

### Inklusion und Exklusion Zugewanderter auf dem Mietwohnungsmarkt: Zur Rolle institutioneller Wohnungsanbieter

Hanhörster, Heike

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Hanhörster, H. (2019). Inklusion und Exklusion Zugewanderter auf dem Mietwohnungsmarkt: Zur Rolle institutioneller Wohnungsanbieter. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 32(1), 45-49. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-62188-8>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

#### Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>


Heike Hanhörster

# Inklusion und Exklusion Zugewanderter auf dem Mietwohnungsmarkt: Zur Rolle institutioneller Wohnungsanbieter

*Ein Schwerpunkt der Stadtentwicklungspolitik und Wohnungswirtschaft europäischer Länder liegt auf der langfristigen Stabilisierung urbaner Quartiere. In Deutschland investieren in diesem Sinne viele Wohnungsunternehmen durch gezieltes Belegungsmanagement in die Stärkung kleinräumiger Wohnnachbarschaften. Im Rahmen einer Politik der „sensiblen“ Belegung werden den Sachbearbeitenden vieler Wohnungsunternehmen in Deutschland entsprechende Entscheidungsspielräume eingeräumt. Welche (un-)intendierten Wirkungen haben aber selektierende Belegungsstrategien auf die Zugangschancen von Personen mit Migrationshintergrund insbesondere in jenen Wohngebieten, die außerhalb der zumeist von Benachteiligung geprägten Zuwanderungsviertel liegen?*

## Dr. Heike Hanhörster

Dipl.-Ing. Raumplanung, seit 2008 wissenschaftliche Mitarbeiterin im ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung. Forschungsschwerpunkte: Sozialräumliche Ungleichheit, Integration und Segregation auf dem Wohnungsmarkt, soziale Interaktionen und Netzwerke

 heike.hanhoerster@ils-forschung.de

## Schlüsselwörter:

Wohnungsmarkt – Segregation – Belegung – Diskriminierung – Ausländer – Migration – Integration – Sozialraum – Nachbarschaft

## Mechanismen der Segregation: Strukturelle Barrieren auf dem Wohnungsmarkt

*„Unsere Absicht war es lediglich, Sie davor zu schützen, dass Sie von der übrigen Hausgemeinschaft und Nachbarn abgelehnt und diskriminiert werden.“ (Begründung einer Wohnungsgesellschaft zur Ablehnung eines türkischen Mieters in einer deutsch geprägten Wohnumgebung)*

Eine aktuelle Studie belegt die Zunahme sozialer Segregation in deutschen Städten seit dem Jahr 2002 und macht deutlich, dass unterschiedliche soziale Gruppen „zunehmend seltener Tür an Tür“ wohnen (vgl. Helbig u. Jähnen 2018: I). Diese Entmischungstendenzen betreffen sowohl prosperierende Großstädte wie auch schrumpfende Städte (vgl. Difu 2015). Jene Quartiere, die in besonderem Maße von Einkommensarmut gekennzeichnet sind, sind in der Regel auch von einem hohen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund geprägt. Gerade ressourcenschwächere Neuzugewanderte finden ihre erste Wohnung auf dem regulären Wohnungsmarkt zumeist in den preisgünstigen und von Migration besonders geprägten Quartieren.

Verschiedene empirische Studien im In- und Ausland belegen, dass der Zuzug und Verbleib von Personen mit Migrationshintergrund in segregierte Gebiete nicht nur Ausdruck entsprechender Wohnpräferenzen oder ökonomischer Restriktionen seitens der Zugewanderten ist, sondern auch bedingt durch erschwerten oder verwehrten Zugang zu sozio-ökonomisch privilegierteren und von Migration weniger stark geprägten Quartieren (vgl. für Frankreich: Sala Pala 2013; für Niederlande: Doff 2010; für Deutschland: Dill u. Jirjahn 2014; Hanhörster 2014). Es gibt jedoch ein deutliches Defizit an Studien, die die Mechanismen auf der Angebotsseite thematisieren, welche zu dieser (Ungleich-)Verteilung der Bevölkerung beitragen. Hier setzt der vorliegende Beitrag an.<sup>1</sup>

