

Hartung, Andreas

**Working Paper**

## Wohnsituation von Migrantenhaushalten: Eine Analyse mit Blick auf den Effekt der Mietpreisbenachteiligung

SOEPPapers on Multidisciplinary Panel Data Research, No. 668

**Provided in Cooperation with:**

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

*Suggested Citation:* Hartung, Andreas (2014) : Wohnsituation von Migrantenhaushalten: Eine Analyse mit Blick auf den Effekt der Mietpreisbenachteiligung, SOEPPapers on Multidisciplinary Panel Data Research, No. 668, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/98727>

**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.*

## SOEPpapers

on Multidisciplinary Panel Data Research

# Wohnsituation von Migrantenhaushalten: Eine Analyse mit Blick auf den Effekt der Mietpreisbenachteiligung

Andreas Hartung

## **SOEPPapers on Multidisciplinary Panel Data Research** at DIW Berlin

This series presents research findings based either directly on data from the German Socio-Economic Panel Study (SOEP) or using SOEP data as part of an internationally comparable data set (e.g. CNEF, ECHP, LIS, LWS, CHER/PACO). SOEP is a truly multidisciplinary household panel study covering a wide range of social and behavioral sciences: economics, sociology, psychology, survey methodology, econometrics and applied statistics, educational science, political science, public health, behavioral genetics, demography, geography, and sport science.

The decision to publish a submission in SOEPPapers is made by a board of editors chosen by the DIW Berlin to represent the wide range of disciplines covered by SOEP. There is no external referee process and papers are either accepted or rejected without revision. Papers appear in this series as works in progress and may also appear elsewhere. They often represent preliminary studies and are circulated to encourage discussion. Citation of such a paper should account for its provisional character. A revised version may be requested from the author directly.

Any opinions expressed in this series are those of the author(s) and not those of DIW Berlin. Research disseminated by DIW Berlin may include views on public policy issues, but the institute itself takes no institutional policy positions.

The SOEPPapers are available at  
**<http://www.diw.de/soeppapers>**

### **Editors:**

Jürgen **Schupp** (Sociology)

Gert G. **Wagner** (Social Sciences, Vice Dean DIW Graduate Center)

Conchita **D'Ambrosio** (Public Economics)

Denis **Gerstorff** (Psychology, DIW Research Director)

Elke **Holst** (Gender Studies, DIW Research Director)

Frauke **Kreuter** (Survey Methodology, DIW Research Professor)

Martin **Kroh** (Political Science and Survey Methodology)

Frieder R. **Lang** (Psychology, DIW Research Professor)

Henning **Lohmann** (Sociology, DIW Research Professor)

Jörg-Peter **Schräpler** (Survey Methodology, DIW Research Professor)

Thomas **Siedler** (Empirical Economics)

C. Katharina **Spieß** (Empirical Economics and Educational Science)

ISSN: 1864-6689 (online)

German Socio-Economic Panel Study (SOEP)  
DIW Berlin  
Mohrenstrasse 58  
10117 Berlin, Germany

Contact: Uta Rahmann | [soeppapers@diw.de](mailto:soeppapers@diw.de)

Eberhard-Karls Universität Tübingen  
Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Fakultät  
Institut für Soziologie

# Wohnsituation von Migrantenhaushalten

Eine Analyse mit Blick auf den Effekt der  
Mietpreisbenachteiligung

Andreas Hartung  
andreas.hartung@uni-tuebingen.de

## 1 Einleitung

*„Für das Gelingen von Integration ist es entscheidend, dass Migranten auch die Möglichkeit haben, attraktive Wohnungen anzumieten und Wohneigentum zu bilden. Sich in seinem Wohnumfeld wohl zu fühlen und gute nachbarschaftliche Kontakte zu pflegen, erleichtert es Migranten, Ja zu unserem Land zu sagen. Das stärkt den Zusammenhalt unserer Gesellschaft [...] Noch unterscheidet sich die Wohnsituation von Zuwanderern und Einheimischen deutlich: Migranten stehen geringere Wohnflächen pro Kopf zur Verfügung, sie zahlen im Durchschnitt höhere Mieten und sind seltener Eigentümer.“<sup>1</sup>*

Dieser Satz stammte aus einer Pressemitteilung der Beauftragten der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration Maria Böhmer (Juni 2011). Man mag die Rhetorik der Aussage für etwas zu pathetisch halten, doch sie zeigt, dass die Integrationsdebatte, die seit einigen Jahren die deutsche politische und gesellschaftliche Diskussion beherrscht, um ein weiteres Feld erweitert wurde. Gemeint ist die Lage der Migranten im Wohnsektor. Dabei erscheint es recht naheliegend, dass man einer breiten Forderung nach Integration und Gleichberechtigung der Migranten nicht gerecht werden kann, wenn der Bereich, in dem ihr Miteinander-Leben mit den Deutschen im wörtlichen Sinne stattfindet, ausgeblendet wird.

Nichtsdestotrotz scheint das Thema der Wohnungsmarktsituation der Migranten in dem breiten sozialwissenschaftlichen Diskurs nicht endgültig angekommen zu sein. Studien, die sich mit der Lage von Migranten in Deutschland befassen, machen mittlerweile zwar einen beachtlichen Teil der empirischen Ungleichheitsforschung aus, allerdings lässt sich die absolute Mehrzahl dieser Arbeiten der Bildungs- und Arbeitsmarktforschung zurechnen, da den beiden Lebensbereichen „Bildung“ und „Beschäftigung“ offensichtlich und nicht zu Unrecht eine besonders große Bedeutung für die allgemeine Situation der Betroffenen beigemessen wird. Die wohnsoziologischen Fragestellungen erfahren dagegen ein viel geringeres Interesse. Das mag unter anderem an der Überlegung liegen, dass die Schlechterstellung auf dem Wohnungsmarkt lediglich eine Fortsetzung der allgemeinen sozioökonomischen Benachteiligung sei.

Dem aber kann nicht vollständig zugestimmt werden; Auch wenn die sozioökonomischen Faktoren in einem großen Maße auch für die Wohnsituation der Menschen entscheidend sind (vgl. Bremer 2000, Häußermann/Siebel 2004), können sie nicht als alleinige Erklärung gelten. Auf dem Wohnungsmarkt existieren anscheinend gewisse Benachteiligungsmechanismen, von denen auch Migranten betroffen sind. Dies zeigt sich zum Beispiel darin, dass sie für eine vergleichbare Wohnung höhere Mieten zah-

---

<sup>1</sup>Bundesregierung: <http://www.bundesregierung.de/Content/DE/Pressemitteilungen/BPA/2011/06/2011-06-07-ib-chancengleichheit-wohnungsmarkt.html>- Zugriff am 18.05.2012

len müssen (vgl. Bremer 2000, Clark/Drever 2002, Meier 2011). Dieses Phänomen wird im Weiteren als „Mietpreisbenachteiligung“ bezeichnet.

Es gibt zwar theoretische Ansätze, die diesen Effekt zu erklären versuchen (vgl. Eichener 1990, Horr 2008), diese beschränken sich allerdings zu sehr auf die Wirkung einzelner Faktoren wie Diskriminierung, Beschaffenheit von sozialen Netzwerken oder die Besonderheiten der regionalen Verteilung der Haushalte, ohne jeweils dafür zu kontrollieren. Der Bereich der Wohnsoziologie ist allerdings allgemein durch viele theoretische und methodische Lücken gekennzeichnet. So fehlt es bis jetzt an Ansätzen, die handfeste und nachvollziehbare Kriterien ausarbeiten, nach denen die Wohnsituation der Haushalte valide und gut vergleichbar geschätzt werden kann. Die meisten Autoren bedienen sich dafür wahlweise unterschiedlicher Indikatoren, ohne ihre Auswahl näher zu begründen.

Das Ziel dieser Arbeit ist es, sich die Situation der Migranten auf dem Wohnungsmarkt anzuschauen und zu prüfen, ob sie in diesem Bereich im Vergleich zu Deutschen eine Benachteiligung erfahren. Es gilt dabei, theoretisch gut begründete Indikatoren herauszuarbeiten. Weiteres Ziel ist es, an die Idee der Mietpreisbenachteiligung anzuschließen. Es soll versucht werden, diese nachzuweisen und auf ihre Ursachen hin zu überprüfen. Wichtig ist dabei, sowohl die strukturellen sowie die individuellen Erklärungsfaktoren gemeinsam zu betrachten.

Dabei werden hier nur Haushalte betrachtet und verglichen, die sich in einem Mietverhältnis befinden. Die vorliegende Arbeit stellt insofern eine Neuerung dar, da Privateigentümer komplett aus den Analysen ausgeschlossen werden. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass es sich bei dem Zugang zum Mietwohnungsmarkt und zum Immobilienbesitz um zwei nicht identische Prozesse handelt. Die Faktoren, die Benachteiligung der Migranten in beiden Bereichen verursachen, sind wahrscheinlich ähnlich aber nicht deckungsgleich. So werden die Erbschaft oder das Bausparen auf dem Mietwohnungsmarkt kaum eine Rolle spielen. Auch kann es beim Eigentum definitionsgemäß keine Mietpreisbenachteiligung geben. Ähnliches gilt für Unterkünfte wie Wohnheime, Altersheime etc. Das Entgelt, das ihre Bewohner entrichten, kommt meistens auf ganz anderem Wege zustande, als es auf dem Mietwohnungsmarkt üblich ist. Auch solche Haushalte werden deswegen aus den Analysen ausgeschlossen. Diese Einschränkung soll nicht bedeuten, dass die Wohnsituation der Eigentümer oder der Bewohner diverser Anstalten an sich kein Interesse verdient. Insbesondere der Zugang zum Wohneigentum gilt oft an sich als wichtiger Indikator für die Integration von Migranten im Bereich des Wohnens (vgl. Clark 2000, Friedrich 2008, Hallenberg 2008). Die Aufteilung ist aber aus methodischer Sicht notwendig.

Zu Beginn der Arbeit wird ein Überblick über den aktuellen Forschungsstand gegeben, wonach die zwei zentralen Konzepte dieser Arbeit definiert werden sollen: „Migranten“ und „Wohnbedingungen“. Im ersten Fall orientiere ich mich an dem heute gängigen Konzept des „Migrationshintergrunds“, wonach Migranten nicht nur

über ihre Staatsangehörigkeit oder persönliche Migrationserfahrung, sondern nach der nicht deutschen Herkunft im weiteren Sinne definiert werden.

Für die Definition von „Wohnbedingungen“ werden Kriterien benutzt, die von Detlev Ipsen historisch abgeleitet werden. Es handelt sich dabei um einen „objektiven“ Zugang, der versucht, Wohnsituation der Menschen an der Zusammensetzung objektiv fassbarer Variablen zu messen und zu vergleichen. Dabei sollen die einzelnen Kriterien nicht im naturwissenschaftlichen Sinne als „objektiv“, sondern eher als eine Art von historisch-gesellschaftlichem Konsens über die Qualität des Wohnens verstanden werden. Die Bezeichnungen „Wohnbedingungen“ und „Wohnsituation“ werden im Laufe der Arbeit synonym verwendet.

Obwohl das Hauptthema dieser Arbeit „Wohnbedingungen von Migrantenhaushalten“ lautet, konzentrieren sich die theoretischen Überlegungen hauptsächlich auf die Beantwortung der Frage, wie die Mietpreisbenachteiligung zustande kommt. Dieser Effekt dürfte eine zentrale Rolle bei der Erklärung der allgemeinen Situation der Migranten auf dem Wohnungsmarkt spielen. Aber es soll nicht zur Annahme führen, dass es sich dabei um den einzig möglichen Erklärungsfaktor handelt. Um die Wohnbedingungen von Migranten im Ganzen zu erklären, müssen weitere individuelle und strukturelle Eigenschaften analysiert und kontrolliert werden. Darauf kann im weiteren Verlauf dieser Arbeit allerdings nur bedingt eingegangen werden. Der Effekt der Mietpreisbenachteiligung soll dagegen möglichst in allen Facetten erklärt werden; Dafür soll zuerst allgemein auf die Prozesse der Mietpreisbildung auf dem Wohnungsmarkt eingegangen werden. Weiter soll überlegt werden, wie es dazu kommen kann, dass sich dieser Prozess, der zuerst als globales Marktgeschehen gedacht ist, für einzelne Bevölkerungsgruppen unterschiedlich gestalten kann.

Schließlich soll nach einem kurzen deskriptiven Vergleich der Wohnsituation der Migranten und der Deutschen die Überprüfung der These der Mietpreisbenachteiligung der Migranten und das Testen der dazugehörigen Hypothesen mithilfe eines multivariaten statistischen Modells stattfinden. Die Arbeit basiert auf den Daten des Sozioökonomischen Panels (SOEP) für das Jahr 2009. Neben dem Mikrozensus enthält das SOEP im Vergleich zu anderen bundesweiten Datensätzen die detailliertesten Angaben zu den Wohnbedingungen der befragten Haushalte. Auch eignen sich die jüngeren Wellen sehr gut, um den „Migrationshintergrund“ der Personen fast ohne Beschränkung feststellen zu können. Dank des großen Umfangs der Stichprobe und einer überproportional großen Anzahl an befragten Migranten, lassen sich darüber hinaus mit diesen Daten statistisch sichere Ergebnisse berechnen, auch wenn man relativ differenzierte Gruppenunterscheidungen macht.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup>Bei diesem Artikel handelt es sich um eine gekürzte Version der gleichnamigen Magisterarbeit, die im Mai 2012 am Institut für Soziologie der Universität Tübingen eingereicht wurde. Ich danke den beiden Gutachtern, Prof. Dr. Steffen Hillmert und Prof. Dr. Martin Groß für ihre hilfreichen Kommentare und Anmerkungen, die in weiten Teilen in diese Version eingearbeitet wurden. So

## 2 Aktueller Forschungsstand

Studien, die sich mit den Wohnbedingungen von Migranten in Deutschland beschäftigen, sind nicht zahlreich, obwohl einige Autoren sich schon relativ früh diesem Thema gewidmet haben. So verfasste Ernst Zieris bereits 1971 einen Bericht zu der Wohnsituation der „ausländischen Arbeitnehmer“ (vgl. Zieris 1971). Darin stellt sich eine deutliche Benachteiligung der ausländischen Haushalte in Bezug auf die Wohnungsgröße, die Ausstattung und den Zustand der Wohnung heraus. Viele Missstände, auf die der Autor hinweist, sind allerdings typisch für die Zeit der Entstehung des Berichts und sind heutzutage kaum zu erwarten. So berichtet Zieris, dass einige ausländische Arbeiter immer noch in Baracken wohnen und über keinen Wasseranschluss verfügen (vgl. Zieris 1971). Das kann heute höchstens als historischer Hinweis auf die Lebensumstände der „Gastarbeiter“ in den ersten Jahren nach ihrer Einreise dienen.

Eine mehr oder weniger erhöhte Aufmerksamkeit erfuhr das Thema erst in den achtziger Jahren. In ihrem Buch „Soziologie des Wohnens“ fassen Häußermann und Siebel Ergebnisse mehrerer Studien zusammen, die den Zeitraum zwischen 1980 und 1990 abdecken. Sie weisen darauf hin, dass ausländische Familien mit weniger Wohnfläche, schlechterer Wohnausstattung, schlechterem Wohnumfeld und unsichereren Wohnverhältnissen zu rechnen haben (vgl. Häußermann/Siebel 1996). Zu ähnlichen Schlüssen kommen auch Bremer und Gestring, die auch ihrerseits sekundär empirische Studien für den Zeitraum von 1985 bis 1995 rezipieren. Die beiden Autoren weisen zusätzlich darauf hin, dass Ausländer in der Tendenz auch mit einer höheren Umweltbelastung, schlechteren Bausubstanz ihrer Wohnungen und unattraktiven Bauformen ihrer Häuser rechnen müssten (vgl. Bremer/Gestring 2004). In einer Zeitperspektive stellen Clark und Drever eine vollständige Angleichung an die Verhältnisse der Deutschen fest, was die Ausstattung der Ausländer mit einem Badezimmer angeht. Im Bezug auf die Ausstattung mit Zentralheizung und Wohnfläche wird aber lediglich eine Verbesserung mit ansonsten weiterbestehender Benachteiligung festgestellt. Dies betreffe auch die subjektive Bewertung der eigenen Wohnqualität, so die Autoren (vgl. Clark/Drever 2001).

Es ist bereits deutlich geworden, dass die aufgeführten Autoren nicht von Migranten, sondern von Ausländern sprechen. Mit dieser definitorischen Nuance sind allerdings nicht zu unterschätzende Probleme verbunden, weil die eingebürgerten Einwanderer

---

wurde etwa das Regressionsmodell neu berechnet, mit der abhängigen Variablen „Miete pro  $m^2$ “ anstelle der zunächst verwendeten absoluten Kaltmiete. Dieses Vorgehen erhöht die Anpassung des Modells und erleichtert die Interpretation der Ergebnisse deutlich. Für die Berechnungen wurden neben dem SOEP- Scientific Use File regionale Indikatoren von INKAR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)) und *microm* (Micromarketing-Systeme und Consult GmbH) verwendet. Für die Bereitstellung dieser Daten gilt mein besonderer Dank dem DIW-Berlin und dem SOEP, die die entsprechenden Daten zur Anspielung an die SOEP-Daten zur Verfügung gestellt haben.

nicht zu den Ausländern gezählt werden. Das kann zu einer Fehleinschätzung der Situation der Migranten insgesamt führen. Das Konzept des Migrationshintergrunds, mit dem dieses Problem gelöst werden kann, findet erst seit einigen Jahren in der empirischen Sozialforschung Anwendung, was unter anderem mit der Datenlage zu tun hat; Die neueren Studien zur Wohnsituation im bundesweiten Vergleich basieren fast ausschließlich auf den Daten des Sozioökonomischen Panels und des Mikrozensus. Die Operationalisierung des Migrationshintergrundes ist deswegen erst durch die Erweiterung dieser Panelstudien um die entsprechenden Variablen möglich.

Friedrich definiert in ihrer Arbeit von 2008 die Migranten bereits über die Herkunft und nicht über den rechtlichen Status. Allerdings kommt sie nicht zu grundlegend neuen Erkenntnissen in Bezug auf ihre Wohnsituation: Migranten haben demnach weniger Wohnfläche als die Deutschen und sind weniger mit ihren Wohnungen zufrieden. Darüber hinaus wohnen sie öfter in größeren Häusern (vgl. Friedrich 2008). Neben den akademischen Studien bieten auch Berichte von staatlichen Stellen einige Einblicke in die Wohnsituation von Migranten. So stellt das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2004 in seinem Bericht zu den Wohnungsmärkten in Deutschland u.a. fest, dass Ausländer insgesamt und die Einwanderer türkischer Herkunft insbesondere über deutlich weniger Wohnfläche verfügen. Auch sei die subjektive Zufriedenheit der Ausländer mit ihrer Wohnung niedriger als die der Deutschen (vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2004). In diesem Papier werden die Ausländer ausschließlich durch ihre Staatsangehörigkeit definiert.

Der neuere Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migration verwendet wiederum den Begriff des Migrationshintergrundes. Darin wird eine deutliche Benachteiligung der Migranten bezüglich der zur Verfügung stehenden Wohnfläche festgehalten (vgl. Die Beauftragte der Bundesregierung für Migration 2010).

Einen guten Einblick bieten auch einige Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes wie z.B. der Bericht „Strukturdaten zur Migration in Deutschland“ (2006). In diesem Report werden allerdings auch Ausländer statt Migranten behandelt, weil er auf Mikrozensus-Daten von 2004 basiert.<sup>3</sup> Die Autoren stellen darin fest, dass Ausländer über weniger Wohnfläche verfügen und in Häusern mit mehr Wohnungen wohnen (vgl. Statistisches Bundesamt 2006).

Neben den Studien, die sich mit der Wohnsituation der Migranten in Deutschland insgesamt befassen, sind auch diejenigen Arbeiten von Interesse, die spezielle Migrantengruppen betrachten. So befasst sich Peter Zeman mit der Lage von älteren Migranten. Auch für diese spezielle Gruppe stellt er eine Benachteiligung im Bereich des Wohnens fest, und zwar im Bezug auf alle untersuchten Kriterien: Wohnfläche, Wohndichte, Wohnumgebung, Ausstattung der Wohnung und subjektive Zufrieden-

---

<sup>3</sup>Der Mikrozensus setzt das Konzept des Migrationshintergrundes erst 2005 um (vgl. Diefenbach/Weiß)

heit mit der Wohnsituation (vgl. Zeman 2005). Zu ähnlichen Ergebnissen kommen in vergleichbaren Studien auch Özkan und Seifert (2006) sowie Baykara-Krumme und Hoff (2006).

Auch von Interesse sind die Untersuchungen, die sich zwar nicht auf spezielle Migranten-Gruppen, aber auf einzelne Städte beschränken. So untersucht Lücken-Klaßen die Wohnsituation von Migranten in Frankfurt (Main), Stuttgart und Arnsberg. Während für Frankfurt das Fehlen an sicheren Daten beklagt wird, kann festgehalten werden, dass Migranten in Stuttgart über kleinere Wohnungen in einem schlechteren Wohnumfeld verfügen und in Arnsberg in Häusern in deutlich schlechterem Zustand wohnen, allerdings in gut ausgestatteten Wohnungen (vgl. Lücken-Klaßen 2007a, 2007b, 2007c).

Von den Autoren wird eine Reihe an unterschiedlichen Erklärungen für das Zustandekommen der entdeckten Unterschiede in der Wohnversorgung geboten.

Ulrich Berding nimmt an, dass die Tendenz zur einer Schlechterstellung im Wohnbereich bereits zu Beginn der großen Einwanderungswelle der Gastarbeiter angelegt wurde (vgl. Berding 2008). Das Argument ist verständlich, bedenkt man nur, dass sich der Großteil der Einwanderer aus den Anwerbeländern auf die großen Industriestädte, und dort selektiv auf die Großsiedlungen und Altbauquartiere konzentrierte. Auch den demographischen und sozioökonomischen Eigenschaften der Migrantenbevölkerung, deren Verteilung ebenfalls der spezifischen Einwanderungsgeschichte geschuldet ist, wird Bedeutung beigemessen; So sind Migranten im Durchschnitt schlicht ökonomisch schlechter gestellt und können sich weniger leisten als Deutschen (vgl. Häußermann/Siebel 2004). Dazu sind die Migrantenfamilien tendenziell größer, was sich direkt negativ auf die Wohndichte (Raum pro Person) auswirkt (vgl. Bremer/Gestring 2004).

Viele Autoren schließen auch ein gezielte Diskriminierung der Migranten auf dem Wohnungsmarkt nicht aus (vgl. Clark/Drever, Bremer/Gestring 2004, Häußermann/Siebel 1996). Diese schlägt sich z.B. in solchen Praktiken wie Quotierung des Ausländeranteils bei den Wohnungs-Großanbieten nieder (Bremer 2000, Gestring/Janßen/Polat 2006). Peter Bremer sieht die Quotierung der Bestände des sozialen Wohnungsbaus als besonders problematisch, da Migranten in größerem Maße auf diese angewiesen sind (vgl. Bremer 2000). Aber auch Diskriminierung durch einzelne Vermieter und Makler wird nicht ausgeschlossen (vgl. Horr 2008).

Oft wird die mangelhafte Orientierung der Migranten auf dem Wohnungsmarkt betont (vgl. Bremer 2000, Bremer/Gestring 2004, Horr 2008). So würden viele Migranten andere Suchstrategien nutzen, wenn sie eine Wohnung suchten. Sie verließen sich mehr auf informelle Kanäle und würden z.B. Wohnungsanzeigen oder Angebote im Internet zu wenig nutzen (vgl. Gestring/Janßen/Polat 2006, Häußermann/Siebel 2004).

Was die Problematik der Mietpreisbenachteiligung angeht, so weist Zieris bereits

1971 auf eine überdurchschnittlich hohe Mietbelastung der Ausländer hin (vgl. Zieris 1971). Zu einem ähnlichen Schluss kommen auch Häußermann und Siebel (vgl. Häußermann/Siebel 1996) und in späteren Studien Hallenberg (2005) und Friedrich (2008). Dabei kann man aber noch nicht über eine Mietpreisbenachteiligung im Sinne dieser Arbeit sprechen, da die Kontrolle des Wertes der Wohnung nicht stattfand. Bremer stellt in seiner Monographie von 2000 allerdings fest, dass Migranten höhere Miete sogar unter Kontrolle von Wohnqualität zahlen müssen (vgl. Bremer 2000). Neben Bremer weisen auch wenige weitere Autoren auf ein solches Phänomen hin, so z.B. Clark und Drever (2002) oder Friedrichs (2000). Auch im Bericht der Bundesbeauftragten für Migration (2010) wird Ähnliches festgestellt.

An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass in keiner der hier aufgeführten Quellen zwischen Eigentümern und Mietern unterschieden wird, so wie es für diese Arbeit beabsichtigt ist. Es wäre daher zu erwarten, dass einige Unterschiede auf ungleichen Eigentumsverhältnissen beruhen. So ist z.B. bekannt, dass Eigentümer im Schnitt über mehr Wohnfläche verfügen (vgl. Häußermann/Siebel 1996). Dabei liegt der Eigentümeranteil bei Ausländern/Migranten deutlich unter dem der Deutschen (vgl. Friedrich 2008), obwohl in den letzten Jahren eine zunehmende Angleichung diesbezüglich stattfand (vgl. Clark/Drever 2001). Damit könnte also ein nicht unbedeutlicher Teil der unterschiedlichen Versorgung mit Wohnfläche erklärt werden. Und auch in Bezug auf weitere Parameter wie Wohnausstattung kann ähnliches vermutet werden. Es gilt auf jeden Fall, diesen Aspekt zu beachten, wenn man die Ergebnisse dieser Arbeit (in der es um Mieterhaushalte geht) mit den Ergebnissen der aufgeführten Studien vergleicht.

### **3 Begriffsexplikation**

#### **3.1 Migranten**

Die Geschichte der Immigration in das heutige Deutschland ist von sehr unterschiedlichen Phasen und Einwanderungsgruppen geprägt. Für Reiner Geißler und Thomas Meier beginnt sie bereits mit den letzten Kriegs- und den ersten Nachkriegsjahren mit der Aufnahme von Vertriebenen und Flüchtlingen aus dem ehemaligen Deutschen Osten. Auch betrachten sie die Aufnahme der knapp 8 Millionen Flüchtlinge aus der DDR in die Bundesrepublik bis zum Mauerbau als Teil der deutschen Einwanderungsgeschichte (Vgl. Geisler/Meyer 2008).

Wie relevant diese historischen Prozesse auch sind, es wird trotzdem dafür plädiert, die deutschen Kriegs- und politischen Flüchtlinge nicht zu der allgemeinen Gruppe der Migranten zu zählen, weil sie nicht vor der gleichen integrativen Herausforderung standen wie die späteren „ausländischen“ Einwanderer. Aus ähnlichen Gründen sollen auch keine Personen zu den Migranten gezählt werden, die bereits vor dem Krieg nach Deutschland kamen. Denn es wird davon ausgegangen, dass sie (sofern

noch am Leben) und ihre Nachkommen sowohl in ihrem Selbstverständnis als auch in der Wahrnehmung anderer Deutsche sind.

