Chancengerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt

Bestandsaufnahme zur Vermeidung rassistischer Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe in Köln

vorgelegt von

Hannah Brill & Mariam Manz

Im Auftrag des Fördervereins des Kölner Runder Tisch für Integration e.V.

Gefördert durch die Hans-Böckler-Stiftung

Köln, März 2022

Vorwort

Mehr als 40 Prozent der Einwohner*innen Kölns hat eine internationale Geschichte. Viele von ihnen und nicht nur sie, sondern auch Menschen, die seit Jahrzehnten in dieser Stadt leben, deren Eltern und Großeltern Kölner*innen sind, sehen sich bei der Wohnungssuche benachteiligt. Es mangelt wie in vielen anderen deutschen Städten, an bezahlbaren Wohnungen. Der Konkurrenzkampf auf dem Wohnungsmarkt wird härter und dabei haben die schlechten Karten, die auf Grund ihrer oft nur vermuteten Herkunft, ihres Namens oder religiösen Orientierung als fremd, angesehen werden. Diskriminiert werden ebenso die, die sich teure Wohnungen mieten können.

Dass es Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt gibt, ist nichts neues. Viele reden darüber, in der Politik, im Kabarett, in den Medien. Einige beschweren sich und suchen Rat bei den zwei Antidiskriminierungsbüros in Köln. Aber zu einem systematischen Blick auf diesen Missstand ist es bisher noch nicht gekommen, geschweige denn zu einem abgestimmten Handeln. Dazu will der Kölner Runde Tisch für Integration einen Impuls geben. Diese wissenschaftliche Untersuchung gibt einen Überblick über den Mangel an bezahlbaren Wohnungen und lässt Betroffene und Expert*innen zu Wort kommen. Sie ist der Auftakt zu intensiven Gesprächen mit den Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt, zur Entwicklung von Handlungsmöglichkeiten, zu einer Kampagne für Chancengerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt.

Mit dieser Initiative richten wir eine Botschaft an die Vermieter*innen, die privaten und die institutionellen, sich mit diesem Missstand zu befassen und für mehr Fairness und Chancengerechtigkeit zu sorgen. Wir erwarten von der Stadtgesellschaft, dieses Thema zu diskutieren, und dabei die Stimmen der Betroffenen zu hören.

Wir fordern von der Politik, den Parteien, dem Rat und der Verwaltung eine breites Beratungsangebot für Wohnungssuchende, die diskriminiert werden, zu schaffen.

Wir danken der Hans Böckler Stiftung für ihre großzügige Förderung dieser Untersuchung und vor allem den Stadtforscherinnen Hannah Brill und Mariam Manz für ihre ausgezeichnete Arbeit.

Köln im März 2022

Dr. Wolfgang Uellenberg – van Dawen	Bernd Geiss
Sprecher des Kölner Runden Tisches für Integration	Vorsitzender des Fördervereins

Inhalt

Abbildungsverzeichnis II
Tabellenverzeichnis II
1. Einleitung & Fragestellung 1
2. Überblick statistische Daten – Personen mit internationaler Geschichte und Wohnungsmarkt in Köln 3
2.1 Soziodemographische Daten 4
2.2 Kölner Wohnungsmarkt/Faktoren Wohnraum 8
2.2.1 Steigerung der Miet- und Kaufpreise in den letzten Jahren 8
2.2.2 Mietbelastung und ihre unterschiedliche Verteilung 10
2.2.3 Abnahme der Sozialwohnungen und Versorgungslücke mit bezahlbarem Wohnraum 12
2.2.4 Eigentümer*innenstruktur 15
2.3 Zwischenfazit 16
3. Rassistische Diskriminierung im Kontext des Wohnens 17
3.1 Rassismus – eine Arbeitsdefinition 18
3.2 Gesetzliche Grundlage – das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz 19
3.3 Erschwerter Zugang zu Wohnraum durch rassistische Diskriminierung – Exklusion 21
3.4 Preisdiskiminierung - höhere Mietpreise und schlechtere Qualität der Wohnung 26
3.5 Rassistische Diskriminierung im Kontext räumlicher Zuweisungspraktiken 29
4. Methodik der qualitativen Erhebungen 30
5. Rassistische Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe in Köln 34
5.1 Erschwerter Zugang zu Wohnraum 34
5.2 Gatekeeper des Wohnungsmarkts 37
5.3 Prekäre Wohnsituationen und Preisdiskriminierung 41
5.4 Räumliche Zuweisungspraktiken 42
5.5 Handlungsmöglichkeiten und -grenzen betroffener Personen 44
6. Fazit und Handlungsmöglichkeiten 46
7. Literaturverzeichnis 49
8. Quellenverzeichnis 53

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Anteil der Personen mit Migrationshintergrund nach Stadtteilen 6
Abbildung 2 Entwicklung der Angebotsmieten in Köln seit 2010 8
Abbildung 3 Mittleres Mietpreisniveau der Angebotsmieten (nettokalt) in den Kölner Stadtteilen 2019 9
Abbildung 4 Mietbelastung in Köln nach Einkommensgruppen 2016 11
Abbildung 5 Mietbelastungsquote nach Stadtteilen 12
Abbildung 6 Räumliche Verteilung der Sozialwohnungen im Kölner Stadtgebiet 13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach Migrationsstatus 27
Tabelle 2 Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach Migrationsstatus 27
Tabelle 3 Mietbelastung nach Migrationsstatus 28

1. Einleitung & Fragestellung

In vielen deutschen Städten sind in den letzten Dekaden zwei wesentliche Trends zu verzeichnen. Zum einen lässt sich ein Mangel von (bezahlbarem) Wohnraum und eine erhebliche Preissteigerung der Mieten beobachten und zum anderen ist eine zunehmende Internationalisierung der Stadtbevölkerung zu registrieren. Die Versorgung mit adäquatem Wohnraum stellt dabei eine bedeutende Herausforderung für die zukünftige Entwicklung der Städte dar, insbesondere vor dem Hintergrund einer heterogenen Stadtgesellschaft mit einer Vielzahl an Menschen mit internationaler Geschichte[1]. Die Wohnung als Schutz- und privater Rückzugsraum erfüllt wichtige Funktionen im Hinblick auf familiäre und freundschaftliche Interaktionen sowie Lern- und Erholungsprozesse. Der Aspekt des Wohnens stellt somit auch einen wichtigen Baustein im Prozess des Ankommens von Menschen mit internationaler Geschichte dar.

Vor dem Hintergrund der beiden beschriebenen Entwicklungen findet im Bereich der (Stadt-) Forschung (Antidiskriminierungsstelle des Bundes, HANHÖRSTER et al. 2020a, HINZ & AUSPURG 2016) wie auch in der öffentlichen Debatte (siehe z.B. Funk Reporter 2020, Stern 2021, taz 2020) eine zunehmende Auseinandersetzung mit den Zugängen zu Wohnraum für Menschen mit internationaler Geschichte sowie rassistischer Diskriminierung im Kontext des Wohnens statt. Obgleich das Thema aktuell vermehrt diskutiert wird, liegen im internationalen Vergleich für Deutschland bisher relativ wenige Studien zu der Thematik vor.

In Deutschland ist die Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe aufgrund verschiedener Merkmale (Herkunft, Geschlecht, Religion, Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexuelle Identität) im Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) geregelt. Es beinhaltet auch das Benachteiligungsverbot hinsichtlich rassistischer Kategorisierungen von Menschen im Bereich des Mietrechts. In der Praxis zeichnet sich jedoch eine andere Situation ab. Verbreitete Vorstellungen über konstruierte Personengruppen, bestehende Leitlinien und in Institutionen verankerte Handlungsweisen und Strukturen weisen rassistische Denkmuster auf und führen zu einer Ungleichbehandlung im Bereich des Wohnens. In einer repräsentativen Umfrage der

[1] In dieser Arbeit wird der Terminus „Menschen mit internationaler Geschichte“ verwendet (für eine Übersicht der unterschiedlichen Termini siehe auch Neue deutsche Medienmachen (2022): NdM-Glossar). Darunter werden Menschen, die in der Verwaltungssprache einen sogenannten Migrationshintergrund aufweisen, gefasst. Der Begriff „Menschen mit internationaler Geschichte“ wird als Alternative zu dem mittlerweile häufig stigmatisierend empfundenen Begriff „Migrationshintergrund“ verstanden.

Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020), bei der über 1.000 Personen nach ihren Einschätzungen zum Thema rassistischer Diskriminierung befragt wurden, zeigte sich, dass das Thema Wohnen in der Wahrnehmung von Menschen mit und ohne internationale Geschichte als besonders relevant angesehen wird (ebd.: 5). Auch verschiedene Studien (Planerladen 2007, 2009, Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2015), in denen Testverfahren zur Erhebung rassistischer Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe angewandt wurden, legten statistisch messbare Ungleichbehandlungen nach rassistischen Kriterien im Wohnungsvergabeprozess offen. Dabei spielen neben den jeweiligen Vermieter*innen – den sogenannten Gatekeepern des Wohnungsmarktes – die lokale Situation auf dem Wohnungsmarkt, die Wirkmächtigkeit stadtpolitischer Leitbilder sowie die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung in den Stadtteilen eine wichtige Rolle. Außerdem ist die Lage auf dem regionalen Wohnungsmarkt ein einflussreicher Faktor im Zusammenhang mit rassistischer Diskriminierung, wobei es auf angespannten Wohnungsmärkten häufiger zu Diskriminierung aufgrund der erhöhten Wahlmöglichkeiten auf Seiten der Vermieter*innen kommt (Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2015: 7).

Auch in Köln spitzt sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt seit Jahren zu (Stadt Köln 2021: 4). Die mittleren Nettokaltmieten sind in dem Zeitraum von 2010 bis 2019 um rund 40% gestiegen (Stadt Köln 2020a: 8). Dabei ist insbesondere ein Rückgang von bezahlbarem Wohnraum zu verzeichnen. Hinzu kommt die Reduzierung der Anzahl sozial geförderter Wohnungen. Deren Anzahl wurde von 8,0 % im Jahr 2009 auf 5,7 % im Jahr 2019 (Stadt Köln 2019a: 2) signifikant reduziert. Insgesamt liegt in Köln eine erhebliche Versorgungslücke mit bezahlbarem, adäquatem Wohnraum für die unteren und mittleren Einkommensgruppen vor (HOLM et al. 2020: 68).

Ebenso ist der zweite Entwicklungstrend – die zunehmende Internationalisierung der Stadtbevölkerung – in Köln seit Jahrzehnten zu beobachten (Stadt Köln 2019b: 47-48). Die Stadt Köln beschreibt sich selbst als „weltoffen“ (Stadt Köln 2022) und geprägt durch eine „tolerante und multikulturelle Lebensart“ (ebd.). In Köln leben mittlerweile rund 39% Menschen mit einer internationalen Geschichte (Stadt Köln 2020c: 34). Bei der jüngeren Bevölkerung, den Menschen in der Altersgruppe bis 18 Jahre, sind es bereits 54% (Stadt Köln 2020c: 35). Menschen mit internationaler Geschichte sind somit als Teil der Kölner Stadtgesellschaft zu betrachten.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Forschungsstands zu dem Thema rassistische Diskriminierung bei der Wohnungssuche soll in dieser Arbeit das Augenmerk auf die spezifische Situation in Köln gerichtet und lokale Besonderheiten, die in Bezug auf die Wohnungsvergabe wichtig erscheinen, herausgearbeitet werden.

Die für diese Arbeit entwickelten Fragestellungen lauten:

1. Inwieweit liegt rassistische Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe in Köln vor?
2. In welchen Formen tritt rassistische Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe in Köln in Erscheinung?

Es soll dabei nicht um die Quantifizierung rassistischer Diskriminierung anhand von Testverfahren und Diskriminierungsquoten, sondern um eine explorativ angelegte qualitative Auseinandersetzung mit der Thematik und eine erste Erhebung zu der Situation in Köln gehen. Hierzu werden zum einen vorliegende statistische Daten, insbesondere der Stadt Köln, im Hinblick auf Menschen mit internationaler Geschichte und den Wohnungsmarkt in Köln dargelegt. Zum anderen werden qualitative, leitfadengestützte Gruppendiskussionen und Interviews geführt. Die Ergebnisse der Interviews werden vor dem Hintergrund der vorliegenden statistischen Daten sowie der aktuellen Forschungsliteratur miteinander in Verbindung gebracht und in Bezug auf die Fragestellung ausgewertet.

In einem ersten Schritt – siehe Kapitel 2 – werden soziodemographische Kennziffern zu Menschen mit internationaler Geschichte in Köln zusammengetragen und mit relevanten Kennzahlen und Besonderheiten des Kölner Wohnungsmarkts in Verbindung gesetzt. In Kapitel 3 wird zunächst eine Arbeitsdefinition von Rassismus dargelegt, die als Grundlage für die weitere Auswertung dient. Im Anschluss daran wird ein Überblick des Stands der Forschung zum Thema rassistische Diskriminierung im Kontext des Wohnungsmarkts gegeben. Ein Überblick zu der Forschungsmethodik und dem Vorgehen wird in Kapitel 4 dargelegt. Die Auswertung der in dieser Arbeit herausgearbeiteten Ergebnisse erfolgt in Kapitel 5. Im letzten Kapitel erfolgt eine Zusammenfassung der Erkenntnisse und ein Fazit.

2. Überblick statistische Daten – Personen mit internationaler Geschichte und Wohnungsmarkt in Köln

Im Folgenden wird der Kölner Wohnungsmarkt zunächst allgemein charakterisiert sowie einige Kennzahlen zur soziodemographischen Lage in Köln – insbesondere im Hinblick auf Menschen mit internationaler Geschichte – dargelegt. Weiterhin wird auf die unterschiedliche räumliche Verteilung einzelner Faktoren, die den Wohnraum in den Kölner Stadtvierteln charakterisieren (u.a. durchschnittliche Wohnfläche pro Person, durchschnittliche Kaltmiete etc.) eingegangen.
Im Anschluss daran wird die Wohnsituation von Menschen mit internationaler Geschichte auf Grundlage eben dieser statistischen Daten erläutert, wobei die sozialräumliche Verteilung im Stadtgebiet eine zentrale Rolle spielt.

2.1 Soziodemographische Daten

Die in diesem Kapitel aufgeführten soziodemographischen Daten in Bezug auf Köln sollen dazu dienen die Personengruppe, die unter dem Begriff "Personen mit internationaler Geschichte" zu umreißen. Dabei geht es nicht um eine ausführliche Charakterisierung der mit diesem Begriff adressierten (heterogenen) Personengruppe. Vielmehr soll anhand vorliegender statistischer Daten ein schlaglichtartiger Überblick dazu gegeben werden, welche Menschen in Köln unter den Begriff gefasst werden. Datengrundlage bieten dabei primär die vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik herausgegebenen Publikationen der Stadt Köln.

In Köln lebten 2018 insgesamt 426.646 Personen mit internationaler Geschichte. Das entspricht 39% der Kölner Bevölkerung. Von diesen Personen haben 214.455 Menschen die deutsche Staatsbürger*innenschaft, während 212.191 Personen eine andere Staatsbürger*innenschaft besitzen. Zu den Personen mit deutscher Staatsbürger*innenschaft (die im Lebenslagenbericht als Deutsche mit Migrationshintergrund geführt werden) werden Eingebürgerte, Aussiedler*innen sowie in Deutschland geborene Personen, bei denen mindestens ein Elternteil eine andere Staatsbürger*innenschaft besitzt, gezählt (Stadt Köln 2020c: 34f.).
Die Stadt Köln nutzt in dem im Jahr 2020 erschienenen Lebenslagenbericht zur Beschreibung dieser Personen den Begriff „Menschen mit Migrationshintergrund"[2]. Darunter werden sowohl Menschen mit eigener Migrationserfahrung als auch ebensolche gefasst, deren Eltern

[2] In der vorliegenden Arbeit wird dagegen von Menschen oder Personen mit internationaler Geschichte gesprochen (s.o.).

bzw. Großeltern migriert sind. Die damit adressierte Personengruppe ist dementsprechend als sehr heterogen einzuordnen. So umfasst sie beispielsweise sowohl Geflüchtete, die noch in ihrem Asylverfahren stecken, Menschen, die als hochqualifizierte Fachkräfte aus anderen EU-Staaten nach Köln gezogen sind und auch Personen, bei denen ein (Groß-)Elternteil nach Deutschland migriert ist, die jedoch selbst in Deutschland geboren sind.

Unter den Personen mit internationaler Geschichte sind überdurchschnittlich viele junge Menschen zu finden. Der Anteil von Menschen mit internationaler Geschichte ist höher, je jünger die betrachtete Alterskohorte ist: So haben in Köln 29% der Personen über 65 eine internationale Geschichte, während der Anteil bei den unter 18jährigen bei 54% liegt (Stadt Köln 2020c: 35)[1].

Betrachtet man die Wohnorte der Personen mit internationaler Geschichte in Köln, so fällt auf, dass ihr Anteil zwischen den einzelnen Stadtteilen stark variiert. Während in einigen Vierteln (Klettenberg, Weiß, Langel) nur 19-20% der dort gemeldeten Personen eine internationale Geschichte haben, liegt der Anteil in anderen Stadtteilen (u.a. Blumenberg, Chorweiler, Volkhoven, Seeberg, Kalk, Vingst, Humboldt-Gremberg, Ostheim, Gremberghoven, Neubrück, Finkenberg und Meschenich) bei 56-84% und damit weit über der Hälfte der dortigen Bewohner*innen.

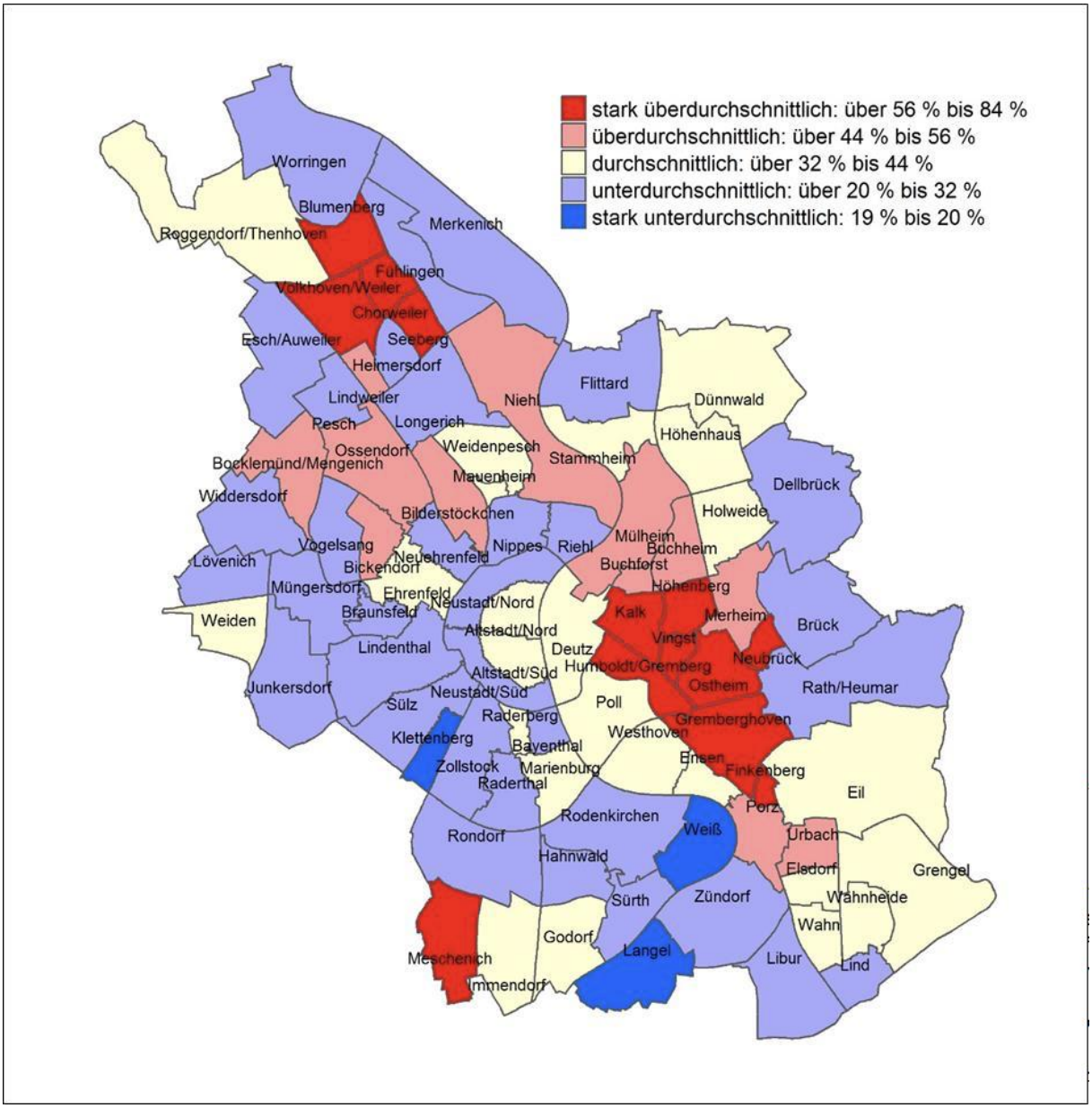

Abbildung 1 Anteil der Personen mit Migrationshintergrund nach Stadtteilen (Quelle: Stadt Köln 2020c: 36)

Mit Hinblick auf die Verteilung der Wohnorte im Stadtgebiet wird deutlich, dass Migration in Köln auf der einen Seite gelebte Realität ist. So sind in allen Kölner Stadtteilen Menschen mit internationaler Geschichte vertreten. Auf der anderen Seite bestehen erhebliche Unterschiede in der räumlichen Verteilung. Im Kontext stadtpolitischer Debatten fällt dabei häufig der Begriff der Segregation[3]. So werden im Lebenslagenbericht der Stadt Köln sogenannte „Segregationskennziffern“ aufgrund unterschiedlicher Variablen berechnet. Die Kennziffern geben dabei den prozentualen Anteil der Personen an, die räumlich umverteilt

[3] „Segregation ist die Projektion sozialer Struktur auf den Raum. Sie bezeichnet die empirische Tatsache, dass die sozialen Gruppen sich nicht gleichmäßig etwa über das Gebiet einer Stadt verteilen, sondern sich in bestimmten Räumen und zu bestimmten Zeiten konzentrieren.“ (HÄUSERMANN & SIEBEL 2001: 68)

werden müssten, um zwischen den Stadtteilen eine Gleichverteilung der jeweiligen Variablen zu erhalten. Die Segregationskennziffern werden für vier Variablen berechnet (Migrationshintergrund, Arbeitslosigkeit, SGB-II-Leistungen und Sozialwohnungen/geförderter Wohnungsbau) (Stadt Köln 2020c: 187ff.). Auf Grundlage der Variable des Migrationshintergrunds bzw. der internationalen Geschichte wird eine im Vergleich zu den anderen Variablen niedrige Segregationskennziffer von 24% berechnet. Trotz dieser zunächst eher niedrigen Kennziffer erscheint die Agglomeration von Personen mit internationaler Geschichte in Köln im Hinblick auf die obere Abbildung durchaus relevant. Hier ist zu sehen, dass es neben einem Großteil von Stadtteilen, in denen Menschen mit internationaler Geschichte einen Anteil zwischen 20% und 40% (in der Abbildung hellblau und gelb gefärbt) ausmachen, Stadtteile gibt, die durch ihren sehr niedrigen oder sehr hohen Anteil an dieser Personengruppe auffallen (s.o.). Da der Begriff der Segregation mit komplexen gesellschaftspolitischen Prozessen verknüpft ist, wird an dieser Stelle keine abschließende Beurteilung darüber angestrebt, inwiefern die Kölner Stadtteile im Hinblick auf die Variable des „Migrationshintergrunds“ segregiert sind oder nicht. Es kann jedoch festgestellt werden, dass der Anteil der Personen mit internationaler Geschichte zwischen den Stadtteilen teils stark variiert.

