

## Wohnen als Teil der Integrationspolitik in Wiesbaden

### 1. Vorbemerkung:

\* Es geht um ein Schnittstellen-Thema: Was kann Wohnungspolitik beitragen zur Migrations- bzw. Integrationspolitik? Damit müssen zwei ganz unterschiedliche gesellschaftliche und politische Handlungsfelder auf einander bezogen werden. Auch die Unterschiede der nationalen Bezugssysteme aus gesetzlichen Regelungen, administrativen Abläufen, Zuständigkeiten etc. müssen beachtet werden.

\* Das ist in der Kürze des Zeitrahmens nicht ganz einfach. Deshalb folgt dieser Beitrag den 3 Leitfragen, die vom Veranstalter mit der Einladung gestellt wurden. Damit gelingt am leichtesten eine klar gegliederte und konzentrierte Darstellung, die dann auch genug Diskussionsstoff liefert.

\* Das Frageschema wird nur am Anfang durch ein auf das Thema bezogenes Kurz-Profil der Stadt Wiesbaden und am Ende durch ein Fazit ergänzt.

### 2. Profil der Landeshauptstadt Wiesbaden:

\* Wiesbaden ist eine **mittlere Großstadt mit ca. 270.000 Einwohnern** in der wirtschaftliche starken und für Zuwanderung entsprechend attraktiven Rhein-Main-Region.

\* Die regional attraktive Wohnstadt ist für Miet- wie für Eigentums-Haushalte ein „**teures Pflaster**“, die Tendenz vor allem jüngerer Familien-Haushalte, die Stadt in Richtung Umland zu verlassen, hält an.

\* Im Vergleich mit den anderen Großstädten der polyzentrischen Region fällt Wiesbaden durch seine besonders **ausgeprägte soziale Polarisierung** auf: Hohe Wertschöpfung, Einkommen, Kaufkraft etc. auf der einen, hohe Arbeitslosigkeit und Abhängigkeit von staatlichen Transfers auf der anderen Seite. Z.Z. beziehen 10-12% aller Haushalte Arbeitslosengeld II, d.h. Leistungen nach den von der Hartz-IV-Reform gesetzten Standards, damit wird auch ihre Wohnsituation auf dieser Basis reguliert. Kriterien für die Angemessenheit von Wohnkosten sind nicht bundeseinheitlich definiert und fallen damit in die kommunalpolitische Verantwortung. Das betrifft in besonderem Maße Migranten - Haushalte.

\* Der aufenthaltsrechtliche Status der Migranten hat sich durch die Auswirkungen des neuen Ausländerrechts, durch Einbürgerungen etc. so differenziert, dass diese Bevölkerungsgruppe statistisch nicht mehr einfach – etwa wie früher mit dem Merkmal „Ausländer/in“ zu überblicken wäre. In Wiesbaden wurde ein sog. **Integrations-Monitoring** entwickelt, das auf einem komplexen statistischen Modell zur Abbildung **aller Gruppen mit Migrations-Hintergrund** basiert.

Daraus die wichtigsten Eckdaten:

- **Ausländeranteil:** 17,5 % (ca. 47.000 EW)
- darunter aus **Nicht EU-Staaten:** 11,3 % (ca. 30.000 EW)
- Anteil der **Türken** als stärkster Nationalitätengruppe an allen Ausländern: 24 % (ca. 11.000 EW)
- **Einwohner/innen mit Migrations - Hintergrund:** 29 % (ca. 78.000 EW)
- jährliche **Einbürgerungen:** ca. 1000 EW  
(siehe Monitoring - Bericht 2004 in der Anlage)

\* Von besonderem aktuellen Interesse sind die **demographische Perspektiven der Stadt**. Auch wenn Wiesbaden auf absehbare Zeit nicht zu den schrumpfenden Städten Deutschland gehören wird, sind auch mit Blick auf die MigrantInnenbevölkerung spürbare Umschichtungen zu erwarten: Der Anteil der Bevölkerung mit Migrations - Hintergrund wird vor allem unter den jüngeren, d.h. unter 30 -Jährigen bis 2020 auf über 40 % anwachsen. Auch innerhalb der für die Wohnungswirtschaft wichtigen Altersgruppe der Haushaltsgründer/innen bzw. -erweiterer/innen zwischen 30 und 45 Jahren, die insgesamt leicht zurückgeht, steigt der Anteil mit Migration- Hintergrund auf über ein Drittel. MigrantInnen - Haushalte werden in naher Zukunft zu einer Hauptzielgruppe der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, sei es als Mieter oder als Eigentümer.