Für diese Arbeit ist deswegen die Zeit seit dem Beginn der sogenannten Anwerbe-  
phase ab dem Jahr 1955 interessant; Um ihren Arbeitskräftebedarf zu decken, warb  
damals die aufblühende westdeutsche Wirtschaft im großen Umfang Arbeiter aus  
den Mittelmeerländern an. Die Bundesregierung schloss entsprechende Abkommen  
mit Italien (1955), Spanien und Griechenland (1960), der Türkei (1961), Marokko  
(1963), Portugal (1964), Tunesien (1965) und Jugoslawien (1968). So kamen zwi-  
schen 1955 und 1973 ca. 14 Millionen Ausländer in die Bundesrepublik, wovon aber  
ca. 11 Millionen später wieder in ihre Herkunftsländer zurückkehrten (Geißler/Meyer  
2008, S. 235). Zunächst gingen alle Parteien von einem Rotationsprinzip aus, was  
bedeutet, dass der Aufenthalt der „Gastarbeiter“ zeitlich begrenzt sein sollte. Vie-  
le Arbeitsmigranten entschieden sich jedoch, dauerhaft in Deutschland zu bleiben.  
Dank des nach dem „Anwerbestopp“ von 1973 erlaubten „Familiennachzug“ holten  
viele von ihnen ihre Familienmitglieder nach Deutschland, was die Zahl der Auslän-  
der weiterhin erhöhte. Aus einer reinen Arbeitsbevölkerung entwickelte sich somit  
eine sesshafte „Wohnbevölkerung“. Im Zuge dieser sogenannten „Konsolidierungs-  
phase“ fanden auch die ersten Integrationsbemühungen der deutschen Politik statt  
(Geißler/Meyer 2008, S. 235).

In der Zeit zwischen 1981 und 1998 dominierte dagegen der starke Zuwachs von Asyl-  
bewerbern den Zuwanderungsstrom. Zur Orientierung: Im Jahr 2003 waren etwa 15%  
aller Ausländer in Deutschland (1,1 Millionen Personen) „legale“ Flüchtlinge. Diesen  
historischen Abschnitt nennen Geißler und Meyer „Abwehrphase“ (Geißler/Meyer  
2008, S. 236) gemäß der damaligen Weigerung des konservativen politischen Spek-  
trums, Deutschland offiziell als Einwanderungsland zu bezeichnen.

Bereits vor 1989, aber hauptsächlich nach dem Fall des Eisernen Vorhangs, begann  
die Einwanderung der Aussiedler (bzw. Spätaussiedler). Nach dem Bundesvertriebe-  
nengesetz (BVFG) handelt es sich dabei um „deutsche Staats- oder Volkszugehörige,  
die im Zuge der Ereignisse des zweiten Weltkrieges Vertreibung erlitten haben“ (vgl.  
Neulen 2007). Während es zunächst hauptsächlich um die Einwanderung von Per-  
sonen aus Polen und Tschechien ging, so dominieren seit Beginn der 1990er Jahre  
die Aussiedler aus der ehemaligen Sowjetunion, vor allem aus Russland, Kasachs-  
tan, der Ukraine, Kirgisien, Usbekistan und Tadschikistan (Geißler/Meyer 2008, S.  
61). Insgesamt wanderten zwischen 1988 und 2004 etwa 3 Millionen Aussiedler und  
Spätaussiedler nach Deutschland ein (Lüken-Klaßen 2007, S. 6).

Die Zeit seit dem Regierungswechsel im Herbst 1998 bezeichnet Geißler als „Akzep-  
tanzphase“ (Geißler/Meyer 2008, S. 237); Seit 2000 gilt ein liberalisiertes, offeneres  
Staatsangehörigkeitsrecht, im selben Jahr wurde der seit 1973 gültige Anwerbestopp  
offiziell durch eine Greencard für IT-Spezialisten ausgesetzt. Das öffnete Deutsch-  
land für neue Einwanderungsströme. Erst in dieser Phase wurde auch die Integration

der Migranten zu einem der zentralen politischen Themen erhoben.

Wenn man von Einwanderern oder Migranten spricht, meint man damit also eine recht heterogene Gruppe von Menschen, die sich aufgrund ihrer Herkunft (zeitlich und geographisch) und des rechtlichen Status wegen stark unterscheiden. Dazu kommt noch eine weitere Unterscheidung zwischen den Menschen, die persönlich eingewandert sind, und ihren Nachkommen ohne eine eigene Migrationserfahrung. Vor einigen Jahren wurde deswegen die Notwendigkeit thematisiert, ein empirisches Konzept zu entwickeln, das diese Heterogenität sinnvoll zusammenfassen würde. Eine Lösung, die dabei eine besondere Akzeptanz in Wissenschaft und Politik erfahren hat, ist der Begriff „Migrationshintergrund“, welcher sich auf alle Zuwanderer einschließlich ihrer in Deutschland geborenen Nachkommen bezieht. Diese Vorgehensweise löste weitgehend die davor verbreitete Praxis ab,<sup>4</sup> die Migration allein über die Staatsangehörigkeit zu erfassen, sprich den Deutschen nur die Ausländer (im rechtlichen Sinne) gegenüber zu stellen. Solange nur wenige Ausländer die deutsche Staatsangehörigkeit erworben hatten, fiel die Schwäche dieser Vorgehensweise nicht so sehr auf. Aber mit der Liberalisierung der Einbürgerungspraxis und der steigenden Zahl der Deutschen nichtdeutscher Herkunft zeigten sich schnell die analytischen Grenzen des Konzeptes „Ausländer“ ab, da er die soziale Wirklichkeit nicht mehr akzeptabel erfassen und zu der Lösung der damit verbundenen Fragen beitragen konnte (vgl. Geißler/Meyer 2008).

Hier wird an die Definition des Statistischen Bundesamtes von 2010 angeschlossen, wonach „alle nach 1949 auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschland Zugewanderten sowie alle in Deutschland geborenen Ausländer und alle in Deutschland als Deutsche Geborenen mit zumindest einem zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil“ als Migranten bezeichnet werden (Statistisches Bundesamt 2010, S. 382).

Da es in diesem Artikel nicht um Privatpersonen, sondern um Haushalte geht, soll diese Definition dementsprechend ergänzt werden, da die Rede von „Migrantenhaushalten“ sein wird. Auch diejenigen Haushalte, in denen ein deutscher Partner mit einem Partner mit Migrationshintergrund zusammenlebt, werden dazu gezählt. So kann zwischen „reinen“ und „gemischten“ Migrantenhaushalten unterschieden werden.

Für eine genauere Differenzierung können Migrantengruppen nach ihrer Herkunft zusammengefasst werden. Solch eine Art der Generalisierung ist einerseits recht grob, da die Einwanderer aus (ungefähr) derselben Region je nach Sozialstatus, ethnischer und religiöser Zugehörigkeit sehr verschieden sein können. Allerdings ist das Vorgehen insoweit gerechtfertigt, dass sich aufgrund der spezifischen Einwande-

---

<sup>4</sup>Das Anwenden dieses Konzeptes im Mikrozensus ab 2005 kann man als den ungefähren Wendepunkt verstehen, ab dem er sich in der deutschen Sozialwissenschaft durchgesetzt hat (vgl. Diefenbach/Weiß 2006).

rungsgeschichte diese Gruppen soziodemographisch und soziostrukturell auch stark ähneln (vgl. Diefenbach/Weiß 2006). Die Migranten aus dem ehemaligen Jugoslawien sollen als eine eigene Gruppe herangezogen werden, weil es im Nachhinein nicht mehr festzustellen ist, ob es sich um ehemalige Gastarbeiter oder Kriegsflüchtlinge handelt. Die Einwanderer aus den osteuropäischen Staaten werden zusammengefasst, weil davon ausgegangen wird, dass sie zum größten Teil Aussiedler sind. Aus demselben Grund werden die Menschen, die aus Kasachstan kommen, auch zu dieser Gruppe gezählt, da es sich dabei mit hoher Wahrscheinlichkeit mehrheitlich um russisch sozialisierte Spätaussiedler handelt (vgl. Geisler/Meyer 2008). Aus den Gründen der Einfachheit wird aber weiterhin von „Osteuropa“ gesprochen. Schließlich können die Einwanderer aus (den übrigen) westeuropäischen Ländern und den USA zusammen betrachtet werden, weil vermutet wird, dass die meisten von ihnen eher zu den besser situierten Einwanderer gehören, z.B. weil sie zum Ausführen von besser qualifizierten Berufen nach Deutschland kamen.

### 3.2 Wohnbedingungen

Bei einem Überblick über den aktuellen Forschungsstand stellt sich heraus, dass die Autoren keine einheitliche Definition der Wohnbedingungen verwenden bzw. dass meistens überhaupt keine genaue Definition getroffen wird. Um die Wohnsituation der Menschen zu skizzieren, wird eine Reihe an messbaren Indikatoren wie Wohnfläche, Ausstattung, Zustand der Wohnung etc. herangezogen, ohne dass ihre Auswahl theoretisch sinnvoll begründet wird. Es gibt jedoch durchaus Ansätze aus dem Bereich der Architekturwissenschaft und der Psychologie, Wohnqualität konsistent und vergleichbar zu messen und in Form eines Indexwertes auszudrücken (vgl. Meyer-Meierling 2000, Knauss 2001, Flade 2006). Allerdings sind auch diese nicht unproblematisch. Erstens verlangen sie eine sehr detaillierte und umfangreiche Erfassung der Eigenschaften einer konkreten Wohnung einschließlich dem Grundriss, verwendete Baumaterialien und Lage in der Gegend. Teilweise sind speziell geschulte Beobachter erforderlich, um die einzelnen Indikatoren richtig erfassen zu können. Ein solches Vorgehen macht Sinn, wenn es um die Bewertung einzelner Wohnungen geht, z.B. für den Abschluss einer Versicherung oder in Falle eines Rechtsstreites. Eine umfangreiche Datenerfassung für eine bundesweite repräsentative Studie wäre mit solchen Methoden zu umständlich und wurde bis jetzt auch von niemanden unternommen. Zweitens liefern auch diese Ansätze zum Teil sehr unterschiedliche Ergebnisse (Flade 2006, S. 38). Das lässt daran zweifeln, dass der hohe methodische Anspruch dieser Verfahren in der Tat zu einer höheren Validität der Erfassung der Wohnqualität führt.

Eine weitere grundsätzliche Frage besteht darin, ob auch die subjektive Einschätzung der Bewohner in die Bewertung ihrer Wohnsituation eingehen soll. Allgemein lassen sich die einzelnen Wohnqualität-Bewertungsverfahren in sogenannte „objek-

„subjektive“ aufteilen, die diese Frage dementsprechend mit „nein“ oder „ja“ beantworten (Flade 2006, S. 37). Zwar scheint es naheliegend zu sein, dass das subjektive Befinden (mit)entscheidend für das Wohngefühl und damit die Wohnqualität eines Menschen ist. Möchte man aber diesen Aspekt berücksichtigen, wirft es die Frage auf, wie das persönliche Befinden und sein Einfluss valide gemessen und gewichtet werden soll. Denn sogar bei demselben Mensch können sich die Wohnbedürfnisse und Ansprüche an Wohnraum relativ oft und mehr oder weniger spontan ändern. Darüber hinaus hat das Erfassen des subjektiven Wohlempfindens für viele soziologische Fragestellungen an sich keinen besonderen Zweck. Denn hier geht es eben nicht um die Einschätzung der Lebenssituation einer konkreten Person, sondern darum, ob die Lage einer Gruppe der Haushalte objektiv gemessen schlechter oder besser ist als die einer anderen Gruppe. „Objektiv“ ist in diesem Fall im Sinne von „physisch erfassbar“ und „unmissverständlich vergleichbar“ gemeint.

Unser Augenmerk soll also nur objektiv messbaren Indikatoren gelten. Um Missverständnisse zu vermeiden, soll ab jetzt nur von Wohnsituation und nicht von Wohnqualität gesprochen werden, denn das Wort „Qualität“ zielt in einem höherem Masse auf ein nicht genau messbares subjektives Gefühl ab. Das gesagte impliziert weiterhin, dass das Phänomen „Wohnen“ als an eine konkrete Wohnstätte geknüpft betrachtet wird. Wenn wir über Wohnbedingungen und Wohnsituation sprechen, dann sprechen wir eigentlich über die Eigenschaften der Wohnung und nicht über die Qualität des Lebensprozesses an sich. Die Wohnung ist das materielle Substrat des Wohnens (Jenkis 2001, S. 42). Die Wohnsituation soll also an den physischen und funktionalen Eigenschaften der Wohnstätte gemessen werden.

Das man von „objektiven“ Eigenschaften spricht, soll nicht darüber hinweg täuschen, dass die Auswahl an Kriterien, an denen gemessen wird, ob eine Wohnung oder ein Haus gut oder schlecht ist, nicht a priori gegeben und selbsterklärend ist. Es handelt sich vielmehr um gesellschaftlich vermittelte Leitvorstellungen, die historisch und geographisch stark variieren können. Die grundlegenden Wohnbedürfnisse, die als Maßstab für die Einschätzung der Wohnsituation gelten, können sich aber auch zwischen den einzelnen gesellschaftlichen Gruppen unterscheiden; Deswegen sollte man im Bezug auf die „Gesamtgesellschaft“ eher von „durchschnittlichen Leitvorstellungen“ sprechen. In der Tat wird in der Wohnbedürfnisforschung argumentiert, dass man durchaus von einem groben gesellschaftlichen Konsens ausgehen kann. So setzen sich die Wertvorstellungen der privilegierten Gruppen meistens als Norm durch (Bahrtdt 1974, S. 66). Und insbesondere im Europa des 20. Jahrhunderts war zu beobachten, wie eine ehemals breite Vielfalt an Wohnformen auf eine einzige Norm verengt wurde, und zwar die eines familiengerechten bürgerlichen Wohnens (Häußermann/Siebel 1991, S. 70).

Man kann also davon ausgehen, dass jede Gesellschaft über sich historisch herausgebildete Kriterien verfügt, nach denen die Wohnsituation der Menschen gemessen

wird. Ein Blick auf die moderne Wohntradition soll daher die Frage beantworten, wie die heutigen Europäer ihr Wohnen bewerten.

Häußerman und Siebel haben vier Aspekte herausgearbeitet, die ihrer Meinung nach den Idealtypus des modernen Wohnens ausmachen:

Erstens ist die Wohnstätte ein Ort der Nicht- Arbeit; Wohnen wird als ein von beruflicher Arbeit gereinigtes Leben der Freizeit und des Konsums aufgefasst. Zweitens gilt die Wohnung als Ort der Familie. Daraus resultiert, dass Haushalt die soziale Einheit des Wohnens ist, wobei damit primär eine rechtliche oder durch Blutsverwandtschaft gefestigte Gruppe gemeint ist. Desweiteren gilt die Wohnung als Ort der Privatheit und der Intimität. Ihre Ausstattung soll es dem Menschen ermöglichen, die lebensnotwendigen Aktivitäten abgeschlossen von der Außenwelt durchzuführen. Schließlich ist moderne Wohnung eine Ware; Sie wird von Professionellen entworfen und produziert und durch Kauf oder Miete auf einem Markt erworben (vgl. Häußermann/Siebel 1991).

Detlev Ipsen und seine Co- Autoren Glasauer und Lasch wählen in ihren Buch „Markt und Raum“ von 1986 ähnlich wie Häußermann und Siebel die historische Methode. Ihr Augenmerk konzentriert sie aber nicht auf die allgemeinen Prinzipien des modernen Wohnens, sondern auf die konkreten Wohnbedürfnisse, die sich in Zusammenhang damit in Europa entwickelten:

Erstens weisen die Autoren darauf hin, dass als Reaktion auf die bauliche Dichte und Belegungsichte in den Arbeiterquartieren des ausgehenden 19. Jahrhunderts eine besondere Betonung des Freiraums entstand. Dies betrifft sowohl die Größe der Wohnstätte als auch die Verfügung über zusätzlich Freiraum in Form von Garten oder Terrasse. Etwa zur gleichen Zeit wird das Thema Hygiene formuliert, zuerst in Bezug auf die Stadthygiene, dann auch auf die Hygiene der Wohnung selbst. Sauberkeit wird zum Synonym für zivilisatorische Entwicklung (Ipsen/Glasauer/Lasch 1986, S. 30). Seit der Nachkriegszeit wird insbesondere die Gebrauchsfunktion der Wohnung thematisiert, wozu Ausstattung mit Küche und Keller gehören, aber insbesondere eine Zentralheizung wird zum Symbol moderner Wohnverhältnisse (Ipsen/Glasauer/Lasch 1986, S. 31). Und in den 60er und 70er Jahre rückt im Zuge der sozialdemokratischen Reformbestrebungen die infrastrukturelle Versorgung in den Mittelpunkt. Das Thema „Quartier“ findet seitdem einen dauerhaften Einzug in das politische und gesellschaftliche Denken (Ipsen/Glasauer/Lasch 1986, S. 31).

Aufgrund dieser hier nur sehr kurz skizzierten historischen Entwicklung formulieren die Autoren fünf Eigenschaftsgruppen, an denen die Güte einer modernen Wohnung gemessen wird: *Wohndichte* (Größe der Wohnung), *Wohnungshygiene* (sanitäre Ausstattung), *Gebrauchsfunktion* (Ausstattung mit Küche, Heizung, Abstellräumen), *wohnungsfreier Raum* (Garten) und *Quartier* (infrastrukturelle Ausstattung) (Ipsen/Glasauer/Lasch 1986, S. 32). An diesen fünf Bereichen orientiert sich auch die Operationalisierung der Wohnsituation in diesem Artikel. Ergänzend zu der Katego-

rie „Wohndichte“ soll auch die Größe des Hauses beachtet werden. Mehrere Autoren argumentieren, dass ein kleines Haus, am besten ein Einfamilienhaus im heutigen Deutschland und Europa eine überwältigende Präferenz genießt. Das hängt nicht nur damit zusammen, dass separates Wohnen als an sich wertvoller betrachtet wird, sondern auch damit, dass die Befriedigung bestimmter Wohnbedürfnisse (zum Beispiel ein unmittelbarer Zugang zum Garten) mehr oder weniger direkt mit der Größe des Hauses zusammenhängt (vgl. Häußermann/Siebel 1996, Barth 1974).

Am Ende soll noch ein weiterer Punkt geklärt werden. Es geht darum, ob die Leitvorstellungen einer Gesellschaft auch problemlos auf die Migranten übertragbar sind. In der Fachliteratur finden sich ziemlich gegensätzliche Positionen darüber, ob Deutsche und Migranten gleiche Wohnbedürfnisse haben und dementsprechend ihre Wohnsituation gleich einschätzen (vgl. Hallenberg 2008, Berding 2008, Bremer 2000, Horr 2008). Hier wird allerdings angenommen, dass sich die Bedürfnisse der Migranten mit einem längeren Aufenthalt in einem Gastland an die der Aufnahmegesellschaft anpassen (vgl. Meier 2011). Der überwiegende Teil der ausländischen Bevölkerung lebt bereits seit Jahren in Deutschland und insbesondere im Falle der zweiten Generation sind keine Unterschiede in den Ansprüchen an das Wohnen mehr zu erwarten (Häußermann/Siebel 1996, S. 200f.).

## 4 Theoretische Überlegungen

### 4.1 Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt

Die Wohnungsversorgung in Deutschland vollzieht sich über den Wohnungsmarkt. Dabei versteht man unter einem Markt die Gesamtheit der ökonomischen Beziehungen zwischen Anbietern und Nachfragern eines bestimmten Gutes (Koffner 2006, S. 19). In der Literatur findet sich keine einheitliche Definition von „Wohnungsmarkt“ (Grosskopf/König 2001, S. 77). Sicher kann aber innerhalb des Begriffes zwischen dem Markt für Wohnnutzungen und dem Markt für Wohnimmobilien unterschieden werden (Koffner 2006, S. 19). Im ersten Fall geht es um das Handeln mit den zeitlich begrenzten Nutzungsrechten an einer Wohnung oder einem Haus, also um Miete. Im zweiten Fall geht es um das Handeln mit Eigentumsrechten für Wohnimmobilien. Ab jetzt soll nur der Markt für Wohnnutzungen betrachtet werden, genau darauf wird nun immer Bezug genommen, wenn vom „Wohnungsmarkt“ die Rede ist. Das Gut um das es hier geht, heißt dementsprechend „Mietwohnung“.

Auf einem (idealtypischen) freien Markt bestimmen das Angebot und die Nachfrage in der jeweiligen Marktsituation den Preis eines Gutes (vgl. Koffner 2006). Je knapper das Angebot im Verhältnis zur Nachfrage ausfällt, desto höher steigt der Preis und umgekehrt. Hier würde das bedeuten, dass bei einem steigenden Wohnungsbedarf Vermieter insgesamt höhere Mieten verlangen können, umgekehrt aber, bei einem sinkenden Wohnungsbedarf, ihre Mietpreisforderungen zurücknehmen müs-

sen.

Allerdings handelt es sich im Falle des Wohnungsmarktes nicht um einen globalen Markt, auf dem Preisbildungsprozesse ausgewogen stattfinden könnten. Denn dieses Marktsegment unterscheidet sich grundlegend von allen anderen Gütermärkten. Dies resultiert einerseits aus einer Reihe an einzigartigen Eigenschaften des Gutes „Wohnung“ und andererseits aus besonderen Motiven und Anreizstrukturen der Anbieter und der Nachfrager auf diesem Marktsegment (Grosskopf/König 2001, S. 76). Zu den wichtigsten Eigenschaften des Gutes „Wohnung“ gehört seine *Heterogenität*, die weit stärker ist als bei anderen Konsumgütern. Die Wohnungen unterscheiden sich nach Größe, Bauweise, Ausstattung und Lage. Zwei identische angebotene Wohnungen vorzufinden, ist sehr unwahrscheinlich. Wohnungen sind darüber hinaus *standortgebunden*. Das hat eine entscheidende Bedeutung für den Marktprozess, da das Wohnungsangebot dadurch nicht nur eine räumliche Zuordnung, sondern auch eine räumliche Abgrenzung erfährt. Auch ist eine Wohnung *unteilbar*. Das hat zur Folge, dass der nachfragende Haushalt auf eine Preisänderung, die seine finanziellen Möglichkeiten übersteigt, nur reagieren kann, indem er einen Wohnungswechsel vollzieht. Weiterhin ist die Wohnung das *langlebigste* aller lebensnotwendigen Konsumgüter und wird von mehreren Haushalten hintereinander benutzt. Deswegen wird statt „Wohnungsmarkt“ oft vom „Bestandsmarkt“ gesprochen. Damit drückt man aus, dass der größte Teil des Angebotes an Wohnraum aus dem früheren Wohnungsbestand stammt. Zusammen mit der Standortgebundenheit und der *langen Produktionsdauer* führt die Langlebigkeit und ständige Wiederverwendung des Gutes dazu, dass der Wohnungsmarkt nur sehr langsam auf die Veränderungen in der Nachfrage reagiert. Schließlich ist es charakteristisch für eine Wohnung, dass sie meistens nicht isoliert gelegen ist und es normalerweise zu einer *Siedlungsbildung* kommt. Aus der Verbindung zu anderen Wohnungen resultieren siedlungsstrukturelle Zusammenhänge, die der Abstützung durch infrastrukturelle Ausstattung bedürfen (vgl. Jenkis 2001).

Aus den Besonderheiten des Gutes „Wohnung“ resultieren entsprechende Besonderheiten des Marktprozesses, die als „Teilmarktproblematik“ des Wohnungsmarktes bekannt sind. Innerhalb eines Teilmarktes sind Angebot und Nachfrage „ausgeglichen“, so dass ein einheitliches Preisniveau vorherrscht. Zwischen den einzelnen Teilmärkten findet dagegen nur wenig Austausch und damit kein Ausgleich der Preise statt (Grosskopf/König 2001, S. 88). Helmut Jenkis unterscheidet seinerseits zwischen *räumlichen* und *sachlichen* Teilmärkten (Jenkis 2001, S. 23):

Während das Wort „Markt“ eigentlich einen abstrakten Raum meint, in dem sich die Summe aller Kauf- und Verkaufsakte konzentriert, so findet aufgrund der Standortgebundenheit der Wohnung eine Untergliederung des Wohnungsmarktes in ganz konkrete räumliche Teilmärkte statt. Die Bindung der Haushaltsmitglieder an konkrete Einrichtungen (Arbeitsplatz, Schule etc.) hat zur Folge, dass bei einer möglichen

Umzugsnotwendigkeit die Haushalte ihre Wohnungssuche auf einen geographisch begrenzten Raum konzentrieren, der durch den individuellen Faktor „Erreichbarkeit“ bestimmt ist.

Die sachlichen Teilmärkte haben ihren Ursprung in der Heterogenität der Güter; Die Wohnung ist ein komplexes, mehrdimensionales Bündel an Gütereigenschaften (Koffner 2006, S. 21), die aufgrund ihrer Unteilbarkeit nicht frei zusammensetzbar sind. Ein Haushalt, der einen Umzug plant, interessiert sich nicht für alle zur Verfügung stehenden Wohnungen, sondern hat eine mehr oder weniger feste Vorstellung über die höchst (oder mindest) zulässige Größe und Ausstattung sowie Qualität der Lage. Es zählt nur das Angebot speziell solcher Wohnungen, die es in begrenztem Maße gibt. Der Haushalt muss dabei nur mit denjenigen anderen Haushalten um das Angebot konkurrieren, die ihrerseits genau nach solchen Wohnungen suchen.

Die „Abkopplung“ der Teilmärkte voneinander und die Tatsache, dass das Verhältnis des Angebotes und der Nachfrage in den einzelnen Teilmärkten unterschiedlich ausfällt, führt dazu, dass es auf dem „Gesamtwohnungsmarkt“ kein einheitliches Preisniveau gibt. Eine der zentralen Annahmen der Markttheorie sagt aus, dass unter gegebenen Bedingungen die Anbieter immer eine möglichst große Ausschöpfung der „Konsumentenrente“<sup>5</sup> anstreben (vgl. Homburg/Krohmer 2009). Bei einer Übernachfrage auf einem bestimmten Teilmarkt können höhere Preise verlangt werden, da sich dann trotzdem genug Abnehmer finden lassen, dessen Zahlungsbereitschaft damit nicht überstiegen ist. Bei einem Überangebot hingegen müssen die einzelnen Anbieter den Preis senken, da die breite Auswahlmöglichkeit die maximale Zahlungsbereitschaft der Nachfragenden senkt. Zur Präzision soll gesagt werden, dass die Teilmärkte nicht als undurchlässige Segmente verstanden werden sollen. Die Haushalte können prinzipiell jede Zeit auf einen anderen räumlichen oder sachlichen Teilmarkt wechseln. Die „Grenzen“ zwischen den Teilmärkten werden aber umso dichter, je weiter sie auseinander liegen. Geographisch ist die Grenze durch die Erreichbarkeit vom Arbeitsplatz erreicht und das Ausweichen auf die Wohnungen anderer Preiskategorien ist durch das Haushaltseinkommen nach oben und durch die Mindestansprüche nach unten eingeschränkt.