Die Frage der Wohnstandortwahl wird als multifaktorieller Prozess betrachtet, bei dem die jeweiligen Ressourcen, Beschränkungen und Standortkriterien der Akteur*innen mit dem Wohnungsangebot abgeglichen werden. Faktoren, die in diesem Prozess eine Rolle spielen, sind beispielsweise das Haushaltseinkommen, die Anbindung an den ÖPNV sowie konkrete Ansprüche an das Wohnobjekt (Haus, Wohnung, Garten, Balkon etc.). Im Falle von Personen mit internationaler Geschichte kann rassistische Diskriminierung neben Faktoren wie einem begrenzten Einkommen als eine zusätzliche Beschränkung bei der Suche nach einer Wohnung betrachtet werden. Die vorliegende Untersuchung stellt hier die Frage in den Fokus, inwiefern rassistische Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe in Köln vorliegt und diese die räumliche Verteilung von Personen mit internationaler Geschichte (re-)produziert. Dies ist auch vor dem Hintergrund interessant, dass die Stadt Köln im Lebenslagenbericht eine „hohe Unzufriedenheit mit der Wohnsituation in einigen Migrantenmilieus“ (Stadt Köln 2020c: 36) konstatiert. Um die Wohnungssuche von Personen mit internationaler Geschichte in Köln zu kontextualisieren wird im Folgenden die Situation auf dem städtischen Mietwohnungsmarkt schlaglichtartig erläutert.

2.2 Kölner Wohnungsmarkt/Faktoren Wohnraum

Wie in anderen deutschen Großstädten besteht auch in Köln ein Mangel an verfügbarem und bezahlbarem Wohnraum (Stadt Köln 2020c: 252). So kann der Kölner Wohnungsmarkt insgesamt als angespannt beschrieben werden. Dies schlägt sich unter anderem in einer starken Steigerung der Angebotsmieten, einer relativ starken Mietbelastung, der Abnahme von Zu- und Umzügen im Stadtgebiet sowie einer relativ geringen Wohnfläche pro Person nieder. Zugleich kann eine Abnahme öffentlich geförderter Wohnungen/Sozialwohnungen im Stadtgebiet beobachtet werden. Darüber hinaus ist der Wohnungsmarkt in Köln durch eine spezifische Vermieter*innenstruktur gekennzeichnet, die vor allem durch Privateigentümer*innen geprägt ist. Im Folgenden werden die hier genannten Charakteristika des Wohnungsmarktes in Köln detaillierter dargelegt. Grundlage bieten dabei primär die von der Stadt Köln herausgegebenen Studien und Daten zum Thema.

2.2.1 Steigerung der Miet- und Kaufpreise in den letzten Jahren

Die Angebotsmieten in Köln sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Während der Median der Angebotskaltmiete im Jahr 2010 noch bei 8,40 Euro pro Quadratmeter lag, ist er bereits bis zum Jahr 2018 um fast drei Euro, also auf 11,30 Euro pro Quadratmeter, gestiegen (siehe Abbildung 2; Stadt Köln 2020b: 16).

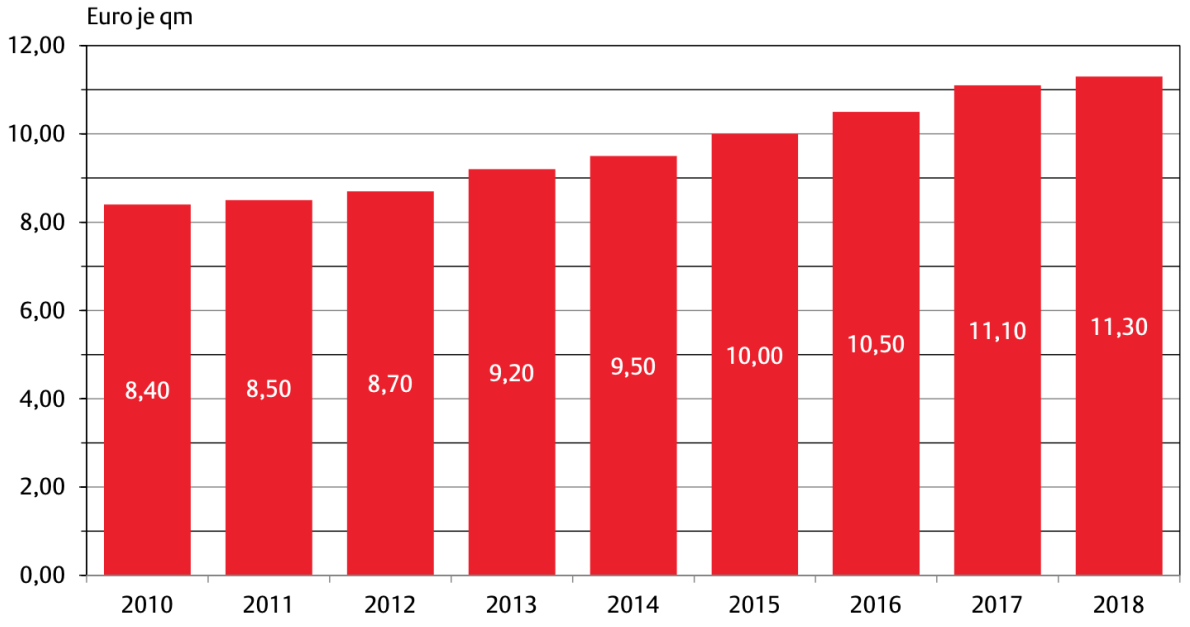

Abbildung 2 Entwicklung der Angebotsmieten in Köln seit 2010 (Quelle: Stadt Köln 2020b: 160)

Für das Jahr 2021 liegen aktuell keine veröffentlichten Zahlen vor. Die aktuellsten Zahlen zum Median des Quadratmeterpreises bei der Neuvermietung beziehen sich auf das Jahr 2019 und liegen bei 11,80 (Stadt Köln 2020a: 8). Das Mittel der Angebotskaltmieten in Köln ist somit zwischen 2010 und 2019 um 40% angestiegen (ebd.).

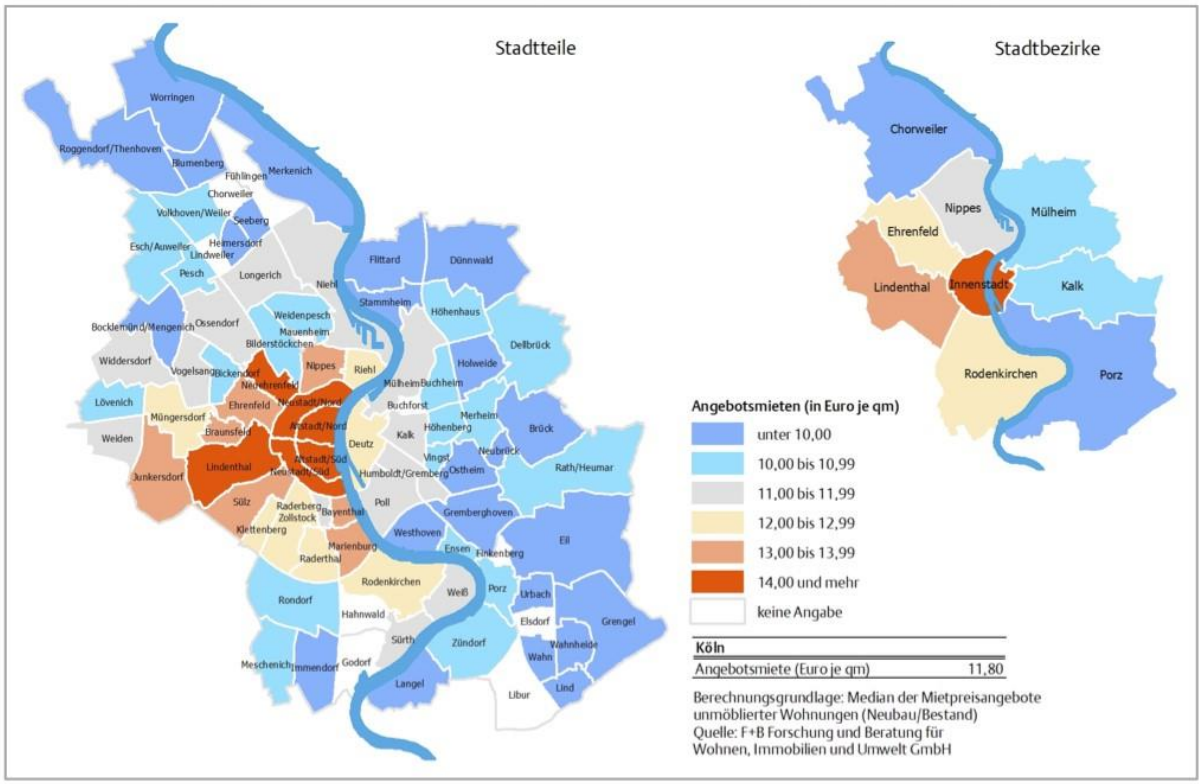

Abbildung 3 Mittleres Mietpreisniveau der Angebotsmieten (nettokalt) in den Kölner Stadtteilen 2019 (Quelle: Stadt Köln 2020a: 8)

Im Lebenslagenbericht der Stadt Köln wird für das Jahr 2018 eine durchschnittliche Angebotskaltmiete von 10-12 Euro pro Quadratmeter angegeben (Stadt Köln 2020c: 257). Die Höhe der Mietpreise variiert jedoch je nach Lage im Kölner Stadtgebiet (siehe Abbildung 3, Stadt Köln 2020a: 8 und Stadt Köln 2020c: 257). Insbesondere in den zentral gelegenen Stadtteilen – im Stadtbezirk Innenstadt (mit den Stadtteilen Altstadt Nord und Süd, Neustadt Nord und Süd) sowie in den angrenzenden Stadtteilen Lindenthal und Neuehrenfeld – sind die Mietpreise von durchschnittlich mehr als 14 Euro pro Quadratmeter im städtischen Vergleich sehr hoch. Auch in einem Großteil der an den innerstädtischen Bezirk angrenzenden Stadtteile (Ehrenfeld, Nippes, Sülz, Bayenthal) liegen die durchschnittlichen Mietpreise zwischen 13 und 13,99 Euro pro Quadratmeter und sind damit relativ hoch. Etwas günstiger ist es im rechtsrheinischen Stadtteil Deutz, der zwar zum Stadtbezirk Innenstadt gehört, aber mit einer durchschnittlichen Angebotskaltmiete zwischen 12 und 12,99 Euro im gleichen Preisbereich

liegt, wie die linksrheinischen, etwas dezentraler gelegenen Stadtteile Riehl, Rodenkirchen und Klettenberg (u.a.).

Im weiteren Radius um den Stadtkern herum liegt der Durchschnitt der Angebotsmieten mit einer Höhe von 10 bis 11,99 Euro etwas niedriger. Dabei ist gut zu erkennen, dass die Mieten in den rechtsrheinischen Stadtteilen insgesamt geringer ausfallen. In den zentraler gelegenen Vierteln (u.a. Kalk, Poll, Humboldt-Gremberg, Mülheim) übersteigt die durchschnittliche Angebotskaltmiete pro Quadratmeter jedoch deutlich 10 Euro pro Quadratmeter. Eine Angebotskaltmiete unter diesem Wert ist im Kölner Stadtgebiet nur in den deutlich dezentral gelegenen Stadtteilen und dabei vor allem im rechtsrheinischen Gebiet zu finden (u.a. Flittard, Stammheim, Dünnwald, Holweide, Brück, Gremberghoven, Eil auf der rechten Rheinseite und Merkenich, Worringen, Bocklemünd auf der linken Rheinseite).

Insgesamt wird ersichtlich, dass die Angebotskaltmieten in Köln in den vergangenen Jahren stark gestiegen sind. Mit durchschnittlich 11,80 Euro pro Quadratmeter (Stand 2019) (Stadt Köln 2020a: 8) liegen diese deutlich über der „durchschnittliche[n] Wiedervermietungsmiete inserierter Wohnungen“ in NRW, welche mit 7,60 Euro pro Quadratmeter (2019) und 7,86 Euro pro Quadratmeter (2020) wesentlich geringer ausfallen (Deutscher Bundestag 2021: 3). Auch im Vergleich zu den Angebotskaltmieten anderer kreisfreier Großstädte in NRW verzeichnet Köln mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 11,48 Euro pro Quadratmeter die teuersten Mieten (gefolgt von Düsseldorf, Münster und Bonn) (Deutscher Bundestag 2021: 5).

2.2.2 Mietbelastung und ihre unterschiedliche Verteilung

Ein weiterer Faktor zur Beschreibung der Wohnsituation ist die Mietbelastungsquote. Sie gibt Auskunft über den Anteil des Haushaltseinkommens, der zur Deckung der Mietkosten aufgebracht werden muss. Unterschieden werden muss dabei, welche Miete in die Berechnung einfließt. Die Bruttokaltmiete exkludiert die warmen Nebenkosten, wohingegen in dem Wert der Bruttowarmmiete die gesamten Auslagen der Miete beinhaltet sind. Als Grenzwert für eine bezahlbare Miete hat sich der Wert von 30 Prozent zur Aufbringung der Bruttowarmmiete am gesamten Haushaltseinkommen etabliert. Wird dieser Wert überschritten, wird von einer überhöhten Mietbelastung gesprochen (HOLM et al. 2021: 9).

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote bezogen auf die Bruttokaltmiete beträgt in Köln 33,3% (Stadt Köln 2020a: 9). Damit liegt sie über der mittleren Mietbelastungsquote für

nordrhein-westfälische Städte mit mehr als 500.000 Einwohner*innen. Den Einkommensanteil, den Kölner*innen damit im Schnitt für ihre Miete aufwenden, ist somit vergleichsweise hoch.

Bei näherer Betrachtung wird deutlich, dass die Mietbelastung in der Bevölkerung ungleich verteilt ist (siehe Abbildung 4). Haushalte mit einem niedrigen Haushaltseinkommen wenden einen größeren Anteil für die Miete auf als Haushalte, die ein höheres Einkommen verzeichnen. So beträgt die Mietbelastungsquote bei Kölner Haushalten mit einem Einkommen unter 1.000 Euro rund 59%, während sie für Haushalte, deren Einkommen über 4.000 Euro liegt, bei durchschnittlich 19 % liegt. Bei ersteren entfällt somit mehr als die Hälfte des Einkommens auf die Deckung der Miete, während letztere weniger als ein Fünftel für eben diese aufbringen müssen. Zwischen diesen beiden Extremen sind in Abbildung 4 weitere Einkommensklassen und ihre durchschnittliche Mietbelastung dargestellt. Die Mietbelastungsquote liegt dabei auch für Haushalte mit einem Einkommen zwischen 1.000 und 1.999 Euro mit 38% weit über dem Landesdurchschnitt. Erst ab einem Einkommen zwischen 2.000 und 2.999 Euro geht sie deutlich zurück und liegt mit 28% unter dem nordrheinwestfälischen Mittel.

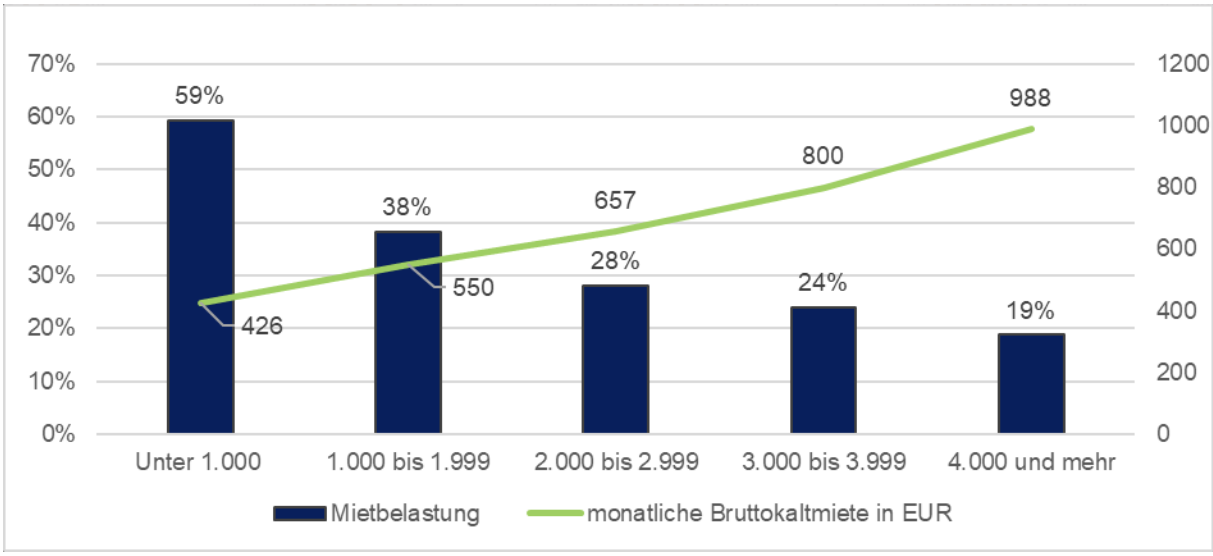

Abbildung 4 Mietbelastung in Köln nach Einkommensgruppen 2016 (Quelle: Stadt Köln 2020c: 259)

Auch im Hinblick auf ihre räumliche Verteilung ist eine Betrachtung der Mietbelastungsquote interessant.

Die Stadt Köln beschreibt diese in den Statistischen Nachrichten 2020 (Stadt Köln 2020a: 11) folgendermaßen:

„Auffällig ist hierbei, dass insbesondere die Stadtteile im Norden der Stadt und im rechtsrheinischen Teil, die über ein vergleichsweise geringes Mietniveau verfügen, überdurchschnittliche Belastungsquoten aufweisen [...]. In diesen Teilräumen der Stadt muss demnach relativ wenig Miete bezahlt werden – dies gilt tendenziell sowohl für bereits bestehende Mietverhältnisse als auch für Angebotsmieten – und dennoch überschreitet die Höhe der Mietbelastung in diesen Stadtteilen den durchschnittlichen, stadtweiten Wert zum Teil deutlich."

Es wird somit deutlich, dass das ohnehin hohe Mietniveau in Köln sowie die oben dargelegte Steigerung der Mietpreise vor allem Haushalte und Personen betrifft, die weniger Einkommen zur Verfügung haben.

