



Integration durch Wohnen:

„Wie lebt die Generation Migration?“

Wohnsituation, Wohnzufriedenheit
und Wohnwünsche





Inhalt

**4 Einleitung:
Warum Integration durch Wohnen?**

7 Die Ergebnisse der Befragung

7 Die aktuelle Wohnsituation: Hohe Zufriedenheit, Wunsch nach mehr Wohnfläche unter Jüngeren und in größeren Städten

8 Eigentumswünsche: Mehr Lebensqualität, weniger Kosten

8 Zukunftsperspektiven: Raus aus der Stadt?

9 Die Stimmen der (Ober-)Bürgermeister

9 Aktuelle Wohnsituation und Herausforderungen

12 Wohnwünsche und Wohneigentum

14 Trends und Perspektiven

18 Ausblick und Handlungsempfehlungen





Editorial

Deutschland ist seit Jahrzehnten ein Einwanderungsland. Eine große gesellschaftliche Herausforderung unserer Zeit besteht darin, Integration nicht nur zu fordern, sondern sie auch aktiv zu gestalten. Dabei zeigt sich immer wieder: Wohnraum ist weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Er ist ein Schlüssel zur Teilhabe, zur sozialen Sicherheit und zur Verwurzelung in einer neuen Heimat.

Die vorliegende Studie »Integration durch Wohnen – Wie lebt die Generation Migration?«, die wir als Verband der privaten Bausparkassen in Auftrag gegeben haben, macht dies auf eindrucksvolle Weise deutlich. Sie rückt Menschen in den Fokus, deren Alltag, Identität und Zukunftsperspektiven maßgeblich durch Migration geprägt sind. Ihre Erfahrungen geben uns wertvolle Hinweise darauf, wie Integration tatsächlich gelingt – fundiert, um differenzierte Einblicke zu gewinnen, die helfen, integrationspolitische Debatten mit Fakten zu unterfüttern und um Perspektiven aufzuzeigen, wie Wohnen zur gesellschaftlichen Teilhabe beitragen kann.

Die Ergebnisse sind ermutigend: Sie zeigen eine hohe Bildungsorientierung, ein starkes Interesse am Erwerb von Wohneigentum und ein deutliches Bedürfnis nach Stabilität und gesellschaftlicher Anerkennung. Gleichzeitig treten Herausforderungen zutage, die mit strukturellen Benachteiligungen, Diskriminierungserfahrungen oder der Unsicherheit auf angespannten Wohnungsmärkten zusammenhängen.

Als Verband, der sich für den Zugang zu selbstgenutztem Wohneigentum einsetzt, ist es uns ein besonderes Anliegen, die soziale Dimension des Wohnens zu fördern. Wohnraum fungiert als Identifikationsort und kann als Brücke zwischen Herkunft und Zukunft dienen.

Unser Dank gilt allen Beteiligten, die ihre Stimme und ihre Geschichte eingebracht haben und hoffen, mit den Ergebnissen einen Impuls für Politik, Wissenschaft, Wohnungswirtschaft und jene Akteure zu setzen, die an einer offenen und solidarischen Gesellschaft interessiert sind.

Christian König

Hauptgeschäftsführer
Verband der privaten Bausparkassen (VdpB)

Einleitung

Deutschland ist heute ein „Land mit Migrationshintergrund“ (Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier, 2021). Im Jahr 2023 lebten in Deutschland mehr als 21 Millionen Menschen mit internationaler Familiengeschichte¹, was mehr als einem Viertel der Gesamtbevölkerung entspricht. In den letzten 20 Jahren ist die Bevölkerung mit Migrationshintergrund um ein Viertel gewachsen. In einigen Großstädten liegt der Anteil bei über 50 Prozent. In den ostdeutschen Bundesländern liegt der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund bei 11,3 Prozent (ohne Berlin; Statistisches Bundesamt 2024).

Die Wohneigentumsquote von Menschen ohne Migrationshintergrund ist mit 56 Prozent deutlich höher als die Wohneigentumsquote von Menschen mit Migrationshintergrund (35 Prozent; Statistisches Bundesamt 2022). Damit ist die Wohneigentumsquote von Menschen mit Migrationshintergrund seit 2010 (32 Prozent) gestiegen. Die Unterschiede sind regional erheblich. Während die Wohneigentumsquote von Menschen mit Migrationshintergrund in Baden-Württemberg am höchsten ist, ist die Quote in den neuen Bundesländern sehr gering.

Personen mit Migrationshintergrund leben häufiger in Großstädten mit über 500.000 Einwohnern als Personen ohne Migrationshintergrund. Während im Jahr 2022 knapp 28 Prozent der 30-jährigen Personen mit Migra-

tionshintergrund in Städten mit 500.000 und mehr Einwohnern wohnen, sind es bei den 30-jährigen Personen ohne Migrationshintergrund nur knapp 20 Prozent. In Städten mit 100.000 bis 500.000 Einwohnern liegt der Anteil unter den 30-jährigen Personen mit Migrationshintergrund über drei Prozentpunkte höher als bei jenen ohne Migrationshintergrund. Auch in Gemeinden mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern ist der Anteil in der Gruppe mit Migrationshintergrund mit 2,5 Prozentpunkten noch leicht höher. Die stärkere Urbanisierung der Bevölkerung mit Migrationshintergrund hat sich zwischen 2013 und 2022 kaum verändert (Bundesamt für Bevölkerungsforschung 2024).

