

Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

Thomas Hinz und Katrin Auspurg

Inhalt

1	Einleitung	2
2	Ethnische Ungleichheiten auf dem Mietwohnungsmarkt in Deutschland	3
3	Theoretische Modelle der Diskriminierung	5
4	Empirische Ergebnisse zur ethnischen Diskriminierung im Wohnungsmarkt	8
5	Fazit	15
	Literatur	16

Zusammenfassung

Der ungleiche Zugang zum Mietwohnungsmarkt, die ungleiche Versorgung mit Wohnraum sowie die starke räumliche Segregation nach ethnischer Zugehörigkeit stehen im Mittelpunkt des Beitrags. Ethnische Ungleichheiten im Wohnungsmarkt sind vielfach dokumentiert und hängen ganz offensichtlich mit weiteren ethnischen Ungleichheiten, etwa im Arbeitsmarkt, zusammen. Genauer zu untersuchen ist, ob die ethnischen Ungleichheiten im Wohnungsmarkt durch Diskriminierungsprozesse zu erklären sind. Unterschieden werden nachfolgend die Diskriminierung beim Zugang zum Wohnungsmarkt, die Preisdiskriminierung und die Diskriminierung in Abhängigkeit von regionalen Merkmalen des Marktes (Segregation). In theoretischer Perspektive werden präferenzbasierte und statisti-

Der Beitrag entstand auf der Grundlage von langjährigen Forschungsarbeiten an der Universität Konstanz, an denen auch Andreas Schneck und Laura Schmid beteiligt waren. Die Deutsche Forschungsgemeinschaft hat zugrunde liegende Datenerhebungen gefördert (DFG Projekte Hi680/6-1 und Hi680/6-2).

T. Hinz (✉)
Universität Konstanz, Konstanz, Deutschland
E-Mail: thomas.hinz@uni-konstanz.de

K. Auspurg
Ludwig-Maximilians-Universität München, München, Deutschland

sche Diskriminierung behandelt. Weiterhin wird diskutiert, wie diese Formen der Diskriminierung mit residentieller Segregation zusammenhängen. Nach der Darstellung methodischer Probleme bei der Erfassung von Diskriminierung werden Ergebnisse aus Feldexperimenten vornehmlich in Nordamerika und Europa vorgestellt. Insgesamt zeigen sich belastbare Indizien für Diskriminierung. Während die Ergebnisse der Feldexperimente dafür sprechen, dass mit steigender Informationsmenge über die Bewerbenden die ethnische Diskriminierung in der Regel zurückgeht, sind die Zusammenhänge mit residentieller Segregation weitaus weniger eindeutig. Im Fazit wird für eine Erweiterung der Forschung auf Suchprozesse, soziale Netzwerke und institutionelle Akteure plädiert.

Schlüsselwörter

Statistische Diskriminierung • Präferenzbasierte Diskriminierung • Preisdiskriminierung • Residentielle Segregation • Feldexperiment

1 Einleitung

Für eine gelingende gesellschaftliche Integration von ethnischen Minderheiten erscheinen die Zugänglichkeit und langfristige Versorgung mit Wohnraum von elementarer Bedeutung. Wohnverhältnisse und Wohnorte prägen vielfältig und nachhaltig Lebenschancen – etwa im Hinblick auf Umweltbelastungen, Kontaktmöglichkeiten, Bildungschancen, Kriminalitätsrisiken, etc. (s. z. B. Friedrichs und Triemer 2008, Kap. 1; Galster 2014). So bestätigen zahlreiche Untersuchungen die sozialen Folgen ungünstiger Wohnbedingungen, allerdings oft ohne deren Entstehung in den Blick zu nehmen. Bei der Untersuchung von Ungleichheiten im Wohnungsmarkt steht oft die Überlegung einer sich selbst verstärkenden Kumulation von Benachteiligungen im Mittelpunkt:

„Poor mental and physical health, lower levels of educational attainment and lower income levels, together with many other dimensions of social exclusion, may have identifiable links with poor housing conditions“ (Harrison et al. 2005, S. 64).

Struktur und soziale Mischung von Wohnvierteln haben dabei auch unabhängig von den individuellen Merkmalen ihrer Bewohner eine eigenständige Wirkung auf deren Lebenschancen.¹

Allein schon deshalb ist es bei der Untersuchung der Sozialstruktur von modernen Gesellschaften unverzichtbar, mögliche Ursachen für die ungleiche Versorgung mit Wohnraum, also etwa Diskriminierungen beim Zugang zu Wohnraum, zu identifizieren. *Ethnische* Diskriminierung im Wohnungsmarkt, also die Ungleichbehandlung aufgrund von Zugehörigkeit zu einer ethnischen Minderheit, ist eine

¹Sogenannte Kontext- bzw. Nachbarschaftseffekte, s. dazu Buck (2001), für den Gesundheitsbereich Strohmeier und Alic (2006), für den Bildungsbereich Rumberger und Palardy (2005), für abweichende Verhaltensweisen Wilson (1987), für die Entstehung von Vorurteilen Farwick (2009).

mögliche Ursache und kann sehr unterschiedliche Formen annehmen. Man kann drei sich gegenseitig beeinflussende Arten der Ungleichbehandlung unterscheiden (Harrison 1995): *Exklusion* bedeutet, dass der Zugang zu Wohnraum für Angehörige ethnischer Minderheiten erschwert oder sogar blockiert ist. *Preisdiskriminierung* bedeutet, dass für gleiche Ausstattungsmerkmale und Wohnlagen den Angehörigen ethnischer Minderheiten höhere Mietzahlungen oder Immobilienpreise abverlangt bzw. für gleiche Preise schlechtere Objekte vermietet bzw. verkauft werden. Mit beiden Arten der Ungleichbehandlung ist die eingeschränkte Zugänglichkeit bestimmter Wohngegenden für Angehörige ethnischer Minderheiten verbunden. Die *räumliche Segregation* beschreibt die Konzentration von ethnischen Minderheiten auf einzelne Wohngegenden – und damit das „aggregierte“ Resultat von individuellen Entscheidungen von Marktbeteiligten. Falls die räumliche Segregation ihrerseits Marktbeteiligte zu Ungleichbehandlungen anregt, etwa durch das sog. *steering* („Lenken“ von Personen in bestimmte Viertel), kann man dies im erweiterten Sinn auch als Diskriminierung verstehen. Wohnmöglichkeiten für die Angehörigen ethnischer Minderheiten sind in diesem Fall nur in bestimmten Wohngegenden zugänglich oder bestimmte Wohnlagen für Angehörige ethnischer Minderheiten sind mit höheren Preisen verbunden. Räumliche Segregation kann sich aus der Preisdiskriminierung ergeben, weil letztere ethnische Minderheiten in preisgünstigere Viertel abdrängt (Harrison 1995; Chambers 1992). Eine verstärkte Konkurrenz ethnischer Minderheiten in preisgünstigeren Vierteln führt dort wiederum zu einem Ansteigen der Mietpreise.

Bei Untersuchungen des Wohnungsmarktes kann man im Allgemeinen den Mietmarkt und den Immobilienmarkt unterscheiden. Die nachfolgende Darstellung beschränkt sich auf den Mietwohnungsmarkt, weil Angehörige ethnischer Minderheiten dort, bedingt durch eine geringere Kapitalausstattung, häufiger als auf dem Immobilienmarkt als Nachfrager auftreten.

2 Ethnische Ungleichheiten auf dem Mietwohnungsmarkt in Deutschland

In Deutschland leben etwa 55 Prozent der Bevölkerung zur Miete, in städtischen Ballungsräumen ist dieser Anteil noch höher. Viele amtliche Statistiken zum Wohnungsmarkt können nicht nach einzelnen ethnischen Gruppen bzw. Migrationshintergrund unterscheiden, sondern nur nach Staatsangehörigkeit. Ausländische Haushalte verfügen im Durchschnitt über geringeren, vergleichsweise teuren und schlechteren Wohnraum als deutsche Haushalte. Dies ist seit Jahren auf Basis des Mikrozensus und des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) dokumentiert (z. B. Clark und Drever 2001; Drever und Clark 2002). Die Benachteiligung der ausländischen Wohnbevölkerung im Mietwohnungsmarkt korreliert dabei mit weiteren sozioökonomischen Merkmalen. So sind die Haushaltseinkommen bei der ausländischen Wohnbevölkerung geringer als in der deutschen Wohnbevölkerung, die Armutsquoten unterscheiden sich bekanntlich ebenfalls (z. B. Bremer und Gestring 2004; Friedrichs und Triemer 2008). Niedrigere Haushaltseinkommen und mögliche