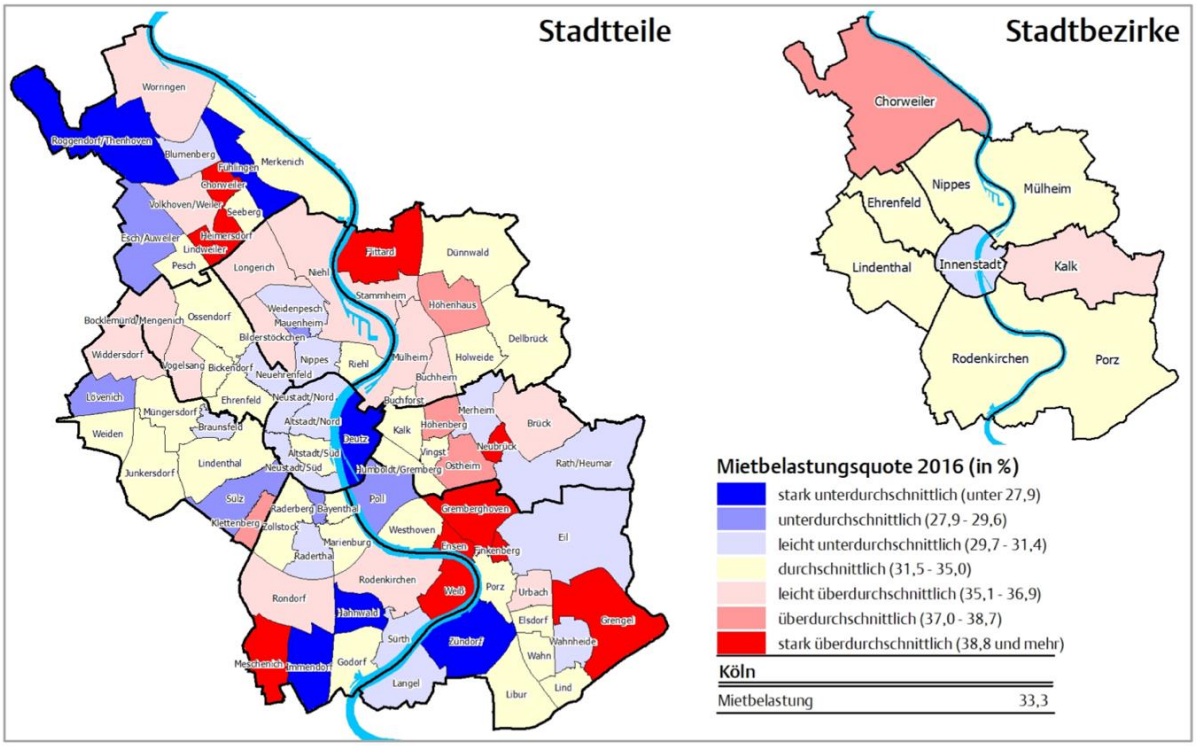

Abbildung 5 Mietbelastungsquote nach Stadtteilen (Quelle: Stadt Köln 2020a: 11)

2.2.3 Abnahme der Sozialwohnungen und Versorgungslücke mit bezahlbarem Wohnraum

Die Anzahl der geförderten Mietwohnungen ist in vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Während 2009 noch 42.982 Wohneinheiten öffentlich gefördert wurden, sind es 2019 nur noch 32.182 Wohnungen (Stadt Köln 2019a: 2). Das entspricht einem Rückgang von 8,0% (2009) auf 5,7% (2019). Diese Entwicklung erscheint vor dem Hintergrund der erläuterten Mietpreissteigerung sowie der ungleichen Verteilung der Mietpreisbelastung besonders prägnant. Der Abbau von Sozialwohnungen verringert das Angebot preisgünstiger Wohnungen und führt so zu einer Verschärfung der Belastung armer

Haushalte sowie solcher mit geringem Einkommen. Hinzu kommt, dass der Anteil an Personen in Köln, die Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) hätten – und damit auf eine öffentlich geförderte Wohnung – bei knapp 50% (Stadtrevue 2013, Landtag Nordrhein-Westfalen 2017) liegt. Vor diesem Hintergrund wirkt ein Anteil von 5,7% Sozialwohnungen am Kölner Wohnungsmarkt sehr niedrig.

Die in Köln vorhandenen öffentlich geförderten Mietwohnungen sind zudem ungleich in den Stadtvierteln verteilt.

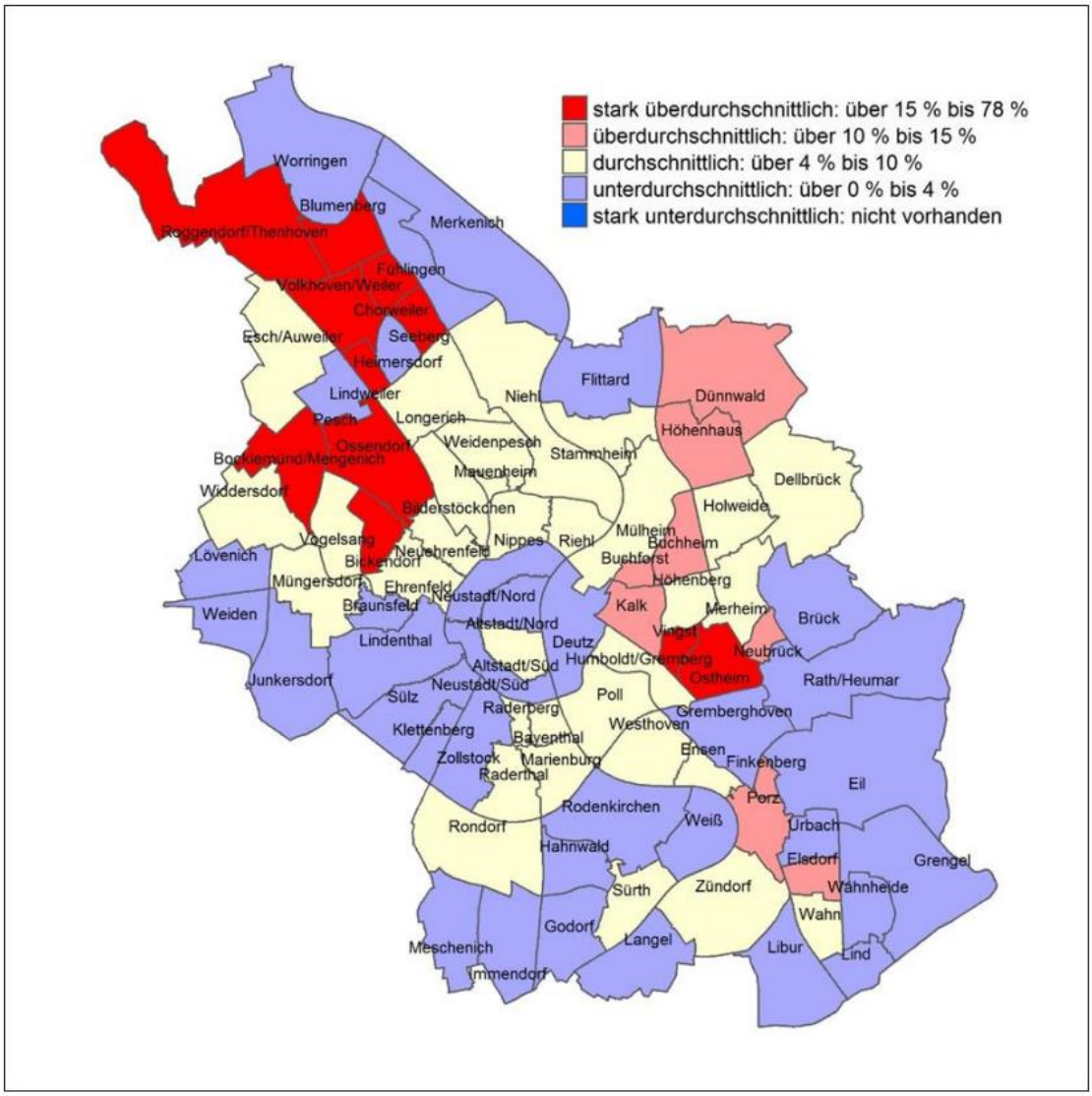

Abbildung 6 Räumliche Verteilung der Sozialwohnungen im Kölner Stadtgebiet (Stadt Köln 2020c: 263)

So gibt es einige Stadtteile mit einem besonders hohen Anteil (20% und mehr) an geförderten Wohnungen. Dazu zählen vor allem Stadtteile im Kölner Norden (Roggendorf/Thenhoven, Blumenberg, Chorweiler, Volkhoven/Weiler) und Nordosten (Bocklemünd/Mengenich,

Ossendorf, Bickendorf), sowie im Kölner Osten (Vingst, Ostheim). Weitere Stadtteile mit überdurchschnittlichem Anteil (10,0 %- 19,9%) an gefördertem Wohnraum sind: Seeberg und Lindweiler im Kölner Norden und Dünnwald, Höhenhaus, Buchheim, Buchforst, Kalk, Neubrück, Finkenberg, Porz und Elsdorf im Kölner Osten. Insbesondere in Stadtteilen mit besonders hohen Mietpreisen (z.B. Lindenthal, Neustadt Süd, Neustadt Nord (vgl. Stadt Köln 2020a: 8) und Stadtteilen mit wenig Mehrfamilienhäusern in den Randgebieten der Stadt (z.B. Libur, Lind, Merkenich, Lövenich (vgl. Stadt Köln 2020c: 255) sind die Anteile an gefördertem Wohnraum mit 0%-4% besonders gering. Dies ist insofern interessant, weil die Verteilung geförderter Wohnungen stadtpolitisch verhandelbar ist. Das heißt, dass die städtische Politik der Segregationstendenz[4] aufgrund dieses Merkmals durch die Schaffung geförderter Wohnungen in Stadtteilen, in denen es bisher wenige gibt, entgegenwirken könnte.

HOLM et al. (2020) legen vor diesem Hintergrund eine Studie vor, welche die Wohnungsbedarfe sowie die Versorgungslücken für deutsche (Groß-)Städte berechnet. Der Bedarf an Wohnraum wird dabei nach unterschiedlichen Einkommensbereichen aufgeschlüsselt. Demnach liegt der Bedarf an leistbarem Wohnraum für arme Haushalte (d.h. Haushalte mit einem Einkommen unter 60% des Bundesmedianeinkommens[6]) in Köln bei 106.172 Wohneinheiten (HOLM et al. 2020: 32). Für Haushalte mit geringem Einkommen (d.h. mit einem Einkommen zwischen 60% und 80% des Bundesmedianeinkommens) liegt der Bedarf bei 82.101 Wohnungen (ebd.). Zusammengenommen kann für Köln somit ein Bedarf von 188.274 preisgünstigen Wohneinheiten angegeben werde. Das entspricht einem Anteil von 34,4% am Kölner Wohnungsmarkt. Weiterhin werden die Versorgungslücken, also der nicht gedeckte Bedarf an leistbarem[7] Wohnraum für die jeweiligen Einkommensbereiche, berechnet. Für den Einkommensbereich zwischen 60% und 80% des Bundesmedianeinkommens besteht in Köln eine Versorgungslücke von 20.656 Wohneinheiten (ebd.: 68). Für den Einkommensbereich unter 60% des Bundesmedianeinkommens (arme Haushalte) 65.352 Wohnungen (ebd.: 70). Damit fehlen in Köln 86.008 leistbare Wohneinheiten für Haushalte, die entweder unterhalb der Armutsgrenze oder von einem geringen Einkommen leben.

Das Fehlen dieser preisgünstigen Wohnungen trifft sowohl Personen mit als auch ohne internationale Geschichte. Menschen mit internationaler Geschichte sind jedoch überdurchschnittlich häufig von Armut betroffen (Stadt Köln 2020c: 52). Es ist somit davon

[4] Siehe hierzu auch Stadt Köln 2020c: 286: Kapitel 4.2 „Segregation in der Stadt Köln“.

auszugehen, dass die Versorgungslücke an preisgünstigem Wohnraum sowie der Abbau von Sozialwohnungen diese Gruppe besonders belastet. Die dargelegte Versorgungslücke führt zu einer starken Anspannung des Markts im Bereich preisgünstiger Wohnungen. Der harte Konkurrenzkampf um Wohnungen kann neben weiteren Faktoren zu einer verstärkten rassistischen Diskriminierung von Wohnungsinteressent*innen führen (vgl. HANHÖRSTER & LOBATO 2021).

2.2.4 Eigentümer*innenstruktur

Für die Auseinandersetzung mit dem Thema rassistischer Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe in Köln ist, neben den oben dargelegten Merkmalen, die Struktur der Haus- und Wohnungseigentümer*innen von Bedeutung. Diese nehmen in der Frage der Chancengerechtigkeit auf dem städtischen Wohnungsmarkt eine zentrale Stellung ein. So liegt die Entscheidungsmacht, wer in eine Wohnung einziehen darf, letztlich bei den Eigentümer*innen – die dabei in Rolle der Vermieter*innen in Erscheinung treten.

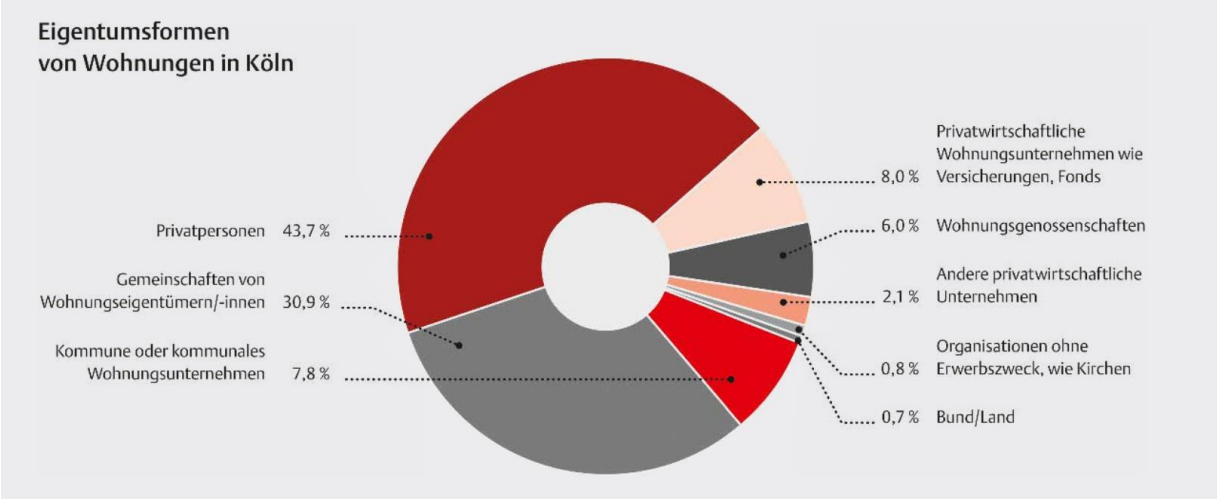

Abbildung 7 Eigentumsformen von Wohnungen in Köln (Quelle: Stadt Köln 2019a: 22)

In Köln sind 43,7% der Wohneinheiten im Besitz von Privatpersonen, welche entweder selbst in ihren Wohnungen oder Häusern leben oder aber eine oder mehrere Einheiten vermieten. 30,9% sind Gemeinschaften von Wohnungseigentümer*innen. Damit liegen fast drei Viertel (74,6%) der Wohneinheiten in Köln in Händen von Privatpersonen (siehe Abbildung 7). Der Anteil Einheiten, die entweder der Stadt selbst oder kommunalen Wohnungsunternehmen gehören, ist mit gerade mal 7,8% relativ gering. Und auch der Anteil privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen (z.B. Vonovia, Deutsche Wohnen, LEG) ist mit 8,0% als niedrig

einzustufen. Daneben nimmt genossenschaftliches Wohnen in Köln 6% der Wohneinheiten ein. Weitere kleine Anteile entfallen auf privatwirtschaftliche Unternehmen (2,1%), nicht-kommerzielle Organisationen (u.a. Kirche) (0,8%) sowie Bund und Land (0,7%).

Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten ist der Anteil der Privatpersonen an der Eigentümer*innenstruktur in Köln stark ausgeprägt. Der Anteil von Wohneinheiten in kommunalen Händen, in genossenschaftlicher Verwaltung[5] sowie in Besitz privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen ist dagegen eher gering. Für die Frage der Chancengerechtigkeit bei der Wohnungsvergabe in Köln nehmen private Eigentümer*innen somit eine Schlüsselstellung ein.

2.3 Zwischenfazit

Der Kölner Wohnungsmarkt ist angespannt. Er ist gekennzeichnet durch steigende Mietpreise, eine hohe Mietbelastungsquote, von der insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen betroffen sind, und einer Abnahme der Sozialwohnungen, welche ungleich zwischen den einzelnen Stadtteilen verteilt sind. Weiterhin kann für Köln eine spezifische Eigentümer*innenstruktur festgestellt werden, die vor allem durch Privatpersonen sowie Eigentümer*innengemeinschaften charakterisiert ist. Kommunales Wohnungseigentum sowie Genossenschaften spielen eine untergeordnete Rolle. Und auch der Anteil von Wohnungsgesellschaften ist in Köln im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten eher niedrig einzustufen.

Menschen mit internationaler Geschichte sind fester Bestandteil der Kölner Stadtgesellschaft. Sie machen 39% der in Köln lebenden Personen aus. Bei den unter 18-jährigen liegt der Anteil sogar bei über der Hälfte (54%). Zugleich sind Personen mit internationaler Geschichte überdurchschnittlich häufig von Armut betroffen. Dies spiegelt sich auch in der räumlichen Verteilung ihrer Wohnorte im Stadtgebiet wieder. Stadtteile, in denen viele Menschen mit internationaler Geschichte leben, zeichnen sich (mit kleineren Abweichungen) durch vergleichsweise geringe Mietpreise bei zugleich höherer Mietbelastungsquote aus.

Mit Blick auf die Versorgungslücke an preisgünstigem Wohnraum (nach HOLM et al. 2020 fehlen hier 86.008 Wohnungen) wird jedoch deutlich, dass die Knappheit in diesem

[5] Zum Vergleich: In Hamburg sind nach Zahlen des Hamburger Mietervereins rund 13,5% der Wohnungen im Besitz von Genossenschaften und 13,5% der Wohnungen sind im Besitz des größten Wohnungsunternehmens (Mieterverein zu Hamburg). Für Berlin gibt die Stadt Berlin einen Anteil von 11,4% der Genossenschaften am Mietwohnungsmarkt an (Stadt Berlin 2011).

Preissegment sowohl Personen mit als auch ohne internationaler Geschichte trifft. Kurz: Es ist anzunehmen, dass es für einen Großteil der Personen, die auf eine Wohnung im unteren Preissegment angewiesen sind, schwierig ist eine für sie leistbare Wohnung zu finden. Da Menschen mit internationaler Geschichte im Schnitt jedoch ökonomisch schlechter ausgestattet sind, sind sie davon besonders betroffen[6].

Zusätzlich zu der Frage der ökonomischen Leistbarkeit können diskriminierende Wohnungsvergabepraktiken die Wohnungssuche für Menschen mit internationaler Geschichte weiter erschweren. Das heißt zum Beispiel, dass Personen aufgrund einer zugeschriebenen Herkunft oder Religionszugehörigkeit als Mieter*innen ausgeschlossen werden. Die beschriebene Versorgungslücke an preisgünstigem Wohnraum und die ökonomische Benachteiligung von Menschen mit internationaler Geschichte sind dabei wesentlicher Kontext der Untersuchung. Im Folgenden werden rassistisch diskriminierende Aspekte der Wohnungsvergabepraktiken in den Blick genommen.

3. Rassistische Diskriminierung im Kontext des Wohnens

In Deutschland stellt die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit rassistischer Diskriminierung im Kontext des Wohnens ein eher neueres Forschungsfeld dar. Im US-amerikanischen Kontext wird das Thema dagegen bereits seit längerer Zeit behandelt (King & Mieszkowski 1973, Yinger 1986, Massey & Lundi 2001, Massey 2005, Pager & Shephard 2008, Korver-Glen 2019 u.a.). Die ersten größeren Studien zu dem Thema wurden in Deutschland nach der Einführung des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes im Jahr 2006 durchgeführt (siehe hierzu Planerladen 2007). Vermehrte Beachtung erhält die Thematik seit Mitte der 2010er Jahre. Nach Hanhörster et al. (2020a) hat auch die Aufgabe der Wohnraumversorgung von Menschen mit Fluchtgeschichte dazu beigetragen, das Thema stärker in den öffentlichen Fokus zu rücken. Trotz einer Reihe von Untersuchungen (u.a. Auspurg et al. 2016, Foroutan et al. 2017, Horr et al. 2018, Sawert 2019, Hanhörster 2020a, 2020b, 2021) sind in Bezug auf rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt sowie der Funktionsweisen der

[6] Die ökonomische Benachteiligung von Menschen mit internationaler Geschichte spielt eine wichtige Rolle bei der Vergabe von Wohnraum. Sie ist unter anderem wiederum durch diskriminierende Strukturen und Praktiken im Bereich der Bildung und auf dem Arbeitsmarkt bedingt. Siehe hierzu auch: Antidiskriminierungsstelle 2020, 2019, 2013.

