

## **Dokumentation der Fachwerkstatt „Wohneigentum als Chance für Stadtentwicklung und Integration“ am 5.11.2013 in Berlin**

In der Fachwerkstatt wurden die (vorläufigen) Ergebnisse des Forschungsprojekts vorgestellt und mit Vertretern der Fallstudien und ausgewählten Experten diskutiert. Dabei waren die mit dem selbstgenutzten Wohneigentum von Menschen mit Migrationshintergrund verbundenen Potenziale und die Erörterung des Handlungsbedarfs von besonderem Interesse. Die Ergebnisse der Fachwerkstatt, die im Folgenden in aller Kürze dokumentiert sind, fließen in die weitere Bearbeitung des Forschungsprojekts, vor allem in die Ausarbeitung und Weiterentwicklung der Handlungsempfehlungen, ein.

### **Begrüßung**

Dr. Bettina Reimann, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), begrüßt die Anwesenden und stellt die Zielsetzung der Fachwerkstatt sowie das Programm und den Ablauf vor.

Nicole Graf, Leiterin des Referats „Soziale Stadt, ESF-Programme, Integration“ im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) sowie Dr. Adolf Völker, Referatsleiter „Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Wohneigentum“ im BMUB begrüßen die Teilnehmer.<sup>1</sup>

Nicole Graf erläutert den Hintergrund des Forschungsprojektes, das unter anderem im Zusammenhang mit dem Nationalen Aktionsplan Integration der Bundesregierung initiiert wurde. Das Ministerium (ehem. BMVBS) hatte darin das Themenfeld „Integration vor Ort“ koordiniert. Anlass dazu ist die Annahme, dass Wohneigentum Integration befördern kann und Stadtteile durch Eigentümer mit Migrationshintergrund stabilisiert und aufgewertet werden können. Allerdings gibt es dazu bislang nur wenige empirische Befunde. Diese Lücke soll das Forschungsprojekt in einer ersten Annäherung schließen und die Wirkungen für Integration, Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt untersuchen. Zugleich sollen Vorschläge für Handlungsansätze für die kommunale Ebene, aber auch für Bund und Länder entwickelt werden.

Dr. Adolf Völker hebt vor allem die Bedeutung der Wohneigentumsbildung zur Absicherung der Altersvorsorge hervor – unabhängig von einem Migrationshintergrund. Er verweist darauf, dass Wohneigentum für Menschen traditionell eine hohe Bedeutung hat und auch ein Ausdruck für das „Angekommenensein“ ist. Unter Berücksichtigung bestimmter Faktoren (finanzielle Situation, kein Erbe) kann die Wohneigentumsquote von Menschen mit Migrationshintergrund mit bundesweit etwa 33 Prozent als vergleichsweise hoch eingestuft werden.

### **Wohneigentum als Chance für die Stadtentwicklung und Integration - Zwischenergebnisse des Projekts und Blitzlichter aus den Fallstudien**

Dr. Bettina Reimann und Dr. Beate Hollbach-Grömig stellen die bislang vorliegenden Projektergebnisse vor.

---

<sup>1</sup> Zum Zeitpunkt der Fachwerkstatt waren beide Referate im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) angesiedelt. In 2014 gab es eine Neustrukturierung der Ministerien und die Referate sind nun dem BMUB zugeordnet.

In der anschließenden Diskussion werden insbesondere folgende Aspekte und Themen als relevant herausgestellt:

