

# **Die Wohnungssuche als Alltagsproblem von Menschen nicht-deutscher Herkunft?**

## **Eine empirische Untersuchung am Beispiel Köln**

Christoph Kowalski, Oksana Krefft und Solveig Velte

### **Einführung**

Diskriminierungen und Ausgrenzungen von Teilen der Bevölkerung sind universelles Merkmal von Gesellschaften. Sie betreffen vielerlei Gruppen von Minderheiten, die sich durch bestimmte, mehr oder weniger offensichtliche Eigenschaften von der Bevölkerungsmehrheit unterscheiden. Die Umstände der Benachteiligungen können sich je nach Gruppe und Situation unterschiedlich äußern, verschiedene Gruppen können unterschiedlich stark von Benachteiligungen betroffen sein, die Benachteiligungen können offen oder verdeckt in Erscheinung treten. So muss der ältere Arbeitssuchende beispielsweise mit Schwierigkeiten rechnen, einen Job zu bekommen, weil jüngeren der Vorzug gegeben wird, dem Rollstuhlfahrer wird unter Umständen der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln nicht ermöglicht. Die Liste ließe sich fortsetzen. Verschiedene Staaten verabschiedeten in der Vergangenheit Gesetze, die diesen Benachteiligungen entgegenwirken und Zuwiderhandlungen sanktionieren sollten. In der Europäischen Union ist ein solcher Vorstoß unternommen worden, die einzelnen Mitglieder zur Verabschiedung eines Antidiskriminierungsgesetzes zu veranlassen. In Deutschland ist der vom Bundestag verabschiedete Entwurf Anfang 2005 im Bundesrat am Widerstand der unionsgeführten Länder gescheitert.

Eine Bevölkerungsgruppe, die besonders stark von Benachteiligungen betroffen ist, sind Ausländer.<sup>1</sup> Ausländer und Deutsche nicht-deutscher Herkunft sehen sich im Alltag einer Reihe offener und versteckter Benachteiligungen und Diskriminierungen

---

<sup>1</sup> Im Folgenden wird die Bezeichnung "Ausländer" aus praktischen Gründen genauso vereinfachend verwendet wie im weiteren Verlauf unserer Darstellung mit dem Begriff "Nationalität" umgegangen wird. Als "Ausländer" werden nun sowohl alle in Deutschland lebenden Menschen bezeichnet, die keine deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, als auch solche, die neben der deutschen im Rahmen des Gesetzes zur doppelten Staatsbürgerschaft die Staatsbürgerschaft ihres Ursprungslandes behalten haben sowie diejenigen, die zwar ausschließlich die deutsche Staatsbürgerschaft besitzen, aber aufgrund ihres Aussehens oder ihrer Sprache von Teilen der Bevölkerung zumindest als nicht-deutsch identifiziert werden.

Wir verzichten aus zwei Gründen auf die Verwendung des international üblichen Begriffs MigrantIn: Zum ersten ist uns vor allem die Wahrnehmung der Bevölkerungsmehrheit wichtig und die orientiert sich an Aussehen, Sprache und dem Namen der Person, weniger am rechtlichen Status, zweitens impliziert der Begriff der MigrantIn einen dauerhaften Aufenthalt, ein Sachverhalt, der in unserem Erhebungsdesign aber nicht notwendigerweise gegeben ist. Zum Problem Deutsch- und analog Ausländersein siehe jüngst Mäs et al. (2005), zum Begriff „MigrantIn“ den Bericht der Integrationsbeauftragten (2005: 20).

ausgesetzt (vgl. Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration 2005). Die Gründe und Ursachen dieser Diskriminierungen sollen nicht Gegenstand dieser Untersuchung sein. Vielmehr soll überprüft werden, wie die Minderheit der Ausländer in einem bestimmten Bereich des Alltags unter Diskriminierungen zu leiden hat, ob das Ausländersein einen stärkeren Einfluss hat als ausgewählte andere möglicherweise diskriminierende Merkmale, ob verschiedene Subgruppen von Ausländern unterschiedlich stark betroffen sind und ob Personen, die ihrerseits als Träger bestimmter Merkmale zu Gruppen zusammengefasst werden können, unterschiedlich stark diskriminieren.

Die in diesem Beitrag untersuchte Alltagssituation ist die Wohnungssuche. Ist der Wohnraum begrenzt, steigen die Mieten und neben das Problem der finanziellen Erreichbarkeit treten bestimmte Auswahlkriterien, nach denen sich diejenigen Personen, die über die Wohnungsvergabe entscheiden, richten. Diese Kriterien können bewusst und auch unterbewusst angewandt werden. Zuweilen werden diese Kriterien in der Praxis objektiviert, indem Bewerber auf Formularen Angaben zu sich und ihren finanziellen Verhältnissen machen müssen. In anderen Fällen wird die Entscheidung aus dem Bauch gefällt. Nicht immer entscheiden die Wohnungseigentümer selbst darüber, wer die Wohnung erhält. Manchmal wird dies von Maklern oder Mitarbeitern von Immobilien- oder Hausverwaltungen übernommen. In Wohngemeinschaften entscheiden nicht selten die Mitbewohner über den neuen Mieter.

Das Zuhause ist ein zentrales Element im Leben der meisten Menschen, entsprechend große Bedeutung wird der Wohnung selbst, der Wohngegend, den Nachbarn und dem Preis-Leistungs-Verhältnis beigemessen. Nicht zuletzt ist der Preis entscheidend darüber, wo jemand wohnt. Doch neben den Preis treten noch andere Faktoren. Laut jüngstem Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migranten, Flüchtlinge und Integration (2005) ist die Wohnungssituation von Ausländern schlechter als die der deutschen Bevölkerung. Eine ethnische Segregation in einzelne, „schlechtere“ Wohnviertel ist zu beobachten. Verschiedene Erklärungen werden bemüht (Häussermann / Siebel 2001: 16ff). Uns interessiert hier in erster Linie das Zutun derjenigen, die über die Wohnungsvergabe entscheiden.

## Hypothesen

Unter anderem stellte 2001 das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) fest, dass Ausländer auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind.<sup>2</sup> Dies betrifft in erster Linie die Wohndichte und die pro Haushalt und Person zur Verfügung stehende Quadratmeterzahl. So heißt es im Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migranten, Flüchtlinge und Integration von 2005 auf S. 103 f:

"Trotz der insgesamt schlechteren Wohnversorgung zahlen ausländische Familien höhere Mieten im Vergleich zu deutschen Familien. (...) In den vergleichsweise hohen Mietpreisen für Ausländerhaushalte deuten sich differenzierende Praktiken des Wohnungsmarktes an, die deutschen Haushalten die günstigen Wohnungen vorhalten und einen Teil der Ausländerinnen und Ausländer dazu zwingen, vergleichsweise teure Wohnungen anzumieten. Nur zum Teil erklärt sich die niedrigere Miete durch die durchschnittlich längere Wohndauer deutscher Haushalte, denn bereits lange bestehende Mietverträge zeichnen sich im Regelfall durch günstigere Mieten aus."

Diese "differenzierenden Praktiken" spielen sich auf verschiedenen Ebenen ab. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass freiwillige Segregation nur von Seiten der oberen sozialen Schichten der Ausländer möglich ist. Kommt es aber zu Ballungen bestimmter Gruppen in benachteiligten Wohnvierteln, stellt sich die Frage, was der Grund dafür ist. Zwar sind die Ursachen hierfür bislang nicht hinreichend untersucht, jedoch deutet alles auf eine - allerdings schwer nachzuweisende - Diskriminierung durch für den Wohnungsmarkt spezifische Barrieren hin (Griffinger 1999). Dies äußert sich auch in der Form der Wohnungssuche von Ausländern. Wohnraum zu einem nicht geringen Teil über soziale Netzwerke vermittelt anstatt über Annoncen, da bei telefonischem oder postalischem Kontakt mit Vermietern<sup>3</sup> diese bereits an Namen und u.U. Akzent des Bewerbers dessen Herkunft erkennen (Häussermann / Siebel 2001: 24; Bürkner 1987; Eichener 1988; Kapphan 1995: 198-208). Anzunehmen ist, dass die gezwungene Segregation auf dem niedrigen Einkommen einerseits und den diskriminierenden Praktiken auf dem Wohnungsmarkt durch Vermieter andererseits beruht. Daraus folgt unsere erste Hypothese:

*H 1: Das Auswahlverhalten der über die Wohnungsvergabe entscheidenden Vermieter benachteiligt ausländische Bewerber gegenüber deutschen Bewerbern.*

---

<sup>2</sup> Vgl. Wochenbericht des DIW 30/2001, Berlin 2001.