Vergabe von Wohnraum für den deutschen Kontext jedoch weiterhin Forschungslücken zu konstatieren (Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2015, HANHÖRSTER et al. 2020a: 97).
Im Folgenden wird zunächst der dieser Arbeit zugrunde liegende Rassismusbegriff dargelegt (Kapitel 3.1) und die gesetzlichen Grundlagen des Diskriminierungsschutzes in Deutschland (in Form des AGG) skizziert (siehe Kapitel 3.2). Daran anschließend werden drei Aspekte, die im Zusammenhang in der aktuellen Debatte zu Wohnen und rassistischer Diskriminierung wesentlich erscheinen, herausgearbeitet (Kapitel 3.3 bis 3.5). Dies sind: Die Exklusion bestimmter Bevölkerungsgruppen von Teilen des Wohnungsmarkts (1), die ungleiche Verteilung von Mietpreisen und Wohnverhältnissen in Form von Preisdiskriminierung (2) und die Zusammenhänge zwischen residentieller Segregation und rassistischer Diskriminierung (3).

3.1 Rassismus – eine Arbeitsdefinition

Rassistische Diskriminierung fußt auf der Verbindung äußerer Merkmale von Personen mit der Vorstellung bestimmter kultureller, sozialer und religiöser Eigenschaften. Rassistische Diskriminierung umfasst dabei die Diskriminierung bzw. Benachteiligung von Menschen sowohl aufgrund individueller rassistischer Einstellung als auch rassistischer Gesellschaftsstrukturen.
Rassismus kann als „konstruiertes Herrschafts- und Unterdrückungssystem, in dem asymmetrische Machtstrukturen inhärent sind“ (FEREIDOONI & EL 2017: 16) definiert werden.
Der Aspekt der Konstruktion ist dabei von zentraler Bedeutung. Nach ARNDT (2017:32-34) kann Rassismus als „paneuropäisches Projekt der Erfindung von Menschen’rassen’ [gefasst werden], bei dem es im Kern darum geht, Europa und das ihm einverleibte Christentum als weiß und überlegen zu konstruieren, um weiße Macht herzustellen und zu garantieren“. Historisch ist Rassismus eng mit der Aufklärung und der europäischen Kolonialpolitik verknüpft. So wurden in diesem Zusammenhang rassistische Narrative genutzt, um die Tötung und Versklavung von Menschen zu legitimieren (ebd.: 34ff., Bundeszentrale für politische Bildung 2020).
Die rassistischer Diskriminierung zugrunde liegenden ‚kulturellen und rassischen Differenzlinien’ (FEREIDOONI & EL 2017:16) sind somit zwar konstruiert. Zugleich sind sie jedoch real wirkmächtig, da sie diskriminierende Praktiken und ungleiche Machtstrukturen hervorbringen (siehe hierzu auch: Bundeszentrale für politische Bildung 2015). Die Frage, wer

von Rassismus betroffen ist, ist eng mit dem „jeweiligen historischen Kontext“ verknüpft (Bundeszentrale für politische Bildung 2020). So kann es „sowohl Rassismus basierend auf religiöser Zuschreibung – zum Beispiel gegen Jüdinnen und Juden oder Muslim*innen [sic!] – als auch weiterhin kolonialen beziehungsweise postkolonialen Rassismus gegen Schwarze Menschen oder gegen asiatisch gelesene Menschen geben“ (Bundeszentrale für politische Bildung 2020).

Im alltäglichen Leben ist rassistische Diskriminierung mit Zuschreibungen verknüpft. Äußere Merkmale von Personen werden mit Vorstellungen über den jeweiligen sozialen, religiösen und kulturellen Hintergrund gekoppelt, welcher wiederum mit bestimmten Attributen und Vorurteilen belegt sein kann (vgl. ebd.). Diese Verknüpfungen ‚produzieren materielle und symbolische Ausschlüsse’ (FEREIDOONI & EL 2017: 15) und bringen somit Benachteiligen für einzelne Personen sowie Personengruppen mit sich.

Der Versuch Rassismus als gesellschaftliches Randphänomen in den Bereich des Rechtsextremismus zu positionieren oder ihn historisch abgeschlossen in der Zeit des Nationalsozialismus zu verorten, kann hier als (bewusste oder unbewusste) Strategie gewertet werden sich selbst von rassistischen Praktiken zu distanzieren (vgl.: MESSERSCHMIDT 2010). Dabei wird häufig unterschlagen, dass rassistische Diskriminierung nicht zwingend mit einer bewusst rassistischen Einstellung verknüpft ist (ÇIÇEK et al. 2014: 1f., Bundeszentrale für politische Bildung 2017). Vielmehr sind rassistische Verhaltens- und Denkmuster in alltäglichen Praktiken internalisiert und in institutionelle Arrangements eingebettet.

Rassistische Diskriminierung ist damit nicht auf einen Lebensbereich beschränkt, sondern „bildet sich in allen gesellschaftlichen Teilsystemen wie dem Arbeits-, Bildungs- und Wohnungsmarkt ab“ (FEREIDOONI & EL 2017: 15, vgl. ÇIÇEK et al. 2014). Dabei können Interdependenzen entstehen. So können beispielsweise diskriminierende Praktiken im Bildungssystem und auf dem Arbeitsmarkt zu einem geringeren Einkommen führen. Dies kann bei der Wohnungssuche zu einer doppelten Benachteiligung der ohnehin von Rassismus betroffenen Personen führen.

3.2 Gesetzliche Grundlage – das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz

Das im Jahr 2006 in Kraft getretene Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) dient zur Umsetzung der europäischer Antidiskriminierungsrichtlinie. Das Gesetz zielt auf die

Beseitigung von „Benachteiligungen aus Gründen der Rasse [sic[7]] oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität“ (§1 AGG). Das Gesetz adressiert sowohl Handlungen, die unmittelbar rassistisch motiviert sind, als auch „mittelbare Benachteiligungen“ (§ 3 Abs. 2. AGG) aufgrund der genannten Kriterien. Der Begriff der rassistischen Diskriminierung wird damit erweitert. Neben explizit rassistisch diskriminierenden Handlungen werden auch Praktiken, die einzelne Personengruppen implizit benachteiligen eigeschlossen (GOMOLLA 2017: 62).

Zugleich gibt es gerade in Bezug auf den Bereich des Wohnens wesentliche Einschränkungen der Wirksamkeit des AGG. So greift das Gesetz erst bei Wohnungsanbieter*innen, die einen Wohnungsbestand von mehr als 50 Wohnungen (sog. Massengeschäft) zur Vermietung anbieten[8]. Weiterhin wird das Gesetz eingeschränkt, indem „eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse“ (§19 Abs. 3) als zulässig erklärt wird. Diese Einschränkung lässt Vermieter*innen großen Spielraum, da die Kriterien für die benannten Aspekte nicht klar definiert sind. Vielmehr lässt die Auslegung dessen, was als ‚sozial stabile Bewohnerstrukturen‘ angesehen wird, großen Interpretationsspielraum. Der §19 Absatz 3 wird im Hinblick auf die gesetzliche Reichweite von verschiedenen Stellen kritisiert (MÜNCH 2014: 334) und wird „in einer Presseerklärung des Deutschen Instituts für Menschenrechte (DIMR) als Einfallstor für Rechtfertigungen rassistischer Diskriminierungen“ (Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2015: 17) benannt. Des Weiteren kommt es zu Einschränkungen des Benachteiligungsverbots, wenn „ein besonderes Nähe- oder Vertrauensverhältnis der Parteien oder ihrer Angehörigen begründet ist“ (§19 Abs. 5), beispielsweise, wenn die Wohnungen der Vermietenden und Mietenden räumlich eng beieinander liegen.

In der Praxis gibt es im Kontext des Themas Wohnen bisher kaum Verfahren auf Grundlage des AGG. Seit der Einführung des Gesetzes im Jahr 2006 sind nur einige wenige Fälle vor

[7] In dieser Arbeit wird Abstand genommen von dem Begriff der „Rasse“, da dem Wort ein Menschenbild zugrunde liegt, welches auf rassistischen Theorien begründet ist und von der fehlgeleiteten Annahme der Existenz unterschiedlicher „Rassen“. Dies wirft einen grundsätzlichen Widerspruch auf.

[8] Dies gilt jedoch nicht für rassistische Diskriminierungen oder Diskriminierungen aufgrund der ethnischen Herkunft, sondern für alle anderen in §1 AGG definierten Merkmale (Geschlecht, Religion und Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexuelle Identität).

Gericht behandelt worden (Fair Mieten – Fair Wohnen 2022). Vor dem Hintergrund der genannten Einschränkungen und der kaum vorhandenen Verfahren erscheint das Gesetz für die nachhaltige Verhinderung von Diskriminierung im Wohnungsvergabeprozess kaum praktikabel. Einen Anspruch auf eine Wohnung ist durch das Gesetz nicht gewährleistet. In den Urteilen kam es lediglich zu Schadensersatzzahlungen an die von rassistischer Diskriminierung betroffenen Personen (Fair Mieten - Fair Wohnen 2022, Fair International).
Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung (SPD, Die Grünen, FDP 2021: 121) ist in dem Abschnitt „Antidiskriminierung“ von der Stärkung der Antidiskriminierungsstelle des Bundes die Rede sowie von einem Ausbau des Netzwerks „zivilgesellschaftlicher Beratungsstellen gegen Diskriminierung“ (ebd.) in den Ländern. Zudem heißt es weiter: „Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetzt (AGG) werden wir evaluieren, Schutzlücken schließen, den Rechtsschutz verbessern und den Anwendungsbereich ausweiten“ (ebd.). Welche Maßnahmen in der Praxis umgesetzt werden und welche Auswirkungen dies für Betroffene hat, bleibt abzuwarten.

3.3 Erschwerter Zugang zu Wohnraum durch rassistische Diskriminierung – Exklusion

Rassistische Diskriminierung im Kontext des Wohnungsvergabeprozesses kann sich zunächst durch den erschwerten Zugang zu Wohnraum durch Exklusion (z.B. durch fehlende Rückmeldungen, keine Einladungen zu Besichtigungsterminen, Absagen) zeigen. Die Suche nach einer Wohnung in deutschen Großstädten gestaltet sich aufgrund angespannter Wohnungsmärkte für viele Menschen (egal ob mit oder ohne internationale Geschichte) schwierig. Für Menschen mit internationaler Geschichte können neben sozioökonomischen Aspekten (z.B. Höhe des Einkommens, Bildungs- und Familienstand) rassistische Zuschreibungen die Wohnungssuche zusätzliche erschweren.

Entscheidend ist dabei,

> „dass nicht nur ökonomische, kulturelle und soziale Ressourcen (Quantität vorhandener freier Wohnungen, individuelle Kaufkraft und Präferenzen) den Zugang zu Wohnungen […] bestimmen, sondern dass deutliche Einschränkungen zugänglicher Segmente durch (mehr oder weniger) systematische Belegungspraktiken und individuelle Vermietungsentscheidungen bestehen”.
> (GÜNTHER et al. 2019: 17)

Diese Belegungspraktiken und individuellen Vermieter*innenentscheidungen können durch rassistische Mechanismen und Vorstellungen beeinflusst werden, wodurch es zu einem erschwerten Zugang zu oder Ausschluss (Exklusion) aus bestimmten Segmenten des Wohnungsmarktes für benachteiligte Personengruppen kommen kann (AUSPURG & HINZ 2016: 3). Entscheidend für rassistische Diskriminierung ist dabei nicht der grundsätzliche Umstand, dass eine Person eine internationale Geschichte aufweist. Vielmehr geht es darum inwiefern ihr eine internationale Geschichte zugeschrieben wird und welche Attribute mit dem zugeschriebenen Hintergrund verknüpft sind. Dabei können unterschiedliche rassistische Vorstellungen wirkmächtig sein (siehe hierzu Kapitel 3.2). So kann beispielweise die Zuschreibung eines bestimmten ethnischen oder religiösen Hintergrunds dazu führen, dass Vermieter*innen bestimmte Personen trotz ausreichender ökonomischer Ausstattung nicht als Mieter*innen präferieren.

Der Umfang rassistischer Diskriminierungserfahrungen bei der Wohnungsvergabe ist noch nicht hinlänglich erfasst. Die im Rahmen der Antidiskriminierungsarbeit und Mieter*innenvertretungen registrierten Fälle "spiegelten die alltägliche Diskriminierung bei Weitem nicht wider" (Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2015: 27). Berichte von Betroffenen zeigen, dass eine große Anzahl von Personen mit (zugeschriebener) internationaler Geschichte bereits Diskriminierungserfahrungen während des Bewerbungsprozesses um eine Wohnung gemacht hat (Antidiskriminierungsbüro 2017, 2020, SAUER 2007). Bei einer Befragung der Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020) von über 1.000 Personen mit und ohne internationale Geschichte gaben 83% der Befragten an, dass rassistische Diskriminierung in dem Lebensbereich „bei der Wohnungssuche" eher häufig vorkommt (ebd.: 6). Damit ist Wohnen mit Abstand der Lebensbereich, in dem die Befragten potenziell am ehesten von rassistischer Diskriminierung ausgehen. Als häufige Formen der Ungleichbehandlung wurden der Ausschluss bestimmter Gruppen in Wohnungsanzeigen, rassistische Aussagen von Vermieter*innen am Telefon und bei Besichtigungen sowie häufigere Absagen bei Wohnungsbewerbungen genannt (Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2020: 9).

Rassistische Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe tritt in den meisten Fällen eher implizit und verdeckt auf (z.B. durch fehlende Rückmeldungen und Absagen ohne genaue Begründung). Explizit rassistische Aussagen sind dagegen eher selten (Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2015: 5). Das macht es für die Betroffenen häufig

schwer nachvollziehbar wann eine Ungleichbehandlung aufgrund rassistischer Zuschreibungen vorliegt. Ob diskriminierenden Handlungen als eben solche erkannt werden, ist häufig abhängig von der individuellen Wahrnehmung der Betroffenen. Durch sogenannte Testings bzw. Testverfahren können diskriminierende Praktiken, die den Zugang zu Wohnraum für Menschen mit internationaler Geschichte erschweren, jedoch gut aufgedeckt werden. So konnten die Erfahrungen der betroffener Personen in den vergangenen Jahren auch in Deutschland durch mehrere Studien gestützt werden (u.a. AUSPURG & HINZ 2016, AUSPURG et al. 2018, Planerladen 2007, 2009,).

Dabei wurden Ungleichbehandlungen während des Bewerbungsprozesses auf Wohnraum durch Testverfahren statistisch erfasst. In differenzierten Forschungssettings bewerben sich dabei konstruierte Test-Identitäten – jeweils mit und ohne (zugeschriebener) internationaler Geschichte, aber ansonsten mit denselben sozioökonomischen Merkmalen (Geschlecht, Alter, Bildungsstand, Einkommen) – auf eine Wohnung. An unterschiedlichen Stellen im Bewerbungsprozess treten die Test-Identitäten vergleichend gegeneinander an (HINZ & AUSPURG 2016: 9-12). In Korrespondenztests erfolgt die Anfrage auf dem schriftlichen Wege über Immobilienportale. Die Rückläufer, Einladungen zu Besichtigungen und Absagen sowie Aussagen in den Antworten der Immobilienanbieter*innen können hinsichtlich rassistischer Diskriminierung ausgewertet und Ungleichbehandlungen in statistischen Kennziffern ausgedrückt werden (Planerladen 2007, VEIT 2020). Audit-Tests sind durch einen direkten Kontakt zwischen Bewerber*innen und Wohnungsanbieter*innen gekennzeichnet sind, bei denen die Testpersonen telefonisch und persönlich in Besichtigungsterminen dokumentieren, welche Erfahrungen jeweils mit den entsprechenden Gatekeepern des Wohnungsmarktes gemacht wurden (FIX et al. 1993, Planerladen 2008).

Auf diese Weise können sowohl explizit diskriminierende Aussagen als auch implizite Ungleichbehandlungen durch vermehrte negative oder fehlende Rückmeldungen nachgewiesen werden. In einem von dem Planerladen durchgeführten Korrespondenztest (2007) und einer daran anschließenden Audit-Studie (2009) zeigen sich deutliche Ungleichbehandlungen hinsichtlich des Antwortverhaltens der Immobilienanbieter*innen, der Zu- oder Absage zu einem Besichtigungstermin im Vergleich zwischen türkisch und deutsch gelesenen Tester-Identitäten. Auch die Erhebung der Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2015), bei der sowohl Audit- Tests als auch ein Face-to-Face-Testing mit „weiblich, ledig, jung und ökonomisch gut aufgestellten“ (ebd.: 76) Test-Identitäten durchgeführt

wurden, zeigt dass die Ungleichbehandlung insbesondere „in der allerletzten Phase des Bewerbungsprozesses, der Zusage oder Absage der Wohnung, in Erscheinung [tritt]“ (ebd.). Zudem seien besonders Testpersonen, denen eine nicht-christliche Religionszugehörigkeit zugeschrieben wird bei den Besichtigungsterminen von rassistischer Diskriminierung betroffen. Weiterhin wird deutlich, dass auf angespannten Wohnungsmärkten höhere Diskriminierungsraten zu verzeichnen sind als in Städten mit geringerer Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt (ebd: 7, 26, 71-74). Dies bestätigte auch ein einer groß angelegten Erhebung des Bayrischer Rundfunk & Spiegel Online (2017), bei der Korrespondenztests mit verschiedenen Test-Identitäten mit Differenzierung hinsichtlich der (zugeschriebenen) Herkunft und jeweils für männliche und weibliche Testpersonenpaare durchgeführt wurden. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass als arabisch und türkisch gelesene Testpersonen stärker von Diskriminierung betroffen sind als beispielsweise polnisch und italienisch gelesene Personen. Außerdem scheinen in dieser Gruppe Männer gegenüber Frauen stärker benachteiligt zu werden. Ein als arabisch gelesener Mann hat demnach, trotz guter ökonomischer Situation, allein wegen seines Namens und seiner assoziierten Herkunft oder Religionszugehörigkeit eine verminderte Chance, eine Wohnung anmieten zu können. Hier zeigt sich, dass intersektionale[9] Benachteiligungen den Zugang zu Wohnraum stark erschweren können.

AUSPURG et al. 2018 berechnen in einer weiteren großangelegten Studie, die mit deutsch und türkisch gelesenen Test-Identitäten in München durchgeführt wurde, eine Diskriminierungsrate von 9% bei den Test-Identitäten, denen ein türkischer Hintergrund zugeschrieben wird. Zudem wird bei ökonomisch schlechter ausgestatteten Personen auch eine höhere Wahrscheinlichkeit rassistischer Diskriminierung festgestellt. Auch hier wird die Wichtigkeit eines intersektionalen Blicks auf das Themenfeld Diskriminierung deutlich.

Hinsichtlich des Zugangs zu Wohnraum spielen die unterschiedlichen Anbieter*innen – die sogenannten Gatekeeper des Wohnungsmarktes – eine wichtige Rolle. Private Vermieter*innen (mit nur einer oder wenigen zu vermietenden Wohnungen), private Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, (teil-)staatliche Wohnungsgesellschaften

[9] Interssektionale Diskriminierung meint „das spezifische Zusammenwirken oder ‚Überlappen‘ von unterschiedlichen Diskriminierungsmerkmalen. Diese beeinflussen sich wechselseitig und sind nicht mehr voneinander zu trennen. (…) So zeigen sich der soziale Status, die Erwerbssituationoder/und der familiäre Status als intersektionaler Verstärker von Benachteiligungen, beispielsweise wenn eine kinderreiche Familie Geflüchteter im Transferleistungsbezug bei der Wohnungssuche benachteiligt wird.“ (Antidiskriminierungsstelle des Bundes)

Makler*innen und Hausverwaltungen weisen bezüglich der Wohnungsvergabe unterschiedliche Handlungsstrukturen auf. HINZ & AUSPURG (2016: 6) stellen in diesem Zusammenhang die These auf, dass private Vermieter*innen mit wenigen Wohneinheiten stärker diskriminieren als größere Wohnungsanbieter*innen (z.B. Wohnungsunternehmen). Für private Vermieter*innen, mit einer kleineren Zahl an Wohnungen, macht der Vermietung einer Wohnung einen erheblichen Anteil an der Gesamtzahl der zur Verfügung stehenden Mietobjekte aus. Eine stärkere Ungleichbehandlung könnte damit begründet sein, dass der/die Vermieter*innen ihre eigenen Präferenzen (z.B. Sympathie, ähnliche politische Einstellungen etc.) bei der Mieter*innenauswahl stärker in den Fokus rücken als große Wohnungsunternehmen. HINZ & AUSPURG (2016: 5-8) differenzieren in diesem Kontext zwischen präferenzbasierter und statistischer Diskriminierung. Präferenzbasierte Diskriminierung meint, dass individuelle Einstellungen und Vorurteile (die durch die sozial konstruierten ‚kulturellen und rassischen Differenzlinien' hergestellt werden (FEREIDOONI & EL 2017:16), siehe Kapitel 3.2)) ausschlaggebend bei der Vergabe einer Wohnung sind. In diesem Fall ist die vermietende Partei sogar bereit ökonomische Nachteile in Kauf zu nehmen, um die eigenen Präferenzen hinsichtlich der potenziellen Mietenden zu realisieren. Die Frage nach den Mechanismen rassistisch geprägter Zuschreibungen erscheint hier besonders bedeutsam (Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2015: 25). Die häufig im Auftrag von privaten Vermieter*innen agierenden Hausverwaltungen und Makler*innen sind zumeist an die Angaben der Eigentümer*innen gebunden. Bei der statistischen Diskriminierung werden „leicht beobachtbare statistische Kennziffern" (HINZ & AUSPURG 2016: 7) für unterschiedliche Gruppen herangezogen, um Rückschlüsse über die höchste Rentabilität der potenziellen neuen Mietenden zu ziehen. Die Kategorisierung von Personengruppen nach gewinnmaximierenden ökonomischen Kriterien kann demnach ebenfalls rassistische Diskriminierung beinhalten, z.B. wenn davon ausgegangen wird, dass Menschen mit zugeschriebener internationaler Geschichte über weniger ökonomische Ressourcen verfügen und die daher als Mieter*innen ausgeschlossen werden. In dem Kontext wird jedoch angenommen, dass die statistische Diskriminierung umso geringer ausfällt, je mehr Informationen über die potenziellen Mieter*innen vorliegen (SCHMID 2015: 11). Allerdings kommt es auch in größeren Wohnungsunternehmen stark auf den jeweiligen internen Umgang mit der Thematik und die allgemeine Unternehmenskultur an. Insgesamt haben die „(unzureichende) Transparenz des Belegungsmanagements und die selektierenden

Belegungsstrategien der institutionellen Wohnungsanbieter […] einen zentralen Einfluss auf den Zugang von Migrantinnen, Migranten und Geflüchteten zum Wohnungsmarkt“ (HANHÖRSTER et al. 2020a: 68). In der Vergabepraxis institutioneller Wohnungsbieter*innen scheinen einzelne Sachbearbeitende einen großen Handlungs- und Entscheidungsspielraum zu haben (HANHÖRSTER et al 2020a: 5). Dies kann bei mangelnder Sensibilisierung hinsichtlich rassistischer Diskriminierung von Bedeutung sein. Da in den vorliegenden Forschungsarbeiten teils abweichende Erkenntnisse zu den Gatekeepern des Wohnungsmarktes vorliegen, bedarf es hinsichtlich der Vergabepraktiken der unterschiedlichen Vermieter*innengruppen noch weiterer Forschung (Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2015: 26).

