teil deutlich in Frage gestellt. *„Dann haben wir Verträge mit den Städten gemacht und haben gesagt ‚wir haben mit euch eine Vereinbarung'. Wenn die Wohnfähigkeit gegeben ist – was*

bei den Flüchtlingsströmen immer sehr unterschiedlich war – wenn die Wohnfähigkeit gegeben ist, dann können wir jeden einzelnen Vertrag, den wir mit der Stadt abgeschlossen haben, auch in einen Vertrag mit dem Flüchtling bzw. dem Asylsuchenden abschließen" (IP65). Dabei bezieht sich die Diskussion jedoch nicht ausschließlich auf die Gruppe der Geflüchteten, sondern wird auch im Zusammenhang mit der Wohnraumversorgung Obdachloser thematisiert. Im Rahmen der (nicht verbindlichen) Kooperationen zur sozialen Wohnraumversorgung zwischen dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Düsseldorf und einzelnen Wohnungsunternehmen scheint die ‚Mietfähigkeit' das zentrale Kriterium für den Abschluss eines offiziellen Mietvertrags zu sein – in diesem Fall wird die ‚Sicherheit' der Vermietung also nicht durch ein Zertifikat, sondern durch die Kooperation und damit die Übernahme jeglicher ‚Risiken' seitens der Stadt garantiert.

Neben der vehementen Kritik am Diskurs zur ‚Wohnfähigkeit' von Migrantinnen und Migranten bzw. explizit von Geflüchteten gibt es jedoch auch in der Zivilgesellschaft einige Akteurinnen und Akteure, die einem offiziellen Zertifikat wie dem „Wohnführerschein" zumindest einige positive Aspekte zusprechen. So könne dieses zum einem den vorhandenen Vorbehalten gegenüber der ‚Mietfähigkeit' einiger Gruppen seitens der Wohnungswirtschaft entgegenwirken. Des Weiteren verweisen einige Akteurinnen und Akteure auf die sozialarbeiterische Komponente eines solchen Führerscheins, der die Möglichkeit eröffnet, Geflüchteten gezielt über den konkreten Wohnführerschein hinaus zentrale Ankommens- bzw. Willkommensthemen zu vermitteln (IP35, IP42, IP47).

6.3 Unternehmensinterne Strukturen

Im Zuge der Wohnungsmarktentwicklungen stehen institutionelle Wohnungsanbieter bundesweit vor der Herausforderung, deutlich divergierende Anforderungen von Politik, Kapitalgeberinnen und -gebern, Zivilgesellschaft und Mieterinnen und Mietern miteinander vereinbaren zu müssen. Insbesondere jene befragten privaten Wohnungsunternehmen, die primär als Wirtschaftsbetriebe agieren und damit Wohnen als Wirtschaftsgut verstehen, sehen sich zunehmend mit neuen Ansprüchen und Erwartungshaltungen zur Versorgung ressourcenschwacher Mietsuchender konfrontiert.

Maßnahmen zur konkreten praktischen Umsetzung eines Diversitätsmanagements bleiben vereinzelt und folgen zumeist keinem stringenten Verständnis bzw. keiner übergeordneten Strategie.

Vor dem Hintergrund der neuen Zuwanderung, der zunehmend angespannten Wohnungsmärkte sowie des massiven Mangels an bezahlbarem, gefördertem und belegungsgebundenem Wohnraum sehen sich institutionelle Wohnungsanbietende dazu angehalten, auch soziale und integrationspolitische Aufgaben in ihrem täglichen Vermietungsgeschäft zu berücksichtigen. Die kulturelle Diversität der Beschäftigten, die Übersetzung von Dokumenten und Informationsmaterialien oder interkulturelle Schulungen sind nur einige Aspekte, die auf die Frage nach einem gezielten Diversitätsmanagement benannt wurden. Zudem sind Wohnungsunternehmen häufig stärker in Arbeitskreise und Gremien der Kommunen bzw. Bezirke – auch zu sozialen Themen – eingebunden, stellen sich breiter hinsichtlich ihrer Diskussionskompetenz vor allem in Bezug auf soziale und gesellschaftliche Themen auf und weisen häufig ein diverseres Aufgabenspektrum auf, z. B. Mietschuldnerberatung, Sozialmanagement etc. (IP31, IP43, IP61, IP62, IP64). Auch die Themen auf der Agenda wohnungswirtschaftlicher Verbände haben sich erweitert. So veröffentlichen einige eigene Positionspapiere zu sozialen Themen, richten spezielle Arbeitskreise ein und/oder bieten diesbezügliche Fortbildungen an (IP43, IP61). Diese Maßnahmen folgen jedoch eher selten einer ganzheitlichen Strategie.

6.3.1 Personalentwicklung

Das Diversitätsmanagement der Wohnungsanbietenden beginnt bei der diversitätsorientierten Personalentwicklung – Diversität im Kontext von Herkunft wird in allen drei Anbietertypen jedoch nicht als unternehmensinterne Zielsetzung formuliert.

Die Leitungsebenen der allermeisten Unternehmen sind überwiegend mit herkunftsdeutschem Personal besetzt. Ähnlich sieht dies auf Ebene der Angestellten aus. Einige Wohnungsanbieter stellen jedoch gezielt Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Migrationshintergrund ein, um der steigenden Diversität der Kundschaft gerecht zu werden und sich somit serviceorientierter aufzustellen. *„Also eigentlich war das nicht unbedingt so geplant, aber es hat sich so indirekt ergeben dadurch, dass wir so überlegt haben ‚Wie können wir uns möglichst kundenorientiert, serviceorientiert aufstellen?' Wir haben relativ gezielt aus einem Hotel zwei Kräfte abgeworben. Die kommen gar nicht aus der Wohnungsbranche, sondern aus der Hotelbranche, sprich die können Englisch, was natürlich auch sehr viel hilft, insbesondere bei Geflüchteten, wo die Sprachbarriere meist hoch ist. Das war jetzt aber gar nicht so gezielt mit dem Hintergrund ‚Diversitymanagement' geplant"* (IP67). Während einige Unternehmen eine bevorzugte Einstellung von Menschen mit Migrationshintergrund ganz bewusst mit dem Argument ablehnen, Qualifikation müsse das Hauptkriterium für eine Personalauswahl bleiben, verweisen andere auf die Schwierigkeit, qualifiziertes Personal mit Migrationshintergrund zu rekrutieren (IP29, IP30, IP42). Gleichzeitig steigt in der Nachwuchsgeneration der Anteil migrantischer Bewerberinnen und Bewerber, was insbesondere bei Unternehmen, die ausbilden, zu sich langsam verändernden Strukturen führt (IP35, IP76).

Parallel dazu plädieren zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure für eine Vielfalt in der Personalstruktur, um Diskriminierung wirksamer vorbeugen zu können. *„Man muss selber divers sein, um Diversität zu gestalten"* (IP 35, IP37, IP38). Dafür spricht auch die Aussage der Vertreterin einer Initiative, die Geflüchtete unterstützt: *„Wenn ich weiß, dass auch Nicht-herkunftsdeutsche am Entscheidungsprozess beteiligt waren, befürchte ich weniger Diskriminierung"* (IP38). Auch wenn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Migrationshintergrund nicht per se über interkulturelle Kompetenzen verfügen, scheint die Zusammenarbeit von Beschäftigten mit und ohne Migrationshintergrund, wie das folgende Zitat eines Befragten aus der Wohnungswirtschaft

verdeutlicht, förderlich zu sein für eine reflektierte Haltung bzw. offenere Gesprächskultur.

> *„Natürlich ist es so, dass wir bei uns im Haus schon eine Besonderheit haben, die auch nicht alltäglich ist in der Wohnungswirtschaft [Personal auf der Leitungsebene hat Migrationshintergrund; Anmerkung der AutorInnen]. Das ist natürlich schon etwas, was wir versuchen auch in unsere Mannschaft hinein zu transportieren. Ich glaube aufgrund der Konstellation nicht, dass – auch wenn es bei unseren hundert Vermietern mit Sicherheit auch einige gibt, die Vorurteile gegenüber Menschen mit Migrationshintergrund haben – dass man das [Vorurteile gegenüber Menschen mit Migrationshintergrund; Anmerkung der AutorInnen] bei uns im Haus offen aussprechen könnte"* (IP65).

Wie sensibel das Thema bzw. wie wenig ausgeprägt die Gesprächskultur in diesem Punkt ist, wird auch an einem Beispiel aus einem privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen deutlich: Aus Sorge, ihr könnte positive Diskriminierung gegenüber Migrantinnen und Migranten vorgeworfen werden, hat eine Sachbeabeiterin mit Migrationshintergrund in der Vermietungsabteilung Menschen mit Migrationshintergrund bewusst zum Teil bei der Vermietung benachteiligt. Erst als sie aufgrund der auffällig niedrigen Vermietung an Menschen mit Migrationshintergrund von der Geschäftsführung angesprochen wurde, konnte ihr diese Sorge genommen werden (IP64).

Neben dem wenig offensiven Bemühen, Diversität in der Belegschaft zu fördern, scheint eine weitere Ursache für den geringen Anteil an Beschäftigten mit Migrationshintergrund damit zusammenzuhängen, dass Berufsbilder der Wohnungswirtschaft in Familien mit Migrationshintergrund wenig Ansehen genießen – wie auch bereits in der deutschlandweiten Analyse zum Ausdruck kam. Um den Einstieg in die Wohnungswirtschaft für einige Gruppen zu erleichtern und damit den Anteil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Migrationshintergrund gezielt zu erhöhen, schlagen einige Interviewte deshalb vor, dass Wohnungsunternehmen unterstützende Vorbereitungskurse bei Sprachbarrieren von Auszubildenden anbieten sollten (IP34, IP35, IP37).

Neben der Förderung von Diversität im Kontext von Herkunft innerhalb des eigenen Personals setzen einige institutionelle Wohnungsanbieter auch auf interkulturelle Schulungen und Trainings der eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (IP67). Dies umfasst die Sensibilisierung für kulturelle Stereotype und Zuschreibungen, die den Kundenkontakt erleichtern und Konflikte minimieren sollen, wie auch das Thema ‚vorurteilsfreie Vermietung', das explizit auf die Beschäftigten am Kundenschalter ausgerichtet ist (IP29, IP35). Dabei wird deutlich, dass Angebote eines Diversitätstrainings bzw. interkulturelle Schulungen zum Thema Chancengleichheit – und damit eine generelle Sensibilisierung – von einigen Unternehmensleitungen angestoßen werden (IP37, IP41). Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – insbesondere Sachbearbeitende in der Vermietung – äußern den weiteren Bedarf nach solchen Trainings zur Unterstützung ihrer Arbeit (IP63, IP64). Interessanterweise zeigt sich in einigen Interviews, dass der Wunsch nach interkulturellen Schulungen auch explizit von Mieterräten aus Unsicherheit im Umgang mit bestimmten Gruppen sowie von Beschäftigten aus der Zivilgesellschaft benannt wird (IP36, IP42).

Nicht immer stößt der geäußerte Bedarf an entsprechenden Angeboten jedoch auf die Unterstützungs- und Umsetzungsbereitschaft seitens der Unternehmensführung: *„Ich tue mich selber ein bisschen schwer damit, weil die Kulturen so unterschiedlich sind. Nee, da würde ich mich echt schwertun"* (IP65). Darüber hinaus zeigte eine Analyse zugänglicher Weiterbildungsangebote von wohnungswirtschaftlichen Verbänden oder von ihnen beauftragten Agenturen zu interkultureller Kompetenz inhaltliche Ansätze, die eher Stereotypen und Zuschreibungen reproduzieren. So titelt eine Weiterbildung des Hamburger Forschungsinstituts F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt „Umgang mit orientalischen Mietern" (F und B 2019) – begleitet von einem Bild einer verschleierten Frau. Es lässt sich kaum nachvollziehen, ob Dozentinnen und Dozenten für wohnungswirtschaftliche Seminare über einschlägige Referenzen im Bereich Diversitätsmanagement, Interkulturelle Öffnung oder Anti-Diskriminierung verfügen. Es ist damit auch unklar, bis zu welchem Grad wichtige interkulturelle Kompetenzen, die das Hinterfragen und Aufdecken der eigenen Stereotypen beinhalten, vermittelt werden.

6.3.2 Kommunikationsstrukturen

Mehrsprachige Informationen nach innen und außen fördern die Zugangschancen von Personen mit fehlenden/mangelnden Sprachkenntnissen – werden jedoch nicht immer stringent verfolgt.

Es ist es das explizite Anliegen einiger befragter Unternehmen, in verschiedenen Sprachen mit ihren Mieterinnen und Mietern oder Interessierten zu kommunizieren. Exemplarisch kann hier eine Genossenschaft benannt werden, die ihre Sprechstunden in einem Quartier, in dem 99 Prozent türkeistämmige Mieterinnen und Mieter leben, auf Deutsch und Türkisch anbietet (IP31, IP44, IP67). Bei Bedarf suchen auch einige andere Wohnungsunternehmen punktuell die Unterstützung von dolmetschenden Fachkräften bzw. lokalen Sprachmittlerinnen und -mittlern (IP29, IP30, IP34, IP39) bzw. bieten Informationsmaterialien in verschiedenen Sprachen an (IP44, IP64, IP66). Ein großes privates Wohnungsunternehmen hat auch eine arabischsprachige Hotline eingerichtet, an die sich arabischsprachige Mieterinnen und Mieter wenden können. Dort werden ihre Anliegen aufgenommen, um sie dann gezielt an die lokal zuständigen Ansprechpersonen weiterzuleiten, die diese dann vor Ort, ggfs. mit Unterstützung durch Sprachmittlerinnen und -mittler, weiterbearbeiten. So kann sichergestellt werden, dass die Anliegen trotz Sprachbarrieren korrekt verstanden werden und auf lokaler Ebene zielgerichtet bearbeitet werden können (IP36).

Andere Unternehmen setzen wiederum auf Kommunikation allein in der deutschen Sprache:

> *„Ich hab mich immer gewehrt dagegen, dass man alles übersetzt hat, weil ich gesagt hab: ‚Wir machen es uns zu einfach, wir leben hier in Deutschland und die Amts-*

sprache ist deutsch.' Insofern erwarte ich von jedem, dass er sich anstrengt, dass er auf der Sprache mit uns kommunizierten kann […]. Mit Geflüchteten, ja okay, da ist es natürlich so, dass wir natürlich dann Plakate machen, mit Bildern arbeiten oder so. Aber ich tu mich da schwer auf Dauer immer alles in 10, 15 Sprachen rumzuschicken. Für plakative Kommunikation ja, aber auf lange Sicht sollten wir eben schon ein Zeichen geben: ‚Ihr müsst unbedingt Deutsch lernen'" (IP65).

Zu beobachten ist, dass mehrsprachige Informationen insbesondere dann vorliegen, wenn sprachliche Verständnisschwierigkeiten von Informationen finanzielle Folgekosten für das Unternehmen nach sich ziehen könnten, wie z. B. aufgrund des Nicht-Verstehens von Hausordnungen oder Funktionen der Wohnungsnutzung bzw. in Sprechstunden aufgrund der dadurch verlängerten Gesprächsdauer (IP36). Bei Formularen zur Mängelmeldung z. B. wird weiterhin auf Deutsch als Amtssprache verwiesen. Auch hinsichtlich mehrsprachiger Angebote auf der Ebene der Mietverträge bestehen überall große Widerstände.

Bei der Bewerbung von Wohnungsangeboten verfolgen die befragten Wohnungsanbieter überwiegend einen ‚Neutralitätsanspruch' und bewerben auf den üblichen Plattformen in deutscher Sprache. Einzelne Wohnungsunternehmen scheinen darüber hinaus Wohnungen auch abseits der üblichen Plattformen, z. B. über Facebook oder Instagram zu bewerben, um ihr Zielgruppenspektrum zu erweitern und dabei gezielt eine internationalere Klientel anzusprechen. Dies wird auch als ein Ermöglichen von *„Chancengleichheit beim Zugang"* (IP33) zu Wohnraum dargestellt. Trotz dieses Neutralitätsanspruchs ergeben sich insbesondere für Menschen mit mangelnden/fehlenden Sprachkenntnissen oftmals Nachteile bzw. erschwerte Zugänge, wie das Zitat einer Sachbearbeiterin eines genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens deutlich macht: *„Ja, wenn ich nur ein Mitglied habe und zehn Nicht-Mitglieder und neun Nicht-Mitglieder haben eine super E-Mail geschrieben. Der eine, der ganz gebrochen Deutsch spricht, den ich am Telefon nicht verstehen konnte, der liegt automatisch unten. Die Chancen für den sind definitiv schlechter, ohne das abwertend zu meinen"* (IP69).

6.3.3 Unternehmenskultur und Leitbildentwicklung unterschiedlicher institutioneller Anbietender

Die städtischen Wohnungsunternehmen verstehen sich als zentrale Akteurinnen und Akteure der sozialen Wohnraumversorgung. Die Entwicklung diversitätsorientierter Leitbilder sowie einer nach innen und außen wirkenden Unternehmenskultur ist jedoch nicht überall gleichermaßen vertreten.

Insbesondere im Zuge der Unterbringung von Geflüchteten sehen sich die städtischen Wohnungsunternehmen als maßgeblich Verantwortliche: *„Die Stadt hat da eine Verpflichtung mit der Unterbringung [von Geflüchteten] und da haben wir natürlich versucht an erster Stelle zu helfen. […] Unser Unternehmensgrundsatz ist ja, breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen. Breite Bevölkerungsschichten meint natürlich auch die Wohnungsbewerber, die sich an dem normalen Wohnungsmarkt bzw. bei freien Anbietern nicht so erfolgreich bewerben können"* (IP66). Jedoch lassen sich durchaus Unterschiede zwischen den Fallstudienstädten erkennen. Während die neue Zuwanderung sowie die an die Wohnungsunternehmen herangetragenen neuen Ansprüche in Berlin zu einem veränderten Selbstverständnis der LWU geführt haben, scheinen sie in Düsseldorf und Hamburg über die Beteiligung an der Wohnraumversorgung Geflüchteter hinaus keine sichtbaren strukturellen Veränderungen in den Abläufen des Unternehmens ausgelöst zu haben.

In Hamburg bildet sich dies auch im Umgang mit einer Diskriminierungsklage ab. Hier wurde im Jahr 2014 von einer türkeistämmigen Mietpartei eine Klage gegen die SAGA eingereicht. Ein eigenes durchgeführtes informelles ‚Testing' der Klagenden konnte die erfahrene Benachteiligung klar dokumentieren. Mit Unterstützung der zuständigen Beratungsstelle wurde der Fall erfolgreich vor Gericht gebracht und den Klagenden nach mehreren Jahren Recht zugesprochen. Das Urteil stieß bundesweit auf großes Interesse. Nach dem erfolgreichen Gerichtsverfahren erfolgten seitens zivilgesellschaftlicher Vertreterinnen und Vertreter Nachfragen an die SAGA zu eingeleiteten unternehmensinternen Weichenstellungen. Auf die Forderung nach mehr Transparenz wurde jedoch seitens der SAGA nicht reagiert. Verschiedene zivilgesellschaftliche Vertreterinnen und Vertreter machen entsprechend deutlich, dass auch nach dem Gerichtsverfahren nicht von substanziellen Veränderungen interner Strukturen und Routinen der Wohnungsvergabe ausgegangen werden könne: *„die hatten überhaupt nicht das Gefühl, dass sie sowas ernst nehmen müssen […] damit wird eben nicht transparent umgegangen. Es hat nie jemand das Gespräch gesucht, wir haben das eingefordert"* (IP54).

Die sechs LWU in Berlin positionieren sich hingegen klar als „Botschafter der Stadt" (IP35). Sie haben alle die Charta der Vielfalt unterzeichnet und weisen auch darüber hinaus verschiedene öffentliche Selbstverpflichtungen auf, die ihr Selbstverständnis als zentrale Akteurinnen und Akteure der sozialen Wohnraumversorgung sowie ihre integrationspolitischen Anliegen deutlich machen, wie das Zitat auf der GESOBAU-Website verdeutlicht: „Als landeseigenes Wohnungsunternehmen bieten wir allen Berlinerinnen und Berlinern unabhängig von Herkunft und Einkommen ein Zuhause und fördern mit unserer Arbeit lebendige Quartiere und gute Nachbarschaften. Bereits 2006 haben wir unsere integrationspolitischen Grundsätze verabschiedet, ein klares Bekenntnis zu Integration und gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt" (GESOBAU o.J.). Die GESOBAU hat weiter im August 2019 als „freiwillige Serviceleistung" die erste Diskriminierungsbeauftragte in der Wohnungswirtschaft berufen (GESOBAU 2019). Darüber hinaus sind der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, der auch die städtischen Unternehmen vertritt, sowie die GESOBAU AG Mitglieder des Fachbeirats von FMFW.

Dem an sie herangetragenen Anspruch nicht nur als Wirtschafts-, sondern auch als Unternehmen mit einem klaren sozialen Auftrag zu agieren, versuchen die Landeswohnungsunternehmen in Berlin somit in zunehmendem Maße zu entsprechen (IP35, IP43). Wünschenswerte Testings, um die eigene zunehmend diversitätsorientierte Politik zu überprüfen, werden jedoch in noch

keinem der Unternehmen durchgeführt. In einem der befragten Unternehmen wurde ein Verhaltenskodex eingeführt, der klare Regeln und Grundsätze definiert, die den Rahmen des unternehmerischen und gesellschaftlichen Handelns des Konzerns bilden. Dieser bezieht sich jedoch primär auf den Umgang mit Beschäftigten und externen Partnerinnen und Partnern – nicht aber auf den mit den eigenen Mieterinnen und Mietern. Wörtlich heißt es darin: „Der Verhaltenskodex ist die Basis für weitere interne Regelungen, die alle wägbaren Umstände berücksichtigen. Er erstreckt sich auf dienstliche Belange im Konzern und auf sämtliche Bereiche, in denen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als dessen Repräsentanten wahrgenommen werden" (STADT und LAND GmbH o.J.).

Einen wichtigen Meilenstein in der sozialen Neuausrichtung der städtischen Wohnungsunternehmen bildet das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG Bln 2015), das das „Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseignen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung" (WUAusrStärkG BE 2015) in Kraft setzte. Damit wurden neue Regelungen für den Wohnungsmarkt- und Versorgungsauftrag der landeseigenen Wohnungsunternehmen geschaffen und die durch den Mietenvolksentscheid beförderte Etablierung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts" (WVB – AöR) beschlossen. Die Aufgabe der WVB ist es, die Unternehmen dabei zu unterstützen, Leitlinien für die Umsetzung des oben genannten Versorgungsauftrags der Landeswohnungsunternehmen zu entwickeln und fortzuschreiben. Mit der im April 2017 geschlossen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" (KoopV 2017) wurde die Einführung eines Monitoringsystems zur Einhaltung der Regelungen der Kooperationsvereinbarung durch die WVB in Form einer jährlichen Berichterstattung festgehalten (WVB AöR 2018: 8).

Bei privaten und genossenschaftlichen Wohnungsanbieter ist eine aktive Auseinandersetzung mit einem diversitätsorientierten Leitbild in allen drei Fallstudienstädten sehr inkonsistent. Die Unternehmensführung kann aber einen wichtigen Impulsgeber darstellen.

Zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure kritisieren, dass das Engagement der meisten institutionellen Wohnungsanbieter eher im Sinne von einzelnen „Leuchtturmprojekten" erfolge, *„womit man sich nach außen darstellen kann. Es ist weniger dieses nach innen gerichtete ‚wir überprüfen unsere Strukturen, wir überprüfen unsere MitarbeiterInnenschaft, unseren Service, unser Beschwerdemanagement'"* (IP54). Wirkliche Haltungsveränderungen und interkulturelle Öffnungen scheinen hier nur punktuell zu erfolgen und nur selten dazu zu führen, dass bestehende interne Routinen und Vergabeprozesse hinterfragt werden. So wurden sowohl von privaten, als auch von genossenschaftlichen institutionellen Wohnungsanbieter zwar (vereinzelt) Geflüchtete in den eigenen Beständen untergebracht, strukturelle Veränderungen in den Abläufen der Unternehmen, z. B. im Sinne einer transparenten Priorisierung unterschiedlicher Bedarfsgruppen, hat dies jedoch zumeist nicht ausgelöst (IP54).

Das Fehlen diversitätsorientierter Leitbilder bedeutet jedoch nicht, dass Themen wie Diversität und faire Zugangschancen bei privaten Wohnungsanbieter per se keine Rolle spielen, wie das folgende Zitat der Leitung eines privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmens verdeutlicht:

> *„Nichtsdestotrotz mache ich natürlich in der Zentrale Auswertungen, ob es gewisse Tendenzen gibt. Wenn ich feststellen würde, dass wir rapide Veränderungen haben, wenn der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund […] über mehrere Jahre bei 30 oder 35 Prozent liegen sollte und der würde signifikant auf 15 Prozent runtergehen, würde ich nachfragen. ‚Habt ihr eure Vermietungsstrategie geändert? Gibt's keine Bewerber mehr an der Stelle?' Da würden wir dann versuchen über ein zentrales Monitoring zu schauen, ob es dort signifikante Veränderungen in dem Verhaltensmuster gibt"* (IP65).

Dabei wird – und das betrifft alle institutionellen Wohnungsanbieter – zum einen deutlich, dass Veränderungen innerer Routinen sowie Leitbilder von der Unternehmensleitung ausgehen müssen, da diese ganz entscheidenden Einfluss auf die Unternehmensphilosophie und damit auch auf die Öffnung der Unternehmen gegenüber neuen Gruppen hat. So konstatiert die Leitung eines Wohnungsunternehmens: *„Weil es natürlich extrem davon abhängig ist, wie die Unternehmensleitung das Thema sieht. Also wenn ich jetzt der Meinung wäre wir schotten uns so weit es geht ab, dann könnten wir das machen. Das kann man natürlich von der Unternehmensleitung her schon ein Stück weit steuern"* (IP62). Ein anderes bundesweit agierendes Unternehmen hat in Berlin seit 2018 eine Mitarbeiterin, die Diversitätsmanagement in der Vermietung nach innen und außen vertritt.

Zum anderen wird deutlich, dass die konkrete Umsetzung neuer Leitbilder darüber hinaus ganz entscheidend davon abhängt, inwieweit diese von den Beschäftigten getragen wird. *„Ich habe als ich angefangen habe wirklich mit jedem Mitarbeiter erstmal ein Einzelgespräch geführt, um zu hören, was die machen und auch die Arbeit kennenzulernen und Meinungen zu den Themenkomplexen. […] Von oben irgendwie was zu beschließen und anzuordnen, das funktioniert natürlich nicht, weil die Mitarbeiter dann natürlich sagen, ‚das geht gar nicht'"* (IP67). Die gezielte Mitnahme und Sensibilisierung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist für den Erfolg eines solchen Richtungswechsels also unabdingbar. Bei genossenschaftlichen Anbietenden betrifft dies neben den Mitarbeiterinnen und Mitglieder auch die Gremien und die Mitglieder. Bei einigen Genossenschaften scheint in diesem Sinne ein Bewusstseinswandel – zum Teil geprägt durch die Fluchtzuwanderung – stattzufinden, der sich u. a. in einer höheren Inanspruchnahme interkultureller Schulungen für die Beschäftigten widerspiegelt (IP57). Da, anders als bei anderen Anbietertypen, ein ‚neuer Kurs' jedoch auch den Gremien und Mitgliedern vermittelt werden muss, ist ein zunehmendes integrationspolitisches Engagement – unabhängig von der teils sehr progressiven Haltung der Unternehmensspitze – oftmals nur mit längerem Atem umsetzbar (IP57, FK3).

