



MASTERARBEIT | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Ethnische Diskriminierung bei der Wohnungssuche am privaten Wiener
Mietwohnungsmarkt

Ergebnisse eines E-Mail-Korrespondenztests

verfasst von | submitted by

Jonas Paul David Conrath

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of

Master of Arts (MA)

Wien | Vienna, 2024

Studienkennzahl lt. Studienblatt |
Degree programme code as it appears on the
student record sheet:

UA 066 857

Studienrichtung lt. Studienblatt | Degree
programme as it appears on the student
record sheet:

Masterstudium Raumforschung und Raumordnung

Betreut von | Supervisor:

Univ.-Prof. Mag. Dr. Alois Humer

Abstract

Zahlreiche Befragungen und Erfahrungsberichte zeigen, dass es bei der Wohnungssuche auf dem privaten Wiener Mietwohnungsmarkt häufig zu Fällen ethnischer Diskriminierung kommt. Diese Studien beruhen aber zumeist auf subjektiven Einschätzungen der Betroffenen und erschweren dadurch eine genaue Quantifizierung des Diskriminierungsausmaßes. Auch eine nähere Untersuchung räumlicher, akteursbezogener und wohnungsbezogener Einflussfaktoren auf das Diskriminierungsausmaß hat es in Wien bisher kaum gegeben. Die vorliegende Masterarbeit adressiert daher diese Forschungslücke und untersucht den Themenkomplex mit Hilfe eines standardisierten E-Mail-Korrespondenztests. Dazu wurden die zwei fiktiven Testidentitäten „Stefan Huber“ und „Mohamed Suleiman“ kreiert, die sich hinsichtlich ihrer vermuteten Herkunft zwar unterscheiden, hinsichtlich anderer Merkmale wie Beruf, Einkommen und Familienstand aber stark ähneln. Die beiden fiktiven Testpersonen bewarben sich über eine Immobilienplattform auf fast 300 Wohnungsangebote. Dabei konnte bei fast einem Viertel aller angeschriebenen Wohnungen eine Diskriminierung gegenüber dem Bewerber mit arabischem Namen festgestellt werden. Darüber hinaus hatte die Wohnungsgröße, der Quadratmeterpreis und die Vermieter:innenkategorie (privat oder Makler) einen signifikanten Einfluss auf das Diskriminierungsausmaß.

Numerous surveys and field reports show that there are frequent cases of ethnic discrimination when looking for accommodation on the private rental housing market in Vienna. However, these studies are mostly based on the subjective assessments of those affected and therefore make it difficult to quantify the extent of discrimination precisely. There has also hardly been a closer examination of spatial, actor-related and housing-related factors influencing the extent of discrimination in Vienna. This master's thesis therefore addresses this research gap and examines this topic with the help of a standardized e-mail correspondence test. The two fictitious test identities "Stefan Huber" and "Mohamed Suleiman" were created for this purpose, which differ in terms of their presumed origin but are very similar in terms of other characteristics such as profession, income and marital status. The two fictitious test subjects applied for almost 300 apartments via a real estate platform. Discrimination against the applicant with an Arabic name was found in almost a quarter of all the apartments contacted. In addition, the size of the apartment, the price per square meter and the landlord category (private or estate agent) had a significant influence on the extent of discrimination.

Eidesstaatliche Erklärung

Hiermit versichere ich, dass ich die vorliegende Masterarbeit selbstständig verfasst, keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubter Hilfe bedient habe. Außerdem versichere ich, dass ich dieses Masterarbeitsthema bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe und, dass diese Arbeit mit der vom Begutachter beurteilten Arbeit vollständig übereinstimmt.

Frankfurt am Main 04.04.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	5
2 Diskriminierung und Wohnen	7
2.1 Formen und Folgen wohnungsmarktbezogener Diskriminierung.....	8
2.2 Gründe für Diskriminierung	10
2.3 Methodiken zur Erfassung von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt und deren Ergebnisse	11
2.3.1 Befragungen von migrantisierten Personen in Deutschland, Österreich und Wien	14
2.3.2 Audit-Studien	15
2.3.3 Korrespondenztests	17
3 Situation in Wien.....	20
3.1 Wohnungsmarkt	21
3.2 Situation von Menschen mit Migrationshintergrund	25
4 Forschungsfrage und Zielsetzung.....	31
5 Forschungsdesign	33
5.1 Auswahl der Untersuchungsbezirke	33
5.2 Korrespondenztest.....	38
5.2.1 Vorbereitung des Testings.....	39
5.2.2 Durchführung des Testings	42
5.3 Auswertung des Korrespondenztests	42
5.4 Ethischer Hinweis zur Methodik.....	44
6 Ergebnisse	45
6.1 Diskriminierungsausmaß allgemein	45
6.2 Einfluss räumliche Komponente	47
6.3 Einfluss wohnungsbezogener Faktoren.....	50
6.3.1 Mietvertragsart	50
6.3.2 Baujahr	52
6.3.3 Quadratmeterpreis	55

6.3.3 Wohnungsgröße	57
6.4 Einfluss Akteur-Komponente.....	58
7 Ergebnisdiskussion.....	61
8 Fazit.....	65
Literatur	68

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung der Wiener Bevölkerung über die Wohnungsmarktsegmente	21
Abbildung 2: Leistbare Wohnfläche auf dem privaten Mietwohnungsmarkt für einen durchschnittlichen Wiener 1-Personen Haushalt	25
Abbildung 3: Bevölkerungszusammensetzung in Wien	26
Abbildung 4: Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund in den Wiener Bezirken	27
Abbildung 5: Verteilung der Wiener Bevölkerung über die Segmente des Wohnungsmarkts (2016 – 2019)	28
Abbildung 6: Bevölkerungszusammensetzung im privaten Wiener Mietwohnungsmarkt mit befristeten Mietverträgen	29
Abbildung 7: Bevölkerungszusammensetzung im privaten Wiener Mietwohnungsmarkt mit unbefristeten Mietverträgen	29
Abbildung 8: Betroffenheit von überbelegten Wohnungen	31
Abbildung 9: Visualisierung der Forschungsfragen	33
Abbildung 10 Untersuchungsbezirke	37
Abbildung 11: Forschungsdesign	39
Abbildung 12: Eigenschaften der fiktiven Testpersonen	40
Abbildung 13: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung im Untersuchungsgebiet	46
Abbildung 14 Antwortverhalten bei Diskriminierung	47
Abbildung 15: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung im 3. Bezirk	48
Abbildung 16: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung im 10. Bezirk	49
Abbildung 17: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung im 13. Bezirk	49
Abbildung 18: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung bei befristetem Mietvertrag	51
Abbildung 19: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung bei unbefristetem Mietvertrag	51
Abbildung 20: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung im Altbausegment	54
Abbildung 21: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung im Neubausegment	54
Abbildung 22: Verteilung der angeschriebenen Wohnungen im Zusammenhang mit Quadratmeterpreis	56
Abbildung 23: Korrelationsanalyse Quadratmeterpreis und positive Antwortrate,	56
Abbildung 24: Verteilung der angeschriebenen Wohnungen im Zusammenhang mit der Wohnungsgröße	57
Abbildung 25: Korrelationsanalyse Wohnungsgröße und positive Antwortrate	58
Abbildung 26: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung von Makler:innen	60
Abbildung 27: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung von Privatvermieter:innen,	60