Das Mietgefälle, das zwischen den einzelnen Teilmärkten entsteht, ist allerdings nicht nur auf die quantitative Zusammensetzung des Angebots und der Nachfrage zurückzuführen, sondern ist auch sehr stark von den wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen innerhalb der regionalen Märkte abhängig. So weist Peter Sallandt unter anderem auf die Bedeutung eines solchen Faktors wie das durchschnittliche Nettoeinkommen in der Region auf die allgemeine Miethöhe hin (vgl. Sallandt 1983). Denn in einer Region mit einem hohen Einkommensniveau wird bei jeder Miethöhe die Nachfrage nach Wohnraum höher ausfallen als in einer Region mit einem gerin-

---

<sup>5</sup>Differenz zwischen dem gezahlten und dem maximal möglichen Preis.

gen Durchschnittseinkommen (Sallandt 1983, S. 55). Bei einem nicht entsprechend wachsenden Angebot ist dann eine Mietpreissteigerung zu erwarten. Ein zusätzliches Argument lautet, dass in den Gegenden mit höherem durchschnittlichen Einkommen auch die durchschnittliche maximale Zahlungsbereitschaft höher liegt. Da die Anbieter an der maximalen Ausschöpfung des höchstmöglichen zu erzielenden Preises interessiert sind, soll auch das zu Preissteigerungen führen.

Es wurde gesagt, dass auch die Besonderheiten der Angebots- und Nachfrageseite Auswirkung auf die Prozesse haben, die auf dem Wohnungsmarkt stattfinden.

Betrachtet man die Eigenschaften der Nachfrage, so stellt man fest, dass im Gegensatz zu anderen Gütern beim Wohnen keine Möglichkeit des Konsumverzichts besteht. Wer sich kein Wohneigentum leisten kann oder möchte, **muss** Wohnfläche mieten. Denn Wohnen gehört zu den fundamentalsten Bedürfnissen des Individuums und ist grundsätzlich nicht substituierbar. Das bezieht sich allerdings auf die Mindestversorgung eines Haushaltes oberhalb dieses Bereiches ist eine Anpassung an Preis-, Einkommens- oder Bedürfnisveränderung durchaus möglich. Die Nachfrage im Bereich des Minimalbedarfs ist dagegen fast absolut preisunelastisch (Grosskopf/König 2001, S. 78). Auf den hier vorliegenden Fall bezogen bedeutet das, dass man bei einer möglichen Mieterhöhung und bei gleich bleibendem Einkommen entweder auf einen Teil der Wohnbedürfnisse verzichten kann oder die Nachfrage nach anderen Gütern einschränken muss. Ist das Existenzminimum an Raum erreicht, muss auf den Konsum anderer Güter zugunsten des Wohnungserhalts verzichtet und die höhere Wohnkostenbelastung hingenommen werden (vgl. Grosskopf/König 2001). Damit kann seitens der Anbieter immer ein gewisser Mindestpreis verlangt werden, weil die Nachfrageseite durch die fehlende Möglichkeit des Verzichtes stark in ihrem Entscheidungsspielraum eingeschränkt ist.

Auch gewisse Besonderheiten der Angebotsseite führen zu einer ungleichen Versorgung auf dem Wohnungsmarkt. Nach Grosskopf gehört Wohnung zu sogenannten irreversiblen Investitionsobjekten (Grosskopf/König 2001, S. 83). Solche Güter sind teuer, für eine bestimmte Verwendung spezifisch und für eine mehrperiodische Nutzung vorgesehen. Investitionen in die Produktion solcher Objekte (damit ist auch Erwerb für eine weitere Vermietung gemeint) sind deswegen mit einem hohen Risiko verbunden. Zusätzlich muss der Anbieter seine Investitionsentscheidung unter einer Unsicherheit treffen, da er nur ungefähr die Nachfrage auf dem räumlichen und sachlichen Teilmarkt abschätzen kann. Das führt dazu, dass die Entscheidung oft zugunsten einer relativ sicheren Nachfrage, und zwar durch die Kleinfamilien, gefällt wird. So müssen kinderreiche Familien aber auch Alleinlebende oft mit höheren Mieten rechnen, da das erhöhte Risiko von den Anbietern, die entsprechenden Wohnraum anbieten, durch höhere Erträge ausgeglichen wird.

Zuletzt soll noch kurz die Rolle des Staates angesprochen werden. Der Wohnungsmarkt in der Bundesrepublik (wie in vielen anderen Länder) zeichnet sich gegenüber

anderen Wirtschaftszweigen durch eine Fülle staatlicher Interventionen aus (Grosskopf/König 2001, S. 76). Die Wohnungspolitik hat sich historisch vor dem Hintergrund der gesellschaftlich vorherrschenden Vorstellung institutionalisiert, dass die Wohnung nicht (vorrangig) als Wirtschaftsgut, sondern als Sozialgut zu betrachten ist (Heinelt/Egner 2006, S. 204). Spätestens seit der Nachkriegszeit ist sie zu einem Teil der umfassenden Sozialpolitik geworden. Der Einfluss des Staates konzentriert sich in Deutschland hauptsächlich auf vier Bereiche:

Erstens beschränkt es den Verhandlungsraum der Mietparteien, zum Beispiel durch Kündigungsschutz und die ortsübliche Vergleichsmiete. So ist z.B. eine Erhöhung der Miete bei einem bereits bestehenden Mietvertrag rechtlich eingeschränkt. Zweitens wird Wohnungsbau durch eine Reihe von Steuervergünstigungen subventioniert und einige Mieter werden im Gegensatz (drittens) durch das Auszahlen des Wohngeldes unterstützt. Für die hier betrachteten Prozesse ist (viertens) die sogenannte direkte Objektförderung am relevantesten, insbesondere Subventionen für die Einrichtung von Sozialwohnungen (vgl. Jenkis 2001). In diesem Fall wird der Wohnungsbau mit öffentlichen Mittel gefördert, im Gegenzug dazu verpflichtet sich der Vermieter auf eine Mietpreisbindung und darf nur an Haushalte innerhalb einer bestimmten Einkommensgrenze vermieten. In diesem Bereich wird also dem Preisbildungsprozess „künstlich“ eine Obergrenze gesetzt.

Allerdings ist in den letzten Jahren (seit 1998) eine allgemeine Verschiebung in der politischen Präferenzsetzung zu beobachten, und zwar weg von der kollektiven Sozialförderung hin zum Anregen des selbständigen Agierens auf dem Wohnungsmarkt (vgl. Heinelt/Egner 2006). Am meisten ist dadurch die Zielsetzung in der Objektförderung betroffen; Mit dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes wurde 2002 das System des Sozialen Wohnungsbaus grundlegend reformiert, was zur Folge hatte, dass die Neubauförderung für Sozialwohnungen faktisch mehr oder weniger eingefroren wurde (vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2005). Der Schwerpunkt der Objektförderung liegt seitdem auf der Eigenheimzulage. Es vollzog sich also ein Paradigmenwechsel in der (ideologischen) Vorstellung von einer angebrachten Wohnpolitik, mit dem der Ausbau des Immobilieneigentums die Schaffung von bezahlbarem Miet-Wohnraum ersetzte.

## 4.2 Ergänzung aus handlungstheoretischer Sicht

Die Theorie der Preisbildung stellt einen wirtschaftlichen makrotheoretischen Ansatz dar; „Angebot“ und „Nachfrage“ stehen hier für makro-strukturelle Größen, deren allgemeine Eigenschaften und ihr Verhältnis zueinander den Preis eines Gutes bestimmen. Auch die ergänzende These, die den Wohnungsmarkt in seine „Teilmärkte“ differenziert, bedient sich der strukturellen Konzepte wie „Räumlichkeit“ und „sachliche Unterschiede“. In dieser Arbeit wird jedoch argumentiert, dass den Prozessen auf dem Wohnungsmarkt (wie allen anderen sozialen Prozessen) menschliches Handeln

zugrunde liegt und, dass sie nicht vollständig erklärt werden können, wenn dieser Aspekt nicht ausreichend berücksichtigt wird. Dabei macht es nur den Anschein, als würden die struktur- und handlungstheoretischen Ansätze im Gegensatz zueinander stehen. Denn auch eine handlungsorientierte soziologische Erklärung ist nicht am willkürlichen Verhalten der Einzelnen, sondern an systematischen Handlungsphänomenen interessiert. Wichtig ist also das individuelle Handeln, das sich in seiner Summe zu sozialen Makrophänomen aggregiert (vgl. Coleman 1990) - Man stelle sich dabei den rechten Teil der coleman'schen „Badewanne“ vor.<sup>6</sup> Solche Makrophänomene sind das, was als Struktur erlebt wird.

Hier wird im Weiteren Bezug auf einen Ansatz genommen, der als „Theorie des rationalen Handelns“ bekannt ist. Die „Rationalität“ kann man dabei als „Handeln in Übereinstimmung mit Annahmen einer Entscheidungstheorie“ verstehen (Diekmann/Voss 2004, S. 13). Um das individuelle Handeln nachvollziehen zu können, müssen demnach Entscheidungsprozesse, die diesem zugrunde liegen, verstanden und in Form von „Entscheidungsregeln“ modelliert werden. In der theoretischen Diskussion ist man dabei auch der Tatsache gerecht geworden, dass das individuelle menschliche Handeln nicht allein auf „objektive“ Faktoren zurückzuführen ist und, dass auch die subjektive Wahrnehmung und Einschätzung seitens der Akteure zu beachten ist (vgl. Esser 1999). Diese Erkenntnis liegt der Spezifikation der Theorie des rationalen Handelns, der sogenannten „Werterwartungstheorie“ zugrunde.

Es soll nicht auf konkrete Spezifikationen der Theorie des rationalen Handelns eingegangen werden. Es werden lediglich einige der gemeinsamen zentralen Konzepte übernommen und in Bezug auf die Fragestellung dieser Arbeit angewandt;

Die Ausgangsannahme lautet, dass Akteure über *Ressourcen* verfügen, die sie für ihre Ziele einsetzen können. Das heißt im Prinzip, dass sie zwischen mindestens zwei Alternativen wählen können. Statt von Ressourcen, kann negativ von *Restriktionen* gesprochen werden. Statt von Zielen kann man von *Präferenzen* sprechen (Diekmann/Voss 2004, S. 15). Der Grundgedanke dabei ist, dass Akteure in Entscheidungssituationen unter Restriktionen und mithilfe der zur Verfügung stehenden Ressourcen versuchen, ihre Präferenzen möglichst gut umzusetzen. „Möglichst gut“ soll dabei unter dem Aspekt der Nutzenmaximierung gedacht werden. Allerdings können alle drei Faktoren gruppenspezifisch stark variieren; Das muss beim Modellieren einzelner sozialer Prozesse kontrolliert werden. Auch die Tatsache, was im Einzelfall überhaupt als Präferenz, Ressource oder Restriktion betrachtet werden soll, hängt von der konkreten Fragestellung ab. Mit „Akteuren“ sind meistens Individuen gemeint. Es können aber auch Abstraktionen wie Firmen, Organisationen oder Staaten sein (Diekmann/Voss 2004, S. 15). Nun soll Bezug auf das zu behan-

---

<sup>6</sup>Interessanterweise benutzt Coleman das Beispiel des Marktes für die Veranschaulichung dieses Gedanken. So beschreibt er den Preis eines Gutes als eine Abstraktion, die durch das kompetitive Verhalten von einzelnen Anbietern zustande kommt (Coleman 1990, S. 13).

delnde Thema genommen werden.

Die Akteure sind hier Haushalte, die eine je nach Stellung im Lebenszyklus und Art des Lebensstils ausdifferenzierte Nachfrage an den Wohnungsmarkt stellen (Farwick 2001, S. 57). Jeder Haushalt, der zum Zeitpunkt der Befragung eine Mietwohnung bewohnt, hat dementsprechend eine Entscheidung hinter sich, diese Wohnung zu mieten oder nicht zu mieten. Es wird nun argumentiert, dass diese Entscheidung der Schlusspunkt eines mehr oder weniger langen Prozesses der Wohnungsauswahl bzw. Wohnungssuche ist. Ziel der Wohnungssuche ist etwas tautologisch ausgedrückt das Finden einer möglichst guten zur Verfügung stehenden Wohnung. Es wird dabei vorausgesetzt, dass die Präferenzen der Akteure und dementsprechend ihre Bewertung einzelner Wohnungen in der Tendenz gleich sind (vgl. Kapitel 3).

Die Möglichkeit, diese Präferenzen zu verwirklichen, hängt von den Ressourcen ab. Die zentrale Ressource, die auf dem Wohnungsmarkt zählt ist die ökonomische; wer mehr bezahlen kann, bekommt eine bessere Wohnung. Die zentrale Restriktion besteht in der Standortgebundenheit des Gutes Wohnung; Man ist physisch nicht imstande, Wohnangebote außerhalb eines bestimmten geographischen Bereiches wahrzunehmen. Damit kann man sagen, dass der hier angewandte Ansatz auch den strukturellen Rahmen des menschlichen Verhaltens berücksichtigt.

Es wird aber davon ausgegangen, dass den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt eine weitere spezielle Art von Ressourcen abverlangt wird und eine weitere spezielle Art von Restriktionen auftreten kann. Die Verteilung dieser zusätzlichen Ressourcen und Restriktionen soll die Unterschiede zwischen Deutschen und Migranten erklären können.

Studien, die sich mit der Wohnsituation von Migranten beschäftigen, schlagen, wie bereits in der Einleitung beschrieben, eine Reihe an unterschiedlichen Erklärungen für die bestehenden Missverhältnisse vor. Aus theoretischer Sicht scheinen an dieser Stelle zwei davon besonders überzeugend zu sein: Mögliche Unterschiede im Suchverhalten als Ressource und mögliche Diskriminierung als Restriktion;

### *Suche*

Anders als bei vielen anderen Gütern ist der Zugang zum Wohnungsmarkt in einem sehr geringen Maße standardisiert und geordnet und die Interessenten an einer Mietwohnung müssen oft mit einer zeit- und kraftraubenden Suche rechnen. Die Sache wird insoweit erschwert, als aufgrund der Heterogenität des Gutes Wohnung, der unterschiedlichen institutionellen und rechtlichen Rahmenbedingungen und der regionalen Beschränktheit der Teilmärkte der Wohnungsmarkt über eine sehr eingeschränkte Markttransparenz verfügt (Kofner 2004, S. 23). Eine gründliche Information darüber, welche Wohnungen gerade zur Verfügung stehen und wie ihr Qualitäts- und Preisstand ist, ist ohne erhebliche Suchkosten nicht zu erlangen. Damit sind nicht nur direkte finanziellen Kosten gemeint, sondern auch Zeit und der psychische

bzw. physische Einsatz (vgl. Grosskopf/König 2001).

Die individuellen Suchmöglichkeiten können sehr unterschiedlich sein. Die Menge an Alternativen, die ein Individuum wahrnimmt und einer Bewertung unterzieht, kann als „Aktionsraum“ (action space) bezeichnet werden. Innerhalb dieses begrenzten „Raums“ hat das Individuum aufgrund seiner Aktivitäten genügend Informationen, um agieren zu können (Farwick 2001, S. 37); Sein Umfang ist zu einem hohen Maße von individuellen Merkmalen wie Erfahrung, Quellen und Netzwerken abhängig. Alternativ kann statt von „action space“ von „awareness space“ gesprochen werden, um die kognitive Dimension der Suchprozesse zu betonen. Dieser „Bewusstseinsraum“ setzt sich aus „activity space“, dem Raumabschnitt, den man direkt erfährt, und dem „indirect contact space“, zu dem man Zugang zu Informationen aus zweiter Hand zählt, zusammen. Der „awareness space“ wird aufgrund von individuellen Bedürfnissen und Beschränkungen auf „search space“ reduziert, dem letztendlich die Auswahlalternativen entnommen werden (Farwick 2001, S. 37). Geht man davon aus, dass die meisten Menschen über eine sehr begrenzte unmittelbare Kenntnis des Wohnungsmarktes verfügen, so ist es vor allem die Fähigkeit, Informationen aus zweiter Hand zu erhalten und zu verarbeiten, die den „search space“ bei einer Wohnungssuche bestimmen.

In erster Linie spielt der eigenständige Umgang mit Informationsmitteln eine große Rolle; Viele Wohnungsangebote werden über lokale Zeitungen öffentlich gemacht, so dass die Wohnungssuchenden, die regelmäßig (zumindest in der Suchphase) Zeitung lesen, im Vorteil sind. Seit einiger Zeit gewinnen modernere Medien wie das Internet eine immer größere Bedeutung. Die Benutzung des Internets setzt aber Mindestkenntnisse im Umgang mit Computern und eine mehr oder weniger sichere Orientierung im World Wide Web voraus. Dies wird zwar immer selbstverständlicher, jedoch gibt es immer noch einen nicht unerheblichen Anteil an Menschen, die mit dieser Technologie noch gar nicht oder nur begrenzt vertraut sind.<sup>7</sup> Nicht zu vergessen ist dabei, dass der Umgang mit Informationsmedien, sei es mit Zeitungen oder mit inländischen Internetseiten, auch gewisse Kenntnisse der deutschen Sprache voraussetzt.

Neben Annoncen kann bei der Mietwohnungssuche auch die Information hilfreich sein, die informell über die sozialen Netzwerke übermittelt wird. Gerade auf dem Wohnungsmarkt werden persönliche Netzwerke sehr gerne und ausgiebig als Informationsquellen genutzt (vgl. Abraham/Kropp 2000a). Das hängt nicht nur damit zusammen, dass man sich damit eine bessere Übersicht über die Angebote erhofft; Die Bedeutung der sozialen Netzwerke wächst immer mit dem möglichen Risiko einer anstehenden Transaktion und dieses wird im Falle einer Wohnungsmietung oft als besonders hoch wahrgenommen: Abraham und Kopp (2000a) zählen Wohnung zu

---

<sup>7</sup>ARD/ZDF: <http://www.ard-zdf-onlinestudie.de/>- Zugriff am 13.03.2012

den sogenannten „Vertrauensgüter“. Damit werden Produkte und Dienstleistungen bezeichnet, deren relevante Eigenschaften der Käufer nicht vor dem Kauf, sondern nur während der anschließenden Nutzung voll abschätzen kann (Abraham/Kropp 2000a, S. 1). So ist es für den potenziellen Mieter recht schwierig, den tatsächlichen physischen Zustand der Wohnung, die Umweltbedingungen oder das Verhalten der Nachbarn in der kurzen Zeit der Besichtigung einzuschätzen. Der jeweilige Geschäftspartner - hier der Vermieter - besitzt meistens die gewünschte Information, wird diese jedoch vor allem in problembehafteten Fällen nicht preisgeben wollen, um den Tauschwert des Gutes nicht zu verringern (vgl. Abraham/Kropp 2000a). Handel mit Vertrauensgütern zeichnet sich deswegen durch eine Informationsasymmetrie zwischen den Tauschpartnern aus. Theoretisch findet der Tausch aber nur dann statt, wenn beide Seiten überzeugt sind, dass der Ertrag die Kosten übersteigt. Die Unsicherheit über den Ertrag, die sowohl auf der schwierigen Abschätzung des Wertes des Gutes aber auch auf der erwarteten Gefahr des Betruges basiert, kann die Transaktion sabotieren (vgl. Abraham/Kropp 2000b). Ausgehend von den „trust games“ nach Coleman, gehen die Autoren deswegen davon aus, dass rationale Akteure nicht ohne jede weitere Absicherung dem Verkäufer von Vertrauensgütern ihr Vertrauen einräumen und ihr Geld investieren würden (vgl. Abraham/Kropp 2000a).

Es wird deswegen angenommen, dass wenn die Wohnungssuchenden auf informelle Quellen zugreifen können, sie in erster Linie auch diese nutzen werden. Da man davon ausgeht, dass sich die Informanten aus dem eigenen Netzwerk schon aufgrund des mangelnden Eigeninteresses nicht opportunistisch bei der Informationsweitergabe verhalten werden, hält man ihre Informationen in der Regel eher für „valide“ (vgl. Abraham/Kropp 2000a). Darüber hinaus handelt es sich bei solchen Angeboten oft um eine Weitervermietung einer Wohnung von Freunden oder Bekannten, die damit persönliche Erfahrung gemacht haben, die sie weitergeben können. Es ist weiter zu erwarten, dass eine besondere Präferenz diejenigen Angebote erhalten werden, zu deren Anbietern man persönlich oder über die anderen Netzwerkmitglieder im Kontakt steht (vgl. Abraham/ Kropp 2000a).

Die Bedeutung der Netzwerke liegt also in der Erweiterung der Angebotspalette und der Reduktion der Unsicherheit über die Tauschbeziehung. Diese Option unterliegt jedoch zwei Restriktionen: Erstens verursacht auch die Nutzung der Netzwerke Kosten (Zeit + soziales Kapital) und zweitens hängt ihr Nutzen stark von der Beschaffenheit des Netzwerkes ab (Abraham/Kropp 2000b, S. 422f.). Denn allein die Größe des Freundes- und Bekanntenkreises ist nicht entscheidend. Damit wächst vielleicht der Umfang an Informationen aber nicht deren Qualität. Wenn die Netzwerke ausschließlich aus den Personen (Haushalten) bestehen, die selbst auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind und nur einen bedingten und beschränkten Überblick haben, so werden sie auch nicht imstande sein, dem Suchenden „gute“ neue Angebote zuzuspielen. Das besondere Vertrauen, das man diesen Informationen

schenkt, kann dann schnell ins Gegenteil umschlagen, weil man sich auf schlechtere Angebote begrenzt, ohne durch die Nutzung von formellen Quellen aus diesem begrenzten „search space“ auszubrechen.

Man kann das bisher Gesagte mithilfe der verbreiteten Definition der individuellen Ressourcen als der drei Kapitalformen (vgl. Bourdieu 1983) zusammenfassen. Offensichtlich kommen bei einer Wohnungssuche alle drei zum Einsatz:

Das *ökonomische Kapital* spielt sicherlich eine Rolle; die Zeitung muss gekauft und der Transport zur Wohnungsbesichtigung bezahlt werden. Im Endeffekt kann man den Suchprozess teilweise oder sogar vollständig auslagern, indem man einen Makler engagiert, den sich aber nicht jeder Haushalt leisten kann. Allerdings braucht man auch in diesem Fall eine gewisse Kenntnis über die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt, um die vom Makler recherchierten Angebote richtig bewerten zu können.

Nicht weniger als die finanziellen Möglichkeiten ist deswegen die Ausstattung mit *kulturellem Kapital* im Bereich der Wahrnehmung und der Bewertung von Möglichkeiten (wozu auch die Sprachfähigkeit gehört) und *sozialem Kapital* in Form von informellen Netzwerken und Informationskanälen für die Suche nach Wohnraum entscheidend (vgl. Farwick 2001). Geht man davon aus, dass Individuen (bzw. Haushalte) unterschiedlich mit kulturellen und sozialen Ressourcen ausgestattet sind, so entsteht eine Art soziale Ungleichheit im Bezug auf den „search space“.

Dabei kann man erwarten, dass es Migranten sind, die im Bezug auf den Informationszugang besonders benachteiligt sind. Denn sie nutzen deutlich seltener Informationskanäle wie Zeitungsannoncen und Makler, was ihren Suchradius deutlich beschränkt (vgl. Bremer/Gerstring 2004).<sup>8</sup> Darüber hinaus haben Migranten oft eine größere Hemmung, initiativ auf Wohnungsunternehmen zuzugehen (Gerstring/Janßen/Polat 2006, S. 68). Das Internet verbreitet sich zwar zunehmend auch in ihren Kreisen, bleibt aber für viele noch ein fremdes Medium (Hallenberg 2008, S. 6). Deswegen greifen viele Migranten bei der Wohnungssuche überwiegend auf die Informationen aus sozialen Netzwerken zurück. Nimmt man dann zusätzlich an, dass diese Netzwerke oft ethnisch und sozial homogen sind, bleibt ihr „search space“ oft auf den von Migranten bekannten und direkt zugänglichen Bereich des Wohnungsmarktes begrenzt. Eine bestehende Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt wäre somit in gewisser Weise weiter gegeben. Auch zeigen empirische Studien, dass manche Migrantenhaushalte die Wohnungen einer Wohnungsbaugenossenschaft bewohnen, so eine Scheu vor der aktiven Wohnungssuche haben, dass sie sich bei einem Wohnungswechsel fast ausschließlich auf das Wohnungsangebot der Genossenschaft beschränken (Horr 2008, S. 316).

---

<sup>8</sup>Es handelt sich dabei um ein Phänomen, dass nicht so sehr speziell die Migranten, sondern allgemein die unteren sozialen Schichten betrifft (Bremer 2000, S. 279).

*Diskriminierung*

Ergebnisse einzelner Studien geben Hinweise darauf, dass auf dem Wohnungsmarkt teilweise gezielte Diskriminierung stattfindet und zwar in solch einer offenen Form, wie man sie sich z.B. auf dem Arbeitsmarkt schwer vorstellen könnte (vgl. Horr 2008, Bremer 2000). Norbert Gestrig und seine Kollegen befragten 19 Funktionäre des Mietwohnungsmarktes in Hamburg, die in der einen oder anderen Form für die Belegung einer größeren Anzahl an Wohnungen zuständig sind: Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen, der Wohnungsverwaltungen oder Wohnungsgenossenschaften. Nahezu alle Befragten nennen als eins der Kriterien der Vergabep Praxis die Nationalität des Bewerbers. So versucht man, qualitativ hochwertige Wohnungen eher an deutsche Bewerber zu vermieten. Darüber hinaus haben fast alle Unternehmen, in denen die Befragten arbeiten, Migrantenquoten für die einzelnen Miethäuser oder gar Straßenabschnitte, um den Anteil der Migranten gezielt möglichst klein zu halten (Gestring/Janßen/Polat 2006, S. 70f.).

Um zu verstehen, wieso Migranten gerade auf dem Wohnungsmarkt so offen diskriminiert werden, muss man generell nach den gesellschaftlichen Prozessen fragen, die zur Ausgrenzung ganzer Bevölkerungsgruppen führen. Einen Anstoß dafür bieten die Theorien von Norbert Elias und ihre Weiterentwicklung und Anwendung von Autoren wie Volker Eichener:

Eichener untersucht in seinem Artikel „Außenseiter und Etablierte: Ausländer auf dem Wohnungsmarkt“ von 1990 das Zustandekommen der ethnischen Segregation im Wohnbereich. Zuerst befasst er sich mit den drei für den damaligen Zeitpunkt dominierenden Erklärungsansätzen, die die Benachteiligung der Migranten jeweils auf ihre wirtschaftliche Situation, ihre geringere Mietzahlungsbereitschaft oder auf freiwillige Segregation zurückführen. Nach Eichener halten alle drei Ansätze der empirischen Realität nicht stand; Empirische Studien hätten eindeutig gezeigt, dass sich sowohl die Wohnwünsche als auch die Investitionsbereitschaft der Migranten denen der Deutschen ähneln. Darüber hinaus würden Migranten auch unter Kontrolle des Einkommens deutlich schlechtere Wohnungen als Deutsche bewohnen. Deswegen sieht der Autor in der Diskriminierung eine der deutlichsten Ursachen der Schlechterstellung von Migranten auf dem Wohnungsmarkt (vgl. Eichener 1990).

