

## Fachpolitischer Impuls zur Jahreskampagne 2018

### Menschen mit Migrationshintergrund auf dem Wohnungsmarkt: Herausforderungen und Handlungsbedarfe

Eva Welskop-Deffaa  
Vorstand Sozial- und Fachpolitik

Postfach 4 20, 79004 Freiburg  
Karlstraße 40, 79104 Freiburg  
Telefon-Zentrale 0761 200-0

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Dr. Elke Tießler-Marenda  
Telefon-Durchwahl 0761 200-371  
elke.tiessler-marenda@caritas.de

Astrid Schaffert  
Telefon-Durchwahl 0761 200 449  
astrid.schaffert@caritas.de

[www.caritas.de](http://www.caritas.de)

Datum 15.10.2018

„Jeder Mensch braucht ein Zuhause“ – unter dieser Überschrift thematisiert die Jahreskampagne 2018 des Deutschen Caritasverbandes Wohnungsengpässe, die gerade für Menschen mit niedrigem Einkommen dazu führen, dass das Menschenrecht auf Wohnen in Gefahr gerät.<sup>1</sup>

Menschen mit Migrationshintergrund oder ausländisch klingendem Namen zählen zu den Personen, für die es schwieriger ist, geeigneten Wohnraum zu finden. Menschen mit Migrationshintergrund leben statistisch gesehen seltener in selbstgenutztem Wohneigentum. Sie haben weniger Wohnfläche je Person zur Verfügung und zahlen dafür eine höhere Bruttokaltmiete pro Quadratmeter als Menschen ohne Migrationshintergrund.<sup>2</sup> Sie leben ca. doppelt so oft in Häusern mit mehr als 12 Wohnungen<sup>3</sup>, was auf ein eher verdichtetes Wohnumfeld deutet. Auch haben sie öfter eine Mietbelastung oberhalb der Grenze von 30 Prozent des Einkommens,<sup>4</sup> was bedeutet, dass geringere finanzielle Spielräume bleiben, um die allgemeinen Lebenshaltungskosten zu decken.

---

<sup>1</sup> Zum Start der Kampagne im Januar 2018 legte der DCV „Sozialpolitische Positionen: Jeder Mensch braucht ein Zuhause“ vor, die über die Kampagnenhomepage „Zuhause-fuer-jeden“ abzurufen sind. Ergänzend vertieft dieses Papier die Situation von Migranten und Migrantinnen auf dem Wohnungsmarkt. Zum Menschenrecht auf Wohnen vgl. Artikel 11 Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte vom 19. Dezember 1966; BGBl II 1976, S. 428; Teil II Art. 31 Europäische Sozialcharta (revidiert) vom 3. Mai 1996, Sammlung Europäischer Verträge - Nr. 163 (Von Deutschland gezeichnet, aber noch nicht ratifiziert); s. auch die Studie des DCV „Menschenrecht auf Wohnen“, vorgestellt zum Kampagnenstart [www.zuhause-fuer-jeden.de](http://www.zuhause-fuer-jeden.de)

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 009 vom 10.01.2017, Deutliche Unterschiede in der Wohnsituation von Menschen mit und ohne Migrationshintergrund, <https://www.destatis.de/DE>

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt (Hg.), Statistisches Jahrbuch 2017, S. 162

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt (Hg.), Statistisches Jahrbuch 2017, S. 163

Menschen mit Migrationshintergrund sind keine homogene Gruppe und sind deshalb auch nicht alle vom Mangel an bezahlbarem Wohnraum betroffen; das vorliegende Papier beleuchtet die Fakten und Handlungsbedarfe.

## **I. Lebenslagen von Menschen mit Migrationshintergrund und Zugänge zum Wohnungsmarkt**

### ***Leben in der Großstadt und sozialräumliche Segregation***

Knappheit an bezahlbarem Wohnraum gibt es nicht nur in größeren Städten, aber dort überproportional. Besonders in den Städten steigen die Mieten und Immobilienpreise seit Jahren.<sup>5</sup> Gleichzeitig leben Menschen mit Migrationshintergrund deutlich häufiger in Städten. In Orten mit unter 20.000 Einwohnern liegt ihr Anteil an der Bevölkerung unter dem Bundesmittelwert von gut 22 Prozent. In Städten ab 100.000 haben hingegen rund 30 Prozent der Bewohner(innen) einen Migrationshintergrund.<sup>6</sup> Menschen mit Migrationshintergrund sind schon aus diesem Grund von der Unterversorgung mit bezahlbarem Wohnraum durchschnittlich stärker betroffen.