\* Die **Lage auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt** stellt sich auf der Angebotsseite wie folgt dar:

- **Wohnungsbestand:** ca. 135.000 Einheiten
- darunter **Mietwohnungen:** ca. 90.000
- **öffentlich geförderte Wohnungen** mit sozialen Bindungen: ca. 11.000
- Durchschnittliche **Neuvermietungsmiete:** 8,- €/qm Bruttokalt
- **Mietobergrenze für ALG II-Bezieher:** 7,40 €/qm Bruttokalt
- nur ca. 20 % des **inserierten Angebots** (Zeitung/ Internet) liegt unterhalb der 7,-€-Marke und kann als preiswert eingestuft werden.

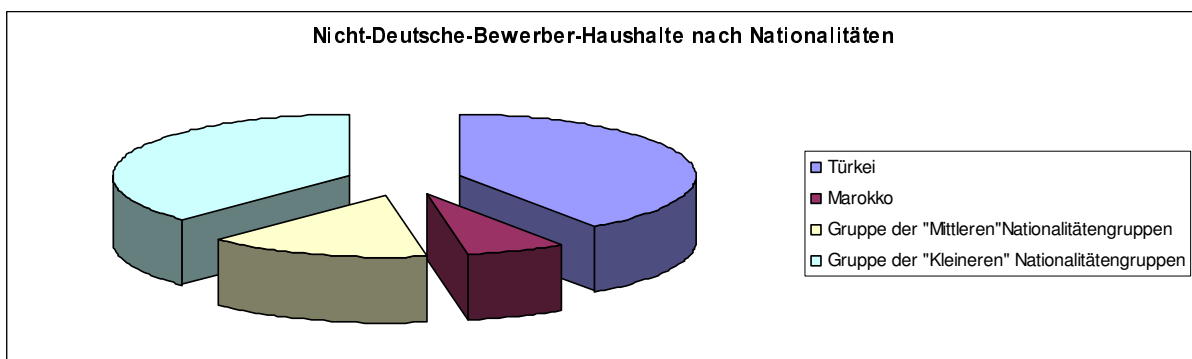
Das **preiswerte bzw. sozial geschützte Segment** ist nicht nur im privaten Sektor durch Modernisierungen, Abriss/ Neubau etc. stark abgebaut worden, es schrumpft auch im öffentlich geförderten und regulierten Sektor in allen deutschen Großstädten dramatisch. Grund dafür ist das **Auslaufen der Bindungen** nach Rückzahlung der öffentlichen Kredite. Der Bestand hat sich in den letzten 15 Jahren mehr als halbiert, damals gab es in Wiesbaden noch ca. 25.000 derartige Wohnungen! Hinzu kommt der allgemeine **Trend zur Privatisierung öffentlicher Bestände**, der in Wiesbaden noch keine dramatischen Auswirkungen hatte, Veränderungen in dieser Richtung sind aber absehbar.