- ∨ Im europäischen Vergleich ist die Wohneigentumsquote in Deutschland relativ gering. Im Vergleich dazu muss die Wohneigentumsquote von Menschen mit Migrationshintergrund in Deutschland als relativ hoch interpretiert werden. Vermutet wird, dass dies mit der größeren Bedeutung des Wohneigentums in den Herkunftsländern zusammenhängt. Zudem kann das Wohneigentum als Ausdruck des „Sesshaft-Werdens“ betrachtet werden. Eine Immobilie geerbt haben bisher eher wenige Personen mit Migrationshintergrund. Dies hängt mit der jetzigen Elterngeneration zusammen, die ökonomisch noch nicht in der Lage war, Wohneigentum zu erwerben – im Unterschied zur Bevölkerung ohne Migrationshintergrund.
- ∨ Ein Zusammenhang von Wohneigentum und Integration ist aufgrund der Vielschichtigkeit und Komplexität des Integrationsprozesses nicht eindeutig herzustellen. Ein Integrationsfortschritt kann für bestimmte Integrationsebenen (z.B. Wohnen/ strukturelle Integration) mit Daten fundiert werden. Die Befunde des Integrationsindikatorenberichts der Bundesregierung sowie die Empirie im Forschungsprojekt bestätigen dies. Gleichwohl liefern die Projektergebnisse Hinweise, dass Wohneigentums auch die soziale Integration positiv beeinflusst (z.B. Veränderung in der Identifikation und der Akzeptanz).
- ∨ Es wird auf die Vielschichtigkeit des Begriffs „Migrationshintergrund“ hingewiesen. Für das zur Diskussion stehende Forschungsvorhaben wird gleichwohl empfohlen, anstelle einer Fokussierung auf „Besonderheiten“ der Zielgruppen „Menschen mit Migrationshintergrund“ den Raumbezug herzustellen. Solche möglichen Besonderheiten seien nur schwer zu fundieren und würden zum Teil auch als problematisch erachtet. Die Darstellung der Wirkungszusammenhänge zwischen Wohneigentum und Stadt(teil)entwicklung, insbesondere die Stabilisierung von Quartieren, wird vor diesem Hintergrund begrüßt. Auf Auffälligkeiten ausgewählter Zuwanderungsgruppen sollte in diesem Zusammenhang eher nur am Rande und unter Vorbehalt verwiesen werden, da sich diese in der Regel nicht bzw. nicht ausschließlich ethnisch-kulturell begründen lassen.
- ∨ Es wird mehrheitlich wahrgenommen, dass Wohneigentum von Menschen mit Migrationshintergrund erhebliche Potenziale für die Stadtentwicklung haben kann. Besonders hervorgehoben werden hierbei die Stabilisierung insbesondere benachteiligter Quartiere und die Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur. So kann Wohneigentumsbildung dazu beitragen, dass Bewohner unterschiedlicher sozialer Lagen in einem Quartier verbleiben und die Fluktuation abgebaut wird.
- ∨ In der Diskussion wird ein Bedarf dafür gesehen, dass sich Kommunen strategisch-konzeptionell mit dem Umgang mit segregierten Quartieren auseinandersetzen und in diesem Zusammenhang auch die Frage nach dem Stellenwert des Wohneigentums von Menschen mit Migrationshintergrund reflektieren. Hierbei sollte vor Ort eine Klärung herbeigeführt werden, ob Wohneigentumsbildung eine Strategie für die jeweilige Stadt sein soll, unter welchen Voraussetzungen dies sinnvoll sein kann und welche Zielsetzungen für die Stadt(teil)entwicklung und die Integration damit verbunden werden. Dabei ist auch die Frage der Zielgruppen für das Wohneigentum aufzugreifen und zu fragen, ob es um Wohneigentum für ein bestimmtes Klientel, weniger abhängig vom Migrationshintergrund als von der Einkommenssituation (bezahlbarer Wohnraum), gehen soll. Diese Entscheidung sollte (auch) in Abhängigkeit vom konkreten Quartier und der dort lebenden Bevölkerung getroffen werden.

## **Erfahrungsaustausch und Weiterentwicklung der Projektergebnisse**

Im Rahmen eines World-Cafés wurden im weiteren Verlauf der Werkstatt Erfahrungen zu bestimmten Fragestellungen ausgetauscht und Empfehlungen für die Weiterentwicklung der Projektergebnisse gegeben. Die Diskussion erfolgte in drei Runden und zu jeweils einer konkreten Fragestellung. Die erarbeiteten Ergebnisse wurden zum Abschluss zusammenfassend vorgestellt.