<sup>3</sup> „Vermieter“ wird im Folgenden zur Vereinfachung als Sammelbegriff für Hauseigentümer, Hausverwalter, Makler und Nachmietersuchende benutzt. Dies wird als eine Kategorie für Menschen die über die Wohnungsvergabe entscheiden angesehen.

Die räumliche Segregation in den Städten hängt nicht zuletzt mit dem für die Miete zu Verfügung stehenden Budgets zusammen und das monatliche Einkommen von Ausländern ist geringer als das der deutschen Gesamtbevölkerung. Gerade in den attraktiven Stadtteilen ist es aber auch für Ausländer mit höherem Einkommen schwierig, die gewünschte Wohnung zu erhalten (Kapphahn 2002). Offenbar überwiegen die Effekte der ethnischen Herkunft über diejenigen des Einkommens. Daraus folgt unsere zweite Hypothese:

*H 2: Die Effekte der ethnischen Herkunft wirken stärker benachteiligend als diejenigen des sozialen Status bezogen auf Einkommen und Beruf.*

Eine Gruppe, die am stärksten von Armut und deren Begleiterscheinungen betroffen ist, sind die Kinder. Es ist anzunehmen, dass die Mehrzahl der Vermieter Mieter ohne Kinder bevorzugt. Generell ist in Deutschland eine gestiegene "Kinderfeindlichkeit" zu beobachten, die sich auch auf dem Wohnungsmarkt niederschlägt.<sup>4</sup> Geprüft werden soll, ob es ein Nachteil für Wohnungssuchende ist, wenn diese Kinder haben. Daraus folgt unsere dritte Hypothese:

*H 3: Kinder verschlechtern die Chancen bei der Wohnungssuche.*

Denkbar ist außerdem eine gewisse Relevanz des Alters der Bewerber bei der Wohnungsvergabe. Ältere Bewerber werden wahrscheinlich bevorzugt, da hier davon auszugehen ist, dass diese nicht mehr oft umziehen und in ihrem Verhalten gesetzter sind.

*H 4: Ältere Bewerber werden gegenüber jüngeren bevorzugt.*

Die Kommunikation zwischen dem Vermieter und Mieter ist notwendig. Lediglich bei Vermietern gleicher Sprache kann diese Kommunikation unproblematisch vonstatten gehen:

*H 5: Je schlechter die Sprachkenntnisse des Bewerberpaars sind, desto stärker werden sie benachteiligt.*

Es ist anzunehmen, dass der Beruf, bzw. die Sicherheit des Einkommens, des Bewerbers ebenfalls eine Rolle spielt.

*H 6: Je sicherer das Einkommen des Bewerbers desto größer sind seine Chancen bei der Wohnungssuche.*

---

<sup>4</sup> Vgl. Eder, Christa: Lieber Hundegebell als Spielgeräusche. Süddeutsche Zeitung vom 28. Oktober 2005, S. V2/2.

Es ist davon auszugehen, dass es einen Unterschied macht, von wem die Wohnung vergeben wird. Wir nehmen an, dass bestimmte Personengruppen es ausländischen Mietern besonders schwer machen, während bei anderen ihre Chancen besser stehen. Analog zur unterschiedlichen Verbreitung von fremdenfeindlichen Einstellungsmustern in der Bevölkerung können wir weiterhin eine unterschiedliche Stärke von Diskriminierung bei der Wohnungssuche in der Bevölkerung vermuten. Fremdenfeindliche Einstellungsmuster finden sich häufiger bei älteren als bei jüngeren Bürgern (Quillian 1995: 595; Falter/Gehring 1998). Es folgt unsere siebte Hypothese:

*H 7: Ältere Vermieter benachteiligen die ausländischen Bewerber stärker als jüngere Vermieter.*

Zwar gibt es keine uneingeschränkte Solidarisierung unter Ausländern. Dies ist nicht verwunderlich, da nur aus der Perspektive der Mehrheit die in sich noch untergliederte Minderheit eine gemeinsame Bevölkerungsgruppe darstellt. Dennoch ist anzunehmen, dass ausländische Vermieter - und sei es aufgrund eigener Erfahrungen mit Diskriminierung - ausländische Bewerber nicht in solchem Maße benachteiligen wie deutsche dies tun. Daraus folgt unsere achte Hypothese:

*H 8: Vermieter anderer als der deutschen Nationalität benachteiligen die ausländischen Bewerber weniger stark als deutsche Vermieter.*

Die Verbreitung fremdenfeindlicher Einstellungsmuster sinkt mit zunehmender Bildung. Gleichzeitig kann davon ausgegangen werden, dass Höhergebildete die Vergabe ihres Mieteigentums eher an anderen Kriterien messen und nicht an solchen der Zugehörigkeit zu einer Ethnie. Daraus folgt unsere neunte Hypothese:

*H 9: Höhergebildete Vermieter benachteiligen die ausländischen Bewerber weniger als niedriggebildete Vermieter.*

Das Verhältnis des Entscheiders zum Mietgegenstand scheint ebenfalls von Bedeutung. Eigentümer und Hausverwalter haben einen engeren Bezug zum Mietobjekt und legen daher härtere Kriterien bei der Entscheidung über die Wohnungsvergabe an. Daraus folgt unsere zehnte Hypothese:

*H 10: Eigentümer und Hausverwalter beurteilen strenger als Makler und Nachmietersuchende.*

Der Hypothese von Huntington folgend ist anzunehmen, dass je weiter ein Kulturkreis von seinem eigenen Kulturkreis entfernt ist desto mehr diskriminiert man diesen Kulturkreis. Daraus folgt unsere elfte Hypothese:

*H 11: Kulturkreise, die dem eigenen Kulturkreis am nächsten stehen, werden am wenigsten diskriminiert.*

## **Die Operationalisierung**

Um die Hypothesen zu überprüfen, muss ermittelt werden, welche Merkmale für Vermieter bei der Wohnungsvergabe die wichtigsten sind. In unseren Hypothesen werden sechs Merkmale als bedeutsam erachtet: Haushaltsnettoeinkommen, Durchschnittsalter der Erwachsenen, Nationalität, Beruf des Hauptverdieners, Anzahl der Kinder und Sprachkenntnisse. Um zu messen, welchen Einfluss diese Merkmale auf die Entscheidung der Wohnungsvergabe haben, ist der faktorielle Survey (Vignettenanalyse) ein geeignetes Analyseinstrument.

## **Die Konstruktion der Vignetten**

Beim von uns verwendeten faktoriellen Survey werden den Befragten Situationsbeschreibungen, sogenannte Vignetten, vorgelegt. Jede einzelne dieser Vignetten besteht aus einer Kombination von Ausprägungen der oben benannten Variablen. Die Befragten beurteilen jede Vignette für sich. Auf diese Weise lässt sich die Bedeutung jedes einzelnen Merkmals auf die Entscheidung berechnen.

Um eine mögliche Benachteiligung ausländischer Bewerber messen zu können, wurde auf allen Vignetten die Nationalität des jeweiligen Bewerberpaars angegeben. Bei der Auswahl der Nationalitäten haben wir uns am von Huntington (1996) vorgeschlagenen Modell der Kulturkreise orientiert. Sechs der acht von ihm differenzierten Kulturkreise sind mit einer Nationalität vertreten. Ausnahme sind erstens der sogenannte westliche Kulturkreis, der neben "Deutsch" mit "Italienisch" noch eine zweite Ausprägung hat, und zweitens der sogenannte orthodoxe Kulturkreis der mit „Russisch“ und „Griechisch“ ebenfalls doppelt vertreten ist. Dies dient der Kontrolle. Es ergeben sich insgesamt folgende acht Nationalitäten: *Deutsch, Türkisch, Japanisch, Italienisch, Kenianisch, Russisch, Indisch, Griechisch*. Es wurden jeweils populäre, einer möglichst großen Anzahl von Befragten bekannte Staaten ausgewählt.

