

Winke, Tim

Article

Menschen mit Migrationshintergrund zahlen elf Euro mehr Miete pro Monat

DIW Wochenbericht

Provided in Cooperation with:

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Winke, Tim (2016) : Menschen mit Migrationshintergrund zahlen elf Euro mehr Miete pro Monat, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 83, Iss. 47, pp. 1133-1143

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/148621>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Menschen mit Migrationshintergrund zahlen elf Euro mehr Miete pro Monat

Von Tim Winke

Seit 2006 gilt in Deutschland das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz – auch für den Wohnungsmarkt. Die vorliegenden Berechnungen auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels zeigen jedoch, dass Mieterinnen und Mieter mit Migrationshintergrund deutschlandweit im Jahr 2013 durchschnittlich knapp elf Euro höhere Mieten pro Monat zahlten als Haushalte ohne Migrationshintergrund. Und das, obwohl ihre Wohnungen im Schnitt über weniger Zimmer pro Person verfügten und in Nachbarschaften mit höherer Arbeitslosigkeit sowie geringerer Kaufkraft lagen. Mit Hilfe einer Dekompositionsmethode werden die empirischen Hintergründe der Mietpreisdifferenz aufgezeigt. Ein Teil dieser Mietpreisbenachteiligung lässt sich so auf Faktoren wie kürzere Wohndauer und dem meist städtischen Wohnunterschiede zurückzuführen. Trotz Berücksichtigung dieser strukturellen Wohnunterschiede bleibt ein Großteil der Mietpreisdifferenz jedoch statistisch unerklärt. Das Ergebnis deutet auf Einschränkungen beim Zugang zu günstigem Wohnraum für Menschen mit Migrationshintergrund hin. Bei direkter Befragung berichten Wohnungssuchende aus muslimischen Ländern und dem ehemaligen Jugoslawien besonders häufig von Diskriminierungserlebnissen. Eine Nachbesserung des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes und die Förderung einer Antidiskriminierungskultur im Wohnungsmarkt könnten Benachteiligungen vorbeugen und besonders im Hinblick auf die Integration von Geflüchteten sinnvoll sein.

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz bietet eine rechtliche Grundlage gegen Benachteiligung und ist seit dem 18. August 2006 in Kraft. Ziel des Gesetzes ist es, Benachteiligungen aus Gründen der Rasse, wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen.¹ Das Gesetz beinhaltet allerdings Schlupflöcher für Diskriminierung im deutschen Wohnungsmarkt, die bereits auf europäischer und internationaler Ebene gerügt wurden.² Eine umfangreiche Anpassung fand bisher allerdings nicht statt.

Vor Inkrafttreten des Gesetzes haben mehrere Studien gezeigt, dass Mieterinnen und Mietern mit Migrationshintergrund in Deutschland im Schnitt auf kleinerem und schlechter ausgestatteten Wohnraum leben als Personen ohne Migrationshintergrund.³ Sie sind vermehrt Lärm- und Luftverschmutzung ausgesetzt und weniger zufrieden mit ihren Wohnverhältnissen. Diese Wohnbenachteiligung geht einher mit anderen Disparitäten wie niedrigerem Einkommen und Bildung.⁴ Doch selbst unter Berücksichtigung sozio-ökonomischer Unterschiede konnte in der Vergangenheit eine wohnräumliche Schlechterstellung gezeigt werden.⁵

- 1 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG), § 1, Ziel des Gesetzes.
- 2 European Commission (2007): Letter of Formal Notice (Germany), dazu vgl. Petričević, V. (2015) Compliance Patterns with EU Anti-Discrimination Legislation. Palgrave Macmillan. New York. und Harrison, M., Law, I., et al. (2005): Migrants, minorities and housing: Comparative analysis on discrimination and racism in housing. European Monitoring Centre for Racism and Xenophobia. Vienna; United Nations Human Rights (2015) Committee on the Elimination of Racial Discrimination considers the report of Germany. Press release. www.ohchr.org/EN/NewsEvents/Pages/DisplayNews.aspx?NewsID=15929&LangID=E#sthash.uSVD9EgK.dpuf
- 3 Vgl. Bremer, P., Gestring, N. (2004): Migranten – ausgegrenzt? In: An den Rändern der Städte. Armut und Ausgrenzung. Frankfurt (Main); Clark, W. A., Drever, A. I., (2001): Wohnsituation von Ausländern: Trotz Verbesserung immer noch großer Abstand zu deutschen Haushalten. DIW Wochenbericht 68 (30), 469–471.
- 4 Constant, A., Massey, D. S. (2005): Labor market segmentation and the earnings of German guestworkers. Population Research and Policy Review 24 (5), 489–512.
- 5 Clark, W., Drever, A. I., 2000. Residential mobility in a constrained housing market: implications for ethnic populations in Germany. Environment and Planning A 32 (5), 833–846.

Eine neue Analyse der Wohnsituation auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels zeigt, dass Mieterinnen und Mieter mit Migrationshintergrund⁶ deutschlandweit im Jahr 2013⁷ durchschnittlich knapp elf Euro höhere Mieten im Monat zahlen als Haushalte ohne Migrationshintergrund.⁸ Die Differenz beträgt etwa 2,7 Prozent der Durchschnittsmiete.

Demografische, regionale und wohnungsspezifische Unterschiede

Eine höhere Mietpreisbelastung von Menschen mit Migrationshintergrund wird in Deutschland seit längerem beobachtet.⁹ Eine Zerlegung der Mietpreisdifferenz nach demographischen, regionalen und wohnungsspezifischen Unterschieden fehlte allerdings bisher. Mit Hilfe des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP)¹⁰ werden im Folgenden die empirischen Hintergründe der Mietpreisbenachteiligung analysiert. Durch die umfangreichen Informationen zu Einkommen, Migrationshintergrund, sowie detaillierten Haushalts- und Nachbarschaftseigenschaften kann ein genaues Bild der Wohnverhältnisse nachgezeichnet werden.

Höhere Mietbelastung von Menschen mit geringem Einkommen und Migrationshintergrund

Deutschland hat – unter anderem dank eines breiten Mietwohnungsangebots, hohen Mieterschutzes und einer zurückhaltenden Vergabepaxis bei Immobilien-

kredit¹¹ – mit 54 Prozent eine der höchsten Mieterquoten¹² im internationalen Vergleich.¹³ Gleichzeitig weisen Wohnpreisindizes seit Jahren einen deutlichen Teuerungstrend aus.¹⁴ Hohe Mieten belasten besonders Menschen mit geringem Einkommen (Abbildung 1).¹⁵ Nach eigenen Berechnungen auf SOEP-Grundlage für das Jahr 2013 geben Mieterhaushalte mit einem monatlichen Nettoäquivalenzeinkommen¹⁶ von 3 000 Euro im Schnitt 665,62 Euro für Miete aus, das entspricht einem Anteil von 22 Prozent. Bei Einkommen von 1 000 Euro steigt dieser Anteil für Haushalte ohne Migrationshintergrund auf mehr als 40 Prozent (411,54 Euro). Bei gleichem Einkommen sind Menschen mit Migrationshintergrund stärker betroffen, sie wenden 46 Prozent ihres Einkommens für die Miete auf und zahlen im Schnitt 464,04 Euro.