Die Gruppe der Zugewanderten ist im Hinblick ihrer Herkunftskontexte, Migrationsmotive und sozialen Lagen

- 1) Seit 20 Jahren erhebt das Statistische Bundesamt in verschiedenen Statistiken den so genannten Migrationshintergrund. Damit sollen Daten über die Nachkommen von Zugewanderten erfasst werden. Der Begriff Migrationshintergrund steht heute in der Kritik. Der Mediendienst Integration (<https://mediendienst-integration.de/artikel/kein-abschied-vom-migrationshintergrund.html>) schlägt Alternativen zum Migrationshintergrund vor. Es sollte eher von Menschen aus Einwanderungsfamilien oder auch Menschen mit internationaler Geschichte wie auch von Eingewanderten und ihren Nachkommen gesprochen werden. Im Folgenden werden statt Migrationshintergrund die weniger abstrakten Alternativen gebraucht.
- 2) Antidiskriminierungsstelle des Bundes (Hrsg.) (2020): Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt – Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage. Fachkommission Integrationsfähigkeit 2020. Berlin.

sehr unterschiedlich: von hochqualifizierten Arbeitnehmer:innen bis zu Personen in sozial prekärer Lage wie beispielsweise Geflüchtete. Dazu gehören auch die Familien der Gastarbeiter:innen, die in den 1960er und 1970er Jahren vor allem in die Industriestädte der Bundesrepublik migriert sind. Diese Familien leben heute in dritter Generation in Deutschland und sind längst ein fester Bestandteil der deutschen Gesellschaft und oft auch ökonomisch erfolgreich. Dennoch spielt der Zuwanderungshintergrund bei der Wohnraumsuche eine erschwerende Rolle, wie quantitative und qualitative Erhebungen, u.a. von der Antidiskriminierungsstelle des Bundes², zeigen.

Anteil von Wohnungseigentümer mit Migrationshintergrund wächst

Die Gruppe der ökonomisch erfolgreichen Migrant:innen wird in Zukunft, da sie im Durchschnitt jünger und kinderreicher sind, weiter wachsen. Das Thema Wohnen – die Wohnraumversorgung und -bedarfe von Zugewanderten – beschränkt sich in der öffentlichen Diskussion meist auf die Gruppe der besonders sozial benachteiligten Migrant:innen; finanziell erfolgreiche Migrant:innenhaushalte werden dagegen oft nicht als gesonderte Zielgruppe mit spezifischen Bedarfen gesehen.

Der Erwerb von Wohneigentum bei Menschen mit internationaler Familiengeschichte hat integrationspolitisch Bedeutung: Er weist auf eine dauerhafte Bleibeabsicht hin und stärkt die Identifizierung der Bewohner mit ihrer Nachbarschaft. Der Anteil der Wohnungseigentümer unter Haushalten mit Migrationshintergrund ist seit

1997 deutlich gestiegen. Im Vergleich zur nicht zugewanderten Bevölkerung verfügen diese Haushalte jedoch über weniger Wohneigentum. Immer mehr von ihnen stellen höhere Ansprüche an ihre Wohnsituation.

Erste repräsentative Befragung seit 10 Jahren

Zielsetzung des Trendpapers ist es, die Wohnsituation von Personen aus Einwanderungsfamilien in Deutschland und ihre Wohnwünsche und -präferenzen Wohnungsmarkt genauer zu beschreiben. Dabei stehen auch die Erwartungen und Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung und ihre Potenziale im Mittelpunkt.

Das Trendpaper skizziert die wesentlichen Entwicklungen und Herausforderungen, beschreibt die Wohnsituation und Wohnwünsche der „Generation Migration“ und versteht sich als Impuls für die öffentliche Debatte der nächsten Jahre. Die erste bundesweit repräsentative Befragung von Migranten seit 2014 (zuletzt: Verband der Privaten Bausparkassen 2014 und vhw 2018) gibt neben einem Einblick in die aktuelle objektive Wohnsituation zugleich ein breites Bild über Wohneinstellungen und -wünsche von Bewohnern mit internationaler Familiengeschichte.

Neben einer repräsentativen Befragung hat das vorliegende Trendpaper Oberbürgermeister, Stadtverantwortliche und Architekten befragt, denen an dieser Stelle ein großer Dank gilt:



Ryvan Alshebl
Bürgermeister
der Gemeinde
Ostelsheim



Markus Müller
Präsident
Architektenkammer
Baden-Württemberg



Thomas Nitzsche
Oberbürgermeister
der Stadt Jena



Boris Palmer
Oberbürgermeister
der Stadt Tübingen



Eileen O'Sullivan
Stadträtin
Frankfurt am Main



Octavian Ursu
Oberbürgermeister
der Stadt Görlitz

Die Ergebnisse der Befragung

Zur Methodik

Bundesweite repräsentative Befragung unter deutschsprachigen Personen ab 18 Jahren mit Migrationshintergrund durchgeführt (deutschsprachige Personen ab 18 Jahre in Deutschland, die entweder selbst eine nicht-deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, selbst nicht in Deutschland geboren sind oder von denen mindestens ein Elternteil nicht die deutsche Staatsangehörigkeit besitzt oder nicht in Deutschland geboren ist).

Insgesamt wurden 1.042 deutschsprachige Personen ab 18 Jahren mit Migrationshintergrund befragt. Die Erhebung erfolgte vom 23. August bis 13. September 2024.