Zugleich orientiert sich damit unsere Auswahl an der Kölner Realität, da wir nach Möglichkeit solche Nationalitäten ausgewählt haben, die in Köln stark vertreten sind. Da sich in dem Design jeweils Paare um die Wohnung bewerben, haben aus Gründen der Praktikabilität beide Partner die gleiche Nationalität.

Alle fünf weiteren Merkmale haben nur jeweils drei Ausprägungen. Für das Haushaltsnettoeinkommen sind diese 2500, 3000 und 3500 Euro, Beträge, die angesichts des verwendeten Mietpreises im realistischen unteren bis mittleren Bereich liegen.

Die von uns vorgegebenen Werte für das Durchschnittsalter der Erwachsenen betragen 25, 35 und 45 Jahre, Werte also, die sowohl in Einklang zu bringen sind mit den beruflichen Tätigkeiten als auch mit der Anzahl der Kinder. Zugleich decken sie eine genügend große Spanne zur Prüfung etwaiger Effekte des Alters ab.

Die Vorgaben zum Beruf des Hauptverdieners sind *Beamter / Botschaftsangestellter*, *Facharbeiter* und *Selbständiger*. Es stehen also verschiedene Berufsbilder zur Auswahl, deren erster als verhältnismäßig statushoch und kündigungssicher zu bewerten ist (Beamter / Botschaftsangestellter). Im zweiten Fall (Facharbeiter) handelt es sich um einen mäßig sicheren Arbeitsplatz mit mittlerem Prestige. Denkbar ist für die Befragten die Assoziation mit einem für "Gastarbeiter" der ersten Generation typischen Wirtschaftszweig, der Automobilindustrie. Die dritte Berufsbezeichnung (Selbständiger) deckt das weite Spektrum vom Niedergelassenen Arzt zur Ich - AG ab und lässt bei den Befragten Spielraum für Interpretation was die Sicherheit des Einkommens und damit die Sicherheit der Mietzahlung betrifft.

Die Anzahl der Kinder im Haushalt variiert zwischen 0, 1 und 2, falls es Kinder im Haushalt gibt, sind diese zwischen 6 und 15 Jahre alt.

Zu guter Letzt sind auch die Sprachkenntnisse der Bewerber auf einer eigenen Dimension angegeben, deren Ausprägungen *fließend*, *mittel* und *kaum* sind. Diese Dimension soll prüfen, ob in Wirklichkeit die Diskriminierung nicht aufgrund der Herkunft, sondern aufgrund der sprachlichen Kompetenz stattfindet.

Aus diesen sechs Merkmalsdimensionen wurde mit Hilfe des Programms JMP 24 Vignetten gebildet.<sup>5</sup> Rechnerisch sind insgesamt  $3 \cdot 3 \cdot 8 \cdot 3 \cdot 3 \cdot 3 = 1.944$  Vignetten möglich. Die Kombinationen der Merkmalsausprägungen Nationalität = "Deutsch"

---

<sup>5</sup> Die vollständige Liste aller Vignetten befindet sich im Anhang.

und Sprachkenntnisse = "kaum" beziehungsweise "mittel" sind nicht sinnvoll und wurden bei der Vignettenkonstruktion ausgeschlossen. Die Effizienz dieses Modells beträgt 96,499%. Ein Beispiel für eine vollständige Vignette ist:

Nettoeinkommen im Haushalt, €	<b>3500</b>	Beruf des Hauptverdieners:	<b>Beamter/Botschafts-angestellter</b>
Durchschnittsalter der Erwachsenen:	<b>35</b>	Kinder:	<b>2</b>
Nationalität:	<b>Italienisch</b>	Deutschkenntnisse:	<b>mittel</b>

Abbildung 1: Beispielvignette

Die Reihenfolge der 24 verschiedenen Vignetten wurde in den verschiedenen Befragungswellen randomisiert, so dass eine Urteilsverzerrung auf Grund der Anordnung der Vignetten ausgeschlossen werden kann.

## Die soziodemographischen Merkmale der Befragten

Der faktorielle Survey ermöglicht es uns, befragtenspezifische Analysen durchzuführen. So erhalten wir nicht nur Aufschluss über die Bedeutung der Merkmale unserer konstruierten Vignetten, sondern auch über den Einfluss der soziodemographischen Daten der Befragten auf die Beurteilung. Dies ist bedeutsam für die Prüfung unserer Hypothesen 7 bis 10. Die erhobenen soziodemographischen Merkmale sind im Einzelnen: das Alter, das Geschlecht, das Bildungsniveau, die Kinderanzahl, die Nationalität und der Status als Inserent. Die Erhebung des Alters dient einerseits der Überprüfung der siebten Hypothese und andererseits können wir mit ihr die Altersverteilung der Stichprobe nachvollziehen und gleichzeitig die Repräsentativität unserer Umfrage überprüfen. Es ist anzunehmen, dass die Altersverteilung unserer Stichprobe hin zu den jüngeren Befragten verzerrt sein wird. Die Erhebung der Nationalität dient der Überprüfung der achten und der elften Hypothese. Der Höchste erreichte Bildungsabschluss dient der Überprüfung der neunten Hypothese. Die Ausprägungen des Status als Inserent sind "Makler", "Eigentümer", "Nachmietersucher", "Hausverwalter/Wohnungsgesellschaft" und „Sonstige“. Diese Dimension dient der Überprüfung der zehnten Hypothese.

## Die Fragestellung

JedeR einzelne Befragte wurde gebeten, folgende Situation zu beurteilen:

An wen würden Sie Ihre Wohnung vermieten?  
 4 Zimmer KBB, 107 m<sup>2</sup>, 1050 € inkl. Nebenkosten<sup>6</sup>

- Stellen Sie sich vor, sie müssten über die Vergabe der oben gezeigten Wohnung in Köln in guter Lage entscheiden. Es werden Ihnen nun nacheinander 24 verschiedene Bewerberpaare, gegebenenfalls mit Kindern, vorgestellt. Bewerten Sie die Chance jedes einzelnen Bewerberpaares, diese Wohnung zu erhalten auf einer Skala von 1-9, wenn Sie die Wohnung vergeben müssten. Vergeben Sie 9 Punkte, wenn Sie das Paar auf jeden Fall in die Wohnung einziehen lassen würden und 1 Punkt, wenn Sie das Paar unter keinen Umständen in die Wohnung einziehen lassen würden. Mit den Zahlen dazwischen können Sie Ihre Einschätzung abstufen. Entscheiden Sie für jedes einzelne Bewerberpaar, unabhängig von den anderen Bewerberpaaren.
- Anmerkung: Die Partner haben jeweils die gleiche Nationalität und falls es Kinder im Haushalt gibt, sind diese zwischen 6 und 15 Jahre alt.