Unsicherheiten über den langfristigen Verbleib in Deutschland lassen bei Angehörigen von ethnischen Minderheiten – aus der Sicht der Vermieter – auf eine geringere Attraktivität als Mieter schließen. Unterschiede der in Querschnittserhebungen festgestellten Mietpreise können jedoch mit unterschiedlich langen Mietdauern zusammenhängen (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2004). Studien zeigen, dass die vergleichsweise dichte Wohnraumbelegung bei der ausländischen Wohnbevölkerung² mit weiteren Abweichungen zur deutschen Wohnbevölkerung hinsichtlich der Haushaltsgröße, der Altersstruktur und der Konzentration auf städtische Ballungsräume zusammenhängt (Clark und Drever 2001; Drever und Clark 2002). Es verbleiben in Regressionsanalysen jedoch unerklärte Gruppenunterschiede, die eine darüber hinausgehende Diskriminierung anzeigen können (Teltemann et al. 2015). Ähnliches gilt für andere Aspekte der Wohnqualität, wie für die Beobachtung, dass ausländische und speziell türkische Haushalte häufiger in unsanierten Altbauten leben als deutsche (Janßen und Polat 2005, S. 76). Qualitätsunterschiede gibt es auch im Hinblick auf das weitere Wohnumfeld. So berichtete die Ausländerbeauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration „eine höhere Belastung mit Verkehrs-, Flug- und Industrielärm sowie Luftverunreinigungen“ (Beauftragte 2005, S. 116). Gut dokumentiert ist auch ein unterdurchschnittliches Infrastrukturangebot in den typischen Wohnvierteln von Migranten (Bremer und Gestring 2004). Die damit einhergehende geringere Zufriedenheit mit der Wohnsituation bei ausländischen Haushalten (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2004, S. 76 f.) spricht nicht dafür, dass die Unterschiede durch geringere Ansprüche verursacht sind.³

Trotz dieser vergleichsweise schlechten Ausstattung übersteigen die relativen und absoluten Mietbelastungen von ausländischen Haushalten diejenigen der deutschen Haushalte. Hatte im Jahr 2001 ein deutscher Haushalt im Mittel 27 Prozent seines Einkommens für die Miete ausgegeben und 5,53 Euro pro Quadratmeter bezahlt, sind es bei den ausländischen Haushalten 29 Prozent bzw. 5,87 Euro (Berechnungen auf Basis des SOEP, vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2004, S. 78; zu ähnlichen Befunden auf Basis des Mikrozensus: Beauftragte 2005). Diese Unterschiede sind nur teilweise durch ungleiche Wohnungsausstattung und -lage erklärbar. Sie werden daher als Ausdruck einer Preisdiskriminierung gewertet (Janßen und Polat 2005; Bulut 2006, S. 43).

Auch der Wohnungszugang erscheint auf den ersten Blick ungleich. Im Jahr 1995 nannten 36 Prozent der befragten Ausländer Schwierigkeiten bei der Wohnungssu-

²Im Jahr 2002 standen Deutschen im Mittel 51 m² oder 2,0 Zimmer pro Kopf zur Verfügung, bei Ausländerinnen und Ausländern waren es nur 33 m² bzw. 1,1 Zimmer. Speziell für türkische Haushalte wird eine Unterversorgung mit Wohnraum berichtet (Clark und Drever 2001).

³Gegen das Argument, dass ausländische Haushalte etwa aufgrund einer Rückkehrabsicht schlechtere Wohnbedingungen hinnehmen würden, sprechen ihre steigenden Eigentümerquoten und überdurchschnittlichen Mietbelastungen (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2004, S. 78). Befragungen finden generell eine mit der Aufenthaltsdauer steigende Angleichung der Wohnansprüche an diejenigen von Deutschen (Häußermann und Siebel 2000, S. 200; Will 2003, S. 14).

che. Darunter bestätigte wiederum ein Drittel den Grund „Vermieter lehnen Ausländer ab“ (Mehrländer et al. 1996, S. 263 f.). Als indirekte Anzeichen einer Exklusion aus dem *Mietmarkt* könnten überdies die in den letzten Jahren gestiegenen Eigentümerquoten unter Ausländern gewertet werden (Häußermann und Siebel 2001, S. 22). Schließlich sind auch für Deutschland ethnische Segregationen gut dokumentiert, wenngleich diese nicht so stark ausfallen wie in anderen europäischen und speziell US-amerikanischen Städten (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 2008; Will 2003; Özüekren und Van Kempen 1997; Friedrichs 2008, S. 389 f.; Friedrichs und Triemer 2008). Die Diskussion, ob Segregationen mehr Vor- oder Nachteile für die Betroffenen und deren Integrationschancen mit sich bringen, ist nicht entschieden. Einigkeit besteht aber darin, dass zumindest im Falle erzwungener Segregationen die negativen Folgen überwiegen (Häußermann und Siebel 2004, S. 181; Friedrichs 2008, S. 391). Die wissenschaftliche Forschung versuchte in den letzten Jahrzehnten gezielt zu klären, ob die dokumentierten Unterschiede im Wohnungsmarkt tatsächlich auf Diskriminierung der ethnischen Minderheiten beim Zugang oder bei der Mietzahlung zurückzuführen und welche Erklärungsmechanismen einer etwaigen Diskriminierung zu Grunde liegen.

3 Theoretische Modelle der Diskriminierung

Unter Diskriminierung wird hier die zielgerichtete, unterschiedliche Behandlung von Personen aufgrund von Merkmalen verstanden, die im jeweiligen Handlungskontext unbedeutend sein sollten (Council of Europe 1991, S. 34). Im Kontext des Wohnungsmarkts sind dies askriptive Merkmale wie das Geschlecht, die Sprache, Religion oder die Zugehörigkeit zu einer ethnischen Minderheit. In der Regel lassen sich zwei theoretische Argumentationsmuster ausmachen: *Erstens* eine Begründung über Präferenzen und Vorurteile; *zweitens* Modelle, welche Diskriminierung durch ökonomische Gewinnorientierung bedingt sehen.

Das Präferenzmodell geht auf Gary S. Beckers Dissertationsschrift „Economics of Discrimination“ zurück. Marktteilnehmer haben heterogene Präferenzen und sind zur Realisierung ihrer Vorlieben bereit, etwas zu bezahlen (direkt oder in Form von entgangenem Einkommen) (Becker 1971, S. 14). Das Modell besagt nichts über die möglichen Ursachen der Präferenzen, sondern bietet stattdessen eine anschauliche Messung des Ausmaßes von Diskriminierungen in Geldeinheiten („Diskriminierungskoeffizient“).⁴ Eine der Hauptimplikationen des Modells ist, dass diskriminierende Akteure in einem Markt mit vollständiger Markttransparenz und Konkurrenz langfristig nicht überleben werden, sie können sich die Durchsetzung ihrer Präferenzen gegenüber der günstigeren Konkurrenz schlichtweg nicht leisten. Daher sollten

⁴Im Falle des Mietmarktes lässt sich die Stärke der Diskriminierungspräferenz gegen Ausländer in dem Gewinn beziffern, den sich Vermieter entgehen lassen, um ihre Wohnung nicht an Ausländer zu vermieten. Dabei sind auch nichtmonetäre Kosten zu berücksichtigen, wie beispielsweise ein höherer Zeitaufwand bei der Vermietung.

Anbieter von Wohnraum umso weniger diskriminieren, je länger sie bereits im Markt bestehen und umso stärker die Konkurrenz ist; was zugleich impliziert, dass professionelle Wohnungsanbieter weniger diskriminieren als private, zumindest wenn die Vermietung für sie ein Kerngeschäft darstellt (Pager und Shepherd 2008).

Die Diskriminierung kann außer von den Vermietern ebenso von Mitmietern bzw. möglichen Nachbarn ausgehen (Kain und Quigley 1970). Haben Mitmieter bzw. Nachbarn sehr starke Vorbehalte gegenüber Nachbarn, die ethnischen Minderheiten angehören, lässt sich ein stabiles Marktgleichgewicht einer vollständigen räumlichen Segregation ableiten: Mehrheitsangehörige wohnen nur in Nachbarschaft zu Mehrheitsangehörigen, Angehörige ethnischer Minderheiten nur in Nachbarschaft zu Angehörigen ethnischer Minderheiten (s. für eine theoretische Diskussion der Folgen einer solchen „Kundendiskriminierung“: Becker 1971). Eine Vermietung an einen Angehörigen einer ethnischen Minderheit im Viertel der Mehrheitsangehörigen ist nicht möglich, da die Mehrheitsangehörigen ausziehen würden (jedenfalls bei einem „perfekten Markt“ mit frei verfügbarem Wohnraum). Dort halten könnte sie lediglich ein Mietnachlass, der aber bei perfekter Konkurrenz wiederum nicht finanzierbar ist.⁵

Den Ausgangspunkt für den zweiten Erklärungsansatz bildet wiederum das neoklassische Marktmodell, nun aber bei Vorliegen von Präferenzhomogenität und Lockerung der sehr restriktiven Annahme einer reibungslosen Anpassung von Angebot und Nachfrage. Dies bedeutet zugleich eine stärkere Realitätsnähe, denn Wohnungsmärkte weichen in vielfacher Hinsicht von einem neoklassischen Ideal ab, sie sind Beispiele für einen sog. *matching* Markt. Zu nennen sind hier aufwendige Suchprozesse, in denen die Marktteilnehmer bei unvollständiger Information Optimierungen vornehmen, weiterhin die Immobilität und geringere Veränderbarkeit des bestehenden Wohnungsangebots, die lange Bereitstellungsdauer für Neubauten, die Heterogenität und Unteilbarkeit der gehandelten Güter (Galster und Constantine 1991, S. 80; Kain und Quigley 1975; Krätke 1995). Hinzu kommen staatliche Eingriffe. Um derartige Aspekte in das neoklassische Modell zu integrieren, bieten sich regionalökonomische und wirtschaftssoziologische Ansätze an, wie Property-Rights-Theorien und Transaktionskostenansätze (North 1987; Coase 1960; für den Wohnungsmarkt: Giffinger 1999). Die so erweiterten Modelle bieten verschiedene Ansatzpunkte, um einen ökonomischen *pay-off* durch Diskriminierung zu begründen.