Der deutsche Wohnungsmarkt ist traditionell durch einen hohen Anteil von Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand geprägt, dies trifft auf bundesdeutsche Großstädte in besonderem Maße zu. Die Zusammensetzung der institutionellen Anbietenden im Mietwohnungsbau unterscheidet sich regional sehr stark und umfasst im Wesentlichen drei große Gruppen: privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Institutionelle Anbietende machen bundesweit insgesamt nur 34 % des Mietwohnungsbestands bzw. 19 % des Gesamtwoh-

nungsbestands aus (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014). Dies ist zurückzuführen auf den auch europaweit besonders hohen Anteil an EinzeleigentümerInnen am Mietwohnungsmarkt (44 %, zuzüglich 22 % im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften; vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014). Kommunale Bestände, deren Bedeutung für die soziale Wohnraumversorgung bundesweit aktuell wieder zunimmt, nehmen dabei rund 10 % des Gesamtmietwohnungsbestands ein (vgl. Deutscher Bundestag 2017).

Der soziale Wohnungsbau, der den Zugang zu Mietwohnungen für sozial- und einkommensschwache Haushalte stärken soll, schmilzt seit Jahren drastisch. So nahm der Bestand belegungsgebundener Sozialwohnungen in Deutschland von 2006 bis 2016 um fast 40 % ab und sank von 2,07 Mio. auf 1,24 Mio. Wohnungen (vgl. BAG Wohnungslosenhilfe 2017). Der Engpass an (bezahlbarem) Wohnraum wird dabei besonders sichtbar und verschärft sich in jenen Städten prosperierender Regionen, die in besonderem Maße von einem Zuzug aus dem In- und Ausland gekennzeichnet sind.<sup>2</sup> Kommunen und Wohnungsunternehmen werden damit bei der Wohnraumversorgung vor große Herausforderungen gestellt.

Der Wohnungsmarkt und seine Verteilungsmechanismen stellen zentrale Stellschrauben für das Ankommen in der Gesellschaft und das Gelingen sozialräumlicher Integration dar. Sie haben zum einen Einfluss auf die quantitative Versorgung Zugewanderter mit Wohnraum und zum anderen, durch die innerstädtische Verteilung der Wohnungsbestände und die jeweiligen Belegungsstrategien, auch Einfluss auf die Zusammensetzung von Nachbarschaften und damit das kleinräumige Zusammenleben unterschiedlicher sozialer und ethnischer Gruppen. Ressourcenschwächere Gruppen, unter ihnen vielfach Personen mit Fluchthintergrund, sind von der eingeschränkten Verfügbarkeit von erschwinglichem Wohnraum und von der Steuerung durch selektive Belegungspolitik besonders betroffen (vgl. Aring et al. 2016).

Das Allgemeine Gesetz zur Gleichbehandlung, kurz AGG, bildet seit seinem Inkrafttreten im Jahr 2006 den gesetzlichen Rahmen für die Sicherung gleicher Zugangschancen zum Wohnraum. Über die unterschiedlichen Wohnungsbestände hinweg ist ein diskriminierungsfreier Zugang zum Wohnraum sicherzustellen. Diskriminierung bezeichnet hierbei den Ausschluss von Personen aufgrund ihrer (zugeschriebenen) Gruppenzugehörigkeit, z. B. aufgrund ihres Migrationshintergrundes (vgl. Gestring et al. 2006: 70 f.). Jedoch finden sich in der Gesetzgebung einige „Schlupflöcher“ für diskriminierende Vergabepraktiken, so z. B. mit der Aussage in Paragraph 19, Absatz 3, dass der Diskriminierungsschutz nicht berücksichtigt werden muss, wenn Wohnungsanbieter die „*Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen*“ bezwecken. Des Weiteren ist Diskriminierung nur schwer nachzuweisen, da diese zumeist verdeckt stattfindet (vgl. ADS 2015: 5).