Dabei widerspricht Eichener einem der einflussreichsten Ansätze der rationalistischen Handlungstheorie, der die Ursachen der Diskriminierung in den Wettbewerbsbefürchtungen der etablierten Gruppen sieht; So würden Studien nur eine geringe Partialkorrelation von Diskriminierungsbereitschaft und dem subjektiven Statusempfinden zeigen. Für den Autor sind es deswegen nicht die Konkurrenzbefürchtungen, die zur Diskriminierung führen, sondern ganz im Allgemeinen die fremde Kultur und vor allem das andersartige Verhalten der Einwanderer, das als störend empfunden wird (Eichener 1990, S. 165f.).

Zu diesem Gedanken fühlt sich Eichener von Norbert Elias' Zivilisationstheorie in-

spiriert; Danach wird der Zivilisationsprozess als historischer Prozess verstanden, bei dem parallel zur steigenden gesellschaftlichen Interdependenz ein Bedeutungswachstum der individuellen Selbstkontrolle von Trieben und Affekten zu beobachten wäre (vgl. Eichener 1990). Es sei an dieser Stelle dahingestellt, inwieweit diese These aus geschichtswissenschaftlicher Sicht haltbar ist. Wichtig ist jedoch, dass dieses Verständnis eine gewisse ideologische Kraft in den westlichen Gesellschaften ausübt. Mit dem Ergebnis, dass nicht nur der gesamte historische Prozess von den meisten Menschen teleologisch interpretiert wird, sondern dass der Dualismus „zivilisiert-barbarisch“ auch in der eigenen aktuellen Umgebung subjektiv erlebt wird. Diese Unterscheidung wird als Kriterium der sozialen Klassifikation genutzt, um in der Gesellschaft höhere und niedrigere soziale Schichten auszumachen; Verhalten, das als Affekt geladen und weniger strikt kontrolliert empfunden wird, wird im Gegensatz zu Selbstzwang und Disziplin gesetzt und als „unzivilisiert“ und somit schlecht und schädlich abgestempelt (vgl. Eichener 1990). Die Stigmatisierung des Verhaltens führt zur Stigmatisierung der Person und der sozialen Gruppen, denen man dieses unterstellt, bei Elias die „Außenseiter“ (vgl. Elias/Scotson 1990).

Wie die Verhaltensdiskriminierung der Außenseiter funktioniert, wird ausführlich in dem gemeinsamen Buch von Norbert Elias und John Scotson beschrieben. Das Buch ist von 1965 (englische Erstfassung) und heißt „Etablierte und Außenseiter“. Darin werden Beziehungen zwischen den Einheimischen einer Gemeinde in England und den zugezogenen Familien untersucht (vgl. Elias/Scotson 1990). Dabei handelt es sich nicht um Immigranten, sondern lediglich um Zuzügler aus anderen Gemeinden. Aber sogar die kleinsten Verhaltensunterschiede zwischen den Menschen mit ähnlicher sozioökonomischer Stellung führen, den Ergebnissen der Studie nach, zu massiven sozialen Konflikten. Die Zuzügler hatten im Schnitt weder schlechtere Berufe noch niedrigeres Einkommen. Die Einheimischen sahen sich aber durch ihr anderweitiges Verhalten dennoch in ihrer sozialen Ordnung bedroht. In der Gemeinde ist es zu einer klaren Spaltung der Bevölkerung und zur Stigmatisierung und Diskriminierung der Neuankömmlinge gekommen (vgl. Elias/Scotson 1990).

Der Prozess der Diskriminierung hat demnach eine klare machtpolitische Funktion. Er geschieht nicht zufällig, sondern dient der Gruppe der Etablierten, ihre Machtposition zu verteidigen, indem sie sich des Mittels des Vorurteils bedient und damit den Ausschluss ganzer sozialen Gruppen rechtfertigen kann. Dabei geht es nicht ausschließlich nur um die Verteidigung materieller Güter. Vielmehr ist die Tatsache wichtig, dass der (empfundene) Angriff auf die gesellschaftliche Norm gleich als Angriff auf die eigene Persönlichkeit verstanden wird, da sich diese in großem Maße aus der Gruppenidentität nährt (vgl. Elias/Scotson 1990).

Am Beispiel der ehemaligen Arbeitsmigranten zeigt Volker Eichener, wie das im Bereich des Zusammenwohnens funktionieren kann; Das traditionelle, aus dem Herkunftsland gewohnte Wohnverhalten der ehemaligen Gastarbeiter und ihrer Fami-

lienangehörigen zeigt einen bestimmten Typus der Regulation, der durch die Dominanz von informellen Strukturen wie Nachbarschaft oder Familie gekennzeichnet ist. Dagegen hat sich in Deutschland in den letzten hundert Jahren ein hochgradig diszipliniertes, formalen Zwängen unterworfenes Wohnverhalten herausgebildet (Eichener 1990, S. 170). Die unterschiedliche Auffassung vom Zusammenwohnen führt zu Störungen und Konflikten, aus denen sich ihrerseits Vorurteile und Stigmatisierung entwickeln.

Wichtig ist, dass die Konflikte nicht nur aufgrund von „echten“ Störungen von Verhaltenscodes entstehen (vgl. Eichener 1990); Migranten zeigen in vielen Bereichen sogar mehr Disziplin als ihre deutschen Nachbarn. Abgesehen davon kann man erwarten, dass sich die Verhaltensweisen der Einwanderer über die Jahre hinweg denen der Einheimischen anpassen. Es reicht aber bereits aus, wenn das Verhalten der anderen an sich als andersartig und die eigene Verhaltenssicherheit als bedroht empfunden wird, um Abwehrreaktionen zu verursachen (vgl. Eichener 1990). So werden Maßnahmen gegen einen weiteren Zuzug von Migranten ergriffen. Gute Wohngebiete werden dabei besonders energisch verteidigt, aus den schlechten zieht man selbst bereitwilliger weg.<sup>9</sup> Dabei ist zu erwarten, dass die Diskriminierung umso stärker ist, je größer die wahrgenommenen Unterschiede zwischen den Lebens- und Verhaltensweisen der beiden Gruppen sind (Meier 2011, S. 96).

Durch ihre höhere Gruppenkohäsion verfügen die Etablierten über genügend Machtüberschuss, der es ihnen ermöglicht, die Migranten als Außenseiter zu stigmatisieren und ihren Zuzug einzuschränken (Meier 2011, S. 96). An dieser Stelle ist die Rolle der sogenannten „Gatekeeper“ entscheidend, die die unmittelbare Diskriminierung ausüben müssen, weil sie über rechtliche und administrative Mittel der Zulassung zu einer konkreten Wohnung oder einem Stadtteil verfügen. Es sind genau die Funktionäre, um die es oben ging. Ihr mögliches diskriminierendes Verhalten kann auf verschiedene Weise erklärt werden. Eichener unterscheidet an einer anderen Stelle zwischen emotionalen und sozialen Motiven der Diskriminierung (Eichener 1988, S. 174). Während die ersten vollständig auf eigener Überzeugung basieren, gehen die zweiten auf den empfundenen sozialen Druck zurück. Denn es ist den Angehörigen der etablierten Gruppe relativ gleichgültig, was die Diskriminierten von ihnen halten. Dagegen ist ihnen die Meinung ihrer Gruppengenossen sehr wichtig. Denn ihr Selbstbild und ihre Selbstachtung ist daran geknüpft, was die anderen Mitglieder seiner Gruppe von ihnen denken (Eichener 1990, S. 170). Dazu kommen drittens die ökonomischen Motive (Eichener 1988, S. 174). Denn die Meinung der deutschen Mieter ist einem „Gatekeeper“ auch deswegen wichtig, weil diese eine zahlungskräftige Mietergruppe ausmachen; Würden sie sich von den Migranten „bedrängt“ fühlen

---

<sup>9</sup>Auf ähnliche Abwehrreaktionen stoßen vor allem Arme, Arbeitslose, jüngere Alleinlebende und kinderreiche Familien, denen man gleichfalls oft störendes Verhalten zuschreibt (vgl. Horr 2008).

und ausziehen bzw. die offenen Angebote nicht wahrnehmen wollen, weil zu viele potenzielle Nachbarn ausländisch aussehen, hätte es für den „Gatekeeper“ ganz klare finanzielle Folgen. Und damit findet die ökonomisch rationale Dimension schließlich doch Eingang in Eicheners theoretisches Gebilde.

Obwohl man erwartet hätte, dass auf dem Wohnungsmarkt primär das ökonomische Argument entscheidend ist, stoßen Gestring und seine Co-Autoren in ihren Gesprächen mit den Funktionären auch auf soziale Begründungen. So sehen diese die Quotierung als notwendig an, um „soziale Konflikte zu minimieren“ (Gestring/Janßen/Polat 2006, S. 79). Aber auch eigene Überzeugungen in Form von offensichtlichen rassistischen Vorurteilen werden artikuliert. So wird den Migranten oft ein vernachlässigender Umgang mit der Wohnung unterstellt (Gestring/Janßen/Polat 2006, S. 81). Das Gesagte soll aber nicht bedeuten, dass nur große Wohnungsunternehmen diskriminieren. Auch Privatpersonen, die über kleine Bestände verfügen, können durchaus aufgrund der eigenen Vorurteile oder des sozialen Drucks der Nachbarschaft potenziellen deutschen Mietern eine höhere Priorität schenken. Auch entsprechendes Verhalten wurde in empirischen Studien nachgewiesen (vgl. Horr 2008, Kilic 2010).

#### *Suche und Diskriminierung als Erklärungsfaktoren im Handlungsmodell*

Das gezeichnete Bild soll nun ergänzt werden:

Jedem Mietverhältnis geht eine Entscheidung über seine Aufnahme oder nicht Aufnahme voraus, die sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter gefällt werden soll. Dieser Entscheidung steht ihrerseits ein Suchprozess voran, weil die Versorgung auf dem Wohnungsmarkt nicht standardisiert und dieses Marktsegment extrem unübersichtlich ist. Aus der Sicht der Nachfrage, also der Mieter, gestaltet sich die Wohnungssuche folgendermaßen: Man verfügt über bestimmte Präferenzen bezüglich der Qualität der zukünftigen Wohnung und über bestimmte finanzielle Mittel, die man für die Erfüllung der eigenen Wohnwünsche umsetzen kann oder will. Die ökonomische Ressource bleibt entscheidend, dabei wird unterstellt, dass man in den allermeisten Fällen an einer möglichst günstigen Umsetzung der eigenen Wünsche interessiert ist. Neben dem ökonomischen Kapital kommt das kulturelle und das soziale Kapital in Form von Suchstrategien- und -möglichkeiten dazu. Wenn eine passende Wohnung gefunden ist, wird aufgrund der (subjektiven) Einschätzung des Qualität-Kosten-Verhältnisses eine Entscheidung dafür oder dagegen getroffen. Der Prozess ist aber auch bei einer positiven Entscheidung noch nicht abgeschlossen, da noch die Zustimmung des Inhabers notwendig ist. Diese kann dabei durch das diskriminierende Verhalten des Vermieters positiver oder negativer ausfallen.

Diese Beschreibung entspricht im Ungefähren der Vorgehensweise, die Andreas Horr in seinem Artikel aus dem Jahr 2008 präsentiert. Er spricht darin von „Alternativsets“ und beschreibt eine hierarchische Beschneidung des zur Verfügung stehen

Wohnangebotes für die einzelnen Wohnungssuchenden (vgl. Horr 2008). Demnach stehen einem Haushalt zunächst theoretisch alle auf dem Markt verfügbaren Wohnungen zur Auswahl (I). Diese wird durch Präferenzen bezüglich der Ausstattung und Kosten eingeschränkt (II). Dieses Set an Alternativen wird wiederum dadurch verringert, dass Haushalte nur in bestimmten Bereichen<sup>10</sup> suchen (III). Und letztlich steht dem Suchenden ein sehr kleiner Bereich der Wohnungen zur Verfügung, für die er akzeptiert wird. Die Ablehnung kann (muss aber nicht) dabei auf Diskriminierung basieren.

Es wird nun weiter angenommen, dass die Menschen, deren „Alternativset“ durch mangelnde Suchstrategien oder Diskriminierung besonders stark beschnitten ist, besonders viele negative Erfahrungen bei der Wohnungssuche sammeln. Diese Erfahrung kann wiederum erheblich die Entscheidung, die bei dem nächsten gefundenen Angebot ansteht, wesentlich beeinflussen. Denn die eigene Fähigkeit, eine Wohnung mit gewünschten Eigenschaften zu finden, wird als immer geringer eingeschätzt. Das kann mit einem enormen psychischen Druck verbunden sein, da die meisten Menschen sich keine Alternative zum geordneten Wohnen vorstellen können. Die eigenen Ressourcen erscheinen nun wertloser, die Hindernisse (Restriktionen) größer. Und ist man endgültig davon überzeugt, dass die eigenen Präferenzen mit den geplanten finanziellen Mitteln nicht umsetzbar sind und dass die Suche auf diese Weise weiterhin erfolglos bleibt, wird man bereit sein, entweder auf ein Teil der Ansprüche zu verzichten oder die Qualität-Kosten-Abwägung großzügiger zu gestalten, sprich mehr als ursprünglich gedacht zu zahlen. Ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt besonders angespannt, ist man eventuell sogar gezwungen, sowohl auf einen Teil seiner Präferenzen zu verzichten als auch höhere Kosten in Kauf zu nehmen.

Die Idee der begrenzten „Alternativsets“ ist hilfreich, um die skizzierten handlungstheoretischen Überlegungen in das ursprüngliche Preisbildungsmodell zu integrieren. Dafür muss die Teilmärkte-These um die Konzepte „Suche“ und „Diskriminierung“ ergänzt werden; Geht man davon aus, dass sich sowohl die spezifischen Suchstrategien als auch die Gefahr, diskriminiert zu werden, auf bestimmte Gruppen -in unserem Fall Migranten oder einzelnen Migrantengruppen- konzentrieren, so kann man vom Einzelfall aggregierend behaupten, dass den Zugehörigen dieser Gruppen auf dem Wohnungsmarkt generell ein schmaleres Angebot zur Verfügung steht. Zu den räumlichen und sachlichen Grenzen kommen bei ihnen weitere Beschränkungen der Auswahl hinzu, die nicht physischer Natur sind. Diese neuen Grenzen werden durch den beschränkten Suchradius und durch den Ausschluss eines Teil des Angebotes aufgrund der diskriminierenden Praktiken der Vermieter bestimmt. Es würde damit die Aufteilung in zwei weitere Formen von Teilmärkten entstehen, die sich mit den Alternativsets der zweiten und dritten Ordnung nach Horr decken.

---

<sup>10</sup>Horr zählt allerdings auch die räumlichen Bereiche dazu.

das ursprüngliche Preisbildungsmodell zu integrieren. Dafür muss die Teilmärkte-These um die Konzepte „Suche“ und „Diskriminierung“ ergänzt werden; Geht man davon aus, dass sich sowohl die spezifischen Suchstrategien als auch die Gefahr, diskriminiert zu werden, auf bestimmte Gruppen -in unserem Fall Migranten oder einzelnen Migrantengruppen- konzentrieren, so kann man vom Einzelfall aggregierend behaupten, dass den Zugehörigen dieser Gruppen auf dem Wohnungsmarkt generell ein schmaleres Angebot zur Verfügung steht. Zu den räumlichen und sachlichen Grenzen kommen bei ihnen weitere Beschränkungen der Auswahl dazu, die nicht mehr physischer Natur sind. Diese neuen Grenzen werden durch den beschränkten Suchradius und durch den Ausschluss eines Teil des Angebotes aufgrund der diskriminierenden Praktiken der Vermieter bestimmt. Es würde damit die Aufteilung in zwei weitere Formen von Teilmärkten entstehen, die sich mit den Alternativsets der zweiten und dritten Ordnung nach Horr decken.

Die Auswirkung auf die Preisbildung wäre derselben Natur wie bei den räumlichen Teilmärkten. Ein Beispiel: Es gebe eine Migrantengruppe, die aufgrund einer spezifischen soziokulturellen Zusammensetzung a) bestimmte Suchmedien wie Internet oder Zeitungen nicht nutzt und/oder b) von vielen potenziellen Vermietern als „problematisch“ angesehen wird, da man bei ihnen aufgrund des Aussehens, der Sprache und des (unterstellten) Benehmens von einer geringen „Kompatibilität“ mit anderen Bewohnern ausgeht. Den Mitgliedern dieser Gruppe wäre ein Teil des Wohnangebotes damit vorenthalten und sie würden sich auf einem begrenzten Bereich des Marktes bewegen. Rein rechnerisch würde dies zu einer Steigerung der Nachfrage in diesem Bereich führen, was nach dem klassischen Preismodell zu höheren Kosten führen sollte.

Damit ist nicht gesagt, dass dieselben Vermieter von Migranten höhere Mieten verlangen als von den Deutschen. Vielmehr profitieren diejenigen Anbieter, deren Angebote auch für die Migranten gut wahrnehmbar sind und die ihrerseits nicht diskriminieren. Die erfahrene Überschussnachfrage erlaubt ihnen, höhere Miete zu verlangen, da sie ihrerseits auch an einer Nutzenmaximierung interessiert sind. Gleichzeitig können einige Eigentümer aufgrund einer Übernachfrage an die Migranten gewinnbringend Bestände vermieten, die sonst kein Interesse auf dem Markt erwecken wie z.B. Häuser in Gewerbe- und Sanierungsgebieten. Auch insgesamt kann dann an der Instandhaltung der Häuser gespart werden, was zu einer weiteren Verschlechterung des Wohnungszustandes führt und die verlangte Miete relational noch höher erscheinen lässt (vgl. Eichener 1990). Dieses Erkenntnis gibt ungefähr das wieder, was in der Wohnsoziologie im Rahmen des sogenannten „Segmentationsansatzes“ bereits kommuniziert wurde (vgl. Ipsen 1981, 1986, Schnare/Struyk 1976).

Die argumentative Vorgehensweise entspricht dabei fast genau den oben dargestellten Überlegungen; Es wird von Mobilitätsbarrieren auf dem Wohnungsmarkt gesprochen, die das Angebot an Wohnraum für bestimmte Gruppen begrenzen und

zur Aufspaltung des Wohnungsmarktes in einzelne „Segmente“ führen. Dieser Prozess ist nach Ipsen nicht rein ökonomisch bestimmt. Und es werden explizit Grenzen angesprochen, die zwischen einzelnen ethnischen Gruppen verlaufen und unter anderem auf sozialen und kulturellen Unterschieden aufbauen (Ipsen/Glasauer/Lasch 1986, S. 19).

Ipsen und Koautoren unterscheiden zwischen insgesamt drei Segmenten: dem „unteren“, dem „mittleren“ und dem „oberen“ (vgl. Ipsen/Glasauer/Lasch 1986). Innerhalb der Segmente entwickelt sich eine besondere Preisbildung. In dem unteren Segment herrscht ein überproportional hohes Verhältnis zwischen Eigenschaften der Wohnung und der Miethöhe. Im mittleren Segment fällt der relative Mietpreis wieder, bevor er im oberen Segment wieder steigt. In diesem Fall liegt die Schuld dafür aber nicht bei Mobilitätsproblemen, sondern bei der größeren Nachfrage der besser verdienenden Haushalte nach hochqualitativem Wohnen. Aus der hierarchischen Dreigliederung des Wohnungsmarktes resultiert, dass allgemein betrachtet die Beziehung der Ausstattung der Wohnung zum Mietpreise nicht linear, sondern u-förmig verläuft (Ipsen/Glasauer/Lasch 1986, S. 20).

Es wird zusätzlich dazu angenommen, dass in den unteren und dem oberen Segmenten eine besonders hohe Wohnungsmarktmobilität herrscht. Während sie bei den besser gestellten Haushalten eher freiwillig ist, ist sie im niedrigen Sektor eher erzwungen (Ipsen/Glasauer/Lasch 1986, S. 23f.). Hier sind tendenziell ökonomisch schwache Haushalte angesiedelt, die nur geringfügig und schrittweise auf die Veränderungen ihrer Lebensumstände reagieren können. Am Beispiel: Bei einem Familiennachwuchs wird zwar eine größere Wohnung gemietet, man wird aber nicht vorausschauend ein Zimmer mehr nehmen, da es mit einer zusätzlichen finanziellen Belastung verbunden ist. Bei einem weiteren Kind wird dann aber wiederum eine neue Wohnung gebraucht. Man spricht in diesem Zusammenhang von geringer „Anpassungskapazität“ (Ipsen/Glasauer/Lasch 1986, S. 23f.). Und die Wohndauer in der aktuellen Wohnung hat wiederum einen starken Einfluss auf die aktuelle Miethöhe, da der Marktwert der Wohnung im Großen und Ganzen schneller wächst (oder langsamer fällt) als ihr Gebrauchswert (vgl. Ipsen 1981). Bei einer anonymen Tauschbeziehung ist es für den Anwärter sehr schwer, den „realen“ Gebrauchswert einzuschätzen und er wird den Marktwert akzeptieren müssen. Besteht der Mietverhältnis seit längeren Zeit, so lässt sich bei einer gewünschten Mieterhöhung der Gebrauchswert in den Verhandlungen nicht mehr so leicht ausklammern (Ipsen 1981, S. 260f.). Deswegen wachsen die Mieten innerhalb der bestehenden Mietbeziehungen recht langsam. Bei einem Wohnungswechsel wird man sich jedoch mit den aktuellen Marktpreisen konfrontiert sehen.

## 5 Resultierende Hypothesen

Im folgenden Abschnitt sollen anhand der oben aufgeführten theoretischen Überlegungen konkrete Hypothesen formuliert werden.

Die erste Haupthypothese lautet:

*H1: Es wird erwartet, dass Migrantenhaushalte tendenziell schlechtere Wohnbedingungen aufweisen*

Damit soll die grundlegende Annahme dieser Arbeit überprüft werden. Es ist dabei beabsichtigt, lediglich deskriptiv festzustellen, ob sich die Wohnsituation der Migrantenhaushalte in Bezug auf die *Wohndichte*, die *Wohnungshygiene*, die *Gebrauchsfunktion*, den *wohnungsfreien Raum* und das *Quartier* negativ von der der Deutschen unterscheidet.

Dabei wird angenommen, dass mehrere Faktoren zum Zustandekommen einer Benachteiligung der Migranten auf dem Wohnungsmarkt führen können wie z.B. ihre allgemeine sozioökonomische Situation (vgl. Berding 2008) oder strukturelle und politische Ursachen (vgl. Bremer/Gestring 2004, Häußermann/Siebel 2004). Anders als bei vielen anderen Autoren, wird hier jedoch von einem gesonderten Effekt der Mietpreisbenachteiligung ausgegangen, der sich auf komplexe Weise aus vielen einzelnen Faktoren die Unterschiede in der regionalen Verteilung, ethnische Diskriminierung und unterschiedlichen Informationszugang zusammensetzt.

Auf diesen Effekt bezieht sich die zweite Haupthypothese:

*H2: Es wird erwartet, dass Migrantenhaushalte für eine Wohnung, die in Bezug auf die definierten Kriterien eine vergleichbare Qualität ausweist, tendenziell mehr (Kalt-)Miete bezahlen.*

Die weiteren vier Aussagen können als Teilhypothesen der zweiten Haupthypothese verstanden werden. Sie konzentrieren sich auf die Wirkung der ethnischen Diskriminierung und unterschiedlichen Suchstrategien.

Die erste der vier Teilhypothesen lautet:

*H2.1: Es wird erwartet, dass Migranten türkischer Herkunft tendenziell mit einer besonders großen Mietpreisbenachteiligung zu rechnen haben. Die Migranten aus Osteuropa, westeuropäischen Ländern (nicht ehemalige Anwerbeländer) und den USA dagegen mit den niedrigsten.*

Diese Erwartung basiert auf der Rezeption der Theorie von Norbert Elias und John Scotson (vgl. Elias/Scotson 1990) und ihrer Interpretation von Volker Eichener (vgl. Eichener 1990). Darin wird unterstellt, dass es primär die erwarteten Verhaltensun-

terschiede einer Gruppe sind, die die diskriminierenden Praktiken ihr gegenüber provozieren.

Es ist sehr schwer, „Verhaltensunterschiede“ als objektives Merkmal zu messen und einzelne Migrantengruppen diesbezüglich miteinander zu vergleichen. Allgemein wird jedoch angenommen, dass alle Migranten unabhängig von ihrer Herkunft prinzipiell der Gefahr der Diskriminierung ausgesetzt sind. Zweitens wird angenommen, dass der Grad der Gefahr zwar nicht genau messbar ist, aber man sie trotzdem für die einzelnen Gruppen als mehr oder weniger gegeben einschätzen kann.

So wird erwartet, dass türkischen Migranten die meisten Merkmale zugeschrieben werden (von den hier betrachteten Migrantengruppen), die von Deutschen als fremd und andersartig empfunden werden können: sie sind keine Europäer, sprechen keine europäische Sprache, sind phänotypisch oft klar von Deutschen unterscheidbar und haben eine andere Religion. Und tatsächlich gehören die türkischen Einwanderer zu denen, die subjektiv am meisten Diskriminierung in Deutschland erleben (vgl. Rottleuthner/Mahlmann 2011).

Dagegen kann man für Westeuropäer (und US- Amerikaner) erwarten, dass ihnen gegenüber eine gewisse „kulturelle Nähe“ empfunden wird. Die Einwanderer aus nicht ehemaligen Anwerbeländern wie z.B. Frankreich, Niederlande oder Großbritannien werden dabei wahrscheinlich zusätzlich besser aufgenommen; Sie bilden einen relativ kleinen Teil der Einwanderer und dabei einen sozial und ökonomisch eher besser gestellten.<sup>11</sup> Wenn man in Deutschland also von „Problemen mit Migranten“ spricht, so kann man erwarten, dass damit nicht sie, sondern die „üblichen“ großen Einwanderungsgruppen gemeint sind.

Zu solchen großen Gruppen gehören auch die (Spät-)Aussiedler, die einen großen Teil der eingewanderten Osteuropäer ausmachen. Bei ihnen kann jedoch erwartet werden, dass sie einen gewissen „Bonus“ aufgrund ihrer deutschen Abstammung haben. So besitzen sehr viele Aussiedler einen deutschen Vor- und Nachnamen (vgl. Salentin 2007). Das kann sich z.B. bei einer brieflichen Kommunikation mit einer Wohnungsgesellschaft als vorteilhaft erweisen, weil man in diesem Fall ihre Herkunft gar nicht feststellen kann.