6.4 Governance auf Landes-, Bezirks- und lokaler Ebene

Das Forschungsprojekt weist nach, dass die zunehmende Anspannung der Wohnungsmärkte und die fluchtbedingte Zuwanderung 2015/16 zu neuen strategischen Allianzen für die Wohnraumversorgung geführt haben. Dies beinhaltet auch eine stärkere Einbindung zivilgesellschaftlicher Akteurinnen und Akteure in diesem Handlungsfeld. Neben dieser wohnungspolitischen Governance-Orientierung, die sich in unterschiedlichen Bündnissen ausdrückt, zeigt sich ebenfalls eine starke Steuerung mithilfe einer Vielzahl von gesetzlichen und planungsrechtlichen Regelungen, Quoten und formalisierten Bündnissen. Die formalisierten Formen der Zusammenarbeit beziehen sich nicht nur auf die Zusammenarbeit mit zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteure, sondern beginnen vielerorts bereits bei einer verstärkten verwaltungsinternen Kooperation bzw. Koordination.

6.4.1 Neue Formen der Zusammenarbeit

Ein versäultes Denken innerhalb der Verwaltung und unklare Zuständigkeiten erschweren die ressortübergreifende Zusammenarbeit.

Wie bereits dargestellt ist der öffentliche Diskurs zur sozialen Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten sowie zur Prävention von Diskriminierung in Berlin im Vergleich zu Düsseldorf und Hamburg deutlich offensiver. Dennoch entbehren strategische Konzepte zum Thema Stadtentwicklung und Wohnen auch hier eine explizite Zielstellung zur Chancengleichheit von Migrantinnen und Migranten. Als Nachweis für die strategische Umsetzung des Gesamtkonzepts zur Integration und Partizipation Geflüchteter wird seitens der SenSW auf Programme und Maßnahmen wie die dezentrale Unterbringung in MUFs, die Existenz der FMFW oder das Programm „Wohnungen für Flüchtlinge“ (WfF) verwiesen. Weitere Zugeständnisse wurden seitens der SenSW im Rahmen des Prozesses zur Erstellung dieses Gesamtkonzeptes, das unter Federführung der SenIAS entstand, jedoch nicht gemacht. Fragen der sozialräumlichen Integration von Migrantinnen und Migranten und auch im Kontext von Flucht werden überwiegend im Referat Soziale Stadt bzw. mit den städtischen Wohnungsunternehmen verhandelt.

In Hamburg liegt das Thema der Zugangschancen von Migrantinnen und Migranten zum Wohnungsmarkt an der Schnittstelle zwischen der Behörde für Soziales (BASFI) und der BSW. Ein ämterübergreifender Jour Fixe stärkt hier die Zusammenarbeit zwischen den Behörden. Wie einige Akteurinnen und Akteure berichten, werden dabei kritische Themen wie die Diskriminierungsanfälligkeit des Hamburger Wohnungsmarkts jedoch in Diskussionen bzw. vergangenen Workshop-Formaten (IP45, IP50) teils explizit ausgespart. In diesem Themenfeld scheint auch die Zusammenarbeit zwischen der BSW und dem landeseigenen Wohnungsunternehmen SAGA stark von den Interessen der Wohnungswirtschaft geprägt (IP45, IP50, IP58).[60]

Neben der Sensibilität des Themas und des stark versäulten Verwaltungshandelns erschweren vor allem die zum Teil unklaren bzw. über verschiedene Ämter verteilten Zuständigkeiten in Bezug auf Integrations- und Migrationsthemen eine stärker strategisch ausgerichtete Zusammenarbeit. Dies ist z. B. auch in Düsseldorf der Fall, wo die ämterübergreifende Zusammenarbeit in Bereichen wie Arbeitsmarkt oder Schule laut Aussage lokaler Expertinnen und Experten gut funktioniere (IP71), im Bereich Wohnen jedoch durch unklare Zuständigkeiten eher erschwert werde. Dies ist insofern interessant, als im Januar 2018 in Düsseldorf das Amt für Migration und Integration gegründet wurde, welches das Büro der vorherigen Flüchtlingsbeauftragten, die Abteilung „Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle, Obdachlose und Flüchtlinge“, das zugeordnete Sachgebiet „Kommunales Integrationszentrum“ (KI) sowie die Abteilung „Kommunale Ausländerbehörde“ bündelt. Neben der positiven Aufmerksamkeit für Migrations- und Integrationsthemen sowie dem erhöhten Stellenwert, den man diesen Themen mit der Neugründung des Amts beimisst, scheint die bewusste Zusammenführung im Amt für Migration und Integration gleichzeitig auch zu einem eher gegenläufigen Effekt zu führen. So wurde in einigen Interviews bei entsprechenden Fragestellungen direkt auf die Zuständigkeit des Amts für Migration und Integration verwiesen, auch wenn Themen wie die soziale Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten ganz offensichtlich an einer Schnittstelle der Bereiche Integration, Wohnen und Soziales liegen, und somit auch den Aufgabenbereich anderer Ämter betreffen.

Zum Teil wird dieser Schnittstelle jedoch auch bereits bewusst Rechnung getragen: So werden z. B. die Außenbüros der SWD, dem kommunalen Wohnungsunternehmen in Düsseldorf, von Beschäftigten der SWD und des Amts für Soziales gemeinsam bespielt (IP66). Der Bedarf an und die Schwierigkeit ressortübergreifender Zusammenarbeit zum Thema Migration werden auch in den beiden anderen Fallstudienstädten, Berlin und Hamburg, deutlich.

> *„Das Thema ist für Jugendhilfe ganz klar, für Schule immer da. Auch beim Arbeitsmarkt ist es auf jeden Fall angekommen. Beim Wohnungsmarkt wär ich mir da wirklich nicht so sicher. Hier scheint es noch nicht so wirklich angekommen zu sein als gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Ich glaube auch, wenn man Jahrzehnte lang aus dieser Idee kommt ‚der Markt richtet es hier‘, dann ist das auch wirklich tatsächlich ein Mentalitätsproblem“* (IP71).

Unklare Zuständigkeiten zwischen einzelnen Ämtern betreffen insbesondere Fragen der Antidiskriminierung im Bereich Wohnen. In Berlin gibt es mit der von der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung (SenJVA) geförderten und von der Landesstelle für Gleichbehandlung - gegen Diskriminierung (LADS)[61] fachlich begleiteten Fachstelle gegen Diskrimi-

[60] Sowohl die SAGA, als auch die BSW haben die Interviewanfrage im vorliegenden Projekt mit dem Verweis auf fehlende Ressourcen bzw. dem Verweis darauf, nichts „Substanzielles zum Thema“ beitragen zu können, abgelehnt. Im Rahmen der Studie kann daher bedauerlicherweise nur Bezug genommen werden auf Aussagen anderer Akteurinnen und Akteure.

[61] Die LADS ist Auftraggeberin der Fachstelle FMFW, deren expliziter Fokus das Thema Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt ist. Damit nimmt sie bundesweit eine Vorreiterinnenrolle ein.

nierung die bisher bundesweit einzige handlungsfeldbezogene Antidiskriminierungsstelle. In Düsseldorf und Hamburg spiegelt sich der weniger intensive öffentliche Diskurs zu Diskriminierung im Allgemeinen – sowie in Bezug auf die Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten im Speziellen – auch in den dort fehlenden Zuständigkeiten wider. In beiden Städten gibt es – auch im Gegensatz zu anderen Städten bundesweit – keine gesamtstädtische Antidiskriminierungsstelle. In Hamburg wurde zwar eine offizielle Antidiskriminierungsstrategie entwickelt, die Zuständigkeit für das Nachhalten der Strategie bzw. die Einbindung entsprechender Fachbehörden scheint jedoch ungeklärt. Die entsprechenden Beratungsstellen haben wechselnde Zuordnungen in der Verwaltung und sind personell nicht gut ausgestattet. Darüber hinaus scheinen wichtige Erkenntnisse der Beratungseinrichtungen möglicherweise aufgrund mangelnder verwaltungsinterner Kommunikation nicht eingebunden und umgesetzt zu werden (IP54, IP58).

> *„Und dann haben die jetzt angefangen mal in den Fachbehörden nachzufragen ‚Wie ist das eigentlich mit dem Thema Antidiskriminierung? Wurde da was getan?' Und jetzt merken die Fachbehörden: ‚Hoppla, jetzt müssen wir ja irgendwas sagen, können wir aber eigentlich gar nicht, weil es kein Thema in dieser Stadt ist'"* (IP54).

In Düsseldorf wird diese Lücke durch Intermediäre, sprich das Deutsche Rote Kreuz (DRK), gefüllt. Dieses betreibt im Rahmen der eigenen Integrationsagentur eine Antidiskriminierungsstelle, die jedoch mit sehr begrenzten Ressourcen ausgestattet ist.

Auch in Reaktion auf die Fluchtzuwanderung entstehen neue Formen der ämter- bzw. akteursübergreifenden Zusammenarbeit.

In Hamburg wurde vor dem Hintergrund der zunehmenden Fluchtmigration mit der Zentralen Koordinierungsstelle (ZKF) eine verwaltungsinterne Vernetzungsstruktur geschaffen, die alle VerwaltungsAkteurinnen und Akteure, die an der Unterbringung von Geflüchteten beteiligt waren und sind (u. a. die Innenbehörde, die BASFI, die Bezirksamtsleitungen sowie weitere Expertinnen und Experten), zusammenbringt und somit deren Zusammenarbeit stärkt und vereinfacht (IP51). Zur Unterstützung vordringlich Wohnungssuchender und als Ergänzung der bestehenden bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle wurde darüber hinaus im Jahr 2019 im Schulterschluss von BASFI und der BSW ein Konzept entwickelt, das Wohnungsnotfällen entgegen wirken soll. Das sogenannte „Einzugs- und Begleitteam" unterstützt Wohnungssuchende dabei, aus der öffentlichen Unterkunft heraus eine neue Wohnung zu beziehen und bietet Mietenden wie auch Vermietenden Unterstützung auch bis zu einem Jahr nach erfolgtem Einzug.

In Berlin wurde 2017 eine Koordinierungsstelle Flüchtlingsmanagement bei der SenIAS etabliert, deren Ziel es ist, die Lebensbedingungen geflüchteter Menschen in Berlin durch eine Zusammenarbeit insbesondere der Unterkunfts- und Wohnsituation zu verbessern. Sie hat daher die Aufgabe, Berliner Verwaltungen und Institutionen, Initiativen und Unterkunftsbetreiberinnen und -betreiber auf Landes- und Bezirksebene zu einer besseren ressortübergreifenden Zusammenarbeit zu motivieren. 2018 war ein zentrales Element ihrer Arbeit ein runder Tisch „Alternativen zur öffentlichen Unterbringung Geflüchteter", der in gemeinsamer Verantwortung mit der SenSW auf Staatssekretärsebene begleitet wurde. Dem folgten in 2019 zwei Thementische zur Wohnraumakquise und Verbesserung von Behördenprozessen. Weiter veranstaltet das „Berliner Willkommenszentrum" regelmäßig Austauschtreffen für ehrenamtliche Initiativen, geförderte Projekte, hauptamtliche Akteurinnen und Akteure und Einzelpersonen. Ziele sind dabei Wissenstransfer, Informationsaustausch und Erkenntnisgewinn zu konkreten Handlungsbedarfen und -möglichkeiten. Neben der Wohnraumversorgung Geflüchteter wird hier auch der Zugang von Rom und Romnija thematisiert.

6.4.2 Im Kontext der Wohnraumversorgung Geflüchteter entstandene Kooperationen und Bündnisse

Kooperationen zwischen Verwaltung und Wohnungswirtschaft stellen oftmals eher Interessensbekundungen dar, als verbindliche Strategien und Zielsetzungen.

Wie bereits zuvor erläutert, versucht die Verwaltung in allen drei Fallstudienstädten, institutionelle Wohnungsanbieter über verschiedene Bündnisstrukturen stärker an der Wohnraumversorgung Geflüchteter sowie sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen zu beteiligen. Dies geschieht häufig über Kooperationsvereinbarungen. So erleichtern in Hamburg insgesamt 13 Kooperationsverträge insbesondere mit der SAGA sowie zwölf Genossenschaften die Vermittlung. In den meisten Fällen sind diese Vereinbarungen allerdings nicht verbindlich, dennoch werden sie von allen Beteiligten als wichtiges Signal verstanden. Private Wohnungsunternehmen konnten in Hamburg trotz diverser Anbahnungsgespräche nicht als Partnerinnen und Partner gewonnen werden. Allerdings ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass in Hamburg rund die Hälfte der Geflüchteten nicht im Rahmen formeller Kooperationen, sondern auch im ‚normalen Alltag' aufgenommen wird – daran sind auch private Anbietende wie beispielsweise größere familiengeführte Unternehmen beteiligt.

In Berlin wurden mit dem Programm WfF die LWU als Vertragspartnerin gewonnen. Entstanden ist das Programm basierend auf einem Kooperationsvertrag mit dem LAF bezüglich eines Wohnraumkontingents von über 275 Wohnungen pro Jahr für Geflüchtete, die aufgrund besonderer Härten auf aktive Unterstützung bei der Wohnungssuche angewiesen sind sowie auf der bereits erwähnten Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung". Darüber hinaus wurde mit dem 2018 in Kooperation der SenIAS und SenSW durchgeführten Runden Tisch „Alternativen zur öffentlichen Unterbringung geflüchteter Menschen" versucht, auch private Akteurinnen und Akteure für die Wohnraumversorgung Geflüchteter zu gewinnen. Weitere Instrumente sind die in den Kooperationsvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsunternehmen in Berlin festgeschriebenen Kontingente für WBS-Inhaberinnen und -Inhaber (siehe Kapitel 6.1, Stadtprofil Berlin). Die benannten Instrumente zielen zwar nicht explizit auf migrantische Bevölkerung ab, wohl jedoch auf die Stärkung sozialer Wohnraumversorgung und damit auf den Zugang zu

Wohnraum für ressourcenschwächere Personengruppen. So ist festzuhalten, dass sowohl die benannten Kooperationsvereinbarungen als auch ein Mehr an günstigem Wohnraum benachteiligten Gruppen, und darunter häufig migrantischer Bevölkerung, zugutekommt.

Aufgrund der deutlich divergierenden Interessenslagen von Kommune/Stadtstaat und den gewinnorientiert agierenden Wohnungsanbieter verkümmern einige Kooperationsvereinbarungen zum Teil jedoch zu reinen Interessensbekundungen. So ist in Düsseldorf eine erste Kooperationsvereinbarung mit privatwirtschaftlichen institutionellen Wohnungsanbieter, die explizit auf die Unterbringung von Geflüchteten aus Sammelunterkünften abzielte, gescheitert. Begründet wurden das mangelnde Interesse bzw. die fehlende Bereitschaft der Wohnungsanbieter zur Aufnahme von Geflüchteten mit den zu großen erwarteten Risiken – wie z. B. Mietausfälle bei plötzlicher Ausreise bzw. Abschiebungen oder einer Überbelegung aufgrund von Familiennachzug – bei der Vermietung an diese Zielgruppe. In der Folge bietet die Stadt Düsseldorf im Rahmen einer neuen Kooperationsvereinbarung, die Ende 2018 mit verschiedenen institutionellen Wohnungsanbieter geschlossen wurde, verschiedene Anreize und die Übernahme etwaiger Risiken, um diese für die soziale Wohnraumversorgung zu gewinnen. In Berlin geschieht dies z. B. durch Ausfallfonds des LAF für Wohnungen im Programm WfF. In Düsseldorf fallen unter solche Vergünstigungen auch Konzepte wie das sogenannte „Probewohnen" – das es Wohnungsunternehmen erlaubt, erst nach einer Testphase von sechs Monaten einen offiziellen Mietvertrag auszustellen –, die Gewährung von Barkautionen anstatt Kautionsbürgschaften, Schadensregulierungen etc. Zusätzlich räumt das Amt für Wohnungswesen den Wohnungsunternehmen größere Freiräume bei der konkreten Belegung ihrer Wohnungen ein, indem sie Belegungsrechte bei der Zweitvermietung nicht wahrnehmen: *„Die Erstbelegung machen wir selber von Sozialwohnungen und die Weiterbelegung machen die Wohnungsunternehmen. Wir verzichten auf unser Besetzungsrecht. Wir lassen nur noch ein Belegungsrecht zu, das heißt, die brauchen uns nur nachzuweisen, dass es ein berechtigter Haushalt ist. Aber aussuchen können die sich selber"* (IP70).

In allen drei Fallstudienstädten werden in entsprechenden Bündnissen auch die spezifischen Interessensstrukturen und Machtverhältnisse deutlich. So wurde in Hamburg das sogenannte „Bündnis für das Wohnen" ins Leben gerufen – ein strategischer Zusammenschluss von Verwaltung und Wohnungsunternehmen, den die Hamburger Wohnungswirtschaft als wichtige und respektvolle Form der Zusammenarbeit beschreibt. Dieses Bündnis zeige, *„wie man mit den Akteuren in vernünftiger Weise […] zusammenarbeitet, die Spielräume auslotet, in dem jeder sich bewegen kann. […] Und das ist ein großer Erfolg von diesem Bündnis, die verschiedenen Geschäftsmodelle der Bündnispartner immer im Blick zu haben […] denn der Markt entspannt sich nicht dadurch, dass man die Mieten deckelt, der entspannt sich dadurch, dass man mehr Wohnungen hat"* (IP44).

Das Zitat spielt auf die bundesweit heftige Kritik der Wohnungswirtschaft am – nicht zuletzt aus zivilgesellschaftlichem Druck auf die Wohnungspolitik resultierenden – Berliner Mietendeckel an. Die in den letzten Jahren gewachsenen Bündnis- bzw. Kooperationsstrukturen zwischen dem Land Berlin und der Wohnungswirtschaft waren in der Folge nicht unerheblich belastet. Im Kontrast zur Situation in Berlin wird die Zusammenarbeit in Hamburg seitens der Wohnungswirtschaft dementsprechend als ausgeglichen und gleichberechtigt interpretiert. Kritikerinnen und Kritiker interpretieren das Hamburger Bündnis hingegen eher als Ausdruck der Stärke der Wohnungswirtschaft und kritisieren die fehlende Beteiligung von MSOen und Wohlfahrtsverbänden, die zwar Partnerinnen und Partner anderer Arbeitskreise, aber nicht dieses strategischen Bündnisses seien (IP45, IP50, IP59): *„Politik scheut da zurück. Das ist richtig ein Zurückscheuen von Politik vor dem Markt"* (IP45).

Eine weniger aktive bzw. einfordernde Rolle von Politik/Verwaltung kann nicht nur in Hamburg, sondern auch in Düsseldorf beobachtet werden. So scheinen die bestehenden Kooperationsvereinbarungen zwischen Verwaltung und Wohnungswirtschaft in beiden Städten zumeist nicht verpflichtend, sondern primär Absichtsbekundungen zu sein. Sie schaffen Anreize und Vorteile für die Wohnungsunternehmen – z. B. durch Möglichkeiten wie den Belegungstausch oder aber finanzielle Rückversicherungen –, um diese stärker in die soziale Wohnraumversorgung einzubinden (IP50, IP70). Darüber hinaus scheint auch die Kooperation zwischen dem kommunalen Wohnungsunternehmen und dem neu geschaffenen Amt für Migration und Integration eher informelle Züge zu haben. So erscheint die Vereinbarung, dass jährlich zehn Bestandswohnungen und drei Prozent der 200 Neubauwohnungen seitens der SWD dem Amt als Probewohnungen mit entsprechendem Vorschlagsrecht zur Verfügung gestellt werden, durchaus noch ausbaufähig.

Gleichzeitig wird deutlich, dass die Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Politik/Verwaltung auch entscheidend vom Interesse bzw. der Problemwahrnehmung der Kommune/des Stadtstaats abhängt. So wird die vergleichsweise geringe Anzahl an Kooperationen zwischen einem Wohnungsunternehmen und der Stadt Düsseldorf aus Perspektive des Wohnungsunternehmens auf ein – im Vergleich zu anderen Kommunen – geringer ausgeprägtes Interesse der Stadt Düsseldorf an quartiersbezogenen Interventionen zurückgeführt. Dieses sei entscheidend durch die vergleichsweise privilegierte sozio-ökonomische Situation der Stadt geprägt, wie in einem der Interviews mit der Wohnungswirtschaft in Düsseldorf betont wird:

> *„In Düsseldorf sind wir, was diese Aktivitäten angeht, eher schwächer besetzt als in anderen Kommunen. Einerseits weil unser Bestand dort nicht so groß und sehr breit verteilt ist, aber auch, weil die Kommune Düsseldorf an sich aufgrund des Zugangs zum Markt wenig Aktivitäten entfaltet was Quartiersentwicklung, Integration, auch Verbesserung der Wohnqualitäten anbelangt. Da ist in den eher im Wandel bezogenen oder eher belasteten Städten und Quartieren die Bereitschaft der Zusammenarbeit, des Netzwerkens, des Verbessern der Quartiere deutlich höher. […] Der Stadt geht's zu gut"* (IP65).

Hier wird interessanterweise deutlich, dass – konträr zum bisherigen Eindruck – die Wohnungswirtschaft bzw. zumindest das zitierte Wohnungsunternehmen größeres Interesse an einer Kooperation im Bereich quartiersbezogener Interventionen zu haben scheint, als die Kommune selbst.

6.4.3 Schnittstellen alter und neuer lokaler Governance-Strukturen

Die Zusammenarbeit mit Intermediären ist intensiviert – Die Schnittstelle zwischen Haupt- und Ehrenamt bleibt auch zukünftig ein wichtiges Handlungsfeld.

Seitens der Wohnungsunternehmen wird betont, dass diese in immer stärkerem Maße und auch zu sozialen Themen in städtische Gremien und Arbeitskreise auf Quartiersebene eingebunden seien, längst nicht mehr nur in Gebieten des Programms „Soziale Stadt". Dies hat zur Folge, dass die Unternehmen sich hinsichtlich ihrer Dialogbereitschaft und -kompetenz in Bezug auf soziale und gesellschaftliche Themen immer breiter aufstellen (IP31, IP43).

So wurde z. B. in Berlin der Runde Tisch zu Alternativen zur öffentlichen Unterbringung Geflüchteter und in Düsseldorf der Runde Tisch „Asyl" ins Leben gerufen. An beiden Formaten sind sowohl Politik und Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Wohlfahrtsverbände sowie Hilfs- und Freiwilligeninitiativen beteiligt. Diese Formen der Zusammenarbeit bauen dabei zum Teil auf bereits jahrzehntelanger bzw. jahrelanger Kooperation der Wohnungswirtschaft (insbesondere kommunaler bzw. Landeswohnungsunternehmen) mit etablierten sozialen und sozio-kulturellen Trägerorganisationen, Intermediären und zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteuren auf, die insbesondere zur Integration Geflüchteter und von Roma entstanden sind.

Durch das Engagement neuer Intermediärer konnten gerade in den Hochphasen der Fluchtzuwanderung wichtige Aufgaben geleistet werden, die von den kommunalen bzw. bezirklichen Fachstellen nicht abgedeckt wurden. So hat z. B. die Stiftung Wohnbrücke in Hamburg die Vermittlung Geflüchteter insbesondere an kleinere Vermieterinnen und Vermieter ermöglicht, während sich die Stadt neben der Bereitstellung von Flächen für die öffentlich-rechtliche Unterbringung Geflüchteter auf die Kooperationen mit großen institutionellen Wohnungsanbieter konzentriert hat (IP56). Die Stiftung Wohnbrücke resultiert aus dem ehrenamtlichen Engagement Hamburger Bürgerinnen und Bürger, die im Jahr 2014 einen Runden Tisch initiiert haben. Ziel war es, gemeinsam mit den Führungsetagen der thematisch relevanten Akteurinnen und Akteure Wege zu diskutieren, wie Geflüchtete aus öffentlichen Unterkünften in regulären Wohnraum vermittelt werden können. Zusammengesetzt war der Runde Tisch aus Vertreterinnen und Vertretern von SAGA, verschiedenen Genossenschaften, Banken, der Stiftung „Fördern und Wohnen" (als Betreiberin der Unterkünfte), BSW und BASFI sowie sozialen Trägerinnen und Trägern. Die sehr erfolgreiche Vermittlungsaktivität der letzten Jahre, die insbesondere ein Konzept der sozialen Begleitung durch Ehrenamtliche beinhaltet, konzentriert sich auf Personen, die in öffentlichen Unterkünften leben und erfolgt ausschließlich in unbefristete Mietverträge. Für ihr Engagement wurde die „Wohnbrücke" mehrfacher bundesweit ausgezeichnet. In Berlin wird Wohnraum für Geflüchtete durch ein sich stetig professionalisierenderes „Netzwerk Wohnungssuche" erschlossen, das sich aus zivilgesellschaftlichen Initiativen, Projekten und sozialen Trägerinnen und Trägern zusammensetzt.[62]

Interessanterweise beschränkt sich die Unterstützung der Wohnungssuche in der Zivilgesellschaft jedoch fast ausschließlich auf Geflüchtete, während andere migrantische Gruppen oder anderweitig vulnerable Gruppen (wie z. B. Obdachlose) kaum im Blickfeld sind (IP41, IP71).[63] Im Kontext von Migration bilden die einzige Ausnahme dabei die MSOen, denen oftmals jedoch eine schwierige Doppelfunktion zukommt. Während sie einerseits mit den an sie gerichteten Erwartungshaltungen als Integrationspartnerinnen und -partner konfrontiert sind, werden sie andererseits kritisch als Trägerinnen und Träger von Parallelgesellschaften wahrgenommen. So werden migrantische Mietenbündnis-Aktive zum Teil mit dem Vorwurf konfrontiert, mit ihrem Engagement anstelle der ‚sozialen Frage' Wohnen insgesamt eher die Versorgung der eigenen Klientel zu verfolgen (IW21, IW23, IP08, FK1). Strukturelle bzw. systematische Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft, Verwaltung und MSOen zum Thema Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten lassen sich jedoch in keiner der drei Fallstudien erkennen. Auch scheinen peer-to-peer-Ansätze bei der Wohnraumsuche eher begrenzt vorhanden zu sein. Im Vergleich zu Berlin positionieren diese sich in Düsseldorf und Hamburg deutlich seltener offensiv zum Thema Wohnraumversorgung und Diskriminierung von Migrantinnen und Migranten auf dem Wohnungsmarkt. Weiter zu untersuchen bleibt ihre Rolle in Mieterräten bzw. -beiräten, deren Diversität bisher meist gering ist.

So fruchtbar die (neue) Zusammenarbeit zwischen Politik/Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft in vielen Fällen auch ist, so kritisch wird sie zum Teil von zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteure selbst gesehen. So erhalten insbesondere neue Intermediäre, wie ehrenamtliche bzw. projektgesicherte Initiativen, oftmals keinen wirklich systematischen Zugang zu institutionellen Wohnungsanbieter oder entsprechenden Kooperationsstrukturen, sondern werden lediglich punktuell eingebunden (IP58, IP66, IP72). Aber auch bereits etablierte zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure kritisieren das Ungleichgewicht innerhalb dieser Kooperationsstrukturen. So wird bemängelt, dass ihre Beteiligung an bestimmten Runden bzw. Prozessen oftmals primär eine Alibifunktion erfülle, während eigene Expertise bzw. eigene Standpunkte gar nicht wirklich erwünscht zu sein scheinen (IP45, IP59, IP72). *„Wir sind tatsächlich immer nur Feigenblatt. Wir dürfen dabei sein, haben aber nichts zu sagen"* (IP59). Ähnliche Kritik wird zum Teil auch in Bezug auf die Zusammenarbeit mit kommunalen Akteurinnen und Akteure geäußert. So scheint diese angesichts der zunehmenden Belastung im Zuge der Geflüchtetenzuwanderung gern auf die Expertise Intermediärer – insbesondere auf sprachliche und inter-

[62] Darunter ist neben Akteurinnen und Akteure, die die Wohnungssuche begleiten z. B. auch der Verein „Xenion – Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e. V.". Dieser geht neue Wege, indem er einerseits aktiv den kritischen Dialog mit den zuständigen Verwaltungen sucht, andererseits u. a. in Kooperation mit der Ostseeplatz eG das Projekt „Gemeinschaftswohnen im Wedding", ein inklusives Wohnungsneubauprojekt mit partizipativem Ansatz, begleitet hat und damit 23 Geflüchteten ermöglichte, sich am Planungsprozess zu beteiligen und 2019 in das Genossenschaftsprojekt einzuziehen.