Die aktuelle Wohnsituation: Hohe Zufriedenheit, Wunsch nach mehr Wohnfläche unter Jüngeren und in größeren Städten

Die große Mehrheit der „Generation Migration“ ist (sehr) zufrieden mit ihrer aktuellen Wohnsituation. 88 Prozent sind sehr zufrieden (48 Prozent) bzw. eher zufrieden 40 Prozent. Nur jeder Achte (12 Prozent) ist weniger oder gar nicht zufrieden mit der eigenen Wohnsituation. Vor allem die Generation 60plus ist zufrieden (96 Prozent), zwei Drittel (63 Prozent) von ihnen sogar sehr zufrieden. Je ländlicher, desto zufriedener sind die Menschen. Sehr zufrieden sind diejenigen mit Wohneigentum (64 Prozent); unter denjenigen, die zur Miete wohnen, ist es nur jeder Dritte (33 Prozent).

Drei Viertel sind mit der Größe ihres Hauses oder ihrer Wohnung alles in allem zufrieden. Jeder Fünfte (20 Prozent) würde gern in einer größeren Wohnung oder einem größeren Haus leben. Mehr Wohnfläche wünschen sich vor allem die Jüngeren (unter 45-Jährigen), Bewohner in den großen Metropolen (> 500.000) und jene, die in einer kleinen Wohnung (< 70 m²) leben. Die Mehrheit (56 Prozent) wäre bereit, hierfür auch mehr Geld zu bezahlen als bislang. Ältere wollen ihre Wohnfläche häufiger verkleinern als Jüngere.

Anmerkung: Die Ergebnisse zur Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation unter Personen mit Migrationshintergrund decken sich damit weitgehend mit denen unter der Gesamtbevölkerung, wie sie forsa im April 2024 in einer Befragung unter 1.019 Bundesbürgern für das Redaktionsnetzwerk Deutschland ermittelt hat: In dieser Befragung äußerten sich unter der Gesamtbevölkerung 90 Prozent zufrieden oder sehr zufrieden und ebenfalls nur wenige (9 Prozent) weniger oder gar nicht zufrieden mit ihrer aktuellen Wohnsituation.



Eigentumswünsche: Mehr Lebensqualität, weniger Kosten

Erwerb von Wohneigentum: Bestand vor Neubau. Zwei Drittel (67 Prozent) mit Wohneigentum haben ihre Wohnung bzw. ihr Haus als Bestandsimmobilie erworben. Fast ein Drittel (32 Prozent) gibt an, dass es sich bei ihrem Wohneigentum um einen Neubau mit Erstbezug handelt.

Wohneigentum bedeutet eine höhere Lebensqualität und weniger Kosten in der Zukunft. Für die Mehrheit (53 Prozent) gehören eine höhere Lebensqualität und langfristig weniger Kosten (52 Prozent) zu den wichtigsten Gründen für den Erwerb von Wohneigentum. Danach folgen als Gründe die Unabhängigkeit vom Vermieter (49 Prozent) und die Nutzung als Altersvorsorge (46 Prozent).

Fast zwei Drittel (63 Prozent) der Mieter wollen im Wohneigentum leben. Vor allem die jüngere Generation (unter 45 Jahre) und Familien mit Kindern im Haushalt wollen zu mehr als 72 Prozent am liebsten im Wohneigentum leben (von den unter 30-Jährigen sind es 80 Prozent). Nur knapp ein Drittel (31 Prozent), mehrheitlich die Generation 60plus, hat diesen Wunsch nicht.

Der Wunsch nach Wohneigentum ist gestiegen.

Für eine Mehrheit (55 Prozent) derjenigen, die im Wohneigentum leben wollen, ist der Wunsch in den letzten fünf Jahren größer geworden. Nur sieben Prozent geben an, dass ihr Wunsch nach Wohneigentum kleiner geworden sei.

Nur eine Minderheit spart für ihren Wunsch nach Wohneigentum.

Zwar wünschen sich fast zwei Drittel (63 Prozent) der Mieter Wohneigentum, aber nur knapp jeder Dritte (29 Prozent) von ihnen spart konkret dafür. Zwei Drittel mit dem Wunsch nach Wohneigentum (68 Prozent) sparen nicht.

Geld- bzw. Sparanlagen für Wohneigentum. Kurzfristige Anlagen wie Fest- oder Tagesgeld (53 Prozent), Aktien oder Aktienfonds (5 Prozent) liegen vor Sparbuch (29 Prozent) und Bausparvertrag (25 Prozent).

Zukunftsperspektiven: Raus aus der Stadt?

Die jüngere Generation will raus aus der Großstadt. Die große Mehrheit der Jüngeren zieht es in den nächsten 10 Jahren raus aus der Stadt: in einen Vorort einer Stadt bzw. an den Stadtrand (46 Prozent), 13 Prozent auf das Land und nur sechs Prozent in die Großstadt.

Die Mehrheit will in zehn Jahren ihren Wohnort nicht verlassen.

Eine deutliche Mehrheit (57 Prozent) aller Befragten und drei Viertel (76 Prozent) der Hausbesitzer wollen ihre derzeitige Wohnumgebung nicht verändern.