Abbildung 2: Online-Situationsbeschreibung

Die Befragten werden gebeten, jeweils auf einer solchen Skala ihre Beurteilung abzugeben:

Keine Chance			Mittlere Chance				Höchste Chance	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Abbildung 3: Die Beurteilungsskala

## Die Online-Befragung: Probleme und Vorteile

Die Probleme, die auf verschiedenen Ebenen bei Online-Erhebungen zu beobachten sind, sind ausführlich diskutiert worden (jüngst beispielsweise El-Menouar und Blasius 2005). Auf das Hauptproblem, die fehlende Repräsentativität der Stichproben, soll dennoch kurz eingegangen werden. Im Wesentlichen treffen hier drei Faktoren zusammen: Die in ihrer Zusammensetzung ständigem Wandel unterworfenen nicht eindeutig bestimmbare Internetpopulation, die insgesamt unzureichende Internetausstattung der Bevölkerung und die Ungleichverteilung über verschiedene Gruppen sowie die mangels Teilnehmerverzeichnis problematische Rekrutierung von Befragten. Betrachtet man diese drei Punkte genauer, so stellt sich heraus, dass, auch wenn Einschränkungen der Interpretation unserer Ergebnisse nicht völlig von der Hand zu weisen sind, mögliche Restriktionen doch einigermaßen zu vernachlässigen sind und die Vorteile unserer Erhebungsmethode deutlich überwiegen. Unser Vorgehen bot allen Kölner Inserenten, die bei den größten deutschen Internetporta-

<sup>6</sup> Ein Grundriss der hier folgenden Wohnung befindet sich im Anhang.

len für den Mietmarkt ihre E-Mail-Adressen angegeben haben, die Möglichkeit, an der Befragung teilzunehmen. Dies ermöglicht uns eine taggenaue Befragung. Anders als bei telefonischen Befragungen ist außerdem davon auszugehen, dass nahezu jeder Kontaktversuch erfolgreich war, schließlich warteten die Inserenten auf Anfragen zu ihren Inseraten. Darüber hinaus sind die Rücklaufquoten bei Online-Erhebungen mit vorherigen E-Mail-Anschreiben erfahrungsgemäß höher als bei anderen Formen des Online-Kontakts, wie Banner oder Pop-Up-Fenster (El-Menouar und Blasius 2005), die Selbstselektion ist zugleich geringer. Ähnliche Vorteile sind bezüglich des häufig beklagten Problems vorzeitiger Abbrüche zu beobachten. Persönlich elektronisch angeschriebene Personen führen die Befragungen am häufigsten auch bis zum Ende durch. Am wichtigsten ist aber wohl der zu erwartende geringere Effekt der sozialen Erwünschtheit im Antwortverhalten. Interviewerlosen Befragungen wird im Allgemeinen eine größere Ehrlichkeit der Befragten attestiert (Möhring / Schlütz 2003; Bortz / Döring 2003). Dies ist umso wichtiger als bei unserer Fragestellung davon auszugehen ist, dass die Befragten bei der Beurteilung unserer hypothetischen Situationen weniger stark diskriminieren als sie dies im wirklichen Leben tun würden.

## **Der Untersuchungsablauf und die realisierte Stichprobe**

Die Befragten, die den Vignetten-Fragebogen ausfüllen, wurden über die Online Immobilienportale von ImmobilienScout24.de, Studenten-WG.de, ImmoWelt.de, Stadtrevue.de, KölnerStadtanzeiger.de, Kölner.de, PlanetHome.de, ImmoNet.de und von der CD „Firmen Handbuch Köln“ ermittelt. Alle Inserenten von Wohnungsangeboten in Köln, die zur Kontaktaufnahme ihre E-Mail-Adresse angeben haben, erhielten per E-Mail eine Einladung zur Teilnahme. Dieses Anschreiben war mit unserer Online-Umfrage verlinkt, auf die die Empfänger der E-Mail verwiesen wurden. Insgesamt wurden fünf Befragungswellen zwischen dem Zeitraum vom 16. Dezember 2005 und dem 30. Januar 2006 durchgeführt:

## Ausschöpfungsquote der Erhebung

	1. Welle ab 16.12.2005	2. Welle ab 05.01.2006	3. Welle ab 12.01.2006	4. Welle ab 19.01.06	5. Welle ab 30.01.06	<b>Summe:</b>	
	Anzahl Mails	Anzahl Mails	Anzahl Mails	Anzahl Mails	Anzahl Mails	Anzahl Mails	%
<b>Bruttoansatz</b>	300	300	393	278	178	<b>1449</b>	
<i>unzustellbar</i>	8	14	21	8	0	<b>51</b>	
<b>Stichprobe Netto</b>	<b>292</b>	<b>286</b>	<b>372</b>	<b>270</b>	<b>178</b>	<b>1398</b>	<b>100</b>
<b>Rücklauf</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>54</b>	<b>38</b>	<b>35</b>	<b>209</b>	<b>15</b>
<b>Konstante Antwort</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	
<b>Ausgewertete Inter-views</b>	<b>42</b>	<b>38</b>	<b>53</b>	<b>37</b>	<b>33</b>	<b>203</b>	
Haben Interesse an Ergebnissen:	20	23	18	16	11	<b>88</b>	

*Tabelle 1: Rücklaufquote*

Von den angeschriebenen 1449 Personen haben 209 geantwortet. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 15 %. Konstantes Antwortverhalten lag bei 6 Befragten vor. Diese wurden aus der Auswertung ausgeschlossen, da man hier keine Variationen feststellen kann.

## Sample und mögliche Selektivitäten

Die von uns erreichte Rücklaufquote von 15 % ist als zufrieden stellend zu beurteilen und geeignet, um allgemeingültige Schlüsse aus der Befragung zu ziehen. Dennoch ist zu beachten, dass die Stichprobe nicht rein zufällig zustande gekommen ist, sondern sich systematische Selektivitäten ergeben haben. So ist vor dem Hintergrund der Intention der Befragung anzunehmen, dass die Probanden, die ein Interesse an dem Thema Wohnungsmarkt haben, häufiger geantwortet haben als diejenigen, bei denen kein besonderes Interesse an dieser Thematik besteht. Die angeschriebenen Personen, die sich für die Situation auf dem Wohnungsmarkt interessieren, werden sich zudem eher motiviert gefühlt haben, an der Befragung teilzunehmen.

men. Im Hinblick auf die angesprochene Befragtengruppe ist die Rücklaufquote sehr positiv zu beurteilen, handelt es sich doch um sehr sensible Daten.

Schließlich ist auch nicht auszuschließen, dass einige Probanden in diesem heiklen Thema der Beurteilung der Migranten versucht haben, möglichst „politisch korrekt“ zu antworten und die Aussagen in der Tendenz eher leicht zu beschönigen. Da aber die Befragung nicht Face-to-Face, sondern Online durchgeführt wurde, ist davon auszugehen, dass die Probanden keinem Zwang ausgesetzt wurden, sozial erwünschte Antworten zu geben, da zumindest Interviewereffekte ausgeschlossen werden können.

## Die Auswertung

### Die Verteilung der Merkmale auf der Befragtenebene

Insgesamt haben 203 Personen an der Befragung teilgenommen, von denen 73 (36%) Frauen und 130 (64%) Männer sind.