[63] Die Interessen von Menschen in Wohnungsnot werden eher von den Wohlfahrtsverbänden, der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe und sozialen Trägerinnen und Trägern vertreten. Sie artikulieren sich zunehmend auch mietenpolitisch, wie beim „Alternativen Wohngipfel" 2018 in Berlin.

kulturelle Kompetenzen – zurückzugreifen und damit Aufgaben ‚auszulagern', für die die eigenen, kommunalen Kapazitäten nicht mehr ausreichen.

> *„Ich habe das Gefühl, die [das Amt für Wohnen] sind auch überfordert auf jeden Fall mit allem. Sobald die hören, ‚hier die Integrationsagentur', wenn da Klienten kommen, die eigentlich zum Wohnungsamt hingehören, werden die einfach weiter vermittelt an uns. Dabei ist es eigentlich genau umgekehrt. Eigentlich müssten wir ja alle ans Wohnungsamt weiterleiten"* (IP72).

Auch innerhalb der Wohnungswirtschaft hat sich die Zusammenarbeit vor dem Hintergrund der verstärkten Zuwanderung Geflüchteter intensiviert. So wurde als direkte Reaktion auf die Fluchtzuwanderung z. B. der „AK Integration" des VdW Rheinland Westfalen gegründet, in dessen Rahmen zunächst eine Wohnraumkarte in Kooperation mit allen Mitgliedsunternehmen erstellt wurde, um einen Überblick über leerstehende Wohnungen zu erhalten und Geflüchtete dezentral mit Wohnraum versorgen zu können. Dieser Arbeitskreis konnte anschließend in eine dauerhafte Struktur überführt werden und trifft sich nach wie vor regelmäßig. Darüber hinaus reagieren auch bereits bestehende Arbeitskreise der Verbände der Wohnungswirtschaft auf die Diversifizierung der eigenen MieterInnen. So organisierte der sogenannte „Treffpunkt Sozialarbeit" der VdW-Unternehmen im Rahmen der regelmäßigen gemeinsamen Treffen der SozialarbeiterInnen der beteiligten Wohnungsunternehmen eine Fortbildung zum Thema „Sensibilisierung für wichtige kulturelle Unterschiede", innerhalb derer die TeilnehmerInnen mit Hilfe praktischer Fallbeispiele aus der Wohnungsverwaltung für kulturelle Unterschiede sensibilisiert wurden und Möglichkeiten der empfängerinnengerechten Kommunikation als Lösungsansätze aufgezeigt bekamen.

Auch in Hamburg berichten Wohnungsunternehmen angesichts der gestiegenen Zuwanderung von einem etwas verstärkten Austausch – meist über Verbände wie den VNW (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.) sowie den Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW). Dabei findet ein Austausch zu Fragen der Belegungspolitik und Diversitätspolitik allerdings kaum statt: *„Das Thema Migration ist ein Thema, was relativ schwach belegt ist. […] Klar, den politischen Druck, den haben alle gespürt und alle haben irgendwie darüber nachgedacht, ob sie jetzt plötzlich Flüchtlingsheime entwickeln sollen und ob das nicht ein geniales Investitionsobjekt ist. […] Aber ich habe jedenfalls keine Veranstaltung erlebt, in der man über diese Fragen in der Tiefe diskutiert hat"* (IP48). Die wohnungswirtschaftlichen Verbände reagieren mit spezifischen Weiterbildungsangeboten, Wissenstransfer und Positionspapieren für ihre Mitglieder (IP24, IP26, IP53).

Die Einbindung von Zivilgesellschaft/Intermediären ist überwiegend lokal verankert.

In allen drei Fallstudienstädten wird deutlich, dass sowohl zivilgesellschaftliches Engagement, als auch die Einbindung Intermediärer stark lokal orientiert ist und somit häufig einen konkreten Quartiersbezug hat. Die lokale Ebene ist dabei unter anderem bezüglich der Einbindung von EhrenämtlerInnen zentral (IP44), wobei die Kooperation mit und Einbindung von sozialen TrägerInnen in die Quartiersarbeit durchaus sehr unterschiedlich ist. Große, renditeorientierte Wohnungsunternehmen sind tendenziell weniger in lokale Netzwerke eingebunden (IP58). Insgesamt scheint die Quartiersebene für Wohnungsunternehmen zwar eine steigende Bedeutung in der Ausrichtung ihrer Wohnungspolitik zu haben, wie zahlreiche Beispiele, u. a. das soziale Engagement einiger Hamburger Genossenschaften in größeren Neubaugebieten (z. B. „Neue Mitte Altona") verdeutlichen. In Berlin stellt die DEGEWO AG in Kooperation mit dem Internationalen Bund im Rahmen des Pilotprojekts „ToM – Tolerantes Miteinander" rund die Hälfte der neu gebauten Wohnungen für Geflüchtete mit Bleiberecht zur Verfügung und fördert gleichzeitig die Integration der Neuzuziehenden durch verschiedene Angebote und Aktivitäten im Quartier. Der Internationale Bund betreut alle in diesem Kontext bestehenden Angebote und koordiniert die Bezugsphase.

Gleichzeitig wird jedoch deutlich, dass das quartiersbezogene Engagement einiger Wohnungsunternehmen insbesondere auf Quartiere mit strukturellen Benachteiligungen konzentriert ist und daher nicht flächendeckend, sondern eher punktuell erfolgt, wie das folgende Zitat aus der Wohnungswirtschaft deutlich macht:

> *„Den sozialen Frieden in einer Art und Weise sicherzustellen, das ist schon, denk ich mal, eher eine hoheitliche Aufgabe, wobei natürlich die Kommunen dem immer weniger nachkommen können. Also fällt es uns vor die Füße und dann muss man sehen, dass man Partner findet, mit denen man was gemeinsam schafft. […] Also wir haben einige Kooperationen hier. Immer an Stellen, wo falsche Entscheidungen getroffen sind im Rahmen von Quartiersentwicklungen. Also die Sünden der 70er Jahre, ich sag jetzt mal 300 geförderte Wohnungen, überwiegend Familienwohnungen an einem Fleck. Und da haben wir überall Kooperationen, sowohl mit den ebenfalls ansässigen Wohnungsunternehmen und dann in aller Regel auch noch mit anderen Verbänden"* (IP62).

Häufig bestehen Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft in der Bereitstellung und Finanzierung von Räumlichkeiten in den eigenen Beständen der Wohnungsunternehmen oder in der Beteiligung an der Finanzierung von Personalstellen, die dann für soziale Projekte, wie Sprachkurse, Schuldnerberatung, Computerkurse etc. genutzt werden. Darüber hinaus haben einige große Wohnungsunternehmen auch Geschäftsstellen in bestimmten (vorwiegend benachteiligten) Quartieren, verfolgen quartiersbezogene Konzepte und fördern nachbarschaftliche Netzwerke (IP44, IP61, IP62, IP64, IP65, IP66). Viele institutionelle Wohnungsanbieter engagieren sich zudem im Quartiersmanagement sowie für die Vernetzung unterschiedlichster Akteurinnen und Akteure vor Ort und bieten zum Teil eigene soziale Dienstleistungen an. Ein häufig genanntes Beispiel ist das Konzept der HausverwalterInnen oder QuartiershausmeisterInnen, die sich nicht nur um technische Fragen, sondern explizit auch um das soziale Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner kümmern sollen (IP47, IP48, IP49, IP63).

Die lokalen Kooperationen bzw. das Engagement im Quartier beinhalten dabei durchaus Vorteile für die Wohnungswirtschaft, da eine stabile Nachbarschaft geringere Fluktuationsquoten ausweist und entsprechend weniger Leerstands- und Transaktionskosten verursacht – mit denen die eigenen Investitionen auch gerechtfertigt werden können: *„Also zur eigenen Beruhigung brechen wir das immer auf die Wohnungen runter, dass wir sagen: ‚Das kostet uns so und so viel pro Wohnung und pro Monat und das ist es uns wert.' Man kann das aber ablesen, also wenn man in den Gebieten eine total niedrige Fluktuation zum Beispiel hat, kann das auch eine Auswirkung dessen sein, was man da tut im Quartier"* (IP62). Dabei fördern Intermediäre der Sozialen Stadt (Quartiersmanagement) in kleinräumigen benachteiligten Quartieren mit hohem Anteil von Migrantinnen und Migranten häufig Kommunikations- bzw. Kooperationsstrukturen zwischen städtischen Wohnungsunternehmen sowie privaten und genossenschaftlichen Anbietenden, die diese nicht zwangsläufig selbsttätig suchen würden (IP39). Insgesamt bleiben Vernetzungs- und Kooperationsbeziehungen mit der Wohnungswirtschaft aus Perspektive der Intermediären und Zivilgesellschaft weiterhin ausbaufähig: *„Letztens hatten wir so eine Integrationskonferenz und da waren auch Wohngesellschaften und so weiter. Wir haben da auch bekannt gegeben: ‚Wenn sowas [Austauschrunden der Wohnungswirtschaft] mal ist, bitte laden Sie uns doch mal auch noch einmal dazu ein. Vielleicht können wir unser Knowhow mitbringen oder auch Sie können uns auch aufklären, worauf man achten muss und so weiter.' Aber nee, im Moment passiert da nicht wirklich viel"* (IP72).

6.4.4 Sektorale Aufgaben- und Steuerungsverständnisse

Selbstverständnis von Akteuren der Wohnungswirtschaft: Integration ist kein Kerngeschäft.

Die zum Teil eher zurückhaltende Kooperationsbereitschaft ist auch auf das eigene Rollenverständnis der Wohnungswirtschaft zurückzuführen. Soziale Aufgaben werden trotz der zunehmenden Aktivität in diesem Feld nach wie vor nicht als primäres Handlungsfeld der Wohnungswirtschaft erachtet: *„Also wir glauben, dass ein Wohnungsunternehmen eigentlich nicht die Aufgabe hat die Menschen zu integrieren. Das ist eine staatliche Aufgabe und die ist nicht von einem Wohnungsunternehmen zu erfüllen"* (IP47). Dieses Rollenverständnis sowie die klaren Vorstellungen von Arbeitsteilung seitens der Wohnungswirtschaft können entstehende Kooperationsbeziehungen damit auch erschweren, wie das folgende Zitat aus der Wohnungswirtschaft verdeutlicht:

> *„Man muss dann immer schauen, dass man ganz klare Regelungen hat. So wie wir uns beispielsweise von den Wohlfahrtsverbänden nicht in unsere Kerngeschäfte reinreden lassen, so machen wir das umgekehrt auch nicht. Wenn das beide Seiten akzeptieren können, dann ist es ok. Wohlfahrtsverbände haben in der Regel immer die Neigung dazu, wenn man denen den kleinen Finger reicht, schon am Oberarm zu sein. Ob das die Caritas ist oder die AWO, Diakonie, also da sind sie alle gleich. Das hat aber sicherlich immer so ein bisschen was damit zu tun, dass die natürlich so als non-profit Organisation die Vorstellung haben ‚Mensch da ist so ein reiches Immobilienunternehmen, das können die doch ruhig mal machen'. Dass wir auch rechnen müssen, bleibt dann schon mal so ein bisschen hinten dran"* (IP62).

Wenn darüber hinaus eigene Interessen der Wohnungswirtschaft an die Finanzierung von Stellen im Bereich Sozialarbeit geknüpft werden, kann dies zudem zu Rollenkonflikten führen und die Arbeit der entsprechenden Beschäftigten vor Ort beeinflussen und möglicherweise auch einschränken:

> *„Auf der anderen Seite muss man natürlich auch immer sehen, dass die eigenen Interessen bewahrt bleiben, und dass sich die Sozialarbeiter im Quartier nicht zu Anwälten der Mieterschaft entwickeln. Also die Wohnungswirtschaft bezahlt den in der Regel. Die sollen jetzt nicht als Soldaten da durch gehen und unsere Losung da proklamieren, aber auch nicht zu Anwälten der Mieter werden, wenn Konflikte da sind mit den Wohnungsunternehmen oder mit den Vermietern"* (IP62).

Was die Kooperation innerhalb der Wohnungswirtschaft anbelangt, zeigt sich, dass im Vergleich mit den recht guten Austausch- und Vernetzungsstrukturen auf einer gesamtstädtischen Ebene, deren konkrete Kooperation auf Quartiersebene in allen drei Fallstudienstädten deutlich schwächer ausgeprägt zu sein scheint – wobei Kooperationen in Hamburg z. B. zumindest im Neubau durch Konzeptausschreibungen aktiv gefördert werden (IP44). Die tendenziell geringe Anzahl an Kooperationen zwischen einzelnen Wohnungsunternehmen hat mehrere Gründe: So kommen Kooperationen im Quartier meist erst dann zustande, wenn die beteiligten Unternehmen auch ähnlich große Bestände und damit auch ein ähnliches Interesse an zusätzlichen, verbessernden Maßnahmen im Quartier haben. Darüber hinaus müssen divergierende Interessenslagen jedoch nicht zwangsläufig auf die unterschiedliche Betroffenheit der einzelnen Wohnungsunternehmen zurückzuführen sein, sondern sind zum Teil eng verknüpft mit der (unterschiedlichen) wirtschaftlichen Ausrichtung des Unternehmens und dem dementsprechenden Interesse an quartiersbezogenen, sozialen Maßnahmen, wie das folgende Zitat verdeutlicht: *„Da gibt es ja durchaus unterschiedliche Meinungen, was den Umfang dieser Maßnahmen, die da stattfinden sollen, angeht. Das ist einfach so. Und wenn sie dann ein börsennotiertes Unternehmen haben, die sagen meist: ‚Muss das denn alles sein?'"* (IP62). Des Weiteren können Schwierigkeiten in der Kooperation zum einen auf divergierende Vorstellungen, wie Nachbarschaft aussehen und funktionieren soll, zurückgeführt werden, zum anderen aber auch auf unterschiedliche Unternehmenskulturen und/oder unternehmensinterne Abstimmungsprozesse und bürokratische Strukturen.

> *„Der schwierigste in der Kooperation ist xy [städtische Wohnungsgesellschaft; anonymisiert]. Die haben natürlich sehr viele soziale Brennpunkte und wir haben da teilweise auch am Rande Bestände, so dass jeder unserer Mieter an den Beständen xy vorbei muss. Und da haben wir regelmäßig*

Probleme und wir geben eigentlich immer wieder Impulse, was könnten wir jetzt tun um die Situation zu verbessern, aber bei xy tut sich nichts. […] Da wär viel mehr drin in den Quartieren, wenn man an einem Strang ziehen würde. […] Aber ich glaube, vieles muss da ganz viele bürokratische Schleifen drehen und dann versandet einfach viel, und ich glaube der Mitarbeiter von xy, der vor Ort ist, darf auch nicht viel machen und entscheiden, so und dann ist es wie es ist, da passiert halt nicht viel" (IP67).

Das Quartier bietet deutliche Potentiale der Zusammenarbeit und des Nutzens von Synergien insbesondere zwischen Wohnungswirtschaft und Intermediären, die allerdings offensichtlich noch nicht hinreichend ausgeschöpft werden.

7 Fazit, zukünftige Bedarfe und Herausforderungen

Für das Ankommen in der Gesellschaft und das Gelingen sozialräumlicher Integration stellen der Wohnungsmarkt und seine Verteilungsmechanismen zentrale Stellschrauben dar. Vor dem Hintergrund der für Migrantinnen und Migranten nachweislich deutlich erschwerten Wohnraumsuche standen im Fokus der vorliegenden Studie die Analyse der Belegungspraktiken institutioneller Wohnungsanbieter, der damit verbundene Einfluss auf die Zugänge von Migrantinnen und Migranten zum Mietwohnungsmarkt und deren sozialräumliche Integration bzw. Segregation in angespannten Wohnungsmärkten.

Von zahlreichen Akteurinnen und Akteure des Wohnungswesens (Wohnungswirtschaft, Verbände und zuständige Verwaltungen) wird argumentiert, dass man nicht von einer Benachteiligung spezifischer Bedarfsgruppen sprechen könne, sondern es um einen übergeordneten Verteilungsengpass gehe. Jeder frei werdenden Wohnung stehe eine Vielzahl von Bewerbungen gegenüber. Die Ergebnisse der vorliegenden Studie unterstreichen diese Engpässe, illustrieren jedoch auch, dass die Vergabeprozesse eines Großteils der institutionellen Wohnungsanbieter von Intransparenz und spezifischen mit mittelbarer Diskriminierung verbundenen Auswahl- und Belegungsstrategien geprägt sind. Hier zeigen sich auch Ansatzpunkte wie trotz angespannter Wohnungsmärkte durch wohnungspolitische Strategien und kommunale Bündnisse eine verbesserte Chancengleichheit erwirkt werden kann.

Mehr bezahlbarer Wohnraum ist nur ein Teil der Lösung

Die derzeit in den meisten deutschen Großstädten extrem angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt erfordert einen klaren Fokus auf den zügigen Bau einer großen Zahl erschwinglicher Mietwohnungen. Dieser Engpass betrifft insbesondere die Wohnungsversorgung für Geringverdienende, zu denen die Mehrzahl der in den deutschen Städten lebenden Migrantinnen und Migranten und insbesondere Geflüchteten zählt. Der bundesweit deutlich zurückgehende Anteil des Sozialen Wohnungsbaus macht deutlich, dass Anschlussprogramme, die dem Wegfall von Belegungsbindungen entgegenwirken, sowie die Produktion von dauerhaft sozial gebundenem, gemeinwohlorientiertem Wohnraum dringend erforderlich sind. Mit Blick auf aktuelle Wohnungsbauförderprogramme wird darüber hinaus deutlich, dass Engpässe bestimmte Wohnungsgrößen in besonderem Maße betreffen. Im Kontext aktueller Zuwanderung bedeutet dies z. B. die Wohnraumversorgung größerer Familien durch gezielte Förderung des Baus von Wohnungen mit mehr als vier Zimmern, wie sie beispielsweise im Programm der Wohnraumförderung in Sachsen bereits explizit verankert ist.

Leitbild der ‚gesunden' sozialräumlichen Mischung gehört auf den Prüfstand

Mit dem Ziel, bestehende Wohnungsbestände möglichst konfliktfrei und damit lebenswert und ‚vermietbar' zu gestalten,

wird in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft das Leitbild einer sozialräumlichen Mischung verfolgt. Deutlich wird durch die Untersuchung zunächst, dass es kein gemeinsames Verständnis zur ‚gesunden' oder ‚richtigen' Mischung gibt. Die Einschätzung der ‚Passgenauigkeit' erfolgt zumeist durch die Sachbearbeitung, die damit eine zentrale Stellschraube innerhalb des Vermietungsprozesses darstellt. Die entsprechend subjektiv gewählten Auswahlkriterien, die auf bestimmten Fremdzuschreibungen basieren, laufen einem transparenten Vergabeprozess klar entgegen. Die Bedeutung, die diesem Vorgehen und dem individuellen Entscheidungsspielraum der Sachbearbeitung von verschiedenen Akteurinnen und Akteure aus Wohnungswirtschaft und Verwaltung zugesprochen wird, schlägt sich nieder in dem gebräuchlichen Begriff des ‚richtigen Bauchgefühls' der Sachbearbeitung als Grundlage zur Selektion der Mietsuchenden. Ein kritisches Abwägen zwischen dem Mischungsideal einerseits und gleichen Zugangschancen andererseits scheint nur in den wenigsten Fällen stattzufinden. Während eine Mischung im Neubau (im Sinne festgelegter Quoten für bezahlbaren Wohnraum) die Zugangschancen Ressourcenschwächerer erhöht, geht mit Mischungsidealen im Bestand zumeist eine Mieterselektion auf Kosten vulnerabler Bevölkerungsgruppen einher. Neben der Wohnungswirtschaft selbst sind an dieser Stelle jedoch auch die städtischen Akteurinnen und Akteure gefragt, ihren jeweiligen Handlungsspielraum stärker zu nutzen und sowohl das gängige Mischungsideal, als auch die damit verbundenen Zielsetzungen der Wohnungswirtschaft im Hinblick auf die soziale Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten zu überprüfen. Die große Bedeutung, die dem Leitbild zugesprochen wird, ist gerade auch zu hinterfragen vor dem Hintergrund, dass kaum ein(e) InterviewpartnerIn von einem erhöhten Konfliktpotential in gemischten Quartieren berichtet.

Belegungsmanagement: Transparenz erhöht Durchlässigkeit

Die Untersuchung zeigt: Die (unzureichende) Transparenz des Belegungsmanagements und die selektierenden Belegungsstrategien der institutionellen Wohnungsanbieter haben einen zentralen Einfluss auf den Zugang von Migrantinnen und Migranten und Geflüchteten zum Wohnungsmarkt. Dies beginnt mit der Frage, wie zugänglich Informationen zu freien Mietwohnungen für unterschiedliche Gruppen sind. Insbesondere begrenzte Sprach- und unzureichende Systemkenntnisse (d. h. geringes Wissen um erfolgreiche Suchstrategien oder unterschiedliche Wohnungsanbietertypen) erschweren den Zugang deutlich. Um Sprachbarrieren aufzuheben, ist es erforderlich, entsprechende Hindernisse durch einfache Sprache zu minimieren und die Informationsvermittlung stärker auch durch bildliche Information/Textleitsysteme zu ergänzen. Wichtig ist dabei, neben der Hausordnung insbesondere auch Informationen zum Mietvertrag, zur Teilhabe/Selbstorganisation und zu den Rechten der MieterInnen zu übersetzen bzw. verständlich zu vermitteln. Nur so ist zu gewährleisten, dass Angebote auch von Migrantinnen und Migranten wahrgenommen werden können. Dies könnte hinsichtlich der Systemkenntnisse z. B. durch eine übergeordnete, regionale Plattform nach niederländischem Vorbild erleichtert werden, in der sich unterschiedliche Anbietende zusammenschließen und die Bewerbung um Wohnungen unterschiedlicher Vermieterinnen und Vermieter oder auch darüber hinaus gehende Informationen über ein zentrales Anmelde- bzw. Bewerbungsformular erfolgt. So würden auch die Wohnungsunternehmen bei der Bewerbung ihrer Angebote und der Datenbankpflege entlastet. Mit Blick auf verschiedene soziale Gruppen – unter ihnen auch Zuwanderungsgruppen – könnte dies darüber hinaus durch ein verstärktes Bewerben von Wohnraum auf alternativen Kanälen, wie Social Media, begleitet werden.

Ratsam wäre, dass entsprechende regionale Zusammenschlüsse von Wohnungsunternehmen im Sinne eines Qualitätsmanagements zur Einhaltung aufgestellter (diversitätsorientierter) Leitbilder regelmäßige Testing-Verfahren initiieren. Grundsätzlich gilt: Wo neue Wege des Belegungsmanagements gegangen werden, verspricht ein fortlaufender Austausch institutioneller Wohnungsanbieter zu Mischungsidealen oder auch Wirkungen neuer Digitalisierungsansätze die eigene Strategieentwicklung voranzubringen.

Darüber hinaus können festgelegte, transparente Kriterien der Wohnungsvergabe die Zugänge jener Haushalte erhöhen, die seitens der Wohnungsanbietenden eher als Risikogruppen eingeschätzt werden. Die transparente Vergabe an besondere Bedarfsgruppen verbessert jedoch nicht zwangsläufig den Zugang zu Wohnraum für Migrantinnen und Migranten. Hier könnte, wie das niederländische Beispiel zeigt, die Erprobung alternativer Vergabeverfahren, wie z. B. anonymisierte Bewerbungs- oder Losverfahren, eine ergänzende Möglichkeit der Vergabe darstellen. Durch Vergabeverfahren, in denen die Entscheidungsspielräume der Sachbearbeitenden deutlich eingeschränkt sind, ist entsprechend weniger Raum für Diskriminierung zu erwarten.

Diskriminierungsfreies Vermietung: Zukünftig mehr Aufklärung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz erforderlich

Eine gezielte Bestandssteuerung im Sinne einer ‚guten Mischung', die wie dargestellt vielfach auf Stereotypen bzw. Vorurteilen gegenüber bestimmten Gruppen basiert, ist eine Form der mittelbaren Diskriminierung. Das AGG verbietet jedoch eine gezielte Benachteiligung einzelner Gruppen beim Zugang zu Wohnraum aufgrund verschiedener Merkmale wie zugeschriebener Herkunft und Religion. Damit ist auch die Ablehnung von Migrantinnen und Migranten mit der Erklärung, die ‚gesunde Mischung' im Quartier nicht gefährden zu wollen, rechtlich verboten. Eine Ausnahme zur Ungleichbehandlung bei der Vermietung von Wohnraum aufgrund der ethnischen Herkunft wird zwar in §19 Abs. 3 AGG eingeräumt, wenn dabei „sozial stabile Bewohnerstrukturen, ausgewogene Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse" geschaffen oder erhalten werden. Ziel dieser Ausnahme vom Diskriminierungsverbot ist es jedoch, durch positive Maßnahmen (z. B. Förderquoten) Nachteile insbesondere für Menschen mit Migrationshintergrund auf dem deutschen Wohnungsmarkt auszugleichen. Vielfach kommt es jedoch zu Fehlinterpretationen des Paragraphen durch Wohnungsanbieter. Diese ziehen das Ziel einer ‚guten Mischung' als Rechtfertigung für den gezielten Ausschluss von Bewerberinnen und Bewerber mit Migrationshintergrund heran. Um einer solchen Fehlinterpretation und Umkehr des Mischungspostulats entgegen zu wirken, bedarf es gezielter Aufklärung von Wohnungsanbietenden zur korrekten Auslegung

von §19 Abs. 3 AGG und den möglichen Konsequenzen anderweitiger Anwendung sowie einer konsequenteren Verfolgung nachweisbarer Diskriminierung. Vor diesem Hintergrund hat das Land Berlin einer Verschärfung des AGG in diesem Bereich bereits initiiert.

Institutioneller Wandel in Wohnungsunternehmen als Rückgrat gelingender Diversitätspolitik

Um alte Leitbilder zu diskutieren und ggf. neue Strategien der Vergabepolitik institutionell zu verankern und nachhaltig zu etablieren, bedarf es des Engagements aller beteiligten Akteurinnen und Akteure – insbesondere auch der Wohnungswirtschaft. Über vereinzelten Maßnahmen hinaus sind dafür jedoch weitreichendere Veränderungen der Unternehmensstrukturen und -kulturen institutioneller Wohnungsanbieter notwendig. Dabei zeigen die Interviews mit Akteurinnen und Akteure unterschiedlicher Hierarchieebenen in den Wohnungsunternehmen, dass eine solche Leitbildentwicklung langfristig nur tragfähig ist, wenn sie von der Unternehmensspitze angestoßen und glaubhaft – sowohl nach innen als auch nach außen – getragen, gleichzeitig aber partizipativ mit allen Beschäftigten entwickelt wird.

Bislang ist ein umfassendes und stringentes Diversitätsmanagement bei den wenigsten Anbieterinnen und Anbietern zu erkennen. Dieses sollte neben der Anhebung und Stärkung der interkulturellen Qualifikation der Führungskräfte und des Personals im Bereich Sozialmanagement und Vermietung auch Schulungen zu rechtlichen Aspekten (Asyl- und Bleiberecht) sowie zur Zuständigkeit bzw. den Verfahren unterschiedlicher Sozialbehörden umfassen. Dabei sollte Diversität jedoch nicht nur in Bezug auf die unternehmensinterne Vielfalt – auf operativer sowie auf Entscheidungsebene – gefördert werden. Die Diversität der Vorstände und Geschäftsführungsebene sollte ebenso explizit auch in der Außenkommunikation zum Thema gemacht werden, wie beispielsweise mit Kundinnen und Kunden. Eine selbstkritische Beobachtung eines solchen Wandels kann auch ‚bottom up' erfolgen. Dies wird illustriert durch den im Rahmen der vorliegenden Studie geäußerten Vorschlag, eine interne Whistle-Blowing-Stelle für Beschäftigte einzurichten, die diskriminierendes Verhalten in ihrem Unternehmen melden wollen.