Die Stimmen der (Ober-)Bürgermeister

Aktuelle Wohnsituation und Herausforderungen

Wohnraumverteilungsproblem in Ballungsgebieten und im ländlichen Raum

Octavian Ursu (CDU) gehört zu den wenigen Oberbürgermeistern in Deutschland mit Migrationshintergrund. Bundesweit gibt es mit Görlitz nur drei weitere: in Frankfurt am Main, Landshut und Hannover. Ursu lebt seit ca. 35 Jahren in der sächsischen Stadt mit rund 55.000 Einwohner:innen: „Die meiste Zeit meines Lebens habe ich jetzt hier verbracht.“ Die Migrationsquote im Vergleich zu Sachsen sei relativ hoch: *„Wir haben viele polnische Bürger, die hier wohnen. Wir sind eine Doppelstadt. Ein Teil der Stadt befindet sich in Polen, ein Teil der Stadt in Deutschland. Dadurch haben wir viele polnische Bürger, die hier in Görlitz wohnen und arbeiten. Zum Glück, denn die Fachkräfte werden benötigt. Sie können Wohneigentum auf beiden Seiten der Neiße erwerben.“*

»Görlitz ist ein lebenswerter Ort, es gibt gute Wohnmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten sind vorhanden.«

Octavian Ursu

Das Thema Wohnraum beschäftigt dagegen den Bürgermeister der Gemeinde Ostelsheim, Ryyan Alshelbl, sehr. Ostelsheim ist mit 2.600 Einwohner:innen eine kleine Stadt in Baden-Württemberg. Mehr als zehn Prozent, 300 Einwohner:innen, haben keinen deutschen Pass und sind nicht alle ausreichend mit Wohnraum versorgt. Ryyan Alshelbl ist 2015 aus Syrien nach Deutschland gekommen und seit Juni 2023 im Amt. In Deutschland angekommen, lebte er anfangs in einer Notunterkunft in Karlsruhe und konnte bereits nach zwei Wochen in eine Mietwohnung umziehen, in der er heute lebt. Der Bürgermeister, Mitglied von B90/Die Grünen, kritisiert: *„Wir haben eine ineffiziente Verteilung des Wohnraums, vor allem im ländlichen Raum, wo die jungen Menschen wegziehen und große Häuser leer stehen. Oft belegt eine ältere Einzelperson ein Haus mit einem Wohnraum von 250 m². Gleichzeitig suchen viele junge Familien Wohnraum.“* Ursache sei ein „Wohnraumverteilungsproblem in Ballungsgebieten, besonders groß aber im ländlichen Bereich.“

»Frankfurt ist eine Stadt, die sehr ehrlich ist. Man sieht reich, man sieht arm. Man sieht Menschen mit internationaler Familiengeschichte und Menschen, deren Familien vermutlich seit mehreren Generationen in Deutschland leben. Frankfurt ist gewissermaßen ein Abbild der Welt.«

Eillean O'Sullivan

Frankfurt am Main ist mit ca. 750.000 Einwohner:innen die größte Stadt in Hessen, die fünftgrößte in Deutschland und hat mit einem Ausländeranteil von 32 Prozent einen der höchsten in Deutschland. Eileen

»Wir haben in Deutschland ein Wohnraumverteilungsproblem. Das ist auch ein Problem in Ballungsgebieten, aber im ländlichen Bereich ist es besonders groß.«

Ryvan Alshebl

»Wir denken Wohnen in Jena breiter, größer und kooperieren viel stärker mit dem Umland als früher.«

Thomas Nitzsche

O’Sullivan lebt seit 2016 in Frankfurt und ist seit 2022 Jahren Dezernentin für Bürger:innen, Digitales und Internationales in Frankfurt am Main und damit Mitglied des Magistrats. Die Politikerin von VOLT hat eine internationale Familiengeschichte: Ihr Vater ist Ire, die Mutter Türkin. Mehr als drei Viertel (79 Prozent, Stand 2023) der Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit wohnen in Frankfurt zur Miete, 14 Prozent im selbstgenutzten Eigentum, zwei Prozent zur Untermiete und vier Prozent in einem Wohnheim bzw. in einer Gemeinschaftsunterkunft. Für O’Sullivan gehört die zunehmende Kluft bei den Einkommen zu den zentralen Herausforderungen: „Eine Erzieherin zahlt um ein Vielfaches mehr Miete in Frankfurt als im Umland, obwohl sie in beiden Fällen die gleiche Bezahlung bekommt. *Wir brauchen eine Antwort darauf, ob wir die notwendige Infrastruktur stärken und die Gehälter anpassen oder die Mieten runter bekommen zumindest für die Personen, die die Infrastruktur tragen.*“

Angespannte Wohnungsmärkte

Die Stadt Tübingen in Baden-Württemberg gehört mit rund 100.000 Einwohner:innen zu den Schwarmstädten in Deutschland. Schwarmstädte wachsen schneller und haben eine Nettozuwanderung, insbesondere durch jüngere Menschen. Der Wohnungsmarkt steht in diesen Städten vor besonderen Herausforderungen. Der parteilose Oberbürgermeister von Tübingen, Boris Palmer, geht von einem jährlichen Wachstum um ein Prozent aus, rund 1.000 Menschen. „Vor 20 Jahren war das anders“, so Palmer: „Die Stadt hatte 15 Jahre kein Wachstum, sondern nur der Rand.“ Der Ausländeranteil beträgt ungefähr 20 Prozent, ca. 20.000 Menschen, davon haben ein Drittel Migrationshintergrund. Sehr viele Ausländer haben einen akademischen Hintergrund.