Mietpreisbenachteiligung von Menschen mit Migrationshintergrund besonders in Städten

Ein Einflussfaktor für unterschiedliche Mietpreise ist die regionale Verteilung. Menschen mit Migrationshintergrund leben häufiger in Städten, die in den letzten Jahren von hohem Zuzug bei gleichzeitigem Abbau von preiswertem Wohnungsangebot geprägt waren.¹⁷ Laut Statistischem Bundesamt wohnen im Jahr 2014 etwa 44 Prozent aller Personen mit Migrationshintergrund in Städten mit Einwohnerzahlen von 100 000 oder mehr, aber nur 28 Prozent aller Menschen ohne Migrationshintergrund.¹⁸ Eine Mietpreisdifferenz nach Migrationshintergrund findet sich auf Grundlage des SOEP allerdings auch, wenn Stadt und Land getrennt voneinander betrachtet werden (Tabelle 1). In Städten mit Einwohner-

6 Haushalte mit Migrationshintergrund bezeichnet alle Haushalte, bei denen der Haushaltsvorstand und/oder dessen Partner selbst oder mindestens ein Elternteil im Ausland geboren und nach Deutschland zugewandert ist.

7 Die Stichprobe umfasst nach Konsistenzprüfungen 4172 befragte Haushalte mit Migrationshintergrund und 5612 ohne Migrationshintergrund im Jahr 2013.

8 Das Statische Bundesamt weist in dem vierjährlich durchgeführten Mikrozensus-Zusatzmodul „Bauen und Wohnen“ von 2010 eine Differenz der Bruttokaltmiete, d.h. Grundmiete plus kalte Nebenkosten, zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund von 6,18 Euro aus. Der Wert befindet sich im Konfidenzintervall der hier angegebenen Differenz auf Basis des SOEP für das Jahr 2013.

9 Auf Grundlage des Mikrozensus von 2010 wird etwa im 9. Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration eine durchschnittliche Bruttokaltmiete von 6,45 Euro pro Quadratmeter bei Personen ohne Migrationshintergrund und 6,76 Euro pro Quadratmeter bei Personen mit Migrationshintergrund ausgewiesen. BMFI (2012): 9. Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration über die Lage der Ausländer in Deutschland. Berlin: Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration. Berlin; vgl. Hartung, A. (2014). Wohnsituation von Migrantenhaushalten: Eine Analyse mit Blick auf den Effekt der Mietpreisbenachteiligung. SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research, 668.

10 Das SOEP ist eine repräsentative Wiederholungsbefragung privater Haushalte, die seit 1984 in Westdeutschland und seit 1990 in Ostdeutschland jährlich durchgeführt wird, siehe Wagner, G. G., Göbel, J., Krause, P., Pischner, R., Sieber, I. (2008): Das Sozioökonomische Panel (SOEP): Multidisziplinäres Haushaltspanel und Kohortenstudie für Deutschland – Eine Einführung (für neue Datennutzer) mit einem Ausblick (für erfahrene Anwender). *ASTA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv* 2 (4), 301-328.

11 Voigtländer, M., Demary, M. et al. (2009): Wirtschaftsfaktor Immobilien. Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive. Im Auftrag des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. und der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (Hrsg.). Berlin.

12 Die Mieterquote beschreibt den Anteil an Wohnimmobilien, die nicht durch den Eigentümer selbst genutzt werden.

13 Statistisches Bundesamt (2015): Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Wiesbaden; Earley, F. (2004): What explains the differences in homeownership rates in Europe? *Housing Finance International*, September 25–30.

14 Vgl. vdp Immobilienpreisindex Wohnen, bulwiengesa Index Wohnimmobilien oder Immobilienscout24 IMX Wohnungen

15 Die Bruttowarmmiete ist die Summe aus Grundmiete (Nettokaltmiete), den kalten Wohnnebenkosten wie etwa der Müllbeseitigung (Bruttokaltmiete), sowie den Heizungs- und Warmwasserkosten.

16 Das Nettoäquivalenzeinkommen bezeichnet hier das um die Haushaltsgröße bereinigte Nettoeinkommen auf Basis der OECD-modifizierten Skala. Dazu wird das Nettoeinkommen mit der Anzahl der Personen im Haushalt geteilt, wobei der Haushaltsvorstand ein Gewicht von 1 erhält, alle weiteren Erwachsenen ein Gewicht von 0,5 und Kinder bis 14 Jahre ein Gewicht von 0,3.

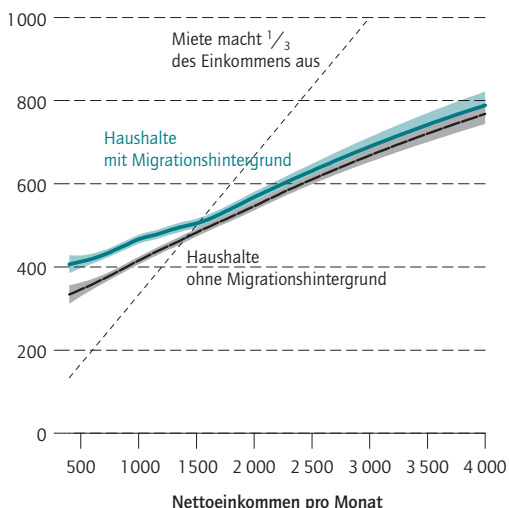
17 Heeg, S. (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. *sub\urban – Zeitschrift für kritische Stadtforschung* 1 (1), 75-99.

18 Statistisches Bundesamt (2015) Bevölkerung mit Migrationshintergrund. Ergebnisse des Mikrozensus 2014. Wiesbaden.

Abbildung 1

Einkommen-Mietpreis-Kurve

Bruttowarmmiete und Haushaltseinkommen



Gestrichelte diagonale Linie verdeutlicht die Daumenregel, dass Mietbelastung nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens ausmachen sollte.

Quellen: Sozio-oekonomisches Panel v31. Berechnung des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2016

Mietbelastung am Einkommen ist besonders stark für GeringverdienerInnen und Haushalte mit Migrationshintergrund.

zahlen von 100 000 oder mehr ist sie besonders ausgeprägt. Hier bezahlen Haushalte mit Migrationshintergrund im Schnitt 31 Cent pro Quadratmeter mehr, in kleineren Gemeinden sind es sieben Cent pro Quadratmeter.