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Erster Schritt: Auswahl der Untersuchungsbezirke mit eindeutigen Kategorisierungswerten.....	34
Tab. 2: Zweiter Schritt: Auswahl der Untersuchungsbezirke mit eindeutigen Kategorisierungswerten.....	35
Tab. 3 Weitergehende Auswahl der Untersuchungsbezirke mit eindeutigen Kategorisierungswerten.....	36
Tab. 4: Absolute Zahlen im gesamten Untersuchungsgebiet.....	45
Tab. 5: Absolute Zahlen in den untersuchten Bezirken	47
Tab. 6: Beobachtete Häufigkeiten in den Bezirken.....	49
Tab. 7: Erwartete Häufigkeiten in den Bezirken.....	50
Tab. 8: Absolute Zahlen unterteilt nach Mietvertragsart	50
Tab. 9: Beobachtete Häufigkeiten bei Mietvertragsart	52
Tab. 10: Erwartete Häufigkeiten bei Mietvertragsart.....	52
Tab. 11: Absolute Zahlen unterteilt nach Baujahr	53
Tab. 12: Beobachtete Häufigkeiten bei Baujahr	54
Tab. 13 Erwartete Häufigkeiten bei Baujahr.....	55
Tab. 14: Absolute Zahlen unterteilt nach Anbieterkategorie	59
Tab. 15: Beobachtete Häufigkeiten nach Anbieterkategorie	60
Tab. 16 Erwartete Häufigkeiten nach Anbieterkategorie.....	61

1 Einleitung

„Die Situation für Zuwander:innen ist prekär“ (Verlic 2018: 97). So lautete vor einigen Jahren der Titel eines Beitrags in einem Sammelband der Arbeiterkammer zur Wohnungsmarktsituation in Wien. Zugewanderte Menschen haben es in Wien demnach besonders schwer adäquaten Wohnraum zu finden. Vor allem die Vergabepaxen von Wohnungen und die fehlende Zugänglichkeit zu Teilsegmenten des Wohnungsmarktes spielen hier eine entscheidende Rolle. Doch was bedeutet das eigentlich? In Wien lassen sich zunächst mindestens drei Benachteiligungsebenen auf dem Wohnungsmarkt feststellen:

Erstens kommt es zu einer Benachteiligung auf gesetzgeberischer Ebene. So ist es erst nach zwei Jahren Meldedauer in Wien möglich, eine Gemeindebauwohnung zu beziehen (Wohnberatung Wien 2021). Somit bleibt insbesondere Neuzuziehenden der Zugang zum „günstigsten Segment“ (Kadi / Vollmer 2018: 257) des Wiener Wohnungsmarktes verwehrt.

Zweitens beeinflusst auch die Verfügbarkeit von sozialem (Matthes / Pohl 2019: 121), kulturellem (Hanhörster 2014: 62) oder finanziellem Kapital (Dangschat 2000: 209) die Chancen bei der Wohnstandortsuche.

Drittens, und auf dieser Diskriminierungsebene soll der Hauptfokus der Masterarbeit liegen, machen Menschen mit Migrationshintergrund oder Menschen, die als solche gelesen werden, regelmäßig rassistische Diskriminierungserfahrungen durch Vermieter:innen und Makler:innen. Häufig münden diese Benachteiligungen in Segregationsprozessen, schlechteren Wohnbedingungen und höheren Wohnkostenbelastungen (Rex / Moore 1967; Fuhrmann 2011)

Ein empirischer Nachweis für das Ausmaß rassistischer Diskriminierung bei der Wohnungssuche gestaltet sich allerdings oftmals schwierig (Bosswick et al. 2007: 33). In Wien beschränken sich wissenschaftliche Untersuchungen bisher hauptsächlich auf Befragungen und Erfahrungsberichte von Betroffenen. So kam eine repräsentative Umfrage der Arbeiterkammer zum Ergebnis, dass 13 % der Befragten Diskriminierungserfahrungen bei der Wohnungssuche in Österreich gemacht haben. Besonders häufig betroffen sind demnach Migrant:innen und Menschen muslimischen Glaubens, die häufig berichten, schon auf die bloße Anfrage auf eine freie Wohnung keine Rückmeldung zu erhalten (Schönherr et al. 2019: 4). Auch andere Studien aus Wien beschränkten sich auf Befragungen (Aigner 2019; Zara 2018) oder auf Analysen des rechtlichen Rahmens beim Zugang zu öffentlich gefördertem Wohnraum (vgl. Frey 2011).

Immer wieder wurde in Wien zwar aufgezeigt, dass es zu Diskriminierungspraktiken von Vermieter:innen gegenüber migrantisierten Menschen kommt, allerdings beruhen diese Studien zu meist auf subjektiven Einschätzungen. Neben den vorhandenen Schwankungsbreiten bei der persönlichen Wahrnehmung von Diskriminierung, lassen sich räumliche Muster und Diskriminierungsmuster nicht nachvollziehen. Standardisierte experimentelle Erhebungen mit einer größeren Fallzahl, die eine stärkere Quantifizierbarkeit von Diskriminierung ermöglichen würden, gibt es für Wien bisher sehr wenige. Die ersten Ergebnisse wurden im Jahr 2023 veröffentlicht. Die Forschung in Wien steht dahingehend noch sehr am Anfang. So gab es bisher weder eine standardisierte Erfassung des Diskriminierungsausmaßes auf dem Wiener Wohnungsmarkt, noch eine räumliche Analyse (sprich gibt es Bezirke mit höheren oder niedrigeren Diskriminierungsraten?) oder eine nähere Untersuchung, inwiefern unterschiedliche Wohnungsanbieter:innen (privat, gewerblich) oder Wohnungsmerkmale (Größe, Preis, Baujahr, Befristung) das Diskriminierungsausmaß beeinflussen. Dieser Forschungslücke wurde sich durch diese Masterarbeit genähert.