Das Ziel in Tübingen ist, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und bereitzustellen, etwa durch Genossenschaften, Baugemeinschaften und öffentlichen Wohnungsbau. „Das machen wir fast ausschließlich im Bestand durch Wiedernutzung von Flächen, flächensparendes Bauen und bessere Nutzung von Flächen“, so Boris Palmer. „*In Zukunft werden wir kleinere Wohnungen bauen müssen, um überhaupt im bezahlbaren Bereich zu bleiben.*“ Der Oberbürgermeister bringt das Thema Nachverdichtung in die Debatte: „Mit der Dichte von New York könnte Tübingen

wahrscheinlich 50-mal mehr Einwohner haben. Klar kann man auf der Fläche noch wesentlich mehr Menschen unterbringen, das ist keine Frage.“

Mehr Wohnraum vor allem für einkommensschwächere Haushalte ist für viele Oberbürgermeister eine Priorität. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Tübingen haben laut Palmer eine Warteliste von 1.700 Haushalten und können im Jahr nur circa 100 vermieten: „Wir haben über die Jahre eine größere Anzahl von Neubauwohnungen hergestellt, allein in meiner Amtszeit 6.000. Das Problem sind die Förderbedingungen. Die Fördermittel waren eine lange Zeit lang lächerlich niedrig, jetzt sind sie etwas höher, aber immer ausgeschöpft. Außer den städtischen Gesellschaften baut keiner Sozialwohnungen.“

Auch die Stadt Jena in Thüringen ist mit 110.000 Einwohnern eine Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt. Der Leerstand beträgt gerade einmal ein Prozent. Wohnraum sei immer knapp gewesen, so der Oberbürgermeister Thomas Nitzsche (FDP). Das kommunale Unternehmen Jenawohnen, eine Enkeltochter der Stadtwerke, habe in ihrem Bestand etwa jede vierte Wohnung in der Stadt. Die Wohnungen seien überwiegend in den Plattenbausiedlungen und könnten ziemlich genau 6 € im Schnitt pro Quadratmeter Wohnraum anbieten. Den größten Mangel seien Wohnungen für größere Familien, somit Vierraum- und Fünfraum-Wohnungen. Beim Neubau werden laut Nitzsche künftig eher um die 18 € aufgerufen, auch dafür gebe es Bedarf.

Das Ziel der Stadt Jena und des Stadtrates in seiner Mehrheit sei es, zu versuchen, die Geflüchteten „möglichst schnell aus den Gemeinschaftsunterkünften in den regulären Wohnungsmarkt zu integrieren.“ Jena setzt mit Thomas Nitzsche auf Nachverdichtung: *„Wir müssen stärker in die Höhe bauen. Das machen wir seit ein paar Jahren sehr konsequent und schaffen in guten Jahren pro Jahr 500 Wohnungen zusätzlich.“* Parallel setzt die Stadt auf die Gemeinden im Nachbarlandkreis Saale-Holzlandkreis und entwickelt ein Konzept für mehr Wohnraum für jene aufstellen, die dort arbeiten und in Jena arbeiten wollen: *„Wir denken Wohnen in Jena breiter, größer und kooperieren viel stärker mit dem Umland als früher.“*

»Mit der Dichte von New York könnte Tübingen wahrscheinlich 50-mal mehr Einwohner haben.«

Boris Palmer

»Wohneigentum gibt
Handlungssicherheit und
Handlungsfähigkeit.«

Ryvan Alshebl

»Der Wunsch nach
Wohneigentum wird nicht
entlang des Merkmals
„Migrationshintergrund“
geführt. Das ist ein großes
Thema für alle.«

Boris Palmer

»Es ist unklar, ob man
in den nächsten
10 bis 30 Jahren in
einer Stadt oder auf
dem Land lebt. Es ist
alles viel mobiler und
teurer geworden.«

Eileen O'Sullivan

Wohnwünsche und Wohneigentum

Wunsch nach Wohneigentum steigt deutlich stärker

Immer mehr Menschen mit Migrationshintergrund wollen in Wohneigentum leben, so das zentrale Ergebnis der vorliegenden Befragung. Fast zwei Drittel der Mieter:innen streben danach, vor allem Familien und Jüngere. Das ist eine deutliche Steigerung im Vergleich zu früheren Befragungen. Dabei steigt die Wohneigentumsquote von Menschen mit Migrationshintergrund deutlich stärker, als die von Einwohnern ohne Migrationshintergrund (vgl. Deutsches Institut für Urbanistik 2015).

Der Bürgermeister von Ostelsheim, Ryvan Alshebl, teilt das Umfrageergebnis, dass zwei Drittel lieber in Wohneigentum leben wollen. „Das ist kein Maßstab, aber die meisten, die ich kenne, wohnen in Wohneigentum.“ Als Grund für den Wunsch nach Wohneigentum bei Menschen mit Migrationshintergrund sieht er das Thema Sicherheit: *Wohneigentum gibt eine gewisse Handlungssicherheit und Handlungsfähigkeit*, Fehler zu machen.“ In Görlitz ist die Eigentumsquote – wie deutschlandweit auch – nicht sehr hoch, so Octavian Ursu (CDU): „Andererseits gibt es *im Unterschied zu anderen Regionen mehr Möglichkeiten, Wohnungen oder sogar ein Grundstück zu bekommen.*“

Wohneigentum: Für die jüngere Generation kaum noch leistbar

Die 29-jährige Eileen O'Sullivan glaubt, dass es für die jüngere Generation heute viel schwieriger geworden sei, Wohneigentum zu finanzieren: *„Wohnen und der Alltag sind superteuer geworden und die Gehälter sind nicht zwangsläufig entsprechend angestiegen.“* Unabhängig vom Berufsgrad der Ausbildung sei diese Generation im Vergleich zur Eltern- generation deutlich weniger in der Lage, sich Eigentum zu leisten.