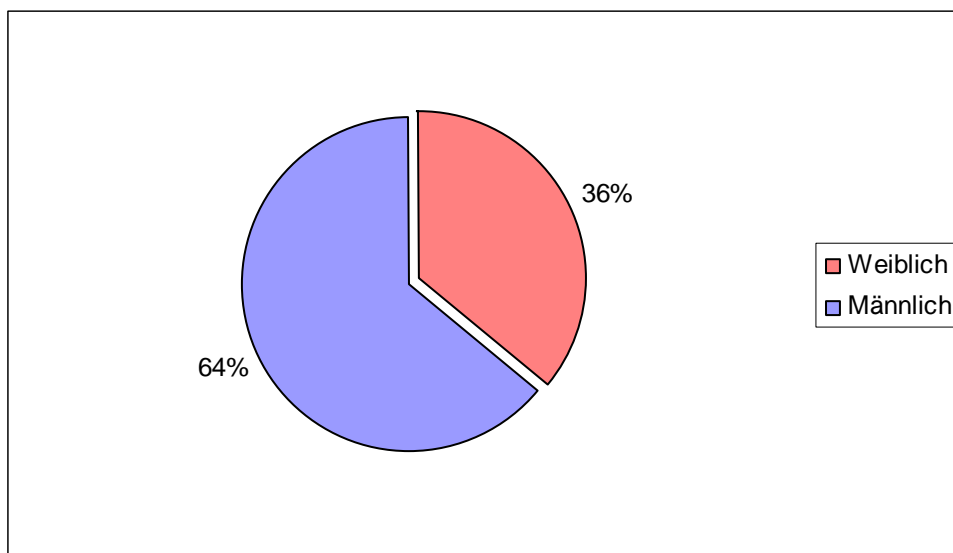


Abbildung 4: Geschlechterverteilung

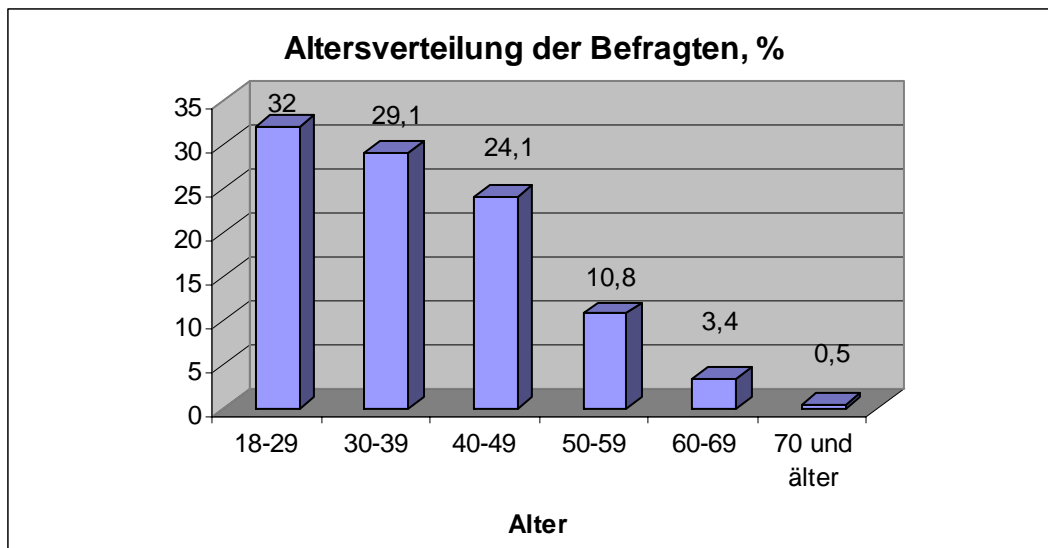


Abbildung 5: Altersverteilung

Es zeigt sich allgemein eine absteigende Tendenz der Altersverteilung: am häufigsten haben die Personen im Alter zwischen 18 und 29 Jahre geantwortet (32%); zu der zweitgrößten Altersgruppe gehören die Probanden, die zwischen 30 und 39 Jahre alt sind. Auf die Altersgruppe der über 50 jährigen entfallen nur 30 Personen, was 14,7% der gesamten Stichprobe ausmacht. Solche Verteilungen sind nicht ungewöhnlich bei Online Befragungen, die älteren Generationen nutzen die Möglichkeit, Wohnungen im Internet zu inserieren, weniger als die Jüngeren. Betrachtet man aber die Verteilung der Altersgruppen im Bezug auf den Inserentenstatus, so lässt sich feststellen, dass die Personen im Alter von 18 bis 29 Jahren überwiegend Nachmietersuchende sind. Die Eigentümer, Makler und die Angestellten bei den Wohnungsgesellschaften finden sich überwiegend in der Altersgruppe der 40 bis 49 Jahren.

Alter	Status					Gesamt
	Eigentümer	Makler	Hausverwalter / Wohnungsgesellschaft	Nachmietersucher	Sonstige	
18-29	8	9	3	41	4	<b>65</b>
30-39	13	17	9	15	5	<b>59</b>
40-49	19	19	11	0	0	<b>49</b>
50-59	6	8	7	0	1	<b>22</b>
60-69	4	2	1	0	0	<b>7</b>
70 und älter	1	0	0	0	0	<b>1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>51</b>	<b>55</b>	<b>31</b>	<b>56</b>	<b>10</b>	<b>203</b>

Tabelle 2: Kreuztabelle von Alter und Status

<b>Nationalität</b>	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>
Deutsch	192	94,6
Türkisch	1	0,5
Iranisch	3	1,5
Griechisch	1	0,5
Marokkanisch	1	0,5
Kamerunisch	1	0,5
Italienisch	1	0,5
Ungarisch	1	0,5
Polnisch	1	0,5
Portugiesisch	1	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>203</b>	<b>100,0</b>

*Tabelle 3: Nationalitätsverteilung*

94,6 % der Befragten gaben an Deutsch zu sein. Die restlichen 5,4% der Befragten haben eine andere Nationalität angegeben.

Die Ausländer stellen nur eine Teilmenge der Migranten dar. Migranten sind Menschen, die in der deutschen Gesellschaft leben, aber eine ausländische Herkunft haben. Aus diesem Grund wurde im Fragenbogen nach dem Geburtsland der Eltern gefragt. 39 (19%) der Nennungen entfallen auf eine ausländische Herkunft der Eltern. Es hat sich als sinnvoll erwiesen eine zusätzlich Variable „Migrant“ zu bilden. Diese fasst alle Befragten zusammen, die eine andere als die Deutsche Nationalität angegeben haben und/oder deren Eltern nicht in Deutschland geboren wurden. Damit haben wir versucht nicht nur den rechtlichen Status, bzw. die Nationalität abzufragen, sondern ein allgemeines „Ausländersein“, bzw. kulturelle Andersartigkeit, in dem Fall, dass die Eltern in einem anderen Land als Deutschland geboren wurden und ihre Kultur an ihre Kinder weitergegeben haben.

	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>
Anderes Land	39	19,2
Deutschland	164	80,8
<b>Gesamt</b>	<b>203</b>	<b>100,0</b>

*Tabelle 4: Land\_Eltern Verteilung*

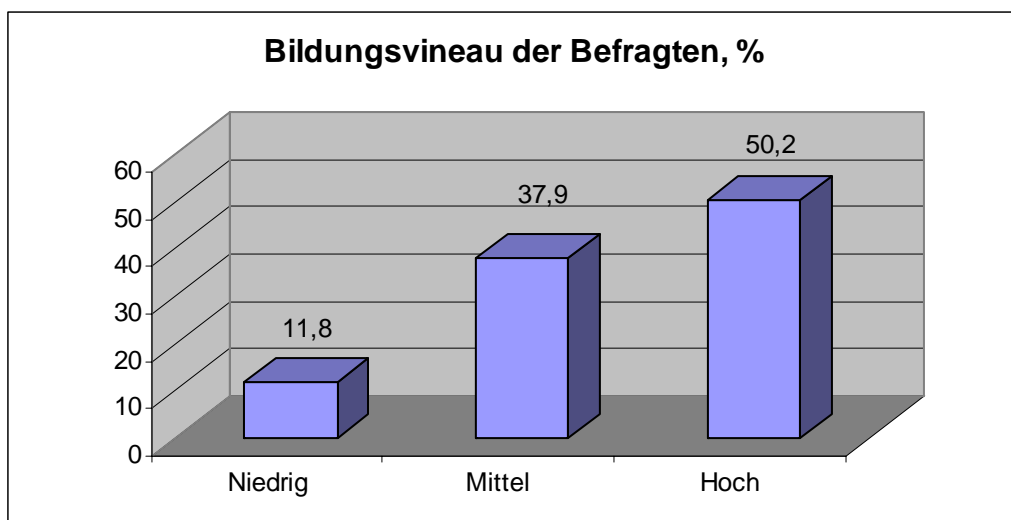
	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>
Deutsch	162	79,8
Migrant	41	20,2
<b>Gesamt</b>	<b>203</b>	<b>100,0</b>

*Tabelle 5: Migrantenverteilung*

<b>Bildung</b>	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>
ohne Haupt-/Volksschulabschluß	2	1,0
Haupt-/Volksschulabschluß	3	1,5
Realschulabschluß	19	9,4
Fachhochschulreife	26	12,8
allgemeine /fachgebundene Hochschulreife	51	25,1
Fach-/ Hochschulstudium	102	50,2
<b>Gesamt</b>	<b>203</b>	<b>100,0</b>

*Tabelle 6: Bildungsverteilung*

Die Hälfte der Probanden (50,2%) haben ein Fach-/ Hochschulstudium, 51 (25%) gaben an, die allgemeine oder fachgebundene Hochschulreife erreicht zu haben. Die Variable „Bildung“ wurde in die Variable „Bildungsniveau“ umkodiert, was das rechnerische Verfahren erleichtern sollte. Dafür wurden 3 Kategorien gebildet: mit niedrigem, mittlerem und hohem Bildungsniveau. Zusammengefasst wurden ohne Haupt-/Volksschulabschluss, Haupt-/Volksschulabschluss und Realschulabschluss zu „niedrigem Bildungsniveau“; Fachhochschulreife und allgemeine/fachgebundene Hochschulreife zu „mittlerem Bildungsniveau“; und Fach-/Hochschulstudium zu „hohem Bildungsniveau“.