Quartier als wichtige Handlungsebene: Von ‚Willkommenskulturen' zu ‚Willkommensstrukturen'

Um die Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten zu fördern, hat sich die Bedeutung des Quartiers als eine wichtige Handlungsebene bestätigt. Mit Blick auf die vorliegenden Forschungsergebnisse sollte die Debatte allerdings weniger stark auf die jeweilige ‚gesunde' Zusammensetzung oder ‚richtige Mischung' von Quartieren gerichtet werden, sondern vielmehr auf deren Zugänglichkeit für unterschiedliche Gruppen sowie deren Ausstattung mit integrationsfördernden Infrastrukturen. Eine passfähige soziale Infrastruktur, niedrigschwellige Anlaufstellen im Quartier sowie ein interkulturell kompetentes Konfliktmanagement auf Quartiersebene sind für das Ankommen in der Gesellschaft und das Gelingen sozialräumlicher Integration unabdingbar. Dabei geht es jedoch nicht ausschließlich um Willkommensangebote (für Neuankommende), sondern ebenso um Nachbarschaftsangebote für länger im Quartier lebende Personen mit und ohne Migrationshintergrund. Die öffentlichen und zivilgesellschaftlich geprägten Willkommenskulturen müssen demzufolge durch nachhaltige öffentlich getragene Willkommensstrukturen und bei Bedarf eine ressortübergreifende Reorganisation von Verwaltungsprozessen unterstützt bzw. fortgesetzt werden.

Um Willkommensstrukturen zu etablieren und umzusetzen, sind insbesondere für große, überregional agierende Wohnungsunternehmen starke Partnerinnen und Partner vor Ort von zentraler Bedeutung. Die Studie zeigt, dass eine soziale Begleitung über den Umzug hinaus vielen neuzugewanderten Haushalte wichtige Orientierung und Unterstützung bietet. Gleichzeitig stellt die Quartiersebene für die Einbindung Ehrenamtlicher eine wichtige Handlungsebene dar. Die Begleitung durch sogenannte LotsInnen oder PatInnen bietet dabei nicht nur für Geflüchtete bzw. migrantische MieterInnen eine elementare Unterstützung. Auch Vermieterinnen und Vermieter und Wohnungsunternehmen könnten u. a. bei Fragen der Zusammenarbeit mit Leistungsbehörden o.Ä. von solchen Hilfeleistungen profitieren.

Der Bedarf an einer über den Einzug hinausgehenden Begleitung der MieterInnen durch Kommune, Zivilgesellschaft und Wohnungswirtschaft wird aus Perspektive aller befragten Akteursgruppen klar benannt. Jedoch bleibt in vielen Fällen bisher offen, wer für die Vermittlung der vielfach ehrenamtlich agierenden PatInnen verantwortlich ist und wie und von wem solche Programme (dauerhaft) finanziert werden können. Wichtig erscheinen hier eine enge Zusammenarbeit und Koordination von Hauptamtlichen und Freiwilligen.

Schnittstellen der Kooperation stärken

Neben der bereits thematisierten Leitbildentwicklung verweisen die Untersuchungsergebnisse zudem auf den Bedarf stärkerer Kooperationsstrukturen, um die Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten zu verbessern. Dies betrifft zum einen die Stärkung verwaltungsübergreifenden Handelns – insbesondere an den Schnittstellen Migration/Integration und Soziales und Wohnen. Hier ist die gemeinsame strategische Zusammenarbeit der beteiligten Ämter und Fachverwaltungen mit Blick auf die Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten noch ausbaufähig. Eine solche Zusammenarbeit fängt bereits bei der Errichtung einer unabhängigen Antidiskriminierungsstelle und entsprechender handlungsfeldbezogener Beratungsarbeit an. Während es solche Anlaufstellen bisher nur in wenigen deutschen Städten gibt, wird deren Bedeutung jedoch von zahlreichen Interviewten klar benannt. Darüber hinaus wird vielfach der Wunsch nach einer stärkeren Unterstützung aller Wohnungsanbieter bei der Vergabe von Wohnraum an Geflüchtete durch von der Verwaltung zu schaffende Strukturen geäußert. Als Beispiel kann hier neben der „Wohnbrücke" und dem „Einzugs- und Begleitteam" in Hamburg die geplante zentrale Anlauf- und Beratungsstelle für Geflüchtete, ehrenamtliche und professionelle UnterstützerInnen sowie Vermietende in Berlin genannt werden. Die zentrale Stelle soll im Zusammenspiel mit bezirklichen Stellen und (wo vorhanden bereits bewährten) bezirklich geförderten Projekten das Potential von privaten EinzeleigentümerInnen er-

schließen, die zwar eine Bereitschaft haben, an Geflüchtete zu vermieten, gleichzeitig aber die bürokratischen Hürden scheuen und/oder Informationsbedarf zu (überwiegend zugeschriebenen) Risiken der Vermietung in diesem Feld haben. Zu den Aufgaben der benannten Stelle wird dementsprechend auch die Beantwortung leistungs- und aufenthaltsrechtlicher Fragen von Vermieterinnen und Vermieter gehören.

Der Wunsch nach stärkeren Kooperationsstrukturen betrifft auch die Möglichkeiten des Austauschs zwischen Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft sowie Zivilgesellschaft. Auch wenn es zwischen Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft durchaus bereits regelmäßige Austauschformate gibt, scheinen sich diese bislang zumeist auf die Leitungsebene zu beschränken. Ein Austausch zwischen Beschäftigten dieser Akteursgruppen auf der mittleren Leitungsebene sowie im operativen Bereich findet seltener statt, wird jedoch von den entsprechenden Beteiligten als wünschenswert und zielführend erachtet. Insgesamt sollten im Rahmen solcher Kooperationen nicht nur kleinere und mittlere Wohnungsunternehmen mit ins Boot geholt werden, sondern auch verstärkt auf die Einbindung zivilgesellschaftlicher Akteurinnen und Akteure auf Augenhöhe hingewirkt werden. Dies bedeutet, dass neben traditionell etablierten Intermediären und MSOen auch sich zunehmend professionalisierende Bürgerinitiativen, wie „Recht auf Stadt" oder Mietervereine, als wichtige Bündnispartnerinnen und -partner fungieren können.

Auch über die Frage der Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten hinaus scheint ein solcher Austausch von Interesse zu sein. So äußern einige Interviewte den Bedarf an der Etablierung einer akteursübergreifenden, interdisziplinären Projektgruppe zu gesamtstädtischen Konzepten der zukünftigen sozialen Wohnraumversorgung und dem Umgang mit der Konkurrenz vulnerabler Gruppen um verfügbaren bzw. für sie leistbaren Wohnraum. Ein solches Format könnte zudem den Wissenstransfer zu guter Praxis und ihren Voraussetzungen unter den beteiligten Akteurinnen und Akteure stärken und dazu dienen, dementsprechende Informationen breit zu zirkulieren.

Kommunalen Gestaltungsspielraum nutzen

Die beschriebenen Handlungsoptionen setzen ein zielgerichtetes Handeln von Kommunen voraus. Unterstützt durch bundes- bzw. landesweite wohnungs- und integrationspolitische Programme können die Kommunen ihre Steuerungsrolle aktiver gestalten, um die soziale Wohnraumversorgung und sozialräumliche Integration zu fördern. Dies umfasst zunächst eine stärkere Transparenz zu Wohnungsbeständen unterschiedlicher AnbieterInnen, der Struktur und räumlichen Verteilung dieser Bestände und der Verortung sozialen Wohnungsbaus in den Quartieren. Dies beinhaltet ebenfalls das Sichtbarmachen möglicher Konkurrenzen unterschiedlicher Bedarfsgruppen – wie dies in Städten bereits erfolgt, die mit dem Ansatz der sozial gerechten Bodennutzung arbeiten. Zukünftig erscheint es im Sinne der Versorgung ressourcenschwacher Haushalte darüber hinaus wichtig, nach Berliner Vorbild die Aufhebung von sogenannten Freistellungsgebieten zu erwirken. So kann erreicht werden, dass den von einem hohen Anteil an Migrantinnen und Migranten und TransferleistungsbezieherInnen geprägten Quartieren keine preisgebundenen Wohnungen entzogen werden.

Kommunale Spielräume bestehen weiter für die stärkere Einbeziehung von (quartiersbezogenen) Konzepten bei der Vergabe von kommunalem Bauland, d. h. die Verknüpfung von Bodenpolitik und Baurecht mit sozialen Belegungsvorgaben im Rahmen einer kooperativen Baulandentwicklung, wie sie in Berlin, Potsdam, München, Hamburg, Tübingen und andernorts praktiziert wird. Entsprechende städtebauliche Verträge, d. h. planungsrechtliche Instrumente, können einsetzen, wo eine Steuerung über die Vergabe von Bauland nicht möglich ist. Somit kann auch Neubau als Chance genutzt werden, bestimmte Zielgruppen, wie z. B. Geflüchtete, aktiv in die Entwicklung von Neubauprojekten einzubeziehen.[64]

Fachpolitischer Dialogbedarf zu kommunalen Belegungs- und Benennungsrechten

Die Handhabung von Belegungs-, Benennungs- oder Besetzungsrechten unterscheidet sich in den Kommunen deutlich voneinander. Im Dialog mit Vertreterinnen und Vertreter unterschiedlicher Kommunen wurde deutlich, dass es zunächst einer Begriffsklärung hinsichtlich der unterschiedlichen Rechte bedarf, um überhaupt Vergleiche zwischen der Praxis einzelner Kommunen ziehen zu können. Dabei gilt es, die spezifischen rechtlichen Vorgaben der jeweiligen Kommunen, die wesentliche Auswirkungen auf Vergabemodelle bzw. etwaige Punkte- oder Rankingsysteme haben, zu berücksichtigen. Im Rahmen des Fachdialogs „Mangel fair verwalten? Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten und Migranten", der fachöffentlichen Abschlussveranstaltung des vorliegenden Forschungsprojekts, wurde der Wunsch nach einem fachpolitischen Austausch zu diesem Thema laut, um der Frage nachzugehen, welche unterschiedlichen Modelle der Wohnungsvergabe aktuell in verschiedenen Kommunen zugrunde liegen und wie die konkrete Umsetzung der Modelle aussieht. Dies verdeutlicht einerseits die Offenheit der Akteurinnen und Akteure, andererseits den offensichtlichen Bedarf zahlreicher Kommunen, in diesem Bereich voneinander zu lernen und die eigenen Modelle in einem gemeinsamen, von der wissenschaftlichen Fachwelt begleiteten Dialog kritisch zu reflektieren und weiterzuentwickeln.

Den Korridor diversitätsorientierter Politik festlegen: (Kommunale) Leitbildentwicklung vorantreiben

Um die Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten nachhaltig zu stärken, bedarf es neben der Weiterentwicklung kommunaler Steuerungsprozesse und -instrumente sowie wohnungswirtschaftlicher Vergabeprozesse weitreichendere

[64] Ein Beispiel dafür ist das im Kontext des Förderprogramms „Experimenteller Geschosswohnungsbau in Berlin" in zentraler Lage entstandene inklusive Neubauprojekt „Gemeinschaftswohnen im Wedding" der Berliner Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG, das fast ausschließlich Clusterwohnungen anbietet und in dem 10% des Wohnraums an Geflüchtete vergeben wurden. In einem partizipativen Verfahren zur Planung und Entwicklung der Wohnräume hatten die geflüchteten und nichtgeflüchteten zukünftigen MieterInnen das Konzept mitgestaltet (Bezug Dezember 2018).

Rahmensetzungen und Maßnahmen. So ist insbesondere die kommunale bzw. Landesebene gefragt, eine diversitätsorientierte Leitbildentwicklung im gesamtstädtischen Kontext voranzutreiben und nachhaltig in ihren Kommunen zu etablieren. Wie die Interviews und Fokusgruppen im Rahmen der Studie verdeutlichen, sehen einige der befragten Akteurinnen und Akteure den Bedarf an einem Fachdialog und einer Leitbildentwicklung zum Thema Diskriminierung, ähnlich dem aktuellen Prozess in Berlin. Eine solche Leitbildentwicklung sowie die kritische Auseinandersetzung mit bisherigen Diskriminierungsmechanismen auf dem Wohnungsmarkt sollte zudem dafür genutzt werden, bisherige Muster der Ethnisierung bestimmter Problematiken kritisch zu hinterfragen und somit Debatten um soziale Konflikte oder Ordnungswidrigkeiten deutlich von der ethnischen und kulturellen Herkunft der Beteiligten zu entkoppeln. Dazu gehört auch, die in einigen Städten bereits mehr oder weniger etablierten Zertifikate zum Nachweis der Wohnfähigkeit (Stichwort „Wohnführerschein") kritisch zu reflektieren. Auch die Problematik illegaler Vermietungspraktiken, die in vielen Städten auch, aber nicht ausschließlich, in Verbindung mit der Fluchtzuwanderung der letzten Jahre zu beobachten sind, könnten und sollten innerhalb eines solchen Dialogprozesses thematisiert und problematisiert werden.

Eine solche Leitbildentwicklung kann die Akteurinnen und Akteure der eingangs für das Zusammenspiel von Quartiersentwicklung und Wohnraumversorgung als relevant benannten fünf Governance-Arenen abholen und damit bestehende und zukünftige strategische Allianzen städtischer Governance im Handlungsfeld der Wohnraumversorgung stärken.

Literaturverzeichnis

Abgeordnetenhaus Berlin (2016): Umsetzung und Folgen der Einstellung der Anschlussförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Jahresbericht 2015). Drucksache 17/3173 am 12.10.2016. https://www.parlament-berlin.de/ados/17/IIIPlen/vorgang/d17-3173.pdf. (Zugriff: 27.08.2019)

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

ADS – Antidiskriminierungsstelle des Bundes (Hrsg.) (2015): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen. http://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/Downloads/DE/publikationen/Expertisen/Expertise_Wohnungsmarkt_20150615.pdf (Zugriff: 01.10.2019)

AGG – Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (o.J.): Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz Zivilrechtliches Benachteiligungsverbot. https://www.gesetze-im-internet.de/agg/__19.html (Zugriff: 01.10.2019)

Aigner, Anita (2018): Housing entry pathways of refugees in Vienna, a city of social housing. In: Housing Studies, Jg. 34, Heft 5, S. 779-803.

Albrecht, Vera Elena; Riegger, Natascha (2016): Herkunft – Ankunft – Zukunft. Denkwerkstatt 04 Wohnen am 16. Juni 2016, Schader-Forum, Darmstadt. https://www.schader-stiftung.de/fileadmin/content/Bericht_zur_Denkwerkstatt_04_-_Wohnen.pdf (Zugriff: 20.12.2018)

Amt für Migration und Integration der Stadt Düsseldorf (2017): Flüchtlinge: Schaffung von Wohnraum bleibt Schwerpunktaufgabe. https://www.duesseldorf.de/amt-fuer-migration-und-integration/aktuell/detail/newsdetail/fluechtlinge-schaffung-von-wohnraum-bleibt-schwerpunktaufgabe-2.html (Zugriff: 01.10.2019)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.) (2018a): Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31. Dezember 2017. Statistischer Bericht A I 5 – hj 2 / 17. Potsdam. https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2018/sb_a01-05-00_2017h02_be.pdf (Zugriff: 10.09.2019)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.) (2019): Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31. Dezember 2018. Berlin. https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2019/SB_A01-05-00_2018h02_BE.pdf (Zugriff: 25.04.2019)

Amt für Statistik und Wahlen Landeshauptstadt Düsseldorf (2018): Düsseldorf kompakt. https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/stadtbezirke/Duesseldorf_kompakt.pdf (Zugriff: 27.08.2019)

Amt für Wohnen und Migration (2018): Interview Amt für Wohnen und Migration der Landeshauptstadt München am 05.11.2018.

Andersen, Hans Skifter (2019): Ethnic spatial segregation in european cities. New York: Routledge Studies in Urbanism and the City.

Andersson, Eva K.; Malmberg, Bo (2018): Segregation and the effects of adolescent residential context on poverty risks and early income career: A study of the Swedish 1980 cohort. In: Urban Studies, Jg. 55, Heft 2, S. 365-383.

Andreotti, Alberta; Le Galès, Patrick; Fuentes, Francisco Javier Moreno (2013): Controlling the Urban Fabric: The Complex Game of Distance and Proximity in European Upper-Middle-Class Residential Strategies. In: International Journal of Urban and Regional Research Jg. 37, Heft 2, S. 576–597.

ANRU – Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (2019): Programme National pour la Rénovation Urbaine. https://www.anru.fr/fre/Programmes/Programme-National-pour-la-Renovation-Urbaine (Zugriff: 01.10.2019)

Aref, Hisham M. (2005): Social Housing Sectors: Lessons Learned by Others. Pretoria South Africa: World Congress on Housing. https://repository.up.ac.za/bitstream/handle/2263/10429/Social%20Housing%20Sectors%20Lessons%20Learned%20by%20Others.pdf (Zugriff: 01.10.2019)

Aring, Jürgen; Bunzel, Arno; Hallenberg, Bernd; zur Nedden, Martin; Pätzold, Ricarda; Rohland, Fabian (2016): Wohnungspolitik neu positionieren! Plädoyer von vhw und Difu für eine soziale und resiliente Wohnungspolitik. Berlin. https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/presse/2016 0823_plaedoyer_wohnungspolitik.pdf (Zugriff: 10.09.2019)

Atkinson, Rowland; Kintrea, Keith (2001): Disentangling area effects: evidence from deprived and non-deprived neighbourhoods. In: Urban Studies, Jg. 38, Heft 12, S. 2277-2298.

Atkinson, Rowland (2006): Padding the Bunker: Strategies of Middle-class Disaffiliation and Colonisation in the City. In: Urban Studies, Jg. 43, Heft 4, S. 819–832.

Auspurg, Katrin; Hinz, Thomas; Schmid, Laura (2017): Contexts and conditions of ethnic discrimination: Evidence from a field experiment in a German housing market. In: Journal of Housing Economics, Jg. 35, S. 26-36.

Auspurg, Katrin; Schneck, Andreas; Hinz, Thomas (2018): Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets. In: Journal of Ethnic and Migration Studies, Jg. 45, Heft 1, S. 1–20. https://doi.org/10.1080/1369183X.2018.1489223 (Zugriff: 10.09.2019)

Bacqué, Marie-Hélène; Fijalkow, Yankel; Launay, Lydie; Vermeersch, Stéphanie (2011): Social Mix Policies in Paris : Discourses, Policies and social effects. In: International Journal of Urban and Regional Research, Jg. 35, Heft 2, S. 256-273.

Barwick, Christine; Blokland, Talja (2014): Segregation durch Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. In: Marschke, Britta; Brinkmann, Heinz Ulrich (Hrsg.): „Ich habe nichts gegen Ausländer, aber …“ – Alltagsrassismus in Deutschland. Münster: Lit Verlag.

Barwick, Christine (2016): Social Mobility and Neighbourhood Choice: Turkish-Germans in Berlin. London / New York: Routledge.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2017): Zukunft im Quartier gestalten - Beteiligung für Zuwanderer verbessern. https://www.netzwerk buergerbeteiligung.de/fileadmin/Inhalte/PDF-Dokumente/zukunft-quartier-beteiligung-zuwanderer-dl.pdf (Zugriff: 27.08.2019)

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2015): Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen - Senat beschließt Konzept zum Bau von Flüchtlingsunterkünften im Standard des sozialen Wohnungsbaus. https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/4612224/2015-10-06-bsw-fluechtlingsunterkuenfte-perspektive-wohnen/ (Zugriff: 01.10.2019)

Benz, Arthur; Dose, Nicolai (2010): Governance-Regieren in komplexen Regelsystemen. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Bergmann, Michael (2017): Pressemitteilung der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 31.01.2017 – Flüchtlinge: Schaffung von Wohnraum bleibt Schwerpunktaufgabe. https://www.duesseldorf.de/index.php?id=700021325&L=1&tx_pld_frontpage%5Bnews%5D=12032 (Zugriff: 01.10.2019)

Berliner Mieterverein e. V. (o.J.): Alternativer Wohngipfel. Gemeinsam gegen Spaltung, Verdrängung und Wohnungslosigkeit – bezahlbarer Wohnraum für ALLE statt mehr Rendite für wenige. https://mietenwahnsinn.info/wohngipfel 2018/alternativer wohngipfel/ (Zugriff: 01.10.2019)

Berliner Zeitung (2018): Sozialwohnungen: Warum ein WBS bei der Wohnungssuche nicht mehr hilft. https://www.berliner-zeitung.de/berlin/sozialwohnungen-warum-ein-wbs-bei-der-wohnungssuche-nicht-mehr-hilft-29614142 (Zugriff: 01.10.2019)

Bernard, Nicolas; Ringelheim, Julie (2013): Discrimination in Housing - Thematic Report of the European Network of Legal Experts in the Non-Discrimination Field. https://www.equalitylaw.eu/downloads/1337-discrimination-in-housing-en (Zugriff: 27.08.2019)

Blokland, Talja; van Eijk, Gwen (2009): Do people who like diversity practice diversity in neighbourhood life? Neighbourhood use and social networks of 'diversity seekers' in a mixed neighbourhood. In: Journal of Ethnic and Migration Studies, Jg. 35, Heft 2, S. 313-332

Boelhouwer, Peter J.; Priemus, Hugo (2014): Demise of the Dutch social housing tradition: Impact of budget cuts and political changes. In: Journal of Housing and the Built Environment, Jg. 29, Heft 2, S. 221-235.

Borchard, Sonja (2010): Kommunale Wohnungspolitik als Urban Governance: der Dortmunder Weg-ein Modell mit Transferpotential? Lemgo: Verlag Dorothea Rohn.

Bourdieu, Pierre (1998): Ortseffekte. In: Göschel, Albrecht; Kirchberg, Volker (Hrsg.): Kultur in der Stadt. Stadtsoziologische Analysen zur Kultur. Opladen: Leske und Budrich. S. 17-25.

Bourgeois, Marine (2013): Gérer au quotidien l'attribution des logements sociaux: Enquête ethnographiques dans un organisme HLM. Paris: Editions L'Harmattan.

Bourgeois, Marine (2015): Catégorisations et discriminations au guichet du logement social. Une comparaison de deux configurations territoriales. In: Baudot, Pierre-Yves; Revillard, Anne (Hrsg.): L'État des droits. Politique des droits et pratiques des institutions. Paris: Presses de Sciences Po.

BPD Europe BV – bouwfonds property development (Hrsg.) (2016): Deutschland, Frankreich, Niederlande. Wohnungsmärkte im Vergleich 2016. https://www.bpdeurope.com/media/104934/q193_bpd_dunefra2016_duits_lr.pdf (Zugriff: 08.10.2018)

BR (Bayerischer Rundfunk); Der Spiegel (2017): Wir müssen draussen bleiben. Warum Hanna zur Besichtigung eingeladen wird und Ismail nicht. https://www.hanna-und-ismail.de/ (Zugriff: 01.10.2019)

Bridge, Gary; Butler, Tim; Lees, Loretta (2012): Mixed Communities. Gentrification by stealth? Bristol: University Press.

Brühl, Hasso (2002): Bericht zum Workshop „Wohnungspolitische Instrumente des Gesetzes zur Reform des Wohnbaurechts zur Erhaltung und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen" am 13.03.2002 in Berlin.

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2015): Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft - Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen und Haushaltsplan 2015/2016 Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung. Drucksache 21/1838 - 21. Wahlperiode. Hamburg. https://www.buergerschaft-hh.de/ParlDok/dokument/50378/ (Zugriff: 19.03.2019)

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2016): Schriftliche Kleine Anfrage und Antwort des Senats (Drucksache 21/5213) vom 19.07.2016. https://kleineanfragen.de/hamburg/21/5213

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2018): Große Anfrage und Antwort des Senats (Drucksache 21/12634) vom 08.05.2018. https://www.buergerschaft-hh.de/ParlDok/dokument/61939/unterbringung-von-ausl%C3%A4ndern-mit-asylhintergrund-in-den-neubauprojekten-%E2%80%9Eunterk%C3%BCnfte-mit-der-perspektive-wohnen%E2%80%9C-upw-.pdf (Zugriff: 20.08.2019)

Butler, Tim; Robson, Garry (2003): London Calling: The Middle Classes and The Remaking Of Inner London. Oxford: Berg.

Buzar, Stefan; Ogden, Philip E.; Hall, Ray; Haase, Annegret (2007): Splintering urban populations: emergent landscapes of reurbanisation in four European cities. In: Urban Studies, Jg. 44, Heft 4, S. 651-677.

BWB – Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG (2019): Geschäftsbericht 2018. https://www.bwb-eg.de/fileadmin/user_upload/BWB_Geschaeftsbericht_2018.pdf (Zugriff: 01.10.2019)

CEBEON – Centrum Beleidsadviserend Onderzoek Amsterdam (Hrsg.) (1993). De plaats door verdeling: woonruimteverdelingsbeleid en etnische minderheden. Results of Allocation, House Allocation Policy and Ethnic Minorities.

Correctiv (2019): Wem gehört Hamburg? Correctiv, Recherchen für die Gesellschaft. https://correctiv.org/top-stories/2018/11/23/wem-gehoert-hamburg/ (Zugriff 27.08.2019)

Dangschat, Jens S.; Alisch, Monika (2014): Soziale Mischung – die Lösung von Integrationsherausforderungen? In: Gans, Paul (Hrsg.): Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration. Forschungsberichte der ARL, 3. Verl. d. ARL. Hannover.

Der Tagesspiegel (2018): Wohnungslosigkeit in Berlin - 37.000 Menschen leben in Notquartieren. In: Der Tagesspiegel vom 17.07.2018. https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungslosigkeit-in-berlin-37-000-menschen-leben-in-notquartieren/22810842.html (Zugriff: 01.10.2019)

Der Tagesspiegel (2019): Wem gehört Berlin? In: Der Tagesspiegel vom 28.06.2019. https://interaktiv.tagesspiegel.de/lab/mieten-und-renditen/ (17.09.2019)

Deutscher Bundestag (2017): Antwort auf die Große Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Herbert Behrens, Karin Binder weitere Abgeordnete und der Fraktion DIE LINKE. Drucksache 18/11403. http://dipbt.bundestag.de/doc/btd/18/114/1811403.pdf (Zugriff: 27.08.2019)

Die Bundesregierung (2007): Der Nationale Integrationsplan. Neue Wege, neue Chancen. Presse- und Informationsamt der Bundesregierung. https://www.bundesregierung.de/resource/blob/975226/441038/acdb01cb90b28205d452c83d2fde84a2/2007 08 30 nationaler-integrationsplan-data.pdf (Zugriff: 27.08.2019)

Die Bundesregierung (2017): Der Nationale Integrationsplan. Neue Wege – Neue Chancen. Berlin. https://www.bundesregierung.de/resource/blob/975226/441038/acdb01cb90b28205d452c83d2fde84a2/2007-08-30-nationaler-integrationsplan-data.pdf (Zugriff: 23.08.2019)

Difu – Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) (2015): Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier: Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf. Berlin. https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/projekte/2015_09_endbericht-nutzungsmischung-und-soziale-vielfalt.pdf (Zugriff: 10.09.2019)

Dill, Verena; Jirjahn, Uwe (2014): Ethnic residen-tial segregation and immigrant's perceptions of discrimination in West Germany. In: Urban Studies, Jg. 51, Heft 16, S. 3330–3347.

Doff, Wenda (2010): Puzzling neighbourhood effects. Spatial selection, ethnic concentration and neighbourhood impacts. Amsterdam: IOS Press.

Droste, Christiane; Knorr-Siedow, Thomas; Dobrusskin, Janina; Domann, Valentin (2017): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt: Interventionsmöglichkeiten in Berlin. Gutachten im Auftrag der LADS, SenJustVA. Berlin.

Droste, Christiane; Diesenreiter, Carina; Riss, Sabina (2019): Geförderter Wohnbau in Wien: alltagsgerecht, smart und sozial nachhaltig, Studie im Auftrag der MA 50 – Wohnbauforschung Wien. Wien/Berlin. In Veröffentlichung.