Für Menschen mit internationaler Familiengeschichte, die heute nach Jena kommen, sei der Wunsch nach Wohneigentum nicht sehr ausgeprägt, so Oberbürgermeister Thomas Nitzsche. Der Wunsch nach einer eigenen Wohnung dagegen sei aber stark.

In Tübingen liegen die Grundstückspreise von 1.000 Euro pro m², das Wohneigentum fängt in der Regel bei 700.000 Euro an. Für die meisten sei das nicht mehr erreichbar, so Oberbürgermeister Boris Palmer: „Die Frage nach Wohneigentum wird bei uns nicht über den Migrationsstatus geführt, sondern darüber, dass Erben sich das leisten können und andere nicht mehr.“ Viele Menschen mit Migrationshintergrund benötigen eine größere Mietwohnung, so Palmer: *„Es war noch nie ein Mensch mit Migrationshintergrund bei mir, der gesagt hat, dass er eine Eigentumswohnung braucht, dafür Hunderte wegen Mietproblemen.“*

Die Probleme der Städte sind für den Tübinger Oberbürgermeister: Mehr Platzbedarf durch Familiennachwuchs, altersbedingte Einkommensverluste, wodurch die Wohnungen zu teuer werden und der Wunsch, die Wohnung zu verkleinern, weil die Kinder ausgezogen sind, aber eine neue kleinere Wohnung teurer wäre als die Wohnung, die man bereits hat.

Der Präsident der Architektenkammer in Baden-Württemberg, Markus Müller, sieht veränderte Konsummuster und gestiegene Lebenshaltungskosten als Grund für die mangelnde Leistbarkeit von Wohneigentum: „Die Haltung „Ich spare jetzt für das Haus und wenn ich 60 bin, fahre ich einmalig in den Urlaub nach Italien“, die gibt es nicht mehr. In bestimmten Berufen reicht das Gehalt gerade so, um davon leben zu können. Das ist auch eine Spaltung in der Gesellschaft, dass es relativ viele junge Leute gibt, die ihre Lebenshaltung gerade so finanziell gestemmt bekommen. Das sehen wir auch an den Mietpreisen, die momentan bei den Neuvermietungen nach oben gehen, weil wir einfach viel zu wenig verfügbaren Wohnraum haben.“

Ryann Alshebl fordert ein neues Denken: „Wir haben gerade ein Projekt, wo wir Wohnraum für 25 ältere Menschen schaffen, mitten im Ortszentrum. Da wird es später nicht nur Seniorenwohnungen geben, sondern auch einen Dorfplatz, Gastronomie etc.“

»Der Wunsch nach einer eigenen Wohnung ist stark.«

Eileen O'Sullivan

»In Görlitz gibt es im Unterschied zu anderen Regionen mehr Möglichkeiten, Wohnungen oder sogar ein Grundstück zu bekommen.«

Octavian Ursu

»Wir sollten beim Wohnraum deutlich dichter und effizienter in unserem Flächenverbrauch sein und mit dem ländlichen Raum eine attraktive Alternative bieten, so dass die Leute freiwillig darauf verzichten, allein in riesigen Häusern zu leben.«

Rygan Alshebl

»Es braucht einen Booster von Bund und Land, der auch für unsere Stadt funktioniert.«

Thomas Nitzsche

Trends und Perspektiven

Mehr Wohnraum, Förderung des ländlichen Raums und altersgerechte Wohnmodelle

Wie lassen sich Wohnwünsche und Erwartungen politisch gestalten und umsetzen? Der Präsident der Architektenkammer in Baden-Württemberg, Markus Müller, fordert: „Wir brauchen zusätzlichen Wohnraum in unserem Land! Seit dem Jahr 2000 haben wir etwa eine Million mehr Einwohner in Baden-Württemberg, das sind acht oder neun Prozent mehr Bevölkerung. Und für die hat man natürlich nicht weiträumig den Wohnraum gebaut. Damit werden die Kosten hoch bleiben. Das sehen wir ja in großen Städten, wo 50 Prozent der Bevölkerung einen Anspruch an einen Wohnraumberechtigungsschein haben.“

Stadtfucht und der Trend aufs Land sind seit 20 Jahre nachweisbar, so Müller: „*Die Verdrängungseffekte aus den Kernstädten sind rein ökonomisch getrieben, das hat nichts mit Landidyllen-Assoziationen zu tun. Vor allem in den Ballungsgebieten steigt der Assistenzbedarf von älteren Menschen. Die Zahl der Hochbetagten wird sich innerhalb von zehn Jahren mehr als verdoppeln und führt zu einer starken Veränderung der Wohnformen.* Es gilt Wohnmodelle zu finden, die eine innere Gruppendynamik im Gebäude und eine Nähe zu Assistenzangeboten schaffen und niedrigschwellig sind. Wir haben gerade eine internationale Bauausstellung in Stuttgart, wo Projekte vorgestellt werden, die genossenschaftlich organisiert sind und jetzt in die Realisierung gehen. Wir müssen mit den best practice-Beispielen raus aus dem Pionierstadium und rein in die Breite!“