In der ersten Gesprächsrunde standen die **Chancen für die Stadtentwicklung** durch selbst genutztes Wohneigentum von Menschen mit Migrationshintergrund im Vordergrund. Hervorgehoben wurde, dass dieses sozial- und gebietsstabilisierende Wirkungen entfalten kann. Erfahrungen vor Ort in den verschiedenen teilnehmenden Kommunen zeigen, dass die Fluktuation umso geringer ist, je mehr Wohneigentümer in einem Gebiet leben. Dies ermöglicht einen besseren Kontakt zu den Nachbarn. Allerdings gibt es nicht in jedem Quartier die Möglichkeit, Wohneigentum zu bilden. Kritisch wurde angemerkt, dass eine zunehmende Wohneigentumsbildung nicht nur positive Wirkungen für die Stadtentwicklung und Integration hat, sondern auch Verdrängungseffekte auslösen kann (z.B. Aufwertung des Quartiers setzt Mieterhaushalte unter Druck, Immobilienpreise und Mietpreise können ansteigen; Gefahr der Gentrifizierung). Für eine strategische Ausrichtung der kommunalen Stadt- und Quartiersentwicklung wird die Orientierung auf ein stabiles Quartier und eine stabile Bevölkerungsstruktur und damit auch die Stärkung ansässiger Bewohner eines Quartiers empfohlen.

Hervorgehoben wurde zudem die Relevanz von Investitionen in eine gute Infrastruktur, die Gebiete attraktiver machen kann. Damit wurde der Erfahrung – z.B. im Zusammenhang mit der integrierten Stadtentwicklung – Ausdruck verliehen, dass die Quartiere nicht nur über die Wohneigentumsbildung stabilisiert werden, sondern auch über Investitionen in die Infrastruktur. Beispielsweise sind Schulen ein wichtiges Entscheidungskriterium für die Wohnstandortwahl vieler Familienhaushalte. Spätestens mit der Einschulung der Kinder wird oft der eigene Wohnort neu bewertet und der Umzug in ein besser situiertes Quartier in Betracht gezogen.

In der zweiten Gesprächsrunde standen die **Chancen für die Integration** durch selbst genutztes Wohneigentum von Menschen mit Migrationshintergrund im Vordergrund. Hervorgehoben wurde, dass Integration ein individueller, komplexer und zweiseitiger Prozess ist, so dass es in dieser Runde schwieriger war, allgemeingültige Antworten zu finden. Bei der Auseinandersetzung mit dem Thema Integration sollte auch die Frage berücksichtigt werden, welches Verständnis von Integration die Akteure haben. Beispielsweise wurden von Diskutanten die Erfahrungen gemacht, dass für viele Menschen mit Zuwanderergeschichte selbst der Migrationshintergrund keine Relevanz hat und Integration für sie kein Problem darstellt - z.B. aufgrund ihrer deutschen Staatsbürgerschaft oder ihres deutschen Geburtsorts. Daher sollten bei Integrationsfragen auch der lokale Raumbezug hergestellt werden.

Die Wohneigentumsbildung kann die Chancen auf Integration erhöhen bzw. einen Integrationsfortschritt darstellen, da der Erwerb von Wohneigentum zumeist auch mit einer Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie mit der Stabilisierung der persönlichen Wohnsituation einhergeht. Zudem kann die Wohneigentumsbildung als Bleibeabsicht verstanden werden.

In der dritten Gesprächsrunde wurden **Handlungsansätze für die Wohneigentumsbildung von Personen mit Migrationshintergrund** diskutiert. Es wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass es eher um die Wohneigentumsbildung und -förderung im be-

zahlbaren Wohnraum geht, als um eine gezielte Wohneigentumsförderung für Menschen mit Migrationshintergrund. Die Handlungsansätze zur Wohneigentumsförderung sollten sich daher nicht in erster Linie am Migrationshintergrund ausrichten. Für die Qualifizierung der Wohneigentumsförderung wurden als Handlungsansätze die Einbettung des Themas in die integrierte Stadtentwicklung und in integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte, eine intensivere Zusammenarbeit zwischen Wohnungsbauförderung und Stadtentwicklung, zielgruppenorientierte Beratungsangebote sowie kompetente Ansprechpartner diskutiert.