Diese höheren Mieten lassen sich zu einem gewissen Teil durch Altersunterschiede erklären. So sind beispielweise zwölf Prozent der Personen ohne Migrationshintergrund 75 Jahre alt und älter, aber nur vier Prozent der Personen mit Migrationshintergrund.¹⁹ Eine im Alter geringere Umzugsneigung und steigende Neumieten führen dazu, dass viele Ältere auch nach dem Auszug der Kinder in ihren großen Wohnungen bleiben. Dementsprechend verfügen Rentnerhaushalte in Deutschland auch über die größten Wohnflächen pro Kopf.²⁰

Höhere Durchschnittsmieten bei weniger Zimmern pro Person

Trotz höherer Durchschnittsmieten bewohnen Haushalte mit Migrationshintergrund mit 1,75 Zimmern pro

¹⁹ Statistisches Bundesamt (2015) Bevölkerung mit Migrationshintergrund. Ergebnisse des Mikrozensus 2014. Wiesbaden.

²⁰ Demary, M., Voigtländer, M. (2009): Immobilien 2025. Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte. IW-Analysen Nr. 50. Institut der deutschen Wirtschaft. Köln.

Tabelle 1

Miete und Wohngröße nach Migrationshintergrund

Mittelwerte von Mieterhaushalten für das Jahr 2013

	Städte >100 000 EinwohnerInnen					Ländlicher Raum und Städte < 100 000 EinwohnerInnen				
	Kaltniete (Euro)	Wohnfläche (qm)	Miete/qm	Zimmer pro Person	SOEP-Haushalte	Kaltniete (Euro)	Wohnfläche (qm)	Miete/qm	Zimmer pro Person	SOEP-Haushalte
Türkei	414,58	69,11	6,06	1,53	255	407,01	76,52	5,49	1,60	198
Ehemalige EU-Gastarbeiterländer ¹	461,43	69,98	6,60	1,85	235	401,58	76,43	5,38	1,80	237
Ehemaliges Jugoslawien ²	466,34	71,60	6,41	1,41	124	407,06	75,58	5,50	1,89	147
(Spät-) AussiedlerInnen	435,28	64,91	6,57	1,72	200	377,45	71,87	5,27	1,61	395
EU-13 ³	423,78	64,44	6,62	1,62	287	401,10	76,40	5,42	1,82	331
Westliche Welt ⁴	487,73	70,39	7,26	1,87	126	437,35	82,61	5,35	1,95	123
Weitere muslimische Länder ⁵	415,88	61,82	7,12	1,58	170	420,82	77,29	5,53	1,60	158
Restliche Welt	399,70	63,30	6,58	1,75	280	374	69,54	5,62	1,77	244
unbekannt	461,06	72,63	6,38	1,99	272	375,22	75,86	5,19	2,09	390
Mit Migrationshintergrund	437,63	67,64	6,58	1,75	1 949	393,64	75,52	5,37	1,84	2 223
Ohne Migrationshintergrund	426,12	69,10	6,27	2,11	2 324	382,95	74,74	5,30	2,19	3 288

¹ Spanien, Portugal, Italien, Griechenland.

² Ausgeschlossen sind Personen aus dem heutigen Kroatien und Slowenien.

³ Alle Staaten, die der EU ab dem 1. Mai 2004 beigetreten sind (Bulgarien, Estland, Kroatien, Lettland, Litauen, Malta, Polen, Rumänien, Slowakei, Slowenien, Tschechien, Ungarn und Zypern).

⁴ Australien, Belgien, Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Israel, Japan, Kanada, Luxemburg, Neuseeland, die Niederlande, Norwegen, Österreich, Schweden, Schweiz, Südafrika, USA.

⁵ Alle Staaten, die eine muslimische Bevölkerungsmehrheit besitzen.

Quellen: Sozio-oekonomisches Panel v31. Berechnung des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2016

Person weniger Räume als Haushalte ohne Migrationshintergrund, denen pro Kopf im Schnitt 2,11 Zimmer zur Verfügung stehen.

Dabei sind Menschen aus bestimmten Herkunftsregionen stärker betroffen als andere. So teilen sich türkischstämmige Mieterinnen und Mieter und solche aus dem ehemaligen Jugoslawien im Schnitt 1,53 bzw. 1,41 Zimmer pro Person. Etwas mehr Raum steht Mieterinnen und Mietern aus anderen muslimischen Ländern mit 1,58 Zimmern pro Person zur Verfügung. Diese bezahlen allerdings einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 7,12 Euro – und damit 85 Cent pro Quadratmeter mehr als urbane Mieter ohne Migrationshintergrund.

Ein Grund für die geringere Zimmeranzahl pro Person liegt in der Verteilung der Haushaltstypen (Abbildung 2). Rund 58 Prozent aller Haushalte ohne Migrationshintergrund bestehen nur aus einer Person – bei Haushalten mit Migrationshintergrund sind es 39 Prozent. Einpersonenhaushalte benötigen im Schnitt mehr Wohnraum pro Person, da etwa Küche und Schlafzimmer nicht geteilt werden. In Deutschland sind von 100 Menschen, die allein leben, 27 geschieden, 29 verwitwet und 38 unverheiratet.²¹ Menschen mit Migrationshintergrund sind seltener geschieden, durch ihr niedrigeres Durchschnittsalter seltener verwitwet und wohnen als Unverheiratete seltener allein.

Bei Haushalten mit Migrationshintergrund fällt auf, dass der Anteil an Paaren mit Kind(ern) mit 23 Prozent knapp doppelt so hoch ist wie bei Haushalten ohne Migrationshintergrund (zwölf Prozent). Ihr Wohnflächenanteil an der Gesamtfläche aller Haushalte mit Migrationshintergrund spiegelt dies aber nicht wider – er ist nur geringfügig höher. Empirisch lässt sich die geringe Zimmeranzahl pro Person somit auf den niedrigen Anteil an Singlehaushalten sowie einer höheren Raumbelegung von Familien mit Kind(ern) zurückführen.

Kürzere Wohndauer und höhere Umzugsquote

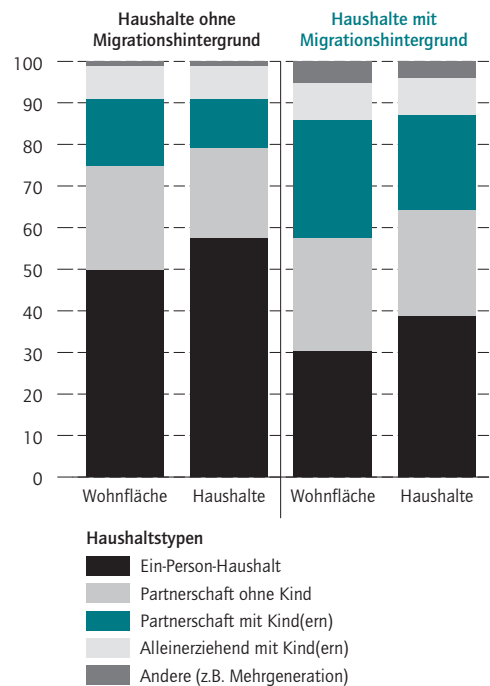
Eine Ursache der höheren Mietpreisbelastung von Menschen mit Migrationshintergrund liegt in der Länge der Wohndauer. Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen sind in Deutschland über Kappungsgrenzen reglementiert.²² Neben Mieterhöhungen auf Grund von Modernisierungen finden daher die größten Preissprünge bei Einzug eines neuen Mieters statt. Umzie-

²¹ Sozio-oekonomisches Panel v31. Berechnungen des DIW Berlin.