DüBS – Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (2019): Geschäftsbericht 2018. https://www.duebs.de/fileadmin/medien/Downloads/Geschaeftsberichte/LAY_DUEBS_GB_2018_160419_Web.pdf (Zugriff: 01.10.2019)

DV – Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (Hrsg.) (2015): Zuwanderung als Aufgabe von Wohnungsbau und Stadtentwicklung. Empfehlungen des Deutschen Verbandes. DV Position. Berlin. https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Positionspapiere/Aeltere_Positionen/09_20151014_DV-Empfehlungspapier_Zuwanderung.pdf (Zugriff: 15.09.2019)

DWG – Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (2018): Geschäftsbericht 2017. https://www.dwg-online.de/fileadmin/user_upload/downloads/dwg-geschaeftsberichte/dwg_geschaeftsbericht2017.pdf (Zugriff: 01.10.2019)

DWG – Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (2019): Geschäftsbericht 2018. https://www.dwg-online.de/fileadmin/user_upload/downloads/dwg-geschaeftsberichte/DWG_Geschaeftsbericht_2018.pdf (Zugriff: 20.08.2019)

Dymarz, Maike; Hanhörster, Heike; Hans, Nils; Wallraff , Mona; Zimmer-Hegmann, Ralf (2016): Gelingende Integration im Quartier. Gutachten. ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund.

EBV – Eisenbahner Bauverein eG (2019): Geschäftsbericht 2018. (https://www.eisenbahner-bauverein.de/downloads/Lagebericht_2018.pdf (Zugriff: 01.10.2019)

Eichener, Volker (1988): Ausländer im Wohnbereich: theoretische Modelle, empirische Analysen und politisch-praktische Maßnahmenvorschläge zur Eingliederung einer gesellschaftlichen Außenseitergruppe. Dortmund: Transfer-Verlag.

Einig, Klaus; Grabher, Gernot; Ibert, Oliver; Strubelt, Wendelin (2005): Urban governance. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 9/10.2005. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR (Hrsg.). https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2005/Heft0910UrbanGovernanceEinfuehrung.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Zugriff: 10.09.2019)

Farwick, Andreas (2012): Segregation. In: Eckardt, Frank (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. S. 381-420.

Filsinger, Dieter; Gesemann, Frank (2017): Kommunale Integrationskonzepte: Verbreitung, Funktion und Wirksamkeit. Wis-

senschaftliches Gutachten im Auftrag des Sachverständigenrats deutscher Stiftungen für Integration und Migration (SVR).

Filsinger, Dieter (2018): Entwicklung, Konzepte und Strategien der kommunalen Integrationspolitik. In: Gesemann, Frank; Roth, Roland (Hrsg.): Handbuch Integrationspolitik. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. S. 315-344.

Fondation, Abbé Pierre (2016): L'état du mal-logement en France. 21e rapport annuel.

Foroutan, Naika; Hamann, Ulrike; El-Kayed, Nihad; Jorek, Susanna (2017): Berlin und Dresden Welchen Zugang haben Geflüchtete zum Wohnungsmarkt? Berlin: Berliner Institut für empirische Integrations- und Migrationsforschung (BIM). https://mediendienst integration.de/fileadmin/Dateien/Expertise_Fluechtlinge_Wohnungsmarkt.pdf (Zugriff: 31.12.2018)

Frank, Susanne (2013): Innere Suburbanisierung? Mittelschichteltern in den neuen innerstädtischen Familienenklaven. In: Kronauer, Martin; Siebel, Walter (Hrsg.): Polarisierte Städte – Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik. Frankfurt, New York: Campus Verlag. S. 69–89.

Freie und Hansestadt Hamburg (2016): Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Vereinbarung für das Bündnis für das Wohnen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs über Wohnungsneubau, Klimaschutz und Energieeffizienz, Erhalt der Backsteinfassaden, integrative Wohnungspolitik und Mietrecht in Hamburg für die 21. Legislaturperiode. Hamburg. https://www.hamburg.de/contentblob/6282258/3637d716bc3528e49d5b6df9e3531202/data/2016 06 07 buendnistext.pdf (Zugriff: 19.03.2019)

Freie und Hansestadt Hamburg (2017): Wir in Hamburg! Teilhabe, Interkulturelle Öffnung und Zusammenhalt - Hamburger Integrationskonzept 2017. Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (Hrsg.). Hamburg. https://www.hamburg.de/contentblob/128792/4fa13860dcb7a9deb4afdfb989fc78e2/data/konzept.pdf (Zugriff: 19.03.2019)

Freie und Hansestadt Hamburg (2018): Wohnungsbaubericht Hamburg 2017. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.). https://www.hamburg.de/contentblob/11923566/36ba972268741a4b30cb8f8724a4b340/data/d-wohnungsbaubericht2017.pdf (Zugriff: 19.03.2019)

Frey, Volker (2011): Recht auf Wohnen? Der Zugang von MigrantInnen und ethnischen Minderheiten zu öffentlichem Wohnraum in Österreich. Rechtliche Studie im Rahmen des PROGRESS-Projekts „Equality in Housing". Wien.

Friedrichs, Jürgen; Triemer, Sascha (2008): Gespaltene Städte? Soziale und ethnische Segregation in deutschen Großstädten. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

F und B – Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2019): Seminar „Umgang mit orientalischen Mietern" – Tagesworkshop. Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH. https://www.f-und-b.de/index/seminare-workshops-immobilienwirtschaft/umgang-mit-orientalischen-mietern-und-fluechtlingen.html (Zugriff: 19.08.2019)

FWiD – Flüchtlinge willkommen in Düsseldorf e. V. (o.J.): Welcome Center der Initiative Flüchtlinge Willkommen in Düsseldorf. https://fluechtlinge willkommen-in duesseldorf.de/de/welcome-center-0 (Zugriff: 11.12.2018)

Gassner, Johanna (2017): Wohnen nach der Flucht. Perspektiven für Asylberechtigte am sozialen Wohnungsmarkt in Wien. Diplomarbeit eingereicht an der Technischen Universität Wien Fakultät für Architektur und Raumplanung. http://repositum.tuwien.ac.at/obvutwhs/download/pdf/2281375?originalFilename=true (Zugriff: 26.07.2018)

Galster, George; Andersson, Roger; Musterd, Sako (2010): Who is affected by neighbourhood income mix? Gender, age, family, employment and income differences. In: Urban Studies, Jg. 47, Heft 14, S. 2915-2944.

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.) (2015a): Mieter mit Migrationshintergrund. Studie im Auftrag des GdW. Verfasser: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH. Berlin.

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.; Kompetenzzentrum Großsiedlungen (Hrsg.) (2015b): Anforderungen an die Integrationspolitik in den großen Wohnsiedlungen. Positionspapier 18. Dezember 2015. Berlin. http://www.gross-siedlungen.de/de/98_Positionspapier_Integration.htm (Zugriff: 27.08.2019)

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.) (2017): 11 Fakten zur Integration. https://wohnungswirtschaft.de/wp-content/uploads/sites/25/2017/04/WohWi-Booklet-4_ergaenzt-web.pdf (Zugriff: 02.01.2019).

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.) (2018): GdW Stellungnahme anlässlich eines Gespräches im Bundeskanzleramt zu den Themen Flüchtlingspolitik und Integration am 23. Oktober 2018. https://web.gdw.de/uploads/pdf/stellungnahmen/GdW_SN_Gespraech_Bundeskanzleramt_23102018.pdf (Zugriff: 02.02.2019)

Geisel, Thomas (2018): Begrüßung durch Oberbürgermeister Thomas Geisel. In: Sitzung des 18. Runden Tisches zu Asyl- und Flüchtlingsfragen vom 17.04.2018. Verlaufsprotokoll. https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt54/Startseite__Amt_54_/pdf/Protokoll_RTA_17.4.18.pdf (Zugriff: 11.12.2018)

Genossenschaften (o.J.): Die Wohnungsbaugenossenschaften Hambug. Daten, Zahlen, Fakten. https://wohnungsbaugenossenschaften-hh.de/daten-zahlen-fakten/ (Zugriff 01.10.2019)

Gesemann, Frank; Roth, Roland (Hrsg.) (2018): Handbuch Integrationspolitik. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

GESOBAU (o.J.): Modulare Unterkünfte für Geflüchtete in Berlin. https://www.gesobau.de/neubau/unterkuenfte-fuer-gefluechtete.html (Zugriff: 20.08.2019)

GESOBAU (2019): GESOBAU beruft erste Diskriminierungsbeauftragte in der Wohnungswirtschaft. Pressemitteilung vom 15.08.2019. https://www.gesobau.de/pressemitteilung/gesobau beruft erste diskriminierungsbeauftragte in der wohnungswirtschaft-2019-08-15.html (Zugriff: 28.08.2019)

Gestring, Nobert; Janssen, Andrea; Polat, Ayca (2006): Prozesse der Ausgrenzung und Integration. Türkische Migranten der zweiten Generation. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Government of the Netherlands (o.J.): Rented housing. https://www.government.nl/topics/housing/rented-housing (Zugriff: 17.10.18)

Grabher, Gernot (1993): The weakness of strong ties. The lock-in of regional development in Ruhr area. In: Grabher, Gernot (Hrsg.): The Embedded Firm: On the Socioeconomics of Industrial Networks. London: Routledge. S. 255-277.

Gruber, Elisabeth; Franz, Yvonne (2018): Wohnen „für alle" in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? Der soziale Wohnungsbau in Wien zwischen Anspruch und Wirklichkeit. Standort (2018) 42: 98-104. https://doi.org/10.1007/s00548-018-0533-1. Berlin Heidelberg: Springer. (Zugriff: 07.01.2019)

Grzesiok, Svenja (2018): Bündnisse für Wohnen im Quartier - Ein Format integrierter und kooperativer Quartiersentwicklung. Wiesbaden: VS für Sozialwissenschaften.

Hacker, Evelyn; Hoser, Bernhard; Mayerl, Corinna (2014): Wohnqualität und soziale Gerechtigkeit in Wien. Wohnqualität und BewohnerInnenstrukturen im Zeitvergleich 1995 – 2013. Endbericht im Auftrag der MA 50 – Wohnbauforschung Wien. Wien. http://www.wohnbauforschung.at/index.php?inc=download&id=5858 (Zugriff: 07.01.2019).

Haffner, Marietta E.A.; Hoekstra, Joris S.C.M. (2006): Housing Allocation and Freedom of Movement. A European Comparison. In: Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, Jg. 97, Heft 4, S. 443-451.

Hallenberg, Bernd (2017): Grundeinstellungen und Lebensstile in der Bevölkerung mit Zuwanderungsgeschichte. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 1/2017. S. 50. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publikationen/verbandszeitschrift/

Hallenberg, Bernd; Dettmar, Rainer; Aring, Jürgen (2018): Migranten, Meinungen, Milieus. vhw-Migrantenmilieu-Survey 2018. Berlin.

Hanhörster, Heike (2014): Türkeistämmige Eigentümer in Migrantenvierteln. Soziale und räumliche Mobilität der zweiten Generation. In: Stadt, Raum und Gesellschaft, Bd. 16., Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Hanhörster, Heike (2019). Inklusion und Exklusion Zugewanderter auf dem Mietwohnungsmarkt: Zur Rolle institutioneller Wohnungsanbieter. In: Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker, Jg. 32, Heft 1, S. 45-49. https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-62188-8 (Zugriff: 10.09.2019)

Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.) (2017): Forschungsprojekt: Wohnverhältnisse, sozialer Versorgungsbedarf und Instrumente der Wohnungspolitik - Datenblatt: Mietbelastungsquoten. https://www.boeckler.de/pdf_fof/99312.pdf (Zugriff: 10.09.2019)

Hans, Nils; Wallraff, Mona; Hanhörster, Heike; Zimmer-Hegmann, Ralf (2016): Gelingende Integration im Quartier. In: ILS-Trends 3/16. Dortmund. https://www.ils-forschung.de/wp-content/uploads/2019/02/ils-trends_3_16.pdf (Zugriff: 10.09.2019)

Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2012): Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies — Wohnungspolitik in Europa —Historische Analyse. Wüstenrot-Stiftung. Stuttgart: Krämer Verlag.

Hartung, Andreas (2014): Wohnsituation von Migrantenhaushalten. Eine Analyse mit Blick auf den Effekt der Mietpreisbenachteiligung. SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research 668/2014. Berlin.

Haut conseil à l'integration (Hrsg.) (2011): „La France sait-elle encore intégrer les immigrés ? Les élus issus de l'immigration dans les conseils régionaux (2004-2010)". Rapport public. Rapport au Premier ministre. https://www.ladocumentationfrancaise.fr/docfra/rapport_telechargement/var/storage/rapports-publics/114000211.pdf (Zugriff: 08.01.2019)

Hedman, Lina; Galster, George (2012): Neighbourhood Income Sorting and the Effects of Neighbourhood Income Mix on Income: A Holistic Empirical Exploration. In: Urban Studies, Jg. 50, Heft 1, S. 107-127

Helbig, Marcel; Jähnen, Stefanie (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. Discussion Paper. Berlin: WZB.

Henger, Ralph; Schier, Michael; Voigtländer, Michael (2015): Der künftige Bedarf an Wohnungen. Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise. Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.). https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/239762/Der_kuenftige_Bedarf_an_Wohnungen_policy_paper.pdf (Zugriff: 10.09.2019)

Hollbach-Grömig, Beate; zur Nedden, Martin (2018): Integrierte Stadtentwicklung. Praxishandbuch City-und Stadtmarketing. Wiesbaden: Springer Gabler. S. 29-37.

Holm, Andrej (2012): Gentrification. In: Eckhardt, Frank (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. S. 661-687.

Hoppe, Lukas (2017): It's for the Neighbourhood. Influences of the Local Social Context on Immigrant Integration in Germany. Bremen. Dissertation.

IBA Hamburg (2019): The Connected City – Masterplan Oberbillwerder - Januar 2019. https://www.oberbillwerder hamburg.de/

wp content/files/Masterplan_Oberbillwerder_web.pdf (Zugriff: 19.03.2019)

IBB – Investitionsbank Berlin (Hrsg.) (2018): IBB Wohnungsmarktbericht 2018. Berlin. https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2018.pdf (Zugriff: 25.04.2019)

Jahn, Detlef (2011): Vergleichende Politikwissenschaft. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Jandl, Isabella (2018): Kommunale Belegungsrechte als Instrument fairen Zugangs zu Wohnraum. Präsentation im Rahmen der Veranstaltung „Fair Mieten – Fair Wohnen: Ein internationaler Fachdialog“ am 03.12.2018.

Keim, Karl-Dieter (2003): Governance: Steuerung und Planung bei raumbildenden Prozessen. In: Keim, Karl-Dieter (Hrsg.): Das Fenster zum Raum. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. S. 88-114.

Kesteman, Nadia (2010): Noémie Houard. Droit au logement et mixité. Les contradictions du logement social. In: Revue des politiques sociales et familiales, Jg. 99, Heft 1, S.138-140.

Kilraine, John (2019): Migrants face discrimination in rental market – Charity. In: RTÉ Online (15.08.2019). https://www.rte.ie/news/dublin/2019/0815/1068870-housing/ (Zugriff: 28.08.2019)

Kirchhoff, Gudrun; Reimann, Bettina (2015): Forschungs-Praxis-Projekt „Vielfalt in den Zentren von Klein- und Mittelstädten – sozialräumliche Integration, städtische Identität und gesellschaftliche Teilhabe“. In: DGD/BBSR-Dezembertagung 2015. Regionale Implikationen der Zuwanderung aus dem Ausland in Deutschland. S. 65–76.

Kooiman, Jan (2003): Societal Governance. In: Katenhusen, Ines; Lamping, Wolfram (Hrsg.): Demokratien in Europa. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. S. 229-250.

KoopV – Kooperationsvereinbahrung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins (2017): Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf (Zugriff: 20.08.2019)

KoordFM – Koordinierungsstelle Flüchtlingsmanagement der Senatsverwaltung für Integration, Arbiet und Soziales (2019): Newsletter Flüchtlingsmanagement Nr. 4 - April 2019. https://www.berlin.de/koordfm/_assets/newsletter/newsletter fluechtlingsmanagement nr 4 april-2019-2.pdf. (Zugriff: 20.06.2019)

Kromhout, Steven; van Ham, Maarten (2012): Social Housing: Allocation. In: Smith, Susan J. (Hrsg.): International Encyclopedia of Housing and Home, Jg. 6, S. 384–388.

Kromhout, Steven (2019): Vortrag von Steven Kromhout im Rahmen der Transferveranstaltung zu dieser Studie, Juni 2019 in Berlin.

Krüger, Kirsten (2016): Integration oder der Umgang mit Vielfalt – kommunale Integrationskonzepte in Deutschland. Eine Dokumentenanalyse. vhw werkSTADT, Nr. 10, 12/2016. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publikationen/werkSTADT/PDF/vhw_werkSTADT_Integrationskonzepte_Nr_10_2016.pdf (Zugriff: 10.09.2019)

Kullberg, Jeanet (1997): From wait lists to adverts: The allocation of social rental dwellings in the Netherlands. In: Housing Studies, Jg. 12, Heft 3, S. 393–403.

Kullberg, Jeanet; Kulu-Glasgow, Isik (2009): Building Inclusion. Housing and Integration of Ethnic Minorities in the Netherlands. SCP/WODC. Den Haag.

LAF Berlin – Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (2019a): Das Programm Wohnungen für Flüchtlinge (WfF). https://www.berlin.de/laf/wohnen/informationen fuer fluechtlinge/programm-wohnungen-fuer-fluechtlinge/ (Zurgiff: 19.08.2019)

LAF Berlin – Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (2019b): Modulare Unterkünfte. www.berlin.de/laf/wohnen/allgemeine-informationen/modulare-unterkuenfte/ (Zugriff: 19.08.2019)

Landeshauptstadt Stuttgart (2018): Kommunaler Qualitätszirkel. Onlineauftritt der Stadt Stuttgart. https://www.stuttgart.de/integrationspolitik/kommunaler-qualitaetszirkel (Zugriff: 13.12.2018)

Lebuhn, Henrik; Holm, Andrej; Junker, Stephan; Neitzel, Kevin (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland–eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“. Berlin/Düsseldorf. https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf (Zugriff: 10.09.2019)

Lees, Loretta; Butler, Tim; Bridge, Gary (2012): Introduction. Gentrification, social mix/ing and mixed communities. In: Bridge, Gary; Butler, Tim; Lees, Loretta (Hrsg.): Mixed communities: gentrification by stealth. Bristol: Bristol University Press. S. 1-14.

LEG – Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH (2019): LEG Immobilien AG - Geschäftsbericht 2018. https://www.leg wohnen.de/fileadmin/user_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/Investor_Relations/2018/2018 NB_GB/omgPNjipZN/LEG_GB_2018_d.pdf (Zugriff: 19.08.2019)

Lelévrier, Christine (2010): „La mixité dans la rénovation urbaine: dispersion ou re-concetration? In: Espaces et sociétés, Jg. 140-141, Heft 1, S. 59–74.

Lelévrier, Christine (2013a): Au nom de la « mixité sociale ». In: Savoir/Agir, Jg. 24, S. 11-17.

Lelévrier, Christine (2013b): Social mix neighbourhood policies and social interaction: The experience of newcomers in three new renewal developments in France. In: Cities, Jg. 35, 409–416.

Lemas, Pierre-René (2009): Mixité sociale et mixité urbaine, entre droit au logement, droit à l'habitat, droit à la ville. In: Après-demain, Jg. 11, Heft 3, S. 7–13.

Ley, David (1996): The new middle class and the remaking of the central city. Oxford: Oxford University Press.

Liebscher, Doris; Klose, Alexander (2017): Rassismus auf dem Wohnungsmarkt: Diskriminierung erkennen und bekämpfen. Eine Handreichung für Vermieter*innen, Beratungsstellen und Betroffene. Antidiskriminierungsberatung Brandenburg / Opferperspektive e. V. (Hrsg.). Potsdam. https://bbu.de/sites/default/files/articles/diskriminierung_auf_dem_wohnungsmarkt.pdf (Zugriff: 10.09.2019)

Lipsky, Michael (1980): Street-Level Bureaucracy. Dilemmas of the Individual in Public Services. New York: Russell Sage Foundation.

Ludl, Herbert (2017): Unterstützung integrativer Prozesse. Der Wohnort als wichtiges soziales Umfeld. In: Ludl, Herbert (Hrsg.) (2017): Integration im Wohnbau. Modelle für ein soziales Zusammenleben. Basel: Birkhäuser Verlag GmbH. S. 11-28.

Ludwig, Michael (2017): Das Wiener Modell – der soziale Wohnungsbau in Wien. In: BDB - Bund deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. (Hrsg.): Jahrbuch 2017 mit Sachverständigenverzeichnis. Berlin: BDB. S. 22–35. https://www.smartertogether.at/wp-content/uploads/2017/09/2017-02Beitrag_Wiener-Wohnbau_BDB-Jahrbuch 2017.pdf (Zugriff: 04.01.2019)

Lüken-Klaßen, Doris (2007): Wohnverhältnisse von Migranten in Stuttgart. Kommunale Maßnahmen und Politiken. europäisches forum für migrationsstudien (efms). Bamberg.

LZPB – Landeszentrale für politische Bildung / Fair mieten – fair Wohnen / Berliner Mieterverein (Hrsg.) (2019): Wohnen in Berlin. http://fairmieten-fairwohnen.de/wp-content/uploads/2019/06/lpb_wohnen-in-berlin_barrierefrei.pdf (Zugriff: 20.08.2019)

MA 17 – Magistratsabteilung 17: Integration und Diversität (Hrsg.) (2017): 4. Wiener Integrations- & Diversitätsmonitor 2013 – 2016. Wien. https://www.wien.gv.at/menschen/integration/pdf/monitor-2016.pdf (Zugriff: 04.01.2019)

MA 23 – Magistratsabteilung 23: Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.) (2018): Bevölkerungsprognose 2018. Zusammenfassung. Wien. https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/bev-prog-2018-zus.pdf (Zugriff: 03.01.2019)

Mayntz, Renate; Scharpf, Fritz Wilhelm (1995): Gesellschaftliche Selbstregelung und politische Steuerung. Vol. 23. Frankfurt am Main: Campus Verlag.

Mayntz, Renate (2006): From Government to Governance: Political Steering in Modern Societies. In: Scheer, Dirk; Rubik, Frieder (Hrsg.): Governance of Integrated Product Policy: In Search of Sustainable Production and Consumption. Sheffield: Greenleaf Publishing. S. 18-25.

Mayntz, Renate (2009): Über Governance. Institutionen und Prozesse politischer Regelung. Frankfurt am Main: Campus Verlag.

McCann, Eugene (2017): Governing urbanism: Urban governance studies 1.0, 2.0 and beyond. – In: Urban Studies, Jg. 54, Heft 2, S. 312-326.

Menschenrechtsbüro der Stadt Nürnberg (Hrsg.) (2017): Fünf Jahre Beauftragter für Diskriminierungsfragen beim Menschenrechtsbüro 2011-2016. https://www.nuernberg.de/imperia/md/menschenrechte/dokumente/antidiskriminierung/sachstand_antidiskriminierungsbeauftragter.pdf (Zugriff: 20.12.2018)

Mercer (2018): Quality of Living Ranking. https://www.mercer.com/newsroom/2018-quality-of-living-survey.html (Zugriff: 03.01.2019)

Metropolregion Hamburg (o.J.): Raumbeobachtungssystem - Wanderungen nach Herkunfts- und Zielgebieten 2013-2017. http://metropolregion.hamburg.de/statistikportal-tabelle-wanderungen/ (Zugriff: 19.03.2019)

Meyer-Wellmann, Jens; Bettoni, Margherita (2018): Correctiv und Abendblatt - Investoren schrauben die Miete nach oben. In: Hamburger Abendblatt (Hrsg.) vom 17.02.2018.: https://www.abendblatt.de/nachrichten/article213469255/Investoren schrauben die Mieten-in-Hamburg-nach-oben.html (Zugriff: 21.08.2019)

Mumme, Thorsten (2017): Überhitzter Wohnungsmarkt - Deutsche Mieter bevorzugt? Das soll verboten werden. Artikel auf Welt.de (06.04.2017). https://www.welt.de/politik/deutschland/article163469275/Deutsche-Mieter-bevorzugt-Das-soll-verboten-werden.html (Zugriff: 10.09.2019)

Münch, Sabine (2010): Integration durch Wohnungspolitik. Zum Umgang mit ethnischer Segregation im europäischen Vergleich. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Musterd, Sako (2003): Segregation and integration: a contested relationship." In: Journal of ethnic and migration studies, Jg. 29, Heft 4, S. 623-641.

Musterd, Sako, Van Gent, Wouter; Das, Marjolijn; Latten, Jan Joseph (2016): Adaptive behaviour in urban space: Residential mobility in response to social distance. In: Urban Studies, Jg. 53 Heft 2, S. 227-246.

Musterd, Sako; Marcińczak, Szymon; van Ham, Maarten: Tammaru, Tiit (2017): Socioeconomic segregation in European capital cities: Increasing separation between poor and rich. In: Urban Geography, Jg. 38, Heft 7, S. 1062-1083.

Netzwerk Mieten & Wohnen e. V. (Hrsg.) (2018): Konferenzbericht Boden – Recht – Wohnen. Ansätze für eine sozialere Mieten- und Wohnungspolitik. 23./24.2.2018 in Bochum. http://www.netzwerk-mieten-wohnen.de/sites/default/files/ergebnisbericht-1.pdf (Zugriff: 20.12.2018)

Neubauer, Ute (2017): Runder Tisch Asyl sucht Lösungen für Wohnungsprobleme in Düsseldorf. In: Internetzeitung Düsseldorf. Report-D Media e.K. https://www.report-d.de/Duesseldorf/Aktuelles/Runder-Tisch-Asyl-sucht-Loesung-fuer-Wohnungsprobleme-in-Duesseldorf-71168 (Zugriff: 11.12.2018)

Neuhöfer, Manfred (1998): Überforderte Nachbarschaften. Eine Analyse von Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus und die Wohnsituation von Migranten. In: Aus Politik und Zeitgeschichte. Band 49. S. 35-45.

Nieuwboer, Jacky W. (2003): National Analytical Study on Housing. RAXEN Focal Point for the Netherlands. http://edz.bib.uni mannheim.de/daten/edz b/ebr/03/NAS_housing_NL.pdf (Zugriff: 19.08.2019)

NRW Bank (2018): Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen – Düsseldorf Wohnungsmarktprofil 2018 – Ausgewählt Wohnungsmarktindikatoren. https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/wohnungsmarktprofile/Regierungsbezirk Duesseldorf/kreisfreie_Staedte/NRW.BANK_Wohnungsmarktprofil_Duesseldorf_2018.pdf (Zugriff: 19.08.2019)

NRW Bank (2019): Wohnungsmarktbericht NRW 2018. https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle ergebnisse/Wohnungsmarktbericht.NRW_2018_Webversion.pdf (Zugriff: 19.08.2019)

Nuissl, Henning; Heinrichs, Dirk (2006): Zwischen Paradigma und heißer Luft: Der Begriff der Governance als Anregung für die räumliche Planung. In: Altrock, Uwe; Güntner, Simon; Huning, Sandra; Kuder, Thomas; Nuissl, Henning; Peters, Deike (Hrsg.): Sparsamer Staat–Schwache Stadt. Berlin: S. 51-72.

O'Sullivan, Feargus (2018): Why Denmark Is Doubling Down on Its 'Ghetto List'. In: Citylab. https://www.citylab.com/equity/2018/07/denmarks-ghetto-plan/564296/ (Zugriff: 01.08.2018)

Pan Ke Shon, Jean-Louis (2009): Ségrégation ethnique et ségrégation sociale en quartiers sensibles, Ethnic and social segregation in « sensitive » neighborhoods: what can be learned from residential mobility data.In: Revue française de sociologie, Jg. 50, Heft 3, S. 451–87.

Pan Ke Shon, Jean-Louis (2011a): La ségrégation des immigrés en France : état des lieux. Population et Sociétés, 2011. https://www.ined.fr/fr/publications/population-et-societes/segregation-immigres-france/ (Zugriff: 08.01.2019)

Pan Ke Shon, Jean-Louis (2011b): Residential segregation of immigrants in France: an over view. Population and Society, 2011. http://www.ined.fr/en/publications/population-and-societies/residential-segregation-immigrants-france/ (Zugriff: 08.01.2019)

Pawson, Hal; Kintrea, Keith (2002): Part of the problem or part of the solution? Social housing allocation policies and social exclusion in Britain. In: Journal of social policy, Jg. 31, Heft 4, S. 643-667.