Es lässt sich zusammenfassen, dass „der Befund einer Benachteiligung von ethnischen Minderheiten im Wohnungszugang konsistent ist“ (HINZ & AUSPURG 2016:13). Je nach angewandter Forschungsmethodik und Untersuchungsraum variieren die Ergebnisse in den unterschiedlichen Forschungsarbeiten leicht. Rassistische Diskriminierung stellt insgesamt jedoch ein Hemmnis für die betroffenen Personengruppen bei dem Zugang zu einer Wohnung auf dem deutschen Wohnungsmarkt dar. Hinsichtlich der Rolle der Vermieter*innen und Gatekeeper können Hinweise auf Unterschiede in den Vergabepraktiken festgestellt werden. Diese scheinen sich auch auf die Art und die Häufigkeit diskriminierender Handlungsweisen auszuwirken.

3.4 Preisdiskiminierung - höhere Mietpreise und schlechtere Qualität der Wohnung

Neben dem im vorherigen Kapitel beschriebenen erschwerten Zugang zu Wohnraum, zeigen sich die Auswirkungen rassistischer Diskriminierung auch in Form der sogenannten Preisdiskriminierung. Vergleicht man die Wohnsituationen von Menschen mit und ohne internationale(r) Geschichte, so stellt sich heraus, dass „ausländische (sic!) Haushalte […] im Durchschnitt über geringeren, vergleichsweise teureren und schlechteren Wohnraum als deutsche Haushalte [verfügen]“ (HINZ & AUSPURG 2016: 4). In einer Erhebung im Auftrag der Hans-Böckler- Stiftung (HOLM et al. 2021) wurden Kennziffern zum Thema Wohnen und zu Mietpreisen für Menschen mit und ohne internationale(r) Geschichte differenziert dargestellt.

Migrationshintergrund	Wohnfläche in m² (Median)	Wohnfläche pro Person in m² (Median)	Anteil Mieter*innen in %
kein Migrationshintergrund	72	50	69,0
Migrationshintergrund	70	34	79,3
gesamt	71	45	71,9

Tabelle 1 Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach Migrationsstatus (Quelle: Holm et al. 2021: 93)

Bei der Betrachtung der Faktoren Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus fallen insbesondere Unterschiede hinsichtlich der Wohnfläche pro Person und den Mieter*innenanteilen auf. So liegt der Median bei Menschen ohne internationale Geschichte bei 50 m^2 pro Person Wohnfläche wohingegen Menschen mit internationaler Geschichte lediglich 34 m^2 Wohnfläche pro Person aufweisen. Der Wohnflächenverbrauch differenziert demnach deutlich zwischen Menschen mit und ohne internationale Geschichte. Außerdem wohnen Menschen mit internationaler Geschichte häufiger in Mietverhältnissen (79,3%), im Gegensatz zu Menschen ohne internationale Geschichte, die mit 69% einen deutlich geringeren Anteil der Mieter*innen ausmachen und somit häufiger in Eigentumsverhältnissen leben (siehe Tabelle 1).

Migrationshintergrund	Miethöhe bruttowarm in € (Median)	Mietpreis nettokalt pro m² in € (Median)	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)
kein Migrationshintergrund	576	6,67	29,4
Migrationshintergrund	620	6,96	30,6
gesamt	590	6,74	29,8

Tabelle 2 Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach Migrationsstatus (Quelle: Holm et al. 2021: 93)

Tabelle 2 verdeutlicht weitergehend eine Differenz im Median der Miethöhe (bruttowarm). Diese liegt bei Menschen mit internationaler Geschichte bei 620 Euro und damit 44 Euro über dem Median von Menschen ohne internationale Geschichte (576 Euro). Menschen mit internationaler Geschichte zahlen somit im Schnitt mehr Miete als Menschen ohne eben diese.

Migrations-hintergrund	Mietbelas-tungsquote bruttowarm in % (Median)	Anteil an Miet-belastungs-quote über 30 % in %	Anteil an Miet-belastungs-quote über 40 % in %	Anteil an Miet-belastungs-quote über 50 % in %
kein Migrations-hintergrund	29,4	48,2	24,8	11,2
Migrationshin-tergrund	30,6	51,5	28,4	13,6
gesamt	29,8	49,2	25,9	11,9

Tabelle 3 Mietbelastung nach Migrationsstatus (Quelle: HOLM et al. 2021: 94)

Vergleicht man weitergehend die Mietbelastungsquoten – also den Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Miete aufgebracht werden muss – so lässt sich feststellen, dass Menschen mit internationaler Geschichte prozentual mehr von ihrem Einkommen für das Wohnen bezahlen (siehe Tabelle 3). Insgesamt zeigen die Zahlen zunächst, dass es hinsichtlich der Wohnsituation (Größe, Preis, Wohnstatus, Mietbelastung) Abweichungen zwischen Menschen mit und ohne internationale(r) Geschichte gibt. Da es sich bei der Wohnstandortwahl und der Verteilung von Wohnraum um komplexe Prozesse handelt, bei denen viele Faktoren ausschlaggebend sind, lassen sich diese Abweichungen durch differenzierte Erklärungsansätze verdeutlichen. Zum einen weisen Menschen mit internationaler Geschichte im Durchschnitt ein geringeres Einkommen auf. Und wie CLARK & DREVER (2001) verallgemeinernd konstatieren wird jemand, „der weniger verdient, auch schlechter wohnen“. Menschen mit internationaler Geschichte leben zudem häufiger in größeren Städten in Mehrfamilienhäusern (Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2015: 19). Ausschlaggebend für die Abweichungen bei der Miethöhe und Mietbelastung kann beispielsweise auch der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags sein: Ältere Mietverträge weisen häufig sehr günstige Konditionen auf als kürzlich abgeschlossene Mietverhältnisse. Die Menschen mit internationaler Geschichte, die noch nicht lange in Deutschland leben, haben eher neuere Verträge mit deutlich höheren Mietpreisen.

Neben den bereits genannten Erklärungsansätzen für die Unterschiede der Wohnsituation „verbleiben in Regressionsanalysen jedoch ungeklärte Gruppenunterschiede, die eine darüber hinausgehende Diskriminierung anzeigen können“ (HINZ & AUSPURG 2016: 4). Dies bedeutet, dass rassistische Diskriminierung eine direkte Ursache dafür sein kann, dass benachteiligte Haushalte lediglich aufgrund ihrer internationalen Geschichte einen erhöhten Mietpreis für ihre Wohnung bezahlen müssen: „Dabei zeigt sich für alle betrachteten Indikatoren, dass es

neben dem Einfluss des Einkommens und weiterer Merkmale noch einen eigenständigen ‚Ausländer-Einfluss' (sic!) gibt" (CLARK & DREVER 2001). Hinzu kommt, dass Menschen mit internationaler Geschichte, insbesondere solche, die seit relativ kurzer Zeit versuchen, auf dem deutschen Wohnungsmarkt Fuß zu fassen und die möglicherweise eine zusätzliche Belastung durch unsichere Aufenthaltsperspektiven haben, eine erhöhte Vulnerabilität aufweisen. Die Folgen dieser Diskriminierung zeigen sich dementsprechend in den anfänglich vorgestellten Unterschieden hinsichtlich Wohnflächenverbrauch, Höhe der Miete und Mietbelastung bei Menschen mit und ohne internationale Geschichte.

3.5 Rassistische Diskriminierung im Kontext räumlicher Zuweisungspraktiken

Eine Ungleichverteilung von Bevölkerungsgruppen hinsichtlich sozialer, ethnischer und demographischer Kriterien über ein bestimmtes Gebiet (z.B. Stadt, Quartier, Nachbarschaft) kann als Segregation bezeichnet werden (MÜNCH 2010: 30-31). Debatten über die Vor- und Nachteile der Agglomeration von Menschen, mit ähnlichen soziodemographischen Eigenschaften (Einkommen, Herkunft, Bildungsstand), werden stetig erweitert und teils kontrovers geführt.

Die räumliche Verteilung unterschiedlicher Personengruppen in einem Stadtgebiet ist Ergebnis eines komplexen Prozesses, auf den eine Vielzahl von Variablen Einfluss ausüben (siehe für vertiefende Ausführungen MÜNCH 2010). Eine erhöhte Segregation von Menschen mit internationaler Geschichte in bestimmten Stadtteilen oder Nachbarschaften kann dabei jedoch unter anderem durch rassistische Diskriminierung beeinflusst und erhöht werden, wie HANHÖRSTER et al. (2020a:10) darlegen:

> „Insbesondere in Ballungsgebieten können das sinkende Angebot an Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen sowie diskriminierende Vergabepraktiken basierend auf Herkunft, Nationalität, Religion etc. zu einer erhöhten sozialen und ethnischen Segregation führen"

Der Ausschluss (Exklusion, siehe Kapitel 3.3) aus bestimmten Segmenten des Wohnungsmarktes verringert demnach die Anzahl potenziell zu mietender Wohnobjekte für benachteiligte Personengruppen. Es kann hierdurch zu einer Konzentration von Menschen mit internationaler Geschichte, aber auch von Menschen mit niedrigerem Einkommen, in bestimmten Wohnblocks oder Nachbarschaften kommen. Diese Exklusion kann sich entsprechend räumlich niederschlagen und Auswirkungen auf die Höhe der Segregation hervorrufen. So können Zuweisungen zu Wohnraum, aber auch explizite Zuordnungen in

bestimmte Wohnkomplexe oder Stadtteile, zu einer Erhöhung der Segregation insgesamt führen.

> "Zahlreiche Studien haben gezeigt, dass Entscheidungen für oder gegen Mieterinnen und Mieter häufig entsprechend ihrer zugeschriebenen bzw. vermuteten ‚Passgenauigkeit' zur gegebenen Nachbarschaft getroffen werden. Dazu gehören zum Beispiel die Migrantinnen und Migranten häufig zugeschriebenen Verhaltensweisen („zu viel Lärm, zu viel Besuch"), das Berücksichtigen von Wünschen und Verhaltensweisen bereits im Bestand lebender Menschen („wir schützen Migrantinnen und Migranten, da im Haus rechtsgesinnte Personen wohnen"/„wir achten die Wünsche deutscher Mieterinnen und Mieter"), sowie (mangelnde oder unzureichende) Kenntnisse der deutschen Sprache" (HANHÖRSTER et al. 2020a: 12)

Das rassistische geprägte Motiv der „Passgenauigkeit" zu einer spezifischen Nachbarschaft kann dabei sowohl aus- als auch einschließend funktionieren. Das heißt, Menschen mit internationaler Geschichte können aus bestimmten Stadtteilen exkludiert werden (aufgrund der Annahme fehlender Passgenauigkeit in die jeweilige Nachbarschaft) und anderen Stadtteilen vermehrt zugeordnet werden (aufgrund ihrer vermuteten Kompatibilität mit der Bewohner*innenstruktur). Eine Zuweisung durch die Gatekeeper des Wohnungsmarktes in spezifische Wohnungen von Personen wird auch als „steering" (HINZ & AUSPURG 2016: 3, SCHMID 2015: 25) bezeichnet.

Wirkmächtig sind hier auch stadträumliche Leitbilder, wie beispielsweise das Leitbild der „gesunden Mischung":

> „Wohnungsunternehmen, (Wohnungs-)Politik und Verwaltung sehen […] ein gezieltes Belegungsmanagement – im Sinne des Ideals einer ‚gesunden' Mischung – als Grundlage erfolgreicher Vermietung und effektiver Bewirtschaftung. Es diene der Konfliktminimierung und helfe, die Fluktuationsraten (und damit einhergehende Vermietungskosten) und Bedarfe an sozialräumlichen Maßnahmen zu senken" (HANHÖRSTER et al. 2020b: 98).

Diese Leitbilder können sich lokal voneinander unterscheiden. In unterschiedlichen Städten ist jeweils eine differenzierte Strategie Grundlage des Handelns verschiedener Akteure. Es wird jedoch dafür plädiert, „vorhandene Mischungsleitbilder, insbesondere mit Blick auf die damit zusätzlich reduzierten Zugangschancen migrantischer Bevölkerung" (ebd.) zu hinterfragen und das Handeln in Bezug auf die Vergabe von Wohnraum hinsichtlich rassistischer Zuschreibungen zu evaluieren und gegeben falls neu zu justieren.

4. Methodik der qualitativen Erhebungen

Im Folgenden wird das methodische Vorgehen der qualitativen Untersuchung zur Situation in Köln skizziert. Dabei werden zwei Forschungsfragen verfolgt: Einmal geht es um die Frage danach, inwiefern rassistische Diskriminierung auf dem Kölner Wohnungsmarkt vorliegt. Zum

anderen soll die Frage beantwortet werden in welchen Praktiken sich rassistische Diskriminierung dabei konkretisiert. Der Fokus der Arbeit liegt dabei auf Praktiken der Wohnungsvergabe.

Die Arbeit greift auf bereits bestehende wissenschaftliche Erkenntnisse im Kontext des Wohnungsmarktes zurück und spezifiziert diese im Hinblick auf die lokalen Gegebenheiten in Köln. Die Erarbeitung des aktuellen Stands der Literatur zum Thema Wohnungsmarkt und Rassismus bilden die inhaltliche Basis der Untersuchung.

Das methodische Vorgehen ist in zwei Blöcke geteilt: Erstens wurden bereits veröffentlichte statistische Daten zur soziodemographischen Struktur sowie zum lokalen Wohnungsmarkt recherchiert. Dazu wurden neben Veröffentlichungen der Stadt Köln auch Kleine Anfragen an den nordrhein-westfälischen Landtag, Zeitungsartikel und wissenschaftliche Studien zum Wohnungsmarkt herangezogen. Ziel dieser Recherche war es die aktuelle Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt auf quantitativer Ebene zu erfassen. So konnten die Charakteristika des lokalen Wohnungsmarktes sowie die soziodemographische Struktur hinsichtlich der Lebenssituation von Menschen mit internationaler Geschichte herausgearbeitet werden.

Im zweiten Teil der methodischen Bearbeitung des Themas wurden qualitative Interviews mit Expert*innen sowie mit betroffenen Personen geführt.

Bei der Auswahl der interviewten Expert*innen wurden Personen ausgewählt, welche in ihrer professionellen Arbeit im Kontakt mit Menschen mit internationaler Geschichte stehen und dabei mit den Herausforderungen bei der Vermittlung von Wohnraum für diese Personengruppe Erfahrungen gemacht haben. Die professionelle Tätigkeit der Personen war somit ausschlaggebend für die Auswahl der Personen als Interviewpartner*innen (vgl. MATTISSEK et al. 2012: 175, FLICK 2012: 214). Den interviewten Personen wurde aufgrund ihrer Tätigkeit „das notwendige Wissen und die notwendige Erfahrung, die Fähigkeit zur Reflexion und Artikulation, über Zeit, um interviewt zu werden, und die Bereitschaft, sich an der Untersuchung zu beteiligen“ (MATTISSEK et al. 2012: 188) zugeschrieben. Im Fokus standen Beratungsstellen, welche Personen mit internationaler Geschichte bezüglich unterschiedlicher Belange (u.a. Aufenthaltsrecht, Diskriminierung) beraten. Das Thema Wohnen musste dabei nicht zwingend expliziter Teil des Beratungsangebots im Sinne konkreter Hilfestellungen bei der Wohnungssuche sein. Im Laufe der Interviews stellte sich dies als sinnvoll heraus, da die Problematik des Wohnens in andere Themenbereiche hineinwirkt. So konnten die Interviewpartner*innen von Problemen ihrer Klient*innen im

Bereich des Wohnens berichten, auch wenn die Wohnungssuche nicht im Mittelpunkt der jeweiligen Beratung stand. Die Interviewpartner*innen wurden über die jeweiligen Arbeitgeber*innen kontaktiert. Insgesamt wurden sieben Expert*innen der folgenden Organisationen interviewt:

- Agisra e.V.
- Antidiskriminierungsbüro „Öffentlichkeit gegen Gewalt“
- Antisdiskriminierungsbüro der Caritas
- Auszugsmanagement des Kölner Flüchtlingsrates e.V.
- Deutsch-Türkischer Verein e.V.
- Mieterverein Köln e.V.
- Rom e.V.

Die Interviews können als problemzentrierte Expert*inneninterviews systematisiert werden (vgl. BOGNER & MENZ 2002, FLICK 2012, WITZEL 1985, 2000) und wurden unter Verwendung eines Interviewleitfadens durchgeführt. So konnte sowohl eine Fokussierung auf den Forschungsgegenstand (hier: rassistische Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe in Köln) sichergestellt und zugleich Raum für die interviewten Personen gelassen werden, eigene Erzählungen einfließen zu lassen (vgl. FLICK 2012: 210).

Die Expert*inneninterviews wurden zum großen Teil in Gruppenform durchgeführt. So fanden zwei Gesprächsrunden mit jeweils drei Expert*innen statt. Lediglich ein Expert*inneninterview wurde aus terminlichen Gründen als Einzelgespräch geführt. Das Gruppenformat wurde gewählt, da sich die teilnehmenden Personen durch ihre jeweiligen Antworten gegenseitig Anhaltspunkte geben konnten. Ein Schwerpunkt der Interviews lag auf der Frage nach konkreten Fallbeispielen aus dem Beratungsprozess, bei denen rassistische Diskriminierung im Wohnkontext vorlag. Durch das Gespräch in der Gruppe ergab sich eine Art Schneeballprinzip, in dem die Antwort einer Person den Anknüpfungspunkt für weitere Erzählungen gab. Darüber hinaus sollte durch die Gruppenform der vernetzende Charakter des Projekts zum Tragen kommen. So konnte durch die gemeinsame Auseinandersetzung mit dem Thema die Gegenwärtigkeit rassistischer Diskriminierung im Wohnkontext (auch wenn diese nicht der explizite Grund für die Beratung war) herausgearbeitet werden. Die Expert*innen konnten eigene Erfahrungen und Lösungsansätze miteinander teilen.

Neben den Expert*inneninterviews sind vier Interviews mit Menschen, die von rassistischer Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe betroffen waren, Teil des Datenkorpus. Der Kontakt zu den interviewten Personen wurde dabei über die oben genannten Beratungsstellen sowie durch die Verbreitung des Projektanliegens über lokale Mailverteiler hergestellt. Die Interviews wurden als problemzentrierte Leitfadeninterviews durchgeführt (vgl. WITZEL 1985, 2000, MAYRING 2016: 67ff., FLICK 2012: 210ff.).

Die Interviews wurden mithilfe eines Aufnahmegeräts akustisch aufgezeichnet (vgl. FLICK 2016: 372). Im Anschluss an die Erhebungsphase wurden die Interviews transkribiert und kodiert (ebd. 379ff.). Dabei wurden in Orientierung an FLICK (2016: 380) lediglich die Teile der Gespräche transkribiert, welche zur Beantwortung der Fragestellung relevant erschienen. Für die Kodierung der Interviews wurde ein thematisch orientiertes Verfahren (vgl. MATTISSEK 2013: 202ff.) gewählt. Vor der Kodierung wurden die Interviews zunächst inhaltlich gesichtet und daraus erste Kodes abgeleitet. Die Kodes wurden thematischen Kategorien zugeordnet, welche aus den Interviews selbst sowie der bereits bestehenden wissenschaftlichen Literatur zu rassistischer Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe abgeleitet wurden. Durch das Wechselspiel aus Sichtung der Interviews (in Form der Transkripte), Entwicklung der Kodes und Kategorien, Rückbindung an den Literaturkorpus und der erneuten Sichtung der Transkripte, wurde sichergestellt, dass die Auswertung sich zwar am empirischen Material selbst orientiert, zugleich jedoch an die bestehende Forschungsdebatte anknüpft.