Fallbeispiele von Diskriminierung werden von der Wohnungswirtschaft vielfach als Einzelfälle oder Ausnahmen deklariert. Neben der Dokumentation von Beschwerdefällen haben sich als Erfassungsmethode insbesondere in den USA zunehmend sogenannte `Testings` etabliert (vgl. Planerladen 2014). Im Rahmen dieses Verfahrens bewerben sich zwei Testende, die sich in einem oder mehreren Merkmalen unter-

scheiden, aber ansonsten weitgehend merkmalsgleich sind, um eine Wohnung. Entsprechende Verfahren können systematische Ungleichbehandlung in der Wohnungsvergabe nachweisen (vgl. Planerladen 2009). Eine aktuelle Meta-Analyse belegt auf Grundlage einer Auswertung von 71 Studien in der EU, den USA und Kanada die Signifikanz von Diskriminierung über diverse Länderkontexte hinweg (vgl. Auspurg et al. 2018). Auf Grundlage eines durchgeführten Telefon- und Face-to-face-Testings belegt eine Studie der Antidiskriminierungsstelle in Deutschland deutliche Diskriminierung im Wohnbereich aufgrund (zugeschriebener) Migrationsgeschichte und Religionszugehörigkeit (vgl. ADS 2015). Dies betrifft auch ressourcenstarke Zugewanderte mit höherem Einkommen.

## Forschungsfragen und Untersuchungsdesign

Nur wenige Studien in Deutschland beleuchten bislang die inneren Routinen der Wohnungsvergabe und Belegungssteuerung (vgl. Barwick u. Blokland 2014; Gestring et al. 2006). In diesem Artikel wird der Blick auf die Rolle und den Einflussraum der Sachbearbeitenden als potenzielle „Gatekeeper“ (Torwächter) des Wohnungsmarktes gerichtet. Als „Gatekeeper“ werden dabei Personen bezeichnet, die aufgrund ihrer beruflichen Position die Zugänglichkeit zu bestimmten Marktsegmenten reglementieren (vgl. Planerladen 2014: 13).

Zentrale Forschungsfrage ist, wie lokale Belegungsstrategien in Deutschland die Zugänge Zugewanderter zum Mietwohnungsmarkt und die räumliche Segregation beeinflussen. Im Mittelpunkt stehen die Handlungspraktiken der Sachbearbeitenden von Wohnungsunternehmen. Untersucht wird, welche sozialen oder ethnischen Kategorien die Alltagspraktiken bei der Belegung strukturieren.

Grundlage der explorativen Analyse bilden insgesamt rund 20 Interviews mit Vertretungen verschiedener Wohnungsunternehmen, Wohnungsämter, Antidiskriminierungsbüros, Mietervereine, Forschungseinrichtungen und freier Träger in den Jahren 2012 bis 2015.<sup>3</sup> Die Interviews fanden vorwiegend, aber nicht ausschließlich, in Großstädten mit entspanntem Wohnungsmarkt und hohem Anteil Zugewanderter statt. Ergänzend wurden wichtige Hinweise durch die Teilnahme an verschiedenen Fachveranstaltungen gewonnen, so z. B. an den Expertenworkshops des Planerladens in den Jahren 2003, 2005 und 2013 (vgl. u. a. Planerladen 2014) und dem internationalen Fachdialog Fair mieten – Fair wohnen im Dezember 2018.<sup>4</sup> Darüber hinaus werden im Rahmen eines aktuell laufenden Projekts weitere Interviews mit unterschiedlichen Wohnungsanbietenden in den angespannten Wohnungsmarktregionen Berlin, Hamburg und Düsseldorf durchgeführt.<sup>5</sup>

Im Forschungsverlauf wurden vier Bereiche identifiziert, die die Belegungspraxis in Deutschland charakterisieren.

## Entscheidungsspielraum von „Gatekeepern“: Informelle Quoten

Verschiedene Studien und befragte ExpertInnen weisen darauf hin, dass Zugewanderte am Wohnungsmarkt weiterhin strukturell benachteiligt werden (vgl. Droste et al. 2017; ADS 2015). Dabei ist der öffentlich geförderte Wohnungsbestand nicht

per se diskriminierungsfrei – dies auch vor dem Hintergrund, dass Kommunen nur für einen Teil der Bestände ein wohnungsgenaues Belegungs- bzw. Besetzungsrecht ausüben. Empirische Belege der Diskriminierung stehen jedoch im Widerspruch zur Selbstwahrnehmung und Außendarstellung der Wohnungswirtschaft. Laut Aussagen von Geschäftsführenden und Verbandsvertretenden der Wohnungswirtschaft gehören entsprechende Exklusionsstrategien der Vergangenheit an: „Die Quote gibt es nicht!“ (vgl. auch: Planerladen 2014).