Rygan Alshebl, Bürgermeister von Ostelsheim, fordert ein neues Denken: „Wir sollten beim Wohnraum deutlich dichter und effizienter in unserem Flächenverbrauch sein und mit dem ländlichen Raum eine attraktive Alternative bieten, so dass die Leute freiwillig darauf verzichten, allein in riesigen Häusern zu leben. Wir brauchen eine höhere Dichte, was das Bauen betrifft und spezifische Angebote für Gruppen, die vor ihrem Umzug deutlich mehr Wohnraum gewohnt waren.“

Wie lässt sich die zunehmende Flächenkonkurrenz in den Städten auflösen? Am Beispiel der Rechenzentren beschreibt Eileen O’Sullivan den Konflikt: „Rechenzentren nehmen sehr viel Fläche ein, haben relativ hohe Energiekosten, ziehen damit Strom und werfen relativ wenig Gewerbesteuer ab. Technisch gesehen würde es reichen, wenn einige Rechenzentren sich im Umfeld ansiedeln würden. Kommunalpolitisch betrachtet haben wir eingeschränkt, wo Rechenzentren gebaut werden können. Das ist ein gutes Beispiel dafür, dass sich natürlich auch die Stadt und die Wirtschaft verändern und wir gleichzeitig auch immer in einem Aushandlungsprozess sind, wer die Fläche bekommt, und was priorisiert wird.“

So strebe man in Frankfurt eine Mischung an: „In Erdgeschoss soll eher Einzelhandel, Gastronomie, usw. angeboten werden und darüber entsteht dann Wohnraum.“ Für Büroflächen favorisiert O’Sullivan in der neuen Arbeitswelt kreative Lösungen wie z.B. Shared Office Space Modelle. Politisch fordert sie eine Lösung für Berufe der Daseinsvorsorge, die mit ihren Gehältern unter den steigenden Wohnkosten besonders leiden: *„Wir brauchen eine Antwort darauf, ob wir die notwendige Infrastruktur stärken und die Gehälter anpassen oder die Mieten runter bekommen zumindest für die Personen, die die Infrastruktur tragen.“* Vorstellen kann sich O’Sullivan auch mehr Wohngeld für bestimmte Berufe sowie ein Wohnkontingent für Personen des öffentlichen Dienstes.

Nachverdichtung und neue Kooperationen zwischen Stadt und Umland

Thomas Nitzsche, der Oberbürgermeister von Jena ist zuversichtlich: „In 10 bis 20 Jahren hat unser Strategiemix Früchte getragen. Die Nachverdichtung, das Bauen in die Höhe im Stadtgebiet hat dazu geführt, dass wir 500 Wohnungen pro Jahr neu hinzubauen können. Parallel dazu trägt die Zusammenarbeit mit dem Umland Früchte, so dass wir anfangs um die 1000 Wohneinheiten dort schaffen. Langfristig werden zwischen Jena und dem Sale Holzlandkreis die Grenzen verschwinden und ineinander fließen, aus den beiden Gebietskörperschaften wird eine. Voraus-

»Wir brauchen eine Antwort darauf, ob wir die notwendige Infrastruktur stärken und die Gehälter anpassen oder die Mieten runter bekommen zumindest für die Personen, die die Infrastruktur tragen.«

Eileen O’Sullivan

»Wir brauchen ein Sondervermögen des Bundes für eine Millionen Sozialwohnungen in Deutschland zur Sicherung des inneren Friedens.«

Boris Palmer

»Politisch müssen die bürokratischen Hürden abgebaut werden. Die Baupreise der letzten Jahre sind gewachsen. Auch die Energiepreise sind ein wichtiges Thema, das angegangen werden muss.«

Octavian Ursu

setzung ist Kommunikation und Kooperation auf Augenhöhe bei der Entwicklung, beim Nahverkehr, Gewerbegebiete etc. *Eins plus eins kann mehr ergeben als zwei. Wir werden in Zukunft mehr in Regionen denken, Stadt, Stadtrand, ländlicher Raum.*“

Der Oberbürgermeister von Görlitz, Octavian Ursu, setzt auf Sanieren und Neubau: *„Meine Vision: In Zukunft sind möglichst alle vorhandenen Häuser, die Wohnmöglichkeiten anbieten, saniert. Und wir haben zusätzlich auch mehr Neubauten.“*

Die 10- und 15-Minuten-Stadt: Vision und Realität

Die Vision von sogenannten 15-Minuten-Städten ist noch keine 10 Jahre alt. Das Konzept stammt von Carlos Moreno, Professor für komplexe Systeme und intelligente Städte an der Pariser Sorbonne-Universität. Wie können Städte besser gestaltet werden, um die Grundbedürfnisse ihrer Bewohner zu decken? Die Idee: Bewohnerinnen und Bewohner einer Stadt sollen in maximal 15 Minuten die wichtigsten Anlaufstellen des Alltags erreichen können: die Arbeitsstelle, den Lebensmittelmarkt, einen Arzt, die Schule oder den Kindergarten. Und das möglichst zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Für Thomas Nitzsche wird auch Jena in Zukunft zur 10-Minuten-Stadt: *„Wer das Urbane und die Natur um die Ecke sucht, kommt nach Jena. Hier ist fast alles in 10 Minuten zu Fuß erreichbar.“* In Tübingen sei das Modell der 10-Minuten-Stadt bereits Realität, so Boris Palmer: *„Das Modell der 10-Minuten-Stadt haben wir bereits. Hier sind wir privilegiert.“*