Im Forschungsprozess ergaben sich einzelne Punkte, die bei der weiteren Beschäftigung mit dem Thema methodisch vertieft werden könnten. So konnten im Rahmen des Projekts keine eigenen quantitativen Daten erfasst, sondern lediglich bereits veröffentlichtes Datenmaterial ausgewertet werden. Auch im Bereich der qualitativen Datenerhebung wäre eine breitere Datenbasis wünschenswert. Die Akquise von Interviewpartner*innen, die selbst von rassistischer Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe betroffen sind oder waren, stellt sich hier jedoch als schwierig heraus. So waren mehrere Personen, welche durch die genannten Beratungsstellen vermittelt wurden, nicht bereit für ein Interview. Als Gründe wurden dabei fehlende zeitliche Kapazitäten, Sprachbarrieren und Angst vor weiterer Diskriminierung genannt. Durch eine Aufstockung der finanziellen und damit der zeitlichen Ressourcen könnte das Thema rassistischer Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe in der Stadt Köln noch umfassender behandelt werden. Trotz der begrenzten finanziellen und zeitlichen Ressourcen

des Projekts konnte durch die gewählte methodische Herangehensweise das Thema rassistischer Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe in Köln fundiert behandelt werden.

5. Rassistische Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe in Köln

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Interviews dargelegt. Rassistische Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe wurde im Zuge der Interviews als durchaus präsentes Problem thematisiert. Dabei konnten vier Aspekte herausgearbeitet werden, um das Thema zu strukturieren. Diese vier Punkte sind: Der erschwerte Zugang zu Wohnraum (Kapitel 5.1), die Rolle der Gatekeeper (Kapitel 5.2), die Preisdiskriminierung (Kapitel 5.3) sowie Zuweisungseffekte (Kapitel 5.4). In Kapitel 5.5 werden außerdem die in den Interviews diskutierten potenziellen Handlungsmöglichkeiten und -grenzen betroffener Personen aufgezeigt.

5.1 Erschwerter Zugang zu Wohnraum

Auf Grundlage der im Rahmen dieser Arbeit geführten Interviews kann rassistische Diskriminierung im Kontext der Wohnungssuche in Köln als relevantes Thema gefasst werden. Speziell in den Gesprächsrunden mit den Expert*innen, welche aufgrund ihrer beratenden Tätigkeiten einen breiten Überblick über die Problemlagen von Menschen mit internationaler Geschichte in Köln haben, wurden diskriminierende Praktiken bei der Wohnungsvergabe als wichtiges Themenfeld genannt. Die Ergebnisse der Interviews decken sich damit mit den in Kapitel 3 genannten Studien. Die Zugänge zu Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt in Köln sind nach Einschätzung der Interviewten für Menschen mit internationaler Geschichte erschwert.

Grundsätzlich lässt sich konstatieren, dass ein als ausländisch gelesener Name die Suche nach einer Wohnung in Köln beeinträchtigt. Dies gilt sowohl für Menschen, die in Deutschland geboren sind oder seit längerer Zeit in Köln leben als auch für neuzugewanderte Personen.

> "Auch Menschen, die hier geboren sind und einen anderen Namen tragen, auch wenn sie deutsch sind und nie irgendwo anders gewohnt haben, machen diese Erfahrungen [rassistische Diskriminierung] bei den Wohnungsvergaben." (Interview 1: Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle)

Schwierigkeiten aufgrund von rassistischer Diskriminierung ergeben sich während des gesamten Wohnungssuchprozesses. Eine erste Hürde für Menschen mit internationaler Geschichte stellt die Vereinbarung eines Besichtigungstermins dar. In einem der geführten

Interviews mit einem Betroffenen wurde dies ausführlich beschrieben. Die betroffene Person führte zusammen mit einer anderen Person, die einen als deutsch gelesenen Namen hat, selbst Tests durch, wobei sich große Unterschiede in den Rückmeldungen ergaben:

> „Und ich hab dann Ende letzten Jahres im Zuge meiner Arbeit, weil ich auch journalistisch arbeite, ein Experiment gemacht zu dem Thema. […] Zeitgleich haben wir die gleichen Nachrichten verschickt mit minimalen Anpassungen.[…] Das haben wir eine Woche laufen lassen und das dann ausgewertet. Und das war wirklich schlimm, das zu sehen. Ich habe das schon ein bisschen befürchtet, dass das am Ende nicht zu meinem Vorteil sein wird. Aber das dann schwarz auf weiß zu sehen, war krass. Ich habe bei knapp 19% der Nachrichten eine positive Rückmeldung bekommen mit Rückfragen, Einladungen etc. Und er bei 40%". (Interview 3: Betroffene Person)

Das Zitat unterstreicht die Befunde aus den in Kapitel 3.3 skizzierten Studien. So erschwert allein die Tatsache eines als fremd interpretierten Namens – unabhängig von anderen Merkmalen wie beispielsweise Einkommen, Alter, Geschlecht – die Suche nach einer Wohnung in Köln beträchtlich (Interview 1: Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle, Interview 5: Expert*in, Interview 6: Betroffene Person). Teilweise zeigen sich die ungleichen Chancen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermin in langen Wartezeiten und fehlenden Rückmeldungen (Interview 7: Betroffene Person).

Im fortlaufenden Prozess der Wohnungsanmietung – bei dem Besichtigungstermin und der Prüfung der Unterlagen – kann es zu weiteren Hindernissen für Menschen mit internationaler Geschichte kommen. Diskriminierende Praktiken zeigen sich dabei seltener in Form einer expliziten Ablehnung aufgrund rassistischer Zuschreibungen. Vielmehr erhalten die betroffenen Personen häufig einfach keine Rückmeldungen oder Absagen, was die Einordnung und Umgang erschweren kann:

> „Es gibt weniger diese Fälle, die häufig genannt werden, wo in der Anzeige steht: keine Mieter*innen, keine Interessent*innen mit Migrationshintergrund oder Muslima oder Muslime. Sondern es ist eher das direkte Gespräch, wo festgestellt wird, es sind sieben Bewerber da, man selbst erfüllt eigentlich alle Voraussetzungen, weil man liquide ist, weil man keine Tiere hat, weil man keine Kinder hat […] aber ich bekomme die Wohnung trotzdem nicht. Obwohl ich genügend Geld habe, obwohl ich mir die Wohnung gut leisten könnte, obwohl ich eine Schufa Auskunft darlege und trotzdem bekomme ich sie nicht." (Interview 5: Expert*in aus Beratungsstelle)

> „Ich glaube, wenn Sie meinen Namen oder Nachnamen sehen, denken sie ‚Ah die sind Ausländer' und dann wollen sie ihr Haus nicht an uns vermieten […]. Wenn ich sage: ‚Okay ich bin seit sechs Jahren in Deutschland, aber es tut mir leid, ich kann nicht so gut Deutsch sprechen' , sagen viele Menschen ‚Okay geben Sie uns Ihre Unterlagen, danach rufen wir Sie an.', aber danach sehe ich keine Rückmeldung oder keine Antwort." (Interview 6: Betroffene Person)

Weniger die Tatsache einer internationalen Geschichte als vielmehr die Einordnung von Personen nach spezifischen rassistischen Kategorien erscheint insgesamt ausschlaggebend. Es zeigen sich demnach Unterschiede bei der Zuordnung bestimmter Eigenschaften zu einer

vermeintlichen Länder-, Kultur- oder Religionszugehörigkeit durch das Aussehen oder den Namen. Die Wirkmächtigkeit der rassistisch konstruierten Kategorien ist hierbei entscheidend (siehe Kapitel 3.1), wie folgendes Zitat bestätigt:

> „Die ganz alten Klischees, die es doch gibt. Also das ist so etwas Blödes wie ‚Orientalen, oder Leute aus der Türkei machen das Ganze mit sehr sehr viel Knoblauch', solche Sachen oder machen Party oder sonst etwas. Die Vorurteile haben Sie nicht, wenn sie einen Mitbürger aus den Niederlanden haben oder aus Amerika oder aus England". (Interview 5: Expert*in aus Beratungsstelle)

In den Interviews wurden verschiedene determinierende Faktoren aufgeführt. Mehrere Male wurden die Zuschreibung von Personen zu einer Religion, beispielsweise impliziert durch das Tragen eines Kopftuchs, als Grundlage für diskriminierendes Verhalten genannt:

> "Und bei muslimischen Familien ist das Kopftuch ganz oft Thema. [...] Wenn die Frau jetzt kein Kopftuch trägt, okay, aber wenn ein Kopftuch da ist, dann ist sofort eine Barriere da. Obwohl das ja eigentlich den Nachbarn auch egal sein kann, wie sich jemand kleidet." (Interview 2, Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle)

> „Bis jetzt habe ich über 100 Emails an Wohnungen geschickt und zwei Besichtigungstermine habe ich bekommen. Ja, wenn sie sehen, dass ich Kopftuch trage, das kann man auch auf ihrem Gesicht sehen: Sie erwarten eine andere Person mit anderer Kleidung. Aber wenn sie mich sehen, sagen sie ‚okay geben Sie mir Ihre Unterlagen, dann rufen wir an', aber […] nein, sie geben mir keine Wohnung, sie wollen das nicht." (Interview 6: Betroffene Person)

Neben diesen Ungleichbehandlungen, bei denen eine rassistische Kategorisierung nur implizit greift, gibt es jedoch auch einzelne Fälle, in denen Vermieter*innen ganz explizit bestimmte Personengruppen als Mieter*innen ausschließen. So berichtet eine Expert*in (Interview 1, Gruppendiskussion) beispielsweise von der Erfahrung, dass Vermieter*innen ihre Wohnungen nicht an Menschen aus südosteuropäischen Ländern (hier: Rumänien und Bulgarien) vermieten möchten. In einem anderen Interview wird außerdem von einem Makler berichtet, der zum Teil explizit rassistische Anweisungen für die Suche nach potenziellen Mieter*innen erhält:

> "Ein anderes Beispiel, wir haben da auch noch mit einem Makler gesprochen, das ist so ein sehr erfolgreicher Makler in Köln. Der wollte anonym bleiben. Der hat uns erzählt, dass er sehr sehr oft, wenn er Aufträge bekommt, die Ansage bekommt „Keine Türken, keine Araber, keine das..." Dann halt immer so, dass man die Leute nicht im Haus haben will (Interview 3: Betroffene Person)

Diese Kategorisierungen sind jedoch auch wandelbar, wie es in einer der beiden Gruppendiskussionen (Interview 2) thematisiert wurde. So war und ist die Bereitschaft der Vermietung an Menschen mit Fluchtgeschichte stark von der medialen Berichterstattung abhängig. Eine Einordnung erfolgt je nach aktueller Lage in bestimmten Ländern und deren Wahrnehmung in den Medien in "richtige und nicht-richtige Flüchtlinge" (Interview 2), die es jeweils verdient und nicht verdient hätten, eine Wohnung vermietet zu bekommen:

> "[...]jetzt die letzten Jahre war es immer ‚Wir wollen an Syrer vermieten.' Und immer wenn ich dann jemanden mit einer anderen Nationalität vorgeschlagen habe, da hieß es immer ‚Ja, warum flüchtet der denn? Kennen sie denn den Fluchtgrund?'" (Interview 2: Gruppendiskussion Expert*in aus Beratungsstelle)

Weitere Punkte, die im Zusammenhang der Wohnungsvergabe entscheidend sein können, sind erstens der Aufenthaltsstatus von Personen. Teilweise seien Personen, die "weniger als drei Jahre Aufenthaltsgenehmigung haben" (Interview 1: Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle) gar nicht in die engere Auswahl der Wohnungsinteressierten gekommen. Und zweitens die Bewertung vorhandener Sprachkenntnisse. So können fehlende Deutschkenntnisse ebenfalls zum direkten Ausschluss der potenziellen Mieter*innen führen.
Die Interviews verdeutlichen außerdem, dass die Intersektionalität, also das Zusammenwirken mehrerer diskriminierender Faktoren, eine wichtige Rolle bei der Wohnungsvergabe spielt. Ökonomische Einschränkungen und die Abhängigkeit von staatlichen Transferleistungen, der Familienstand (beispielsweise alleinerziehende Frauen), das Geschlecht und die Haushaltsgröße können im Zusammenspiel mit rassistischer Diskriminierung die Wohnungssuche stark erschweren (Interview 1, 2: Gruppendiskussion, Expert*innen aus Beratungsstellen). Aus den Gruppendiskussionen (ebd.) ging außerdem hervor, dass bei der Beratung von Wohnungssuchenden die zunehmende Anspannung auf dem Kölner Wohnungsmarkt deutlich spürbar wird. So erscheint die Wohnungssuche für Menschen mit internationaler Geschichte eher schwieriger als einfacher zu werden. Die Anspannung des Wohnungsmarktes, der Konkurrenzdruck und eine erhöhte Selektivität hinsichtlich potenzieller Mieter*innen verstärken rassistische Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe.

5.2 Gatekeeper des Wohnungsmarkts

Eine zentrale Bedeutung im Vergabeprozess von Wohnraum nehmen die Gatekeeper des Wohnungsmarktes ein. Dazu zählen neben privaten und institutionellen Vermieter*innen auch Makler*innen sowie Hausverwaltungen. Bezüglich der institutionellen Vermieter*innen wurden in den Interviews (kommunale) Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften thematisiert. Durch ihre Vergabepraktiken wirken Gatekeeper maßgeblich darauf ein, wer wann und wo eine Wohnung anmieten kann.
Privatpersonen besitzen auf dem Kölner Wohnungsmarkt einen großen Anteil des verfügbaren Wohnraums (siehe Kapitel 2.2.4). Somit spielen sie auch für die Vermietung eine

wesentliche Rolle. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den privaten Vermieter*innen um eine höchst heterogene Gruppe mit differenzierten Einstellungen, Prioritäten und Perspektiven handelt. Insofern treffen die Aussagen in den geführten Interviews natürlich nicht auf alle privaten Vermieter*innen in Köln zu. Vielmehr geben sie einen Einblick, an welchen Stellen rassistische Diskriminierung im Einzelnen greift und welche Vorstellungen dabei jeweils wirkmächtig sind.

Hinsichtlich privater Vermieter*innen erscheinen subjektive Vorbehalte und persönliche Präferenzen besonders relevant für die Entscheidung, an wen eine Wohnung vermietet wird (Interview 5: Expert*in aus Beratungsstelle). Rassistische Vorstellungen über eine spezifische Personengruppe führen demnach teilweise dazu, dass private Vermieter*innen davon absehen, an Menschen mit internationaler Geschichte zu vermieten:

> „Jetzt zum Beispiel - wir alle kennen diese Vorurteile - was wir hier häufiger hören auch im Rahmen von Nachbarschaftsstreitigkeiten: ‚Es gibt zu viel Lärm'; (…) ‚Es wird mit seltsamen Gewürzen gekocht.' Und der Vermieter selbst: ‚Ich will nicht immer Schiedsrichter spielen'. (Er) befürchtet auf diese Art Konflikte, hat irgendwelche anderen Vorurteile sonst irgendwas, wie z.B. was wir hören: ‚Dann kommt der, zieht hier ein und bringt vier Kinder noch mit'. Alles sowas, was ihn, [den Vermieter] dann dazu bewegt, davon abzusehen ein Mietverhältnis mit einem Menschen abzuschließen, der einen Migrationshintergrund hat". (Interview 5: Expert*in aus Beratungsstelle)

Die Auswahl potenzieller Bewohner*innen durch private Vermieter*innen folgt häufig der Vorstellung, dass ein bestimmter religiöser oder ethnischer Hintergrund mit bestimmten alltäglichen Praktiken einher geht. Hier zeigt sich die Wirksamkeit der Konstruktion von Gruppen und der Zuschreibung von bestimmten Eigenschaften und Verhaltensweisen. Die damit verbundenen Vorstellungen sind geprägt durch Annahmen über die Zuverlässigkeit (Kommunikation, Zahlung der Miete), die Verhaltensweisen (Lautstärke, Behandlung der Wohnung, Einhaltung von Hausordnungen etc.) und zu der Bewertung von potenziellen Konflikten (in Bezug auf das Mietverhältnis, aber auch die Nachbarschaft). Die Präferenzen einzelner Vermieter*innen werden zum Teil mehr oder weniger explizit an Makler*innen und Hausverwaltungen kommuniziert, welche diese dann berücksichtigen (Interview 3: Betroffene Person).

Rassistische Diskriminierung kann dabei in differenzierten Formen in Erscheinung treten. So können sich Ungleichbehandlungen auch in Form übergriffiger Erwartungen von Seiten der Vermieter*innen zeigen:

> „Oder wenn es Leute sind, die mehr so das Motiv haben ‚Ich möchte helfen', dann geht das ganz oft in eine ungesunde Richtung. Dass man dann so Anfragen hat wie „'Wir suchen eigentlich [...] sowas wie einen Tochterersatz oder so eine erweiterte Familie'. Wo's dann auch echt schon ein bisschen übergriffig wird und kein Verständnis dafür da ist, dass unsere Klienten vielleicht einfach nur eine Wohnung anmieten möchten und da in Ruhe wohnen wollen." (Interview 2: Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle)

In den Interviews zeigt sich insgesamt ein differenziertes Bild auf die Gruppe privater Vermieter*innen. Wie oben bereits erwähnt ist diese Gruppe als heterogen strukturiert einzuschätzen. Aufgrund der Problemzentrierung der Interviews wurden dort vor allem Vergabepraktiken thematisiert, welche rassistisch diskriminierende Aspekte aufweisen. Dabei erscheint die persönliche Einstellung und die damit einhergehende Präferenz bestimmter Mieter*innen ausschlaggebend. Die präferenzbasierte Diskriminierung ist demnach bei privaten Vermieter*innen, nach Einschätzung der Expert*innen in den Interviews, von größerer Bedeutung als bei institutionellen Wohnungsanbieter*innen.

Hinsichtlich der oben genannten institutionellen Vermieter*innen kann in Köln zwischen privaten und (teil-)städtischen Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften differenziert werden.

Bei der Vergabepraxis der Wohnungsunternehmen wurde in den Interviews mehrfach die ökonomische Sicherheit – also die Sicherstellung der Mietzahlungen – als ausschlaggebend für die Auswahl potenzieller Mieter*innen genannt.

> „Große Firmen, da sind sie selbst eine 17-stellige Nummer. Sie sind eine Mietvertragsnummer. (…) Denen ist das auch in der Hinsicht eher egal. Die möchten Profit haben. Profit ist bei denen in der Hinsicht auch erstmal: Die Miete soll reinkommen, sie sollen so viel Miete wie möglich zahlen und wir selbst sorgen dafür, dass unsere Gewinne steigen und ggfs. auch dass unsere Aktie nach oben geht". (Interview 5: Expert*in aus Beratungsstelle)

> „Ich glaub denen [Wohnungsunternehmen] ist es relativ egal, Hauptsache die Miete ist gesichert und die Leute meckern nicht. […] ich denke die Hauptsache ist dabei, dass die Miete gesichert ist. Und das ist ja bei Geflüchteten oft eher so. Wenn das Wohnungsamt oder das Sozialamt die Miete übernimmt, ist es ja relativ sicher." (Interview 2: Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle)

Wie bereits in anderen Studien thematisiert (siehe Kapitel 3.3), bestätigen die Befragten, dass Wohnungsunternehmen weniger nach präferenzbasierten Kriterien, als vielmehr nach statistischen Kennziffern und der Sicherstellung der Rendite agieren. Doch auch bei der Vergabepraxis von institutionellen Wohnungsunternehmen zeigen sich nach Einschätzung der Gesprächspartner*innen Strukturen rassistischer Diskriminierung. Hervorgehoben wurden in den Gesprächen nicht nachvollziehbare Vergabekriterien der privaten wie auch der (teil-)städtischen Wohnungsgesellschaften sowie fehlende Schulungen und Sensibilisierung hinsichtlich rassistischer Diskriminierung bei den Mitarbeitenden:

> „Und mit den Wohnungsbaugesellschaften machen wir die Erfahrung, dass es zum einen intransparente Vergabekriterien gibt, also sie machen gar nicht transparent, wie sie auswählen […]. Und die Wohnungsbaugesellschaften, mit denen wir zu tun haben, da fehlt es ganz häufig an einem Rassismus Verständnis. Also wenn wir sie auf Missstände aufmerksam machen innerhalb ihrer Strukturen, zum

> Beispiel, dass es transparente Vergabekriterien bräuchte, dass sie dann mit sehr viel Abwehr reagieren und darauf überhaupt nicht eingehen und es da eigentlich noch Fortbildungsbedarf gäbe, in Führungspositionen, und bei den Menschen, die in großen Wohnungsbaugesellschaften arbeiten. Und dass es da auch zu respektlosem, rassistischem Verhalten durch Sachbearbeiter kommt" (Interview 1: Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle)

Hinzu kommt, so wurde berichtet, dass es Beispiele aus der Vermietungspraxis von Wohnungsunternehmen gibt, bei denen sich Faktoren wie Sprachkenntnisse und Aufenthaltsstatus determinierend auf die Vergabe von Wohnungen auswirken:

> "Und es gab interne Richtlinien von den Wohnungsgesellschaften, wie dass zum Beispiel keine Menschen, die weniger als drei Jahre Aufenthaltsgenehmigung haben, überhaupt in Frage kämen." (Interview 1: Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle)

Insgesamt ergibt sich auch hinsichtlich der Wohnungsunternehmen ein differenziertes Bild. Auf der einen Seite scheint die Sicherstellung der Liquidität der Mieter*innen ausschlaggebend. Auf der anderen Seite können intransparente Vergabeverfahren auch hier zur Folge haben, dass einzelne Sachbearbeiter*innen subjektive Vorstellungen in die Entscheidung für oder gegen potenzielle Mieter*innen einfließen lassen oder interne (ggf. informelle) Richtlinien und Praktiken einzelne Personengruppen benachteiligen oder bevorzugen.