Die zweite Teilhypothese lautet:

*H2.2: Es wird erwartet, dass Haushalte, in denen keiner<sup>12</sup> eine deutsche Staatsangehörigkeit hat, tendenziell mehr (Kalt-)Miete für eine vergleichbare Wohnung zahlen.*

Diese Erwartung basiert auf der Annahme, dass sich eine deutsche Staatsangehö-

---

<sup>11</sup>Die Aussage basiert auf eigenen repräsentativen Berechnungen auf Basis von SOEP. Als Kriterien für die soziale Stellung werden Bildung und Einkommen hinzugezogen.

<sup>12</sup>Betrachtet werden immer der Haushaltsvorstand und sein(e) Partner(in), falls vorhanden.

rigkeit in Bezug auf mögliche Diskriminierung kompensatorisch zum Migrationshintergrund auswirken kann. Sie signalisiert eine gute „Anpassung“ an die deutsche Gesellschaft. Darüber hinaus sind mit dem Erhalt der deutschen Staatsbürgerschaft klare Vorgaben verbunden wie Straffreiheit und regelmäßiges eigenständiges Einkommen,<sup>13</sup> deren Erfüllung zusätzlich positiv bewertet wird. Dabei ist es nicht entscheidend, ob die Vorgaben im Einzelfall tatsächlich erfüllt wurden und ob die Ausländer auch ohne deutsche Staatsangehörigkeit „gute“ Mieter sein können. Es wird angenommen, dass der deutsche Pass als positives Signal auf die potenzielle Vermieter wirkt, vergleichbar mit „job market signals“ nach Michael Spence (vgl. Spence 1973). Er steht für gute Integration und dementsprechend für weniger Konfliktpotential und für bessere Zahlungsfähigkeit. Andersrum wird erwartet, dass eine fehlende Staatsbürgerschaft als negatives Signal aufgenommen wird: als Zeichen für eine mangelnde Integrationsbereitschaft. Hat der Vermieter die Auswahl zwischen mehreren potenziellen Mietern mit Migrationshintergrund, würde er demnach diejenigen bevorzugen, die einen deutschen Pass haben.

Die dritte Teilhypothese lautet:

*H2.3: Es wird erwartet, dass Haushalte, in denen keiner über gute Deutschkenntnisse verfügt, tendenziell mehr (Kalt-)Miete für eine vergleichbare Wohnung zahlen.*

Schlechte Deutschkenntnisse können sowohl als Anlass zur Diskriminierung als auch als Hinweis auf die mangelhafte Suchmöglichkeit gelten.

Die Tatsache, dass der potenzielle Mieter kein Deutsch spricht, kann den Vermieter zum Gedanken veranlassen, er sei nicht gut genug an das Leben in Deutschland angepasst, was zu möglichen Konflikten und der Ablehnung anderer Mieter führen kann. Dabei ist, wie immer im Fall von Vorurteilen, nicht relevant, ob die Sprachkenntnisse direkt etwas über den Umgang der Person mit der Wohnung, die Zahlungsfähigkeit oder Konfliktpotenzial mit der Nachbarschaft aussagen. Es zählt lediglich das negative Signal.

Es gibt zwar keine repräsentativen Studien zur unmittelbaren Diskriminierung aufgrund der Sprache. In sogenannten „Testing-Projekten“ zeigten sich jedoch Fälle, bei denen Bewerber allein aufgrund schlechter Deutschkenntnisse abgelehnt wurden (vgl. Yiðit/Vazquez/Yazar 2010). Bei ihrer Erklärung argumentieren die Autoren ähnlich wie oben, dass die Forderung nach deutschen Sprachkenntnissen als eine der Hauptforderungen zur Integration in die deutsche Gesellschaft dauerpräsent sei und, dass „dieses Argumentationsmuster sich [...] scheinbar in den Köpfen einiger Angehöriger der Mehrheitsgesellschaft in eine eigene Richtung verselbständigt [ha-

---

<sup>13</sup>Der Paritätische: [http://www.einbuergern.de/content/e1317/index\\_ger.html](http://www.einbuergern.de/content/e1317/index_ger.html)  
-Zugriff am 07.05.2012

be]“ (Yiðit/Vazquez/Yazar 2010, S. 60).

Unabhängig davon, ob Diskriminierung aufgrund der mangelnden Deutschkenntnisse zu erwarten ist, können diese als klare Hinweise auf eingeschränkte Suchmöglichkeiten verstanden werden. Wenn keiner in der Familie deutsch spricht, so können die Anzeigen in den Druckmedien oder im Internet nicht rezipiert werden. Eventuell besteht bei solchen Menschen auch eine gewisse Hemmung, dem potenziellen Vermieter entgegenzutreten, weil man mit ihnen nicht verständlich kommunizieren kann. Man wäre dabei auf Dolmetscher angewiesen was z.B. die Anzahl der Termine zur Wohnungsbesichtigung oder Anmeldung bei zuständigen Stellen, die man wahrnehmen kann, begrenzen würde.

Die vierte Teilhypothese lautet:

*H2.4: Es wird erwartet, dass Haushalte, deren Mitglieder keinen Kontakt zu Deutschen haben, tendenziell mehr (Kalt-)Miete für eine vergleichbare Wohnung zahlen.*

Wenn Deutschkenntnisse für die Dimension des kulturellen Kapitals stehen, so stehen die Kontaktpersonen für die Ausstattung mit sozialem Kapital. Beide Kapitalarten sind bei der Wohnungssuche entscheidend. Oben wurde darauf hingewiesen, dass dabei nicht allein die Größe der sozialen Netzwerke, sondern auch deren Beschaffenheit wichtig ist. Wenn Menschen angeben, nur Kontakte zu Migranten zu haben, kann daraus geschlossen werden, dass auch ihr näherer Freundes- und Bekanntenkreis aus Migranten besteht. Geht man davon aus, dass Migranten tendenziell auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind und insbesondere über begrenzte (oder über begrenzttere als bei den Deutschen) Informationen darüber verfügen, so kann erwartet werden, dass solche Netzwerke für eine erfolgreiche Wohnungssuche weniger hilfreich sind als diejenigen, die zumindest zum Teil aus Deutschen bestehen. Entweder kommen über diese Kanäle insgesamt weniger Angebote zusammen oder es sind Angebote, die im Bezug auf das Preis-Leistungs-Verhältnis schlechter sind.

In einem letzten Schritt soll noch ein kurzer Überblick über die Kontrollvariablen gegeben werden, die im multivariaten Modell zur Untersuchung der möglichen Mietpreisbenachteiligung berücksichtigt werden:

Zunächst soll die regionale Aufteilung des Wohnungsmarktes in Form von **Lan-desteil** und **Gemeindegröße** kontrolliert werden. Dabei wird angenommen, dass der relative Preis der Wohnung mit der höheren Gemeindegröße steigt, weil die Nachfrage nach Wohnraum in den größeren Städten höher ist. Von großem Vorteil ist dabei, dass die Gemeinden hier nicht durch administrative, sondern durch funktionale Grenzen definiert werden, vor allem durch Pendleraktivitäten (vgl. BIK ASCHPURWIS + BEHRENS GMBH 2001). Diese Definition wird dem Konzept der „Erreichbarkeit“ gerecht, das für die regionalen Präferenzen eines wohnungssuchen-

den Haushaltes steht.

Mit dem durchschnittlichen Einkommensniveau bzw. der **durchschnittlichen Kaufkraft** in der Umgebung soll eine der wichtigsten Eigenschaften der Nachfrage auf einem regionalen Teilmarkt berücksichtigt werden, die sich direkt auf die Miethöhe auswirkt (vgl. Sallandt 1987).

Es ist auch wichtig zu kontrollieren, ob es sich bei der gemieteten Wohnung um eine **Sozialwohnung** handelt. Denn Sozialwohnungen unterliegen einer Mietpreisbindung (Jenkis 2001, S. 39), was sich direkt negativ auf den relativen Mietpreis auswirken sollte.

Es wurde erwähnt, dass die Mobilität des Haushaltes einen direkten Einfluss auf die Höhe der aktuell zu entrichtenden Miete hat. Deswegen soll auch die **Wohndauer** in der aktuellen Wohnung kontrolliert werden.

Zuletzt soll berücksichtigt werden, ob jemand im Haushalt über einen **Hochschulabschluss** verfügt. Hochschulbildung wird dabei als ein Hinweis auf eine höhere Ausstattung mit kulturellem und sozialem Kapital verstanden. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass gebildete Menschen eine prinzipielle Fähigkeit zum Umgang mit Informationsmedien haben. Auch bestehen ihre sozialen Netzwerke mit einer höheren Wahrscheinlichkeit aus sozioökonomisch besser gestellten Personen, die Zugang zu besseren Wohnungsangeboten haben.

## 6 Daten und Operationalisierung

### 6.1 Verwendete Daten: SOEP

Die Grundlage der folgenden Analysen bildet die Welle 26 (Jahr 2009) des „Deutschen Sozioökonomischen Panels“ (SOEP).

Das SOEP ist eine Wiederholungsbefragung privater Haushalte in Deutschland. Dafür wird seit 1984 im alljährlichen Rhythmus bei denselben Personen und Haushalten in der Bundesrepublik eine standardisierte Erhebung durchgeführt. Umgesetzt wird diese von TNS Infratest Sozialforschung im Auftrag des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW), in welches das SOEP als selbständige Abteilung integriert ist.<sup>14</sup>

Das SOEP deckt ein sehr breites Spektrum an Themen ab und liefert Informationen zu den Bereichen Migration, Bildung, Erwerb und Einkommen, Familie und Haushaltszusammensetzung, Gesundheit, Lebenszufriedenheit und individuelle Einstellungen (vgl. Frick/Schupp 2001). Ein großer Fragenkatalog ist der Wohnsituation von Haushalten gewidmet, was das SOEP neben dem Mikrozensus zu einer der größten und für die Sozialforschung geeignetsten zugänglichen Datenquellen in diesem Bereich macht.

---

<sup>14</sup>SOEP: [http://www.diw.de/de/diw\\_02.c.221178.de/ueber\\_uns.html](http://www.diw.de/de/diw_02.c.221178.de/ueber_uns.html)- Zugriff am 12.12.2011

Das Panel bietet Daten sowohl auf Haushalts- als auch auf Personenebene. Dies wird so umgesetzt, dass eine Haushaltsstichprobe gezogen wird und die Personen in den befragten Haushalten selbst zur Erhebungseinheit gemacht werden. Jede erwachsene Person im Haushalt (ab dem 17. Lebensjahr) füllt einen Personenfragebogen aus, der „Haushaltsvorstand“ beantwortet zusätzlich die Fragen aus dem Haushaltsfragebogen. In einem Mehrpersonenhaushalt kann prinzipiell jede erwachsene Person die Rolle des Haushaltsvorstandes übernehmen, das SOEP liefert keine näheren Kriterien dafür. Auch Informationen zu Kindern werden auf diese Weise erhoben. Beim ersten Interview werden einmalig einige biographische Daten abgefragt, die Aufschluss über den lebensgeschichtlichen Hintergrund der Personen geben (vgl. Frick/Schupp 2001).

Alle Personen im SOEP sind eindeutig einem Haushalt zuordnenbar. Ziehen diese aus einem Befragungshaushalt aus, so werden sie weiter verfolgt und Personen, die mit ihnen zusammenziehen, werden auf Dauer in das SOEP einbezogen. Der neu gegründete Haushalt wird so zu einem neuen Befragungshaushalt gemacht. Diesem Forschungsdesign liegt die Absicht zugrunde, das Panel möglichst gut für die Lebenslaufanalyse geeignet zu machen. Die Personen können somit nicht nur über längere Zeiträume verfolgt werden, sondern man erlangt auch Informationen für die Zeit vor ihrer Geburt (über die Beobachtung der Eltern) und nach ihrem Tod (über die Beobachtung der Hinterbliebenen) (vgl. Göbel et al. 2008a). Darüber hinaus bietet die Verknüpfung der Haushalts- und Personenebene große Vorteile, wenn es um die Behandlung der Themen geht, bei denen die Prozesse auf beiden Ebenen stark ineinander greifen, wie es auch bei dem Thema dieser Arbeit der Fall ist.

Für die Datennutzer ist der Datenbestand des jeweiligen Befragungsjahres als einheitliche Gesamtstichprobe verfügbar. Tatsächlich aber ist das Erhebungssystem des SOEP recht komplex und besteht aus mehreren Teilstichproben, die zu unterschiedlichen Startzeitpunkten in das Panel integriert wurden (vgl. TNS Infratest 2011). Ab dem Jahr 2009 umfasst das SOEP insgesamt neun Teilstichproben. Bei den Stichproben A und B handelt es sich um die „Originalstichproben“ von 1984, also um deutsche (A) und ausländische (B) Haushalte in Westdeutschland.<sup>15</sup> 1990 wurde die Stichprobe C der Privathaushalte in der DDR aufgenommen. Bei den Stichproben E von 1998, F von 2000 und H von 2006 handelt es sich um Ergänzungsstichproben, die zum Ausgleich von Panelmortalität dienen sollen. Stichproben D (Start 1994) und G (Start 2002) sind thematische Stichproben: bei der ersten handelt es sich um Zuwanderer- Privathaushalte, bei der zweiten um die Haushalte mit Hoheinkommen. Ihre Ziehung sollte das SOEP für die Beantwortung von Fragen in beiden Themenbereichen geeignet machen, indem es die notwendigen Fallzahlen für die si-

---

<sup>15</sup>Genauer sind es allerdings nur Haushalte, deren Haushaltsvorstand zum Zeitpunkt der Ziehung türkischer, italienischer, jugoslawischer, griechischer oder spanischer Nationalität war (vgl. TNS Infratest 2011).



det nicht nur über die Staatsangehörigkeit, sondern auch über die Angaben zur eigenen Herkunft und über die Informationen zur Staatsangehörigkeit und Herkunft der Eltern statt. Das dieser Variable zugrunde liegende Konzept entspricht somit vollständig der getroffenen Definition des Migrationshintergrunds. Es ist jedoch davon auszugehen, dass einige Werte fehlerhaft zugeordnet wurden. So werden die in Deutschland geborenen Personen, die von Geburt an die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen und bei denen die Informationen zu den Eltern fehlen, zu den Deutschen gezählt, obwohl sie tatsächlich Migranten der zweiten Generation sein könnten. Der Effekt der Migration wäre damit unterschätzt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich dabei um eine relativ kleine Gruppe handelt.

Die Herkunft der Personen wird aus mehreren Dutzend vorliegenden Ausprägungen nach dem im Kapitel 3 beschriebenen Kriterium zu sieben zusammengefasst: „Deutschland“, „Türkei“, „andere klassische Anwerbeländern“, „West Europa und USA“, „Osteuropa“, „Ex- Jugoslawien“ und „sonstige“. Das Problem dabei besteht darin, dass (fast) alle Migranten der zweiten Generation die entsprechende Ausprägung „Deutschland“ haben. Anders kann ihre Herkunft zum Beispiel über eine ausländische Staatsangehörigkeit festgestellt werden. Bei den deutschen Staatsbürgern muss sie aber aus der Herkunft der Eltern abgeleitet werden. Danach wird bei den Kindern die eigene Herkunft durch die Herkunft der Eltern ersetzt. Bei einem deutschen Elternteil, wird die Herkunft des ausländischen Elternteils übernommen, bei zwei ausländischen Eltern unterschiedlicher Herkunft, bekommt das Kind Ausprägung „sonstige“.

Im nächsten Schritt werden die individuellen Informationen auf Haushaltsebene überführt. Dafür werden nur die erste (Haushaltsvorstand) und zweite (Partner/in) Personen im Haushalt behalten. Es wird ab jetzt zwischen Einpersonen- und Mehrpersonenhaushalten unterschieden. Im Wesentlichen wird die Unterscheidung dadurch getroffen, ob der Haushaltsvorstand einen Partner hat oder nicht. Es gibt jedoch auch Haushalte, in denen Haushaltsvorstände ohne einen Lebenspartner ihre Wohnung mit weiteren Menschen teilen (WG ausgeschlossen), hauptsächlich handelt es sich dabei um Alleinerziehende. Solche Fälle werden als Mehrpersonenhaushalte geführt.

Als erstes wird nun die Variable „Haushaltstyp“ berechnet. Darin kommt die Unterscheidung nach dem Migrationshintergrund mit der Berücksichtigung der Haushaltsgröße zusammen. Die Variable hat Ausprägungen „Deutscher Einpersonenhaushalt“, „Migranten-Einpersonenhaushalt“, „deutscher Mehrpersonenhaushalt“ und „Migranten-Mehrpersonenhaushalt“. Bei Migranten-Mehrpersonenhaushalten handelt es sich sowohl um die Familien, in denen beide Partner einen Migrationshintergrund haben, als auch um die sogenannten gemischten Haushalte; In den gemischten Haushalten lebt ein Partner mit Migrationshintergrund mit einem deutschen Partner. Bei Alleinerziehenden und den übrigen Familientypen ist der Migrationshintergrund des

Haushaltsvorstandes entscheidend.

Für die „Herkunft des Haushalts“ wird die Herkunft des Haushaltsvorstandes übernommen, falls es sich um einen Einpersonenhaushalt oder Haushalt ohne einen zweiten Partner (Alleinerziehende) handelt. Sind beide Partner derselben Herkunft, dann zählt diese. Fehlt die Information zu einem Partner, zählt die Angabe des zweiten. Haushalte mit einem Migranten und einem deutschen Partner bekommen eine gesonderte Kategorie zugewiesen, bei Einpersonenhaushalten ist diese Ausprägung ausgeschlossen. Darüber hinaus gibt es 34 Fälle, bei denen die Partner aus verschiedenen Regionen kommen. Es wird nicht als sinnvoll erachtet, diese kleine Gruppe in weitere Kategorien zu unterteilen. Sie werden deswegen zu „sonstigen“ gezählt. Kategorie „sonstige“ bei „Herkunft des Haushalts“ enthält somit Mehrfamilienhaushalte, bei denen beide Partner aus verschiedenen Regionen oder Regionen, die als „sonstige“ bezeichnet wurden, kommen sowie Einpersonenhaushalte, bei denen der Haushaltsvorstand aus einer solchen Region kommt.<sup>16</sup> Zusätzlich ist es auch möglich, dass zwei Lebenspartner zwar aus derselben Region aber aus verschiedenen Staaten kommen: Dies ist in dieser Variable nicht mehr zu erkennen.

#### *Wohnkosten und Wohnsituation*

Die im SOEP erfragten Wohnkosten enthalten die von den Haushalten gezahlte Warmmiete, also Mietkosten inklusive Gas, Wasser und Strom. Gültige Ausprägung gibt es nur für Mieterhaushalte. Durch den Abzug der Warmkosten kann die Kaltmiete und durch teilen dieser durch die Wohnfläche der reine Mietpreis pro Quadratmeter berechnet werden.

Im nächsten Schritt müssen die Variablen berechnet werden, die einen Aufschluss über die Wohnsituation der Haushalte geben. Im Kapitel 3 wurden fünf theoretische Dimensionen erörtert, an denen die Qualität des modernen Wohnens festgehalten werden kann. Keine von ihnen kann allerdings durch eine einzige Variable abgebildet werden. Der Versuch, einen Index zu berechnen, der eine dieser Dimensionen oder gar die Wohnsituation im allgemeinen durch einen einzigen Wert abbilden könnte, hat (leider) zu keinem befriedigenden Ergebnis geführt. Die Variablen, die dazu herangezogen werden sollen, sind zu heterogen, um ihren Einfluss auf die Ausprägung eines möglichen Indexes valide gewichten zu können.

Für die *Wohndichte* stehen „Wohnfläche“ und „Haustyp“ (genauer: Anzahl der Wohnungen im Haus). Für den besseren Überblick können zusätzlich „Wohnfläche pro Person“ und „Wohnräume pro Person“ berechnet werden. Alle diese Variablen sind metrisch. Die umkodierte SOEP-Variable „Haustyp“ enthält die Ausprägungen „1-2 Wohnungen“, „3-4 Wohnungen“, „5-8 Wohnungen“ und „9 und mehr Wohnungen“.

---

<sup>16</sup>Zur Erinnerung: dazu zählen auch Migranten der zweiten Generation mit Eltern unterschiedlichen Herkunft.

Dabei ist auffallend, dass es über 100 Haushalte gibt, deren Haushaltsvorstände einen unwahrscheinlich kleinen oder hohen Mietpreis pro m<sup>2</sup> angegeben haben. Vergleicht man alle in Deutschland berechneten Mietspiegel, so weist im Jahre 2009 München den höchsten registrierten Durchschnittspreis von 9,99 Euro pro m<sup>2</sup> und Brandenburg an der Havel den niedrigsten von dementsprechend 3,50 Euro.<sup>17</sup> Wenn man annimmt, dass es sich dabei um den zumindest annähernd höchsten bzw. niedrigsten durchschnittlichen Mietpreis in Deutschland handelt, und man von einer Variation um den Mittelwert von nicht mehr als 40-50% ausgeht, so kann man annehmen, dass ein im Interview angegebener Preis von weniger als 2 und mehr als 15 Euro pro m<sup>2</sup> wahrscheinlich eine fehlerhafte Angabe ist. Auch, wenn die Angabe korrekt ist, handelt es sich um extreme Ausnahmen, deren Zustandekommen wahrscheinlich unabhängig von den allgemeinen Prozessen auf dem Wohnungsmarkt abläuft. Solche Fälle, insgesamt 119, werden daher von weiteren Berechnungen ausgeschlossen.

Für die *Wohnungshygiene* steht der Zustand des Hauses und das Vorhandensein von Bad, WC und Warmwasser. Dafür werden entsprechende Dummies „Bad vorhanden“, „WC vorhanden“ und „Warmwasser vorhanden“ berechnet. Im SOEP wird erhoben, ob das Zustand des Hauses, in dem man wohnt, „gut“, „renovierungsbedürftig“ oder „sehr schlecht“ ist. Es handelt sich dabei um eine nicht generierte Variable und die Frage wird den Personen direkt beantwortet. Es soll also bedacht werden, dass wahrscheinlich nicht alle Menschen die Linie zwischen einem guten und renovierungsbedürftigen Zustand des Hauses genau gleich ziehen.

*Gebrauchsfunktion* wird durch die Dummy-Variablen „Küche vorhanden“, „Zentralheizung vorhanden“, „Keller vorhanden“ und „Aufzug vorhanden“ abgebildet.

Für den *wohnungsfreien Raum* werden die Dummies „Garten vorhanden“ und „Balkon oder Terrasse vorhanden“ berechnet. Diese können in einer Variable mit vier Ausprägungen, ob nur Garten, nur Balkon, beides oder nichts davon vorhanden ist, zusammengefasst werden.

*Infrastruktur*: Das SOEP bietet eine ganze Reihe an Variablen, die das Vorhandensein bestimmter infrastruktureller Einrichtungen in der Nähe des Hauses anzeigen. Die Anzahl dieser Variablen ist relativ groß. Es stellt zwar kein Problem dar, wenn sie als unabhängige Variablen in ein multivariates Modell mit einbezogen werden, eine übersichtliche deskriptive Analyse wäre damit aber nicht möglich. Da es sich aber um thematisch verwandte Eigenschaften handelt, können sie mithilfe einer Faktorenanalyse zumindest teilweise zusammengefasst werden. In unserem Fall wird die Faktorenanalyse für eine Reihe an Dummy-Variablen berechnet, die jeweils zeigen, ob sich bestimmte Einrichtungen in nächster Nähe (10 Minuten Fußweg und we-

---

<sup>17</sup>F+B: <http://www.pressemitteilungen-online.de/index.php/mietspiegel-deutschland-preis-pro-quadratmeter-im-vergleich/>- Zugriff am 06.03.2012

niger) befinden: Geschäfte, Lokale, Banken, Arztpraxen, öffentliche Parks, öffentliche Verkehrsmittel, Kindergärten, Grundschulen, Gymnasien, Einrichtungen für Jugendliche und Ältere und Sportstätten. Das Ergebnis der Berechnung sind zwei Faktoren. Auf den ersten laden ausreichend ( $>0,5$ ) „Geschäfte“, „Lokale“, „Bank“, „Arztpraxis“, „Kindergarten“ und „Grundschule“, auf den zweiten „Park“, „Gymnasium“, „Einrichtung für Jugendliche“, „Einrichtung für Ältere“ und „Sportstätten“. „öffentliche Verkehrsmittel“ laden auf keinen von ihnen. Eine eindeutige Interpretation dieser Faktoren ist sehr schwer. Um diese zu erleichtern, werden die beiden berechneten Variablen auf eine Skala zwischen 0 und 1 gebracht.

Zuletzt wird die Variable „Baujahr des Hauses“ berechnet. Diese Eigenschaft geht nicht direkt in die Einschätzung der Wohnsituation ein, da davon auszugehen ist, dass sie keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Wohnqualität hat. Diese Variable wird jedoch für das multivariate Modell, in dem die Miete untersucht wird, benötigt. Denn auch wenn das Alter des Hauses die allgemeine Wohnsituation nicht (mit)bestimmt, ist es doch zu erwarten, dass es ernsthafte Auswirkungen auf die Miethöhe hat. Die entsprechende Variable hat vier Ausprägungen: „bis 1949“, „1949 bis 1980“, „1981 bis 2001“ und „ab 2001“.

### *Kontrollvariablen*

An dieser Stelle sollen zuerst die Variablen berechnet werden, die für die Überprüfung der Hypothesen benötigt werden:

Für die Einschätzung der eigenen deutschen Sprachkenntnisse wird eine Dummy-Variable berechnet, die anzeigt, ob der Haushaltsvorstand und gleichzeitig sein/e Partner/in (falls vorhanden) über schlechte Deutschkenntnisse verfügen. Da die entsprechende Frage im SOEP nur an nicht Deutsch-Muttersprachler gestellt wurde, werden allen Muttersprachlern pauschal gute Sprachkenntnisse attestiert. Die berechnete Variable weist leider eine sehr kleine Variation aus: In nur 2% der Mieterhaushalte wird demnach kein gutes Deutsch gesprochen.

Die Dummy-Variable „keine deutsche Staatsangehörigkeit“ zeigt an, dass sowohl der Haushaltsvorstand als auch sein/e Partner/in über keinen deutschen Pass verfügen. Leider eignet sich das SOEP recht schlecht dazu, die ethnische Zusammensetzung der sozialen Netzwerke zu operationalisieren. Theoretisch können Daten aus dem Jahr 2006 herangezogen werden; Das war der letzte Jahrgang, in dem eine etwas detailliertere Umfrage zu den sogenannten drei nächsten Bezugspersonen stattfand. Es wurde unter anderem nach ihrer ethnischen Zugehörigkeit gefragt. Eine für 2009 berechnete Variable würde aber einen sehr hohen Anteil an fehlenden Werten beinhalten, die sich in einem multivariaten Modell negativ auf die Aussagekraft auswirken würden. Dies wäre gerechtfertigt, wenn die Qualität der in der Variable beinhalteten Informationen hoch wäre. Dies ist allerdings nicht der Fall. Allein die Angaben zu den drei nächsten Bezugspersonen geben noch keinen Einblick in das soziale Netz

des Befragten. Darüber hinaus wird bei dieser Frage nicht zwischen den Verwandten und Freunden unterschieden. Man sollte allerdings annehmen, dass wahrscheinlich die meisten Menschen ihre Verwandten zu ihren nächsten Personen zählen würden. Diese wären aber automatisch derselben Herkunft wie sie. Es wird deswegen alternativ ein anderer Indikator berechnet. Im SOEP geben die Befragten an, ob sie in den letzten 12 Monaten einen Besuch von bzw. bei Deutschen hatten. Sollte eine Person das in beiden Fällen verneinen, kann man das als fehlenden Kontakt zu Deutschen interpretieren, der über alltägliche Begegnungen hinausgeht. Es wird eine Dummy-Variable berechnet, die den Wert „0“ annimmt, wenn das sowohl beim Haushaltsvorstand als auch beim Partner (falls vorhanden) der Fall ist.