### 3. Wie wohnen MigrantInnen-Haushalte in Wiesbaden ?

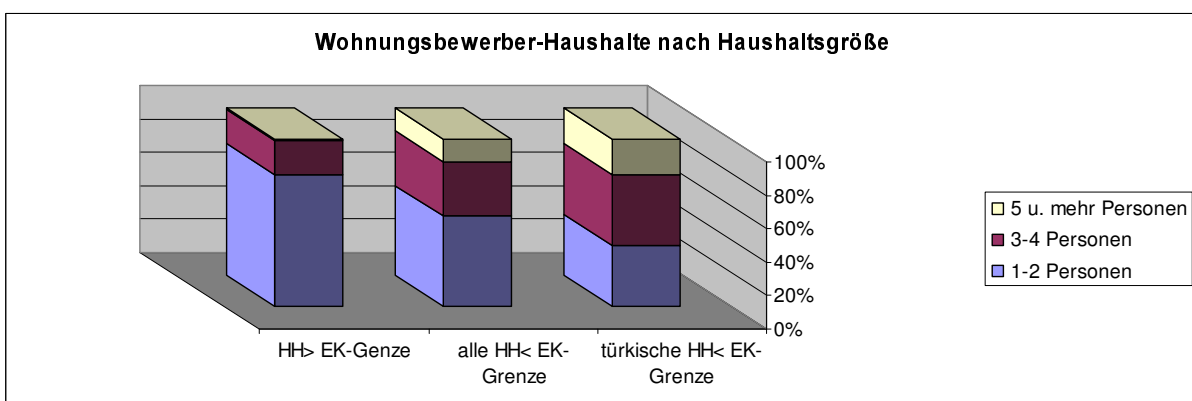
\* Es gibt keine pauschale Antwort, mit jeder Generation nimmt auch die **Differenzierung der Wohnverhältnisse** zu: Die meisten wohnen zur Miete und familienorientiert im preiswerteren Segment, es gibt aber auch ein wachsendes Interesse an Eigentumsbildung. Personen mit Migrations - Hintergrund treten auch verstärkt in der Rolle der Investoren und Eigentümer von Mietobjekten in den hauptsächlich von MigrantInnen - Haushalten bewohnten Quartieren in Erscheinung.

\* Die **Datenlage erlaubt keine präzise Abbildung der Wohnverhältnisse**, aber gesicherte qualitative Aussagen sind auf Grund systematischer Beobachtung möglich:

- die **Angebotsseite des Wohnungsmarktes** ist der bestimmende Faktor für die Wohnstandorte und die Wohnqualitäten der Migranten - Haushalte, d.h. die eigenen Präferenzen treten demgegenüber zurück.
- **begrenzte Mietzahlungsfähigkeit** und soziale Diskriminierung wirken als Filter,
- **Familienorientierung** und spezifisches Haushaltsbildungsverhalten führen zu Überbelegungen und eine großen Nachfrage nach bezahlbaren 3-4 Zimmer-Wohnungen, die schwer zu finden sind,
- dieses Bedarfsprofil ist an der **Struktur der Warteschlange beim Wohnungsamt** ablesbar: 37 % aller registrierten 3500 Bewerbungen entfallen auf Migranten-Haushalte , dieser Anteil ist mehr als doppelt so hoch wie der Migranten an allen Wiesbadener Haushalten.
- die **Gruppe der kleinen Nationalitäten (Asien, Afrika)** ist dabei besonders stark überrepräsentiert, weil diese Gruppen kaum über eigene leistungsfähige soziale Netzwerke verfügen und somit doppelt benachteiligt sind.



- die **Nachfrage nach größeren Wohnungen** spiegelt die jeweilige Haushaltssituation; das wird deutlich am Vergleich der türkischen Bewerbungen mit denen aller im Sinne der Einkommensgrenze berechtigten und nicht berechtigten Haushalten, die bei der Wohnungsvermittlungsstelle des Wohnungsamtes registriert sind.



\* **Typische Migranten - Wohngebiete** haben sich durch Filter- und Konzentrationsprozesse der letzten 3 Jahrzehnte herausgebildet und als relativ stabile sozial-räumliche Zonen stabilisiert: ältere durch längere De - Investition geprägte innenstadtnahe Wohngebiete oft mit starker Verkehrsbelastung und hoher Dichte mit Ausländerquoten um 40 % aller Einwohner/ innen, und Großsiedlungen des

ehemaligen sozialen Wohnungsbaus aus den 60er bis 90 Jahren mit Ausländer - Quoten um die 20% aller Einwohner/ innen.