²² Einen detaillierten Überblick in Kholodilin, K. (2017): Quantifying a Century of State Intervention in Rental Housing in Germany. Urban Research and Practice. Im Erscheinen.

Abbildung 2

Wohnflächennutzung nach Haushaltstypen In Prozent



Lesebeispiel: Von allen Haushalten ohne Migrationshintergrund sind 58% Ein-Person-Haushalte, welche 50% der Wohnfläche von Haushalten ohne Migrationshintergrund verbrauchen. 50% Wohnfläche bei dieser Gruppe entspricht 1/3 der Gesamtwohnfläche in Deutschland; 30% Wohnfläche von Haushalten mit Migrationshintergrund entspricht etwa 1/10 der Gesamtwohnfläche.

Quellen: Sozio-oekonomisches Panel v31. Berechnung des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2016

Haushalte mit Migrationshintergrund leben auf weniger Wohnfläche pro Person. Dies liegt an dem geringeren Anteil an Ein-Person-Haushalten und der „Überbelegung“ bei Partnerschaften mit Kind(ern).

hen ist teuer geworden, besonders in stark nachgefragten Gebieten. Selbst die 2015 eingeführte Mietpreisbremse konnte an diesem Umstand bisher wenig ändern.²³

Vergleicht man die Wohndauer verschiedener Gruppen seit Einzug (Tabelle 2), erkennt man deutlich jüngere Mietverhältnisse bei Haushalten mit Migrationshintergrund. Knapp 60 Prozent wohnen nicht länger als zehn Jahre in ihrer aktuellen Wohnung, bei Deutschen liegt der Anteil bei 43 Prozent. Nur rund 15 Prozent der Haushalte mit Migrationshintergrund wohnen seit mehr als 25 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung – bei Haushalten ohne Migrationshintergrund ist der Anteil fast doppelt so hoch. Dies liegt zum einen am geringeren Durchschnitts-

²³ Kholodilin, K., Mense, A., Michelsen, C. (2016): Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht. DIW Wochenbericht 83 (22), 491-499.

alter, zum anderen an der höheren Mobilitätsneigung von Menschen mit Migrationshintergrund.

Bei beiden Gruppen ist ein typisches Mobilitätsverhalten über den Lebenszyklus zu erkennen (Abbildung 3).²⁴ Vor allem in den Ausbildungsjahren steigt die Umzugsquote rapide an, bevor sie zur Zeit der Familiengründung wieder abfällt. Im Alter ist die räumliche Mobilität am niedrigsten. Die Mobilitätsneigung von Menschen mit Migrationshintergrund ist besonders im fortgeschrittenen Alter und zwischen 20 und 30 Jahren höher als bei Menschen ohne Migrationshintergrund.²⁵

Höhere Mieten bei geringerer Nachbarschaftsqualität

Neben Ausstattungsmerkmalen ist die Lage einer Immobilie der wichtigste Teil der Preissetzung. In Städten sind Preissprünge häufig auch zwischen kleinräumigen Nachbarschaften sichtbar. Die Nachbarschaft als Ressource hat Einfluss auf die Gesundheit, Bildungschancen und Wohlbefinden ihrer Bewohner.²⁶ Zugangsbarrieren für Menschen mit Migrationshintergrund im Wohnungsmarkt könnten so die Integration und soziale Mobilität einschränken.²⁷ In Querschnittsstudien wurde ermittelt, dass Ausländerinnen und Ausländer²⁸ in Deutschland häufiger in Nachbarschaften mit höheren Kriminalitätsraten, niedrigerer Schulqualität und weniger öffentlichen Einrichtungen wohnen.²⁹ Selbst wenn man sie mit deutschen Haushalten mit ähnlich niedrigem Durchschnittseinkommen vergleicht, bleibt diese Nachbarschaftsdisparität bestehen.³⁰ Im Längsschnitt können besonders türkisch-stämmige Personen ihre Nachbarschaftsqualität

24 Mulder, C. H., Hooimeijer, P. (1999): Residential relocations in the life course. In: Wissen, L. J. G., Dykstra, P. A., Land, K. C. (Hrsg.). Population issues: an interdisciplinary focus. 159-186. Springer Netherlands.

25 Vidal, S., Windzio, M. (2012): The internal migration of immigrants and ethnic minorities in Germany. In: Finney, N., Catney, G. (Hrsg.). The internal migration of immigrants and ethnic minorities in Europe. International Population Studies Series Ashgate. London.

26 Sampson, R. J., Moreno, J. D., et al. (2002): Assessing neighborhood effects: social processes and new directions in research. Annual Review of Sociology 28, 443-478; Brannstrom, L. (2004): Poor places, poor prospects? Counterfactual models of neighbourhood effects on social exclusion in Stockholm, Sweden. Urban Studies 41 (13), 2515-2537.

27 Massey, D. S., Fong, E., (1990): Segregation and neighborhood quality: Blacks, Hispanics, and Asians in the San Francisco metropolitan area. Social Forces 69 (1), 15-32; South, S. J., Crowder, K. D. (1997): Escaping distressed neighborhoods: individual, community, and metropolitan influences. American Journal of Sociology, 1040-1084.

28 Betrachtet wurden hier Menschen mit und ohne deutsche Staatsbürgerschaft.

29 Janßen, A., Schroedter, J. H. (2007): Kleinräumliche Segregation der ausländischen Bevölkerung in Deutschland: eine Analyse auf der Basis des Mikrozensus. Zeitschrift für Soziologie 36 (6), 453-472.

30 Nachbarschaftsindikatoren sind auf das 8-stellige Postleitzahlengebiet aggregiert, in dem ein SOEP-Haushalt wohnt. Es umfasst im Schnitt ca. 500 Haushalte.

Tabelle 2

Anteil der Personen die X Jahre in der aktuellen Wohnung leben

Anteile in Prozent

	<2 Jahre	2-5 Jahre	5-10 Jahre	10-25 Jahre	>25 Jahre	Gesamt
Haushalte mit Migrationshintergrund	19	18	21	27	15	100
Haushalte ohne Migrationshintergrund	15	13	15	28	29	100

Quellen: Sozio-oekonomisches Panel v31. Berechnung des DIW Berlin.