Nun werden die übrigen Kontrollvariablen berechnet:

Die Variable „Hochschulabschluss vorhanden“ zeigt, dass der Haushaltsvorstand oder sein/e Partner/in über mindestens einen Hochschulabschluss verfügt.

„Einzug in die Wohnung“ ist in diesem Abschnitt die erste zu berechnende Variable auf Haushaltsebene. Dafür wird die metrische Angabe im SOEP bis auf vier Ausprägungen klassiert: „2005-2009“, „2000-2004“, „1995-1999“ und „1994 und früher“.

Die nächste Dummy-Variable zeigt, ob der Haushalt in einer Sozialwohnung lebt. SOEP enthält eine generierte Variable, die für das korrigierte Haushaltseinkommen steht. Darin wird das vom Haushaltsvorstand angegebene Haushaltseinkommen mit anderen Angaben zu verschiedenen Einkommensquellen des Haushalts verglichen und teilweise korrigiert. Im Falle einer Antwortverweigerung wird der Wert imputiert; 6,5% der befragten Haushalte sind davon betroffen. Die Variable wird unverändert übernommen.

Zuletzt werden die Regionaldaten verarbeitet:

Bei Bundesländern entscheidet man sich für eine „mittlere Unterteilung“, also detaillierter als Ost-West Unterscheidung aber ohne für die einzelnen Länder zu kontrollieren. Hier wird eine Viererunterteilung vorgeschlagen mit „Ost“ (ehemalige DDR), „Süd“ (Baden- Württemberg und Bayern), „West“ (NRW, Hessen, Rheinland- Pfalz und Saarland) und „Nord“ (Hamburg, Bremen, Niedersachsen und Schleswig- Holstein).

In der Arbeit werden Gemeindegrößenklassen nach Boustedt genutzt. Die BIK-Regionsgrößenklassen geben nicht nur die Größe der Gemeinde selbst an, sondern sie richten sich nach der Größe der Bevölkerung des Raumes, in den die Gemeinde funktional eingebunden ist. Dazu gehört demnach auch das komplette Umland, solange daraus mindestens 7% der Pendelpriorität auf die Gemeinde gerichtet wird. Richtet die Gemeinde selber mindestens 5% der Pendelpriorität auf eine weitere Stadt, wird sie mit dem ganzen Umland dieser zugeordnet. Nur wenn die Gemeinde nicht zu einer BIK-Region gehört, wird sie nach ihrer tatsächlichen Bevölkerung klassifiziert (vgl. BIK ASCHPURWIS + BEHRENS GMBH 2001). Es gibt verschiedene Systematiken, die Boustedt-Klassen zusammenzufassen. Hier wird die originale Sie-

benersystematik angewendet und auf fünf Ausprägungen reduziert. Man erhält folgende Unterteilung: „unter 2000“, „2000 bis unter 20.000“, „20.000 bis unter 100.000“, „100.000 bis unter 500.000“ und „500.000 und mehr“ Einwohner.

Auf der Basis von Microm-Daten wird nur eine Variable berechnet: durchschnittliche Kaufkraft in der Umgebung. Es ist nämlich davon auszugehen, dass die durchschnittliche Kaufkraft in der Umgebung ähnlich wie das durchschnittliche Einkommen interpretiert werden kann, und zwar als Indikator dafür, wie groß das finanzielle Potenzial der umliegenden Haushalte ist. Die Variable wird auf der PLZ8-Ebene berechnet. Es sind 78.454 Einheiten mit durchschnittlich 500 Haushalten, die ungefähr der Größe eines kleineren Stadtteils entsprechen. Die vorhandene metrische Variable wird in vier Klassen zusammengefasst: „unter 30.000“, „von 30.000 bis unter 40.000“, „von 40.000 bis unter 50.000“ und „50.000 und mehr“. Dies wird gemacht, weil es keine Anhaltspunkte dafür gibt, einen direkten linearen Zusammenhang zwischen dieser regionalen Größe und der Miethöhe eines konkreten Haushalts anzunehmen.

## 7 Empirische Ergebnisse

### 7.1 Deskriptive Beschreibung

#### 7.1.1 Wohnsituation der Mieterhaushalte in Deutschland

##### *Wohndichte*

Im Schnitt verfügt jeder Mieterhaushalt in Deutschland über 74m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das entspricht 48m<sup>2</sup> oder 1,9 Räume pro Person. Tabelle 1 zeigt, dass Migrantenhaushalte mit weniger Wohnfläche auskommen müssen, egal ob es sich um Alleinlebende oder Familien handelt.

Dass Mehrpersonenhaushalte über mehr Wohnfläche als Einpersonenhaushalte verfügen, überrascht nicht, da eine Familie immer mehr Platz benötigt als eine Einzelperson. Rechnet man deswegen nicht die Gesamtfläche, sondern Fläche pro Person, so kehrt sich dieses Ergebnis um. Denn Alleinlebende haben effektiv fast doppelt so viel Platz zur Verfügung wie Mitglieder von größeren Familien. Die Benachteiligung von Migranten gegenüber Deutschen bleibt aber auch hier bestehen.

Tabelle 1: Durchschnittliche Versorgung mit Wohnraum in Deutschland:  
nach Haushaltstyp

Haushaltstyp	m <sup>2</sup> in der Wohnung	m <sup>2</sup> /Person	Räume/Person
Deutscher Einpersonen	62,3	62,3	2,4
Migranten- Einpersonen	56,1	56,1	2,2
Deutscher Mehrpersonen	86,4	35,5	1,4
Migranten- Mehrpersonen	81,5	30,2	1,2

Quelle: SOEP, eigene Berechnung

Betrachtet man innerhalb der Migrantenhaushalte gesondert diejenigen, in denen ein Partner mit Migrationshintergrund mit einem deutschen Partner zusammenlebt, so sind diese sogar besser gestellt als die deutschen Mehrpersonenhaushalte.

Teilt man die Haushalte nun nach Herkunftsregionen, wie in Tabelle 2 abgebildet, so kommen bei der Gesamtfläche die Einwanderer aus Westeuropa und aus den USA auf den niedrigsten Wert, die aus der Türkei dagegen auf einen der höchsten. Die gemischten Haushalte haben den höchsten Wert von 89,4, wobei beachtet werden soll, dass es sich ausschließlich um Mehrpersonenhaushalte handelt. Aber auch wenn man die gemischten Haushalte nur mit deutschen Mehrpersonenhaushalten vergleicht, zeigen sich diese als besser gestellt. Berechnet man auch hier  $m^2$  pro Person, so ergibt sich ein ganz anderes Bild: Die Einwanderer aus Westeuropa und den USA inklusive Spanien, Portugal und Griechenland sind nun nur geringfügig schlechter gestellt als die Deutschen, die türkischstämmigen Familien sind dagegen ziemlich deutlich benachteiligt. Diese Benachteiligung wird bei der Betrachtung der Gesamtfläche offensichtlich verdeckt, weil türkische Haushalte im Schnitt mehr Haushaltsmitglieder als deutsche haben (dementsprechend die Westeuropäer weniger). Auch die Einwanderer aus Osteuropa, dem ehemaligen Jugoslawien und den „sonstigen“ Regionen haben deutlich weniger Wohnfläche pro Person zur Verfügung als Deutsche.

Tabelle 2: Durchschnittliche Versorgung mit Wohnraum in Deutschland:  
nach Herkunftsregion

Herkunftsregion	$m^2$ in der Wohnung	$m^2$ /Person	Räume/Person
Deutschland	73,5	49,9	0,9
Türkei	74,6	30,9	0,7
Andere Anwerbeländer	71	42,1	0,8
Westeuropa und die USA	64,5	42,3	1
Osteuropa	67,7	36,7	0,7
Ex- Jugoslawien	69,7	34,4	0,6
Sonstige	68,6	39,1	0,9
„Gemischt“	89,4	35,2	1,3

Quelle: SOEP, eigene Berechnung

Die Berechnung der Anzahl der Räume pro Person zeigt die gleichen Tendenzen: Die verhältnismäßigen Unterschiede sind jedoch kleiner als bei der Wohnfläche.

In Deutschland leben etwa 23% aller Mieter in Häusern mit 1 oder 2 Wohnungen. Häuser mit 3 bis 4 Wohnungen beheimaten etwa 16% der Mieterhaushalte, die mit 5 bis 8 Wohnungen 34% und die Großhäuser mit 9 Wohnungen und mehr etwa 27%. Die Migrantenhaushalte sind seltener in kleinen Häusern zu finden. Auf der Basis einer Kreuztabelle zwischen Haustyp und dem Indikator für einen Migrantenhaushalt ergibt sich ein Cramers V von 0,08. Der Zusammenhang ist also nicht besonders

stark. Betrachtet man die gemischten Haushalte gesondert, so ergibt sich fast gar kein Unterschied zu den Deutschen. Die Benachteiligung geht also auf die „reinen“ Migrantenhaushalte zurück. Allerdings kann gesagt werden, dass entgegen einem verbreiteten Vorurteil Migranten seltener als die Deutschen in den Großhäusern mit mehr als 9 Wohnungen leben (23% zu 27%).

Am klarsten benachteiligt sind die Einwanderer aus den Regionen, die als „sonstiges“ bezeichnet werden. Auch Migranten aus der Türkei, Westeuropa und den USA und Osteuropa sind deutlich seltener in Einzel- oder Doppelhäusern anzutreffen als Deutsche. Dafür ist auffallend, dass außer den „sonstigen“ nur die Familien aus Osteuropa öfter als Deutsche in einem Haus mit mehr als 9 Wohnungen leben, nämlich 33% im Vergleich zu 27%. Bei allen anderen Gruppen sind diese Anteile teilweise deutlich geringer, etwa bei den türkischen Migranten mit 19,5% oder bei Spanier, Portugiesen, Griechen und Ex- Jugoslawen mit sogar 13%. Auch gemischte Haushalte stehen mit 18% deutlich besser da als die deutschen. Die meisten Migrantenfamilien (allerdings auch die deutschen) konzentrieren sich auf Häuser mit 5-8 Wohnungen. Berechnet man nur die Unterschiede zwischen Deutschen und Migranten aus einzelnen Herkunftsregionen, so ergibt sich beim Vergleich mit den türkischen Migranten ein Cramers V von 0,08.

### *Wohnungshygiene*

Für die Beurteilung der Wohnungshygiene wird zunächst die Ausstattung der Wohnungen mit Bad, WC und Warmwasser betrachtet. Dabei fällt sofort auf, dass alle drei Dummy-Variablen über extrem wenig Variation verfügen. Nur jeweils ein halbes Prozent der Mieterhaushalte im Datensatz ist nicht mit einem Bad oder einem WC und nur ein wenig mehr als ein Prozent nicht mit einem Warmwasseranschluss oder Boiler ausgestattet. Für die Berechnung dieser Variablen werden die generierten Daten des SOEP verwendet, sie enthalten daher ziemlich sichere und eindeutige Angaben und haben faktisch keine fehlenden Werte. Man kann also mit relativ großer Sicherheit sagen, dass eine Wohnung ohne Bad, WC oder Warmwasserversorgung in Deutschland eine sehr große Ausnahme darstellt, zumindest was private Haushalte angeht. Es ist somit anzuzweifeln, ob solche Eigenschaften, die absoluten Standards darstellen, sinnvoll für die Beurteilung der durchschnittlichen Wohnsituation einer bestimmten gesellschaftlichen Gruppe herangezogen werden können. Erstens können bei solch minimalen Abweichungen keine signifikanten Unterschiede zu Vergleichsgruppen festgestellt werden. Zweitens kann angenommen werden, dass es sich um sehr spezielle Faktoren handelt, die das Zustandekommen einer solchen Ausnahme bewirken, die mit der Formierung der allgemeinen Wohnsituation nicht mehr direkt zu tun haben.

Daher bleibt für die Beurteilung der Wohnungshygiene nur der Zustand des Hauses übrig: In nahezu 37% der Mieterhaushalte haben die Haushaltsvorstände angege-

ben, dass ihr Haus renovierungsbedürftig ist, in einigen Fällen (insgesamt 3,5%) sogar schwer renovierungsbedürftig. Dabei lassen sich keine wesentlichen Unterschiede zwischen Migranten und Deutschen feststellen. Eine Aufteilung nach Haushaltsgröße ergibt ein etwas anderes Bild. So gibt es zwar fast keine Unterschiede zwischen den deutschen und Migranten-Mehrpersonenhaushalten, die allein lebenden Migranten sind dagegen deutlich benachteiligt. Im Vergleich zu allein lebenden Deutschen wohnen sie in 10% mehr Fällen in einem teilweise renovierungsbedürftigen Haus und sogar mehr als doppelt so oft in einem Haus, das in sehr schlechtem Zustand ist. Allein lebende Deutsche zeigen sogar bessere Werte als deutsche Familien, während allein lebende Migranten schlechter gestellt sind als Migrantenfamilien. Das zeigt, dass das Alleine-Wohnen nur für Migranten einen deutlich negativen Effekt hat. Berücksichtigt man nur Einpersonenhaushalte, steigt Cramers V auf 0,055, bleibt damit aber trotzdem relativ niedrig. Es verändert sich auch nicht wesentlich, wenn man die Kreuztabelle getrennt nach Gemeindegröße berechnet.

Bei der Unterscheidung nach Herkunftsregion kommt es zu etwas überraschenden Ergebnissen. So sind neben Einwanderer aus Ex-Jugoslawien auch die Westeuropäer und US- Amerikaner sowie gemischte Haushalte benachteiligt. Von ersteren leben ganze 8% weniger in einem nicht renovierungsbedürftigen Haus, als es bei den Deutschen der Fall ist. Am schlechtesten schneiden die Haushalte ab, deren Vorstände aus den als „sonstiges“ gekennzeichneten Regionen kommen. Hier sind die Unterschiede wesentlich deutlicher zu sehen: nur 51% dieser Haushalte leben in einem Haus in gutem Zustand (Deutsche 63%) dagegen fast 15% in einem schwer renovierungsbedürftigen Haus (Deutsche 4,3%). Aus den Kreuztabellen mit den Dummies für die einzelnen Herkunftsregionen und dem Indikator für den Zustand des Hauses lassen sich allerdings auch an dieser Stelle keine großen Zusammenhänge berechnen. Die gemischten Haushalte kommen auf den höchsten Cramers V-Wert von 0,035.

### *Gebrauchsfunktion*

Bei der Bewertung der Gebrauchsfunktion der bewohnten Wohnung muss auf das Vorhandensein der Küche als Indikator verzichtet werden. Dies hat denselben Grund, aus dem auch „Bad“, „WC“ und „Warmwasser“ ausgeschlossen werden. Nur ein Prozent aller im Datensatz enthaltenen privaten Mieterhaushalte verfügt über keine Küche. Das heißt, dass auch die Ausstattung mit einer Küche in Deutschland zu den absoluten Wohnstandards gehört und diese Variable sich dementsprechend schlecht für den Vergleich zweier großen Bevölkerungsgruppen eignet.

Auch die Variablen „Keller vorhanden“ und „Zentralheizung vorhanden“ haben eine relativ geringe Variation. Nur 4,65% der Mieterhaushalte im Datensatz haben Ausprägung „0“ bei der ersten, nur 6,81% bei der zweiten.

In beiden Fällen lassen sich keine bedeutenden Unterschiede zwischen deutschen und Migrantenhaushalten feststellen. Die Migranten haben in jeweils 1% der Fälle öfter

einen Keller und eine Zentralheizung. Zieht man eine Unterscheidung nach Haushaltsgröße dazu, resultiert lediglich, dass allein lebende Migranten deutlich seltener eine Zentralheizung zu Hause haben, sowohl im Vergleich zu allein lebenden Deutschen als auch zu allen Familien, egal ob deutsch oder nicht (8% zu jeweils etwa 4%).

Die Unterscheidung nach Herkunftsregionen ergibt ein wenig differenzierteres Bild: Türkische Migranten haben häufiger keinen Keller als Deutsche (10% zu 6,5%), Migranten aus anderen Regionen sind allerdings weniger als Deutsche davon betroffen. Mit der Zentralheizung sind neben den türkischen Haushalten auch die Migrantenhaushalte aus Ex-Jugoslawien und den „sonstigen“ Regionen seltener als die deutschen Haushalte ausgestattet. Hier treten die Unterschiede sogar relativ deutlich auf: Während nur 4,5% der deutschen Haushalte keine Zentralheizung haben, sind es 8,5% der türkischen und ganze 12% der (ex-)jugoslawischen Haushalte. Andere Gruppen sind den Deutschen gleich bis besser gestellt. Den besten Wert haben die Migranten aus Westeuropa und den USA mit 98,5% aller Haushalte, die eine Zentralheizung haben.

#### *Wohnungsfreier Raum*

Etwa 19% aller privaten Mieterhaushalte in Deutschland verfügen über keinen zusätzlichen freien Raum. Es gibt keinen Balkon, keine Terrasse und keinen Garten. Die meisten Haushalte, nämlich 52% haben entweder einen Balkon oder eine Terrasse aber keinen Garten, 7% haben nur einen Garten und 22% haben sowohl einen Garten als auch eine Terrasse oder einen Balkon.<sup>18</sup> Unterscheidet man zwischen deutschen und Migrantenhaushalten, so sieht man, dass die letzteren seltener einen Garten mit Terrasse oder Balkon und dafür etwas öfter nur einen Balkon besitzen. Das Cramers V beträgt 0,05 und ist damit recht gering.

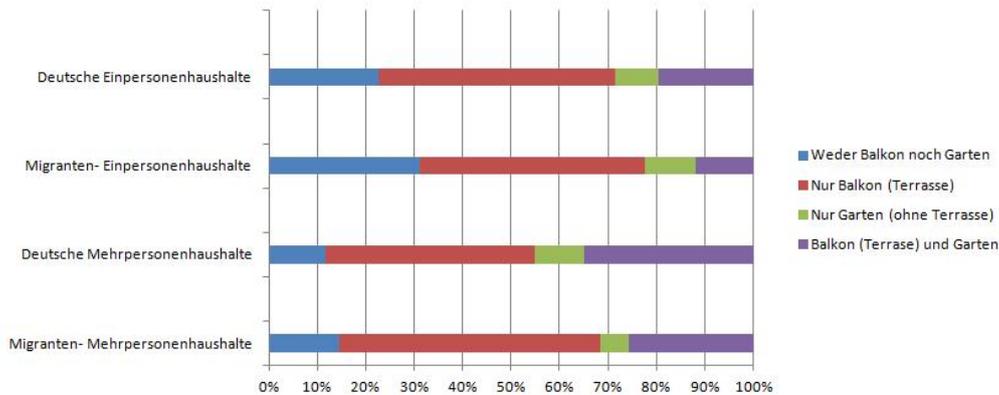
Abbildung 1 kann man entnehmen, dass Einpersonenhaushalte deutlich öfter ohne zusätzlichen Freiraum auskommen müssen, egal ob es sich um Migranten handelt oder nicht. Vergleicht man lediglich allein lebende deutsche und Migranten bzw. deutsche und Migrantenfamilien untereinander, so stellt man in beiden Fällen fest, dass die Migranten öfter über gar keinen wohnungsfreien Raum verfügen und seltener sowohl mit Garten als auch mit einem Balkon bzw. einer Terrasse ausgestattet sind. Cramers V beträgt beim Vergleich der Einpersonenhaushalte 0,05, beim Vergleich der Mehrpersonenhaushalte 0,09 - Die Zusammenhänge bleiben also auch

---

<sup>18</sup>Die Interpretation dieser Daten wird dadurch erschwert, dass bei SOEP nicht zwischen Balkon und Terrasse unterschieden wird. Die Ausprägung „nur Balkon“ meint also eigentlich das Vorhandensein von einer Terrasse, einem Balkons oder von beidem. „Nur Garten“ meint, dass es sich nur um einen Garten ohne Terrasse handelt. Da so etwas in Deutschland eher unüblich ist, ist diese Ausprägung dementsprechend überall schwach besetzt. „Garten und Balkon“ kann dagegen bedeuten, dass die Wohnung einen Garten mit einer normalen Terrasse hat oder, dass zusätzlich dazu noch ein Balkon vorhanden ist.

unter Kontrolle der Haushaltsgröße relativ schwach.

Abbildung 1: Ausstattung mit Wohnfreiraum in Deutschland: nach Haushaltstyp

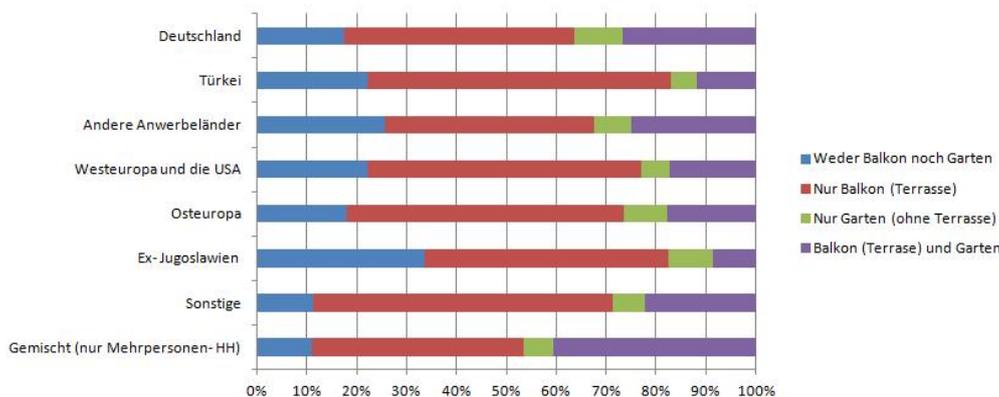


Quelle: SOEP, eigene Berechnung

In Abbildung 2 fällt auf, dass gemischte Haushalte nicht nur nicht benachteiligt, sondern sogar besser als deutschen gestellt sind. Die Benachteiligung der „reinen“ Migrantenfamilien wurde also wahrscheinlich unterschätzt. Um das zu bestätigen, trennt man die Migranten-Mehrpersonenhaushalte in die reine und gemischte und vergleicht sie einzeln im Bezug auf „Wohnfreiraum“ mit den deutschen Mehrpersonenhaushalten. Tatsächlich sinkt ohne die gemischten Haushalte der Anteil der Migrantenfamilien, die sowohl einen Balkon oder eine Terrasse als auch einen Garten haben, von 25% auf 19%. Das dazugehörige Cramers V beträgt 0,13.

Unterscheidet man weiter nach der Herkunftsregion, so stellt man fest, dass außer den gemischten Familien alle Migranten mehr oder weniger seltener über eine „komplette“ Ausstattung verfügen.

Abbildung 2: Ausstattung mit Wohnfreiraum in Deutschland: nach Herkunftsregion



Quelle: SOEP, eigene Berechnung

Besonders benachteiligt sind Migranten aus Ex-Jugoslawien. Sie haben deutlich am häufigsten überhaupt keinen zusätzlichen wohnungsfreien Raum. Die türkischen

Haushalte weisen die zweit schlechtesten Werte auf. Stellt man die einzelnen Gruppen den Deutschen alleine gegenüber, so erhält man aber auch hier sehr schwache Zusammenhangsmaße; Der höchste Cramers V- Wert beträgt lediglich 0,065 (Türken vs. Deutsche).

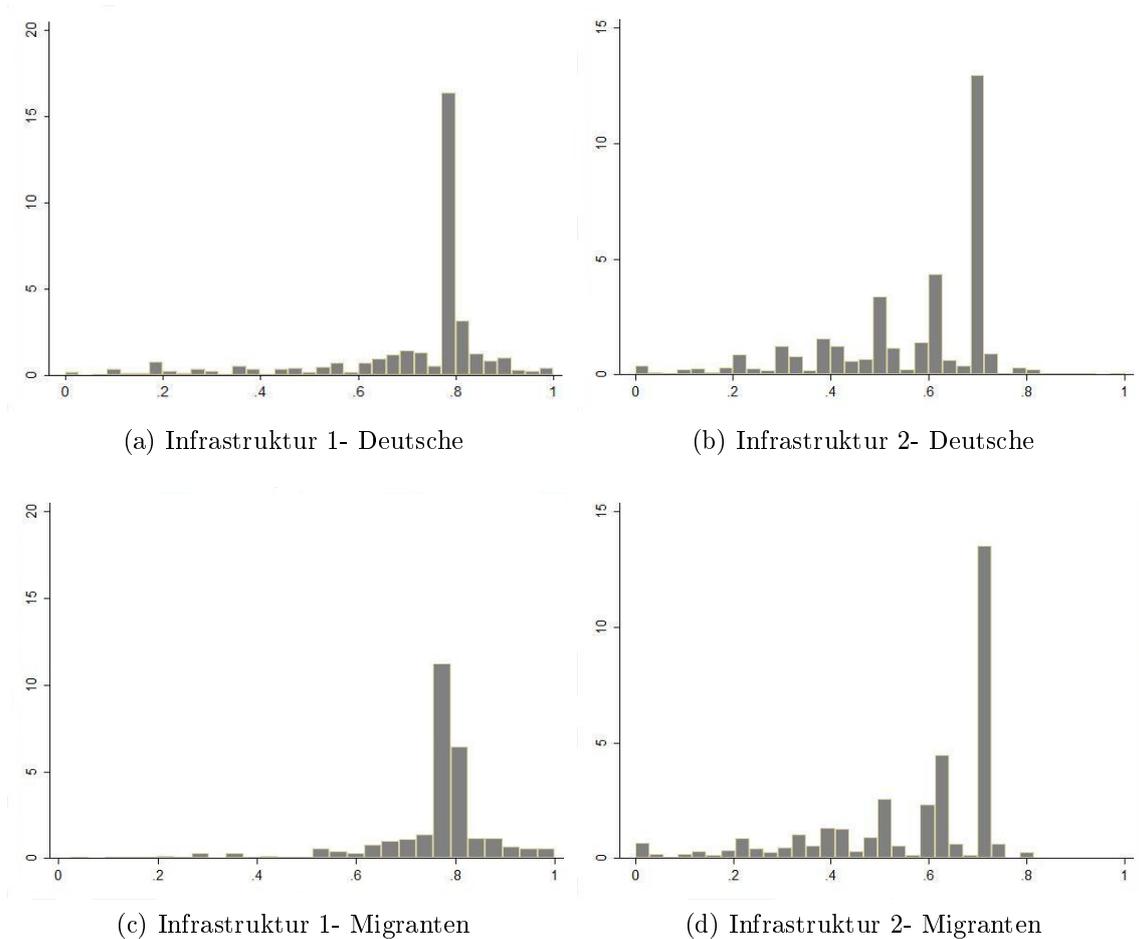
### *Quartier*

Die infrastrukturelle Ausstattung ist die letzte der fünf Dimensionen, nach denen hier die Wohnsituation der Haushalte beurteilt wird. Um diese abzubilden, wurden zwei Faktoren gebildet und auf eine Skala zwischen 0 und 1 gebracht. Abbildung 3 zeigt die Verteilung dieser zwei Variablen, getrennt nach deutschen Haushalten und Migrantenhaushalten. Man stellt fest, dass alle Haushalte in Deutschland über einen guten Zugang zu den wichtigsten Einrichtungen verfügen. Egal ob beim ersten oder zweiten Faktor, die allermeisten Fälle sind im höheren Wertebereich angesiedelt. Die Migrantenhaushalte sind sogar ein wenig besser gestellt. Die Histogramme bei „Infrastruktur 2“, sind bei beiden Gruppen fast identisch, bei „Infrastruktur 1“ konzentrieren sich die Migrantenhaushalte auf den höchsten Bereich zwischen 0,8 und 1. Es handelt sich dabei um den Faktor, auf den „Geschäfte“, „Lokale“, „Bank“, „Arztpraxis“, „Kindergarten“ und „Grundschule“ gut laden. Interessanterweise bleibt der Vorteil der Migranten auch bestehen, wenn man die Berechnung getrennt nach Gemeindegröße durchführt; Der bessere Zugang der Migranten zu Alltagsleben-Einrichtungen geht also nicht auf ihre Konzentration in den größeren Städten zurück. Als Nebenergebnis muss genannt werden, dass die infrastrukturelle Ausstattung der eigenen Wohngegend mit der Gemeindegröße steigt, für die Deutschen allerdings etwas schneller als für die Migranten.