Weiterhin spielen in Köln Wohnungsgenossenschaften eine Rolle bei der Vermietung von Wohnraum. In den Interviews wurde deutlich, dass die Genossenschaften bei der Beratung von Menschen mit internationaler Geschichte zur Wohnungssuche nur eine untergeordnete Rolle spielen (Interview 1, 2; Gruppendiskussionen). Dies wird damit in Zusammenhang gebracht, dass Genossenschaften, im Vergleich zu den oben genannten Gatekeepern, nur über einen relativ kleinen Anteil des Wohnraums in Köln verfügen (siehe auch Kapitel 2.2.4). Zugleich sind diese Wohnungen oft relativ günstig (Interview 5: Expert*in aus Beratungsstelle), was die Nachfrage nach diesem Segment verstärkt. Über diskriminierende Praktiken bei der Vergabe von Wohnraum wurden in den Interviews daher keine Aussagen getroffen. Jedoch wurde auch hier die Intransparenz der konkreten Vergabeverfahren erwähnt (Interview 1, 2: Gruppendiskussionen, Expert*innen aus Beratungsstellen).

Insgesamt lässt sich feststellen, dass hinsichtlich der Gatekeeper des Wohnungsmarktes Unterschiede in den Praktiken der Vergabe von Wohnraum vorliegen, die bezüglich der Motive der Vermietung und der Wirkmächtigkeit rassistischer Vorstellungen differenziert werden können. Um konsistente Aussagen zu unterschiedlichen Handlungsweisen treffen zu können, bedarf es einer vertiefenden Forschung.

5.3 Prekäre Wohnsituationen und Preisdiskriminierung

Menschen mit internationaler Geschichte sind, wie in den vorherigen Kapiteln bereits dargelegt, auch in Köln von diskriminierenden Verfahren bei der Wohnungsvergabe betroffen. Dies wirkt sich über die eigentliche Vergabe hinaus auch auf die Wohnsituation der Menschen aus. So leben Menschen mit internationaler Geschichte häufiger in prekären Wohnsituationen (z.B. durch schlechte Bausubstanz, Beeinträchtigungen im Wohnumfeld, Überbelegung von Wohnraum) und zahlen höheren Mieten als Personen ohne internationale Geschichte (siehe Kapitel 3.4). Auch in den geführten Gesprächen wurden Preisdiskriminierung und die damit verknüpfte Vermietung von qualitativ minderwertigem Wohnraum mehrfach aufgegriffen. Aufgrund der Wohnungsnot und der großen Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Köln scheint es für Vermieter*innen relativ einfach, eine Wohnung mit niedrigen Ausstattungsstandards und in schlechterer Wohnlage zu vermieten. Wenn es dennoch wenige Interessenten gibt, werden diese Wohnungen an besonders vulnerable Personen vermietet, die aufgrund intersektionaler Diskriminierung kaum Chancen auf die Anmietung einer Wohnung haben. Eine interviewte Person schildert ihre Erfahrung mit Wohnungen, die der Beratungsstelle, bei der sie tätig ist, teilweise angeboten werden folgendermaßen:

> „Da sieht man dann ganz oft, das ist eine Wohnung, die [die Vermieter*innen] die auf dem freien Markt nicht losbekommen. Und wenn man sich den Wohnungsmarkt in Köln anguckt, kann man sich da was drunter vorstellen. Weil eigentlich denkt man, man kann hier alles vermieten. Aber das sind dann oft Leute, die haben auf dem freien Wohnungsmarkt niemanden gefunden, der die Wohnung wollte, weil die Wohnung schlecht ist. Und dann melden die sich bei uns und möchten dann aber einen Vorzeigemieter haben. Dann haben die da eine Wunschliste, was sie da alles wollen.” (Interview 2: Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle)

Wie bereits aus der Studie von HOLM et al. (2021) zu den Wohnverhältnissen hervorgeht (siehe Kapitel 3.4), bezahlen Menschen mit internationaler Geschichte im Durchschnitt mehr für eine Wohnung als Menschen ohne internationale Geschichte. Wie dies in der Praxis aussieht, zeigt sich beispielsweise in dem Zitat eines Betroffenen, dessen Bruder ein Zimmer in einer größeren Wohnungsgemeinschaft in Köln angemietet hat:

> "Mein Bruder hat eine WG gefunden. Diese Wohnung hatte sieben Räume. Und diese Wohnung hat Miete für sieben Räume. Manche bezahlen 600, andere 500 Euro. Diese Wohnung, wenn man sie [normal] vermietet, kostet nicht mehr als 1500 Euro. Aber der Vermieter hat [die Wohnung] vermietet für sieben Personen […] also hat er ungefähr 3000 bis 4000 Euro genommen für alle diese Leute […]. Ja und mein Bruder hat einen Raum bekommen, ein Zimmer, das war nicht mehr als 9 qm, aber er [der Vermieter] hat geschrieben mit Küche, 30qm. Aber die Leute haben keine andere Möglichkeit. Was macht mein Bruder? Er sucht eine Wohnung und egal für ihn, er sucht eine Wohnung." (Interview 4: Betroffene Person)

Die verzweifelte Lage vieler Wohnungssuchenden schränkt ihre Handlungsmöglichkeiten beträchtlich ein, was zu einer Expansion von „Wuchermieten“ (Interview 1:

Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle) führt und somit auch zu der allgemeinen Verteuerung der Gesamtmieten beiträgt. Hinzu kommen prekäre Wohnverhältnisse für besonders vulnerable und von intersektionaler Diskriminierung betroffene Personengruppen. Darüber hinaus wurde berichtet, dass es durch die angespannte Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt zu rechtlich fragwürdigen bis hin zu illegalen Handlungen im Vermietungsprozess kommt. So werden beispielsweise Räume vermietet, die gar nicht dafür geeignet sind:

> „Viele [wohnen] in Kellern, also wirklich in Räumen, die gar nicht vermietet werden dürften“ (Interview 1: Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle)

Berichtet wurde zudem von unrechtmäßig gezahlten Makler*innenprovisionen und Übernahmezahlungen für Wohnungen sowie Betrugsfällen, bei denen am Ende eine andere Wohnung angemietet als die, die im Vorhinein besichtigt wurde (Interview 1, 2; Gruppendiskussion, Interview 4; Betroffene Person):

> „Ich war bei dem Makler und er hat gesagt, er hat keine Wohnungen. Und ich habe gesagt: ‚Wieviel Geld brauchst du?‘ Er hat nach zwei drei Wochen gesagt ‚Es gibt Wohnungen hier in der Ostheimer Straße‘. Er hat gesagt: ‚Willst du?‘. Ich habe gesagt ‚Ja‘. Er hat gesagt ‚1500€‘, ich habe bezahlt. Und nachdem ich 1500 Euro bezahlt habe, waren wir hier zusammen und wir haben die Wohnung angeguckt und ich hab gesagt ‚Ja, ich akzeptiere‘. Und er hat für mich alles vorbereitet. Ja, aber dann habe ich Anhörung von der Polizei bekommen wegen dieser Korruption. Wir haben 1500 Euro bezahlt. Und die Polizei hat etwas gemacht wegen diesem Makler. Und er hat Geld von den Leuten genommen für diese Wohnungen.“ (Interview 4: Betroffene Person)

Die angespannte Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt sowie ausschließende Vergabeprozesse begünstigen überteuerte Mietforderungen, die Vermietung von qualitativ schlechtem Wohnraum und illegale Handlungen in dem Vermietungsprozess. Besonders betroffen sind hiervon Menschen mit internationaler Geschichte, die aufgrund begrenzter ökonomischer Ressourcen, eines als fremd gelesenen Namens, mangelnder Sprach- und Rechtskenntnisse besonders vulnerable sind.

5.4 Räumliche Zuweisungspraktiken

Die geführten Interviews legen nahe, dass Unterschiede in der Zugänglichkeit der Kölner Stadtteile für Menschen mit internationaler Geschichte aufgrund von rassistischer Diskriminierung bestehen. Auf der einen Seite wurde in den Interviews von erschwerten Zugängen zu Wohnraum in bestimmten Stadtteilen berichtet (Interview 1, 2, 3). Neben der Höhe der durchschnittlichen Mietpreise in den Stadtteilen und des vorhandenen Einkommens

können rassistisch geprägte Vorstellungen, denen eine Einschätzung der angenommenen „Eingliederungsfähigkeit“ in eine spezifische Nachbarschaft zugrunde liegt, eine Rolle spielen:

> “[…] dass man halt öfter auf Vermieter trifft, die sagen ‚Flüchtlinge, okay`‘, aber wo dann irgendwann so durch die Blume rauskommt, dass eine Angst da ist, wenn jetzt eine schwarze Familie einzieht, dass das in der Nachbarschaft, dass die Nachbarn dann gucken, weil man das gar nicht kennen würde.” (Interview 2: Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle)

> “Ja, also Lindenthal habe ich glaube ich noch nie in meinem Leben eine Rückmeldung bekommen. Da habe ich auch schon voll vielen Wohnungen geschrieben. Wo ich Rückmeldungen bekomme so Richtung Nordstadt und so ein bisschen Ehrenfeld. Ich wohne gerade schon in Ehrenfeld und natürlich will ich jetzt nicht ganz raus aus Köln, weil ich in der Innenstadt arbeite. Deswegen gucke ich, dass ich in die umliegenden Stadtteile [ziehen kann]. Innenstadt habe ich sowieso schon aufgegeben, dass man da jemals hinkommt. Aber so Sachen wie Lindenthal und so, ich weiß nicht, ob ich jemals im Leben von da eine Antwort bekommen habe.” (Interview 3: Betroffene Person)

Bestimmte Stadtteile in Köln erscheinen für Menschen mit internationaler Geschichte als Wohnort schwieriger zugänglich. Dies spiegelt sich auch in soziodemographischen Daten zu den Kölner Stadtteilen nieder (siehe Kapitel 2.1). Neben der schwierigen Zugänglichkeit einzelner Gebiete scheint es dagegen andere Stadtteile zu geben, in die Personen mit internationaler Geschichte als „passend“ eingestuft werden und dort eher eine Wohnung angeboten bekommen als in anderen Stadtteilen:

> „Ich denke nach wie vor, dass wir bisher überwiegend Menschen aus Kalk, aus Mülheim, aus Chorweiler haben. Teilweise auch Ehrenfeld, obwohl sich das geändert hat. Früher öfter aus Nippes. Das ist ja auch jetzt nicht mehr so. Auch da ist es superschwierig geworden. Und es gibt bestimmte Straßen, die ziemlich bekannt sind. Auf der Berliner Straße zum Beispiel gab’s sehr viele Wohnungen, die gar nicht mehr vermittelt werden dürften, die aber überwiegend EU-Menschen vermietet worden sind“ (Interview 1: Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle)

Bei der impliziten oder expliziten Zuweisung von Menschen mit internationaler Geschichte in bestimmte Stadtteile spielen auch die ökonomischen Ressourcen der Menschen eine wichtige Rolle, da die Mieten im Stadtgebiet teils erheblich variieren. Dennoch sind neben der ökonomischen Ausstattung auch die Vorstellung der Passgenauigkeit relevant. Hier lässt sich an Debattenstränge zu räumlicher Segregation anknüpfen (siehe auch Kapitel 3.5). Das Thema Segregation kann in der vorliegenden Arbeit nicht umfassend behandelt werden, da es sich um eine komplexe Thematik handelt, bei der Forschungsbedarf hinsichtlich des Zusammenhangs von Diskriminierung und sozialräumlicher Ungleichverteilung besteht. Dennoch erscheinen Zuweisungseffekte vor dem Hintergrund der geführten Interviews die Möglichkeiten von Menschen mit internationaler Geschichte in bestimmte Viertel zu ziehen teilweise zu verringern bzw. zu erhöhen.

5.5 Handlungsmöglichkeiten und -grenzen betroffener Personen

Im Zuge der Interviews wurde der individuelle Umgang mit rassistischer Diskriminierung bei der Wohnungssuche wiederholt thematisiert. Die dabei zur Sprache kommenden Praktiken stellen jedoch keine nachhaltigen Lösungsansätze für die Problemlage der Ungleichbehandlung dar. Vielmehr sind sie die direkte pragmatische Reaktion der Betroffenen, um etwaige Benachteiligung auszugleichen. Grundsätzlich erscheint der Handlungsspielraum der betroffenen Personen begrenzt, da die Entscheidungsmacht darüber, wer in eine Wohnung einzieht, bei den Vermieter*innen liegt. Die im Folgenden skizzierten Handlungsweisen können vor diesem Hintergrund als Versuch gewertet werden Ungleichbehandlungen auszugleichen.

So können verschiedene Praktiken differenziert werden: Zunächst wird die „Begleitung von einer weißdeutschen Person“ (Interview 1; Gruppendiskussion) genannt. Durch diese Begleitung soll die Zuverlässigkeit und Mietfähigkeit verdeutlicht werden. In mehreren Interviews (Interview 2: Gruppendiskussion, Interview 3: Betroffene Person, Interview 5: Expert*in aus Beratungsstelle) wird außerdem davon berichtet, dass sich Menschen mit einem als fremd gelesenen Namen unter anderem Namen (der möglichst „deutsch“ klingt) auf Wohnungen bewerben (beispielsweise mit dem Namen des/der Partner*in):

> „Sie hat den Namen ihres Ehemannes angenommen, der dazu einen englischen Nachnamen hat. Wenn der Ehemann das ganze Wohnungsgesuch darlegt, ist die Chance zum Bewerbungsgespräch geladen zu werden, ihrer Meinung nach höher, als wenn sie es selbst macht und dabei ihren immer noch türkisch klingenden Vornamen benutzt, wo der Vermieter, wie sie meint, selbst eher den Bezug herstellt.“ (Interview 5: Expert*in aus Beratungsstelle)

In diesem Zitat wird, neben der Strategie des betroffenen Paares den Namen des Ehemannes zu verwenden, klar, dass die Chance eine Zusage zu einer Wohnung zu erhalten nicht vom tatsächlichen Vorliegen einer internationalen Geschichte, sondern vielmehr von Zugehörigkeitsvorstellungen abhängig ist.

Weiterhin wird von der Möglichkeit berichtet, gezielt Nachfragen an die Vermieter*innen bezüglich fehlender Rückmeldungen und dem Grund für eben dieses Fehlen zu stellen (Interview 3: Betroffene Person). Darüber hinaus erscheint die Wohnungssuche mithilfe von Gesprächen und Empfehlungen durch Bekannte und Freund*innen als eine Strategie um eine Wohnung zu finden, da sich die Suche über gängige teilweise Immobilienportale als schwierig darstellt (Interview 4, 7: Betroffene Personen).

Insgesamt sind die Handlungsmöglichkeiten hinsichtlich rassistischer Diskriminierung bei der Wohnungssuche für Betroffene jedoch begrenzt. Der rechtlichen Rahmen, in dem das Benachteiligungsverbot aufgrund der Herkunft oder der Religion bei der Anmietung einer Wohnung geregelt ist - in dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzt (siehe Kapitel 3.2) - bietet laut Aussagen der Expert*innen und Betroffenen kaum praktikable Wege, um gegen Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe rechtlich vorzugehen. Zunächst muss der Tatbestand der Diskriminierung dafür nachgewiesen werden. Dies wird in den Interviews als hohe Hürde eingeschätzt:

> "Ich denke auch, dass das, was offensichtlich an Diskriminierung kommt, das passiert dann, wenn keine Zeugen da sind. Das passiert nicht schriftlich. Ich habe viele Klienten, die sagen ‚Ich suche selber Wohnungen. Ich ruf dann da an und dann sagt der Vermieter ‚Wir wollen keine Ausländer''. Ja das hat sie das aber nur am Telefon gehört. In der Regel hat man kein Aufnahmegerät laufen, man hat auch niemanden daneben sitzen, der es mitgehört hat. Und dann kann man damit nichts machen." (Interview 2: Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle)

> "Wer hat nach AGG geklagt? Das sind die Wenigsten. Es gibt ein paar Urteile, aber es ist wirklich... Die Beweislage ist so dermaßen schwierig." (Interview 1: Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle)

Es müssen Indizien oder Beweise vorgelegt werden, um überhaupt rechtliche Schritte einleiten zu können. Die Dokumentation des Diskriminierungsbestands ist jedoch aufwendig und der Rechtsweg langwierig und mit großen bürokratischen Hindernissen verbunden. Hierfür haben nur die wenigsten Wohnungssuchenden Kapazitäten:

> "Da muss man auch einen langen Atem haben um sich da einbringen zu können als betroffener Mensch. Die suchen ja eigentlich eine Wohnung und können jetzt nicht einen Klageweg bestreiten, um das mal realistisch zu betrachten." (Interview 2: Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle)

Zielführend ist der rechtliche Weg nicht, denn man kann sich nicht in eine Wohnung einklagen. Der zeitliche, bürokratische und rechtliche Aufwand des Klageweges ist für die meistens Wohnungssuchenden schlichtweg unrealistisch.

> „Das hat auch viel damit zu tun, dass die Menschen auf der Wohnungssuche halt gerade auf Wohnungssuche sind und das dazu führt, dass nicht so viele Menschen die Ressourcen aufbringen können, dann noch zusätzlich einen Kampf gegen rassistische Strukturen und Diskriminierung zu führen" (Interview 1: Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle)

Nur in wenigen Ausnahmefällen entschließen sich Menschen, teilweise auch im Nachhinein, dazu, rechtliche Schritte gegen die Diskriminierung einzuleiten (Interview 1: Gruppendiskussion, Expert*in aus Beratungsstelle). Die Umsetzung der Klage scheint dabei jedoch primär symbolischen Wert zu haben.

Menschen, die von rassistischer Diskriminierung bei der Wohnungssuche betroffen sind, haben somit nur einen begrenzten Handlungsspielraum, um der Ungleichbehandlung zu

begegnen. Wie oben skizziert, gibt es individuelle strategische Versuche rassistische Zuschreibungen durch einen möglichst deutsch klingenden Namen oder explizite Nachfragen auszugleichen. Wie oben bereits erläutert liegt die Entscheidungsmacht jedoch bei der/dem Vermieter*in. Der Klageweg auf Grundlage des AGG erscheint in der Praxis kaum relevant.

6. Fazit und Handlungsmöglichkeiten

Das Ziel dieser Arbeit war es, vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes und der zunehmenden Internationalisierung der Kölner Stadtbevölkerung zu prüfen, inwieweit rassistische Diskriminierung bei Wohnungsvergabe in Köln vorliegt und welche Ausprägungen rassistische Diskriminierung im Kontext des Wohnens in Köln annimmt. Anhand der Auswertungen der statistischen Kennziffern, der theoretischen Grundlagen und der qualitativen Interviews konnte gezeigt werden, dass rassistische Diskriminierung in dem System des Kölner Wohnungsmarktes von Bedeutung ist und in unterschiedlichen Formen sichtbar wird.

Die Versorgungslücke von preisgünstigem Wohnraum sowie die hohe Mietbelastung für viele Stadtbewohner*innen verstärken die Konkurrenz auf dem Kölner Wohnungsmarkt und erhöhen somit auch die Wahrscheinlichkeit rassistischer Diskriminierung, wie bereits in anderen wissenschaftlichen Arbeiten dargelegt wurde. Die rassistische Diskriminierung äußert sich in den meisten Fällen nicht explizit, sondern in Zuschreibungsstrukturen und Kategorisierungen entlang der Konstruktion von Gruppen. Rassistische Diskriminierung kann dabei von der Benachteiligung aufgrund ökonomischer Ressourcen differenziert werden. Zwar sind Menschen mit internationaler Geschichte in Köln häufiger auch von Armut betroffen, rassistische Diskriminierung ist jedoch für alle Einkommensgruppen wirksam. Vielmehr können sich Faktoren wie eine internationale Geschichte, arbeitssuchend zu sein oder ein geringes Haushaltseinkommen aufzuweisen (neben anderen relevanten Faktoren) intersektional benachteiligend auf die Wohnungssuche auswirken.