Dazu wurde zunächst mit Hilfe städtischer Statistiken die Wohnsituation von Wiener:innen mit Migrationshintergrund beleuchtet. Die dabei festgestellten Schlechterstellungen gegenüber der autochthonen Bevölkerung dienten im Anschluss daran als Grundlage für die Konzipierung eines experimentellen Forschungsdesigns. Als Methode wurden hier E-Mail-Korrespondenztests (Paired-Ethnic-Testing) herangezogen. Dabei wird systematisch getestet, ob es zu Diskriminierungen kommt, indem sich eine migrantisch gelesene Person und eine nicht-migrantisch gelesene Person auf die gleichen Angebote bewirbt. Hinsichtlich anderer soziodemographischer Merkmale ähnelt sich das Testpaar. Erhält die autochthone Testperson für eine Anfrage auf ein Angebot eine positive Rückmeldung, die migrantisierte Person aber eine negative Rückmeldung, liegt ein Hinweis auf Diskriminierung vor (Domann 2016: 228f). Entsprechend wurden im Rahmen dieser Masterarbeit zwei fiktive Testidentitäten gebildet, die sich auf einer Online-Immobilienplattform auf knapp 300 Wohnungsangebote beworben haben. Ziel war eine bessere Quantifizierbarkeit des Diskriminierungsausmaßes auf dem privaten Wiener Mietwohnungsmarkt zu erreichen und darüber hinaus zu untersuchen, welchen Einfluss räumliche, akteursbezogene und wohnungsbezogenen Faktoren auf Diskriminierung haben.

Im nachfolgenden Kapitel wird zunächst ein Überblick zum aktuellen Stand wohnungsmarktbezogener Diskriminierungsforschung gegeben. Ein Fokus liegt hierbei auf den Methodiken zur Erfassung von Diskriminierung. Im Anschluss daran erfolgt eine nähere Betrachtung der

Wiener Wohnungsmärkte mit einem besonderen Fokus auf die Situation von Menschen mit Migrationshintergrund. Darauf aufbauend werden Forschungslücken und Forschungsfragen herausgearbeitet. Eine detaillierte Erläuterung der Methodik wird im darauffolgenden Kapitel gegeben. Die abschließenden Kapitel beinhalten die Darstellung und Auswertung der Ergebnisse an die sich Diskussion, Fazit und eine kritische Reflexion der Methodik anschließt.

2 Diskriminierung und Wohnen

Das österreichische Gleichbehandlungsgesetz verbietet bei der Zugänglichkeit zu Wohnraum explizit die Diskriminierung von Menschen auf Grund ihrer Herkunft. Konkret heißt es dort:

„Auf Grund des Geschlechts, insbesondere unter Bezugnahme auf den Familienstand oder den Umstand, ob jemand Kinder hat, oder der ethnischen Zugehörigkeit darf niemand unmittelbar oder mittelbar beim Zugang zu und bei der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich Wohnraum, diskriminiert werden“ (§ 31 Absatz 1 GIBG).

Dennoch kommt es, wie eingangs bereits erwähnt und wie auch die nachfolgenden Abschnitte noch zeigen werden, häufig zu solchen Fällen von Diskriminierung. Diskriminierung wird hierbei verstanden als:

„...die benachteiligende Behandlung eines Menschen aufgrund seiner Herkunft, Sprache, Religion, Weltanschauung, Kultur, Hautfarbe, Nationalität, seines Geschlechts, Alters, seiner sexuellen Orientierung oder aufgrund einer Behinderung. Alle Handlungen, Äußerungen oder Unterlassungen, die einen Menschen bezüglich dieser Merkmale herabwürdigen, benachteiligen, belästigen oder bedrohen, sind Diskriminierung.“ (Wunderlich 2008: 3)

Wie sich Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt äußert und welche möglichen Folgen aus diskriminierendem Verhalten resultieren, wird in den kommenden Abschnitten dargelegt. Anschließend werden mögliche Gründe für Diskriminierung skizziert und ein Überblick über aktuelle Studien zu wohnungsmarktbezogener Diskriminierung und deren Methodiken gegeben.

2.1 Formen und Folgen wohnungsmarktbezogener Diskriminierung

Diskriminierung kann sowohl bei der Wohnungssuche, als auch während eines bestehenden Wohnverhältnisses auftreten. Tritt Diskriminierung bei der Suche nach einer Wohnung auf, kann sich das äußern in Form von

- a) Exklusion,
- b) Preisdiskriminierung und
- c) Segregation & Lenkungsprozessen in bestimmte Stadtviertel (Hinz / Auspurg 2017: 389).

Exklusion beschreibt dabei einen verunmöglichten oder erschwerten Zugang zu bestimmten Segmenten des Wohnungsmarktes. Exklusion kann sowohl durch eine gesetzgeberische Benachteiligung als auch durch diskriminierendes Verhalten von Vermieter:innen entstehen. Gesetzgeberische Benachteiligung kann beispielsweise, durch die Implementierung von Maximalquoten für Migrant:innen in staatlichen Wohnungen entstehen (Gestring et al. 2006: 71f). Oder aber auch durch Regularien, die beschränken, wer Zugang zu öffentlichen und dementsprechend meist günstigeren Wohnungen erhält (Kumnig 2018: 102f). Ein besonders extremer Fall gesetzgeberischer Benachteiligung ist die Einführung von Maximalquoten für Migrant:innen in ganzen Stadtvierteln. So soll in Zukunft in Dänemark in jedem Stadtviertel maximal 30 % der Bevölkerung sogenannter nicht-westlicher Herkunft sein. Mit dramatischen Folgen nicht nur für die bestehende migrantische Bewohner:innenschaft, die dadurch teilweise gezwungen ist, sich Wohnungen in einem anderen Stadtviertel zu suchen, sondern auch für neuzuziehende Migrant:innen oder Migrant:innen auf Wohnungssuche, die in der Auswahl ihres Wohnortes deutlich eingeschränkt sind (Risager 2023: 852ff).

Auch abseits der gesetzgeberischen Ebene, lassen sich regelmäßig diskriminierende Praktiken feststellen, die zu einer Exklusion vom Wohnungsmarkt führen. Insbesondere Menschen mit (zugeschriebenem) Migrationshintergrund werden bei der Vergabe von Wohnungen von Vermieter:innen und Wohnungsvermittler:innen häufig benachteiligt. Dies kann sehr offen geschehen, indem migrantisierte Menschen bereits in der Annonce ausgeschlossen werden oder versteckter, indem diese Bevölkerungsgruppen aufgrund ihrer Herkunft von Vermieter:innen abgelehnt werden (Hinz / Auspurg 2017: 393f).

Preisdiskriminierung bedeutet, dass Angehörige ethnischer Minderheiten für Wohnungen mit einer identischen Ausstattung und in vergleichbaren Wohnlagen höhere Mieten zahlen müssen. Da diesen Bevölkerungsgruppen durch Exklusion von Teilen des Wohnungsmarktes eine

geringe Zahl potentieller Wohnungen zur Verfügung steht, sind sie aus Mangel an Alternativen häufig gezwungen überbelegte Wohnungen anzumieten (Hinz / Auspurg 2017: 393). Dieser Umstand spiegelt sich auch darin wider, dass Angehörige dieser Bevölkerungsgruppen häufig einen durchschnittlich höheren Quadratmeterpreis zahlen, als die autochthone Bevölkerung, gleichzeitig aber häufiger unter Überbelegung und schlechter ausgestatteten Wohnungen zu leiden haben (European Union Agency for Fundamental Rights 2018: 61) (siehe für Wien die Ausführungen in Kapitel 3.2).