Die Trennung nach Ein- und Mehrpersonenhaushalten bringt keine Unterschiede auf, was soweit logisch ist, weil Alleinlebende und Familien nicht in getrennten Vierteln wohnen und sich alle Einrichtungen teilen müssen. Auch die Unterscheidung nach der Herkunftsregion bringt keine wichtigen zusätzlichen Ergebnisse. Berechnet man die Durchschnittswerte beider Faktoren, so ähneln Westeuropäer und US-Amerikaner den Deutschen am meisten, alle anderen sind fast gleich bis besser gestellt. Alle Unterschiede in den Faktorenwerten und sind jedoch minimal.

Da das Vorhandensein von öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe der Wohnung in keine der beiden Variablen gehört, wird es unabhängig betrachtet. Hier lassen sich klare Unterschiede zwischen Deutschen und einzelnen Gruppen von Migrantenhaushalten feststellen. 13% der deutschen Haushalte haben keine Haltestelle in der Nähe des Hauses und liegen damit beim Gesamtdurchschnitt. Dagegen beträgt dieser Wert bei den türkischen Haushalten nur 5%, bei den Westeuropäer nur 7%. Auch alle anderen Migrantengruppen mit Ausnahme von Spaniern, Portugiesen und Griechen haben bessere Werte. Dafür sind es bei den letzteren ganze 23% der Haushalte, deren Mitglieder länger als 10 Minuten bis zu einer Haltestelle brauchen. Wie-

Abbildung 3: Verteilung der Infrastrukturvariablen



Quelle: SOEP, eigene Berechnung

so genau diese Gruppe so benachteiligt ist, bleibt unklar; Die Verhältnisse bleiben im Groben bestehen, auch wenn man Gemeindegrößen kontrolliert. Es kann jedoch auch nicht ausgeschlossen werden, dass bei den geringen Fallzahlen (Migranten aus Anwerbeländern- 108 Fälle) solche Ergebnisse zufällig zustande kommen.

### 7.1.2 Wohnkosten der Mieterhaushalte in Deutschland

Im Schnitt zahlt ein Mieterhaushalt in Deutschland monatlich etwa 388 Euro Miete. Zählt man alle Nebenkosten dazu, kommt man auf durchschnittlich 460 Euro Warmmiete pro Haushalt pro Monat. Migrantenhaushalte zahlen im Schnitt 25 Euro mehr an Kaltmiete. Umgerechnet auf die Kosten pro Quadratmeter, ergeben sich 40 Cent zu ihren Ungunsten; Die unterschiedliche Höhe der Kaltmiete ist also nicht allein mit den tendenziell größeren Wohnungen der Deutschen zu erklären.

Differenziert man stärker, so stellt man fest, dass die sogenannten „gemischten“ Haushalte am meisten für ihre Wohnungen zahlen müssen. Die von ihnen gezahlte

Kaltmiete ist im Durchschnitt 130 Euro höher als bei den „rein“ deutschen Haushalten. Allerdings ist dieser Wert nicht besonders aussagekräftig, da sich unter den gemischten Haushalten keine Alleinlebenden befinden, hierzu also nur Mehrpersonenhaushalte zählen und Alleinlebende tendenziell kleinere und billigere Wohnungen bewohnen. Aber auch wenn man nur Mehrpersonenhaushalte miteinander vergleicht, zahlen die „gemischten“ Familien mehr als deutsche, obgleich sich der Unterschied auf durchschnittlich 64 Euro reduziert.

Tabelle 3: Durchschnittliche Miethöhe pro Monat: nach Herkunftsregion

Herkunftsregion	Kaltmiete in €	€ pro m <sup>2</sup>
Deutschland	382	5,4
Türkei	360	4,9
Andere Anwerbeländer	412	6,4
Westeuropa und die USA	421	6,2
Osteuropa	365	5,4
Ex- Jugoslawien	375	5,5
Sonstige	382	5,8
„Gemischt“ (nur Mehrpersonen- HH)	512	5,7

Quelle: SOEP, eigene Berechnung

Auch die Westeuropäer (Spanier, Portugiesen und Griechen miteingeschlossen) und US-Amerikaner liegen mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von etwa 429 Euro relativ stark über dem Niveau der Deutschen von 382 Euro. Diese Gruppen zahlen auch deutlich mehr pro Quadratmeter. Es könnte argumentiert werden, dass es mit der Siedlungsstruktur zusammenhängt (Konzentration auf größere Städte in Westdeutschland), allerdings irritiert wiederum, dass türkische Haushalte die kleinsten Mietkosten überhaupt aufbringen müssen, sowohl absolut als auch pro Quadratmeter gerechnet. Dabei sollte man erwarten, dass aufgrund ihrer spezifischen Einwanderungsgeschichte (hauptsächlich als Gastarbeiter in der Anwerbephase) die türkischstämmigen Migranten räumlich ähnlich verteilt sein müssten wie die Einwanderer aus anderen Anwerbeländern (vgl. Geisler/Meyer 2008, S. 239ff.). Die Einwanderer aus Ex-Jugoslawien und Osteuropa sind den Einheimischen gleich oder sogar ein wenig besser gestellt.

All diese Angaben können allerdings höchstens einem allgemeinen Überblick dienen. Bei dem Vergleich der Mietkosten müssen auf jeden Fall die Qualität der Wohnung und regionale Preisunterschiede berücksichtigt werden, sonst läuft man Gefahr, banale strukturelle Unterschiede als ethnische Benachteiligung (oder Bevorzugung) zu deuten. Kann es also z.B. sein, dass türkische Haushalte sich mit schlechterer ausgestatteten Wohnungen zufrieden geben und deswegen nicht nur weniger als Spanier oder Griechen, sondern sogar als die Deutschen zahlen. Solche Fragen müssen in einem multivariaten Modell beantwortet werden.

## 7.2 Multivariate Analyse

Wie bereits dargestellt, handelt es sich bei dem folgenden Modell um eine lineare Regression mit „Kaltmiete pro  $m^2$ “ als abhängige Variable. Der Aufbau der Modells findet in zwei Schritten statt:

### *Kontrolle der Wohnungseigenschaften*

Zuerst wird versucht, preisbestimmende Eigenschaften des Gutes „Wohnung“ herauszukristallisieren und zu kontrollieren, um dadurch sicher gehen zu können, dass die Effekte der später einbezogenen Variablen nicht allein auf die unterschiedliche Ausstattung des gemieteten Objektes zurückzuführen sind.

Dabei werden von Anfang an regionale Unterschiede berücksichtigt, um die regionalen Preisschwankungen zu kontrollieren. Dafür wird als erstes die generierte Fünfer-Systematik der Gemeindegrößenklassen verwendet. Die einzelnen Ausprägungen werden als Dummy-Variablen in das Modell übernommen, die Gemeinden mit mehr als 500.000 Einwohner werden als Referenzkategorie behandelt. Dazu wird eine Unterscheidung nach Landesteilen vorgenommen, und zwar in „Ost“ (ehemalige DDR), „Süd“ (Baden- Württemberg und Bayern), „West“ (NRW, Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland) und „Nord“ (Hamburg, Bremen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein). Eine bloße Ost-West Aufteilung wird als nicht ausreichend betrachtet, dagegen würde die Berücksichtigung der einzelnen Bundesländer das Modell unübersichtlich machen. Darüber hinaus kann man kaum davon ausgehen, dass die marktwirtschaftlichen Räume exakt an der Grenze eines Bundeslandes Halt machen. Die hier getroffene Viererunterteilung ist dagegen eine sehr grobe Annäherung an die großen deutschen Wirtschaftsräume. Osten wird dabei als Referenz einbezogen.

Eine weitere Variable, mit der preisrelevante regionale Unterschiede berücksichtigt werden sollen, ist die durchschnittliche Kaufkraft in der Umgebung. Mit den regionalen Unterschieden sind in diesem Fall mögliche Preisschwankungen zwischen den einzelnen Stadtteilen gemeint, die auf die Zusammensetzung und Eigenschaften ihrer Bevölkerung zurück zu führen sind. Es geht also nicht so sehr um die räumlichen, sondern um sozialstrukturellen Grenzen. Wie bereits im Kapitel 4 argumentiert, sind in den Gegenden mit hohem privaten Finanzvolumen höhere Mieten zu erwarten, weil hier die Preiselastizität auf der Seite der Nachfrage niedriger ist.

Eine weitere Kontrollvariable, die von Anfang an berücksichtigt wird, ist die Dummy-Variable „Sozialwohnung“. Im Jahre 2009 ist der Anteil der Haushalte, die eine Sozialwohnung bewohnen, recht gering; In unserer Stichprobe machen sie etwa 4% der Mieterhaushalte aus. Das hängt mit dem Paradigmenwechsel der deutschen sozialen Wohnungspolitik der letzten Jahre zusammen, nach dem der soziale Wohnungsbau zunehmend zugunsten der Eigenheimförderung aufgegeben wurde (vgl. Heinelt/Egner 2006). Nichtsdestotrotz kann auch so ein kleiner Anteil an Sozialwoh-

nungen in der Stichprobe die Schätzung verfälschen, da die Mietpreisbestimmung in diesem Fall mehr oder weniger stark von politischen Vorgaben und nicht von Marktmechanismen abhängig wäre.<sup>19</sup>

Im folgenden wird detaillierter auf die Wohnausstattung eingegangen; Aus dem Block „Wohndichte“ geht der Haustyp in das Modell ein, Häuser mit 1-2 Wohnungen verbleiben als Referenzkategorie. Die Wohnfläche ist dagegen bereits in die Berechnung der abhängigen Variable eingegangen.

Variablen „Bad“, „WC“ und „Wasser“ werden aus den bereits im deskriptiven Teil dargestellten Gründen nicht in das Modell übernommen; Ihre Variation ist zu klein. Allgemein wird in diesem Schritt des Modellaufbaus die Herausnahme einzelner Variablen nicht als Problem gesehen. Im Gegenteil- es sollen nur Indikatoren in der Gleichung behalten werden, die einen relevanten und signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben. Denn es geht in diesem Block nicht um die Prüfung von Hypothesen über die Wirkung einzelner Eigenschaften des die Wohnung bewohnenden Haushaltes, sondern allein um die Kontrolle der den Mietpreis bestimmenden und vom Haushalt unabhängigen Faktoren. Diese Vorgehensweise wird besonders bei Berechnung von Mietspiegel angewandt (vgl. Bohl/Michels/Oelgemöller 2011).

Die Ausprägungen der Variable „Zustand des Hauses“ werden als Dummies in das Modell aufgenommen. „Guter Zustand“ wird als Referenzkategorie berücksichtigt.

Von den Variablen, die für die „Gebrauchsfunktion“ stehen, werden die Dummy-Variablen für das Vorhandensein von „Keller“ und „Zentralheizung“ genommen.

Um „Wohnfreiraum“ zu berücksichtigen, werden Dummies „Balkon vorhanden“, „Garten vorhanden“ und „Balkon und Garten vorhanden“ mit der Referenz „weder Balkon noch Garten vorhanden“ aufgenommen.

Auf die weitere Verwendung der beiden Infrastruktur-Faktoren muss leider verzichtet werden. Erstens ähnelt sich die Form ihrer Verteilung nicht annähernd einer Normalverteilung, dies kann zu einer Verzerrung der Testschätzungen führen. Dem Problem kann man auch nicht mit einer Transformation begegnen, zumindest nicht mit gängigen Transformationsmethoden. Zweitens haben beide Variablen, wie bereits erwähnt, eine sehr große Anzahl an fehlenden Werten. Das hat zur Folge, dass bei ihrer Aufnahme in das Modell, das  $R^2$  nicht nur nicht steigt, sondern sogar kleiner wird. Der Schritt würde die Aussagekraft des Modells also verschlechtern. Das gleiche passiert auch, wenn man statt der Faktoren die einzelnen ihnen zugrunde liegenden Dummies als unabhängigen Variablen verwendet.

„Öffentliche Verkehrsmittel“ - eine Variable, die in keinem der beiden Faktoren enthalten war- hat keinen signifikanten Einfluss auf die Kaltmiete und soll im Weiteren

---

<sup>19</sup>Ein anderes Moment, in dem regionale Politik und Rechtsprechung Einfluss auf die Preisbildung im Wohnbereich ausüben kann, ist der bereits erwähnte Mietspiegel, an den sich die Vermieter in einigen Gemeinden orientieren (müssen). Allerdings stehen keine Daten zur Verfügung, um das Vorhandensein eines Mietspiegels im Wohnort des Haushalts berücksichtigen zu können.

ebenfalls nicht mehr beachtet werden.

Im Abschnitt 3.2 wurde klargestellt, dass preisbestimmende Eigenschaften der Wohnung und Indikatoren, an denen die allgemeine Wohnsituation gemessen wird, nicht zwangsläufig deckungsgleich sind. Als nächstes werden deswegen weitere Wohnungs- und Hauseigenschaften auf ihren Einfluss auf die Miethöhe überprüft, die nicht bei der Beurteilung der Wohnsituation der Haushalte berücksichtigt wurden. Aus allen nicht weiter zu erwähnenden Variablen, die mit Hilfe des SOEP berechnet werden konnten, haben nur das Baujahr des Hauses und das Vorhandensein eines Aufzugs einen signifikanten Effekt. Das Baujahr wird klassiert und in Form von Dummy-Variablen in das Modell übernommen; „bis 1949“, „1949 bis 1980“, „1981 bis 2001“ und „ab 2001“ als Referenz.

Fast alle Effekte sind hochsignifikant. Zudem zeigt das Modell eine sehr gute Anpassung:  $R^2$  beträgt 25,4%. Die Erklärungskraft reicht jedoch nicht ganz an die Werte, die normalerweise bei der Berechnung von qualifizierten Mietspiegeln erreicht werden (vgl. Bohl/Michels/Oelgemöller 2011). Das kann als der erste Hinweis darauf gedeutet werden, dass mit solchen allgemeinen Daten die Kontrolle der Qualität der gemieteten Wohnung nur in einem recht groben Maße erfolgt.

Der Block 1 in der Tabelle 4 zeigt die bis jetzt durchgeführte Regression.

### *Hypothesenprüfung*

Nun sollen die einzelnen H2-Hypothesen unter Berücksichtigung weiterer notwendiger Kontrollvariablen überprüft werden.<sup>20</sup>

Zunächst ist festzustellen, dass es keinen eigenständigen Effekt für die Tatsache gibt, dass es sich um ein Migrantenhaushalt handelt. Hypothese H2 muss also in dieser vereinfachten Form abgelehnt werden. Dies bedeutet aber nicht automatisch, dass Mitpreisbenachteiligung nicht für einzelne Migrantengruppen bestehen kann.

Daher wird im nächsten Schritt die Diskriminierungsthese geprüft. Dafür werden Dummy-Variablen als unabhängige Variablen in das Modell integriert, die für einzelne Ausprägungen der Herkunft des Haushalts stehen. Deutsche Haushalte bilden die Referenzkategorie. Da es sich bei den gemischten Haushalten definitionsgemäß nicht um Einpersonenhaushalte handeln kann, muss an dieser Stelle unbedingt die Haushaltsgröße kontrolliert werden.

Die Ergebnisse des kompletten Modells sind im Block 2 der Tabelle 4 zu sehen. Um die Vergleichbarkeit einzelner Werte zu gewährleisten, werden standardisierte Beta-Koeffizienten angegeben.

---

<sup>20</sup>Die Kontrolle der Wohndauer ergibt den erwarteten starken Effekt. Nach Ipsen (1981) hat die Wohndauer einen starken Einfluss auf die Miethöhe, denn die Preiserhöhung innerhalb eines Mietverhältnisses fällt fast immer niedriger aus als Preisbrüche, die beim Wechsel einer Wohnung entstehen. Die Wohnmobilität sollte daher einen klaren negativen Effekt haben. Und dies ist tatsächlich der Fall; Je später der Haushalt in die aktuelle Wohnung eingezogen ist, desto mehr wird dafür bezahlt. Die Kontrolle der Bildung ergibt dagegen einen unerwarteten positiven Effekt.

Tabelle 4: lineares Regressionsmodell: Kaltmiete pro  $m^2$ 

unabhängige Variablen	$\beta$ -Koeff.	$\beta$ -Koeff.
Ostdeutschland	Referenz	Referenz
Süddeutschland	0.626***	0.542***
Westdeutschland	0.271***	0.249***
Norddeutschland	0.268***	0.29***
Gemeinde: u. 2T	-1.239***	-1.129***
Gemeinde: 2T b.u. 20T	-1.081***	-0.978***
Gemeinde: 20T b.u. 10T	-0.793***	-0.704***
Gemeinde: 10T b.u. 500T	-0.559***	0.532***
Gemeinde: 500T und mehr	Referenz	Referenz
Umgebung Kaufkraft: u. 30T	-1.875***	-1.658***
Umgebung Kaufkraft: 30T b.u. 40T	-1.642***	-1.493***
Umgebung Kaufkraft: 40T b.u. 50T	-1.059***	-1 ***
Umgebung Kaufkraft: 50T und mehr	Referenz	Referenz
Sozialwohnung	-0.333***	-0.145
Haus: 1-2 Wohnungen	Referenz	Referenz
Haus: 3-4 Wohnungen	-0.029	-0.028
Haus: 5-8 Wohnungen	0.365***	0.394***
Haus: 9 Wohnungen und mehr	0.292***	0.376***
Hauszustand: gut	Referenz	Referenz
Hauszustand: schlecht	-0.136***	-0.148***
Hauszustand: sehr schlecht	-0.151	-0.069
Keller vorhanden	0.019	-0.026
Zentralheizung vorhanden	0.428***	0.358***
W. Balkon n. Garten vorhanden	Referenz	Referenz
Balkon vorhanden	-0.081	-0.067
Garten vorhanden	-0.351***	-0.323***
Balkon und Garten vorhanden	-0.171**	-0.182**
Baujahr: vor 1948	-1.203***	-0.911***
Baujahr: vor 1949 bis 1980	-1.04***	-0.7***
Baujahr: vor 1981 bis 2001	-0.660***	-0.469***
Baujahr: nach 2001	Referenz	Referenz
Aufzug vorhanden	0.435***	0.35***
Haushaltsgröße		-0.169***
Herkunft: Deutschland		Referenz
Herkunft: Türkei		-0.074
Herkunft: Anwerbeländer		0.935***
Herkunft: Westeuropa u. USA		1.074***
Herkunft: Osteuropa		-0.184*
Herkunft: Ex- Jugoslawien		0.417**
Herkunft: „gemischte“ Haushalte		0.007
Herkunft: sonstige		-0.053
deutsche Staatsbürgerschaft		-0.168
keiner spricht gut Deutsch		0.345**
Kontakt zu Deutschen		-0.166
Hochschulabschluss		0.181***
Einzug Wohnung: 2005-2009		0.543***
Einzug Wohnung: 2000-2004		0.421***
Einzug Wohnung: 1995-1999		0.358***
Einzug Wohnung: 1994 und früher		Referenz
logarith. Haushaltseinkommen		0.409***
Konstante	7.58	4.2
N	4770	4415
$R^2$	0.254	0.294

$p < 0,01 = ***$ ,  $p < 0,05 = **$ ,  $p < 0,1 = *$

T = Tausend, u. = unter, b.u. = bis unter

Die Ergebnisse sind recht überraschend. Die Migranten aus Spanien, Italien, Portugal, Griechenland und Ex-Jugoslawien zahlen wie erwartet für eine vergleichbare Wohnung mehr Miete als Deutsche, alle weiteren Erwartungen sind dagegen nicht zu bestätigen. Migranten aus Westeuropa und den USA, bei denen mit den kleinsten Unterschieden gerechnet wurde, zahlen im Gegenteil deutlich mehr als die Deutschen. Osteuropäer und Türken zahlen sogar weniger Miete als alle anderen, auch wenn bei letzteren der Effekt nicht signifikant ist. Im Allgemeinen hat die Herkunft recht wenig Erklärungskraft, das  $R^2$  erhöht sich um lediglich 0,01, also gerade ein Mal um ein Hundertstel.

Es wurde angenommen, dass Migranten über schlechtere Suchressourcen verfügen. Als Grund wurden unter anderem schlechtere Sprachkenntnisse und ethnisch homogene Netzwerke genannt. Es könnte aber sein, dass das, was als Nachteil interpretiert wurde, in Wirklichkeit Vorteile mit sich bringt. Eventuell verfügen die türkischen und osteuropäischen Migranten über breitere Netzwerke, in denen gerade aufgrund ihrer ethnischen Homogenität ein höheres Maß an Kooperation herrscht. Man vermietet gerne an Landsleute oder sucht unter ihnen den Nachmieter, nicht nur wegen ethnischer Solidarität, sondern auch weil der Informationsaustausch innerhalb der „Community“ schneller und wirtschaftlich effizienter ist. Das wäre eine mögliche Erklärung, die aber hier nur als Spekulation festgehalten werden kann. Denn im SOEP fehlen sowohl jegliche Informationen zu der Art, wie die aktuelle Wohnung gefunden wurde, als auch irgendwelche Angaben zu den Vermietern. Die These ist also technisch nicht überprüfbar. Abgesehen davon bleibt die Frage, wieso sie bei den Spaniern, Italienern, Portugiesen und Griechen nicht zutrifft.

Im Falle der Westeuropäer und US- Amerikaner kommt ein zusätzlicher Gedanke mit ins Spiel; Bei dieser Gruppe handelt es sich größtenteils um Bildungs- und Arbeitsmigranten der höheren Einkommensgruppe. Ihr durchschnittliches Haushaltseinkommen liegt höher als das der Deutschen (eigene Berechnung). Die Idee wäre, dass sie mehr Miete zahlen, weil sie „es sich leisten können“. Denn Wohnungssuche verschlingt nicht nur kognitive, soziale und ökonomische, sondern auch zeitliche Ressourcen. Wenn ein Mensch (oder eine Familie) über einen ausreichenden ökonomischen Rahmen verfügt, und dafür am Sparen der übrigen Ressourcen interessiert ist, dann wird eine höhere Miete eventuell gerne in Kauf genommen. Es wird entweder nicht lange nach einer billigeren Wohnung gesucht oder die Suche wird vollständig ausgelagert, indem man einen Makler engagiert. Interessiert an guter Provision, würde dieser die zu günstigen Angebote eher nicht bevorzugen. Das würde auch den positiven Effekt der Bildung erklären.

Auch hier gilt das gleiche Problem der fehlenden Indikatoren. Ob die Wohnung über einen Makler gefunden wurde, ist unbekannt. Man kann allerdings das Haushaltseinkommen selbst kontrollieren. Bei einer vergleichbaren Wohnung sollte es zu höheren Mietkosten führen. An dieser Stelle ist jedoch zu beachten, dass es sich bei dem Ein-

kommen um ein Individualmerkmal handelt, das auf der Kollektivebene im Modell bereits mittelbar kontrolliert wird. Denn die Ausprägung der Variable „Kaufkraft in der Umgebung“ resultiert in großem Maße aus dem durchschnittlichen Einkommen in der Umgebung. Es wird aber angenommen, dass diese beiden Effekte unabhängig voneinander wirken und keine Interaktionen zwischen ihnen bestehen. Das Modell bedarf deswegen keiner weiteren Spezifikationen.<sup>21</sup> Bevor die Variable in das Modell aufgenommen wird, soll auch sie transformiert werden, sonst wäre die Linearitätsannahme auch in diesem Fall verletzt. Die Variable wird logarithmiert.

Tatsächlich hat das Haushaltseinkommen einen hochsignifikanten und relativ starken - wenn man die standardisierten Koeffizienten betrachtet- positiven Effekt. Dass man sich bei höherem Einkommen tendenziell teurere Wohnung leistet ist eine banale Feststellung. Diese Tendenz bleibt jedoch auch bestehen, wenn es prinzipiell Wohnungen derselben Qualität für weniger Geld gibt.

Allerdings bleibt die Benachteiligung der Westeuropäer immer noch signifikant, der Effekt verringert sich lediglich schwach. Das gleiche betrifft auch den Einfluss der Bildung. Es müssen also weitere Erklärungsfaktoren existieren, auf die diese Ergebnisse zurückzuführen wären. Eventuell wurden die regionalen Unterschiede nicht ausreichend berücksichtigt. Es würde zwar nicht gehen, statt die Landesteile Regierungsbezirke oder gar Kreise zu kontrollieren, denn dafür hätte man nicht ausreichend viele Fallzahlen gehabt und es würde das Modell absolut überladen. Es ist aber möglich weitere strukturelle oder wirtschaftliche Eigenschaften der Wohngegend zu kontrollieren, z.B. das Vorhandensein von Hochschulen oder bestimmter Wirtschaftszweige in der Gegend- alles Faktoren, die zum Zuzug bestimmter Bevölkerungsgruppen führen, der automatisch durch eine steigende Nachfrage höhere Kosten auf dem regionalen Wohnungsmarkt verursacht. Diese weitere Kontrolle wäre aber mit den vorliegenden Daten nicht mehr möglich und kann nur als eine Empfehlung für weitere Untersuchungen gelten.