*Abbildung 6: Bildungsniveau der Befragten*

In erster Linie könnte man annehmen, dass die starke Präsenz der hochgebildeten Probanden an der Art der Befragung (Online) liegt. Es lässt sich ein positiver Zusammenhang zwischen der Bildung und der Internetnutzung vermuten. Zweitens verfügen eher Höhergebildete über Wohneigentum als Niedriggebildete. Dazu kommt, dass Höhergebildete eher bereit sind an Umfragen teilzunehmen als Niedriggebildete. Die untenstehende Kreuztabelle ermöglicht einen Überblick über die Verteilung des Bildungsniveaus über den Inserentenstatus zu verschaffen.

<b>Status</b>						
<b>Bildungsniveau</b>	Eigentümer	Makler	Hausverwalter / Wohnungsgesellschaft	Nachmiet- ersucher	Sonstige	<b>Gesamt</b>
Niedrig	8	12	3	1	0	<b>24</b>
Mittel	13	22	10	27	5	<b>77</b>
Hoch	30	21	18	28	5	<b>102</b>
<b>Gesamt</b>	<b>51</b>	<b>55</b>	<b>31</b>	<b>56</b>	<b>10</b>	<b>203</b>

Tabelle 7: Kreuztabelle Bildungsniveau mit Status

Die Befragten hatten die Möglichkeit, sich in eine von 5 Kategorien einzutragen, um den Inserentenstatus anzugeben. Es gab 10 (5%) Befragte, die die Kategorie „Sonstige“ angaben. Da aber nur die Personen angeschrieben wurden, die ihre E-Mail-Adresse angegeben hatten, ist davon auszugehen, dass es sich um Personen handelte, die Zwischenmieter gesucht oder die Suche bereits abgeschlossen hatten.

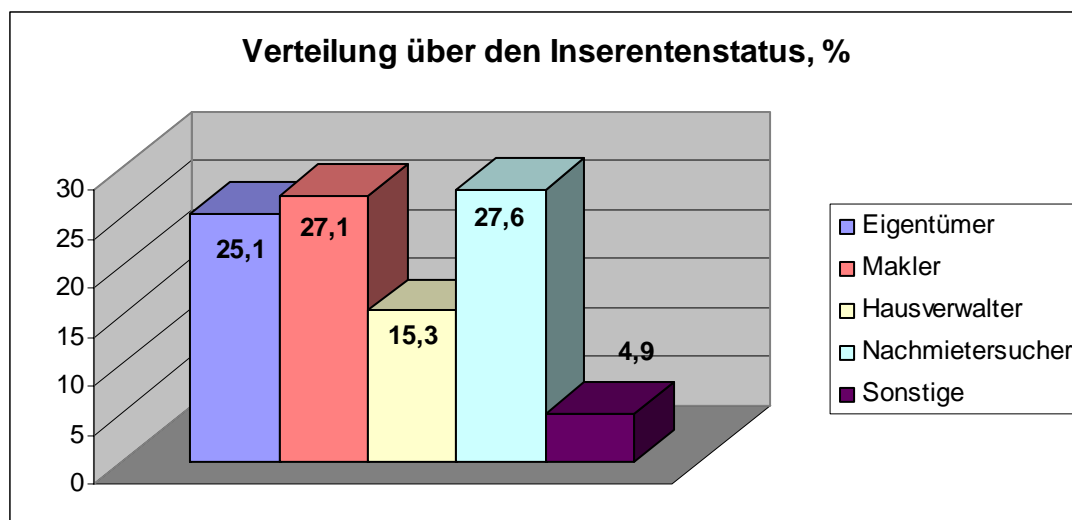


Abbildung 7: Statusverteilung

8 (4%) Befragte haben angegeben, die Wohnung nicht in Köln zu vermieten. Da es aber Wohnungen in der Kölner Umgebung waren, ist davon auszugehen, dass das Antwortverhalten dasselbe wäre, wenn die Inserenten auch in Köln agieren würden. Aus diesem Grund wurden diese Antworten aus der Auswertung nicht ausgeschlossen.

### **Die Mehrebenenanalyse mittels HLM und die Konstruktion weiterer Variablen**

Die Daten des faktoriellen Surveys weisen eine Mehrebenenstruktur auf. Dies erfordert eine angemessene Form der Analyse, in unserem Fall erfolgte die Auswertung der Daten mit der Statistiksoftware HLM 6.0. Die Vignettenmerkmale sind die erste und die Befragtenmerkmale die zweite Ebene. Für jedes Merkmal wurden Dummy-Variablen gebildet, lediglich für die Variablen „Alter“ und „Deutschkenntnisse“ zeigten sich auf der ersten Ebene lineare Effekte, so dass diese Variablen im weiteren Verlauf wie metrische Variablen behandelt wurden, während die übrigen Variablen als Dummies in die Analyse einfließen. Das jeweils am schlechtesten beurteilte Merkmal jeder Variable wurde als Referenzgröße betrachtet, außer bei der Variable „Nationalität“, deren Referenzgröße die Ausprägung „deutsch“ wurde. Die Beurteilungen der Merkmalsausprägungen „kein Kind“ und „zwei Kinder“ unterschieden sich nicht, so dass diese zusammengefasst wurden und die Referenzgruppe für die Ausprägung „ein Kind“ bildeten.

Zusätzlich wurden für die Befragtenebene weitere (Dummy-)Variablen gebildet: Die Variable „Migranten“ bezeichnet all jene Befragten, die angaben, dass entweder sie oder ihre Eltern (oder beide) in einem anderen Land als Deutschland geboren seien. Die Variable „Alter bis 50“ fasst jene Befragten zusammen, die jünger als 50 Jahre sind. Zusätzlich zeigte sich, dass die Nachmietersuchenden und diejenigen Befragten, die als Inserentenstatus „Sonstige“ angaben, kein voneinander unterscheidbares Antwortverhalten aufwiesen und wurden daher von uns zu einer Variable „Nachmieter/Sonstige“ zusammengefasst.

Es wurde mittels HLM eine GLS - Regressionsanalyse durchgeführt, die im Gegensatz zur einfachen OLS - Regressionsanalyse eine gewichtete Mehrebenenanalyse ermöglicht. Damit erfasst sie die hierarchische Struktur der Daten. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser Analyse dargestellt.

## Das Haupteffektmodell und das Interaktionseffektmodell

Level1 (Vignettenebene; N=4872) R <sup>2</sup> = 22,51 % Level 2 (Befragtenebene; N=203) R <sup>2</sup> = 10,08 %	Haupteffektmodell		Interaktionseffektmodell	
	b	t	b	t
Intercept	3,356	13,063	3,588**	13,752
Makler	0,330	1,579	0,253	1,194
Migranten	-0,267	-1,269	-0,348	-1,642
Nachmieter/Sonstige	0,697**	3,403	0,332	1,400
Alter bis 50	0,359	1,461	0,270	1,088
Alter	0,153**	6,700	0,153**	6,727
Deutschkenntnisse	0,651**	13,000	0,651**	12,975
Netto2500 - Referenzgruppe				
Netto3000	0,939**	14,182	0,939**	14,177
Netto3500	1,116**	13,484	1,116**	13,483
Selbstständiger -Referenzgruppe				
Beamter/Konsulatsangestellter	0,837**	12,113	0,940**	11,904
Nachmieter/Sonstige			-0,316*	-2,522
Facharbeiter	0,130*	2,308	0,069	1,108
Makler			0,227*	2,260
Keine_Kinder & 2_Kinder - Referenzgruppe				
Kind1	0,174**	4,459	0,118*	2,525
Nachmieter/Sonstige			0,171*	2,116
Nationalität_Deutsch - Referenzgruppe				
Nationalität_Türkisch	-0,903**	-9,704	-1,202**	-10,849
Nachmieter/Sonstige			0,921**	4,812
Nationalität_Japanisch	-0,089	-1,201	-0,344**	-3,613
Migranten			0,427**	3,064
Nachmieter/Sonstige			0,518**	3,293
Nationalität_Italienisch	-0,344**	-4,603	-0,506**	-5,606
Nachmieter/Sonstige			0,498**	3,173
Nationalität_Kenianisch	-0,901**	-9,240	-1,578**	-8,612
Nachmieter/Sonstige			1,091**	5,512
Alter bis 50			0,378*	2,066
Nationalität_Russisch	-1,129**	-11,659	-1,371**	-11,758
Nachmieter/Sonstige			0,745**	3,671
Nationalität_Indisch	-0,512**	-5,838	-1,171**	-6,507
Nachmieter/Sonstige			0,698**	3,844
Alter bis 50			0,508**	2,711
Nationalität_Griechisch	-0,463**	-6,184	-0,635**	-7,034
Nachmieter/Sonstige			0,531**	3,383