Lenkungsprozesse beschreiben das Phänomen, dass migrantisierte Menschen in bestimmten Stadtvierteln und Nachbarschaften bessere Chancen haben, eine Wohnung zu erhalten als in anderen Vierteln oder anders ausgedrückt Diskriminierung in Abhängigkeit von lokalen Nachbarschaftsmerkmalen stattfindet. Hinz & Auspurg sehen als einen Grund für diese Prozesse den Umstand, dass Menschen mit Migrationshintergrund Wohnungen in bestimmten Nachbarschaften verwehrt werden; unter anderem da von Vermieter:innen und Makler:innen davon ausgegangen wird, dass sie nicht gut zur jeweiligen Nachbarschaft passen. Dadurch können sie verstärkt in Gegenden mit einem höheren Migrant:innenanteil gelenkt (steered) werden, da hier von der wohnungsgebenden Seite eine bessere Kompatibilität mit der Nachbarschaft unterstellt wird (2017: 393f).

Die daraus entstehenden Segregationsprozesse können auch durch subjektive Diskriminierungserfahrungen verstärkt werden. Denn das persönliche Erfahren von Diskriminierung kann dazu führen, dass sich migrantisierte Personen seltener auf Wohnungsannoncen bewerben, sondern verstärkt in nachbarschaftlichen Netzwerken oder im Freundes- und Bekanntenkreis suchen, da dort das Diskriminierungsrisiko niedriger ist. Dieser Umstand kann „ethnisch-segregative Entwicklungen“ verstärken (Staubach et al. 2008: S. 12).

Nicht unbedingt diskriminierend aber zumindest benachteiligend wirkt sich die Verfügbarkeit von kulturellem und sozialem Kapital (Bourdieu 1983) auf die Wohnungssuche aus. Bezogen auf die Wohnungssuche handelt es sich beim kulturellen Kapital um die „individuellen Kompetenzen“ (Hanhörster 2014: 62) der Wohnungssuchenden. Diese Kompetenzen können beispielsweise Sprachkenntnisse oder das Wissen über mietrechtliche Rahmenbedingungen sein. Insbesondere Migrant:innen erfahren aufgrund fehlender kultureller Ressourcen oftmals Benachteiligungen. Das soziale Kapital beschreibt ein soziales Netz vor Ort, dass bei der Suche nach einer Wohnung unterstützend wirken kann. So stellten Matthes und Pohl fest, dass mit

einem sozialen Netz am präferierten Wohnstandort ein verbesserter Zugang zum dortigen Wohnungsmarkt gegeben ist (2019: 121).

Wohnungsmarktbezogene Diskriminierung kann also zu schlechteren Wohnbedingungen und einer höheren Wohnkostenbelastung führen. Schlechte Wohnbedingungen und mangelhafte infrastrukturelle Ausstattungen der Nachbarschaft können hierbei auch mit anderen Ausprägungen sozialer Ungleichheit in Zusammenhang gebracht werden und diese begünstigen (Pagger/Shepherd 2008: 199). So haben schlechte Wohnbedingungen z.B. durch Lärm und Luftverschmutzung oder auch durch bauliche Mängel einen negativen Einfluss auf Bildungschancen und Gesundheit (Palacios et al 2021: 1174f). Soziale Ungleichheiten und Bildungsungerechtigkeiten können aber auch die Folge von Nachbarschaftseffekten sein. Hierbei vor allem in Form einer schlechteren infrastrukturellen Ausstattung (Helbig 2010: 656f).

2.2 Gründe für Diskriminierung

Im Rahmen dieser Arbeit können keine tiefergehenden empirischen Antworten für die Gründe von Diskriminierung auf dem Wiener Wohnungsmarkt gegeben werden. Insbesondere eine tiefergehende soziologische Analyse der Gründe von Rassismus könnten eine gesamte Abschlussarbeit füllen. Dennoch sollen nachfolgend kurz die im Forschungsdiskurs vorherrschenden unterschiedlichen theoretischen Erklärungsmodelle zur Diskriminierung beim Zugang zum Wohnungsmarkt skizziert werden. Hierbei spielen vor allem Modelle eine wichtige Rolle, die Diskriminierung entweder durch ökonomische Gewinnorientierung der Vermieter:innen und/oder durch subjektive Präferenzen und Vorurteile erklären.

Das Modell der präferenzbasierten Diskriminierung von Gary S. Becker (1957) umfasst die agent prejudice hypothesis und die customer prejudice hypothesis. Das Modell gibt keine Antworten auf die sozialpsychologischen Ursachen von Rassismus und Vorurteilen, will aber Antworten auf die Gründe von Diskriminierung geben. In der Wohnungsforschung wurde die Theorie aufgegriffen und dabei zwischen vermierterbasierter (agent prejudice) und kundenbasierter (customer prejudice) Diskriminierung unterschieden.

Die Hypothese der *vermieterbasierten Diskriminierung* geht davon aus, dass Diskriminierung auftritt, weil Makler:innen bzw. Vermieter:innen starke persönliche Vorurteile gegenüber Wohnungssuchenden aus gesellschaftlichen Minderheiten haben und deshalb keine

Geschäftsbeziehung mit diesen Personengruppen eingehen wollen, auch wenn Einnahmenverluste (z.B. durch längeren Leerstand) die Folge sind. Da diese Hypothese nur schwer direkt beobachtbar und nachweisbar ist, wurde diese Annahme zumeist gemeinsam mit Merkmalen des Wohnungsanbieters getestet (z.B. Alter, Geschlecht, Hautfarbe) (Oh / Yinger 2015: 20). So haben Studien aus den USA ergeben, dass ältere weiße Makler stärker zu Diskriminierung neigen als weiße jüngere Makler oder weiße Maklerinnen (Schuman et al. 1997).

Die Hypothese der *Diskriminierung auf Grund ökonomischer Gewinnorientierung* (customer prejudice hypothesis) nimmt an, dass Makler:innen oder Vermieter:innen es vermeiden an Interessent:innen aus ethnischen Minderheiten zu vermieten, um ihr Geschäft mit rassistisch voreingenommenen zukünftigen oder bestehenden Mietparteien zu schützen. Die wohnraumgebende Seite diskriminiert also besonders stark, wenn sie davon ausgeht, dass Merkmale des migrantisierten Wohnungssuchenden die vorurteilsbelastete Mieterschaft der Mehrheitsgesellschaft besonders verärgert und es dadurch zu einer Schmälerung des Mietertrages kommt. Demnach müsste die Diskriminierung in jenen Vierteln steigen, in denen ein hoher Anteil der Mehrheitsbevölkerung lebt (Oh / Yinger 2015: 20).