Die *monopsonistische Theorie* basiert auf der Annahme weitgehend getrennter Segmente bzw. Teilmärkte mit unterschiedlichen Preisen (Madden 1973; für eine Übertragung auf den Wohnungsmarkt: Galster und Constantine 1991). Gruppenspezifische Preise bzw. Diskriminierungen sind nach dem Modell möglich, wenn

⁵Zur gleichen Vorhersage einer langfristig vollständigen Segregation führt Schellings Segregationsmodell, das allein unterschiedliche Wohnpräferenzen (nicht aber explizit diskriminierende Verhaltensweisen) voraussetzt (auch als *tipping point* Modell bekannt; Schelling 1969, 1971; Clark 1991). Selbst wenn nur wenige Individuen starke Abneigungen gegen ausländische Nachbarn haben („geringe Schwellenwerte“ für einen Wegzug aufweisen), kann dies in einer Kettenreaktion zur völligen Segregation führen.

a) Anbieter die Zugehörigkeit der Nachfragenden zu ethnischen Minderheiten leicht feststellen können und b) ethnische Gruppen unterschiedliche Preiselastizitäten aufweisen. Dies bedeutet, dass benachteiligte Gruppen nur mit höheren Kosten in das andere Segment wechseln können (Giffinger 1999, S. 46). Für den Wohnungsmarkt lassen sich derartige Barrieren vor allem durch die höheren Such- und Informationskosten von Angehörigen ethnischer Minderheiten in Wohnvierteln, in denen keine oder nur wenige Angehörige ethnischer Minderheiten wohnen, begründen. Es können in geringerem Ausmaß Netzwerkkontakte für die informelle Suche genutzt werden. Ein anderes Argument bilden „Quotierungen“ von Ausländeranteilen (also Festlegungen von Minimal- oder Maximalquoten in Wohnquartieren), wie sie in Deutschland von Sozial- und Wohnungsämtern angewandt werden (Will 2003, S. 24). Sie schränken das für Ausländer verfügbare Angebot ein, was ökonomisch ebenfalls zu höheren Preiselastizitäten führt.⁶ Wie Galster und Constantine ausführen, können die mit der ethnischen Minderheit erzielbaren überdurchschnittlichen Mieten die paradoxe Folge haben, dass die Mehrheit im Wohnungszugang diskriminiert wird (1991, S. 86). Dass Preisdiskriminierungen auch Zugangsbarrieren darstellen können, lässt sich durch die Übertragung von Stellen-Suchmodellen aus dem Arbeitsmarkt auf den Wohnungsmarkt begründen (Heckman und Siegelman 1993). Geringere Angebotsraten bzw. ein geringeres Angebot verfügbarer Wohnungen verlängern die Suche und erhöhen die Suchkosten, womit es für den Haushalt eine günstigere Strategie sein kann, die Suche durch die Inkaufnahme höherer Mieten abzukürzen (analog zur Anpassung des „Reservationslohns“ könnte man von einer Erhöhung der „Reservationsmiete“ sprechen).

Die Theorie *statistischer Diskriminierung* (Arrow 1973; Phelps 1972) setzt dagegen speziell am Problem der unvollkommenen Information auf Anbieterseite an. Kerngedanke ist, dass Informationen – wie jedes ökonomische Gut – nicht kostenneutral sind. Die Akteure müssen daher entscheiden, wie viel Ressourcen sie in die Beschaffung von Informationen investieren (Lorenz 1993, S. 131). Unterscheiden sich zwei Gruppen in leicht beobachtbaren statistischen Kennziffern, kann es die effizienteste und kostengünstigste Strategie sein, sich auf diese leicht zugänglichen Werte zu verlassen, anstatt hohe Kosten für die Ermittlung der konkreten Individualmerkmale aufzuwenden. Der Ansatz statistischer Diskriminierung zählt (mitunter aufgrund zahlreicher empirischer Anwendungen) in der Arbeitsmarktforschung zu den Kerntheorien, um Ungleichbehandlungen von Gruppen zu erklären (Überblicke bei Lorenz 1993; Cain 1986). Aufgrund der unvollständigen Informationen auf dem Wohnungsmarkt dürfte die Theorie im Wohnungsmarkt ebenfalls hohes Erklärungspotenzial aufweisen. Für den Wohnungsanbieter ist die exakte langfristige Rentabilität von Verträgen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses schwer absehbar. Wird die Miete gezahlt werden? Welcher Mietinteressent wird

⁶Weiter sind monopsonistische Bedingungen erfüllt, wenn im Markt bereits diskriminierende Anbieter auftreten (also Vermieter mit „tastes for discrimination“); die Modelle ergänzen sich hier mehr als sich auszuschließen. Für die Begründung differenter Preiselastizitäten ist es dabei bereits hinreichend, dass die Minderheitengruppe von Diskriminierungen ausgeht.

die Wohnung am wenigsten abnutzen? Bei wem ist kaum mit Fluktuation zu rechnen und damit dem geringsten Aufwand für Neuvermietungen? Aus Sicht der Theorie statistischer Diskriminierung kann der an einer Gewinnmaximierung interessierte Vermieter diese Unsicherheiten statt mit aufwendigen individuellen Screeningverfahren durch leicht beobachtbare statistische Kennziffern reduzieren, welche die durchschnittliche Bonität einer Gruppe (oder deren Risikostreuung) widerspiegeln. Vermieter dürften also beispielsweise aufgrund der statistisch geringeren Durchschnittseinkommen und dem höheren Arbeitslosigkeitsrisiko von Angehörigen ethnischer Minderheiten bei diesen eine niedrigere Zahlungssicherheit unterstellen. Eine individuelle Prüfung der Bonität wird aus Kostengründen nicht durchgeführt, oder das künftige Arbeitslosigkeitsrisiko lässt sich zum Zeitpunkt der Vermietung nicht sicher abschätzen. Diskriminierung liegt dann vor, wenn einzelne Mietinteressenten abweichend zu den statistischen Mittelwerten ihrer Gruppe doch genügend individuelle Bonität oder stabile Arbeitsmarktkarrieren aufweisen.⁷ Aus der Annahme, dass Anbieter allein aufgrund ihres Informationsdefizits diskriminieren, ist weiter abzuleiten, dass Diskriminierungen mit dem Ausmaß an Informationen über die Bewerber abnehmen sollten. Weiterhin sollte das Ausmaß statistischer Diskriminierung mit der Nachfrage variieren. Findet der ausschließlich gewinnorientierte Anbieter über längere Zeit keinen statistisch geeigneten Mieter, so wird er den Preis der Wohnung absenken oder alternativ Bewerber akzeptieren müssen, die aus seiner Sicht mit einem höheren Risiko verbunden sind. Damit ließe sich folgern, dass Mietanfragen von Angehörigen ethnischer Minderheiten zeitverzögert gegenüber denjenigen von Deutschen beantwortet werden, es aber nicht zu einer grundsätzlichen Ablehnung kommt (Galster und Constantine 1991). Statistische Diskriminierung sollte dagegen unabhängig von der Marktsituation lukrativ sein. Ebenso gilt dies für Preisdiskriminierungen: Vermieter sind indifferent zwischen Mietern mit weniger und mehr Zahlungssicherheit, sofern ihre höhere Unsicherheit mit entsprechend höheren Mieteinnahmen kompensiert wird, und dies unabhängig von der Marktlage.