Das Ziel in Frankfurt ist die 15-Minuten-Stadt: *„Weniger Autoverkehr und mehr Superblöcke wie in Barcelona. Mehr Platz für Leben auf den Straßen. Wohnen, Arbeiten, Freizeit und „Pflichtleben“, wie z.B. Arzttermine sollen einfacher erreichbar sein.“* Frankfurt ist dafür wie gemacht mit den vielen Leuten und der hohen Diversität an Wirtschaft, die wir hier haben“, so Eileen O’Sullivan. Frankfurt setzt auch auf Künstliche Intelligenz und entwickelt in einem Pilotprojekt auf „Straßen für Alle“. Es geht um mehr Verkehrssicherheit, bessere Planung und mehr Bürgerinformation. Ziel ist ein digitaler Zwilling, mit dessen Hilfe ein Abbild des Frankfurter Straßen-

netzes geschaffen wird. Damit lässt sich auch prüfen, wo es nicht genug Absenkungen in den Bürgersteigen gibt, sodass beispielsweise Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder Kinderwägen besser über die Straße kommen.

Ein Sondervermögen des Bundes?

Zum Wohnen gehöre aber nicht nur das Gebäude, „sondern auch erreichbare Naherholungsflächen in guter Qualität, soziale Infrastruktur, Kitas und vieles mehr.“ Palmers Sorge: Bleibt das noch finanzierbar? „Die kommunalen Haushalte sind im freien Fall. Wir dürfen nicht kaputt sparen, was wir schon haben.“ Ziel müsse es sein, „deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und bereitzustellen, Genossenschaften, öffentlicher Wohnungsbau etc. Und das machen wir fast ausschließlich im Bestand durch Wiedernutzung von Flächen, flächensparendes Bauen und bessere Nutzung von Flächen. In Zukunft werden wir kleinere Wohnungen bauen müssen, um überhaupt im bezahlbaren Bereich zu bleiben.“ Vom Bund fordert der Tübinger Oberbürgermeister ein Sondervermögen für eine Millionen Sozialwohnungen in Deutschland: *„Wir hatten früher vier Millionen Sozialwohnungen, aktuell sind es nur noch eine Million. Wir brauchen ein Sondervermögen des Bundes für eine Millionen Sozialwohnungen in Deutschland zur Sicherung des inneren Friedens. Das kostet rund 100 Mrd. Euro.“*

Auch Thomas Nitzsche, Oberbürgermeister in Jena, fordert mehr Mittel für den Sozialen Wohnungsbau: *„Es braucht einen Booster von Bund und Land, der auch für unsere Stadt funktioniert.“* Von Instrumenten wie der Mietpreisbremse hält er dagegen nichts: „Das wirkt wie eine Baubremse. Was wir brauchen, ist leichteres, günstigeres und serielles Bauen und niedrigere Standards.“

»Die Stadtflucht ist seit 20 Jahren nachweisbar. Die Verdrängungseffekte aus den Kernstädten sind rein ökonomisch getrieben, das hat nichts mit Landidyllen-Assoziationen zu tun.«

Markus Müller

Ausblick und Handlungsempfehlungen

Menschen mit internationaler Familiengeschichte sind in Deutschland eine wachsende und vielfältige Gruppe und in der Mehrheit **jünger, urbaner, familienorientierter und optimistischer als die Mehrheitsgesellschaft.**

Der Wunsch nach Wohneigentum wächst trotz niedriger finanzieller Möglichkeiten. Zentrale Gründe sind der Wunsch nach sozialem und ökonomischem Aufstieg und Diskriminierung auf dem Mieterwohnmarkt.

Vor allem Jüngere und Familien streben nach Wohneigentum und würden in 10 Jahren am liebsten in einem Vorort einer Stadt bzw. am Stadtrand oder auf dem Land wohnen.

Eine Erhöhung der Wohneigentumsquote liegt im gesellschaftlichen Interesse und ist eine wichtige wohnungspolitische Aufgabe des Bundes. Der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum ist ein wichtiger Schritt zur gesellschaftlichen Integration.

Eine stärkere Förderung von sozialem Wohnungsbau ist das Gebot der Stunde. In den meisten Großstädten steht der Zahl an Sozialwohnungen eine etwa doppelt so große Zahl an anspruchsberechtigten Wohnungsuchenden gegenüber.

Die Wohneigentumsbildung von Zuwanderern hat positive Effekte – vor allem in Stadtvierteln, die als benachteiligt gelten.

Stadtentwicklungspolitik und die Schaffung von wirtschaftlich und sozial erfolgreichen Integrationsprojekten müssen Hand in Hand gehen. Haushalte und Personen mit Migrationshintergrund sind besonders aktive Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Ihr Potenzial für eine neue Politik der Integration durch Wohneigentum ist enorm.



IMPRESSUM

Herausgeber:
Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Klingelhöferstraße 4
10785 Berlin

Redaktion:
Institut für Zukunftspolitik
Schwiebusser Straße 44
10965 Berlin
Telefon: 0049-30-44047805
www.zukunftspolitik.de

Projektleitung:
Dr. Daniel Dettling

Gestaltung:
EINS 64 Grafik-Design, Bonn

re:publik
Institut für Zukunftspolitik

 Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

© Verband der Privaten Bausparkassen e.V., 2025
Alle Rechte vorbehalten.