\* Die Dynamik verläuft aber nicht nur in eine Richtung: So ist der **Segregationsindex**, also das Maß der ethnischen Konzentration, in den letzten 10 Jahren von ca. 30 Punkten auf ca. 27 Punkte gesunken. Zugleich steigt der Segregationsdruck für alle sozial benachteiligten und armen Bevölkerungsgruppen. Diese räumliche Konzentration der ärmeren Bevölkerung hat eine deutlich ethnische Komponente, weil Migranten/ innen am stärksten von Arbeitslosigkeit betroffen sind. Andererseits ist ihr sozialer Zusammenhalt fester und damit die Fähigkeit zur Selbsthilfe in kleinen meist familiären Netzen.

\* Die vor allem durch eine Studie des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft in Deutschland angelegte heftige Diskussion über sog. „**Überforderte Nachbarschaften**“ hat zu Bewertung der ethnische Quartiere oder Häuser und zur Bearbeitung ihrer Folgen nicht zu eindeutigen, sondern sehr ambivalenten Ergebnissen geführt. Feststeht, dass sich die räumlichen Konzentrationen auf absehbare Zeit nicht auflösen lassen und dass es nicht weiterführt, diese Teile der Stadt negativ zu etikettieren und damit ihre Bewohner/ innen durch eine meist übertrieben negative Außenwahrnehmung zusätzlich zu diskriminieren.

\* **Vielmehr kommt es sehr auf den Maßstab der Konzentration an** (Stadtteil, Quartier, Hausgemeinschaft) und darauf, dass die Begleiterscheinungen bzw. Folgen dieser ethnischen Konzentration erst vor dem Hintergrund materieller und kultureller Armut problematisch werden und bearbeitet werden müssen. Hier können nur die Akteure von öffentlicher und privater Seite – vor allem unter Mitwirkung der Wohnungswirtschaft – gemeinsam etwas erreichen. Dabei sind alle Ressourcen und Aspekte der Lebensqualität von Interesse. Das ist die Grundphilosophie des Bund-Länder-Programms zur „Sozialen Stadt“, das aus dieser Debatte hervorgegangen ist.

\* Die **Vermittlung von Bildungschancen steht an erster Stelle**, um zu verhindern, dass ethnisierte Armutsquartiere zur biographischen Falle für ihre Bewohner/ innen werden und besonders für alle, die dort aufwachsen müssen. Hier stellt sich aber ein weiteres Problem: Aufsteiger/ innen mit Migrationshintergrund neigen dazu, solche Wohngebiete zu verlassen oder zu meiden. Dabei wären sie gerade dort als soziale Motoren, Vorbilder, Quartierselite etc. enorm wichtig. Deshalb werden die sozial aufstrebenden Migranten/ innen zu einer wichtigen kommunalpolitischen Zielgruppe.

\* Zudem liegt es auch sehr im Interesse der Wohnungswirtschaft, den Aufsteigern/ innen mit Migrations - Hintergrund angemessene Angebote zu machen, da sie schon aus den genannten demographischen Gründen angesichts einer insgesamt schrumpfenden Nachfrage zur **Schlüsselgruppe auf den Miet- wie dem Eigentumsmarkt** werden. Das gilt umso mehr, als bundesweit den bisherigen Privatisierungen im Umfang von ca. 600.000 WE in den nächsten Jahren noch weit umfangreichere – Prognosen sprechen von bis zu 1 Mio. WE - folgen werden. Die damit verbundenen Renditeerwartungen werden sich nur durch weitere Verkäufe sowie Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen realisieren lassen.

#### 4. Gibt es eine städtische Wohnungspolitik? Welche Rolle spielen die Migranten und wie passt das zum Intergrationskonzept?