4 Empirische Ergebnisse zur ethnischen Diskriminierung im Wohnungsmarkt

Die Forschung zur Diskriminierung hatte zunächst einen regionalen Schwerpunkt in den USA, wo die Diskriminierung gegen Afroamerikaner und andere ethnische Gruppen seit den 1960er-Jahren ein stark mobilisierendes Thema der Bürgerrechtsbewegung war. In den USA war und ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt durch eine sehr starke räumliche Segregation unterschiedlicher ethnischer Gruppen

⁷Es gibt inzwischen etliche weitere Varianten von Theorien statistischer Diskriminierung, die nicht nur von einer Orientierung an Mittelwerten, sondern auch an Reliabilitäten und Streuungen von Kennwerten zur Eignung von Gruppen (also etwa ihrer Bonität) ausgehen. Diese Erweiterungen verschaffen nochmals eine weitaus größere Basis, um Theorien der Diskriminierung von Minderheiten zu begründen. Ein aktueller Überblick findet sich beispielsweise in Fang und Moro (2011).

gekennzeichnet. Die Aufmerksamkeit für mögliche Diskriminierungen in Europa stieg erst ab den 1990er-Jahren, auch hier unterstützt von einer Diskussion um Menschenrechte und Diskriminierungsverbote.⁸

4.1 Methodische Ansätze

Vorliegende Forschungsarbeiten zur Untersuchung von Diskriminierung bedienen sich sehr unterschiedlicher Methoden. So werden Befragungen von Betroffenen und Experten herangezogen. In einer frühen deutschen Untersuchung aus dem Jahr 1995 bestätigten 34 Prozent der befragten Ausländer Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche. Eine Diskriminierung wurde dabei verstärkt von Personen mit türkischem und griechischem Migrationshintergrund berichtet (Mehrländer et al. 1996, S. 265). Ähnlich dokumentieren andere Studien subjektiv empfundene Benachteiligungen (s. als Überblick zu Deutschland: Will 2003). Eine verlässliche Einschätzung über das Vorliegen von ethnischer Diskriminierung ist den Befragungen allerdings nicht abzugewinnen: „Because events may be misperceived or overlooked, perceptions of discrimination may over- or underestimate the actual incidence of discrimination“ (Pager und Shepherd 2008, S. 182). Ähnliches gilt für die Abfrage möglicher Motive. In Befragungen von Vermietern kristallisierten sich zwar Einstufungen von Ausländern als „schwierige Kunden“, befürchtete Nachbarschaftskonflikte und hohe Fluktuationen als Gründe für die Ablehnung ausländischer Mieter heraus (Janßen und Polat 2005, S. 96; Bremer 2000). Aufgrund selektiver und oft kleiner Stichproben sowie Anreizen zu einem sozial erwünschten Antwortverhalten kommt solchen Befunden primär nur ein explorativer Charakter zu.

Ebenso sind Einstellungsmessungen nur bedingt aussagekräftig. Dennoch sei angeführt, dass in der 1996 durchgeführten ALLBUS-Erhebung gut 30 (Westdeutschland) bzw. 40 Prozent der Befragten (Ostdeutschland) türkische Nachbarn als „unangenehm“ einstufen. Ebenso wurden im ALLBUS von 2006 Abneigungen gegen Ausländer in der Nachbarschaft deutlich (Friedrichs 2008, S. 399). Dies lässt sich als Hinweis auf Kundenpräferenzen deuten. Inwieweit sich diese tatsächlich auswirken, ist unklar.

Neben Befragungsdaten sind Dokumente wie Gerichtsakten mögliche Analysequellen. Sie bieten zwar einen detaillierten Einblick in die Facetten möglicher Diskriminierungen, bilden aber nur eine selektive Auswahl ab. Diskriminierungen müssen als solche wahrgenommen werden, hinzu kommt die Hürde einer Anzeige; in vielen Ländern wie Deutschland ist keine systematische und überörtliche Registrierung vorgesehen. Die Belastbarkeit solcher Datenquellen wird daher allgemein bezweifelt (Pager und Shepherd 2008, S. 185). Viele empirische Studien zu Ungleichheiten im Wohnungsmarkt, wie sie in Abschn. 2 für Deutschland skizziert wurden (etwa Drever und Clark 2002), stützen sich auf die multivariate Analyse von prozessproduzierten oder Befragungsdaten zum Wohnungsmarkt. Der Blick ist

⁸Ein internationaler Forschungsüberblick findet sich z. B. in Riach und Rich (2002).

hierbei auf die möglichen Konsequenzen diskriminierenden Verhaltens in Form (regional) ungleich verteilter Wohnungen, Preis- oder Qualitätsunterschiede gerichtet (Pager und Shepherd 2008, S. 183). In statistischen Analysen (zumeist Regressionsanalysen) wird der Gruppeneffekt, der nach Einbezug von Drittvariablen (Kontrolle von Ausstattungsmerkmalen) übrig bleibt, als „Diskriminierung“ gedeutet (sog. *residual race gap*). Problem dieser indirekten statistischen Analyse ist, dass keinesfalls sichergestellt werden kann, dass alle relevanten Dritt- bzw. Kontrollvariablen berücksichtigt wurden. Fehlen bedeutsame Kontrollvariablen, werden jedoch die im Modell enthaltenen Koeffizienten verzerrt geschätzt und somit auch das Ausmaß an Diskriminierung (*omitted variable bias*) überschätzt. Ebenso kann es bei Einbezug von zu vielen Kontrollvariablen (Mediatorvariablen) zu einem *over-control bias* kommen, mit dem das Ausmaß an Diskriminierung unterschätzt wird (Bozoyan und Wolbring 2015). Für verlässliche Interpretationen müsste zudem garantiert sein, dass die Stichprobenauswahl fehlerfrei ist und keine Messfehler in den Daten vorliegen. Hinzu kommen hohe Anforderungen an Fallzahlen. Angehörige ethnischer Minderheiten sind in vielen Stichproben selten vertreten und in Befragungsstudien wegen möglicher Sprachbarrieren eine mitunter schwer erreichbare Spezialpopulation. Repräsentative Zensusdaten erlauben dagegen nur unscharfe Identifikationen. In der Regel ist allein die Staatsangehörigkeit erfasst, womit eingebürgerte Angehörige ethnischer Minderheiten nicht von der Mehrheitsbevölkerung unterschieden werden können. Inhaltlich stoßen diese Datenquellen aber spätestens dann an ihre Grenzen, wenn für mögliche Unterschiede in den Wohnpräferenzen oder Umgebungsmerkmalen kontrolliert werden soll (Chambers 1992; Harrison et al. 2005; Will 2003). Außerdem bestehen speziell bei Querschnittsdaten Probleme, Ursache und Wirkung zu entschlüsseln (vgl. etwa Galster und Keeney 1988). Bestimmen die Wohnsituationen den Arbeitsmarktverdienst oder ist es umgekehrt? Das tatsächliche Ausmaß von Diskriminierungen kann überdies verkannt werden, wenn bei Kontrolle für die Wohnlage die unfreiwillige räumliche Segregation ausgeblendet wird. Die sich wechselseitig bedingenden Formen von Diskriminierung sind selbst mit sehr versierten statistischen Verfahren nur ansatzweise in den Griff zu bekommen, die Diskriminierungsquoten und ihre Ursachen daher nur vage zu schätzen (Pager und Shepherd 2008, S. 184). Dies mag erklären, warum für Deutschland (und allgemein Europa) multivariate Analysen zum Wohnungsmarkt mit Fokus auf die Nationalität sehr selten sind (für Ausnahmen: Clark und Drever 2001; Eichener 1988). Aufgrund der spärlichen Kontrollvariablen ist die problematische Deutung der Restvarianz schwierig, entsprechend vorsichtig fallen die Interpretationen aus. Für die USA liegen mehr Untersuchungen vor (z. B. Chambers 1992; Kain und Quigley 1975; Überblick bei Harrison 1995, S. 17), die gemessenen Diskriminierungen schwanken aber auch dort erheblich, was die Bedeutung der Messprobleme empirisch unterstreicht (Chambers 1992).

Die Alternative zu diesen oft problematischen *ex post* Analysen stellen experimentelle Designs, insbesondere in Form von Feldexperimenten, dar, bei denen vor allem der Zugang zum Wohnungsmarkt in den Blick genommen wird (Riach und Rich 2002). Man kann zwei Formen von solchen Feldexperimenten unterscheiden: *Audit-Studien* und *Korrespondenztests*. Die Grundidee der Audit-Studien (auch als

paired ethnic testing bezeichnet) besteht darin, zwei Personen als Wohnungssuchende auftreten zu lassen, die sich abgesehen von ihrer Zugehörigkeit zur Mehrheits- vs. Minderheitsgesellschaft in allen relevanten Mieter-Merkmalen entsprechen (also insbesondere in ihrem Einkommen, der Haushaltsgröße und den Wohnansprüchen; für ausführliche Anleitungen Fix et al. 1993; Planerladen 2008; National Research Council 2004). Die beiden Repräsentanten eines solchen Testpaares kontaktieren unabhängig voneinander in einem standardisierten Vorgehen dieselben Wohnungsanbieter und protokollieren detailliert ihre Erfahrungen: ob sie zu einem Besichtigungstermin eingeladen werden, welche Angebote ihnen zu welchen Konditionen angeboten werden, etc. Systematische Ungleichbehandlungen gelten dann als relativ abgesicherte Nachweise von Diskriminierung. In den USA haben sich solche Audit-Studien seit Jahren als eine anerkannte Methode für das Monitoring von Diskriminierung etabliert. So ist bereits die dritte offizielle landesweite Studie mit jeweils mehreren tausend Testungen durch das U.S. Department of Housing and Urban Development veröffentlicht (Turner et al. 2002; Yinger 1993; für eine neuere Studie aus Deutschland: Müller 2015). Diese Erfahrungen sowie die aus zahlreichen weiteren Anwendungen (Überblicke in Galster 1990; Harrison 1995; Pager und Shepherd 2008; Riach und Rich 2002) sind inzwischen auch in detaillierte Methodenratgeber eingeflossen (z. B. National Research Council 2004; Planerladen 2008). Audit-Studien werden mitunter auch telefonisch durchgeführt (Klink und Wagner 1999; Horr 2011). In solchen Studien wird die Zugehörigkeit zu ethnischen Gruppen vor allem über einen sprachlichen Akzent vermittelt.

