



Diversity: Chance und Herausforderung

Mieter mit Migrationshintergrund Wohnkonzepte - so heterogen wie das Leben

In 15 Jahren wird es, verglichen mit 2010, voraussichtlich rund 6,3 Mio. erwerbsfähige Menschen weniger geben, bis zu 5 Mio. Arbeitskräfte werden fehlen. Junge und gut ausgebildete Zuwanderer werden künftig gebraucht. Wie diese gewonnen werden können, ist Gegenstand politischer Debatten. Jedoch: Welche Wohnvorstellungen haben welche Migranten? Welchen Beitrag kann die Wohnungswirtschaft leisten?



Katrin Trunec
Analyse & Konzepte
Hamburg

Seit 2011 wächst die Bevölkerung in Deutschland wieder. Und das ist gut so: Denn im Jahr 2030 wird es, verglichen mit 2010, voraussichtlich rund 6,3 Mio. erwerbsfähige Menschen weniger

geben. Dann fehlen - je nach wirtschaftlicher Entwicklung - bis zu 5 Mio. Arbeitskräfte, wenn nicht strukturell gegengesteuert wird. Das bedeutet im Umkehrschluss: Junge und gut ausgebildete Zuwanderer werden künftig gebraucht, um die Wirtschaftskraft des Landes zu erhalten. Aber auch, wenn es gelingt, die Zuwanderung insbesondere qualifizierter Arbeitskräfte aus dem Ausland zu verstärken und diese langfristig zu binden, werden grundlegende Probleme bestehen bleiben: Denn besonders in struktur-

schwachen Gebieten wird es zunehmend schwierig, qualifiziertes Personal zu finden, wodurch sich die Situation für die dortigen Unternehmen weiter verschlechtert. Die offensive Anwerbung qualifizierter ausländischer Arbeitskräfte bekommt vor diesem Hintergrund einen zentralen Stellenwert.

Einen wichtigen Beitrag hierzu kann die Wohnungswirtschaft leisten, indem sie eine Willkommenskultur etabliert, die die Wohnwünsche der Migranten berücksichtigt.

Welche Wohnkonzepte haben Migranten?

Die GdW-Studie „Wohntrends 2030“, welche die Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH zusammen mit InWIS Forschung und Beratung GmbH erstellt hat, untersuchte u. a. die Wohnkonzepte unterschiedlicher Nachfragergruppen und leitet daraus Handlungsempfehlungen für die Wohnungswirtschaft ab. Für die Gruppe der Migranten zeigt sich dabei: Haushalte mit Migrationshintergrund sind insgesamt durch eine stärkere Orientierung an traditionellen Werten geprägt. So hat die Ehe bei Familien mit Migrationshintergrund eine größere Bedeutung. Und Familien mit drei oder mehr Kindern sind mit 15% deutlich häufiger anzutreffen als bei der restlichen Bevölkerung. Trotz größerer Haushalte betrug im Jahr 2010 die durchschnittliche Quadratmeterzahl pro Person mit Migrationshintergrund aber nur knapp 30 m²; Menschen ohne Migrationshintergrund verfügen im Durchschnitt über gut 10 m² mehr. Die Familieneinkommen von Zuwanderern sind ebenfalls signifikant niedriger. 17% der Migrantenhaushalte sind auf Transferzahlungen angewiesen, was auf eine künftige überdurchschnittlich hohe Altersarmut schließen lässt.

Auch wenn sich insbesondere die jüngeren Zuwanderer in ihren Wohnwünschen und -präferenzen nur wenig von ihren deutschen Altersgenossen unterscheiden, spiegeln sich diese Strukturmerkmale in den Wohnkonzepten der Migranten wider: Unter den Haushalten mit Migrationshintergrund ist das häusliche Konzept deutlich stärker vertreten als beim Rest der Bevölkerung (27% gegenüber 23%). Es steht für eine starke Innenorientierung - wichtig sind Freunde und Familie, eng um den eigenen Lebensmittelpunkt gruppiert. Die Nachbarschaft spielt hier eine große Rolle. Darüber hinaus wird bei der Wohnungsausstattung sehr stark auf den Nutzen geachtet.

Ebenfalls überdurchschnittlich ausgeprägt ist bei Zuwanderern mit 21% - gegenüber Nichtmigranten mit 14% - das kommunikative Wohnkonzept. Für diese Menschen spielt sich das Leben in der Gemeinschaft ab, sowohl in virtuellen Netzwerken als auch mit realen Freunden im öffentlichen Raum.