Aussagen aus Interviews mit Sachbearbeitenden weisen jedoch auf einen deutlichen Handlungsspielraum hin, den sie bei der Belegung des Mietwohnungsbestands wahrnehmen. Insbesondere die als stabil wahrgenommenen, von der deutschen Mittelschicht bewohnten Quartiere bzw. kleinräumigen Wohnnachbarschaften sollen vor dem weiteren Einzug von möglicherweise destabilisierend wirkender Mietsuchender geschützt werden. Personen mit Migrationshintergrund haben hingegen insbesondere in jenen Wohnbereichen guten Zugang, die ohnehin von Benachteiligung geprägt sind: „in jedem Vermietungsbezirk (...) gibt es absolut gut funktionierende (...) Hausgemeinschaften und da müssen wir absolut vorsichtig sein. Und jeder Bezirk hat irgendwo ein Haus wo wir sagen: ‚Komm, Augen zu, durch, egal, (...) da wohnen schon – weiß ich nicht – fünf Familien mit Migrationshintergrund, da stört auch die sechste nicht.‘“

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“. Übertragen auf den Wohnungsmarkt ist diese Diskrepanz zwischen wohnungspolitischen Leitlinien und den Selektionsstrategien, die individuell von vielen Sachbearbeitenden angewendet werden, auch deutlich wahrzunehmen. Barwick und Blokland (2014: 233) verweisen in diesem Zusammenhang auf den schwierigen Balanceakt der Wohnungswirtschaft: Einerseits kann der flexible Rahmen eine maßgeschneiderte und sensible Belegung ermöglichen, andererseits bietet er auch Raum für Zuschreibungen und Diskriminierung entlang von Wertvorstellungen der jeweiligen Sachbearbeitenden.

### **The “deserving” and the “undeserving”: Kategorienbildung und Bewertung der Klientel**

Wie aber entscheiden Sachbearbeitende, welche Mietsuchende den Bestand destabilisieren könnten und damit von den als besonders „schützenswert“ erachteten Beständen ferngehalten werden sollten?

Ein zentrales Kriterium der Selektion ist die Passgenauigkeit in bestehende Mietgemeinschaften: „Ich will wissen, wie die wohnen, ob die da reinpassen, (...) dass die sich so verhalten, dass nicht die deutschen Mieter sofort am nächsten Tag bei mir

auf der Matte stehen und mich fragen: ‚Wen hast du uns denn da reingesetzt?‘“ Konsequenz einer entsprechenden Selektion ist die Verstärkung ethnischer Segregation. Deutlich wird, dass auch innerhalb der Personengruppe mit Migrationshintergrund differenziert wird: „Und die ... aus Westeuropa, die fügen sich auch in eine Hausgemeinschaft ein – am Anfang ein bisschen spanisch laut, aber ratzfatz haben die sich eingelebt, (...) aber ... wenn jetzt natürlich auffällige fremde Kulturen kommen, die alles strubbelig machen, dann wird natürlich jeder irgendwo Vorbehalte haben.“

Die äußerlich sichtbare Differenz und fehlende Passgenauigkeit („matching“) wird auch in verschiedenen anderen Studien aus dem europäischen Ausland als Ablehnungsfaktor beschrieben (vgl. Tomlins 1997: 181). Deutlich wird, 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 Steuerung der Belegungszusammensetzung erfolgt. Entsprechende Hinweise auf diskriminierende Praktiken sind in den geführten Interviews eher der Regelfall als die Ausnahme.

### **Hintergründe und Rationalitäten der Selektion: Effizienzwunsch**

Die Exklusion von MigrantInnen aus bestimmten Beständen ist dem Ziel ökonomischer Effizienz des Unternehmens und dem Streben nach Effizienz der eigenen Arbeit geschuldet. Viele Sachbearbeitende sind entsprechend darum bemüht, kleinräumige Nachbarschaften zu schaffen, in denen eine geringe Konflikanfälligkeit und damit auch eine geringe Fluktuation erwartet werden kann: „Wenn ich da jetzt an jemanden vermiete, dann kommt Tante Bemmi sofort raus (...). Also der Ärger ist schon vorprogrammiert. Jeder neue Mietvertrag kann (...) ein Rechtsvorfall werden oder eine Beschwerde werden, die dann wieder mit Arbeit verbunden ist. Und es ist ja auch so, dass der Mensch ein bequemes Wesen ist und, ähm, wenn ich die Falschen aussuche, ist der Stress nachher umso höher.“

Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt ist also nicht zwangsläufig Ausdruck rassistischer Einstellungen, sondern dem Bedürfnis geschuldet, die Arbeitsroutinen zu vereinfachen: „the social actors do not need to be racist to discriminate“ (Sala Pala 2013: 180). Dies wird auch deutlich durch Forschungen aus Frankreich, die belegen, dass manche Sachbearbeitende mit Migrationshintergrund die eigen-ethnische Gruppe benachteiligen. Maßgebliches Ziel Ihrer Selektion ist die Reduzierung erwarteter Konflikte und damit die Vereinfachung der eigenen Arbeitsabläufe (vgl. Rosen 2014).

### **„Transparenz“ der Entscheidungsfindung: Diskriminierung schwer zu enttarnen**

Ein Ergebnis der durch Sachbearbeitende beeinflussten Belegungsentscheidung ist eine geringe Transparenz für die Wohnungssuchenden: „Ich darf ja keinem sagen: ‚Nein, dich will ich nicht.‘ Ich muss mir irgendwas einfallen lassen, warum der da nicht hin [darf] – (...) ich darf keinen diskriminieren (...) das ist auch immer ein bisschen so Gefühl und Geschick des einzelnen

Vermieters. (Mhm.) Also: Wie kann ich mit jemandem reden? Was verträgt er an Ehrlichkeit? Wie kann ich das vielleicht doch anders umschreiben?“ Entsprechend schwierig ist es auch, Formen von Diskriminierung aufzudecken. Verschiedene AutorInnen bezeichnen diese Form der freundlichen Ablehnung als „discrimination with a smile“ (Yigit et al. 2010).

Aufgrund des hohen Handlungsspielraums der Sachbearbeitenden sind Transparenz der getroffenen Entscheidung und die Einführung von Monitoringverfahren nach Aussagen verschiedener ExpertInnen von besonderer Bedeutung (vgl. Münch 2014: 339).

## Zusammenfassung und Ausblick

In dem Beitrag wurde die Rolle der Sachbearbeitenden von Wohnungsanbietenden als „Gatekeeper“ des Wohnungsmarktes mit Blick auf die Wohnraumversorgung von MigrantInnen diskutiert.

Deutlich wird die Kluft zwischen empirischen Belegen der Diskriminierung und der Selbstwahrnehmung/Außen- darstellung von Wohnungsunternehmen. Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt ist in Deutschland – anders als z. B. in europäischen Nachbarländern wie England oder den Niederlanden – noch ein deutliches Tabuthema. Im Rahmen des Belegungsmanagements werden den Sachbearbeitenden von Wohnungsunternehmen in Deutschland zumeist deutliche Handlungsspielräume gewährt. Mietsuchende werden durch Sachbearbeitende als „Gatekeeper“ entsprechend ihrer vermeintlichen „Tauglichkeit“ für bestimmte Bestände klassifiziert. Hintergrund dieser Kategorienbildung ist ein Effizienzgedanke mit Blick auf eine möglichst konfliktfreie und langfristige Vermietung, der die Wohnraumvergabe unterschiedlicher Wohnungsanbietender sowohl im sozialen wie auch freifinanzierten Wohnungsbestand prägt. Resultat der Belegungs- politik mit dem Ziel der Sicherung „stabiler“ Nachbarschaften ist der willkürlich verengte Zugang insbesondere zu privilegierten (und zumeist deutsch geprägten) Wohnbereichen und damit eine Verstärkung ethnischer Segregation. Es ist zu erwarten, dass sich entsprechende Praktiken der Selektion und Diskriminierung deutlich leichter in umkämpften Wohnungsmärkten realisieren lassen (vgl. Planerladen 2014; ADS 2015). Entsprechende Differenzierungen nach unterschiedlichen institutionellen Wohnungsanbietenden und der Rolle lokaler Governance ist Gegenstand der weiteren Forschung der Autorin.