Pieters, Janene (2018): Netherlands housing shortage to last through 2020: Report, in: NL Times.nl. https://nltimes.nl/2018/02/05/netherlands-housing-shortage-last-2020-report (Zugriff: 14.10.2018)

Pinkster, Fenne M.; Permentier, Matthieu; Wittebrood, Karin (2014): Moving considerations of middle-class residents in Dutch disadvantaged neighborhoods: exploring the relationship between disorder and attachment. In: Environment and Planning A, Jg. 46, Heft 12, S. 2898-2914.

Pittini, Alice; Koessl, Gerald; Dijol, Julien; Lakatos, Edit; Ghekiere, Laurent (2017): The state of Hosuing in the EU 2017. Brüssel: Hosuing Europe. www.housingeurope.eu/file/614/download (Zugriff: 23.10.2018)

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

Quillian, Lincoln; Lagrange, Hugues (2016): Socioeconomic Segregation in Large Cities in France and the United States. In: Demography, Jg. 53, Heft 4, S. 1051–1084.

Rat der Europäischen Union (2000): Richtlinie 2000/43/EG des Rates der Europäischen Union vom 29. Juni 2000 zur Anwendung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ohne Unterschied der Rasse oder der ethnischen Herkunft. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32000L0043&qid=1397735993112&from=EN (Zugriff: 28.08.2019)

RBB24 – Rundfunk Berlin-Brandenburg (2018): Beug, Sebastian: Jeder vierte Berliner ist ein Ausländer. In: RBB24 vom 28.04.2018. nach: Statistisches Bundesamt (2018): Ausländerzentralregister, Stand: 31.12.2017. https://www.bz-berlin.de/berlin/jeder-vierte-berliner-ist-ein-auslaender (Zugriff: 17.09.2019)

Reimann, Bettina (2018): Wohnsituation und Wohneigentumserwerb von Migrantinnen und Migranten. In: Gesemann, F.; Roth, R. (Hrsg.): Handbuch Integrationspolitik. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. S. 549-563.

Reimann, Bettina; Kirchhoff, Gudrun; Pätzold, Ricarda; Strauss, Wolf-Christian (2018): Vielfalt gestalten - Integration und Stadtentwicklung in Klein- und Mittelstädten. In: Edition Difu (Hrsg.): Stadt Forschung Praxis. Bd. 17, 2018. Berlin. http://edoc.difu.de/edoc.php?id=PW91QGYR (Zugriff: 01.10.2019)

Rheinwohnungsbau (2019): Rheinwohnungsbau GmbH - Geschäftsbericht 2018. https://www.rheinwohnungsbau.de/wp-content/themes/rwb2016/Geschaeftsberichte/rwb-geschaeftsbericht-2018.pdf (Zugriff: 19.08.2019)

Richter, Sabine (2017): Diversity – Vielfalt bringt Kreativität, frische Ideen und macht Spaß. In: DW - Die Wohnungswirtschaft 06/2017, S. 66-68. Hamburg: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG.

Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) des Landes Nordrhein-Westfalens (2015): RdErl. des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17.6.2015 - IV.2 – 2103 – 168/15. https://www.leverkusen.de/vv/forms/2/Richtlinie_Foerderung_Wohnraum_Fluechtlinge.pdf (Zugriff: 10.09.2019)

Riha, Agnes (2014): Interkulturelle Wohnprojekte im sozial geförderten Wohnbau in Wien. Diplomarbeit an der Universität Wien. Wien.

Roth, Roland (2018): Integration durch politische Partizipation. In: Gesemann, Frank; Roth, Roland (Hrsg.): Handbuch Integrationspolitik. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. S. 629-658.

Sack, Detlef (2013): Regieren und Governance in der BRD: Ein Studienbuch. München: DeGruyter.

Sack, Detlef (2014): Governance in lokalen Räumen. In: Belina, Bernd; Strüver, Anke (Hrsg.): Handbuch Kritische Stadtgeographie. Münster: Westfälisches Dampfboot. S. 92–97.

SAGA – Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (2019): Geschäftsbericht 2018. https://www.saga.hamburg/das unternehmen/uber saga gwg/geschaftsbericht/SAGA_GB_2018_web.pdf (Zugriff: 01.10.2019)

Sala Pala, Valérie (2013): Discriminations ethniques: Les politiques du logement social en France et au Royaume-Uni. Rennes: PU Rennes.

Sammann, Luise (2019): Die neuen türkischen Einwanderer: Gebildet, engagiert – und heimatlos. In: Deutschlandfunk Kultur. https://www.deutschlandfunkkultur.de/die-neuen-tuerkischen-einwanderer-gebildet-engagiert-und.976.de.html?dram:article_id=441339 (Zugriff: 10.09.2019)

Savage, Mike; Bagnall, Gaynor; Longhurst, Brian (2005): Globalization and belonging. London: SAGE.

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

Schader-Stiftung (Hrsg.) (2017): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik Tagungsreader mit Kurzfassungen der Vorträge und Impulse der Fachtagung am 19. und 20. Juni 2017 im Schader-Forum, Darmstadt. https://www.schader stiftung.de/fileadmin/content/Tagungsreader_Rueckkehr_der_Wohnungsfrage_03.pdf (Zugriff: 20.12.2018)

Schammann, Hannes (2017): Stadt, Land, Flucht. Konzeptionelle Überlegungen zum Vergleich städtischer Flüchtlingspolitik in Deutschland. In: Barbehön, Marlon; Münch, Sybille (Hrsg.): Variationen des Städtischen–Variationen lokaler Politik. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. S. 91-117.

Scherr, Albert (2016): Diskriminierung/Antidiskriminierung – Begriffe und Grundlagen. In: Aus Politik und Zeitgeschichte (APUZ 9/2016). http://www.bpb.de/apuz/221573/diskriminierung-antidiskriminierung-begriffe-und-grundlagen?p=all (Zugriff: 20.08.2019)

Schillebeeckx, Elise; Oosterlynck, Stijn; De Decker, Pascal (2019): Migration and the Resourceful Neighborhood: Exploring Localized Resources in Urban Zones of Transition. In: Meeus, Bruno; Arnaut, Karel; van Heur, Bas (Hrsg.): Arrival Infrastructures. London: Palgrave Macmillan. S. 131-152.

Schiller-Merkens, Simone (2008): Institutioneller Wandel und Organisationen – Grundzüge einer strukturtheoretischen Konzeption. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Schmickler, Barbara (2015): Wohnen als Ware. https://www.tagesschau.de/inland/sozialer-wohnungsbau-101.html (Zugriff: 01.08.2018)

Schnur, Olaf; Drilling, Matthias (2009): Governance – ein neues Zauberwort auch für die Quartiersentwicklung? In: Drilling, Matthias; Schnur, Olaf (Hrsg.): Governance der Quartiersentwicklung. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. S. 11-26.

Schnur, Olaf (2018): „Quartiersentwicklung für alle"? Von Integrationsdiskursen und Quartierspolitiken. In: Gesemann, Frank; Roth, Roland: (Hrsg.): Handbuch lokale Integrationspolitik. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. S. 373-391.

Schönwälder, Karen; Petermann, Sören; Hüttermann, Jörg; Vertovec, Steven; Hewstone, Miles; Stolle, Dietlind; Schmid, Katharina; Schmitt, Thomas (2016): Diversity and Contact - Immigration and Social Interaction in German Cities. Basingstoke: Palgrave Macmillan UK.

Schuppert, Gunnar Folke (2015): Governance by Communication. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Jg. 3., Heft 2015.

Schwarz, Anna-Lisa (2014): Diskriminierung von MigrantInnen am Wohnungsmarkt: eine Studie am Beispiel der Steiermark. Masterarbeit, Karl-Franzens-Universität Graz. http://unipub.uni-graz.at/obvugrhs/download/pdf/252157 (Zugriff: 20.10.2011)

Senat von Berlin (2018a): Schriftliche Anfrage und Antwort des Senats (Drks 18/16370) vom 04.09.2018 https://kleineanfragen.de/berlin/18/16370 (Zugriff: 28.08.2019)

Senat von Berlin (2018b): Gesamtkonzept zur Integration und Partizipation Geflüchteter. https://www.berlin.de/lb/intmig/themen/fluechtlinge/fluechtlingspolitik/ (Zugriff: 19.08.2019)

SenSW – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019a): Datenabfrage zur räumlichen Verteilung der Sozialmietwohnungen in Berlin in der Abteilung IV A 43. Nachrichtlich am 29.05.2019.

SenSW – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019b): Datenabfrage zur Zahl der AusländerInnen/MigrantInnen im Besitz eines WBS in der Abteilung IV A 34. Nachrichtlich am 20.06.2019.

Stachen, Jirka; Gröbel, Sören (2019): Residential City Profile Hamburg - 2. Halbjahr 2018. Jones Lang Lasalle SE (Hrsg.). https://www.jll.de/content/dam/jll com/

documents/pdf/research/emea/germany/de/residential-city-profile-hamburg-germany-jll.pdf (Zugriff: 19.03.2019)

Stadt Düsseldorf (o.J.): Welcome Points & Integrationsagenturen. https://www.duesseldorf.de/amt fuer migration und integration/integrationsberatungsstellen.html (Zugriff: 11.12.2018)

Stadt Düsseldorf (2016): Zukunft Wohnen. Düsseldorf. Ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt. https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt61/planung/Bilder_und_Plaene_2017/Handlungskonzept_Wohnungsbau/61_Bericht_Handlungskonzept_2016_web.pdf (Zugriff: 11.12.2018).

Stadt Düsseldorf (2017a): Verlaufsprotokoll der Sitzung des 18. Runden Tisches zu Asyl-und Flüchtlingsfragen vom 17.04.2018. https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt54/Startseite__Amt_54_/pdf/Protokoll_RTA_17.4.18.pdf (Zugriff: 19.08.2019)

Stadt Düsseldorf (2017b): Unterbringung, Betreuung und Integration von Flüchtlingen. Wohnraumvermittlung. In: Runder Tisch zu Asyl- und Flüchtlingsfragen. 04.04.2017 https://www.duesseldorf.de/fileadmin/B01/fluechtlingsbeauftragte/runder_tisch_asyl/2017-04-04-TOP4-Wohnraumvermittlung.pdf (Zugriff:11.12.2018)

Stadt Düsseldorf (2017c): Gesamtstädtisches Integrationskonzept für die Landeshauptstadt Düsseldorf. Kommunales Integrationszentrum Düsseldorf. https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt50/Soziales/KIB/GIK_11.03.2017.pdf (Zugriff: 20.08.2019)

Stadt Düsseldorf (2018a): Statistik & Stadtforschung Nr.57 - Wohnungsmarktbericht 2018. https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/Wohnungsmarktbericht_2018.pdf (Zugriff: 19.08.2019)

Stadt Düsseldorf (2018b): Datensammlung zur kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung - Baufertigstellungen. https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/wohnquartiere/Wohnquartiere__Baufertigstellungen.pdf (Zugriff: 09.09.2019)

Stadt Düsseldorf (2018c): Demografie-Monitoring Düsseldorf 2012-2017. https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/Demografie-Monitoring-2012bis2017.pdf (Zugriff: 10.09.2019)

Stadt Düsseldorf (2019a): Demografie – Monitoringbericht 2013 bis 2018. https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/Demografie-Monitoring_2013_bis_2018.pdf (Zugriff: 19.08.2019)

Stadt Düsseldorf (2019b): Düsseldorf kompakt - Stadtgebietsprofile - Stadtbezirke und Stadtteile. Stadtbezirk 1. https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/stadtbezirke/Stadtbezirk01.pdf (Zugriff: 19.08.2019)

Stadt Düsseldorf (2019c): Email des Amts für Wohnungswesen der Stadt Düsseldorf vom 01.07.2019

Stadt Düsseldorf (2019d): Unterbringung von Geflüchteten und Obdachlosen in Düsseldorf. https://www.duesseldorf.de/amt fuer migration und integration/unterbringung.html#c4828 (Zugriff: 10.09.2019)

Stadt Leipzig (2019): Soziale Wohnraumförderung seit 2017 in Sachsen. Onlineauftritt der Stadt Leipzig. https://www.leipzig.de/bauen und wohnen/stadterneuerung in leipzig/foerderprogramme/soziale-wohnraumfoerderung/ (Zugriff: 28.08.2019)

STADT und LAND GmbH (o.J.): Verhaltenskodex des Konzerns STADT UND LAND, Berlin. https://www.stadtundland.de/Unternehmen/Auftragsvergabe.php.media/9221/Verhaltensko-dex_der_STADT_UND_LAND_2017.pdf (Zugriff: 20.08.2019)

Stahl, Volker (2017): Mensch vor Rendite – Hamburger Wohnungsgenossenschaften damals und heute. In: MieterJournal Ausgabe 2/2017. Hamburg: Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. S. 6-8.

Stapelfeld, Dorothee (2018): Debatte um Hamburgs Baupolitik – Sozialwohnungen in der ganzen Stadt! In: Hamburger Morgenpost vom 27.01.2018 (Hrsg.). Hamburg. https://www.mopo.de/hamburg/politik/debatte um hamburgs baupolitik sozialwohnungen-in-der-ganzen-stadt--29567148 (Zugriff: 19.03.2019)

Statistik Austria (2018): WOHNEN Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien. http://statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=107964 (Zugriff: 03.01.2019)

Statistik Berlin-Brandenburg (2018): Statistischer Bericht A I 16 – hj 2/ 16, Melderechtlich registrierte Einwohner im Land Berlin am 31. Dezember 2017. https://www.statistik-berlin brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2017/SB_A01 16 00_2016h02_BE.pdf (Zugriff: 15.10.2019)

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein (2015): Statistischer Bericht Kennziffer: A I 3 - j 11 HH. Die Bevölkerung in Hamburg nach Alter und Geschlecht 2011. https://www.statistik nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_3_j_H/A_I_3_HH-2011_Zensus_endg.pdf (Zugriff: 10.09.2019)

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2018a): Statistik informiert… Nr. III/2018 – Bevölkerung mit Migrationshintergrund in den Hamburger Stadtteilen Ende 2017. https://www.statistik nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistik_informiert_SPEZIAL/SI_SPEZIAL_III_2018.pdf (Zugriff: 19.03.2019)

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein (2018b): Bevölkerungsstand in Hamburg am 31.12. http://region.statistik-nord.de/detail_timeline/11/1108/1/2/ (Zugriff: 10.09.2019)

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein (2018c): Statistische Berichte Kennziffer: A I 4 - j 17 HH Ausländische Bevölkerung in Hamburgam 31.12.2017. https://www.statistik nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_1_4_j_H/A_I_4_j_17_HH.pdf (Zugriff: 10.09.2019)

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein (2018d): Statistik informiert ...Nr. IV/201827. Struktur der Haushalte in den Hamburger Stadtteilen Ende 2017. https://www.statistik nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistik_informiert_SPEZIAL/SI_SPEZIAL_IV_2018.pdf (Zugriff: 10.09.2019)

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2018e): Statistische Berichte (KZ: F II 1, 2, 4 - j 17 HH) Hochbautätigkeit und Wohnungsbestandin Hamburg 2017. https://www.statistik nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j17_HH_Kor.pdf (Zugriff: 09.09.2019)

Strohmeier, Klaus Peter (2006): Segregation in den Städten. Gutachten für die Wirtschafts- und Sozialpolitik der Friedrich-Ebert-Stiftung. Bonn: Friedrich-Ebert-Stiftung, Abt. Wirtschafts- und Sozialpolitik.

SWD – Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG (2018): Geschäftsbericht 2017. https://www.swd duesseldorf.de/files/default/downloads/pdf/swd-geschaeftsbericht-2017.pdf (Zugriff: 20.08.2019)

Terkessidis, Mark (2010): Interkultur. (7. Aufl.). Berlin: Edition Suhrkamp.

TGD – Türkische Gemeinde in Deutschland (2017): Positionspapier zur Bundestagswahl 2017. https://www.tgd.de/wp content/uploads/2017/09/TGD Positionspapier_BTW2017_gesamt.pdf (Zugriff: 28.08.2019)

Tomlins, Richard (1997): Officer discretion and minority ethnic housing provision. In: Netherlands Journal of Housing and the Built Environment, Jg. 12, Heft 2, S. 179–197.

Tröger, Julius; Pätzold, André; Klack, Moritz; Timcke, Marie-Louise; Möller, Christopher; Wendler, David (2017): Mieten-Skyline – Diese Großstadtviertel können sich Normalverdiener nicht mehr leisten. In: Berliner Morgenpost (Hrsg.). https://interaktiv.morgenpost.de/mieten-grossstaedte-deutschland/ (Zugriff: 10.09.2019)

Troger, Tobias (2018): Segregationstendenzen in Wien? Sozioökonomische Durchmischung 1981-2016. Studie der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Van der Klaauw, Bas; Van Ours, Jan C. (2003): From welfare to work: does the neighborhood matter? In: Journal of Public Economics, Jg.87, Heft 5-6, S. 957-985.

Van Driel, Katja (2013): Wohnungsmarkt in den Niederlanden. In: niederlandenet, WWU Münster. https://www.uni muenster.de/NiederlandeNet/nlwissen/soziales/vertiefung/wohnungsmarkt/mietmarkt.html (Zugriff: 12.10.2018)

Vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (Hrsg.) (2009): vhw-Studie Migranten-Milieus, vhw-Schriftenreihe Nr. 1, Berlin.

Von Lüde, Jannis (2018): Sozialmonitoring Integrierte Stadtteilentwicklung Ergebnisbericht (Langfassung). Hamburg: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH. https://www.hamburg.de/contentblob/11944786/97f812cbc9eb9931be57e4e61c30b36d/data/d-sozialmonitoring-2018-langfassung.pdf (Zugriff: 19.03.2019)

Von Oswald, Anne; Ress, Susanne; Pfeffer-Hoffmann (2019): Herausforderung: Zusammenleben im Quartier – Die Entwicklung von Wohnquartieren in Deutschland. Wahrnehmungen, Schwierigkeiten und Handlungsempfehlungen; MINOR-Studie im Auftrag des GdW, Berlin. https://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/GDWS_Endbericht_druck_190826c.pdf (Zugriff: 02.12.2019)

Watt, Paul (2009): Housing stock transfers, regeneration and state-led gentrification in London. In: Urban Policy and Research, Jg. 27, Heft 3, S. 229-242.

Weck, Sabine; Hanhörster, Heike (2014): Seeking Urbanity or Seeking Diversity? Middle-Class Family Households in a Mixed Neighbourhood in Germany. In: Journal of Housing and the Built Environment, Jg. 30, Heft 3, S. 471–486.

Wiesel, Ilan; Easthope, Hazel; Liu, Edgar (2011): Pathways and choice in a diversifying social housing system, Positioning Paper No.137. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute, UNSW-UWS Research Centre. https://www.ahuri.edu.au/__data/assets/pdf_file/0019/2818/AHURI_Positioning_Paper_No137_Pathways and choice-in-a-diversifying-social-housing-system.pdf (Zugriff: 10.09.2019)

WOGEDO (2019): Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG - Geschäftsbericht 2018. https://www.wogedo.de/fileadmin/user_upload/WOGEDO_GB_2018.pdf (Zugriff: 20.08.2019)

Wohnberatung Wien (2018): Startseite. https://www.wohnberatung-wien.at/ (Zugriff: 04.01.2019)

Wohnfonds Wien - Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung (Hrsg.) (2011): Bauträgerwettbewerbe 2010. Wien: Holzhausen Druck GmbH.

Wohnfonds Wien - Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung (Hrsg.) (2017a): Bauträgerwettbewerb. Ein Instrument im geförderten Wohnungsneubau. http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Publikationen/2017_Folder_BTW_RZ_web.pdf (Zugriff: 08.01.2019)

Wohnfonds Wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung (Hrsg.) (2017b): Beurteilungsblatt des 4-Säulen-Modell. Stand August 2017. https://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/4-Saulen-Modell_Gesamt_2017.pdf (Zugriff: 08.09.2019)

Wohnservice Wien (2018): FAQs. https://wohnservice-wien.at/service/faqs/ (Zugriff: 04.01.2019).

Wohnungsbaugenossenschaften Berlin (2019): Startseite. https://wohnungsbaugenossenschaften-berlin.info/ (Zugriff: 08.07.2019)

WoVG Bln – Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (2015): Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/VorlageBeschlussfassung_WoVG_Bln.pdf (Zugriff: 20.08.2019)

WUAusrStärkG BE – Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung (2015): Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung. http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WUAusrSt%C3%A4rkG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true (Zugriff: 20.08.2019)

WVB AöR – Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts (Hrsg.) (2018): Bericht zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ über das Jahr 2017. Berlin. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf (Zugriff: 16.05.2019)

Zapata-Barrero, Ricard; Caponio, Tiziana; Scholten, Peter (2017): Theorizing the ‘local turn’in a multi-level governance framework of analysis: a case study in immigrant policies. In: International Review of Administrative Sciences, Jg. 83, Heft 2, S. 241-246.

Zeit Online (2018): Hier geben Sie echt viel Geld für die Miete aus. In: Zeit Online vom 30.12.2018. https://www.zeit.de/wirtschaft/2018 12/mietpreise deutschland mietbelastung einkommen wohnraum (Zugriff: 14.05.2019)

Zentraler Koordinierungsstab Flüchtlinge (2018): Flüchtlinge - Daten zur Zuwanderung. Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (Hrsg.). https://www.hamburg.de/fluechtlinge-daten-fakten/ (Zugriff: 19.03.2019)

Zentraler Koordinierungsstab Flüchtlinge (2019): Monatliches Lagebild Flüchtlinge - Dezember 2018. Freie und Hansestadt Hamburg. https://www.hamburg.de/contentblob/12064974/f61b7f2927f860a706c36159845f7ffc/data/lagebild-12-18.pdf (Zugriff: 20.08.2019)

Zschirnt, Eva; Ruedin, Didier (2016): Ethnic discrimination in hiring decisions: a meta-analysis of correspondence tests 1990–2015. In: Journal of Ethnic and Migration Studies, Jg. 42, Heft 7, S. 1115-1134.

Anhang

Steckbriefe ‚gute Praxis'

01	Flexible Bindungen zur Erhöhung der Anzahl an Wohnungen mit Benennungs- und Besetzungsrechten – das Potsdamer Modell
Was und warum? Anlass, Startpotential und Steuerungskonzept	Mit der Etablierung neuer Instrumente konnten in den vergangenen Jahren Mietpreis- und Belegungsbindungen geschaffen werden. Personen mit besonderer Dringlichkeit werden durch die Ausübung von Benennungsrechten durch die Kommune bei der Wohnungssuche unterstützt. Öffentlich geförderte Wohnungskontingente ersetzen wohnungsgebundenes Belegungsrecht.
Wer mit wem? InitiatorInnen, SchlüsselAkteurinnen und Akteure und Stakeholder	Es besteht ein Dreiecksverhältnis zwischen dem Wohnungsanbieter, der Investitions- und Landesbank (ILB) als Fördergeberin und dem Bereich Wohnen der Landeshauptstadt Potsdam als Verfügungsberechtigtem der Wohnung.
Wie? Format, Kooperation, Gremien und Tools	Über das „Potsdamer Baulandmodell“ und Verträge zu „flexiblen Bindungen“ sollen Zahl und Art der belegungsgebundenen Wohnungen an den Bedarf angepasst werden. Freiwerdende belegungsgebundene Wohnungen werden dem Bereich Wohnen gemeldet, der drei Haushalte mit WBS benennt. Die Vorauswahl erfolgt nach Dringlichkeitskriterien, die finale Entscheidung trifft der Vermietende, der den Vertragsabschluss an den Bereich Wohnen meldet.
In der Nachbarschaft, im Quartier, in der Stadt? Räumlicher Bezugsrahmen	Bei der Ausübung der Benennungsrechte wird auf die Verteilung im Stadtraum und individuelle Lagepräferenzen der Haushalte geachtet. Benennungsrechte sind nicht an eine Wohnung gebunden, sondern werden aufgrund der flexiblen Bindungen innerhalb des Gesamtbestandes eingesetzt.
Vorsicht vor? Stolpersteine und Konfliktpotentiale	Aufgrund der günstigen Baukredite verzichten viele Wohnungsanbietende auf die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln, um der Auflage zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen zu entgehen. Dem soll mit dem „Potsdamer Baulandmodell“ entgegengewirkt werden.
Mindestens nötig? Ressourcen, Gelingensbedingungen und Erfolgskriterien	Um die Anzahl der Wohnungen mit Benennungsrechten zu erhöhen, ist eine Kombination aus mehreren Instrumenten notwendig: Die Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Neubau und der Sanierung, die Erneuerung auslaufender Bindungen sowie ein kontinuierliches Monitoring des Bestands zur bedarfsgerechten Steuerung.
Wie viel Zeit muss sein? Umsetzungszeitraum und Zeitbedarf	Die „flexiblen Bindungen“ besitzen für 10 bis 15 Jahre Gültigkeit. Das Modellprojekt wurde so lange ausgeführt, bis die dafür zur Verfügung gestellten Mittel ausgeschöpft waren. Seit 2012 wurden auf Basis dieses Modellvorhabens weitere Bindungsvereinbarungen abgeschlossen.
Durch die Ausübung von Benennungsrechten werden Haushalte mit besonderer Dringlichkeit bei der Wohnungssuche unterstützt. Die Vorauswahl der drei benannten Haushalte erfolgt nach der Eignung der Wohnung, nach individuellen (Lage-)Präferenzen sowie nach der Wartezeit der Wohnungssuchenden. Letztere ist das entscheidende Kriterium, sollten mehrere Haushalte für dieselbe Wohnung infrage kommen. Verträge zur Schaffung flexibler Bindungen bestehen mit dem städtischen Wohnungsunternehmen ProPotsdam und der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ eG. Im Jahr 2016 lag die Versorgungsquote im Rahmen der Ausübung von Benennungsrechten bei 20,6 Prozent (877 ausgeübte Benennungen bei 4.253 gültigen WBS). Zur Erhöhung der Anzahl belegungsgebundener Wohnungen mit Benennungsrechten kann entweder das Instrument der Neubauförderung eingesetzt oder dem Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen von Bestandswohnungen entgegengewirkt werden. Ein umfassendes Bestandsmonitoring mithilfe eines Wohnungskatasters ermöglicht eine gezielte Steuerung der Neubautätigkeiten, insbesondere der geförderten Bautätigkeit. Darüber hinaus wurde mit der Entwicklung eines wohnungspolitischen Konzepts 2015 das „Potsdamer Baulandmodell“ eingeführt. Es knüpft die Schaffung von Planungsrechten an den verbindlichen Bau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. So soll die Heterogenität der Vermieterinnen und Vermieter erhöht und die ProPotsdam als Hauptversorgerin der Menschen mit dringendem Wohnraumbedarf entlastet werden. Gleichzeitig beendete das Land Brandenburg die Freistellung gebundener Wohnungen von der Benennung. Diese Sozialwohnungen unterlagen nur einer Mietpreisbindung, müssen seit Beendigung der Freistellung jedoch wieder an berechtigte Haushalte vermietet werden. In den Verträgen zu den „flexiblen Bindungen“ wurden jährliche Zielgrößen zur Bereitstellung von Wohnungsbindungen vereinbart, um die Kontinuität der sozialen Wohnraumversorgung zu sichern und sie zu flexibilisieren. Um die Zielgröße zu erreichen, können freiwerdende Wohnungen erneut für die Benennung bereitgestellt oder andere Wohnungen in die Bindungen genommen werden.	
Mehr erfahren? Ansprechpersonen, Links und Literatur	Ausübung von Benennungsrechten: https://vv.potsdam.de/vv/produkte/173010100000007869.php Potsdamer Modell: https://www.potsdamer-modell.de/wohnen-zum-sozialtarif/mietpreis-und-belegungsbindungen/