\*signifikant auf dem 5%-Niveau; \*\* signifikant auf dem 1%-Niveau

Tabelle 8: Haupteffektmodell; Interaktionseffektmodell

## Interpretation der Ergebnisse

*H1: Das Auswahlverhalten der über die Wohnungsvergabe entscheidenden Vermieter benachteiligt ausländische Bewerber gegenüber deutschen Bewerbern.*

Die Hypothese 1 hat sich bei dieser Untersuchung bestätigt. Alle untersuchten Nationalitäten werden negativer beurteilt als die Referenzgruppe Deutsch. Am negativsten werden Russen, gefolgt von Türken, mit einem kleinen Abstand Kenianer, danach Inder, Griechen, Italiener und am wenigsten negativ werden die Japaner beurteilt. Die These von Huntington (2002: 200), nachdem Menschen, die dem eigenen Kulturkreis zugeordnet werden besser beurteilt werden als Menschen, die einem anderen Kulturkreis angehören, bestätigt sich hiermit nicht. So werden Japaner, die nicht zum westlichen Kulturkreis gezählt werden, am positivsten im Verhältnis zu den Deutschen beurteilt und Italiener, die zum westlichen Kulturkreis gehören schlechter als Japaner. Es scheint kein einheitliches Kriterium in der Beurteilung zu geben. Stattdessen setzt sich das Urteil der Befragten vermutlich aus einer Kombination von mindestens zwei Faktoren zusammen, die in der Wahrnehmung der Nationalität mitschwingen. Eine Annahme wäre, dass Türken und Russen aufgrund der Vielzahl an Migranten dieser Nationalitäten in Deutschland eher als Bedrohung wahrgenommen werden und das Bild, das in den Medien über diese Nationalitäten vermittelt wird, eher negativ ist. Mit der Nationalität Russisch werden vermutlich auch Spätaussiedler in Verbindung gebracht, gegen die eine Vielzahl von Vorurteilen vorhanden sind. Kenianer und Inder werden, als Bewohner armer Länder, wahrscheinlich eher negativ wahrgenommen. Wohingegen Japan als reiches, technologisch fortschrittliches Land gilt.

*H 2: Die Effekte der ethnischen Herkunft wirken stärker benachteiligend als diejenigen des sozialen Status bezogen auf Einkommen und Beruf.*

Die zweite Hypothese bestätigt sich durch die empirischen Ergebnisse nur teilweise. Die Variable Einkommen und die Variable Beruf ergeben gemeinsam einen stärkeren Einfluss als die Nationalität. Der Einfluss von einem Nettoeinkommen von 3500 Euro und dem Beruf Beamter/Konsulatsangestellter ist zusammen genommen annähernd 2, was jeden Einfluss der jeweiligen Nationalitäten (Maximum bei -1,129) übersteigt. Je höher das Einkommen desto positiver werden die Bewerber beurteilt.

Selbstständige werden am schlechtesten beurteilt, gefolgt von Facharbeiter. Die höchste Chance, die Wohnung zu erhalten, haben Beamte oder Konsulatsangestellte. Bezieht man allerdings neben der Variablen „Nationalität“ noch die geringeren Sprachkenntnisse bei Ausländern mit ein, sind diese beiden Effekte zusammen stärker als die des sozialen Status, was unsere Hypothese bestätigt.

*H 3: Kinder verschlechtern die Chancen bei der Wohnungssuche.*

Allgemein bestätigt sich diese Hypothese nicht. Am positivsten werden Haushalte mit einem Kind bewertet. Dagegen macht es kaum einen Unterschied ob kein Kind oder zwei Kinder im Haushalt leben. Beide Kategorien werden negativer beurteilt als die Kategorie „ein Kind“.

*H 4: Ältere Bewerber werden gegenüber jüngeren bevorzugt.*

Diese Hypothese wurde bestätigt. Ältere Bewerber werden gegenüber Jüngeren bevorzugt. Hier lässt sich eine lineare Beziehung feststellen, je älter ein Bewerber ist desto größer sind seine Chancen die Wohnung zu bekommen.

*H 5: Je schlechter die Sprachkenntnisse des Bewerberpaars sind, desto stärker werden sie benachteiligt.*

Die Hypothese hat sich bestätigt. Die Sprachkenntnisse haben den stärksten Effekt auf das Urteil. Die Variable der Sprachkenntnisse ist metrisch skaliert (0=kaum Sprachkenntnisse; 1= mittlere Sprachkenntnisse; 2= fließende Sprachkenntnisse). Ein fließend sprechendes Bewerberpaar wird 1,3 Skaleneinheiten positiver bewertet als ein Bewerberpaar mit kaum Sprachkenntnissen.

*H 6: Je sicherer das Einkommen des Bewerbers desto größer sind seine Chancen bei der Wohnungssuche.*

Diese Hypothese hat sich bestätigt. So werden Selbstständige, die ein hohes Risiko tragen, am negativsten beurteilt. Dagegen werden Beamte/Konsulatsangestellte, bei denen von einem auch langfristig sicheren Einkommen auszugehen ist, um 0,837 Skaleneinheiten positiver bewertet als Selbstständige.

*H7: Ältere Vermieter benachteiligen die ausländischen Bewerber stärker als jüngere Vermieter.*

Aus dem Interaktionsmodell wird ersichtlich, dass es bei Kenianern und bei Indern einen signifikanten Einfluss des Alters gibt. Danach beurteilen jüngere Vermieter unter 50 Jahren diese Nationalitäten positiver als Vermieter über 50.

*H 8: Vermieter anderer als der deutschen Nationalität benachteiligen die ausländischen Bewerber weniger stark als deutsche Vermieter.*

Diese Hypothese lässt sich im Allgemeinen nicht bestätigen. Lediglich bei der Beurteilung von Japanern ist ein Einfluss zu verzeichnen. Diese werden von Migranten signifikant um 0,427 Skalenpunkte positiver bewertet.

*H 9: Höhergebildete Vermieter benachteiligen die ausländischen Bewerber weniger als Niedriggebildete Vermieter.*

Auch für diese Annahme findet sich in den Daten keinerlei Bestätigung. Allerdings ist anzumerken, dass in unserer Befragung lediglich 12 % der Befragten eine geringe Bildung aufweisen im Verhältnis zu 50 % höher gebildeten.

*H 10: Eigentümer und Hausverwalter beurteilen strenger als Makler und Nachmietersuchende.*

Diese Hypothese hat sich bestätigt. Eigentümer und Hausverwalter beurteilen allgemein negativer als Nachmietersuchende und Makler. Nachmietersuchende bewerten am positivsten und Makler liegen bei ihren Einschätzungen zwischen Eigentümern/Hausverwaltern und Nachmietersuchenden. Im Interaktionsmodell wird ersichtlich, dass Nachmietersuchende allgemein Nationalitäten weniger differenziert bewerten als die anderen Befragten. Eine mögliche Erklärung hierfür ist, dass Nachmietersuchende und sonstige Befragte kaum etwas mit den Konsequenzen der Wohnungsvergabe zu tun haben und daher verhältnismäßig indifferent urteilen können.