Der Blick in die Belegungspraxis in den Niederlanden zeigt, dass eine größere Transparenz in der Vergabe von Wohnraum

der Diskriminierung entgegen wirken kann. Die kritische Auseinandersetzung mit der Diskriminierungsanfälligkeit des Wohnungsmarktes hat in den Niederlanden schon in den neunziger Jahre zu einer Wende im Vergabesystem geführt (vgl. Kullberg u. Kulu-Glasgow 2009: 54). Das aktuelle Vergabesystem bietet dort deutlich weniger Spielraum für Selektionspraktiken seitens der Wohnungsgesellschaften. Damit einher gehen jedoch auch eingeschränkte Möglichkeiten der kleinräumigen Nachbarschaftsbildung durch gezielte Belegungsstrategien (Kromhout u. van Ham 2012: 386).

Die Chancengleichheit von MigrantInnen auf dem Wohnungsmarkt bleibt in Deutschland eine zentrale Herausforderung der Zukunft. Der offensive Umgang mit bestehender struktureller Diskriminierung ist gerade mit Blick auf die weitere Unterbringung von Neuzuwandernden/Geflüchteten auf dem regulären Wohnungsmarkt von zentraler Bedeutung. Ein Abbau bestehender Barrieren kann Zugewanderten auch außerhalb der von Benachteiligung geprägten Quartiere Zugänge zum Wohnungsmarkt eröffnen. Die Einführung anonymisierter Bewerbungsverfahren bei größeren Wohnungsunternehmen, interkulturelle Schulungen wie auch die Sensibilisierung von MaklerInnen und Einzeleigentümlern sind wichtige Schritte. Leitlinien, Verhaltenskodizes und Kooperationsverträge zwischen Wohnungspolitik und Kommunen können diesen Prozess wirksam unterstützen.

- 1 Der Artikel ist eine überarbeitete und aktualisierte Fassung des folgenden Beitrags: Hanhörster, H. (2016): Belegungsmanagement auf dem Mietwohnungsmarkt. Sachbearbeiter als „Gatekeeper“? In: RaumPlanung, 183, 1, 32-36.
- 2 Hinzu kommen Haushaltsverkleinerungen, welche ebenfalls die Nachfrage nach Wohnraum erhöhen (Aring et al. 2016).
- 3 Die Forschung wurde durchgeführt mit finanzieller Unterstützung der NRW.Bank. Hierfür dankt die Autorin sehr herzlich. Der Dank geht darüber hinaus an das OTB an der TU Delft, das die Autorin im Herbst 2014 als Gastwissenschaftlerin aufgenommen hat. Im Rahmen eines zweimonatigen Forschungsaufenthalts in den Niederlanden hat die Autorin rund 30 Interviews mit Vertretern aus Wohnungswirtschaft und Forschung geführt.
- 4 Vgl. <https://www.youtube.com/watch?v=JKecJ9EVPNA>
- 5 Auftraggeber des Forschungsprojekts „Wohnraumversorgung und sozialräumliche Integration von Migrantinnen und Migranten – Belegungspolitiken institutioneller Wohnungsanbieter“ ist der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., vgl. [https://www.ils-forschung.de/index.php?lang=de&s=forschungsprojekt\\_e\\_details&sub=&id=220](https://www.ils-forschung.de/index.php?lang=de&s=forschungsprojekt_e_details&sub=&id=220)