02	Wohnen für Alle: Dezentrale Verteilung und gesellschaftliche Integration mithilfe einer sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung in München
Was und warum? Anlass, Startpotential und Steuerungskonzept	Seit 2001 versucht München mithilfe wohnungspolitischer Handlungsprogramme preiswerten Wohnraum für benachteiligte Gruppen zu schaffen und dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Seit 2016 soll das Programm „Wohnen für Alle“ (WfA) zusätzlich Wohnraum für Geflüchtete schaffen. Die Integration der Haushalte wird durch eine sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung unterstützt.
Wer mit wem? InitiatorInnen, SchlüsselAkteurinnen und Akteure und Stakeholder	Der Wohnungsneubau wird bisher nur durch die städtischen Wohnungsunternehmen geleistet. Das Sozialreferat schließt einen Vertrag mit der Hausverwaltung des Wohnungsunternehmens ab (KomPro B, C, BR), der die Grundsätze der sozialökologischen Verwaltungstätigkeit regelt. Bei WfA wird die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung in der Regel vom Sozialreferat gestellt.
Wie? Format, Kooperation, Gremien und Tools	Die Hausverwaltung baut auf vier Grundprinzipien auf: Beteiligungsrechte und Verwaltungsaufgaben der MieterInnen für Teilbereiche des Hauses, Verwaltung aus einer Hand, Unterstützung bei der Überwindung sozialer Schwierigkeiten sowie Beratung bei Fragen rund um eine ökologische Wohnnutzung und Vermittlung zu externen Kooperationspartnerinnen und -partnern.
In der Nachbarschaft, im Quartier, in der Stadt? Räumlicher Bezugsrahmen	Der Schwerpunkt des kommunalen Wohnungsbauprogramms in München liegt auf einer kleinteiligen Mischung. Um einer räumlichen Konzentration entgegen zu wirken, sind die Projekte mit je ca. 30 Wohnungen dezentral über das gesamte Münchener Stadtgebiet verteilt und vorrangig in gewachsenen Quartieren anzusiedeln.
Vorsicht vor? Stolpersteine und Konfliktpotentiale	Die Errichtung von geförderten Wohnungen wird durch den Mangel an verfügbaren Grundstücken und die geringe Beteiligung der Privatwirtschaft (Errichtung von 144 der vereinbarten 1.500 WEs bei WfA) erschwert. Die Umsetzung der sozialökologischen Komponenten, welche in sog. Zielvereinbarungen festgehalten sind, und das Engagement variieren zwischen den Hausverwaltungen.
Mindestens nötig? Ressourcen, Gelingensbedingungen und Erfolgskriterien	Der Mehraufwand einer sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung wird durch einen Zuschuss von 275 Euro pro Wohneinheit und Jahr abgedeckt. Ein Gemeinschaftsraum für niedrigschwellige Begegnungsmöglichkeiten und Beratungsangebote in jeder Wohnanlage trägt zum Gelingen bei.
Wie viel Zeit muss sein? Umsetzungszeitraum und Zeitbedarf	Mithilfe der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung werden der Aufbau einer stabilen Hausgemeinschaft und die Integration der Mieterinnen und Mieter im Stadtteil für drei bis fünf Jahre gefördert.
Das Konzept der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung beinhaltet die Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner und ihre Beteiligung an bestimmten Aufgaben der Hausverwaltung. Für die Beteiligung an der Freiflächengestaltung und -pflege, der Mitgestaltung der Hausordnung oder der Verwaltung von Gemeinschaftsräumen steht ein eigenes Budget zur Verfügung. Die Mieterinnen und Mieter haben eine Ansprechperson für alle die Wohnung betreffenden Fragen, vom Vertragsabschluss bis zur Klärung von Nachbarschaftskonflikten. Im Falle von sozialen Schwierigkeiten kann die Hausverwaltung bei der Vermittlung entsprechender Unterstützungsleistungen helfen. Darüber hinaus wird eine Beratung zu ökologischen Themen rund ums Wohnen, wie richtiges Heizen, Mülltrennung etc. angeboten. Besonders wichtig ist die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung auch im Rahmen des im März 2016 beschlossenen Wohnungsbauprogramms „Wohnen für Alle“. Bis Ende 2019 sollen damit zusätzlich bis zu 3.000 geförderte Wohneinheiten entstehen - die Hälfte durch städtische und die andere Hälfte durch private Wohnungsunternehmen. 51% der Wohnungen ist für anerkannte Flüchtlinge mit Registrierbescheid vorgesehen, die übrigen Wohnungen werden über die neue Internetplattform des Sozialreferats SOWON (Soziales Wohnen Online) vergeben werden. Ergänzt wird die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung bei „Wohnen für Alle“ durch eine Sozialberatung vor Ort, in der die Bewohnerinnen und Bewohner zu Ausbildung und Arbeitssuche, Integration im Quartier, Spracherwerb etc. beraten werden.	
Mehr erfahren? Ansprechpersonen, Links und Literatur	Modell der sozial ökologisch orientierten Hausverwaltung: https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Wohnungsbauprogramm.html Wohnungsbauprogramm „Wohnen für Alle“: https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnen/Wohnen-fuer-Alle.html

03	Dezentrale Wohnraumversorgung von Geflüchteten in Kempten durch die BSG Allgäu
Was und warum? Anlass, Startpotential und Steuerungskonzept	Die BSG Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG verwaltete bereits seit dem Jahr 2004 die kommunalen Liegenschaften der Stadt Kempten (Allgäu). Aufgrund dessen sowie der jahrelangen engen Zusammenarbeit wurde die BSG mit der Beschaffung und Verwaltung aller dezentralen Wohneinheiten der Kommune für Geflüchtete beauftragt.
Wer mit wem? InitiatorInnen, SchlüsselAkteurinnen und Akteure und Stakeholder	Die Unterbringung erfolgte primär in Wohnungen der Stadt Kempten, der BSG Allgäu sowie weiteren privaten und gewerblichen Anbietenden, die teilweise leerstehende oder sanierungsbedürftige Häuser und Wohnungen für Geflüchtete zur Verfügung stellten. Ziel dabei war, dass viele der Geflüchteten nach Statuswandel in den Wohnungen verbleiben konnten.
Wie? Format, Kooperation, Gremien und Tools	2015 wurde der Kooperationsvertrag zwischen der BSG und der Stadt Kempten (Allgäu) unterzeichnet. Zu den Aufgaben der BSG zählen: Akquirierung von bezahlbarem Wohnraum, Ausstattung der Wohneinheiten, Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen, Begleitung der Geflüchteten zu den Wohnungen, Information zur Nutzung der Wohnung, Mediation im Fall von Nachbarschaftsstreitigkeiten, Organisation von Umzügen etc. Die BSG fungiert dabei als Ansprechpartnerin für Ehrenamtliche und für Vermieterinnen und Vermieter.
In der Nachbarschaft, im Quartier, in der Stadt? Räumlicher Bezugsrahmen	Die Unterbringung der Geflüchteten erfolgte dezentral über das gesamte Kemptener Stadtgebiet verteilt.
Vorsicht vor? Stolpersteine und Konfliktpotentiale	Die dezentrale Unterbringung kann die soziale Unterstützung erschweren. Der Stadtteil Sankt Mang hingegen, in welchem sich der größte Teil der genossenschaftlichen Mietwohnungen der BSG-Allgäu befindet, war in den vergangenen 10 Jahren Soziale Stadt Gebiet. So kann auch über das Stadtteilbüro Unterstützung bei der Betreuung der Geflüchteten erfolgen (z. B. über Sprachkurse und –patinnen und -paten).
Mindestens nötig? Ressourcen, Gelingensbedingungen und Erfolgskriterien	Aufgrund bestehender Konkurrenzen zwischen Bedarfsgruppen müssen Vergabeentscheidungen möglichst transparent und nachvollziehbar sein. Eine Herausforderung beim Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen ist auch in Kempten der Zugang zu bezahlbaren Grundstücken (bislang keine Konzeptvergaben), die Preissteigerungen, die Vielzahl an Bauvorschriften sowie die Einbindung der Nachbarschaft.
Wie viel Zeit muss sein? Umsetzungszeitraum und Zeitbedarf	Die soziale Komponente steht bei der BSG im Mittelpunkt. Ein negativer Schufa-Bescheid ist kein Absagegrund, solange ehrlich damit umgegangen wird. Auch eine Ratenzahlung der Genossenschaftsanteile ist möglich. In Härtefällen unterstützen zwei Sozialarbeiterinnen und -arbeitern mit interkulturellen Kompetenzen die Betroffenen.
In der Stadt Kempten wurde in den vergangenen Jahren Wohnraum neu gebaut, allerdings häufig im Bereich von höherpreisigen Eigentumswohnungen. Der Wohnraumbedarf beim Zugang zu Wohnraum benachteiligter Bedarfsgruppen wird überwiegend durch das städtische Wohnungsunternehmen bzw. die Wohnungsgenossenschaften abgedeckt. Die Zahl der Vormerkungen bei der BSG stieg allein im letzten Jahr um 50%. Bei Wohnungsvergabe wird versucht, ausgeglichene soziale Strukturen in den Hausgemeinschaften zu erhalten und die Vielfalt der Gesellschaft über die Mitgliederstruktur abzubilden. Deshalb arbeitet die BSG-Allgäu gemäß ihrer genossenschaftlichen Philosophie an einer ausgewogenen Durchmischung der Quartiere bzw. Wohnanlagen mit frei finanzierten, öffentlich geförderten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen, ohne dass erkennbar ist, welche Wohnung, welcher Kategorie angehört. Um eine soziale Mischung zu erhalten, baut die Genossenschaft neu in allen Preissegmenten mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen und bemüht sich aktiv um alle Gruppen. Bei der Wohnungsvergabe „steht immer der Mensch im Mittelpunkt“: Die Auswahl wird durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Vermietungsabteilung in Abstimmung mit der Gebäudeverwaltung getroffen.	
Mehr erfahren? Ansprechpersonen, Links und Literatur	BSG Allgäu: https://www.bsg-allgaeu.de/ BSG Allgäu Hauszeitung Dezember 2017 mit einem Bericht über die Betreuung der in der Stadt Kempten untergebrachten Asylbewerber: https://www.bsg-allgaeu.de/hauszeitungen/ausgabe-032017/ Stadtteilbüro Sankt Mang: http://www.sanktmang.de

04	Der genossenschaftliche Auftrag im aktuellen gesellschaftlichen Kontext neu gedacht: Die Praxis der wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG
Was und warum? Anlass, Startpotential und Steuerungskonzept	Durch den Abschluss von Mietverträgen mit den Kommunen wird die Schaffung von Gemeinschaftsunterkünften auf ein Mindestmaß reduziert. Die dezentrale Unterbringung vermeidet eine Überlastung einzelner Stadtteile.
Wer mit wem? InitiatorInnen, SchlüsselAkteurinnen und Akteure und Stakeholder	In Kooperation mit dem Städteverband Schleswig-Holstein, mit Amtsdirektorinnen und -direktoren sowie Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern einiger Kommunen, dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten und der Investitionsbank Schleswig-Holstein entwickelte die wankendorfer einen Mustermietvertag.
Wie? Format, Kooperation, Gremien und Tools	Die wankendorfer stellt jede 10. freiwerdende Wohnung – auch in nachgefragten Gebieten – zur Verfügung. Die Belegung wird durch die Kommunen gesteuert.
In der Nachbarschaft, im Quartier, in der Stadt? Räumlicher Bezugsrahmen	Die rund 8.300 Bestandswohnungen sowie die rund 11.000 fremdverwaltete Wohnungen der wankendorfer verteilen sich auf vier Städte sowie acht Landkreise in Schleswig-Holstein. Die Wohnungen für Geflüchtete sind dispers in diesen Beständen verortet.
Vorsicht vor? Stolpersteine und Konfliktpotentiale	Ein offener und sensibler Austausch mit den Genossenschaftsmitgliedern über die Verwendung genossenschaftlichen Kapitals für die Wohnraumversorgung von Geflüchteten ist dringend notwendig.
Mindestens nötig? Ressourcen, Gelingensbedingungen und Erfolgskriterien	Dort wo Integrationsbemühungen durch die Kommune und die Wohnungswirtschaft spürbar sind, ist auch das zivilgesellschaftliche Engagement andauernd. Dolmetscher-innen und Dolmetscher unterstützen die Beschäftigten in den Stadtbüros der Genossenschaft und klären durch einen verbindlichen Besuch jeder neuen Mietpartei Fragen im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohnung.
Wie viel Zeit muss sein? Umsetzungszeitraum und Zeitbedarf	Die wankendorfer hat sich bereits Ende 2014 intensiv mit Strategien zur Unterbringung von Geflüchteten beschäftigt und konnte dabei auf langjährige Kooperationsverhältnisse mit den Kommunen aufbauen.
In einer ersten Phase wurden den Kommunen 2014/15 insgesamt 50 Wohnungen zur Unterbringung von anfangs 150 Geflüchteten angeboten. Dabei waren die Kommunen von der Zeichnung von Mitgliedsanteilen bzw. von Kautionszahlungen freigestellt, sie mussten lediglich einmal die Mitgliedschaft in der Genossenschaft erwerben. Für die Anmietung der Wohnungen wurde ein gewerblicher Mustermietvertrag entwickelt, um regulatorische Maßnahmen des herkömmlichen Mietrechts, die einer Umsetzung des Konzeptes entgegenstanden, auszuschließen. Dieser wird auch über die Landesgrenzen Schleswig-Holsteins hinaus eingesetzt und u. a. vom Verband Haus & Grund Deutschland seinen Mitgliedern angeboten. Drei Dolmetscherinnen und Dolmetscher unterstützen die Beschäftigten der sechs regionalen Stadtbüros sowie der zwei Vermietungsbüros und vermitteln im Konfliktfall vor Ort. Sobald den Geflüchteten der weitere Aufenthalt gestattet wurde, soll der gewerbliche Mietvertrag mit der Kommune für die gleiche oder eine andere Wohnung durch einen üblichen Mietvertrag mit der jeweiligen Person ersetzt werden. Heute stellt die wankendorfer in ihrem Einzugsgebiet 541 Wohnungen (ca. 6,5% des gesamten Eigenbestandes) zur Unterbringung von Asylwerberinnen und Asylbewerbern bereit. Davon sind 375 Wohnungen über die Kommunen vermietet und 166 Mietverhältnisse bestehen mit statusgewandelten Geflüchteten. 2014/15 wurden darüber hinaus an manchen Standorten (bspw. in Plön) leer gezogene Häuser, die eigentlich abgerissen werden sollten, durch gezielte Instandsetzungsmaßnahmen revitalisiert und für die Unterbringung Geflüchteter zur Verfügung gestellt. 2016 errichtete die wankendorfer Gemeinschaftsunterkünfte in Bad Bramstadt und Bad Segeberg. Die Gebäude werden von der Kommune angemietet und während der ersten 10-15 Jahre für die Unterbringung von Geflüchteten genutzt. In der Nachnutzungsphase wird der Umbau der Gebäude (bspw. in Altenwohnungen) durch die wankendorfer vorgenommen, die anschließend auch die Bewirtschaftung übernimmt.	
Mehr erfahren? Ansprechpersonen, Links und Literatur	Homepage: https://www.wankendorfer.de/willkommen.html Wohnraum nach dem Kieler Modell in Bad Segeberg: https://www.wankendorfer.de/die-wankendorfer/aktuelles/aktuelles-ausfuehrlich/in-bad-segeberg-entsteht-wohnraum-des-kieler-modells.html und Bad Bramstedt: https://www.wankendorfer.de/die-wankendorfer/aktuelles/aktuelles-ausfuehrlich/auch-in-bad-bramstedt-entsteht-wohnraum-des-kieler-modells.html

05	Vormerk- und Belegungsrichtlinien als transparentes Vergabeverfahren für belegungsgebundene Wohnungen in Stuttgart
Was und warum? Anlass, Startpotential und Steuerungskonzept	Rund zwei Drittel des Bestandes der kommunalen SWSG unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung der Kommune. Mit den Vormerk- und Belegungsrichtlinien, die im Jahr 2003 beschlossen wurden, wurde ein transparentes und faires Vergabeverfahren etabliert.
Wer mit wem? InitiatorInnen, SchlüsselAkteurinnen und Akteure und Stakeholder	Die kommunale SWSG ist die größte institutionelle Anbieterin am Stuttgarter Wohnungsmarkt. Neben einigen kleineren Genossenschaften gibt es vorrangig Privateigentümerinnen und -eigentümer mit wenigen Wohnungen. Auf Stadtteilebene tauscht sich die SWSG mit anderen institutionellen Wohnraumanbietern, die größere Bestände in räumlicher Nähe haben, zu Themen der Quartiersentwicklung und des Bestandsmanagements aus. Auch eine Zusammenarbeit mit sozialen Trägerorganisationen erfolgt an unterschiedlichen Stellen.
Wie? Format, Kooperation, Gremien und Tools	Das Amt für Liegenschaften und Wohnen führt eine Vormerkdatei, aus der sie den Anbietenden Wohnungssuchende vorschlägt. Die Voraussetzungen zur Registrierung – ein Punktesystem, nach dem die Interessierten ausgewählt werden sowie das „Matching" mit den Wohnungen – sind in den Vormerk- und Belegungsrichtlinien dargelegt.
In der Nachbarschaft, im Quartier, in der Stadt? Räumlicher Bezugsrahmen	In jedem Stuttgarter Bezirk befinden sich Wohnanlagen der SWSG. Eine räumliche Konzen-tration der Bestände gibt es jedoch beispielsweise in Hallschlag (ca. 10% des Gesamtbestandes der SWSG).
Vorsicht vor? Stolpersteine und Konfliktpotentiale	Die Diskrepanz zwischen der subjektiv wahrgenommenen und der objektiv ermittelten Dringlichkeit führt zu Konflikten zwischen unterschiedlichen Bedarfsgruppen. Um keine Ressentiments zwischen den Gruppen zu schüren, gibt es keine Sonderförderungen oder spezielle Kontingente. Jede Person muss denselben Weg über die Vormerkdatei gehen.
Mindestens nötig? Ressourcen, Gelingensbedingungen und Erfolgskriterien	Neben objektiven Dringlichkeitskriterien und transparenten Verfahren spielt auch das Sozialmanagement der SWSG eine wichtige Rolle. Die Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter leisten einen wertvollen Beitrag für ein konfliktarmes Zusammenleben in attraktiven Nachbarschaften.
Wie viel Zeit muss sein? Umsetzungszeitraum und Zeitbedarf	2016 gab es 3.965 Vormerkungen wohnungssuchender Haushalte (6,7% Flüchtlinge) und 832 Wohnungsvermittlungen (3% an Flüchtlinge). Für 1-Personen-Haushalte betrug die Wartezeit durchschnittlich 18,5 Monate, für 4+-Personen-Haushalte 16,5 Monate.
Die SWSG als einziges kommunales Wohnungsunternehmen in Stuttgart ist im Besitz der Hälfte der insgesamt ca. 14.000 Wohnungen mit Belegungsbindung. Die Belegungsbindung resultiert aus der Gewährung von Fördermitteln und der Vergabe von Baugrundstücken im Erbbaurecht durch die Kommune. Um eine solche Wohnung zu erhalten, ist ein Eintrag in der Vormerkdatei des Amtes für Liegenschaften und Wohnen erforderlich. Eine der zentralen Voraussetzungen dafür ist ein 3-jähriger Aufenthalt in Stuttgart. Diese Frist gilt jedoch nicht für Wohnungssuchende, die der Kommune zur Wohnungsversorgung zugewiesen worden sind, wenn die übrigen Voraussetzungen für eine Vormerkung erfüllt sind. Wird eine belegungsgebundene Wohnung der SWSG frei, meldet sie dies dem Amt für Liegenschaften und Wohnen und übermittelt gleichzeitig alle relevanten Informationen zur Wohnung wie Größe, Ausstattung etc. Über dieselbe digitale Schnittstelle schlägt das Amt dann in der Regel fünf Haushalte vor. Dabei werden die Wohnbedarfe (Größe, Barrierearmut etc.) und auch individuelle Wünsche der Wohnungssuchenden (Stadtteil, Ausstattung etc.) berücksichtigt. Die Mieterauswahl erfolgt nach einem detaillierten Punktesystem, das die im Vormerkverfahren festgelegte Dringlichkeit sowie die Wartezeit berücksichtigt. Durch dieses transparente Verfahren ist die Entscheidung für alle Bewerberinnen und Bewerber nachvollziehbar.	
Mehr erfahren? Ansprechpersonen, Links und Literatur	Vormerk- und Belegungsrichtlinien des Amts für Liegenschaften und Wohnen: https://www.stuttgart.de/item/show/170038/1/publ/9227 Jahresbericht Wohnungswesen 2016: https://www.domino1.stuttgart.de/web/ksd/KSDRedSystem.nsf/0/E36B673DBB-AF3508C125810D005D9EC2/$File/26B051BB28228771C12580CF0039A040.pdf Bündnis für Wohnen: https://www.stuttgart.de/item/show/603928/1

06	Neue Herausforderungen im Kontext von Zuwanderung erfordern Diversitymanagement und neue Kooperationen: Die Unternehmensstrategie der GWC Cottbus
Was und warum? Anlass, Startpotential und Steuerungskonzept	Der überwiegende Anteil der Cottbuser Asyl- und Bleibeberechtigten wohnt in Mietobjekten des kommunalen Wohnungsunternehmens GWC. Dieses ermöglicht in enger Kooperation mit der Kommune Geflüchteten den dezentralen Übergang in den regulären Wohnungsmarkt.
Wer mit wem? InitiatorInnen, SchlüsselAkteurinnen und Akteure und Stakeholder	Die GWC Cottbus ist eine kommunale Gesellschaft mit rund 17.300 Wohnungen, die ca. 1/3 der Bevölkerung in Cottbus mit Wohnraum versorgt. In den 19 Großwohnanlagen mit je ca. 300 Wohneinheiten leben primär Menschen aus unteren und mittleren Einkommensgruppen. Der Erfolg bei der Integration Geflüchteter in den Nachbarschaften basiert auf guter Zusammenarbeit und regelmäßigem Austausch mit der Kommune, der Ausländerbehörde, der Polizei, dem Stadtteilmanagement, sozialen und kirchlichen Trägern, dem Sicherheitspersonal und den Mieterinnen- und Mieterverwaltungen vor Ort.
Wie? Format, Kooperation, Gremien und Tools	Zentral ist eine von der Kommune etablierte Steuerungsrunde zur Wohnraumversorgung Geflüchteter, in die die GWC eigebunden ist. Im Unternehmen fand in den letzten Jahren ein organisationsbezogener Wandel statt, der alle Beschäftigten auf Abteilungsebene mit den Herausforderungen interkultureller Kommunikation vertraut machte. Das Unternehmen benannte einen „Geflüchteten-beauftragten" und verstärkte angesichts der lokalen politischen Lage sowohl das Sicherheitspersonal als auch das Sozialmanagement in Beständen mit hohem Anteil sozial Benachteiligter zur Begleitung nachbarschaftlichen Miteinanders, v. a. aber zur Unterstützung von Menschen mit Miet¬schulden.
In der Nachbarschaft, im Quartier, in der Stadt? Räumlicher Bezugsrahmen	Die dezentrale Unterbringung erfolgt auf allen Ebenen – kleinräumig in den Hausgruppen, den Wohnanlagen sowie im Stadtteil. Wo genau Bewerberinnen und Bewerber um Wohnraum Mietverträge erhalten, entscheiden die Bestands-betreuerinnen und -Betreuer vor Ort.
Vorsicht vor? Stolpersteine und Konfliktpotentiale	Sprachbarrieren und Analphabetismus stellen Herausforderungen dar. Eine der wichtigen Voraussetzung für gute Nachbarschaft ist für das Unternehmen die Übersetzung der Hausordnung, mit der notwendige Informationen für das Zusammenleben in Deutschland gegeben werden. Der übersetzte Text ist dabei nur ein Baustein der Begleitung vor Ort.
Mindestens nötig? Ressourcen, Gelingensbedingungen und Erfolgskriterien	Integration wird unterstützt durch die verständliche Vermittlung und Beachtung von für alle geltenden Regelwerken. Sie erfordert aber v. a. niedrigschwellige Begegnungsmöglichkeiten, die von Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GWC gefördert werden.
Wie viel Zeit muss sein? Umsetzungszeitraum und Zeitbedarf	Der Mehrbedarf an Vermittlung vor allem zu Beginn des Miet¬verhältnisses zur Überwindung sprachlicher und kultureller Differenzen erfordert zusätzliche zeitliche Ressourcen und soziale Kompetenzen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Bearbeitung von etwaigen Nachbarschaftskonflikten erfolgt rasch, um Vorurteile abzubauen und Kulturalisierung von Konflikten zu vermeiden.
Der Wohnungsmarkt in Cottbus ist weiterhin relativ entspannt und es existieren genügend Flächenreserven für den erfolgenden Neubau kommunaler Bestände. Die GWC besitzt ca. ein Drittel des Cottbusser Wohnungsbestands, der knapp 4% Leerstand hat. Knapp 6% des Bestands waren 2018 an Familien mit Fluchtbiografie vermietet. Der Geflüchtetenbeauftragte der GWC wird von der Ausländerbehörde rechtzeitig informiert zur Zahl der Personen, die in den nächsten Wochen einen anerkannten Aufenthaltsstatus erhalten werden. Dies ermöglicht in ca. 80% der Fälle einen direkten Übergang von der Erstaufnahme in eine eigene Wohnung. Der Geflüchtetenbeauftragte ist Mitglied der kommunalen „Arbeitsgruppe Flüchtlinge", der die Leitungskräfte der Ausländerbehörde, des AsylBewerberinnen und Bewerberheims sowie Vertreterinnen und Vertreter anderer im Handlungsfeld relevanter Einrichtungen angehören. Er verfügt über weitgehenden Handlungsfreiraum hinsichtlich seiner Arbeitsschwerpunkte. Der interne Austausch zum Alltag in den Quartieren der GWC basiert auf wöchentlichen Berichten der Pförtnerinnen und Pförtnern in den 19 Großwohnanlagen. Grundlage für Konzepte und Belegungsmanagement bildet u. a. der Dialog mit der Zivilgesellschaft, der seit März 2018 monatlich im Rahmen von BürgerInnenversammlungen in unterschiedlichen Stadtteilen stattfindet. Die GWC berichtet, dass ihr Diversitätsmanagement zuwanderungsbedingte Mehraufwände in der Bewirtschaftung der Bestände vermeide.	
Mehr erfahren? Ansprechpersonen, Links und Literatur	Website der GWC Cottbus GmbH : https://www.gwc-cottbus.de/ Bürgerdialoge in Cottbus zum Thema Wohnen: https://www.cottbus.de/aktuelles/dialoge/index.html BBU-Verbands-Nachrichten 10/2016: https://bbu.de/sites/default/files/publications/2uu1r8d1as4i66hjDo_10-16%20mit%20Spezial%20Integration-web.pdf

07 Die Genossenschaft als Türöffner für Geflüchtete – Konzept des Lübecker Bauvereins e.G.

Was und warum? Anlass, Startpotential und Steuerungskonzept	Der Lübecker Bauverein sieht sich in der Verantwortung, maßgeblich zu der Versorgung Geflüchteter mit Wohnraum in Lübeck beizutragen.
Wer mit wem? InitiatorInnen, Akteure und Stakeholder	Der Bauverein hat mehrere Kooperationsabkommen, z. B. mit der Gemeindediakonie Lübeck, der Hansestadt Lübeck und der Investitionsbank Schleswig-Holstein.
Wie? Format, Kooperation, Gremien und Tools	Im Rahmen des Konzepts „Probewohnen" mietet die Gemeindediakonie Genossenschaftswohnungen des Lübecker Bauvereins an und vergibt diese an Geflüchtete. Ein Kooperationsvertrag mit der Hansestadt Lübeck und der Investitionsbank des Landes ermöglicht die Übertragung von Belegungs- und Mietpreisbindungen. Hierdurch soll einer befürchteten Konzentration sozial benachteiligter Gruppen vorgebeugt werden.
In der Nachbarschaft, im Quartier, in der Stadt? Räumlicher Bezugsrahmen	Der räumliche Fokus des Bauvereins ist die Hansestadt Lübeck. Die Genossenschaft legt in ihrer Arbeit auch einen deutlichen Fokus auf die Quartiersentwicklung, wie etwa am Standort St. Jürgen.
Vorsicht vor? Stolpersteine und Konfliktpotentiale	Aufgrund der Rechtsform als Genossenschaft kann der Bauverein in der Belegung weniger frei agieren als andere Wohnungsanbietende. Die Genossenschaft befindet sich daher in einem gewissen Spagat zwischen der Wahrung der Mitgliederinteressen/Gleichbehandlungsrundsatz und dem Ziel, Geflüchtete mit Wohnraum zu versorgen.
Mindestens nötig? Ressourcen, Gelingensbedingungen und Erfolgskriterien	Wichtig ist es, bei entsprechenden Weichenstellungen durch gezielte Informationen, Fortbildungen und z. B. Klausurtagungen der Sorge vor Konflikten vorzubeugen und damit auch die Sachbearbeitenden und Hauswarte mitzunehmen. Die stärkere Einbindung Geflüchteter erscheint insbesondere in größeren Genossenschaften leichter möglich.
Wie viel Zeit muss sein? Umsetzungszeitraum und Zeitbedarf	Der Kooperationsvertrag mit der Stadt und Investitionsbank wurde am 8. Januar 2003 für das Pilotquartier unterzeichnet. Aufgrund des Erfolges hat der Bauverein 2006 einen weiteren Vertrag mit den Kooperationspartnerinnen und -partnern abgeschlossen, der sich auf seinen gesamten Bestand bezieht.