\* Die Wiesbadener Situation ist durch eine Reihe **besonderer Traditionen** gekennzeichnet, die bei der Vielfalt kommunaler Verhältnisse in Deutschland nur zum Teil verallgemeinerungsfähig sind. D.h. die bereits angesprochenen überlokalen bzw. überregionalen Trends überlagern sich mit örtlichen Besonderheiten:

- eine relativ **hohe Stabilität und Kontinuität** in den personellen und organisatorischen Strukturen auf Seiten der Kommune wie der Wohnungswirtschaft. Dazu gehört auch die bisher feste Zuordnung des Themas Wohnen zum Sozialressort.
- ein **gutes und konstruktives Verhältnis zwischen Sozialdezernat und den Wohnungsgesellschaften**.
- eine bisher nur **sehr maßvolle Privatisierung** von Beständen und eine anhaltende Dominanz kommunal- oder staatsverbundener Unternehmen.
- Diese Ausgangslage ist aktuell in Frage gestellt und bereits jetzt haben sich die unternehmenspolitischen Prioritäten der Gesellschaften von der Sozial- zur Marktorientierung verschoben, d.h. im Vordergrund stehen **Portfolio-Optimierung und Rendite-Steigerung**, dementsprechend werden die sog. schlechten Mieter-Risiken vermieden und soziale Bindungen, die den potentiellen Unternehmenswert mindern, abgebaut.

\* Vor diesem Hintergrund ist im Sommer dieses Jahres auf der Grundlage des erst ca. 3 Jahre alten Wohnraumfördergesetzes ein sog. **kommunales Wohnraumversorgungskonzept** im Stadtparlament verabschiedet worden. Darin sind strategische Ziele und konkrete Maßnahmen der kommunalen Wohnungspolitik für die nächsten 5 Jahre enthalten. Wesentlich ist aber vor allem der politische Konsens zur Notwendigkeit einer kommunalen Engagements auf dem Wohnungssektor im Sinne der marktergänzenden Daseinsvorsorge. Dabei geht es um soziale, ökologische, städtebauliche und ökonomische Ziele zugleich. (*siehe Auszug in der Anlage*)

\* Die **sozialen Schutzfunktionen dieser Wohnungspolitik** beziehen selbstverständlich die Migranten-Haushalte mit ein, insbesondere mit den Schwerpunkten:

- **Erhalt von sozialen Bindungen**,
- **Absicherung der Wohnkosten** im Rahmen des ALG II
- **Belegungsvereinbarungen** mit den Wohnungsunternehmen,
- Baulandmobilisierung für gezielten vor allem auch **familienorientierten Neubau im Miet- und Eigentumsbereich** für untere und mittlere Einkommensgruppen,
- **Vermeidung von Wohnungsverlusten** und Ausschluss von Sonderwohnformen/ "Schlichtwohnungen" für Obdachlose.

\* Damit verzahnt und inhaltlich deckungsgleich sind die im 2004 beschlossenen **Integrationskonzept der LH Wiesbaden** enthaltenen Ziele und Vorgaben für den Schwerpunktbereich „Wohnen und Zusammenleben im Stadtteil“ .

\* Leitmotiv dieses Kapitels im Integrationskonzept ist: **„Keine spezielle Wohnungspolitik für Migranten - Haushalte!“**. Diskriminierungsausgleich ist eine Funktion des öffentlichen Sektors, die für alle sozialen Gruppen mit Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt gelten muss. Dazu gehört die Chancengleichheit der Migranten – Haushalte, nicht ihre positive Diskriminierung. Die beste

Wohnungspolitik für Migranten/innen ist eine umfassend auf sozial-integrative Wirkungen angelegte, d.h. allen Ausgrenzungsrisiken entgegenwirkende Wohnungspolitik. (siehe Auszug in der Anlage)

## 5. Welche Hilfen und Maßnahmen gibt es konkret?

\* Speziell an Migranten –Haushalte adressierte Hilfen und Maßnahme gibt es nicht - abgesehen von Übersetzungshilfen oder Unterstützungen/ Beratungen im Einzelfall durch den Ausländerbeirat oder die im „Einwohner- und Integrationsamt“ angesiedelten Sozialdienste.