## Literatur

- (ADS) Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2015): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen. Berlin.
- 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. Abrufbar unter: [https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/presse/2016-0823\\_plaedoyer\\_wohnungspolitik.pdf](https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/presse/2016-0823_plaedoyer_wohnungspolitik.pdf)
- 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*, 1–20. <https://doi.org/10.1080/1369183X.2018.1489223>
- 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.
- (BAG Wohnungslosenhilfe) Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (2017): 860.000 Menschen in 2016 ohne Wohnung. Prognose: 1,2 Millionen Wohnungslose bis 2018. Pressemitteilung vom 14.11.2017. Berlin. Abrufbar unter: [http://www.bagw.de/media/doc/PRM\\_2017\\_11\\_14\\_Pressemappe.pdf](http://www.bagw.de/media/doc/PRM_2017_11_14_Pressemappe.pdf)
- Deutscher Bundestag (2017): Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektive. Drucksache 18/11403, 18. Wahlperiode (08.03.2017).
- (Difu) Deutsches Institut für Urbanistik(Hrsg.) (2015): Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier: Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf. Berlin. Abrufbar unter: [https://www.mhkbw.nrw/stadtentwicklung/\\_pdf\\_container/Endbericht-Nutzungsmischung\\_2015-10-16.pdf](https://www.mhkbw.nrw/stadtentwicklung/_pdf_container/Endbericht-Nutzungsmischung_2015-10-16.pdf)
- Dill, Verena; Jirjahn, Uwe (2014): Ethnic residential segregation and immigrant's perceptions of discrimination in West Germany. In: *Urban Studies*, 51, 16, 3330–3347.
- Doff, Wenda (2010): Puzzling neighbourhood effects. Spatial selection, ethnic concentration and neighbourhood impacts. Delft.
- Droste, Christiane; Knorr-Siedow, Thomas; Dobrusskin, Janina; Domann, Valentin (2017): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt: Interventionsmöglichkeiten in Berlin. Gutachten im Auftrag der LADS, SenJustVA. Berlin.
- Gestring, Nobert; Janssen, Andrea; Polat, Ayca (2006): Prozesse der Ausgrenzung und Integration. Türkische Migranten der zweiten Generation. Wiesbaden.
- Hanhörster, Heike (2014): Türkeistämmige Eigentümer in Migrantenvierteln. Soziale und räumliche Mobilität der zweiten Generation. Heidelberg/Berlin.
- Helbig, Marcel; Jähnen, Stefanie (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten, Discussion Paper P 2018–001; Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung. <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/2018/p18-001.pdf#page=1&zoom=auto,-158,842> (letzter Zugriff am 06.01.2019).
- Iceland, John (2014): Residential Segregation. A Transatlantic Analysis. Washington DC.
- Kromhout, Stephen; van Ham, Maarten (2012): Social Housing: Allocation, in: Smith, Susan J.; Elsinga, Marja; Fox O'Mahony, Lorna; Eng, Ong Seow; Wachter, Susan; Hamnett, Chris (Hrsg.): *International Encyclopedia of Housing and Home*, Vol 6. Oxford. S. 384–388.
- Kullberg, Jeanet; Kulu-Glasgow, Isik (2009): Building Inclusion. Housing and Integration of Ethnic Minorities in the Netherlands. Den Haag.
- Laan Bouma-Doff, Wenda van der (2007): Involuntary Isolation: Ethnic Preferences and Residential Segregation. In: *Journal of Urban Affairs*, 29, 3 S. 289–309.
- Lipsky, Michael (1980): *Street-Level Bureaucracy. Dilemmas of the Individual in Public Services*. New York.
- Münch, Sybille (2014): Das „Mantra der Mischung“: Die Problematisierung von ethnischer Segregation in Deutschland und den Niederlanden. In: Gans, Paul (Hrsg.): *Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration*. Hannover. = *Forschungsberichte der ARL 3*, S. 327–343.
- Planerladen (Hrsg.) (2009): Ungleichbehandlung von Migranten auf dem Mietwohnungsmarkt. Ergebnisse eines telefonischen „Paired Ethnic Testing“ bei regionalen Immobilienanzeigen. Dortmund.
- Planerladen (Hrsg.) (2014): Freiwillige Selbstverpflichtungen in der Wohnungswirtschaft im Sinne des Nationalen Integrationsplans. Experten-Workshop 2013. Eine Dokumentation. Dortmund.
- Rosen, Eva (2014): Rigging the Rules of the Game: How Landlords Geographically Sort Low-Income renters. In: *City and Community*, 13, 4, S. 310–340.
- Sala Pala, Valérie (2013): Discriminations ethniques. Les politiques du logement social en France et en Grande-Bretagne. Rennes.
- Schmickler, Barbara (2015): Wohnen als Ware. <https://www.tagesschau.de/inland/sozialerwohnungsbau-101.html>, (letzter Zugriff am 06.01.2019).
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014): Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungsbestand. Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Hannover.
- Tomlins, Richard (1997): Officer discretion and minority ethnic housing provision. In: *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 12, 2, S. 179–197.
- Yigit, Nuran; Andrades Vazquez, Eva Maria; Yazar, Serdar (2010): Versteckte Diskriminierung beweisen! TESTING als Instrument der Antidiskriminierungsarbeit. <https://heimatkunde.boell.de/2010/04/01/versteckte-diskriminierung-beweisen-testing-als-instrument-der-antidiskriminierungsarbeit> (letzter Zugriff am 06.01.2019).