Räumliche Segregation in den Städten hat es immer gegeben, denn bevorzugte Wohnlagen zeichnen sich durch höhere Wohnkosten aus. Mietwohnungsbau im unteren Preissegment findet sich v.a. in verdichteten Gebieten und weniger attraktiven Lagen.

Die sozialräumliche Segregation in deutschen Städten hat in den letzten Jahren zugenommen und betrifft besonders arme und Kinder bzw. Familien mit Kindern.<sup>7</sup> Da Menschen mit Migrationshintergrund über unterdurchschnittliche Einkommen verfügen und öfter in Familien mit Kindern leben, sind sie auch von sozialräumlicher Segregation überdurchschnittlich betroffen.

### ***Geringes Einkommen und große Familien***

Menschen mit Migrationshintergrund verfügen im Durchschnitt über ein geringeres Einkommen und Vermögen als die Mehrheitsbevölkerung und haben auch aus diesem Grund mehr Probleme bei der Wohnraumversorgung. Ihr Vermögen liegt im Schnitt bei weniger als der Hälfte des Durchschnitts der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund.<sup>8</sup> Daher haben Menschen mit Migrationshintergrund weniger Möglichkeiten, eine Immobilie zu erwerben und sind stärker auf die Verfügbarkeit von Mietwohnungen angewiesen. Sie sind bei den Personen ohne oder mit Netto-Einkommen bis zu 900 Euro deutlich über- und bei allen Einkommensgruppen darüber unterrepräsentiert. Ein Einkommen über 2000 Euro haben 33 Prozent der Menschen ohne Migrationshintergrund und nur 19 Prozent derjenigen mit Migrationshintergrund.<sup>9</sup> Ein Grund für diese niedrigeren Einkommen ist, dass die Arbeitslosenquote deut-

---

<sup>5</sup> [https://www.boeckler.de/112132\\_113590.htm](https://www.boeckler.de/112132_113590.htm); <http://www.spiegel.de/spiegel/deutschland-wo-die-wohnungsnot-am-groessten-ist-a-1201522.html>; Postbank Wohnatlas 2018, <https://www.postbank.de/>

<sup>6</sup> Statistisches Bundesamt, Fachserie 1 Reihe 2.2, Bevölkerung und Erwerbstätigkeit - Bevölkerung mit Migrationshintergrund – Ergebnisse des Mikrozensus 2016, S. 43

<sup>7</sup> Helbig, Marcel / Jähnen, Stefanie, Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten, Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (Hg.), Discussion Paper P 2018–001, S. 1, <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/2018/p18-001.pdf>

<sup>8</sup> <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61781/vermoegensverteilung>;

[http://www.diw.de/de/diw\\_01.c.74800.de/themen\\_nachrichten/vermoegensverteilung.html](http://www.diw.de/de/diw_01.c.74800.de/themen_nachrichten/vermoegensverteilung.html);

<https://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Publikationen/Forschungsberichte/fb18-aeltere-migranten.html>

<sup>9</sup> Statistisches Bundesamt (Hg.), Statistisches Jahrbuch 2017, S. 42

lich höher ist als bei der Gesamtbevölkerung. Niedrigere Einkommen und häufigere Arbeitslosigkeit führen zu niedrigeren Renten und zu einem relativ höheren Anteil an den Empfänger(innen) von Grundsicherung im Alter, so dass gerade auch im Alter Migrant/innen mit großen Herausforderungen bei der Wohnungssuche zu kämpfen haben.<sup>10</sup> Besonders prekär ist die Versorgung mit (günstigen) Wohnungen in Städten, in denen insgesamt der Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen überdurchschnittlich hoch ist. In den Großstädten, in denen besonders viele Wohnungen fehlen, ist gleichzeitig der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund besonders hoch. Die entstehende Konkurrenz von armen Migrant(innen) mit armen Menschen ohne Migrationshintergrund um die wenigen preiswerten Wohnungen, belastet die Integration(sfähigkeit) im Sozialraum.<sup>11</sup>