Im Rahmen des Konzepts „Probewohnen" mietet die Diakonie Genossenschaftsbestände, um dort Flüchtlinge unterzubringen. Dies ermöglicht eine wenig bürokratische Vergabe z. B. auch an Personen ohne Wohnberechtigungsschein. Nach einem Jahr Mietzeit übernehmen die Geflüchteten den Mietvertrag und werden in diesem Zuge zu voll haftungsfähigen Genossenschaftsmitgliedern. Bislang wurden alle Probemietverträge erfolgreich in „normale" Mietverträge umgewandelt. Bis Herbst 2018 konnten in den Beständen des Bauvereines (dieser umfasst rund 5.600 Wohnungen, davon die Hälfte Sozialwohnungsbestand) ca. 250 Geflüchtete untergebracht werden. Der Bauverein verpflichtet sich darüber hinaus zu der Errichtung sozialer Einrichtungen in Höhe von mindestens 40% der Gesamtinvestitionskosten, der Einrichtung eines qualifizierten Beratungs-, Konflikt- und Umzugsmanagements sowie weiterer sozialer Maßnahmen in St. Jürgen.

Mehr erfahren? Ansprechpersonen, Links und Literatur	Homepage: https://www.luebecker-bauverein.de/startseite.html Kooperationsvertrag: https://www.ib sh.de/fileadmin/user_upload/downloads/Immobilien/Informationen/Bsp._Kooperationsvertrag.pdf

08	Mehr Wohnungen für Flüchtlinge in Bremen: Kooperationen der Freien Hansestadt Bremen
Was und warum? Anlass, Startpotential und Steuerungskonzept	Ziel des Projekts ist die gezielte Unterstützung Geflüchteter bei der Wohnungssuche, die damit sowohl zur Entlastung von Übergangswohneinrichtungen, als auch zur Vermeidung von Notunterkünften beiträgt.
Wer mit wem? InitiatorInnen, SchlüsselAkteurinnen und Akteure und Stakeholder	Das Projekt basiert auf einer trägerübergreifenden Kooperation zwischen der Freien Hansestadt Bremen, der AWO Bremen sowie der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen.
Wie? Format, Kooperation, Gremien und Tools	Zentrale Bausteine sind die monatliche Bereitstellung von ‚bezahlbaren' Wohnungen durch die GEWOBA, deren gezielte Vermittlung an Geflüchtete sowie die soziale Begleitung der Beteiligten auch nach Vertragsabschluss.
In der Nachbarschaft, im Quartier, in der Stadt? Räumlicher Bezugsrahmen	Aufgrund der dispersen Verteilung des Wohnungsbestands der GEWOBA liegt der räumliche Fokus des Projekts auf der Gesamtstadt. Ziel ist es Geflüchtete möglichst desegregiert unterzubringen.
Vorsicht vor? Stolpersteine und Konfliktpotentiale	Das Projekt ist langfristig angelegt und bedarf einer entsprechend kontinuierlichen Unterlegung mit städtischen Ressourcen.
Mindestens nötig? Ressourcen, Gelingensbedingungen und Erfolgskriterien	Für die erfolgreiche Umsetzung sind umfangreiche Ressourcen in Form von Wohnraum sowie Personal (Wohnraumvermittlung und Koordination) notwendig. Zentrales Erfolgskriterium und innovatives Element zugleich ist die Beratung und Begleitung von Geflüchteten und Vermieterinnen und Vermieter über den Vertragsabschluss hinaus. Weitere entscheidende Gelingensbedingungen sind effektive Kooperationsstrukturen zwischen den beteiligten Trägern sowie die zentrale Projektkoordination der Wohlfahrtsverbände durch die AWO.
Wie viel Zeit muss sein? Umsetzungszeitraum und Zeitbedarf	Das Projekt existiert seit 2012 und wurde sukzessive aufgestockt. Die Koordination zwischen den Partnerinnen und Partnern sowie das Schaffen von Akzeptanz auch auf dem privaten Wohnungsmarkt ist zeitaufwändig und wird auch aktuell weiterverfolgt.
Zur Verbesserung der Lebenssituation Geflüchteter und der Förderung ihrer Integration unterstützt das trägerübergreifende Projekt „Mehr Wohnungen für Flüchtlinge in Bremen" AsylBewerberinnen und Bewerber und Geflüchtete sowohl bei der Suche als auch beim anschließenden Bezug von eigenem Wohnraum. Ende 2018 lebten noch rund 3.700 Geflüchtete in Übergangswohnheimen. Die GEWOBA sowie ein weiteres Wohnungsunternehmen, das in der Zwischenzeit für das Projekt gewonnen werden konnte, haben sich verpflichtet, dem Projekt monatlich rund 30 Wohnungen zur Unterbringung Geflüchteter zur Verfügung zu stellen. Die AWO Bremen beschäftigt sogenannte Wohnraumvermittlerinnen und –vermittler, die nicht nur die Vergabe der Wohnungen an die passenden Interessierten koordinieren, sondern diese auch bis zu einem halben Jahr nach Einzug beraten und sie beim Aufbau von Netzwerken im jeweiligen Stadtteil unterstützen – bei besonderem Bedarf auch durch den zusätzlichen Einsatz sogenannter Sprachvermittlerinnen und -vermittler. Um auch privaten Vermieterinnen und Vermietern die Vermietung an Geflüchtete zu erleichtern, bietet das Projekt Haus- und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern eine zeitunabhängige Nachbetreuung im Falle von Fragen oder evtl. aufgetretenen Schwierigkeiten an.	
Mehr erfahren? Ansprechpersonen, Links und Literatur	Homepage: https://www.service.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen128.c.314094.de

09	Kontaktstelle Wohnen in Leipzig - von der Ehrenamtsinitiative im Kontext von Leerstand zur professionellen Vermittlungsagentur in einem angespannten Wohnungsmarkt
Was und warum? Anlass, Startpotential und Steuerungskonzept	Da die Kapazitäten der Gemeinschaftsunterkünfte in Leipzig für die steigende Anzahl an Geflüchteten nicht ausreichten, wurde Anfang 2015 nach Möglichkeiten zur dezentralen Unterbringung gesucht. Zwei ehrenamtliche Initiativen nahmen sich des Themas an und vermittelten privaten Wohnraum an Geflüchtete.
Wer mit wem? InitiatorInnen, SchlüsselAkteurinnen und Akteure und Stakeholder	Träger der Kontaktstelle ist der Verein Zusammen e. V., der anfangs auf rein ehren-amtlicher Arbeit basierte. Mithilfe einer Förderung durch die Kommune konnten im Frühjahr 2016 hauptamtliche Stellen geschaffen werden.
Wie? Format, Kooperation, Gremien und Tools	Die Kontaktstelle Wohnen unterstützt Geflüchtete dabei eine eigene Wohnung zu finden, kommuniziert mit Vermieterinnen und Vermieter, begleitet zu Wohnungsbe-sichtigungen und -übergaben und unterstützt bei Anträgen zur Mietkostenübernahme. Darüber hinaus bietet sie Sprechstunden für Geflüchtete und Migrantinnen und Migranten und orga-nisiert Workshops.
In der Nachbarschaft, im Quartier, in der Stadt? Räumlicher Bezugsrahmen	In den ersten Jahren beschränkte sich die Arbeit der Kontaktstelle auf die Stadt Leipzig. Seit 2017 vermittelt sie auch Wohnungen im Landkreis Leipzig an Perso-nen, die bereit sind, ins Umland zu ziehen.
Vorsicht vor? Stolpersteine und Konfliktpotentiale	Seit Beginn der Arbeit der Kontaktstelle Wohnen hat sich die Situation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt stark verändert: Es gibt kaum mehr günstige Wohnun-gen, die Konkurrenzen zwischen verschiedenen Bedarfsgruppen steigen und rassisti-sche Diskriminierung nimmt zu.
Mindestens nötig? Ressourcen, Gelingensbedingungen und Erfolgskriterien	Zu Beginn der Arbeit der Kontaktstelle haben viele Wohnraumanbietende bereitwil-lig an Geflüchtete vermietet. Jedoch fühlte sich niemand für etwaige Schwierigkeiten zuständig, die in den Mietverhältnissen auftraten. Deshalb begleitet die Kontaktstel-le Wohnen heute die Geflüchteten und Vermieterinnen und Vermieter auch über den Umzug hinaus.
Wie viel Zeit muss sein? Umsetzungszeitraum und Zeitbedarf	Die Wohnraumsuche erfordert aktuell je nach Wohnungsgröße ca. 3-12 Monate. Die Begleitung im Mietverhältnis kann bei Bedarf 12 Monate oder länger geleistet wer-den.
Die Arbeit der Kontaktstelle hat sich in den letzten drei Jahren stark gewandelt: Aufgrund des hohen Leer-stands und dem starken ehrenamtlichen Engagement verzeichnete die Kontaktstelle Wohnen 2015 rasch erste Erfolge bei der Vermittlung von Geflüchteten in privaten Wohnraum. Bald schon war die riesige Nachfrage nicht mehr allein durch Ehrenamtliche zu bewältigen und die Initiative wurde 2016 dank einer Förderung der Kommune professionalisiert. Der Bedarf an Wohnraum für Geflüchtete stieg stetig, weshalb die Kontaktstelle Wohnen ihre Ressourcen primär auf die Wohnraumvermittlung konzentrierte und keine Begleitung über den Vertragsabschluss hinaus gewährleisten konnte. Die zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes wurde 2017 deutlich spürbar und führte sowohl bei den Ehrenamtlichen als auch bei den Geflüchteten zu Verdruss. Heute widmet sich die Kontaktstelle Wohnen neben der Wohnungssuche dem Wiederaufbau von Vertrauen, das durch Vorurteile und Negativerfahrungen von Vermieterinnen und Vermieter in Einzelfällen in Mitleiden-schaft gezogen wurde. Die Kontaktstelle hat seit Mitte 2016 über 800 Personen dabei unterstützt, in eine ei-gene Wohnung zu ziehen (Stand September 2018) und seit 2017 knapp 1.300 Personen in den Sprechstunden beraten. Dennoch sind aktuell nach wie vor ca. 1.500 Menschen als wohnungssuchend bei der Kontaktstelle gespeichert.	
Mehr erfahren? Ansprechpersonen, Links und Literatur	Kontaktstelle Wohnen: https://www.kontaktstelle-wohnen.de/de/index.html Jahresbericht 2017 – Kontaktstelle Wohnen, Zusammen e. V.: https://www.betterplace.org/de/projects/49777-unterstutze-selbstbestimmtes-wohnen-fur-gefluchtete/news/171629#ppp-sticky-anchor

10 Grandhotel Cosmopolis – Wohnraum für Geflüchtete und Kunst unter einem Dach	
Was und warum? Anlass, Startpotential und Steuerungskonzept	Das Grandhotel Cosmopolis in Augsburg, Gewinner des Städtebaupreises 2016, bietet Wohnraum für Asylsuchende, Übernachtungsmöglichkeiten für Reisende, Ateliers für Künstler sowie Räumlichkeiten für Tagungsreisende. Der kosmopolitische Grundgedanke setzt ein Zeichen gegen Ab- und Ausgrenzung. Ziel ist es, einen Begegnungsort für kulturellen Austausch zu schaffen.
Wer mit wem? InitiatorInnen, SchlüsselAkteurinnen und Akteure und Stakeholder	Eigentümerin des Gebäudes ist die Diakonie Augsburg. Durch sie fand die Vorfinanzierung des Umbaus statt. Außerdem übernimmt die Diakonie die Beratung der Asylsuchenden im Haus. Mieterin des Teilbereichs des Grandhotels, der für die Asylsuchenden bereitsteht, ist die Mittelbehörde der Regierung von Schwaben. Die restliche Fläche – hierzu gehören Hotel, Ateliers und Gastronomie – wird von dem gemeinnützigen Verein Grandhotel Cosmopolis e. V. angemietet. Zwar sind die MieterInnen unter einem Dach, agieren jedoch finanziell unabhängig voneinander.
Wie? Format, Kooperation, Gremien und Tools	Modellhaft ist die Mischnutzung, welche auf verschiedenen Ebenen gesellschaftliche Teilhabe fördern soll. Neben der reinen Unterbringung der Menschen, bietet das Grandhotel diverse Orte der Begegnung, beispielsweise durch ein Café und zwei Gartenanlagen. Die für die Nutzbarkeitsmachung des Gebäudes anfallenden Kosten wurden durch die Mittelbehörde getragen.
In der Nachbarschaft, im Quartier, in der Stadt? Räumlicher Bezugsrahmen	Das aus den 1960er Jahren stammende Paul-Gerhardt-Haus liegt im Augsburger Domviertel, im Springergässchen 5. Die Nähe zur Innenstadt bietet nicht nur eine günstige infrastrukturelle Anbindung für die AsylBewerberinnen und Bewerber, sondern erleichtert auch sonstigen Interessierten den Weg zum Grandhotel.
Vorsicht vor? Stolpersteine und Konfliktpotentiale	Der Verein erhielt bis 2016 projektbezogene Förderungen von diversen Stiftungen. Durch den erhöhten Aufwand der Projektakquise wird das Grandhotel seitdem aus Eigenressourcen weitergeführt. Einnahmen werden durch das Hotel, eine Café-Bar und die Gastronomie generiert. Es ist bundesweit das einzige vergleichbare Projekt, das sich über einen so langen Zeitraum erhalten hat. Aufgrund seiner schwierigen finanziellen Situation ist die Existenz das Grandhotel jedoch nicht langfristig gesichert. Aus Sicht beteiligter Expertinnen und Experten verweist das Projekt auch auf die wichtige Erfahrung, dass das Mischen von Wohnformen und sozialen Gruppen auch Hierarchien und Trennungen reproduzieren kann.
Mindestens nötig? Ressourcen, Gelingensbedingungen und Erfolgskriterien	Erfolgskriterium ist der Mut zur Zusammenarbeit und die ‚Risikobereitschaft' verschiedenster Akteurinnen und Akteure. Wichtig waren neben der Vorerfahrung mit Gebäudezwischennutzungen auch positive Pressestimmen, finanzielle Unterstützung durch die Bevölkerung und „kurze Wege" in der städtischen Verwaltung. Entscheidendes Element ist die Einbeziehung von Kunst und Kultur. Sie ermöglichte die Umformung des Gebäudes von einer ‚Asylunterkunft' zu einem ‚Grandhotel'.
Wie viel Zeit muss sein? Umsetzungszeitraum und Zeitbedarf	Der Verein wurde 2012 durch die Hoteliers gegründet. Die Zwischennutzung der Immobilie, für die der Umbau ca. 1,5 Jahre dauerte, wurde auf zehn Jahre angelegt.
Als in den Jahren 2011/2012 Kulturschaffende und Asylsuchende Raum zum Wohnen und Leben in Augsburg benötigten, entstand die „soziale Skulptur" des Grandhotel Cosmopolis. Der Leerstand des ehemaligen Pflege- und Altenheims des diakonischen Werks ermöglichte dieses Projekt mit Laborcharakter. Die sieben Stockwer-ke sind so unterteilt, dass keine Nutzungsgruppe isoliert untergebracht ist. Durch das Miteinander vor Ort kann geübt werden, wie die Gesellschaft von morgen aussehen könnte: offen, dialogbereit und unabhängig von kulturellen, sozialen und religiösen Milieus.	
Mehr erfahren? Ansprechpersonen, Links und Literatur	Konzept: https://grandhotel-cosmopolis.org/wp-content/uploads/2014/06/GHC_3sprKonzept_A4_view.pdf Aktuelles: https://grandhotel-cosmopolis.org/de/2018/11/11/wie-kam-das-grandhotel-in-existenznot/

11 Planerladen e. V. als Diskursmacher und „Wachhund“ der Dortmunder Anti-Diskriminierungspolitik	
Was und warum? Anlass, Startpotential und Steuerungskonzept	Anlass der Aktivitäten des Planerladens war die Wahrnehmung von Zugangsbarrieren für Migrantinnen und Migranten auf dem Wohnungsmarkt (v. a. Ausländer-Quote für den belegungsgebundenen Wohnungsbestand in der Nordstadt). Ein aktueller Schwerpunkt ist die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung Zugewanderter aus Rumänien und Bulgarien.
Wer mit wem? InitiatorInnen, SchlüsselAkteurinnen und Akteure und Stakeholder	Für die vom Planerladen initiierten Diskurse mit wohnungspolitischen Stakeholdern ist der Mieterverein Dortmund ein wichtiger Bündnispartner. Durch lokale Formate wird ein enger Schulterschluss mit der Bevölkerung der Dortmunder Nordstadt ermöglicht. Aktivitäten sind eingebettet in ein quartiersübergreifend agierendes kommunales Netzwerk („Masterplan Migration/Integration“).
Wie? Format, Kooperation, Gremien und Tools	Aus der Kooperation mit dem Mieterverein ist u. a. ein Siegel für eine „Herkunftsunabhängige Gleichbehandlung bei Vermietung“ entwickelt worden. Wichtiges lokales Format sind die seit den neunziger Jahren initiierten Nachbarschaftsforen. Um die Wohnungssuche für Neuzugezogene zu erleichtern, wurde in Abstimmung mit dem Sozialamt und dem Jobcenter der sechs-sprachige Wegweiser WOHINDO veröffentlicht
In der Nachbarschaft, im Quartier, in der Stadt? Räumlicher Bezugsrahmen	Der räumliche Fokus liegt auf der Dortmunder Nordstadt. Der Verein setzt das Thema aber auch in der Gesamtstadt bis hin zur Bundesebene auf die Agenda, z. B. durch entsprechende Workshops oder paired- ethnic-Testingstudien auf dem Wohnungsmarkt.
Vorsicht vor? Stolpersteine und Konfliktpotentiale	Für das Aufrechterhalten des Diskurses braucht es einen ‚langen Atem‘, v. a. da der Planerladen durch seine kritische Position vor Ort nicht immer auf Rückhalt stößt.
Mindestens nötig? Ressourcen, Gelingensbedingungen und Erfolgskriterien	Wichtiges Erfolgskriterium ist die finanzielle Förderung durch die Landesebene, die hilft, eine relative Unabhängigkeit gegenüber städtischen Akteurinnen und Akteure zu wahren. Prozessunterstützend war die Mobilisierung von Zivilgesellschaft und Bewohnerinnen und Bewohnern insbesondere mit Migrationshintergrund in der Nordstadt wie auch die eigene interkulturelle Öffnung.
Wie viel Zeit muss sein? Umsetzungszeitraum und Zeitbedarf	Der Planerladen setzt sich seit den 1980er Jahren im Bereich Anti-Diskriminierungspolitik ein. Seine Aktivitäten können als Daueraufgabe verstanden werden.
Zur Verbesserung der Wohnsituation Geflüchteter und Migrantinnen und Migranten sowie deren Integration setzt sich der Planerladen e. V. seit 1982 insbesondere in der Dortmunder Nordstadt ein. Als zivilgesellschaftlicher Akteur mit enger personeller Verknüpfung zur Forschung ist der Planerladen (z. B. im Rahmen verschiedener transdisziplinär zusammengesetzter Workshops oder auch initiierter Testingstudien) Impulsgeber für wohnungs-politische Diskurse auf Bundesebene. Lokale Interventionen, wie beispielsweise die Kampagne „Blickwechsel“, rücken den Fokus von den „Neuzugewanderten als Problemursache“ auf strukturelle Rahmenbedingungen und in-stitutionelle Akteurinnen und Akteure. Das gesamtstädtisch angelegte Projekt „Dortmund all-inclusive“ ist ein-gebettet in die *nordwärts*-Strategie der Stadt Dortmund, bei der es um die Harmonisierung der Lebensbedingun-gen in der Gesamtstadt und die sozial-räumliche Entwicklung und Potenzialstärkung der Quartiere im Dortmun-der Norden geht.	
Mehr erfahren? Ansprechpersonen, Links und Literatur	Homepage Planerladen: http://www.planerladen.de/ Broschüre: http://www.planerladen.de/uploads/media/WOHINDO-Wegweiser.pdf Homepage WOHINDO: www.wohindo.de Siegel „Herkunftsunabhängige Gleichbehandlung bei Vermietung“ von Wohnraum: http://www.integrationsprojekt.net/uploads/media/Siegel_Herkunftsunabhaengige_Vermietung_2011_Projektdoku.pdf Masterplan Migration/Integration: https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/internationales/miado/masterplan-integration/index.html

12	Neue Intermediäre zur Förderung sozialräumlicher Integration von Geflüchteten: Das Dortmunder Integrationsnetzwerk „lokal willkommen“
Was und warum? Anlass, Startpotential und Steuerungskonzept	Seit 2015 wurden dezentrale Integrationsbüros („lokal willkommen“) geschaffen. Die ersten Büros sind bewusst in Stadtbezirken entstanden, die weniger durch Migration geprägt sind und kaum integrationsrelevante Infrastrukturen vorweisen. In den Büros werden, neben Hilfs- und Beratungsleistungen (nicht nur) für Geflüchtete, auch Informationen für die Aufnahmegesellschaft sowie Konfliktvermittlung angeboten. Lokale Akteurinnen und Akteure der Integrationsarbeit werden identifiziert und koordiniert.
Wer mit wem? InitiatorInnen, SchlüsselAkteurinnen und Akteure und Stakeholder	Die „lokal willkommen“-Büros des Integrationsnetzwerkes sind mit mindestens einer städtischen und einer SozialarbeiterIn der freien Wohlfahrtspflege oder eines weiteren Kooperationspartners besetzt. Die Stadt Dortmund stellt somit zusammen mit den Kooperationspartnern die personellen Ressourcen. Räumlichkeiten werden von Wohnungsunternehmen angemietet. Angebote der zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteure und Vereine bilden den Kern der Vernetzungsarbeit.
Wie? Format, Kooperation, Gremien und Tools	Neben offenen Sprechstunden und einzelfallbezogener Hilfe wird aufsuchende Sozialarbeit in Form von Hausbesuchen geleistet bzw. Unterstützung vermittelt. Auf diese Weise wird ein Erstkontakt hergestellt und die individuellen Integrationsbedarfe z. B. zu Sprache, sozialen Kontakte, Wohnumfeld, Freizeitinteressen erhoben. Netzwerke mit lokalen Akteurinnen und Akteure der Flüchtlingshilfe werden geknüpft und Bedarfslücken geschlossen.
In der Nachbarschaft, im Quartier, in der Stadt? Räumlicher Bezugsrahmen	Beratung und Vernetzung ist an die Nachbarschaft adressiert. Die Standorte der Büros sind sichtbar im Stadtraum und richten sich explizit auch an die Aufnahmegesellschaft.
Vorsicht vor? Stolpersteine und Konfliktpotentiale	Das gesellschaftliche Klima bezüglich der Zuwanderung Geflüchteter in Dortmund hat sich gewandelt. Dies zeigt sich im Rückgang zivilgesellschaftlichen Engagements sowie privater Wohnungsangebote. Die Fokussierung der Hilfsangebote auf die Gruppe der Geflüchteten wird vereinzelt als ungerechte Bevorteilung gesehen. Kosten für den Aufbau und Betrieb dieser dezentralen Struktur sind vergleichsweise hoch.
Mindestens nötig? Ressourcen, Gelingensbedingungen und Erfolgskriterien	Für den Aufbau und Betrieb des Integrationsnetzwerks sind lokale Initiativen und ehrenamtliches Engagement unabdingbar. Eine ausreichende Ressourcenausstattung sowie zentral gelegene, leicht zugängliche Räumlichkeiten sind elementar. Die behörden- und amtsübergreifende Kooperation ist ebenso ein zentrales Erfolgskriterium.
Wie viel Zeit muss sein? Umsetzungszeitraum und Zeitbedarf	In den letzten drei Jahren wurden die Strukturen ausgebaut und perspektivisch sollen alle Stadtbezirke abgedeckt werden. Derzeit sind insgesamt fünf Standorte in Betrieb. In Hinblick auf die Abnahme des Zuzugs Geflüchteter verschiebt sich die Thematik der Beratungsanfragen hin zu alltagspraktischen Fragen, wie bspw. dem Führerscheinerwerb, der Steuerklärung u.Ä.
Nach dem Auszug aus den Gemeinschaftsunterkünften entfallen viele Beratungsleistungen und Integrationsange-bote ersatzlos. Das Integrationsnetzwerk „lokal willkommen“ setzt hier an und unterstützt die Geflüchteten nach dem Bezug einer eigenen Wohnung bei der Integration im Quartier. In dezentralen Integrationsbüros, die allen im Stadtteil lebenden Menschen offenstehen, bietet das Integrationsnetzwerk einzelfallbezogene Unterstützungsleis-tungen und informiert über integrative Angebote. Durch aufsuchende Sozialarbeit sollen Probleme im Versor-gungssystem und infrastrukturelle Defizite erkannt und beseitigt werden. Über die Vernetzung der lokal tätigen Akteurinnen und Akteure werden zudem vorhandene Ressourcen gebündelt, Synergien erzeugt und Lücken im Angebot identifiziert und geschlossen. Dabei fokussiert sich die Arbeit zunächst auf die Stadtbezirke, die in der jüngeren Vergangenheit wenig durch migrantischen Zuzug geprägt wurden und entsprechend geringere integrati-onsrelevante Erfahrungen und Infrastrukturen vorweisen. Perspektivisch sollen jedoch alle Stadtbezirke mit Integ-rationsbüros versorgt.	
Mehr erfahren? Ansprechpersonen, Links und Literatur	Homepage: https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/familie_und_soziales/fluechtlinge_in_dortmund/lokal_willkommen/

Impressum

Die Verwendung einer Sprache frei von Diskriminierung einzelner Geschlechter ist dem vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. ein wichtiges Anliegen.
Der vhw präferiert hierfür die Verwendung weiblicher und männlicher Schreibweisen sowie neutraler Ausdrucksformen.

Herausgeber:
vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
Fritschestraße 27/28
10585 Berlin

Auftragnehmer:
ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH
Dr. Heike Hanhörster (Gesamtprojektleitung) und Dr. Isabel Ramos Lobato;
unter Mitarbeit von Simon Liebig

UrbanPlus
Dr. Christiane Droste (Teilprojektleitung) und Carina Diesenreiter

Wissenschaftliche Begleitung:
Dr. Anna Becker, vhw e. V.

Gestaltung / Druck:
Druckerei Franz Paffenholz GmbH, Bornheim

ISBN: 978-3-87941-802-2

Berlin, im Februar 2020

FSC www.fsc.org MIX Papier aus verantwortungsvollen Quellen FSC® C051149

klimaneutral gedruckt www.klima-druck.de ID-Nr. 1982237 bvdm.