### **Dr. Ayça Polat, Integrationsbeauftragte der Stadt Oldenburg Kommentierung der Ergebnisse des Tages, Empfehlungen für das weitere Vorgehen**

Der Schwerpunkt des Statements lag auf der Frage nach den Handlungsansätzen und Effekten der Wohneigentumsbildung, wobei zwischen Effekten für die Stadt/Stadt(teil)entwicklung und Effekten für einzelne Personen bzw. Zielgruppen (Menschen mit Migrationshintergrund) differenziert wurde.

Dr. Ayça Polat stellte fest, dass die Wohneigentumsbildung/-förderung von Menschen mit Migrationshintergrund bislang kein zentrales kommunales Handlungsfeld ist. Auch im Zusammenhang mit der Integrationsförderung spielt Wohneigentumsförderung nur eine untergeordnete Rolle. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, in dem sich viele Kommunen um Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung bemühen, sollte das Thema stärker als bislang herausgestellt und als kommunales Handlungsfeld bearbeitet werden.

Dr. Ayça Polat verweist zudem auf Erfahrungen, die zeigen, dass Schwellenhaushalte – viele davon haben einen Migrationshintergrund – einen stabilisierenden Effekt auf benachteiligte Quartiere haben. Sie verbindet damit die Anregung, Wohnmodelle, die den Interessen und Bedürfnissen von Menschen mit Migrationshintergrund entgegen kommen und die darüber hinaus Nachbarschaften und das soziale Miteinander pflegen, zu entwickeln und zu fördern (z.B. interkulturelles Mehrgenerationenwohnen). Um Quartiere aufzuwerten und zu stabilisieren, hält sie es für notwendig, für die Bewohner, Möglichkeiten für den Austausch und die Beteiligung an der Stadtteilentwicklung zu schaffen, bildungspolitische Akzente zu setzen (z.B. Ganztagsangebote), um so die Menschen im Quartier zu halten. Alle Maßnahmen sollten langfristig angelegt sein.

Frau Polat bestätigt die Gemeinsamkeiten zwischen Menschen mit und ohne Migrationshintergrund bei der Wohneigentumsbildung. Sie empfiehlt, Modellprojekte zu initiieren, die besondere Wünsche und Bedürfnisse von Menschen mit Migrationshintergrund berücksichtigen und die Nachbarschaften und das Zusammenleben zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund gestalten.

### **Schlussworte und Ende der Veranstaltung**

Dr. Bettina Reimann und Susanne Glöckner bedanken sich bei den Teilnehmern der Fachwerkstatt. Ein besonderer Dank geht an die Fallstudienvertreter, die die Fallstudienbearbeitung vor Ort unterstützen.

### **Fazit**

Die Diskussionen finden Eingang in die weitere Bearbeitung des Projektes, insbesondere den Endbericht und die darin enthaltenen Handlungsempfehlungen. Folgende Ergebnisse sind hierbei besonders hervorzuheben:

- In vielen Städten und Gemeinden ist die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund bislang kein explizites Thema und Handlungsfeld.
- Hingegen bieten die Städtebauförderung und die vielerorts umfangreichen Erfahrungen mit der integrierten Stadtentwicklung vielfältige Anknüpfungspunkte, die Wohneigentumsbildung zu befördern.
- Die damit verbundenen Chancen für die Stadtentwicklung und Integration können daher besonders gut entfaltet werden, wenn der Quartiersansatz anstelle des Zielgruppenansatzes in den Fokus genommen wird. Quartiersbezogene Handlungsansätze sollten für die Wohneigentumsförderung – auch von Menschen mit Migrationshintergrund – weiterentwickelt werden.