In der Auswertung der Interviews wurde deutlich, dass es unterschiedliche Formen und Wirkungsbereiche rassistischer Diskriminierung im Kontext des Wohnens gibt: Erstens sind für Menschen mit internationaler Geschichte die Zugänge zu Wohnraum in Köln grundsätzlich erschwert. So sind die Chancen in dem Prozess der Wohnungsbewerbung (Wohnungssuche

Online/telefonisch etc., Besichtigungstermine, Mietvertragsunterzeichnung) eine Wohnung zu finden, durch rassistische Vorstellungen und Ausschluss von Bewerber*innen mit internationaler Geschichte, verringert.

Zweitens weisen die verschiedenen Gatekeeper des Wohnungsmarktes, welche maßgeblich den Zugang zu Wohnraum steuern, Unterschiede in den Vergabepraktiken auf. Die Relevanz und Wirkmächtigkeit rassistischer Diskriminierung äußert sich bei privaten Vermieter*innen und institutionellen Wohnungsanbieter*innen in differenzierter Form. Bei privaten Vermieter*innen scheint dabei die subjektive Präferenz eine wichtige Rolle zu spielen, was rassistische Diskriminierung begünstigen kann. Zugleich erscheint die Gruppe privater Vermieter*innen sehr heterogen, sodass hier keine allgemeinen Aussagen über grundsätzlich stärkere Diskriminierungstendenzen gemacht werden können. Im Hinblick auf größere Wohnungsunternehmen ist die Sicherstellung der Mieteinnahmen und damit die Liquidität der Mieter*innen das wesentliche Kriterium bei der Vermietung. Dennoch können auch hier diskriminierende Praktiken durch einzelne Sachbearbeiter*innen, interne Richtlinien sowie die Zuweisung von Menschen mit internationaler Geschichte in bestimmte Stadtteile (s.u.) vorliegen.

Drittens liegt teilweise eine Vermietung von überteuertem und qualitativ minderwertigem Wohnraum an Menschen mit internationaler Geschichte vor. Die angespannte Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt begünstigt informelle bis illegale Praktiken, vor allem für vulnerable Personengruppen, zu denen auch Menschen mit internationaler Geschichte zählen. Aufgrund der erschwerten Zugänge zu Wohnraum, die durch rassistische Diskriminierung verstärkt wird, erhöht sich auch die Gefahr der Preisdiskriminierung.

Viertens liegt eine Tendenz der Zuweisung von Menschen mit internationaler Geschichte aus oder in bestimmte Kölner Stadtteile nahe. Durch diese Zuweisungseffekte – also die Zuordnung in bestimmte „passgenaue“ Nachbarschaften – kann es zu einer Erhöhung der Segregation in den Quartieren kommen. Die Auswirkungen solcher Zuordnungen können im Rahmen dieser Arbeit jedoch nicht näher betrachtet werden. Der Zusammenhang von rassistischer Diskriminierung und Segregation in Köln wirft hier weiteren Forschungsbedarf auf.

Durch die Auswertung der Interviews wurde zudem deutlich, dass die vorliegenden gesetzlichen Schutzmaßnahmen in Form des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetztes zur

Vermeidung rassistischer Diskriminierung (in Köln) bislang nur wenig praktikabel sind. Es liegen zu wenige Informationen und Beratungsangebote über die rechtlichen Möglichkeiten für die von rassistischer Diskriminierung Betroffenen vor. Weiterhin sind sich zu wenige Vermieter*innen darüber bewusst, welche Handlungen im Kontext des Benachteiligungsverbots im AGG untersagt sind. Zudem ist der rechtliche Weg nicht zielführend und setzt zeitliche und finanzielle Ressourcen voraus.

Die Erkenntnisse dieser Untersuchung lassen Handlungsbedarfe erkennen. Im Sinne einer weltoffenen Stadt Köln erscheint es notwendig, das Thema rassistischer Diskriminierung bei der Wohnungssuche auf die politische Tagesordnung zu bringen und nach konstruktiven Lösungen zu suchen. Zur Umsetzung der Ziele und für chancengerechtere Zugänge zu Wohnraum in Köln erscheinen verschiedene Handlungsmöglichkeiten sinnvoll: Grundsätzlich kann ein Erfassungssystem, in dem niedrigschwellig Diskriminierungserfahrungen bei der Wohnungssuche dokumentiert werden können, einen besseren Überblick zu dem Umfang rassistischer Diskriminierung geben und die Problematik konkretisieren. Die Etablierung von Beratungsstrukturen - sowohl für Mieter*innen, als auch für Vermieter*innen – wäre ein weiterer wichtiger Schritt, um die Auswirkungen rassistischer Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe zu reduzieren und Aufklärungsarbeit zu der rechtlichen Situation hinsichtlich einer chancengerechten Wohnungsvergabe zu leisten. Außerdem ist ein intensiver Austausch zwischen den beteiligten Akteur*innen in Köln wünschenswert, bei dem die Herausforderungen der Thematik gemeinsam angegangen werden kann.

7. Literaturverzeichnis

Antidiskriminierungsstelle des Bundes: Diskriminierungsformen. Abrufbar unter: https://www.antidiskriminierungsstelle.de/DE/ueber-diskriminierung/was-ist-diskriminierung/diskriminierungsformen/diskriminierungsformen-node.html (zuletzt abgerufen: 01.03.2022)

Antidiskriminierungsstelle des Bundes/Jennessen, Sven; Kastrike, Nicole; Kotthaus, Jochem (2013): Diskriminierung im vorschulischen und schulischen Bereich. Eine sozial- und erziehungswissenschaftliche Bestandsaufnahme.

Antidiskriminierungsstelle des Bundes/Müller, Annekathrin (2015): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligung.

Antidiskriminierungsstelle des Bundes/Beigang, Steffen; Fetz, Karolina; Kalkum, Dorina & Magdalena Otto (2017): Diskriminierungserfahrungen in Deutschland. Ergebnisse einer Repräsentativ- und Betroffenenbefragung.

Antidiskriminierungsstelle des Bundes/Brussig, Martin; Frings, Dorothee & Johannes Kirsch, (2019): Diskriminierungsrisiken in der öffentlichen Arbeitsvermittlung.

Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020): Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage.

Arndt, Susan (2017): Rassismus. Eine viel zu lange Geschichte. In: Fereidooni, Karim; El, Meral (Hg.): Rassismuskritik und Widerstandsformen. Springer Verlag, Wiesbaden, S. 29-45.

Auspurg Katrin; Hinz Thomas & Laura Schmid (2016): Contexts and conditions of ethnic discrimination. Evidence from a field experiment in a German housing market. In: Journal of Housing Economics 35/2017. S. 26-36.

Auspurg, Katrin; Schneck, Andreas & Thomas Hinz (2018): Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets. In: Journal of Ethnic and Migration Studies, Jg. 45, Heft 1, S. 1–20. https://doi.org/10.1080/1369183X.2018.1489223 (Zugriff: 10.09.2019)

Bayrischer Rundfunk & Spiegel Online (2017): Hanna & Ismail. Abrufbar unter: https://interaktiv.br.de/hanna-und-ismail/index.html (letzter Abruf: 03.03.2022).

Bongner, Alexander & Wolfgang Menzel (2002): Das theoriegenerierende Experteninterview. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.

Bundeszentrale für politische Bildung/Koller, Christian (2015): Was ist eigentlich Rassismus? Dossier Rechtsextremismus. https://www.bpb.de/themen/rechtsextremismus/dossier-rechtsextremismus/213678/was-ist-eigentlich-rassismus/ (zuletzt abgerufen: 02.02.2022)

Bundeszentrale für politische Bildung/Auma, Maureen Maisha (2017): Rassismus. Dossier Migration. https://www.bpb.de/themen/migration-integration/dossier-migration/223738/rassismus/?p=0 (zuletzt abgerufen: 02.02.2022)

Bundeszentrale für politische Bildung/Foroutan, Naika (2020): Rassismus in der postmigrantischen Gesellschaft. https://www.bpb.de/apuz/antirassismus-2020/316760/rassismus-in-der-postmigrantischen-gesellschaft (zuletzt abgerufen: 02.02.2022)

Çiçek, Arzu; Heinemann, Alisha & Paul Mecheril (2014): Warum Rede, die direkt oder indirekt rassistische Unterscheidungen aufruft, verletzend kann. In: Sprache – Macht – Rassismus, S. 303-326.

Clark, William A.V. & Anita I. Drever (2001): Wohnsituation von Ausländern: trotz Verbesserung immer noch großer Abstand zu deutschen Haushalten. In: DIW Berlin, German Institute of Economic Research, 68 (30) S. 469-471.

Fair international: Diskriminierung Wohnungsbereich. https://www.fair-int.de/themen/diskriminierung-wohnungsbereich/ (zuletzt aufgerufen: 24.02.2022)

Fair Mieten Fair Wohnen (2021): Rechtssprechung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG). Abrufbar unter: https://fairmieten-fairwohnen.de/rechtsprechung/ (letzter Abruf: 03.03.2022).

Fereidooni, Karim & Meral El (2017): Rassismuskritik und Widerstandsformen – Eine Einleitung. In: Fereidooni, Karim; El, Meral (Hg.): Rassismuskritik und Widerstandsformen. Springer Verlag, Wiesbaden, S. 15-25.

Fix, Michael, Galster, George C. & Raymond J. Struyk (1993). An overview of auditing for discrimination. In: Fix, Michael & Raymond J. Struyk (Hrsg.): Clear and convincing evidence. Measurement of discriminationin America(S. 1–68). Washington, DC: The Urban Institute Press.

Flick, Uwe (2012): Qualitative Sozialforschung. Rowohlt Taschenbuchverlag; Hamburg

Foroutan, Naika, Hamann, Ulrike; El-Kayed, Nihad & Susanna Jorek (2017): Welchen Zugang haben Geflüchtete zum Wohnungsmarkt? Berliner Institut für empirische Integrations- und Migrationsforschung.

Funk Reporter (2020): Großes Experiment: So ungerecht haten Wohnungen vergeben. Video vom 25.11.2020, abrufbar unter https://www.youtube.com/watch?v=WGSJNmeGyvo (letzter Abruf: 07.02.2022).

Gomolla, Mechtild (2017): Direkte und indirekte, institutionelle und strukturelle Diskriminierung. In: Scherr, A. et al.: Handbuch Diskriminierung. Springer Verlag. Wiesbaden. S. 1-23.

Günther, Florian; Hanhörster, Heike; Hans, Nils & Jan Polívka (2019): Die Produktion von Ankunftsquartieren. Zur Rolle des Wohnungsbestands und seiner Dynamiken für die sozialräumliche Segregation.

Hamburger Mieterverein: Statistiken zum Wohnen in Hamburg. https://www.mieterverein-hamburg.de/de/aktuelles/statistiken-wohnen-hamburg/index.html (zuletzt abgerufen: 18.02.2022).

Hanhörster, Heike & Isabell Ramos Lobato (2021): Migrants' Access to the Rental Housing Market in Germany: Housing Providers and Allocation Policies. In: Urban Planning, 6 (2), S. 7-18.

Hanhörster, Heike; Droste, Christiane; Ramos Lobato, Isabel; Diesenreiter, Carina & Simon Liebig (2020a): Wohnraumversorgung und sozialräumliche Integration von Migrantinnen und Migranten. Belegungspolitiken institutioneller Wohnungsanbieter. In: vhw Schriften 16.

Hanhörster, Heike; Ramos Lobato, Isabel; Droste, Christiane; Diesenreiter Carina & Anna Becker (2020b): Faire Wohnraumversorgung und "gesunde Mischung"? In: Forum Wohnen und STadtentwicklung. S. 97-102.

Häußermann, Hartmut & Siebel, Walter (2001): Integration und Segregation – Überlegungen zu einer alten Debatte. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, 40 (1), S. 68-79.

Helbig, Marcel & Stefanie Jähnen (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. In: WZB Discussion Paper, 2018-001, Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung, Berlin.

Heinemann Alisha M.B. & Paul Mecheril (2014): Institutioneller Rassismus als Analyseperspektive. Zwei Argumente. In: Heinrich Böll Stiftung (Hrsg.): Schriften zur Demokratie. Band 42: Ideologien der Ungleichwertigkeit. S. 45-56.

Hinz, Thomas & Katrin Auspurg (2016): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. In: Scherr et al. (Hrsg.): Handbuch Diskriminierung. Springer Verlag. Wiesbaden. S. 1-20.

Holm, Andrej; Lebhuhn, Henrik; Junker, Stephan & Kevin Neitzel (2018): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Nr. 63.

Holm, Andrej; Regnault, Valentin; Sprengholz, Maximilian & Meret Stephan (2021): Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung n deutschen Großstädten. In: Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.): Working Paper Forschungsförderung, Nr. 222.

Horr, Andreas; Hunkler, Christian & Clemens Kroneberg (2018): Ethnic Discrimination in the German Housing Market. In: Zeitschrift für Soziologie, 47 (2), S. 134-146.

King, A. Thomas & Peter Mieszkowski (1973): Racial Dicrimination, Segregation and the Price of Housing. In: Journal of Political Economy, 81 (3), 590-606.

Korver-Glenn, Elizabeth (2019): Compunding Inequalities: How Racial Stereotypes and Discrimination Accumulate across the Stages of Housing Exchange. In: American Sociological Review, 83 (4), S. 627-656.

Kurtenbach, Sebastian (2017): Leben in herausfordernden Wohngebieten. Das Beispiel Köln-Chorweiler. Springer Verlag. Wiesbaden.

Massey, Douglas S. (2005): Racial Discrimination in Housing: A Moving Target. In: Social Problems, 52 (2), S. 148-151.

Massey, Douglas S. & Garvey Lundy (2001): Use of Black English and Racial Discrimination in Urban Housing Markets. New Methods and Findings. In: Urban Affairs Review , 36 (4), S. 452-469.

Mattissek, Annika; Paffenbach, Camella & Paul Reuber (2013): Methoden der empirischen Humangeographie. Westermann, Braunschweig.

Mayring, Phillip (2016): Einführung in die qualitative Sozialforschung. Beltz Verlag, Weinheim.

Messerschmidt, Astrid (2010): Distanzierungsmuster. Vier Praktiken im Umgang mit Rassismus. In: Broden, Anne; Mecheril, Paul (Hg.): Rassismus bildet. Bildungswissenschaftliche Beiträge zur Normalisierung und Subjektivierung in der Migrationsgesellschaft. transcript Verlag, Bielefeld, S. 41-57.

Münch, Sybille (2010): Integration durch Wohnungspolitik? Zum Umgang mit ethnischer Segregation im europäischen Vergleich. Springer Verlag. Wiesbaden.

Münch, Sybille (2014): Das „Mantra der Mischung“: Die Problematisierung von ethnischer Segregation in Deutschland und den Niederlanden. In: Gans, Paul (Hrsg.): Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration. Verlag der ARL – Akademie für Raumforschung und Landeplanung. Hannover. S. 327-343.

Neue deutsche Medienmacher*innen (2022): NdM-Glossar Wörterverzeichnis der Neuen deutschen Medianmacher*innen mit Formulierungshilfen, Erläuterungen und alternativen Begriffen für die Berichterstattung in der Einwanderungsgesellschaft. Abrufbar unter: https://glossar.neuemedienmacher.de (zuletzt abgerufen: 07.02.2022).

Pager, Devah & Hana Shephert (2008): The Sociology of Discrimination: Racial Discrimination in Employment, Housing, Credit, and Consumer Markets. In: Annual Review of Sociology, 34, S. 181-209.

Planerladen e.V. (Hrsg.) (2007): Ungleichbehandlung von Migranten auf dem Wohnungsmarkt. Ergebnisse eines „Pair Ethnic Testing“ bei Internet-Immobilien-Börsen.

Planerladen e.V. (2009): Ungleichbehandlung von Migranten auf dem Wohnungsmarkt. Ergebnisse eines telefonischen „Paired Ethnic Testing“ bei regionalen Immobilienanzeigen.

Sauer, Martina (2007). Perspektiven des Zusammenlebens: die Integration türkischstämmiger Migrantinnen und Migranten in Nordrhein-Westfalen; Ergebnisse der achten Mehrthemenbefragung. Essen: Stiftung Zentrum für Türkeistudien und Integrationsforschung Institut an der Universität Duisburg-Essen.

Sawert, Tim (2019): Understanding the mechanisms of ethnic discrimination: a field experiment on discrimination against Turks, Syrians and Americans in the Berlin shared housing market. In: Journal of Ethnic and Migration Studies, 46 (19), S. 3937-3954.

Schmid, Laura Elisabeth (2015): Ethnische Diskriminierung bei der Wohnungssuche. Feldexperimente in sechs deutschen Großstädten. Dissertation an der Universität Konztanz.

Stadt Berlin (2011): Berlin – wohnenswerte Stadt. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin.

Stern (2021): So wird auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert. Artikel vom 27.02.2021, abrufbar unter: https://www.stern.de/wirtschaft/immobilien/so-wird-auf-dem-wohnungsmarkt-diskriminiert-30396650.html (zuletzt abgerufen: 07.02.2022).

Taz (2020): Diskriminierung bei der Wohnungssuche. Alles Zufall, oder was? Artikel vom 23.01.2020, abrufbar unter: https://taz.de/Diskriminierung-bei-der-Wohnungssuche/!5655911/ (zuletzt abgerufen: 07.02.2022).

Veit, Susanne (2020): Feldexperimentelle Forschung zu ethnischer Diskriminierung auf dem Arbeitsmarkt: „Alle sind gleich, aber manche sind gleicher“. In: Ringeisen T., Genkova P., Leong F. (Hrsg.): Handbuch Stress und Kultur. Springer, Wiesbaden.

Witzel, Andreas (2000): Das problemzentrierte Interview. In: Forum: Qualitative Sozialforschung, 1 (1), 1-5.

Witzel, Andreas (1985): Das problemzentrierte Interview. In: Füttemann, G. (Hg.): Qualitative Sozialforschung in der Psychologie: Grundfragen, Verfahrensweisen, Anwendungsfragen. Belts Verlag, Weinheim.

Yinger, John (1986): Measuring Racial Discrimination with Fair Housing Audits: Caught in the Act. In: The American Economic Review, 76 (5), S. 881-193

8. Quellenverzeichnis

Rheinische Immobilienbörse e.V. (2021): Kölner Mietspiegel Februar 2021.

Deutscher Bundestag (2021): Kleine Anfrage 19/31518. Abrufbar unter: https://dserver.bundestag.de/btd/19/315/1931518.pdf (zuletzt abgerufen: 01.03.2022).

Landtag Nordrhein-Westfalen (2017): Antwort der Landesregierung auf die Kleine Anfrage 5786 vom 28. März 2017 des Abgeordneten Daniel Schwerd. Abrufbar unter: https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMD16-14970.pdf (zuletzt abgerufen: 03.03.2022).

SPD, Die Grünen, FDP (2021): Koalitionsvertrag. Abrufbar unter: https://www.bundesregierung.de/breg-de/service/gesetzesvorhaben/koalitionsvertrag-2021-1990800 (zuletzt abgerufen: 23.02.2022).

Stadt Köln (2019a): Wohnen in Köln. Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2019. Ausblick 2020. Abrufbar unter: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf56/56_wohnen_in_köln_2019_bfrei.pdf (zuletzt abgerufen: 07.02.2022).

Stadt Köln (2019b): Bevölkerung und Haushalte. Statistisches Jahrbuch 2018, 95. Jahrgang. S. 21-74. In: Kölner statistische Nachrichten – 1/2019. Abrufbar unter: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/kapitel_1_bevölkerung_und_haushalte_2018.pdf (zuletzt abgerufen: 06.12.2021).

Stadt Köln (2020a): Statistische Nachrichten 11/2020. Mietbelastung in Köln. Über die Entwicklung der Mietbelastung auf dem Kölner Wohnungsmarkt. Abrufbar unter: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-bauen-und-wohnen/mietbelastung_in_köln_ksn_11_2020.pdf (zuletzt abgerufen: 07.02.2022).

Stadt Köln (2020b): Kölner statistische Nachrichten 1/2020. Statistisches Jahrbuch Köln 2019. 96. Jahrgang. Abrufbar unter: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-jahrbuch/15_statistisches_jahrbuch_2019_bfrei.pdf (zuletzt abgerufen: 23.2.2022).

Stadt Köln (2020c): 1. Kölner Lebenslagenbericht 2020. Abrufbar unter: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/V-3/koelner_lebenslagenbericht2020_bfrei_.pdf (zuletzt abgerufen: 03.03.2022).

Stadt Köln (2021): Kölner statistische Nachrichten 4/2021. Ergebnisse einer Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt in Köln. Abrufbar unter: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-bauen-und-wohnen/ergebnisse_einer_expertenbefragung_zum_wohnungsmarkt_k%C3%B6lnn.pdf (zuletzt abgerufen: 16.02.2022).

Stadt Köln (2022): Zehn gute Gründe für Köln. Abrufbar unter: https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/zehn-gute-gruende-fuer-koeln#ziel_0_23 (zuletzt abgerufen: 11.02.2022).

Stadtrevue (2013): Bürogebäude zu Wohnungen. Artikel vom 13.07.2013, abrufbar unter: https://www.stadtrevue.de/archiv/artikelarchiv/3238-buerogebaeude-zu-wohnungen/ (zuletzt abgerufen: 28.02.2022).