Trotz der sehr intuitiven Idee ist die Belastbarkeit von Audits umstritten. Die Bezeichnung als Experimente ist etwas irreführend, denn ausgerechnet das „Treatment“, der ethnische Hintergrund (in den USA wird dieser überwiegend durch die Hautfarbe angezeigt), lässt sich nicht zufällig zuweisen. Besser möglich ist dies bei den erwähnten Telefon-Audits oder bei Variationen der Nationalität durch leicht veränderliche Symbole, wie etwa ein Kopftuch als „Signal“ für einen islamischen Hintergrund. Allerdings ist bei allen Formen der Audits nicht auszuschließen, dass unkontrollierte Drittvariablen die Ergebnisse verzerren. Wie Heckman und Siegelman (1993) argumentieren, können bereits kleine Unterschiede in den Varianzen unkontrollierter Merkmale für deutliche Über- oder Unterschätzungen von Diskriminierungen sorgen und im Extremfall gar eine vorliegende Diskriminierung verschleiern (bzw. eine nicht existierende anzeigen). Audit-Studien teilen das Problem aller Matchingstudien: Ihre Validität steigt und fällt mit dem Ausmaß, in dem es gelingt, alle relevanten Variablen in das *matching* einzubeziehen (Heckman und Siegelman 1993). Ein verwandter Kritikpunkt ist die mögliche Reaktivität, also eine Verfälschung der Ergebnisse durch die Kenntnis des Zwecks der Untersuchung. Diese kommt hier gleich bei zwei Akteuren in Frage: (1) Vermieter könnten bei Verdacht eines Testbesuchs „Hinhaltetaktiken“ entwickeln, also geplante Absagen an Angehörige ethnischer Minderheiten solange hinauszögern, bis die Durchführung von Experimenten (ethisch und praktisch) unwahrscheinlich bis unmöglich sind (im Extremfall bis zur Vertragsunterzeichnung). (2) Die Kenntnis der Hypothesen könnte bei den Testpersonen Verhaltensänderungen im Sinne einer *self-fulfilling-prophecy* bewirken und (unbewusst) hypothesenkonforme Reaktionen der Vermieter

provozieren (Heckman und Siegelman 1993; empirische Evidenz in den USA: Turner et al. 2002). Wenngleich also Audits für die Aufdeckung von Diskriminierungen verlässlicher einzustufen sind als Regressionsanalysen, lassen auch sie deutliche Interpretationsspielräume. Entsprechend wurden sie bislang schwerpunktmäßig für das Monitoring, weniger aber für die gezielte Erforschung von Diskriminierung eingesetzt.

Korrespondenztests setzen an den geschilderten Schwächen der Audits an. Die Bewerbungen der Testpersonen erfolgen nun schriftlich, was eine maximale Standardisierung und zudem eine zufällige Variation des „Treatments“ Nationalität/ethnische Zugehörigkeit erlaubt. Sie erfüllen damit die Kriterien eines experimentellen Designs, welches nach wie vor als „Königsweg“ für die Prüfung kausaler Zusammenhänge gilt (Hinz 2014). Aufgrund der zunehmenden Abwicklung von Immobiliengeschäften und Vermietungen über das Internet bieten sich Korrespondenztests auch zur Erforschung von Diskriminierung im Wohnungsmarkt an: Virtuelle Tester-Identitäten stellen ihre Wohnungsanfragen per E-Mail. Gemessen werden die Antwortreaktionen auf die Wohnungsanfragen, wobei hierbei qualitative Unterschiede berücksichtigt werden: werden Besichtigungstermine angeboten, weitere Informationen zur Wohnung übermittelt, Auskünfte über die Bewerber/innen eingeholt? Gibt es Absagen? Man kann positive, negative und neutrale Antworten von Fällen ohne Reaktion unterscheiden. Neben der ethnischen Zugehörigkeit können noch weitere Eigenschaften der fiktiven Bewerber/innen variiert werden, was es ermöglicht, unterschiedliche theoretische Modelle zu testen. Etwa können den Bewerbungsschreiben mehr oder weniger Informationen beigefügt werden. Auch wenn solche Tests meistens paarweise erfolgen, sind auch Designs denkbar, die nur auf sog. *between*-Unterschiede abstellen. Als Feldexperimente begegnen Korrespondenztests zugleich der Standardkritik an Labor-Experimenten (zu starke Künstlichkeit bzw. zu geringe externe Validität). Ein klarer Nachteil der Korrespondenztests besteht darin, dass sie sich auf den Marktzugang beschränken und später im Suchprozess auftauchende Diskriminierung nicht erfassen können. Bei allen Formen von Experimenten sind zudem ethnische Aspekte zu beachten (Riach und Rich 2004).

Ein sehr einfacher Indikator für das Vorliegen von Diskriminierung in experimentellen Studien ist die Bestimmung der sog. *Diskriminierungsrate*. Man unterscheidet die sog. *Bruttodiskriminierungsrate*, bei der alle Fälle von Bevorzugung der Mehrheit auf die Gesamtheit der getesteten Wohnungen bezogen sind. Für die Berechnung der *Nettodiskriminierungsrate* werden im Zähler die Fälle der möglichen Bevorzugung der Minderheit abgezogen (z. B. Yinger 1993).

4.2 Ergebnisse aus feldexperimentellen Studien

Blickt man auf die Ergebnisse der vorliegenden Feldexperimente, dann ist der Befund einer Benachteiligung von ethnischen Minderheiten im Wohnungszugang konsistent, allerdings ist die Evidenz für einen Zusammenhang mit räumlicher Segregation weniger eindeutig. Es gibt also durchaus widersprüchliche Ergebnisse dazu, ob in Wohngebieten mit sehr wenigen Angehörigen ethnischer Minderheiten die Diskriminierung besonders ausgeprägt ist oder die Diskriminierungsquoten in

anderer Weise mit dem Anteil an Migranten variieren (s. z. B. Hogan und Berry 2011; Fischer und Massey 2004; Ondrich et al. 2001). Insgesamt muss man festhalten, dass die jeweils ermittelten Diskriminierungsquoten stark zwischen einzelnen Studien und Städten schwanken. Die bei Audit-Studien ermittelten Diskriminierungsraten sind im Durchschnitt höher als bei Korrespondenztests (Auspurg et al. 2015), wobei zu beachten ist, dass die Art der Feldexperimente und die Regionen, auf die sie bezogen sind, korreliert sind. Audit-Studien wurden etwa in Europa und speziell in Deutschland nur sehr selten durchgeführt. Wenige Ausnahmen waren die telefonischen Audits von Klink und Wagner (1999) sowie von Horr (2011), die Testings des Planerladens Dortmund (2007) sowie jüngst der Antidiskriminierungsstelle des Bundes (Müller 2015). Diese Studien berichten fast durchgehend eine deutliche Diskriminierung, das Ausmaß variiert dabei wiederum sehr stark mit dem lokalen Wohnungsmarkt oder der Methode.

Basierend auf Korrespondenztests wurden in den letzten Jahren sehr viele Studien durchgeführt – mit einer breiteren Varianz an Untersuchungsregionen in Nordamerika und Europa sowie häufig mit der Absicht, Mechanismen der statistischen Diskriminierung zu analysieren. So führten Hanson und Hawley (2011) in den USA Feldexperimente durch, bei denen neben dem Namen (afroamerikanisch, amerikanisch) der soziale Status des männlichen Bewerbers signalisiert wurde. Dies wurde über den Schreibstil, die Rechtschreibung, Grammatik und die Gruß- und Abschiedsformel der E-Mails umgesetzt. Bei Bewerbern mit hohem Status sank die Diskriminierungsrate stark und unterschied sich nicht mehr signifikant von einem Nullergebnis, was für das Vorliegen statistischer Diskriminierung spricht. Die Autoren verknüpften ihre Experimente auch mit Merkmalen der Nachbarschaften. Laut Hanson und Hawley (2011) trat Diskriminierung am häufigsten in Nachbarschaften mit einem Anteil von weißen Amerikanern von 80–95 % auf. Eine ähnliche Studie wurde von Ewens et al. (2014) ebenfalls in den USA durchgeführt. Sie verschickten Anfragen von afroamerikanischen und weißen Bewerbern und unterschieden zwischen E-Mails ohne Informationen, E-Mails mit positiven Informationen (Nichtraucher, gut bezahlter Beruf) und E-Mails mit negativen Informationen (Raucher, unterdurchschnittliche Kreditwürdigkeit). Afroamerikanische Bewerber profitierten in dieser Studie weniger als weiße Amerikaner von der zusätzlichen Information. Ein weiteres interessantes Ergebnis dieser Studie ist, dass mit steigendem Anteil an Afroamerikanern in der Wohngegend positive Informationen stärker zu einer Annäherung der Antwortraten der beiden Ethnien beitrugen. Vergleichbar ist weiterhin eine Studie von Hogan und Berry (2011) in Toronto (Kanada). In einer Reihe von E-Mail-Korrespondenztests variierten sie fünf verschiedene ethnische Gruppen (kaukasisch, afroamerikanisch, ost-/südostasiatisch, arabisch/muslimisch, jüdisch) und verschiedene Textformen, von einer sehr anspruchsvollen Sprache mit Angabe eines Berufs hin zu einer sehr knappen Ausdrucksweise mit Rechtschreibfehlern. Allerdings zeigten sich hier keine signifikanten Interaktionseffekte zwischen den verschiedenen Textversionen und ethnischen Gruppen. Bei höheren Mieten erwiesen sich die Diskriminierungsraten als größer.