Die Theorie *statistischer Diskriminierung* geht davon aus, dass Vermieter:innen auf Grund fehlender und schwer beschaffbarer Informationen über die Wohnungsinteressent:innen, jene Interessent:innen auswählen, von denen sie (statistisch) die höchste und sicherste Rentabilität erwarten. Vermieter:innen könnten daher beispielsweise aufgrund der statistisch niedrigeren Durchschnittseinkommen Angehörigen ethnischer Minderheiten eine geringere Zahlungssicherheit unterstellen. Folgt man dieser Theorie müsste das Diskriminierungsausmaß mit Zunahme der vom Wohnungsinteressenten bereitgestellten Informationen (z.B. über Gehalt, Berufsgruppe, unbefristetes Arbeitsverhältnis etc.) eigentlich abnehmen (Hinz / Auspurg 2017: 393f).

2.3 Methodiken zur Erfassung von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt und deren Ergebnisse

Methodisch wird sich der Erfassung des Diskriminierungsausmaßes auf den Wohnungsmärkten auf unterschiedliche Weise genähert. Neben Paired-Ethnic-Testverfahren gibt es zahlreiche Untersuchungen, die auf Befragungen und/oder Analysen von Wohnungsmarktdaten

zurückgreifen. Im Folgenden werden die unterschiedlichen methodischen Herangehensweisen zunächst skizziert und anschließend einzelne Forschungsergebnisse vorgestellt.

In ***Paired Ethnic Testing*** Verfahren bewirbt sich eine Person A aus der Mehrheitsgesellschaft und eine Person B mit zugeschriebener Migrationsgeschichte auf dieselbe Annonce. Hinsichtlich anderer soziodemografischer Merkmale (Gehalt, berufliche Situation, Alter etc.) unterscheiden sich die Personen im Normalfall nicht. Erhält nun die Person B weniger häufig eine positive Rückmeldung auf ihre Bewerbungen/Anfragen liegt ein Hinweis auf Diskriminierung vor (Domann 2016: 228). Die Paired Ethnic-Testing Verfahren können dabei als Audit-Studie in Persona oder per Telefon oder schriftlich als Korrespondenztest erfolgen.

Im Rahmen von ***In-Person-Audit-Studien*** geben sich zwei „echte“ Personen als Wohnungssuchende aus (in einigen Studien wurde auch die Zahl auf drei, vier oder mehr erhöht). Sie unterscheiden sich zwar hinsichtlich ihrer ethnischen Zugehörigkeit zur Mehr- oder Minderheitsgesellschaft, ähneln sich aber zumeist in allen anderen Merkmalen (z.B. Beruf, Alter, Geschlecht). Diese beiden Testpersonen bewerben sich unabhängig voneinander auf die gleichen Wohnungsangebote oder kontaktieren die gleichen Maklerbüros, nehmen an Wohnungsbesichtigungen teil und protokollieren ihre Eindrücke und Wahrnehmungen. Dazu zählen die Einladung zu einer Besichtigung, vom Vermieter gestellte Anforderungen, verlangte Unterlagen, die angebotenen Konditionen (z.B. Miethöhe, Staffelmietvertrag, befristeter Vertrag, Abstand für Möbel etc.) und ob sie eine Zu- oder Absage für die Wohnung erhalten. (Hinz / Auspurg 2017 397).

Diese Methodik bedarf allerdings einer intensiven Vorbereitung und Durchführung, die mit einem hohen Ressourcenaufwand verbunden ist. Es müssen passende Testpersonen gefunden, geschult, vorbereitet und während des Testingprozesses laufend begleitet werden (Oh / Yinger 2015: 17f). Gerade weil diese Audits aber von realen Testpersonen durchgeführt werden, können verschiedene andere Faktoren die Ergebnisse verzerren. Testpersonen könnten ihr Verhalten im Sinne selbsterfüllender Prophezeiungen verändern oder verstärkt ihre subjektiven Empfindungen einfließen lassen (Hinz / Auspurg 2017 397)

Telefon-Audits ähneln in ihrem Aufbau den In-Person-Audits, werden jedoch, wie der Name bereits verrät, ausschließlich per Telefon durchgeführt. Die ethnische Herkunft kann hierbei über den Nachnamen oder auch über das Vorhandensein eines Akzents vermittelt werden. Telefon-Audits sind zwar weniger ressourcenintensiv, allerdings müssen auch hier mindestens

zwei Testpersonen für die Durchführung der Telefonate ausgewählt, geschult und laufend betreut werden. Des Weiteren ist nicht auszuschließen, dass andere Faktoren wie die Stimmlage, die Sprechmelodie oder auch das jeweilige Verhalten der Testpersonen positive oder negative Gefühle hervorrufen (Schmid 2015: 33)

Korrespondenztests bauen auf dem Konzept der Audits auf, allerdings erfolgt die Interessenbekundung für eine Wohnung ausschließlich schriftlich. Fiktive Testidentitäten bewerben sich per E-Mail oder über Online-Immobilienplattformen auf Wohnungsangebote. Auch hier haben die Bewerber:innen zumeist ähnliche soziodemografische Merkmale und unterscheiden sich nur hinsichtlich ihres zugeschriebenen Migrationshintergrunds.

Durch diese Methodik ist eine stärkere Standardisierung möglich: eventuelle Verhaltensanpassungen durch die Testpersonen werden ausgeschlossen und auch subjektive Empfindungen fließen nicht in die Ergebnisse mit ein. Außerdem müssen keine „echten“ Bewerber ausgewählt und geschult werden, da es sich um fiktive Testpersonen handelt. Ein Nachteil der Korrespondenztests ist allerdings, dass sie sich nur auf den ersten Schritt der Wohnungssuche beschränken. Mögliche, erst im späteren Verlauf des Bewerbungsprozesses auftretende Diskriminierungen, können nicht erfasst werden (Oh/Yinger 2015: 19).

Befragungen können sowohl mit Wohnungssuchenden oder auch mit Expert:innen durchgeführt werden. Dabei werden sowohl standardisierte Erhebungen als auch qualitative Interviews genutzt. Befragungen ermöglichen so, Anhaltspunkte für Diskriminierungspraktiken zu finden und auch mehr über die soziodemographischen Hintergründe der Diskriminierten zu erfahren. Auch der persönliche Umgang mit Diskriminierungserfahrungen kann abgefragt werden. Allerdings beruhen Befragungen auf den subjektiven Erfahrungen und Wahrnehmungen der Befragten. Was die jeweiligen Befragten als Diskriminierung wahrnehmen, kann sich unterscheiden (Hinz / Auspurg 2017: 395). Pager und Shepherd fassen die Problematik folgendermaßen zusammen: „Because events may be misperceived or overlooked, perceptions of discrimination may over- or underestimate the actual incidence of discrimination” (2008: 182).