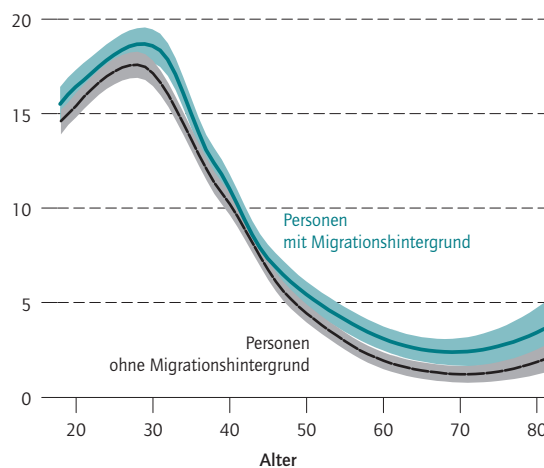
© DIW Berlin 2016

Haushalte mit Migrationshintergrund haben jüngere Mietverträge, die meist teurer sind als alte Mietverhältnisse.

Abbildung 3

Umzugsquote im Altersquerschnitt

In Prozent



Quellen: Sozio-oekonomisches Panel v31. Berechnung des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2016

Personen mit Migrationshintergrund ziehen häufiger um, besonders in der Altersgruppe 20 bis 30 und im fortgeschrittenen Alter.

durch Umzüge wesentlich weniger aufwerten als Menschen ohne Migrationshintergrund.³¹

Nur Haushalte aus westlichen Ländern leben in Nachbarschaften mit durchschnittlich höherer Kaufkraft und geringerer Arbeitslosenquote als als Haushalte ohne Mig-

31 Lersch, P. M. (2013): Place stratification or spatial assimilation? Neighbourhood quality changes after residential mobility for migrants in Germany. Urban Studies 50 (5), 1011-1029.

Tabelle 3

Nachbarschaftseigenschaften nach Migrationshintergrund

Mittelwerte der Postleitzahl 8-Ebene, in dem Mieter- und Eigentümerhaushalte wohnen

	Städte > 100 000 EinwohnerInnen				Ländlicher Raum und Städte < 100 000 EinwohnerInnen			
	Kaufkraft (Euro)	Arbeitslosenquote (Prozent)	Anteil MigrantInnen (Prozent)	SOEP-Haushalte	Kaufkraft (Euro)	Arbeitslosenquote (Prozent)	Anteil MigrantInnen (Prozent)	SOEP-Haushalte
Türkei	37 260	10,50	2,90	303	43 389	7,20	2,10	296
Ehemalige EU- Gastarbeiterländer ¹	39 937	9,00	2,90	300	44 650	5,20	1,60	376
Ehemaliges Jugoslawien ²	37 197	11,70	3,80	144	43 953	4,60	1,60	226
(Spät-) AussiedlerInnen	38 897	10,20	2,80	245	41 832	6,20	1,80	612
EU-13 ³	41 128	8,20	2,60	357	43 212	5,50	1,30	606
Westliche Welt ⁴	41 139	7,50	2,40	182	45 332	4,20	1,10	278
Weitere muslimische Länder ⁵	39 594	9,60	2,90	194	41 932	6,30	2,00	208
Restliche Welt	37 885	9,40	2,90	333	42 278	5,80	1,50	402
unbekannt	40 911	8,50	2,00	409	43 199	5,70	0,90	894
Mit Migrationshintergrund	39 651	9,10	2,60	2 467	43 246	5,60	1,40	3 898
Ohne Migrationshintergrund	40 030	8,20	1,90	3 409	42 745	5,70	0,80	7 955

1 Spanien, Portugal, Italien, Griechenland.

2 Ausgeschlossen sind Personen aus dem heutigen Kroatien und Slowenien.

3 Alle Staaten, die der EU ab dem 1. Mai 2004 beigetreten sind (Bulgarien, Estland, Kroatien, Lettland, Litauen, Malta, Polen, Rumänien, Slowakei, Slowenien, Tschechien, Ungarn und Zypern).

4 Australien, Belgien, Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Israel, Japan, Kanada, Luxemburg, Neuseeland, die Niederlande, Norwegen, Österreich, Schweden, Schweiz, Südafrika, USA.

5 Alle Staaten, die eine muslimische Bevölkerungsmehrheit besitzen.

Quellen: Sozio-oekonomisches Panel v31. Berechnung des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2016

rationshintergrund (ausgewählte Nachbarschaftskennzahlen in Tabelle 3).³² Bei anderen Herkunftsländern zeigt sich ein gegenteiliges Bild. So liegt die Arbeitslosenquote in Nachbarschaften türkisch-stämmiger Haushalte in Städten mit Einwohnerzahlen von 100 000 oder mehr im Schnitt bei 10,5 Prozent, bei solchen ohne Migrationshintergrund hingegen bei 8,2 Prozent. Nur Nachbarschaften von Haushalten aus dem ehemaligen Jugoslawien weisen mit 11,7 Prozent eine noch höhere Arbeitslosenquote auf.

Räumliche Konzentration von Menschen mit Migrationshintergrund

Ein Teil der heutigen regionalen Verteilung von Menschen mit Migrationshintergrund hat historische Hintergründe. Im Zuge der westdeutschen Gastarbeiterabkommen wurden Arbeiter aus der Türkei, Spanien, Italien, Portugal und Griechenland in den 1960er Jahren angeworben. Die Unterbringung erfolgte zunächst häufig in Wohnbaracken nahe der industriellen Produktionsstät-

ten. Politisch wurde der prekäre Wohn- und Aufenthaltsstatus damit motiviert, dass die sogenannten Gastarbeiter nach wenigen Jahren in ihre Heimat zurückkehren würden. Durch den Familiennachzug der 1970er Jahre und der geringen finanziellen Ausstattung zogen Gastarbeiter und ihre Angehörigen häufig in nicht modernisierte innerstädtische Altbaugebiete. Migranten, die als (Spät-) Aussiedlerinnen und Aussiedler aus Osteuropa kamen, fanden hingegen vermehrt Wohnraum in peripher gelegenen Großwohnanlagen des sozialen Wohnungsbaus und in städtischen Arbeiterquartieren.³³

Die anfängliche regionale Verteilung führte womöglich zu einer Pfadabhängigkeit beim Aufbau inner-ethnischer Netzwerke und Institutionen.³⁴ Werden Wohnmöglichkeiten explizit in diesem begrenzten Radius gesucht, kommt es zu einer regionalen Konzentration der Nachfrage und zu höheren Preisen.³⁵ Ethnische Segregation

³² Ausgenommen sind hier ehem. EU Gastarbeiterländer und EU-13 Länder, daher: Australien, Belgien, Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Israel, Japan, Kanada, Luxemburg, Neuseeland, die Niederlande, Norwegen, Österreich, Schweden, Schweiz, Südafrika, USA.

³³ Vgl. Farwick, A. (2014): Migrantenquartiere – Ressource oder Benachteiligung? In: Gans, P. (Hrsg.): Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration. Verlag der ARL. Hannover, 219–238.