In den letzten Jahren wurden in verschiedenen europäischen Ländern ebenfalls Korrespondenztests durchgeführt. Ahmed und Hammarstadt (2008) sowie Ahmed et al. (2010) überprüften die These der statistischen Diskriminierung auf dem

schwedischen Wohnungsmarkt. Um zu untersuchen, ob sich die Angabe von Informationen über den Bewerber auf die Wahrscheinlichkeit einer Antwort auswirkt, verwendeten sie ähnlich wie in den zuvor erwähnten Studien neben der Variation der ethnischen Herkunft (arabisch, schwedisch) zwei Varianten von E-Mail-Texten. Eine Variante beinhaltete Informationen zu Beruf, Ehestand, Bildung und Einkommen, die andere enthielt keinerlei solche Informationen. Zusammenfassend zeigte sich, dass weitere Informationen die Diskriminierungsquote verringern, aber nicht ganz eliminieren. Bengtsson et al. (2012) verschickten ebenfalls in Schweden E-Mail-Anfragen. Sie variierten allerdings lediglich die Nationalität und das Geschlecht und konnten daher keine Aussagen zum Einfluss von Kontextmerkmalen treffen. Ähnlich war eine Studie in Norwegen angelegt (Andersson et al. 2012). Die Forscher variierten neben dem Status (Berufsstatus hoch oder niedrig) und der ethnischen Herkunft (arabisch, norwegisch) das Geschlecht der Bewerber. Die Diskriminierungsrate war geringer, wenn der Bewerber einen hohen Berufsstatus angab. Ein hoher Berufsstatus wirkte sich vor allem für die arabischen Bewerber positiv aus. Frauen wurden in deutlich geringerem Ausmaß diskriminiert. Bosch et al. (2010) führten eine sehr ähnlich ansetzende Studie in Spanien durch. Die Angabe eines hoch qualifizierten Berufs reduzierte zwar auch hier das Ausmaß der Diskriminierung (von marokkanischen gegenüber spanischen Bewerbern), jedoch blieb eine Ungleichbehandlung bestehen. Baldini und Federici (2011) variierten in einer italienischen Studie Status, Ethnizität und Geschlecht. Zusätzlich wurden Informationen über den Beruf, finanzielle Referenzen, den Ehestand inklusive Kinder, das Rauchverhalten und über Haustiere in korrekt sowie inkorrekt formulierten E-Mails (fehlerhafte Grammatik) variiert. Auch bei Angabe von positiven Informationen fanden sich Diskriminierungen gegen die nicht-italienischen Bewerber. Die verschiedenen Textversionen hatten keinerlei Einfluss auf die Antwortwahrscheinlichkeit. Weitere Ergebnisse dieser Studie sind, dass die Diskriminierung gegen nicht-italienische Bewerber bei der Nachfrage nach kleinen oder mittelgroßen Wohnungen am größten war, während die Miethöhe keinen Einfluss hatte. In Norditalien zeigte sich eine weitaus höhere Diskriminierungsquote als in Süditalien. Für den Wohnungsmarkt in zwei belgischen Städten konnten Van der Bracht et al. (2015) die Diskriminierung gegenüber Angehörigen von ethnischen Minderheiten bei der Wohnungssuche belegen. Allerdings zeigte sich kein Zusammenhang mit dem Anteil der ethnischen Minderheiten in den Stadtvierteln der Mietobjekte. Die Beherrschung der Landessprache reduzierte die Diskriminierungsrate überraschenderweise nicht. Allerdings gab es einen kurvilinearen Zusammenhang mit dem Mietpreis: Bei günstigen und hohen Quadratmetermieten war die Diskriminierung höher. Auch die mögliche Diskriminierung bei der Bildung von Wohngemeinschaften wurde in einer Studie für den Wohnungsmarkt in London thematisiert. Carlsson und Eriksson (2015) variierten die Namen der Bewerber für sog. *shared housing* (britisch, osteuropäisch, indisch, afrikanisch und arabisch) und fanden deutliche Hinweise auf das Vorliegen ethnischer Diskriminierung, die wiederum mit den Berufen der Bewerber und der ethnischen Segregation variierte.

Aus einem größeren Forschungsprojekt für den deutschen Wohnungsmarkt liegen inzwischen weitgehend belastbare Resultate vor. Variiert wurden hier vor allem

die Namen und Berufe von deutschen und türkischen Wohnungsinteressenten bei weit über 2.000 Testings. Die Nettodiskriminierungsrate für den Mietwohnungsmarkt im Jahr 2012 lag in sechs untersuchten Großstädten zwischen neun und 16 Prozent (Schmid 2015, S. 98). Insbesondere fanden sich Thesen der statistischen Diskriminierung bestätigt (Auspurg et al. 2011; Schmid 2015, S. 126). Zusätzliche Informationen über die Bewerber/innen reduzierten die gemessene Diskriminierung, aber die Ungleichbehandlung verschwand auch im deutschen Wohnungsmarkt nicht völlig. Die Diskriminierungsrate für türkische Wohnungsinteressenten fiel überdies bei niedrigem sozialem Status der Wohnungsbewerber größer aus als bei hohem sozialen Status. Unklarer fielen die Projektergebnisse im Hinblick auf den Zusammenhang von Diskriminierung und Segregation aus. Im städtischen Kontext waren in Stadtvierteln mit hohen Ausländeranteilen die Diskriminierungsraten vergleichsweise erhöht. Analysen von zusätzlich erhobenen Daten (Schneck et al. 2015) belegen allerdings, dass bei Einbezug von kleineren Städten und ländlichen Regionen die Diskriminierungsraten mit dem sinkendem Ausländeranteil ansteigen. Diese widersprüchlichen Ergebnisse zum Zusammenhang der Diskriminierungsrate mit dem Ausländeranteil verweisen auf methodische Probleme räumlicher Aggregatanalysen. Sie können aber auch auf unterschiedliche Mechanismen zur Erklärung von Diskriminierung zurückzuführen sein. Tendenziell zeigte sich etwa, dass private Vermieter stärker diskriminieren als gewerbliche Anbieter (Schmid 2015). Bei stärkerem Wettbewerbsdruck (aus Sicht der Vermieter) fiel überdies die Diskriminierungsrate geringer aus (Schneck et al. 2015). Die Diskriminierungsrate war überdies bei vergleichsweise günstigen Wohnungen höher als bei teuren Objekten, was zumindest als Hinweis für Preisdiskriminierung gedeutet werden kann. Für die Bildung von studentischen Wohngemeinschaften in Deutschland legten Diehl et al. (2013) Untersuchungsergebnisse vor, wonach eine Benachteiligung von Studierenden ethnischer Minderheiten nur für männliche Studenten nachzuweisen war. In anderen Feldexperimenten zur Diskriminierung im deutschen Wohnungsmarkt wurden dagegen nur Bewerbungen männlicher Personen getestet, was allgemeine Aussagen zur Bedeutung des Geschlechts im deutschen Wohnungsmarkt unmöglich macht.

5 Fazit

Die ethnischen Ungleichheiten im Wohnungsmarkt hängen mit Diskriminierung zusammen. Allerdings ist die nachgewiesene Diskriminierung in den Korrespondenztest deutlich geringer als die in Befragungen geäußerte, subjektiv gefühlte Diskriminierung, was zumindest teilweise durch die Beschränkung der Feldexperimente auf die frühe Phase des Marktzugangs erklärbar sein könnte. Die Sichtung der umfangreichen Forschungsarbeiten belegt, dass für beide diskutierten Modelle der Diskriminierung Evidenzen vorliegen: Präferenzbasierte Diskriminierung nimmt mit größerer Marktdistanz zu, etwa wenn private Vermieter sowie die Mitbewohner/innen in Wohngemeinschaften deutlich stärker diskriminieren als gewerbliche Makler. Noch klarer fallen die Ergebnisse hinsichtlich der statistischen Diskriminierung aus: Je mehr Informationen über Wohnungsbewerber/innen aus ethnischen Minderheiten vermittelt werden, desto

geringer ist im Allgemeinen die Diskriminierungsrate. Jedoch sind die ethnischen Ungleichheiten gewiss nicht vollständig durch Diskriminierungsprozesse zu erklären. Es dürften daneben insbesondere institutionelle Einflüsse wie die Wohnraumzuweisung durch staatliche und kommunale Stellen oder Wohnungsgesellschaften eine wichtige Rolle spielen. Gerade bei der Wohnraumversorgung von neuzuwandernden Personen wie Flüchtlingen sind die institutionellen Akteure vermutlich sehr einflussreich. Der Zusammenhang von Diskriminierung und Segregation ist weiterhin offen. Im Extremfall verschwindet bei vollständiger Segregation von Marktsegmenten die direkte Diskriminierung. In den meisten europäischen Ländern und insbesondere in Deutschland ist die residentielle Segregation gemessen an den USA recht moderat. Um das empirische Bild zu komplettieren, wäre also die ergänzende systematische Untersuchung der Segregationspräferenzen der Anwohnerschaft von großem Interesse.