Auch durch das Hinzuziehen von Wohnungsmarktdaten kann sich dem Thema der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt genähert werden. Die **Analyse von Wohnungsmarktdaten** findet meist in Form von Regressionsanalysen statt. Hiermit lassen sich vor allem Preisdiskriminierung oder auch mögliche Folgen von Diskriminierung (z.B. Segregation) untersuchen. Andere Formen der Diskriminierung sind mit dieser Methodik aber kaum nachweisbar (Schmid

2015: 37f). Allerdings eignen sich Wohnungsmarktdaten gut dazu, einen ersten Überblick über einen potenziellen Untersuchungsraum zu erhalten und können des Weiteren mit Ergebnissen aus Paired-Ethnic-Testing-Verfahren in einen Zusammenhang gesetzt werden. Sowohl die Befragung als auch die Analyse von Wohnungsmarktdaten haben gemeinsam, dass es sich um vergangenheitsorientierte Untersuchungen handelt.

Nachfolgend sollen nun Forschungsergebnisse der jeweiligen Methodiken vorgestellt werden. Auf Grund der Vielzahl an Studien kann keine vollständige Zusammenfassung stattfinden, vielmehr handelt es sich um einen Überblick über ausgewählte Forschungsergebnisse. Ein Fokus liegt dabei auf dem europäischen und im Besonderen auf dem österreichischen Raum. Auf Grund der Pionierrolle werden teilweise aber auch Forschungsergebnisse aus dem nordamerikanischen Raum vorgestellt.

2.3.1 Befragungen von migrantisierten Personen in Deutschland, Österreich und Wien

Befragungen von migrantisierten Personen zeichnen in den meisten Fällen ein ähnliches Bild: zahlreiche Personen haben diskriminierende Erfahrungen bei der Wohnungssuche gemacht. So gaben in einer von der europäischen Union initiierte Umfrage, EU-weit über 20% der befragten Personen mit schwarzer Hautfarbe an, bei der Wohnungssuche bereits diskriminiert worden zu sein. In Österreich lag dieser Wert sogar bei 39 % (European Union Agency for Fundamental Rights 2018: 59). Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt auch die deutsche Antidiskriminierungsstelle. Hier gaben 35 % der Befragten mit Migrationshintergrund an, bei der Wohnungssuche in Deutschland diskriminierende Erfahrungen aufgrund ihrer Herkunft gemacht zu haben (Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2020: 7). Der größte Teil der Betroffenen gab dabei an, dass die Diskriminierung von privaten Vermieter:innenn ausging (ebd.: 10).

Auch eine von der Arbeiterkammer in Auftrag gegebene Befragung kommt österreichweit zu dem Ergebnis, dass 30 % der befragten Personen mit zuschreibbaren Migrationshintergrund bereits diskriminierende Erfahrungen im Wohnbereich gemacht haben. Hierzu können neben Diskriminierungserfahrungen bei der Wohnungssuche auch überteuerte Mieten, Kündigungen oder Schlechterbehandlungen während des Mietverhältnisses zählen. Bei Personen mit einem muslimischen Glaubensbekenntnis liegt der Wert sogar bei 35 % (Schönherr et al. 2019: 72). Dies spiegelt sich auch in der Anzahl von Wohnungen wider, die bis zu einem

Mietvertragsabschluss besichtigt werden müssen. Während Menschen mit Migrationshintergrund durchschnittlich 9 Wohnungen besichtigen (müssen), liegt dieser Wert im österreichischen Durchschnitt bei nur 6 Wohnungen (ebd.: 75). Außerdem gaben 46 % der von Diskriminierung Betroffenen an, keine Rückmeldung auf Besichtigungsanfragen bekommen zu haben (ebd. 78). Auch zeigen Erfahrungsberichte von Mitarbeiter:innen in Wiener Wohnberatungsstellen, dass Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche häufig Diskriminierung ausgesetzt sind. So bestätigen Mitarbeiter:innen der Wohnberatung der Volkshilfe, dass sie in ihrer Beratungsstelle täglich mit Fällen von ethnischer Diskriminierung am privaten Mietwohnungsmarkt konfrontiert werden (Schaupp 2010: 28). Ein Sozialarbeiter der Caritas erklärt zudem, dass er eine verstärkte Diskriminierung gegenüber Menschen aus Afghanistan beobachtet: „Heute ist es für Afghan*innen wirklich schwer eine Wohnung zu bekommen. Auch wenn sie das Geld haben, die Leute haben Angst vor Afghan*innen. Es gibt eine Diskriminierung gegen sie“ (Eisa 2018, zitiert nach Verlic 2018: 100).

Eine besonders schlechte Stellung auf dem Wiener Wohnungsmarkt haben Flüchtlinge. Diese berichten häufig, dass sie nahezu keine Chance haben eine Wohnung auf dem privaten Mietwohnungsmarkt zu finden. Anita Aigner stellte in zahlreichen qualitativen Interviews mit Geflüchteten fest, dass sich Makler:innen oder Vermieter:innen häufig nicht mehr zurückmeldden, wenn sie bereits im Telefonat oder durch die Bewerbungsmail erfuhren, dass die wohnungssuchende Person einen Flüchtlingsstatus hat oder nur über mangelhafte Deutschkenntnisse verfügt. Aber nicht nur während der ersten Stufe des Bewerbungsprozesses machten die Befragten diskriminierende Erfahrungen. Auch während Wohnungsbesichtigungen wurden sie in zahlreichen Fällen diskriminiert und haben nach eigenen Berichten Wohnungen auf Grund ihrer Hautfarbe, mangelnder Sprachkenntnisse oder ihrer Herkunft nicht erhalten. Einige Akteur:innen der wohnungsgebenden Seite gingen noch offensichtlicher vor und vermerkten bereits in den Annoncen, dass sie nicht an Flüchtlinge vermieten (Aigner 2019: 793ff).

2.3.2 Audit-Studien

Erstmals Einzug in die Wohnungsmarktforschung erhielt die Methodik des Paired-Ethnic Testings in den 1970er Jahren in den USA. Im Zuge der Verabschiedung des Fair-Housing-Acts in den Vereinigten Staaten, der Diskriminierung bei der Vermietung und beim Verkauf von Wohnungen auf Grund von Hautfarbe, Religion, Herkunft, Geschlecht oder Familienstatus verbietet, wurde in einer Vielzahl von Studien die Methode des Paired-Ethnic-Testing verwendet, um

Diskriminierung beim Zugang zum Wohnungsmarkt zu analysieren. In großangelegten Studien wurden im Auftrag der US-Bundesregierung in den Jahren 1977, 1989, 2000 und 2012 in mehr als 30 Metropolregionen experimentelle Testverfahren in Form von In-Person-Audits, sowohl auf dem Miet- als auch auf dem Eigentumswohnmarkt durchgeführt. Dabei wurde eine systematische Diskriminierung von schwarzen, hispanischen und asiatischen Bevölkerungsgruppen festgestellt (Oh/ Yinger 2015: 16). Das Besondere an diesen Studien ist, und was sie von den meisten europäischen Studien unterscheidet, dass sie regelmäßig wiederholt wurden und sich dadurch Entwicklungen des Diskriminierungsausmaßes analysieren lassen. Hier ist historisch eine Abnahme der Diskriminierung, insbesondere auf dem Mietwohnungsmarkt, erkennbar (Oh / Yinger 2015: 28f). Die umfangreiche Dokumentation des Diskriminierungsausmaßes hat dabei nachfolgende Gesetzgebungsverfahren beeinflusst und Diskriminierungsbetroffene bei rechtlichen Klagen unterstützt (ebd.: 16).