³⁴ Esser, H. (2006): Does the "New" Immigration Require a "New" Theory of Intergenerational Integration? 1. International Migration Review 38 (3), 1126–1159.

³⁵ Aalbers, M. B., Deurloo, R. (2003): Concentrated and condemned? Residential patterns of immigrants from industrial and non-industrial countries in

Kasten

Dekomposition der Mietpreisdifferenz

Zur sogenannten Dekomposition der Mietpreisdifferenz wird die Oaxaca-Binder Dekomposition verwendet.¹ Populäre Anwendung fand diese Methode in der Vergangenheit etwa bei Untersuchungen der Lohndiskriminierung zwischen Männern und Frauen sowie Schwarzen und Weißen in den USA. Die Methode zeigt, inwieweit sich Differenzen der Lohn- oder Mietniveaus auf strukturelle Unterschiede zurückführen lassen. So kann etwa ein Großteil der Mietpreisdifferenz dadurch erklärt werden, dass

Menschen mit Migrationshintergrund häufiger in Großstädten wohnen, wo das Mietniveau im Schnitt höher ist. Den Teil der Lohn- oder Mietpreisdifferenz, der nicht über gemessene strukturelle Unterschiede erklärt wird, bezeichnet man als nicht erklärten Teil. Häufig wird dieser in der Literatur als Diskriminierung gedeutet. Allerdings ist zu beachten, dass hier auch Unterschiede einfließen, die nicht gemessen wurden bzw. die nicht messbar sind. Darunter fällt beispielsweise die Neigung einer Gruppe, in Nachbarschaften mit Kindergärten zu wohnen. Erfasst man den Anteil an Kindergärten nicht explizit im Dekompositionsmodell, würde sich der nicht strukturell erklärte Effekt erhöhen, auch wenn diese nicht gemessene Wohnpräferenz wenig mit Diskriminierung zu tun hat.

¹ Blinder, A. S. (1973): Wage Discrimination: Reduced Form and Structural Estimates. *The Journal of Human Resources* 8 (4) 436–455; Oaxaca, R. L. (1973): Male-Female Wage Differentials in Urban Labor Markets. *International Economic Review* 14 (3) 693–709.

in Deutschland ist weit weniger ausgeprägt als in anderen westlichen Ländern wie den USA, den Niederlanden oder Großbritannien. So bildet etwa keine einzelne ethnische Minderheit die Bevölkerungsmehrheit eines Quartiers.³⁶ Räumliche Segregation ist in Deutschland eher multi-ethnischer Natur. Je nach Migrationshintergrund variiert der durchschnittliche Migrantenanteil der Nachbarschaft zwischen 1,9 Prozent und 3,8 Prozent. Er liegt damit knapp einen Prozentpunkt höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund. Neben einer Präferenz für Wohnnähe zum familiären oder sozialen Netzwerk könnte der Suchradius bei Menschen mit Migrationshintergrund auch durch Zugangsbarrieren zu günstigem Wohnraum in bestimmten Nachbarschaften oder der Angst vor dortiger Diskriminierung eingeschränkt sein.³⁷

Ergebnisse der Dekomposition: Strukturelle Gruppenunterschiede erklären nur einen Teil der Mietpreisbenachteiligung

Dekompositionsmethoden bieten die Möglichkeit, empirische Hintergründe von Gruppenunterschieden anschaulicher zu machen (Kasten 1). Dazu wird die Differenz zweier Mittelwerte, etwa der Mietpreisdifferenz zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund, zerlegt in einzelne strukturelle Unterschiede, wie

Tabelle 4

Dekomposition der Nettokaltmiete¹

Differenz in Euro

	Nettokaltmiete
Mit Migrationshintergrund	412,56
Ohne Migrationshintergrund	401,69
Differenz	10,87*
Strukturelle Unterschiede	4,03
<i>Davon</i>	
Jahre in Wohnung	3,11***
Wohngröße & Zimmer ²	-1,19
Haushaltseinkommen	-7,56***
Haushaltstyp	8,10***
Baujahresklassen	0,26
Ausstattung ³	0,30
Sozialwohnung ⁴	-0,40*
Ortsgröße ⁵	1,58
Nachbarschaftsqualität	-2,43
Nachbarschaftsbebauung	2,26***
Nicht erklärter Teil	6,84

¹ Grundmiete plus Wohnnebenkosten, d.h. Heiz-, Warmwasser- und Umlagekosten.

² Wohngröße in Quadratmetern und Zimmeranzahl in vier Klassen.

³ Balkon, Fahrstuhl, Garten, Keller, Wohnungszustand (drei Klassen).

⁴ Haushalte mit Migrationshintergrund wohnen häufiger in (günstigen) Sozialwohnungen.

⁵ Ortsgröße in 3 Klassen, d.h. Großstädte mit >100 000 Einwohnern, Mittelgroße Orte mit >20 000 Einwohnern, andere.

Lesebeispiel: Von der gesamten Differenz der Nettokaltmiete zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund von 10,87 Euro können 3,11 Euro durch unterschiedliche Wohndauer strukturell erklärt werden. Haushalte mit Migrationshintergrund haben im Schnitt kürzere Mietverträge, die meist einen höheren Mietpreis nach sich ziehen. Würden Haushalte ohne Migrationshintergrund in Nachbarschaften mit ähnlicher Qualität wie Haushalte mit Migrationshintergrund wohnen, müssten sie im Schnitt 2,43 Euro weniger Miete bezahlen.

Quellen: Sozio-ökonomisches Panel v31. Berechnung des DIW Berlin.

Amsterdam. *Housing, Theory and Society* 20 (4), 197–208.

³⁶ Schonwalder, K., Sohn, J. (2009): Immigrant Settlement Structures in Germany: General Patterns and Urban Levels of Concentration of Major Groups. *Urban Studies* 46 (7), 1439–1460.

³⁷ Hanhörster, H. (2013): „Man fühlt sich wohl, wo man seine Wurzeln geschlagen hat“ – Standortwahl türkeistämmiger Eigentümer im Spannungsfeld ihrer Zugehörigkeiten. In: Schnur, O. Gebhardt, D. et al. (Hrsg.): *Migrationsort Quartier*. Vol. 3. Springer Fachmedien. Wiesbaden, 167–178.

Tabelle 5

Wie häufig haben Sie sich bei der Wohnungssuche benachteiligt gefühlt?

Anteil in Prozent

	Nie	Selten	Häufig	N
Türkei	78,8	12,8	8,4	450
Ehemalige EU-Gastarbeiterländer ¹	89,9	7,0	3,1	272
Ehemaliges Jugoslawien ²	68,6	19,6	11,8	196
(Spät-)AussiedlerInnen	91,7	7,0	1,4	402
EU-13 ³	83,0	13,8	3,2	337
Westliche Welt ⁴	92,9	1,9	5,2	36
Weitere muslimische Länder ⁵	61,0	17,5	21,5	207
Restliche Welt	86,4	10,5	3,0	276

¹ Spanien, Portugal, Italien, Griechenland.