\* Eine Reihe von allgemeinen Leistungen und Diensten des öffentlichen Wohnungs- oder Sozialwesens haben für Migranten/innen eine besondere Bedeutung bzw. umgekehrt werden deren Zielgruppen von Migranten/innen dominiert, zu nennen sind:

- durch **öffentliche Förderung sozial gebundene Wohnungen** mit Mietpreis und Belegungsbindungen + vergleichbare Wohnungen im Zugriff stadtnaher bzw. ehemals gemeinnütziger Gesellschaften,
- die **staatliche Eigentumsförderung für sog. „Schwellenhaushalte“** wird ganz überwiegend von Migranten- Haushalten in Anspruch genommen.
- sonstige **Förderprogramme zur Modernisierung von Bestandswohnungen und zur Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse von Behinderten** etc.
- **Geld-Transfers mit direktem Wohnkostenbezug:** ALG II, staatliches Wohngeld. (siehe das *Übersichts-Schema zum Geldfluss im Auszug aus dem Wohnraumversorgungskonzept*)

\* Hinzukommen außerdem noch sonstige gesetzliche Regelungen, die erheblichen Einfluss haben auf die Gestaltung von Wohnverhältnissen im Allgemeinen und besonders die der Migranten –Haushalte. Zu nennen sind:

- in erster Linie das **allgemeine Mietrecht**,
- aber auch das **Steuerrecht mit der Eigenheimzulage** (die voraussichtlich von der neuen Bundesregierung abgeschafft oder stark reduziert wird).

\* Wachsende Bedeutung für die Stabilisierung von typischen Wohngebieten der Bevölkerungsgruppen mit Migrations- Hintergrund und deren Integrationsfähigkeit kommt dem **Programm „Soziale Stadt“** zu. Dieses zu je einem Drittel von Bund-, Ländern und Kommunen finanzierte Programm ist in der Städtebauförderung verankert und zielt auf den koordinierten Einsatz von Fördermitteln anderer Ressorts für die Wiederbelebung von Stadtteilen, die durch Abstieg und Ausgrenzung bedroht sind. Die Anforderungen an die Projektarchitektur vor Ort konzentrieren sich auf:

- integrierte Handlungsprogramme, die alle für die Lebensqualität und Lebensfähigkeit eines Gebiets relevanten Handlungs- bzw. Politikfelder einbezieht: Wohnen, Städtebau, Gewerbe, Beschäftigung, Ökologie, Schule, Kultur und soziale Infrastruktur...
- Partizipation und Aktivierung der Bevölkerung, der wichtigen lokalen Akteure und der Öffentlichkeit
- Mobilisierung auch von nicht staatlichen Ressourcen finanzieller und nicht-finanziellen Art.

## 6. Fazit

\* die zur Integration von Menschen mit Migrationshintergrund beste Wohnungspolitik betont nicht ihre Sonderstellung durch Formen der positiven Diskriminierung, sondern zielt darauf, alle soziale Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt bzw. bei den Zugangschancen zu einer angemessenen Wohnsituation auszugleichen. Sie hat damit eher den Charakter einer lokalen Sozialpolitik zur Bekämpfung von Armut bzw. Armutsfolgen und verhindert, dass Wohnung und Wohngebiet zum zusätzlichen sozialen Handicap für ihre Bewohner/innen und vor allem die nachwachsende Generation wird.

\* Das Thema: „Herausforderung an die europäischen Städte“ bezieht sich ja zunächst ganz konkret auf die aktuelle Lage in vielen Städte Europas, es kann aber auch programmatisch verstanden werden, wenn man den sehr nahe liegenden und angemessenen Bezug herstellt zum emphatischen Begriff der Europäischen Stadt oder und zur Zukunftsfähigkeit ihrer Tradition des sozialen Ausgleichs, der Offenheit für das Fremde und der kulturellen Dynamik zu neuen Lebensstilen.

C. Altschiller

LH Wiesbaden, Wohnungsamt

Tel.: 0611-312628

Fax: 0611-314946

E-Mail: [clemens.altschiller@gmx.de](mailto:clemens.altschiller@gmx.de)