Die Tatsache, dass weder der Haushaltsvorstand, noch sein Partner (falls einer vorhanden) über die deutsche Staatsbürgerschaft verfügen, hat keinen signifikanten Effekt auf die Miethöhe. Die Hypothese 2.2 kann damit abgelehnt werden.

Die Dummy-Variable „keiner spricht gut Deutsch“ ergibt dagegen einen signifikanten Effekt. Schlechte Deutschkenntnisse führen damit tatsächlich zu einer höheren (Kalt)Miete, auch wenn die Zusatzbelastung überschaubar bleibt. Es soll dabei aber bedacht werden, dass Migranten mit schlechten Sprachkenntnissen im SOEP schlicht unterrepräsentiert sind, weil sie deutlich mehr Hemmungen haben, bei einem Interview teilzunehmen. Abgesehen davon kann erwartet werden, dass die Frage nach der Einschätzung der eigenen Sprachkenntnisse je nach subjektivem Empfinden sehr un-

---

<sup>21</sup>Der Gedanke basiert auf der Typologie des Zusammenwirkens von Individual- und Kollektiveffekten von Davis, weiterentwickelt von Van den Eeden (vgl. Van den Eeden 1998).

terschiedlich beantwortet wird. Eventuell ist unter den 114 Haushalten in der Stichprobe, in denen angeblich keiner gut Deutsch spricht, in Wirklichkeit kein einziger, von denen die Mitglieder tatsächlich nicht in der Lage sind, Werbeanzeigen zu lesen oder mit potenziellen Vermietern zu kommunizieren. Dementsprechend kann erwartet werden, dass der „tatsächliche“ Effekt des Sprachmangels stärker ist.

Auch die Variable „Kontakt zu Deutschen“ hat keinen signifikanten Effekt. Und auch hier muss leider Zweifel an der Qualität dieser Variable geäußert werden. Denn sie zeigt nur, ob jemand Besuch von Deutschen bekommt oder selber einen abstattet. Ob darüber hinaus Kontakt zu den Deutschen besteht, z.B. bei der Arbeit oder in der Freizeit, sagt sie nichts aus. Auch darauf, ob im nahen Freundeskreis Deutsche vorhanden sind, lässt sich daraus nur sehr schwer schließen. Soweit mit dem SOEP aber keine bessere Variable operationalisierbar ist, muss auch die Hypothese H.2.4 abgelehnt werden.

## 8 Zusammenfassung

Die Arbeit befasste sich mit der Wohnsituation von Migrantenhaushalten in Deutschland. Als Migranten wurden Personen mit Migrationshintergrund betrachtet, d.h. Menschen, die entweder über eine eigene Einwanderungserfahrung verfügen oder Nachkommen von Einwanderern sind. Die Wohnsituation wurde nach den fünf von Ipsen, Glasauer und Lasch (1986) formulierten Kriterien beurteilt: Wohndichte, Wohnungshygiene, Wohnausstattung, Wohnfreiraum und Quartier. Neben dem allgemeinen Vergleich von Wohnbedingungen der deutschen und der Migrantenhaushalte stand insbesondere die Frage nach einer möglichen Mietpreisbenachteiligung der Migranten im Zentrum der Untersuchung. Dabei wurde den Effekten der Diskriminierung und der unterschiedlichen Suchstrategien eine besondere erklärende Bedeutung beigemessen.

Der deskriptive Vergleich der Wohnbedingungen der deutschen und der Migrantenhaushalte reiht sich nicht ganz in den überwiegend pessimistischen Ton der bisherigen Arbeiten zu diesem Thema. Es konnten zwar gewisse Unterschiede und teilweise klare Benachteiligung einzelner Gruppen festgestellt werden, davon sind jedoch nicht die Migrantenhaushalte an sich betroffen; Es gibt deutliche Variationen sowohl in Bezug auf die Haushaltsgröße als auch auf die ethnische Zusammensetzung.

Lediglich was die Versorgung mit der Wohnfläche betrifft, zeigt sich eine eindeutige Schlechterstellung fast aller Migrantenhaushalte gegenüber den deutschen Haushalten. Allerdings gilt dies nur für „reine“ Migrantenhaushalte. Auch gibt es deutliche Unterschiede je nach Herkunftsregion, die jedoch erst in vollem Maße deutlich werden, wenn man nicht die Wohnfläche, sondern die Wohndichte betrachtet, sprich die Haushaltsgröße berücksichtigt. So müssen sich vor allem türkische Familien mit besonders wenig Wohnfläche pro Mitglied zufrieden geben. Auch bezüglich des Haus-

typs ist bei den „gemischten“ Migrantenhaushalten keinerlei Benachteiligung zu beobachten. Andere Migrantenfamilien leben wie erwartet seltener in reinen Einfamilienhäuser oder Haushälften; Allerdings lässt sich die Erwartung nicht bestätigen, wonach Migranten den Hauptanteil an den Bewohnern von Hochhäusern ausmachen. Im Bereich der Wohnhygiene konnte festgestellt werden, dass die Ausstattung mit einem WC und Bad, sowie dem Zugang zu Warmwasser heutzutage zu den absoluten Mindeststandards in Deutschland gezählt werden können. Dementsprechend gibt es auch keine Unterschiede zwischen den deutschen und den Migrantenhaushalten. Was den Zustand des Hauses betrifft, so zeigt sich, dass speziell alleinstehende Migranten damit rechnen müssen, in einem renovierungsbedürftigen Haus zu leben. Interessanterweise sind auch Westeuropäer und US-Amerikaner zusammen mit den Einwanderern aus Ex-Jugoslawien sowie den „gemischten“ Haushalten häufiger diesem Risiko ausgesetzt. Allerdings handelt es sich dabei um relativ geringe Unterschiede. Vergleicht man die weitere Wohnausstattung, so sind nur bei der Zentralheizung Unterschiede festzustellen. Aber auch hier sind speziell allein lebende Migranten und im Allgemeinen türkische Haushalte benachteiligt. Bei allen anderen sind kaum Abweichungen festzustellen. Türkische Haushalte sind zusammen mit den Einwanderern aus Ex-Jugoslawien etwas schlechter gestellt, was Ausstattung mit wohnfreiem Raum angeht. Die „gemischten“ Migrantenhaushalte sind dagegen auch hier besser dran als alle anderen, auch die deutschen Haushalte. Was den Zugang zu Infrastruktureinrichtungen betrifft, so sind alle Migrantenhaushalte sogar tendenziell besser gestellt als die deutschen Haushalte.

Zusammenfassend kann betont werden, dass man nicht von einer Benachteiligung *der* Migranten im Bezug auf die Wohnsituation sprechen kann.

Erstens sieht es so aus, als ob die sogenannten „gemischten“ Haushalte im Allgemeinen sogar eine bessere Wohnqualität genießen als die deutschen Haushalte. An dieser Stelle ist es aber wichtig, nicht zu vergessen, dass es sich dabei ausschließlich um Mehrpersonen-Haushalte handelt, so dass hier wahrscheinlich der Effekt der Haushaltsgröße mit hineinspielt. Zweitens gibt es deutliche Unterschiede innerhalb der restlichen Migrantengruppen; Eigentlich kann man nur bei alleinlebenden Migranten und im Allgemeinen bei türkischen Migranten von einer deutlichen Benachteiligung sprechen. Lediglich was die Wohndichte angeht, gibt es durchgehend negative Unterschiede im Vergleich zu Deutschen.

Ähnliches gilt für die Mietpreisbenachteiligung: Allein die Tatsache, dass es sich um einen Migrantenhaushalt handelt, hat laut dem multivariaten Modell keinen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Kaltmiete. Die zwei Haupthypothesen müssen deswegen zumindest in der Form, wie sie hier formuliert wurden, abgelehnt werden. Auch die Erwartung, dass türkische Migranten mit einer besonders großen Mietpreisbenachteiligung zu rechnen haben, trifft nicht zu. Das endgültige Modell zeigt für diese Migrantengruppe wie auch für die „gemischten“ Migrantenhaushalte über-

haupt keinen signifikanten Effekt.

Vergleicht man nur die signifikanten Effekte untereinander, so zahlen die Einwanderer aus Osteuropa sogar geringfügig weniger Miete für eine vergleichbare Wohnung als die Deutschen. Da man aber kaum von einer Diskriminierung der Deutschen gegenüber den Osteuropäern ausgehen kann, wird es wahrscheinlich andere Gründe haben, als die, die aus der hiesigen Diskriminierungstheorie resultieren. Eventuell verfügen die Einwanderer aus Osteuropa (und Kasachstan) anders als angenommen über bessere Suchressourcen als die Deutschen, indem sie bei der Wohnungssuche z.B. verstärkt auf informelle Netzwerke zugreifen. Dies würde allerdings die berechnete Frage aufwerfen, wieso dies nicht für die übrigen Migranten zutrifft, die hier leider nicht beantwortet werden kann.

Allgemein muss hier gesagt werden, dass obwohl die Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt weiterhin nicht ausgeschlossen werden kann, die These, wonach ihr Grad nach dem Grad der „Fremdheit“ prognostiziert wird, durch die hier vorliegenden Ergebnissen nicht eindeutig bestätigt werden kann. Was allerdings dafür sprechen würde, ist die Tatsache, dass schlechte Deutschkenntnisse einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe ausüben. Allerdings ist es an dieser Stelle nicht möglich, den Effekt der Diskriminierung vom Effekt der beschränkten Suchmöglichkeiten, die aus mangelnden Sprachkenntnissen resultieren, zu trennen. Darüber hinaus wäre es nicht unwahrscheinlich, dass dieser Effekt allgemein unterschätzt ist, weil die Haushalte, in denen keiner Deutsch spricht, wahrscheinlich eher eine Teilnahme an der Befragung ablehnen und deswegen im SOEP tendenziell unterrepräsentiert sind.

Das Fehlen der deutschen Staatsbürgerschaft und mangelnde Kontakte zu den Deutschen zeigen keinen signifikanten Effekt auf die Miethöhe. Besonders im zweiten Fall ist es nicht unwahrscheinlich, dass dies an der mangelhaften Operationalisierung liegt. Trotz der ansonsten großen Vorteile, enthält das Sozioökonomische Panel nur sehr begrenzte Informationen über die Beschaffenheit der sozialen Netzwerke der befragten Personen. Die hier berechnete Variable kann deswegen als nur ein sehr bedingter Indikator für die tatsächlichen sozialen Interaktionen der Haushaltsmitglieder gelten.

Leider enthält das SOEP auch weitere Beschränkungen, die den empirischen Analysen eine Grenze setzen. So wäre es von sehr großer Bedeutung zu erfahren, wie die Haushalte ihre Wohnungssuche konkret gestalten- damit könnte die Such-These viel gezielter geprüft werden. Es bleibt nur zu raten, ob der positive Effekt des höheren Einkommens tatsächlich mit dem üblichen Einsatz von Maklern und sonst kurzen Suchphasen bei den Wohlhabenderen zusammenhängt, weil diese bereitwilliger höhere Kosten auf sich nehmen, um sich die Mühe bei der Wohnungssuche zu sparen. Auch fehlen im SOEP Angaben bezüglich der Vermieterseite; Es wäre von großem Interesse zu prüfen, ob die Miethöhe bei Migranten und Deutschen bei den gleichen Vermietergruppen variiert, was ein klarer Hinweis auf eine mögliche Diskriminierung

wäre.

Detailliertere Angaben zur Wohngegend wie das Vorhandensein von Universitäten oder wirtschaftliche Situation wären ebenfalls von großem Nutzen. Es handelt sich dabei um relevante regionale Faktoren, die das Mietpreisniveau direkt beeinflussen und deswegen kontrolliert werden sollten. Prinzipiell sind solche regionalen Daten vorhanden und zugänglich. Aufgrund von datenschutzrechtlichen Bestimmungen kann man sie allerdings nicht ohne Weiteres dem SOEP zuspielen.

Allgemein hat sich die Notwendigkeit einer besseren Operationalisierung von Wohnbedingungen gezeigt. Die Systematik von Ipsen kann zwar als ein guter Anstoß gelten, valide, „objektive“ Anhaltspunkte für die Messung der Wohnqualität zu isolieren; der nächste Schritt sollte aber Versuch einer Zusammenfassung dieser Kriterien zu einem einheitlichen Index sein. Erst dann kann ein eindeutiger und übersichtlicher Gruppenvergleich stattfinden. Und erst mit einem zusammenhängenden Maß als abhängige Variable können mithilfe eines multivariaten Modells alle relevanten Kontrolleigenschaften berücksichtigt werden, und sich der „reine“ Effekt des Migrationshintergrunds herauskristallisieren. Dies konnte in der vorliegenden Arbeit leider nicht zufriedenstellend bearbeitet werden. Auch der relativ gescheiterte Versuch, als Zwischenschritt die Infrastruktur als Index zu operationalisieren, zeigte, wie schwierig solche Vorhaben umzusetzen sind. Allgemein bleibt offen, ob dies im Rahmen einer deutschlandweiten repräsentativen statistischen Analyse umsetzbar ist. Das Gut „Wohnung“ zeigt sich als viel zu heterogen, dass Millionen von nicht identischen Einheiten anhand von nur wenigen Eigenschaften in sinnvolle und trennscharfe Kategorien zusammengefasst werden können. Das stellt auch ein großes Problem für die Analyse der vermuteten Mietpreisbenachteiligung; Ohne eine ausreichende Kontrolle der Wohnbedingungen kann es nicht sicher ausgeschlossen werden, dass die beobachteten Gruppeneffekte auf die gezahlte Miete nicht doch durch systematisch unterschiedliche Wohnbedingungen zustande kommen und damit in ökonomischen Sinne „gerecht“ sind.

## Literaturverzeichnis

- Abraham**, Martin/Kropp, Per (2000a): Die Bedeutung sozialer Einbettung für Konsumententscheidungen privater Akteure: Bericht an die Deutsche Forschungsgemeinschaft. Leipzig.
- Abraham**, Martin/Kropp, Per (2000b): Die institutionelle und soziale Einbettung von Suchprozessen für wirtschaftliche Transaktionen. Das Beispiel der Wohnungssuche. In: Metzke, Regina/Mühler, Kurt/Opp, Karl-Dieter (Hg.): Normen und Institutionen. Entstehung und Wirkungen. Leipzig: Leipziger Universitätsverlag, S. 415-431.
- Bahrdt**, Hans Paul (1974): Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche. In: Pehnt, Wolfgang (Hg.): Die Stadt in der Bundesrepublik Deutschland. Lebensbedingungen, Aufgaben, Planung. Stuttgart: Reclam, S. 64-88.
- Baykara-Krumme**, Helen/Hoff, Andreas (2006): Die Lebenssituation älterer Ausländerinnen und Ausländer in Deutschland. In: Tesch-Römer, Clemens/Engstler, Heribert/Wurm, Susanne (Hg.): Altwerden in Deutschland. Sozialer Wandel und individuelle Entwicklung in der zweiten Lebenshälfte. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 447-519.
- Berding**, Ulrich (2008): Wohnwünsche von Migranten. Überlegungen zu spezifischen Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld. In: vhw Forum Wohneigentum (6/2008), S. 309-312.
- BIK ASCHPURWIS + BEHRENS GMBH** (Hg.) (2001): BIK Regionen. Methodenbeschreibung zur Aktualisierung 2000. Hamburg.
- Bohl**, Martin T./Michels, Winfried/Oelgemöller, Jens (2011): Determinanten von Wohnimmobilienpreisen: Das Beispiel der Stadt Münster. (Beiträge zur angewandten Wirtschaftsforschung: 34).
- Bourdieu**, Pierre (1983): Ökonomisches Kapital, kulturelles Kapital, soziales Kapital. In: Kreckel, Reinhard (Hg.): Soziale Ungleichheiten. Göttingen: Schwartz, S. 183-198.
- Bremer**, Peter (2000): Ausgrenzungsprozesse und die Spaltung der Städte. Zur Lebenssituation von Migranten. Opladen: Leske + Budrich.
- Bremer**, Peter/Gestring, Norbert (2004): Migranten - ausgegrenzt? In: Häußermann, Hartmut/, Kronauer, Martin/Siebel, Walter (Hg.): An den Rändern der Städte. Armut und Ausgrenzung. Frankfurt (Main): Suhrkamp, S. 258-285.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung** (Hg.) (2004): Wohnungsmärkte in Deutschland. Ergebnisse der regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Bonn.
- Clark**, William A.V./Drever, Anita I. (2001): Wohnsituation von Ausländern: Immer noch ein großer Abstand. In: Der langfristige Kredit 16, S. 563-564.

- Clark**, William A.V./Drever, Anita I. (2002): Gaining Access to Housing in Germany. The Foreign-minority Experience. In: *Urban Studies* 39, S. 2439-2453.
- Coleman**, James Samuel (1990): *Foundations of social theory*. Cambridge, Mass: Belknap Press of Harvard University Press.
- Die Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration** (Hg.) (2010): 8. Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration über die Lage der Ausländerinnen und Ausländer in Deutschland. Berlin.
- Diefenbach**, Heike/Weiß, Anja (2006): Zur Problematik der Messung von „Migrationshintergrund“. In: *Münchener Statistik*, S. 1-14.
- Diekmann**, Andreas/Voss, Thomas (2004): Die Theorie rationalen Handelns. Stand und Perspektiven. In: Diekmann, Andreas/Voss, Thomas (Hg.): *Rational-Choice-Theorie in den Sozialwissenschaften. Anwendungen und Probleme*. München: Oldenbourg, S. 13-29.
- Eichener**, Volker (1988): *Ausländer im Wohnbereich*. Regensburg: Transfer-Verlag.
- Eichener**, Volker (1990): Außenseiter und Etablierte. Ausländer auf dem Wohnungsmarkt. In: Korte, Hermann (Hg.): *Gesellschaftliche Prozesse und individuelle Praxis. Bochumer Vorlesungen zu Norbert Elias' Zivilisationstheorie*. Frankfurt (Main): Suhrkamp.
- Elias**, Norbert/Scotson, John L. (1990): *Etablierte und Außenseiter*. Frankfurt (Main): Suhrkamp.
- Esser**, Hartmut (1999): *Soziologie. Spezielle Grundlagen. Bd. 1: Situationslogik und Handeln*. Frankfurt (Main): Campus.
- Farwick**, Andreas (2001): *Segregierte Armut in der Stadt. Ursachen und soziale Folgen der räumlichen Konzentration von Sozialhilfeempfängern*. Opladen: Leske + Budrich.
- Flade**, Antje (2006): *Wohnen psychologisch betrachtet*. 2. Aufl. Bern: Huber.
- Frick**, Joachim R./Schupp, Jürgen (2001): *Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP). Expertise für die Kommission zur Verbesserung der informationellen Infrastruktur zwischen Wissenschaft und Statistik (KVI)*. Berlin.
- Friedrich**, Lena (2008): *Wohnen und innerstädtische Segregation von Migranten in Deutschland. Integrationsreport Teil 4. Nürnberg (Working Paper der Forschungsgruppe des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge: 21)*.
- Friedrichs**, Jürgen (2000): *Ethnische Segregation im Kontext allgemeiner Segregationsprozesse in der Stadt*. In: Harth, Annette/Scheller, Gitta/Tessin, Wulf (Hg.): *Stadt und soziale Ungleichheit*. Opladen: Leske + Budrich.
- Geissler**, Rainer/Meyer, Thomas (2008): *Die Sozialstruktur Deutschlands. Zur gesellschaftlichen Entwicklung mit einer Bilanz zur Vereinigung*. 5. Aufl. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften/GWV Fachverlage.

- Gestring**, Norbert/Janßen, Andrea/Polat, Ayça (2006): Prozesse der Integration und Ausgrenzung. Türkische Migranten der zweiten Generation. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Göbel**, Jan et al. (2008a): Daten- und Datenbankstruktur der Längsschnittstudie Sozio-oekonomisches Panel (SOEP). Hg. v. DIW Berlin. Berlin (Data Documentation: 89).
- Göbel**, Jan et al. (2008b): Mikrodaten, Gewichtung und Datenstruktur der Längsschnittstudie Sozio-oekonomisches Panel (SOEP). In: Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung 77 (3), S. 77-109.
- Göbel**, Jan et al. (2007): Die Verknüpfung des SOEP mit MICROM-Indikatoren: Der MICROM-SOEP Datensatz. Hg. v. DIW Berlin. Berlin (Data Documentation: 26).
- Grosskopf**, Werner/König, Petra (2001): Der Wohnungsmarkt. Grundstrukturen und Funktionsweise. In: Gondring, Hanspeter (Hg.): Handbuch Immobilienwirtschaft. Wiesbaden: Gabler, S. 77-94.
- Hallenberg**, Bernd (2005): Zur Entwicklung der Wohnsituation von Ausländern in Deutschland. In: vhw Forum Wohneigentum (3/2005), S. 168.
- Hallenberg**, Bernd (2008): Wohnsituation und Wohnwünsche von Migranten. Weitere Ergebnisse der quantitativen Migrantenstudie. In: vhw Forum Wohneigentum (6/2008), S. 294-299.
- Häußermann**, Hartmut/Siebel, Walter (1991): Soziologie des Wohnens. Ein Grundriß. In: Häußermann, Hartmut (Hg.): Stadt und Raum. Soziologische Analysen. Paffensweiler: Centaurus-Verlagsgesellschaft, S. 69-117.
- Häußermann**, Hartmut/Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim, München: Juventa-Verlag
- Häußermann**, Hartmut/Siebel, Walter (2004): Stadtsoziologie. Eine Einführung. Frankfurt (Main): Campus.
- Heinelt**, Hubert/Egner, Björn (2006): Wohnungspolitik. Von der Wohnraumzwangsbewirtschaftung zur Wohnungspolitik. In: Schmidt, Manfred G./Zohnhöfer, Reimut (Hg.): Regieren in der Bundesrepublik Deutschland. Innen- und Außenpolitik seit 1949. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 203-220.
- Homburg**, Christian/Krohmer, Harley (2009): Marketingmanagement. Strategie - Instrumente - Umsetzung - Unternehmensführung. 3. Aufl. Wiesbaden: Gabler.
- Horr**, Andreas (2008): Unterschiede der Wohnungssuche und Wohnortswahl türkischer und deutscher Haushalte. In: vhw Forum Wohneigentum (6/2008), S. 313-317.
- Ipsen**, Detlev (1981): Segregation, Mobilität und die Chancen auf dem Wohnungsmarkt. Eine empirische Untersuchung in Mannheim. In: Zeitschrift für Soziologie 10, S. 256-272.

- Ipsen**, Detlev/Glasauer, Herbert/Lasch, Vera (1986): Markt und Raum. Die Verteilungswirkungen wohnungspolitischer Subventionsformen im städtischen Raum. Frankfurt (Main), New York: Campus.
- Jenkis**, Helmut W. (2001): Kompendium der Wohnungswirtschaft. 4. Aufl. München, Wien: Oldenbourg.
- Kilic**, Emsal (2010): Diskriminierung von Migranten Diskriminierung bei der Wohnungssuche. Eine Untersuchung in Berlin. In: Arbeit und Soziales (Berlin) Senatsverwaltung für Integration (Hg.): Deutscher Name - halbe Miete? Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Berlin, S. 25-29.
- Knauss**, Erich (2001): Gutachterliche Bewertungsverfahren. In: Gondring, Hanspeter (Hg.): Handbuch Immobilienwirtschaft. Wiesbaden: Gabler, S. 525-542.
- Kofner**, Stefan (2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft. München: R. Oldenbourg.
- Lüken-Klaßen**, Doris (2007a): Kommunale Wohnpolitik. Zur Integration von Migranten in Frankfurt (Main). Hg. v. Europäisches Forum für Migrationsstudien. Bamberg.
- Lüken-Klaßen**, Doris (2007b): Wohnverhältnisse von Migranten in Arnshausen. Kommunale Maßnahmen und Politiken. Hg. v. Europäisches Forum für Migrationsstudien. Bamberg.
- Lüken-Klaßen**, Doris (2007c): Wohnverhältnisse von Migranten in Stuttgart. Kommunale Maßnahmen und Politiken. Hg. v. Europäisches Forum für Migrationsstudien. Bamberg.
- Meier**, Sarah (2011): Wohnen Im Wandel. Die Integration Von Migrantinnen in Den Spanischen Wohnungsmarkt. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Meyer-Meierling**, Paul (2000): Wohnqualität, Kosten, Aspekte der Konstruktion und der Energie. Zürich: VdF.
- Neulen**, Peter (Hg.) (2007): Duden Recht A - Z. Fachlexikon für Studium, Ausbildung und Beruf. Mannheim: Dudenverlag.
- Özkan**, Veysel/Seifert, Wolfgang (2006): Gutachten für den 5. Altenbericht der Bundesregierung im Auftrag des Deutschen Zentrums für Altersfragen zur Lebenslage älterer Migranten in Deutschland. Berlin.
- Rottleuthner** Hubert/Mahlmann, Matthias (2011): Diskriminierung in Deutschland. Vermutungen und Fakten. Baden-Baden: Nomos.
- Salentin**, Karl (2007): Die Aussiedler-Stichprobenziehung. In: Methoden Daten Analysen 1(1), S. 25-45.
- Sallandt**, Peter (1987): Determinanten des Mietniveaus auf regionalen Wohnungsmärkten. Münster: Institut für Siedlungs- u. Wohnungswesen.
- Schnare**, Ann B./Struyk, Raymond J. (1976): Segmentation in Urban Housing Markets. In: Journal of Urban Economics 3, S. 146-166.

- Spence**, Michael (1973): Job Market Signaling. In: The Quarterly Journal of Economics 87, S. 355-374.
- Statistisches Bundesamt** (Hg.) (2006): Strukturdaten zur Migration in Deutschland 2004. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt** (Hg.) (2010): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Bevölkerung mit Migrationshintergrund. Wiesbaden.
- Van den Eeden** (1988): A Two-step Procedure for Analysing Multi-level Structured Data. In Saris, Willem E./Gallhofer, Irmtraud N. (Hg.): Sociometric Research. Data Analysis. London: Macmillan Press, S. 189-199.
- Yiðit**, Nuren/Vazquez, Eva Maria/Yazar, Serdar (2010): Versteckte Diskriminierung beweisen! TESTING als Instrument der Antidiskriminierungsarbeit am Beispiel Wohnungsmarkt. In: Heinrich- Böll- Stiftung (Hg.): Rassismus und Diskriminierung in Deutschland. Dossier. Berlin, S.57-63
- Zeman**, Peter (2005): Ältere Migranten in Deutschland. Befunde zur soziodemographischen, sozioökonomischen und psychosozialen Lage sowie zielgruppenbezogene Fragen der Politik- und Praxisfeldentwicklung. Hg. v. Deutsches Zentrum für Altersfragen. Berlin
- Zieris**, Ernst (1971): So wohnen unsere ausländische Mitbürger. Bericht zur Wohnsituation ausländischer Arbeitnehmerfamilien in Nordrhein- Westfalen. Hg. v. Minister für Arbeit Gesundheit und Soziales des Landes NRW. Düsseldorf.