Das funktionale Wohnkonzept ist bei Haushalten mit Migrationshintergrund (9%) sogar doppelt so

häufig anzutreffen wie in der übrigen Bevölkerung (4%). Kennzeichnend für diese Haushalte ist eine hohe allgemeine Unzufriedenheit. Sie verfügen über nur geringe materielle Optionen, die kaum Spielraum lassen, die eigene Lebenslage zu verbessern. Nachgefragt werden daher einfach ausgestattete Wohnungen. Dennoch besteht ein großer Wunsch nach einer Verbesserung der Lebenssituation, verbunden mit einer entsprechenden Mobilität.

Mieter mit Migrationshintergrund sind unzufriedener

Resultierend aus den geringeren materiellen Optionen ist die Quote der Immobilieneigentümer unter Menschen mit Migrationshintergrund deutlich geringer - 33,3% gegenüber 55,3% bei der restlichen Bevölkerung. Und Migranten, die zur Miete wohnen, sind seltener „sehr zufrieden“ im Vergleich mit anderen Mieterhaushalten.

5% - außer in Leipzig (8%) und Dresden (7%). Diese Größenordnungen lassen darauf schließen, dass sich Migranten auch in den nächsten Jahren zunehmend in den Ballungsgebieten ansiedeln werden. Dabei ziehen sie oft in Viertel mit bereits hohem „Ausländeranteil“ und kaum Berührungspunkten mit der ansässigen Bevölkerung. So haben gegenwärtig 60% der Städte und Gemeinden sowie mehr als drei Viertel der Landkreise Stadtteile mit Integrationsdefiziten. Fast zwei Drittel der Migranten, die über ungünstige Voraussetzungen und Chancen für Integration und Teilhabe verfügen, leben in diesen sozial benachteiligten Wohnquartieren.

Aufgaben der Wohnungswirtschaft

Bereits jetzt zeigt sich, dass viele EU-Migranten schon nach ein oder zwei Jahren wieder in ihre Heimatländer zurückkehren. Dies ist eine vertane Chance für unser Land. Offenbar sind Wirtschaft und Kommunen noch nicht genügend darauf ein-

Unter den Menschen mit Migrationshintergrund sind das häusliche, das kommunikative und das funktionale Wohnkonzept überdurchschnittlich oft vertreten. Das bedeutet: Gemeinschaft und Nachbarschaft sind ihnen besonders wichtig.

Wer kommt nach Deutschland?

Einerseits versuchen Menschen aus strukturschwachen Gebieten mit nur geringer Bildung in Deutschland Fuß zu fassen. Andererseits zieht es zunehmend junge, gut ausgebildete und qualifizierte Zuwanderer aus EU-Staaten wie Spanien, Griechenland, Portugal und Italien, die stark von der Finanz- und Schuldenkrise betroffen sind, nach Deutschland (siehe hierzu DW 3/2015, S. 68). Diese ganz unterschiedlichen Gruppen haben auch unterschiedliche Vorstellungen von ihrer Wohnsituation, sodass es kein pauschales, für alle zutreffendes Konzept gibt.

Auch ist die Nachfrage nicht überall in Deutschland gleich stark. Der Bevölkerungsanteil der Menschen mit Migrationshintergrund schwankt in den westdeutschen Großstädten ab 100.000 Einwohnern zwischen 15,8% in Lübeck und fast 48,9% in Offenbach am Main. Hamburg (27,5%) und Berlin (23,9%) liegen im Mittelfeld. In den östlichen Bundesländern liegt der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund hingegen durchweg unter

gestellt, diese Gruppe zu halten und langfristig zu binden. Die - derzeit viel diskutierte - Willkommenskultur fängt jedoch schon beim Wohnungsangebot an.

Die Wohnungsunternehmen sind deshalb gefordert,

- verstärkt an der Erstellung und Umsetzung stadtteil- oder quartiersbezogener Integrationskonzepte mitzuwirken,
- ihr Personal interkulturell zu qualifizieren,
- Konzentrationsprozessen durch gezielte Belegungspolitik entgegenzuwirken, indem sie den Zuzug von Neuzuwanderern und Umzugswilligen durch Integrationsvereinbarungen und Lotsensysteme steuern,
- sich an lokalen Netzwerken zu beteiligen,
- die lokale Teilhabe zu stärken, indem sie zum Beispiel Migranten in Bewohnerbeiräte einbeziehen. ■



Weitere Informationen: analyse-konzepte.de und inwis.de

ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHSITUATION

	Sehr zufrieden	Zufrieden	Teils/Teils	Unzufrieden	Sehr unzufrieden
Mit Migrationshintergrund	16%	46%	23%	13%	2%
Ohne Migrationshintergrund	33%	42%	19%	4%	2%

Quelle: InWIS, A&K