² Ausgeschlossen sind Personen aus dem heutigen Kroatien und Slowenien.

³ Alle Staaten, die der EU ab dem 1. Mai 2004 beigetreten sind (Bulgarien, Estland, Kroatien, Lettland, Litauen, Malta, Polen, Rumänien, Slowakei, Slowenien, Tschechien, Ungarn und Zypern).

⁴ Australien, Belgien, Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Israel, Japan, Kanada, Luxemburg, Neuseeland, die Niederlande, Norwegen, Österreich, Schweden, Schweiz, Südafrika, USA.

⁵ Alle Staaten, die eine muslimische Bevölkerungsmehrheit besitzen.

Es werden SOEP-Personen 2013 gezählt, für die die Frage zutrifft und die eine Antwort abgegeben haben.

Quellen: IAB Migrationssample M1 2013. Berechnung des DIW Berlin

© DIW Berlin 2016

Vor allem Personen aus der Türkei und anderen muslimischen Ländern fühlen sich häufig bei der Wohnungssuche benachteiligt.

etwa dem regionalen Wohnkontext, und einem unerklärten Teil. Tabelle 4 fasst die Ergebnisse für die Mietpreisbenachteiligung von Haushalten mit Migrationshintergrund zusammen. Die Differenz der Nettokaltmiete beträgt 10,87 Euro. Nimmt man nun an, dass Haushalte mit Migrationshintergrund ähnlich lange Mietverhältnisse haben, würde sich die Differenz um 3,11 Euro verringern. Der überwiegend urbane Wohnkontext von Haushalten mit Migrationshintergrund kann weitere knapp 1,58 Euro der Gesamtdifferenz erklären.

Einige strukturelle Unterschiede würden allerdings die Mietpreisdifferenz sogar noch verstärken. Nimmt man etwa an, dass Haushalte ohne Migrationshintergrund in ähnlich geringer Nachbarschaftsqualität wohnen, wäre die Differenz sogar 2,43 Euro größer. Ebenso verhält es sich beim Anteil an Haushalten in Sozialwohnungen. Würden Haushalte ohne Migrationshintergrund ähnlich oft in Sozialwohnungen leben wie Haushalte mit Migrationshintergrund, verstärkte sich die Mietpreisbenachteiligung um 40 Cent. Wiegt man diese Effekte gegeneinander auf, so bleibt ein Anteil von 6,84 Euro, der nicht über strukturelle Wohnunterschiede erklärt werden kann.

Ein Großteil der Mietpreisdifferenz lässt sich also nicht darauf zurückführen, dass Menschen mit Migrations-

hintergrund häufiger in Städten, in kürzeren Mietverhältnissen und in Wohnungen mit geringerer Ausstattung leben. Er deutet vielmehr auf Einschränkungen und Benachteiligungen bei der Wohnungssuche hin. So können etwa geringere Kenntnisse über Gepflogenheiten bei der Bewerbung, Sprachbarrieren oder ein regional konzentriertes Netzwerk den Zugang zu günstigen Wohnungen einschränken. Auch mögliche Diskriminierungstendenzen auf dem deutschen Wohnungsmarkt sind nicht auszuschließen.

Diskriminierung empfinden auf dem Wohnungsmarkt besonders bei Menschen aus muslimischen Ländern und dem ehemaligen Jugoslawien

Personen aus muslimischen Ländern und dem ehemaligen Jugoslawien fühlten sich bei der Wohnungssuche besonders häufig benachteiligt (Tabelle 5). Hingegen sagen mehr als 90 Prozent der Wohnungssuchenden aus westlichen Ländern sowie (Spät-)Aussiedlerinnen und Aussiedler, dass sie nie eine Benachteiligung erfahren haben.

Frühere Forschung hat gezeigt, dass auch im deutschen Wohnungsmarkt Diskriminierung nach ethnischen Gesichtspunkten stattfindet – etwa beim Antwortverhalten von Eigentümern, dem Quotensystemen bei Wohnungsbaugenossenschaften und im Zuge von Verdrängungsprozessen.³⁸ Eine Untersuchung in Berlin zeigte, dass trotz identischer Einkommens-, Familien- und Sprachindikatoren, Bewerberinnen mit türkischem Namen seltener zu Wohnungsvorstellungen eingeladen wurden als solche mit deutsch klingenden Namen.³⁹ Vor allem in begehrten guten Wohngebieten schien es unmöglich, eine Einladung über klassische Bewerbungsmethoden zu erhalten. Eine Interviewstudie konnte zeigen, dass bei der Belegung von Genossenschaftswohnungen interne Quotensysteme existieren, die mit ethnischen Vorurteilen verbunden sind.⁴⁰ Schränkt sich dadurch der Zugang beziehungsweise der Verbleib in preisgünstigen Wohnungen ein, müssten Menschen mit Migrationshintergrund mehr Miete bezahlen.

³⁸ Ozükcen, A. S., van Kempen, R. (2002): Housing careers of minority ethnic groups: experiences, explanations and prospects. *Housing Studies* 17 (3), 365–379; Horr, A. (2008): Unterschiede der Wohnungssuche und Wohnortswahl türkischer und deutscher Haushalte. *vhv Forum Wohneigentum* 6, 313–317; Holm, A. (2014): Gentrifizierung – mittlerweile ein Mainstreamphänomen? *Informationen zur Raumbearbeitung* 4, 471–483.

³⁹ Kilic, E. (2010): Diskriminierung von Migranten bei der Wohnungssuche: eine Untersuchung in Berlin. In *Senatsverwaltung für Integration (Hrsg.): Deutscher Name – halbe Miete? Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt*. Berlin: Arbeit und Soziales, 25–28.

⁴⁰ Gestring, N., Janßen, A., Polat, A. (2006): Prozesse der Integration und Ausgrenzung: Türkische Migranten der zweiten Generation. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.

Das Gleichbehandlungsgesetz schließt Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt nicht ausreichend aus

Sowohl die EU-Kommission als auch der UN-Ausschuss zur Beseitigung rassistischer Diskriminierung hat in der Vergangenheit Diskriminierungsmöglichkeiten im deutschen Wohnungsmarkt kritisiert.⁴¹ Bei Wohnungsfragen weist das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) einige kritische Sonderregelungen aus, die keinen umfassenden Schutz vor Diskriminierung gewährleisten.⁴² So gelten Teile des Benachteiligungsverbots nicht für Vermieterinnen und Vermieter mit weniger als 50 Wohnungen – also für einen Großteil des deutschen Wohnungsmarktes.⁴³ Eine unterschiedliche Behandlung ist zudem zulässig, um stabile und sozial ausgewogene Nachbarschaften zu garantieren oder wenn Miet- und Vermieter-Partei dasselbe Grundstück nutzen.⁴⁴ Ein Großteil möglicher Diskriminierung dürfte allerdings verdeckt stattfinden und für die Betroffenen meist nur schwer ersichtlich sein – etwa bei einer freundlichen aber falschen Aussage, die Wohnung sei schon vermietet.