Dank der umfangreichen Datenlage und auch auf Basis weiterer Erhebungen, gibt es zahlreiche daran anschließende US-Forschungsarbeiten, die über die Frage nach dem reinen Diskriminierungsausmaß hinausgehen. Hierbei wurden beispielsweise verschiedene Hypothesen für die Gründe von Diskriminierung getestet, die Situation auf den Wohnungsmärkten (entspannt/angespannt) oder die ethnische und soziale Zusammensetzung von Wohnvierteln mitbetrachtet. Aufbauend auf der jüngsten staatlichen US-Studie ließ sich so feststellen, dass es unabhängig von der Leerstandsrate zu ähnlichen Diskriminierungsraten kommt (Turner et al. 2013: 71).

In Europa gibt es bisher erst sehr wenige Audit-Studien. In Österreich wurde jüngst im Auftrag der Gleichbehandlungsanwaltschaft eine größer angelegte Telefon-Audit-Studie durchgeführt. Zwei Testpersonen (Michael Gruber und Muhammad Asif) haben sich in den Städten Wien, Graz, Linz und Innsbruck telefonisch auf insgesamt 157 Wohnungen beworben. Hinsichtlich ihres beruflichen und finanziellen Status ähnelten sich die beiden Bewerber (Schlosser & Elektrotechniker mit ca. 3.400 € Bruttoverdienst). Unterschieden haben sich die Bewerber nur in ihrem Namen (österreichisch / nicht österreichisch) und ihrer Deutschkenntnisse (Muttersprache / B2 Niveau). Die Anrufe erfolgten in einem Abstand von ca. 2 Stunden, wobei der Bewerber mit arabisch klingendem Namen immer zuerst angerufen hat. Der Bewerber mit dem Namen „Michael Gruber“ wurde dabei in 100 % der Fälle zu einem Besichtigungstermin eingeladen, der Bewerber mit dem Namen „Muhammad Asif“ lediglich in 50 % der Fälle (Graz 78 %, Wien 40 %, Linz & Innsbruck 29 %). Von privaten Vermieter:innenn erhielt der Bewerber mit

arabisch klingendem Namen in 78 % der Fälle eine Einladung, von Makler:innen lediglich in 38 % der Fälle (Schönherr 2023).

2.3.3 Korrespondenztests

Die ersten internetbasierte Korrespondenztests in der Wohnungsforschung wurden ab dem Jahre 2006 im Nordamerikanischen Raum durchgeführt. Vorreiter waren hier die beiden Soziologen Adrian Carpusor und William Loges. Sie versendeten nach dem Zufallsprinzip über 1.000 E-Mail-Bewerbungen von fiktiven Testidentitäten mit weißen-amerikanischen, afroamerikanischen und arabischem Namen auf freie Mietwohnungen in Los Angeles. Methodisch ist hierbei zu beachten, dass sich die drei Testidentitäten nicht auf die gleiche Wohnung bewarben, sondern sich jeweils eine Testidentität auf eine Wohnung beworben hat. In der Analyse der Antworten unterschieden sie zwischen positiven Antworten (Einladung zur Besichtigung) und negativen Antworten (Absage & keine Antwort) (Carpusor / Loges 2006: 942). Sie stellten dabei fest, dass Bewerbungen von Personen mit afroamerikanischen und arabischem Namen deutlich weniger positive Rückmeldungen erhielten als Bewerbungen von Personen mit einem weißen Namen (ebd.: 944). Dieses Diskriminierungsmuster galt dabei für alle Mietpreiskategorien und unabhängig davon, ob es sich bei den Vermieter:innen um Unternehmen oder Privatpersonen handelte (ebd.). Räumliche Aspekte wie die Lage der Wohnungen oder die soziale Zusammensetzung der Wohnviertel wurden in dieser Studie nicht beachtet.

Diese räumlichen Aspekte analysierten die Wirtschaftswissenschaftler Andrew Hanson und Zackary Hawley in ihrer Studie in sechs US-amerikanischen Großstädten. Sie verschickten über 9.000 E-Mail-Anfragen von fiktiven Testidentitäten mit unterschiedlicher Herkunft. Hierzu wurde jede Wohnung von einem Testpaar angeschrieben, die sich teilweise hinsichtlich ihres sozialen Status unterschieden. Ergebnisse der räumlichen Analyse waren, dass Bewerber:innen mit schwarzer Hautfarbe in mehrheitlich von Weißen bewohnten Stadtvierteln einer höheren Diskriminierung ausgesetzt sind, als in mehrheitlich von Schwarzen bewohnten Vierteln (Hanson / Hawley 2011: 107). Weiter konnte mit den erhobenen Daten festgestellt werden, dass die Diskriminierung von Bewerber:innen mit afroamerikanischen Namen zunimmt, je näher die Wohnung am Stadtzentrum liegt und je niedriger die Leerstandsrate im jeweiligen Viertel ist (Hanson / Hawley 2014: 98f).

Einen noch stärkeren Fokus auf die soziodemographische Zusammensetzung der Wohnviertel legten Abel Ghekiere und Pieter-Paul Verhaeghe in ihrer Auswertung. Sie verwendeten über

2.000 Korrespondenztests aus Brüssel (Bewerber:innen mit belgischen oder nordafrikanischen Namen), um der Frage nachzugehen, inwiefern die sozioökonomische und ethnische Zusammensetzung der Nachbarschaft einen Einfluss auf die Diskriminierungsrate hat und ließen dabei auch wohnungsbezogene Indikatoren (z.B. Ausstattung, Größe, Preis) in ihre Auswertung miteinfließen. Die fiktiven Testidentitäten bewarben sich ausschließlich auf Wohnungsangebote, die von gewerblichen Immobilienanbietern inseriert wurden. Dies ermöglichte den Forschern auch der Frage nachzugehen, inwiefern die Größe und die Geschlechtsstruktur der Immobilienbüros einen Einfluss auf das Diskriminierungsausmaß hat (Ghekiere / Verhaeghe 2022: 4). Bewerber mit einer nordafrikanischen Herkunft werden demnach seltener in ärmeren und ethnisch heterogenen Stadtvierteln diskriminiert. Außerdem tendieren insbesondere kleinere Immobilienbüros mit einer mehrheitlich männlichen Belegschaft in höherem Maße zu diskriminierendem Verhalten (ebd.: 5).