Für ein gewisses Rätsel sorgt die Varianz der Diskriminierungsraten. Allein für Deutschland werden Raten zwischen drei und vierzig Prozent berichtet (Müller 2015; Planerladen 2007; Schmid 2015). Diese große Divergenz verdient weiterhin Aufmerksamkeit: Sie kann mit der Marktlage, mit den Präferenzen der Marktteilnehmer/innen, aber möglicherweise auch mit der Interessenslage der Forschenden oder der jeweils eingesetzten Methodik zusammenhängen. Erste Ergebnisse einer Meta-Analyse (Auspurg et al. 2015) deuten auf einen *publication bias* hin, also auf eine Verzerrung der veröffentlichten Forschung in Richtung von zu hohen Diskriminierungsraten, und dies insbesondere in Studien, die von NGOs durchgeführt wurden (statistische Analysen lassen darauf schließen, dass geringe Diskriminierungsraten häufig nicht publiziert werden, womit die veröffentlichte Forschung das Ausmaß der Diskriminierung überschätzt). Für zukünftige Forschung erscheint es schließlich von besonderem Interesse, die Suchprozesse und Marktbedingungen vollständiger als bisher zu erfassen. Anders ausgedrückt: Die sicher verdienstvollen Feldexperimente lassen weitgehend außer Acht, dass es sich beim Wohnungsmarkt um einen *matching* Markt handelt, bei dem die Informationsgewinnung und Informationsbewertung eine zentrale Rolle spielt. Suchprozesse im Wohnungsmarkt sind sehr wahrscheinlich durch unterschiedliche soziale Netzwerke beeinflusst. Soziale Netzwerke, die bei der Suche nach Wohnraum genutzt werden, und institutionelle Akteure im Wohnungsmarkt wie Wohnungsämter und Wohnbaugesellschaften verdienen eine größere Aufmerksamkeit, wenn man die ethnischen Ungleichheiten jenseits direkter Diskriminierung besser verstehen und erklären möchte.

Literatur

- Ahmed, A. M., & Hammarstedt, M. (2008). Discrimination in the rental housing market – A field experiment on the internet. *Journal of Urban Economics*, 64(2), 362–372.
- Ahmed, A. M., Andersson, L., & Hammarstedt, M. (2010). Can discrimination in the housing market be reduced by increasing the information about the applicants? *Land Economics*, 86(1), 79–90.
- Andersson, L., Jakobsson, N., & Kotsadam, A. (2012). A field experiment of discrimination in the Norwegian housing market: Gender, class, and ethnicity. *Land Economics*, 88(2), 233–240.
- Arrow, K. J. (1973). The theory of discrimination. In O. Ashenfelter & A. Rees (Hrsg.), *Discrimination in labor markets* (S. 3–33). Princeton: Princeton University Press.

- Auspurg, K., Hinz, T., & Schmid, L. (2011). *Contexts and conditions of ethnic discrimination: Evidence from a field experiment in German housing markets*. Working paper, Universität Konstanz.
- Auspurg, K., Hinz, T., & Schneck, A. (2015). *Convincing evidence? A meta-analysis on ethnic discrimination in the housing market*. Paper presented at the VIU conference rational choice sociology: Theory and empirical applications.
- Baldini, M., & Federici, M. (2011). Ethnic discrimination in the Italian rental housing market. *Journal of Housing Economics*, 20(1), 1–14.
- Beauftragte. (2005). *Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration*. Bonn: Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration.
- Becker, G. S. (1971). *The economics of discrimination* (2. Aufl.). Chicago: University of Chicago Press.
- Bengtsson, R., Iverman, E., & Hinnerich, B. T. (2012). Gender and ethnic discrimination in the rental housing market. *Applied Economics Letters*, 19(1), 1–5.
- Bosch, M., Carnero, M. A., & Farré, L. (2010). Information and discrimination in the rental housing market: Evidence from a field experiment. *Regional Science and Urban Economics*, 40(1), 11–19.
- Bozoyan, C., & Wolbring, T. (2015). The usefulness of directed acyclic graphs: What can DAGs contribute to a residual approach to weight-related income discrimination? *Schmollers Jahrbuch*, 135(1), 83–96.
- Bremer, P. (2000). *Ausgrenzungsprozesse und die Spaltung der Städte. Zur Lebenssituation von Migranten*. Opladen: Leske und Budrich.
- Bremer, P., & Gestring, N. (2004). Migranten ausgegrenzt? In H. Häußermann, M. Kronauer & W. Siebel (Hrsg.), *An den Rändern der Städte. Armut und Ausgrenzung* (S. 258–285). Frankfurt a. M.: Suhrkamp.
- Buck, N. (2001). Identifying neighbourhood effects on social exclusion. *Urban Studies*, 38(12), 2251–2275.
- Bulut, S. (2006). *Untersuchung zur wohnräumlichen Konzentration von türkischen Migranten in ausgewählten Städten des Ruhrgebietes*. Dissertation an der Universität Duisburg-Essen.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. (2004). *Wohnungsmärkte in Deutschland. Ergebnisse der regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung* (Berichte Bd. 18). Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- Bundesamt für Migration und Flüchtlinge. (2008). *Wohnen und innerstädtische Segregation von Migranten in Deutschland*. Integrationsreport, Teil 4/working paper Nr. 21. Nürnberg: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge.
- Cain, G. G. (1986). The economic analysis of labor market discrimination: A survey. In O. Ashenfelter & R. Layard (Hrsg.), *Handbook of labor economics I* (S. 693–785). Amsterdam: Elsevier.
- Carlsson, M., & Eriksson, S. (2015). Ethnic discrimination in the London market for shared housing. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 41(8), 1276–1301.
- Chambers, D. N. (1992). The racial housing price differential and racially transitional neighborhoods. *Journal of Urban Economics*, 32(2), 214–232.
- Clark, W. A. V. (1991). Residential preferences and neighborhood racial segregation: A test of the schelling segregation model. *Demography*, 28(1), 1–19.
- Clark, W. A. V., & Drever, A. I. (2001). Wohnsituation von Ausländern: Trotz Verbesserung immer noch großer Abstand zu deutschen Haushalten. *DIW Wochenbericht*, 68(30), 469–471.
- Coase, R. H. (1960). The problem of social cost. *Journal of Law and Economics*, 3, 1–44.
- Council of Europe. (1991). *Community and ethnic relations in Europe. Final report of the community relations project of the council of Europe. MG-CR (91) 1 final E*. http://www.coe.int/t/dg3/migration/archives/Documentation/Series_Community_Relations/MG-CR%20_91_%201_community_ethnic_relations_report_en.pdf
- Diehl, C., Andorfer, V. A., Khoudja, Y., & Krause, K. (2013). Not in my kitchen? Ethnic discrimination and discrimination intentions in shared housing among University Students in Germany. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 39(10), 1679–1697.