Schlussfolgerungen

Auf Basis der Daten des Sozio-oekonomischen Panels wurde gezeigt, dass Mieterinnen und Mieter mit Migrationshintergrund im Schnitt knapp elf Euro höhere Mieten zahlen als Haushalte ohne Migrationshintergrund. Mögliche Erklärungen finden sich in der kürzeren Wohndauer, dem regionalen Kontext und den größeren Haus-

haltstypen. Die verwendete Dekompositionsmethode berücksichtigt diese strukturellen Unterschiede systematisch. Sie machen 4,03 Euro der gesamten Mietpreisdifferenz aus – ein Großteil der Gesamtdifferenz bleibt allerdings statistisch unerklärt. Die Ergebnisse schließen damit Einschränkungen bei der Wohnungssuche und mögliche Zugangsbarrieren zu günstigem Wohnraum und besseren Nachbarschaften für Menschen mit Migrationshintergrund nicht aus.⁴⁵

Eine Nachbesserung des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes und die Förderung einer Antidiskriminierungskultur im Wohnungsmarkt könnten Benachteiligungen vorbeugen und sind besonders im Hinblick auf die Integration von Geflüchteten sinnvoll.⁴⁶ Dazu gehört ein umfangreiches Konzept gegen strukturelle Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, das Bewerbungsverfahren transparenter macht, Vermieter über Testing-Verfahren⁴⁷ stärker in die Pflicht nimmt und die rechtlichen Handlungsmöglichkeiten für diskriminierte Wohnungssuchende ausbaut.⁴⁸ Die Bemühungen der Antidiskriminierungsstellen um eine öffentliche Sensibilisierung für dieses Thema⁴⁹ sowie eine konkrete Zusammenarbeit von Anlaufstellen, Wohnungswirtschaft, Vermietern und Wohnungssuchenden sollten stärker gefördert werden.

⁴¹ Siehe Fußnote 2.

⁴² Müller, A. (2015): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen. Eine Expertise im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes (Hrsg.). Berlin.

⁴³ Diese Einschränkung gilt für die Merkmale Alter, Geschlecht, Behinderung, sexuelle Identität, Religion oder Weltanschauung, allerdings nicht für ethnische Herkunft.

⁴⁴ Vgl. AGG §19-3 und §19-3. So heißt es im AGG §19-3: Bei der Vermietung von Wohnraum ist eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig; siehe auch Münch, S. (2009). It's all in the mix: Constructing ethnic segregation as a social problem in Germany. *Journal of Housing and the Built Environment*, 24 (4), 441-455.

⁴⁵ Zu ähnlichen Schlüssen kommen auch Hinz, T., Auspurg, K. (2016): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. In: A. Scherr, A. El-Mafaalani, & E. Gökcen Yüksel (Hrsg.): *Handbuch Diskriminierung*. Springer Fachmedien, Wiesbaden, 1-20.

⁴⁶ Vgl. Antidiskriminierungsnetzwerk Berlin des Türkischen Bundes in Berlin-Brandenburg (2014): Positionspapier des ADNB des TBB zum Problem der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. In: Senatsverwaltung für Integration (Hrsg.): *Deutscher Name – halbe Miete? Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt*. Berlin: Arbeit und Soziales, 25-28.

⁴⁷ Bei Testing-Verfahren bewerben sich Vergleichspersonen mit und ohne ein bestimmtes Merkmal auf eine Wohnung, um mögliches diskriminierendes Verhalten bei der Vergabe zu ermitteln. Siehe dazu Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Frauen (2014): *Diskriminierung sichtbar machen*. Schriften der Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung 19. Berlin: Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung.

⁴⁸ Eine bestehende Beweislastleichterung findet sich schon im §22 des AGG, das Indizien für Diskriminierung für die Einleitung eines Verfahrens zulässt.

⁴⁹ Für einen praxisorientierten Leitfaden siehe die Broschüre: Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2015): *Fair mieten – fair wohnen*. Leitfaden für Mieterinnen und Mieter und Beratungsstellen. Berlin.

**DISCRIMINATION IN THE GERMAN HOUSING MARKET:
PEOPLE WITH MIGRATION BACKGROUNDS PAYING HIGHER RENTS**

Abstract: Since 2006, Germany's General Act on Equal Treatment (Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, AGG) has been in effect – and the measure also includes tenants' rights in the housing market. According to 2013 data from the Socio-Economic Panel, however, tenants with migration backgrounds were paying nearly 11 euros more per month, on average, than those without – even though their apartments averaged fewer rooms per person and tended to be in neighborhoods with higher unemployment levels and lower purchasing power.

Using the decomposition method, this report illustrates the empirical background of the difference in rental prices. The differences can partially be attributed to the fact that

people with migration backgrounds tend to be concentrated in urban areas and remain in their apartments for shorter amounts of time – but even when these structural differences are taken in account, the rental price difference remains unexplained at the statistical level. Our findings suggest that people with migration backgrounds are not always given access to favorable housing, and in a direct survey, apartment seekers from Muslim countries and former Yugoslavia were indeed more likely to report being discriminated against. Improving the AGG and promoting a culture of anti-discrimination in the housing market could prevent these patterns – a shift that is also of paramount importance when it comes to integrating refugees.

JEL: J15, F22, R23, R31, J11

Keywords: Migration, Rental market, Discrimination



DIW Berlin – Deutsches Institut
für Wirtschaftsforschung e. V.
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin
T +49 30 897 89 -0
F +49 30 897 89 -200
83. Jahrgang

Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Pio Baake
Prof. Dr. Tomaso Duso
Dr. Ferdinand Fichtner
Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.
Prof. Dr. Peter Haan
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Dr. Kati Krähnert
Prof. Dr. Lukas Menkhoff
Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.
Prof. Dr. Jürgen Schupp
Prof. Dr. C. Katharina Spieß
Prof. Dr. Gert G. Wagner

Chefredaktion

Sabine Fiedler
Dr. Critje Hartmann
Dr. Wolf-Peter Schill

Redaktion

Renate Bogdanovic
Dr. Franziska Bremus
Prof. Dr. Christian Dreger
Sebastian Kollmann
Ilka Müller
Mathilde Richter
Miranda Siegel
Dr. Alexander Zerrahn

Lektorat

Dr. Markus M. Grabka
Dr. habil. Konstantin Kholodilin

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice
Postfach 74
77649 Offenburg
leserservice@diw.de
Tel. (01806) 14 00 50 25
20 Cent pro Anruf
ISSN 0012-1304
ISSN 1860-8787 (Online)

Gestaltung

Edenspiekermann

Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –
auch auszugsweise – nur mit Quellen-
angabe und unter Zusendung eines
Belegexemplars an die Serviceabteilung
Kommunikation des DIW Berlin
(kundenservice@diw.de) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.