*H 11: Kulturkreise, die dem eigenen Kulturkreis am nächsten stehen, werden am wenigsten diskriminiert.*

Dieser Hypothese folgend hätten Deutsche, sowohl ihre eigene Nationalität als auch Italiener, positiver beurteilen müssen als die anderen Nationalitäten. Dies ist jedoch nicht der Fall. Zwar werden Deutsche am positivsten beurteilt, Italiener jedoch negativer als Japaner.

Das Bestimmtheitsmaß der Untersuchung,  $R^2$ , und damit der Anteil der durch die Regression erklärten Varianz, liegt auf Vignettenebene bei 22.51 % und auf Befrag-

tenebene bei 10.08%. Das bedeutet, dass auf Vignettenebene 22.51 % der Gesamtstreuung des Urteiles durch unsere unabhängigen Variablen erklärt werden und auf Befragtenebene 10.08% der Gesamtstreuung durch die von uns abgefragten soziodemographischen Merkmale.

## **Diskussion der Ergebnisse**

Es zeigt sich, dass vier von uns untersuchte Variablen auf Vignettenebene maßgeblich die Beurteilung bei der Wohnungsvergabe bestimmen. Dies sind neben dem sozialen Status nach Einkommen und Beruf vor allem die deutschen Sprachkenntnisse und die Nationalität. Die Anzahl der Kinder und das Alter haben dagegen kaum einen Effekt. Obwohl der soziale Status nach Einkommen und Beruf die deutlichsten Effekte hat, kann man insbesondere bei Eigentümern und Hausverwaltern eine Benachteiligung ausländischer Bewerber feststellen. Diese Benachteiligung variiert stark über die einzelnen Nationalitäten, bei Japanern ist der Effekt sehr klein, während er bei Russen in etwa so groß ist wie der des Einkommens. Dies lässt vermuten, dass die Beurteilung der Nationalitäten von bestimmten, hier nicht zu ermittelnden Faktoren abhängt, beispielsweise dem Bild in den Medien und der Perzeption einer möglichen Bedrohung, die von bestimmten Migrantengruppen ausgeht. Ein möglicher Faktor könnte daher die Präsenz der jeweiligen Gruppe sein. Hier besteht weiterer Forschungsbedarf. Nicht zu vernachlässigen ist der Einfluss der Sprachkenntnisse auf die Beurteilung der Befragten, zumal geringe Sprachkenntnisse üblicherweise bei nichtdeutschen Bewerbern zu beobachten sind, diese also auch in dieser Hinsicht und damit zweifach benachteiligt werden.

Fraglich bleibt, ob die für Köln gefundenen Ergebnisse auf andere Regionen Deutschlands übertragbar sind, insbesondere für ländliche Gebiete oder die neuen Bundesländer. Die Ergebnisse bieten ebenso Raum für weitergehende Überlegungen wie die Frage, ob diese Benachteiligung ausländischer Bewerber ein Grund für die Ballung von Migranten in weniger attraktiven Wohnvierteln ist und damit ursächlich für die beobachtbare räumliche Segregation.

## Literaturverzeichnis

Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration, 2005: Bericht über die Lage der Ausländerinnen und Ausländer in Deutschland, Berlin.

Bortz, Jürgen / Nicola Döring, 2003: Forschungsmethoden und Evaluation für Human- und Sozialwissenschaftler. Berlin

Bürkner, Hans-Joachim, 1987: Die soziale und sozialräumliche Situation türkischer Migranten in Göttingen, Saarbrücken.

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, 2001: Wochenbericht 30/2001, Berlin.

Eder, Christa, 2005: Lieber Hundegebell als Spielgeräusche. Süddeutsche Zeitung vom 28. Oktober 2005, S. V2/2.

Eichener, Volker, 1988: Ausländer im Wohnbereich, Regensburg.

EI-Menouar, Yasemin und Jörg Blasius: Abbrüche bei Online-Befragungen: Ergebnisse einer Befragung von Medizinern. ZA-Informationen 56: 70-92.

Falter, Jürgen W./Uwe J. Gehring, 1998: Alter – ein neues Cleavage? In: Kaase, Max/Hans-Dieter Klingemann (Hrsg.): Wahlen und Wähler. Analysen aus Anlass der Bundestagswahl 1994. Opladen, S. 463 – 503.

Giffinger, Rudolf, 1999: Wohnungsmarktbarrieren und Stadtentwicklung. Ein regionalwissenschaftlicher Beitrag zur Ausländerdiskriminierung am Beispiel von Wien, Basel / Boston / Berlin.

Häußermann, Hartmut und Walter Siebel, 2001: Soziale Integration und ethnische Schichtung - Zusammenhänge zwischen räumlicher und sozialer Integration – Gutachten im Auftrag der Unabhängigen Kommission „Zuwanderung“, Berlin / Oldenburg.

Huntington, Samuel P., 2002: Kampf der Kulturen. Die Neugestaltung der Welt-politik im 21. Jahrhundert. München.

Kapphan, Andreas, 1995: Nichtdeutsche in Berlin-West: Zuwanderung, räumliche Verteilung und Segregation 1961-1993, Berliner Statistik 12: 198-208.

Kapphan, Andreas, 2002: Das arme Berlin. Sozialräumliche Polarisierung. Armutskonzentration und Ausgrenzung in den 1990er Jahren, Opladen.

Mäs, Michael, Kurt Mühler und Karl-Dieter Opp, 2005: Wann ist man Deutsch? Empirische Ergebnisse eines faktoriellen Surveys. KZfSS, Jg. 57, Heft 1: 112-134.

Möhring, Wiebke / Daniela Schlütz, 2003: Die Befragung in der Medien- und Kommunikationswissenschaft. Wiesbaden.

Qullian, Lincoln 1995: Prejudice as a response to perceived group threat: Population composition and anti-immigrant and racial prejudice in Europe. American Sociological Review, Vol. 6: 586 – 611.

Sachverständigenrat für Zuwanderung und Integration in Zusammenarbeit mit dem europäischen forum für migrationsstudien (efms) an der Universität Bamberg, 2004: Migrationsbericht 2004. Bericht im Auftrag der Bundesregierung, Berlin.

# Anhang

## Vollständige Liste der Vignetten

Vign_N	Nett	Alter	Beruf	Kinder	Deutschkenntnisse	Nationalität
1	2500	25	Selbständiger	0	fließend	Deutsch
2	3000	45	Selbständiger	1	mittel	Indisch
3	2500	35	Beamter/ Konsulatsangestellter	1	fließend	Japanisch
4	3500	45	Selbständiger	2	fließend	Griechisch
5	3000	25	Selbständiger	2	mittel	Japanisch
6	3000	45	Selbständiger	0	fließend	Italienisch
7	2500	45	Beamter/ Konsulatsangestellter	0	mittel	Türkisch
8	3500	35	Beamter/ Konsulatsangestellter	2	mittel	Italienisch
9	3500	45	Beamter/ Konsulatsangestellter	1	fließend	Deutsch
10	2500	25	Facharbeiter	1	kaum	Italienisch
11	2500	35	Selbständiger	1	kaum	Kenianisch
12	3500	35	Selbständiger	2	kaum	Türkisch
13	3500	45	Facharbeiter	0	kaum	Japanisch
14	3000	25	Beamter/ Konsulatsangestellter	1	kaum	Griechisch
15	3000	35	Beamter/ Konsulatsangestellter	0	kaum	Russisch
16	2500	35	Facharbeiter	0	mittel	Griechisch
17	3000	35	Facharbeiter	2	fließend	Deutsch
18	3000	25	Facharbeiter	1	fließend	Türkisch
19	3500	35	Facharbeiter	0	fließend	Indisch
20	3000	45	Facharbeiter	2	mittel	Kenianisch
21	2500	25	Beamter/ Konsulatsangestellter	2	kaum	Indisch
22	3500	25	Selbständiger	1	mittel	Russisch
23	3500	25	Beamter/ Konsulatsangestellter	0	fließend	Kenianisch
24	2500	45	Facharbeiter	2	fließend	Russisch

## Grundriss der Beispielwohnung