- Drever, A. I., & Clark, W. A. V. (2002). Gaining access to housing in Germany: The foreign-minority experience. *Urban Studies*, 39(13), 2439–2453.
- Eichener, V. (1988). *Ausländer im Wohnbereich. Theoretische Modelle, empirische Analysen und politisch-praktische Maßnahmenvorschläge zur Eingliederung einer gesellschaftlichen Außenseitergruppe*. Regensburg: Transfer.
- Ewens, M., Tomlin, B., & Wang, L. C. (2014). Statistical discrimination or prejudice? A large sample field experiment. *The Review of Economics and Statistics*, 96(1), 119–134.
- Fang, H., & Moro, A. (2011). Theories of statistical discrimination and affirmative action: A survey. In J. Benhabib, M. O. Jackson & A. Bisin (Hrsg.), *Handbook of social economics* (Bd. 1A, S. 133–200). Amsterdam: Elsevier.
- Farwick, A. (2009). *Segregation und Eingliederung. Zum Einfluss der räumlichen Konzentration von Zuwanderern auf den Eingliederungsprozess*. Wiesbaden: VS.
- Fischer, M. J., & Massey, D. S. (2004). The social ecology of racial discrimination. *City and Community*, 3(3), 221–243.
- Fix, M., Galster, G. C., & Struyk, R. J. (1993). An overview of auditing for discrimination. In M. Fix & R. J. Struyk (Hrsg.), *Clear and convincing evidence. Measurement of discrimination in America* (S. 1–68). Washington, DC: The Urban Institute Press.
- Friedrichs, J. (2008). Ethnische Segregation. In F. Kalter (Hrsg.), *Migration und Integration* (Sonderheft 48 der Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, S. 380–411). Wiesbaden: VS.
- Friedrichs, J., & Triemer, S. (2008). *Gespaltene Städte? Soziale und ethnische Segregation in deutschen Großstädten*. Wiesbaden: VS.
- Galster, G. C. (2014). Nonlinear and threshold aspects of neighborhood effects. In J. Friedrichs & A. Nonnenmacher (Hrsg.), *Soziale Kontexte und Soziale Mechanismen* (Sonderheft 54 der Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, S. 117–133). Wiesbaden: VS.
- Galster, G. C. (2014). Nonlinear and threshold aspects of neighborhood effects. In J. Friedrichs & A. Nonnenmacher (Hrsg.), *Soziale Kontexte und Soziale Mechanismen* (Sonderheft 54 der Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, S. 117–133). Wiesbaden: VS.
- Galster, G. C., & Constantine, P. (1991). Discrimination against female-headed households in rental housing: Theory and exploratory evidence. *Review of Social Economy*, 49(1), 76–100.
- Galster, G. C., & Keeney, W. M. (1988). Race, residence, discrimination, and economic opportunity: Modeling the nexus of urban racial phenomena. *Urban Affairs Quarterly*, 24(1), 87–117.
- Giffinger, R. (1999). *Wohnungsmarktbarrieren und Stadtentwicklung. Ein regionalwissenschaftlicher Beitrag zur Ausländerdiskriminierung am Beispiel von Wien*. Basel: Birkhäuser.
- Hanson, A., & Hawley, Z. (2011). Do landlords discriminate in the rental housing market? Evidence from an internet field experiment in U.S. Cities. *Journal of Urban Economics*, 70(2–3), 99–114.
- Harrison, J. (1995). *Housing discrimination: A review of the literature*. Working paper no. 138, Perth: Murdoch University, Department of Economics.
- Harrison, M., Law, I., & Phillips, D. (2005). *Migrants, minorities and housing: Exclusion, discrimination and anti-discrimination in 15 member states of the European Union*. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- Häußermann, H., & Siebel, W. (2000). *Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens* (2. Aufl.). Weinheim/München: Juventa.
- Häußermann, H., & Siebel, W. (2001). *Soziale Integration und ethnische Schichtung. Zusammenhänge zwischen räumlicher und sozialer Integration*. Gutachten im Auftrag der Unabhängigen Kommission „Zuwanderung“. Berlin: Humboldt-Universität zu Berlin.
- Häußermann, H., & Siebel, W. (2004). *Stadtsoziologie. Eine Einführung*. Frankfurt a. M.: Campus.
- Heckman, J. J., & Siegelman, P. (1993). The urban institute audit studies: Their methods and findings. In M. Fix & R. J. Struyk (Hrsg.), *Clear and convincing evidence. Measurement of discrimination in America* (S. 187–258). Washington, DC: The Urban Institute Press.
- Hinz, T. (2014). Experiment. In G. Endruweit, G. Trommsdorf & N. Burzan (Hrsg.), *Wörterbuch der Soziologie* (3. Aufl., S. 114–118). Konstanz: UVK.

- Hogan, B., & Berry, B. (2011). Racial and ethnic biases in rental housing: An audit study of online apartment listings. *City & Community, 10*(4), 351–372.
- Horr, A. (2011). *Ethnische Diskriminierung auf dem Mietwohnungsmarkt*. Ergebnisse eines Feld-experiments. Mannheim: Präsentation an der Universität Konstanz, 04/05/2011.
- Janßen, A., & Polat, A. (2005). *Zwischen Integration und Ausgrenzung. Lebensverhältnisse türkischer Migranten der zweiten Generation*. Dissertation an der Universität Oldenburg.
- Kain, J. F., & Quigley, J. M. (1970). Measuring the value of housing quality. *Journal of the American Statistical Association, 65*(330), 532–548.
- Kain, J. F., & Quigley, J. M. (1975). *Housing markets and racial discrimination: A microeconomic analysis*. New York: National Bureau of Economic Research.
- Klink, A., & Wagner, U. (1999). Discrimination against ethnic minorities in Germany: Going back to the field. *Journal of Applied Social Psychology, 29*(2), 402–423.
- Krätke, S. (1995). *Stadt-Raum-Ökonomie: Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie*. Basel: Birkhäuser.
- Lorenz, W. (1993). Diskriminierung. In B. T. Ramb & M. Tietzel (Hrsg.), *Ökonomische Verhaltens-theorie* (S. 119–144). München: Vahlen.
- Madden, J. F. (1973). *The economics of sex discrimination*. Lexington: Lexington Books.
- Mehrländer, U., Ascheberg, C., & Ueltzhöffer, J. (1996). *Repräsentativuntersuchung '95. Situation der ausländischen Arbeitnehmer und ihrer Familienangehörigen in der Bundesrepublik Deutschland*. Berlin: Sozialwissenschaftliches Institut für Gegenwartsfragen und Forschungsinstitut der Friedrich-Ebert-Stiftung.
- Müller, A. (2015). *Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen. Eine Expertise im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes*. Berlin: Antidiskriminierungsstelle des Bundes.
- National Research Council. (2004). *Measuring racial discrimination. Panel on methods for assessing discrimination*. Washington, DC: National Academies Press.
- North, D. C. (1987). Institutions, transaction costs and economic growth. *Economic Inquiry, 25*(3), 419–428.
- Ondrich, J., Ross, S., & Yinger, J. (2001). Geography of housing discrimination. *Journal of Housing Research, 12*(2), 217–238.
- Özüekren, S., & Van Kempen, R. (1997). *Turks in European cities: Housing and urban segregation*. Utrecht: European Research Centre on Migration and Ethnic Relations.
- Pager, D., & Shepherd, H. (2008). The sociology of discrimination: Racial discrimination in employment, housing, credit, and consumer markets. *Annual Review of Sociology, 34*, 181–209.
- Phelps, E. S. (1972). The statistical theory of racism and sexism. *American Economic Review, 62*(4), 659–661.
- Planerladen. (2007). *Ungleichbehandlung von Migranten auf dem Wohnungsmarkt. Ergebnisse eines „Paired Ethnic Testing“ bei Internet-Immobilien-Börsen*. Dortmund: Planerladen e.V.
- Planerladen. (2008). *Ungleichbehandlung von Migranten auf dem Wohnungsmarkt. Testing zum Diskriminierungsnachweis – Erläuterungen und Empfehlungen zur Anwendung der Methode*. Dortmund: Planerladen e.V.
- Riach, P. A., & Rich, J. (2002). Field experiments of discrimination in the market place. *The Economic Journal, 112*(483), F480–F518.
- Riach, P. A., & Rich, J. (2004). Deceptive field experiments of discrimination: Are they ethical? *Kyklos, 57*(3), 457–470.
- Rumberger, R. W., & Palardy, G. J. (2005). Does segregation still matter? The impact of student composition on academic achievement in high school. *Teachers College Record, 107*(9), 1999–2045.
- Schelling, T. C. (1969). Models of segregation. *American Economic Review, 59*(2), 488–493.
- Schelling, T. C. (1971). Dynamic models of segregation. *Journal of Mathematical Sociology, 1*(2), 143–186.
- Schmid, L. (2015). *Ethnische Diskriminierung bei der Wohnungssuche: Feldexperimente in sechs deutschen Großstädten*. Dissertation an der Universität Konstanz.

- Schneck, A., Sonnauer, M., & Auspurg, K. (2015). *Closed doors everywhere? A field experiment in the German rental housing market*. Poster presented at the VIU conference rational choice sociology: Theory and empirical applications (Nov 2015), München: LMU.
- Strohmeier, K. P., & Alic, S. (2006). *Segregation in den Städten. Gesprächskreis Migration und Integration*. Bonn: Friedrich-Ebert-Stiftung.
- Teltemann, J., Dabrowski, S., & Windzio, M. (2015). Räumliche Segregation von Familien mit Migrationshintergrund in deutschen Großstädten: Wie stark wirkt der sozioökonomische Status? *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, 67(1), 83–103.
- Turner, M. A., Ross, S. L., Galster, G. C., & Yinger, J. (2002). *Discrimination in metropolitan housing markets: National results from phase I HDS 2000. Final report*. Washington, DC: The Urban Institute Metropolitan Housing and Communities Policy Center.
- Van der Bracht, K., Coenen, A., & Van de Putte, B. (2014). The not-in-my-property syndrome: The occurrence of ethnic discrimination in the rental housing market in Belgium. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 41(1), 158–175.
- Van der Bracht, K., Coenen, A., & Van de Putte, B. (2015). The not-in-my-property syndrome: The occurrence of ethnic discrimination in the rental housing market in Belgium. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 41(1), 158–175.
- Will, G. (2003). *National analytical study on housing. RAXEN focal point for Germany. Bericht des European Forum for Migration Studies*. Bamberg: efms. https://fra.europa.eu/sites/default/files/fra_uploads/243-DE_Housing.pdf. Zugegriffen am 11.02.2016.
- Wilson, W. J. (1987). *The truly disadvantaged. The inner city, the underclass, and public policy*. Chicago: The University of Chicago Press.
- Yinger, J. (1993). Access denied, access constrained: Results and implications of the 1989 housing discrimination study. In M. Fix & R. J. Struyk (Hrsg.), *Clear and convincing evidence. Measurement of discrimination in America* (S. 69–112). Washington, DC: The Urban Institute Press.