Sehr problematisch ist es generell für Familien mit mehr als drei Kindern eine adäquate Wohnung zu finden. Auch hier sind Menschen mit Migrationshintergrund besonders betroffen, weil sie im statistischen Mittel wesentlich öfter in einer Familie mit mehreren minderjährigen Kindern leben.<sup>12</sup>

### ***Fehlender Zugang zu Wohngeld***

Mit dem Wohngeld soll es Menschen im unteren Einkommensbereich ermöglicht werden angemessenen Wohnraum zu finanzieren. Ausländer(innen) mit dem Bezug von Wohngeld gefährden allerdings u.U. ihren weiteren Aufenthalt in Deutschland. In der Regel (Ausnahmen gibt es vor allem für anerkannte Flüchtlinge und EU-Bürger(innen)) ist eine Aufenthaltserlaubnis von der Lebensunterhaltssicherung ohne öffentliche Mittel abhängig. Wohngeld gilt als aufenthaltsrechtlich schädliche Inanspruchnahme öffentlicher Mittel, so dass viele Ausländer(innen) darauf verzichten (müssen) es in Anspruch zu nehmen.

### ***Wohnsitzregelung für Flüchtlinge***

Ein besonderes Problem für Flüchtlinge ist die 2016 eingeführte Wohnsitzregelung. Anerkannte Flüchtlinge müssen demnach drei Jahre in dem Bundesland bleiben, in das sie für das Asylverfahren zugewiesen waren. In manchen Bundesländern werden die Betroffenen auch auf die Kommunen verteilt.<sup>13</sup> Die Regelung soll unter anderem der besseren Versorgung mit Wohnraum dienen. Eine Ausnahme ist zu machen, wenn eine Arbeit, eine Ausbildung oder ein Studium angetreten werden sollen. In der Praxis zeigt sich, dass Geflüchtete teilweise mangels adäquaten Wohnraums in der zugewiesenen Kommune in Gemeinschaftsunterkünften bleiben müssen, selbst wenn sie in einem anderen Ort eine Wohnung anmieten könnten. Finden sie eine Arbeit, dauert die Aufhebung der Wohnsitzzuweisung oft so lange, dass der Arbeitsplatz nicht mehr zur Verfügung steht. Sie bleiben auf Sozialleistungen angewiesen, was wiederum die Wohnungssuche erschwert.

### ***Diskriminierung***

Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betrifft neben Familien vor allem Personen mit einem ausländisch klingenden Namen, muslimischer Religionszugehörigkeit und/oder einer

---

<sup>10</sup> Beitragserstattung und Ansprüche in der Deutschen Rentenversicherung von eingewanderten und ausgereisten Personen, Drucksache 18/13432

<sup>11</sup> Hans-Böckler-Stiftung (Hg.), Working Paper 063, 2018, Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?; Ausländeranteil in Städten und Regionen:

[https://service.destatis.de/DE/karten/migration\\_integration\\_regionen.html#ANT\\_AI](https://service.destatis.de/DE/karten/migration_integration_regionen.html#ANT_AI)

<sup>12</sup> Statistisches Bundesamt (Hg.), Statistisches Jahrbuch 2017, S. 64

<sup>13</sup> Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Sachsen und Sachsen-Anhalt, vgl. Drucksache 19/1608 S. 2

dunklen Hautfarbe unabhängig von deren ökonomischer Lage.<sup>14</sup> Besonders häufig ist Diskriminierung bei der Vergabe von kleineren und einfach ausgestatteten Wohnungen und in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu beobachten, sie ist auf dem freien Wohnungsmarkt virulenter als bei gefördertem Wohnraum. Als Begründung für die Ablehnung von Mieter(inne)n wird die Angst vor Konflikten und eine unterstellte oder faktisch kritische Einstellung der bestehenden Hausgemeinschaft gegenüber ethnischen oder religiösen Minderheiten herangezogen.<sup>15</sup> Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), das eigentlich vor Diskriminierung auch beim Zugang zu Wohnraum schützen soll, gilt nicht bei Vermietungen, bei denen die vermietende Partei oder ihre Angehörigen Wohnraum auf demselben Grundstück nutzen wie die Mieter(innen).<sup>16</sup> Begründet wird dies damit, dass es bei diesem Nähe-Verhältnis nicht zumutbar sei, dem/der Vermieter(in) eine Vertragspartei aufzuzwingen.<sup>17</sup> Das verkennt aber, dass Vermieter(innen) sich selbstverständlich auch bei Anwendung des AGG ihre Mieter(innen) nach ganz unterschiedlichen Kriterien aussuchen können – sie dürften dabei aber niemanden auf Grund von ethnischer Herkunft oder Religion diskriminieren<sup>18</sup>.

## **II. Handlungsbedarf**

Menschen mit Migrationshintergrund sind auf Grund ihrer ökonomisch-sozialen Situation, aber auch auf Grund von Diskriminierung, auf einen Ausbau des sozialen Wohnungsbaus angewiesen, nicht zuletzt da damit die Konkurrenz zu anderen Gruppen, die Schwierigkeiten bei der Wohnungsversorgung haben, gemildert würde. Auch aus diesem Grund ist die stärkere Förderung und langfristige Absicherung des sozialen Wohnungsbaus wünschenswert. Mit Blick auf die Problemlagen von Menschen mit Migrationshintergrund auf dem Wohnungsmarkt wird es allerdings nicht genügen, das Angebot von bezahlbarem Wohnraum zu erhöhen. Es müssen darüber hinaus ausländerrechtliche Hürden beseitigt und sozialpolitisch flankierende Maßnahmen ergriffen werden, um die Wohnungsversorgung für Menschen mit Migrationshintergrund nachhaltig zu verbessern. Bei der Aufhebung der Wohnsitzauflage für anerkannte Flüchtlinge etwa muss dafür Sorge getragen werden, dass die Bearbeitungszeiten eine Frist von wenigen Wochen nicht übersteigen. Die Aufnahme von Arbeit oder das Eintreten in ein Ausbildungsverhältnis oder Studium sollte die Auflage automatisch beenden.

Der Zugang zu Wohngeld sollte umfassend ermöglicht werden, indem das Wohngeld in § 2 Abs. 3 AufenthG als eine der Leistungen aufgenommen wird, die dem Aufenthaltsrecht nicht schaden.

Als Schutz vor ausbeuterischen Vermietungs- bzw. Unterbringungsverhältnissen, sollten die Kommunen konsequenter von ihren ordnungspolitischen Möglichkeiten Gebrauch machen (Schließung wegen Bandschutz, Gesundheitsgefährdung). Dabei müssen für die Betroffenen

---

<sup>14</sup> Studie von SPIEGEL und Bayerischem Rundfunk, Migranten werden bei der Wohnungssuche benachteiligt, <https://www.hanna-und-ismail.de/>; Expertise im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes, Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Berlin 2015,

<https://www.antidiskriminierungsstelle.de>

<sup>15</sup> Expertise im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes (En. 14), S. 53 ff.

<sup>16</sup> § 19 Abs. 5 AGG

<sup>17</sup> Drucksache 16/1780, S. 43

<sup>18</sup> Das Verbot der Diskriminierung gilt sowohl in Bezug auf eine Diskriminierung auf Grund einer tatsächlich ausländischen Herkunft als auch in Bezug auf die Ablehnung auf Grund vermuteter anderer ethnischer Herkunft/Religion.

zugleich Lösungen gefunden werden, die verhindern, dass sie obdachlos werden. Die Aussagebereitschaft der Opfer von Ausbeutung sollte durch Information, Beratung und soweit nötig durch existenzsichernde Leistungen erhöht werden.

Sozialräumliche Initiativen und Maßnahmen der Quartiersarbeit, die auf den Abbau von Vorurteilen bei Vermieter(inne)n sowie die niedrighschwellige und wohnortnahe Unterstützung der Betroffenen zielen, bleiben notwendige Bestandteile einer migrations- und integrationssensiblen Politik, die auf „gutes Wohnen für alle“ zielt. Für den Zusammenhalt in den Städten und Gemeinden ist es wichtig, der Segregation durch eine soziale Mischung in den Quartieren entgegen zu wirken. Langfristig finanzierte Quartiersarbeit trägt durch die Schaffung von Begegnungs- und Engagementmöglichkeiten dazu bei, die Wohn-, Lebens- und Teilhabemöglichkeiten zu verbessern.