In einer Studie auf dem Stockholmer Wohnungsmarkt analysierten die Autor:innen die räumliche Lage der Wohnung und variierten zusätzlich das Geschlecht der Testpersonen. Dazu bewarben sich vier fiktive Testidentitäten auf Wohnungsangebote. Zugeschrieben über ihren Namen unterschieden sich die Testpersonen hinsichtlich ihres Geschlechts und ihres Migrationshintergrunds (keiner / arabisch) (Bengtsson et al. 2012: 2). Dabei stellten die Autor:innen fest, dass weibliche schwedische Bewerberinnen zwar einen leichten Gendervorteil gegenüber männlichen schwedischen Bewerbern hatten, dieser Effekt aber nicht für arabische Bewerberinnen zutraf. Hier hatten sowohl weibliche als auch männliche Bewerber:innen mit arabischem Namen schlechtere Chancen eine positive Rückmeldung zu erhalten. Hinsichtlich des Einflusses der Lage der Wohnung auf das Diskriminierungsausmaß machten die schwedischen Forscher:innen eine andere Feststellung als Ghekiere und Verhaeghe in Brüssel. In den äußeren Bezirken mit einer unterdurchschnittlichen Bildungsrate und einem höheren Anteil an Migrant:innen war eine deutlich höhere Diskriminierungsrate als in den innenstadtnahen Stadtteilen feststellbar (ebd.: 3).

Im deutschsprachigen Raum gibt es bisher, verglichen mit dem angloamerikanischen Raum, erst wenige Korrespondenzstudien in der Wohnungsforschung. In einer großangelegten Studie in der Schweiz wurden über das gesamte Land verteilt über 11.000 Wohnungsanfragen verschickt. Die Autor:innen variierten dabei die über den Namen zugeschriebene Herkunft (Schweiz, Kosovo oder Türkei), die Nationalität, das Geschlecht und den beruflichen Status. In Ihrer Analyse unterschieden sie außerdem zwischen ländlichen und urbanen Räumen, und ließen die Leerstandsquote sowie die Miethöhe in ihrer Analyse miteinfließen (Auer et al. 2019:

5f). Dabei konnte eine Diskriminierung von Menschen mit kosovarischem oder türkischem Namen festgestellt werden (ebd. 7). In urbanen Räumen, in Orten mit höherem Migrant:innenanteil und bei höherpreisigen Wohnungen fiel das Ausmaß der Diskriminierung niedriger aus. Auch ein hoher beruflicher Status verringerte das Diskriminierungsausmaß. Weiter konnte festgestellt werden, dass die Diskriminierungsrate mit sinkender Leerstandsquote zunimmt. Eine interessante weitere Feststellung ist, dass das Diskriminierungsausmaß in jenen Gemeinden zunimmt, die eine hohe Zahl an Wähler:innen von Parteien mit migrationsfeindlichen Kurs hat (ebd. 9ff).

In einer ebenfalls sehr umfangreichen Studie in Deutschland untersuchte Laura Schmid das Diskriminierungsausmaß bei der Wohnungssuche in Duisburg, Berlin, Hannover, München, Leipzig und Hamburg. Dabei wurden Merkmale wie Geschlecht und sozialer Status teilweise variiert. Auch gab es Unterschiede hinsichtlich des Informationsgehalts, den die fiktiven Bewerber:innen in ihren Anschreiben über sich verrieten (Schmid 2015: 58f). Obwohl zusätzliche Informationen über die Bewerber:innen die Diskriminierung zwar verringern konnten, verschwand sie nie vollständig. Bewerber:innen mit deutschen Namen waren gegenüber Bewerber:innen mit türkischem Namen ständig im Vorteil. Die Diskriminierung von türkischen Wohnungssuchenden war besonders ausgeprägt, wenn sie einen niedrigen sozialen Status hatten. Auch wurde hier festgestellt, dass private Vermieter:innen tendenziell stärker diskriminierten als gewerbliche. Unterschiede im Diskriminierungsausmaß, beeinflusst durch den Anteil von Migrant:innen in einem Wohnviertel, konnten hier aber nicht beobachtet werden. (ebd.: 96ff).

In Österreich gibt es bisher keine größere veröffentlichte Studie, die mit Hilfe von Korrespondenztests Diskriminierung bei der Wohnungssuche untersucht hat. Über verschiedene Medien wurden allerdings erste Ergebnisse einer bislang unveröffentlichten Studie der Johannes-Kepler-Universität kommuniziert. In dieser Studie haben sich vier fiktive Identitäten online auf Wohnungsannoncen beworben: Lukas Huber, Mehmet Yilmaz, Mohammed Ahmad und Dragan Jovanovic. Insgesamt wurden fast 4.000 Anfragen gestellt. Erstes Ergebnis ist, dass der autochthone Österreicher in 68 %, der zugeschriebene Serbe in 61 %, der zugeschriebene Türke in 51 % und der zugeschriebene Syrer in 39 % der Fälle eine positive Antwort erhielt. Die Forscher:innen variierten außerdem die von den Bewerbern preisgegebenen Informationen über die Herkunft. Insbesondere der Bewerber mit syrischem Namen erhielt eine deutliche höhere Zahl an positiven Rückmeldungen, wenn er angab in Österreich geboren zu sein (Al-Youssef / Zoidl 2023). In welchen Städten die Studie durchgeführt wurde und ob es weitere Unterschiede

hinsichtlich Ausstattungsmerkmalen, Miethöhe, sozialräumliche Zusammensetzung oder der Lage gibt, wurde bisher nicht publik gemacht.

Abschließend lässt sich festhalten, dass es bei der wohnungsmarktbezogenen Analyse von Diskriminierung unterschiedliche Schwerpunktsetzungen gibt, die oftmals über das reine Beobachten von Diskriminierung hinausgehen und der Frage nachgehen, welche Faktoren das Diskriminierungsausmaß mitbeeinflussen können. Es lassen sich mindestens vier weitere Gruppen von Indikatoren bilden, die in die Analyse miteinfließen können:

- 1) Ausstattungsmerkmale der Wohnung (Preis, Größe, Qualität)
- 2) Lage der Wohnung (Zentrumsnah, -fern, soziodemographische und ethnische Zusammensetzung der Stadtviertel, Situation auf dem Wohnungsmarkt)
- 3) Merkmale der Wohnungsanbieter:innen (privat / gewerblich, Größe der Büros, Geschlecht etc.)
- 4) Merkmale der Bewerber:innen (Geschlecht, Sprachkenntnisse, sozialer Status, Beruf etc.)

Die im Zuge dieser Arbeit gesichteten Studien hatten allesamt gemeinsam, dass sie rassistische Diskriminierung bei der Wohnungssuche nachweisen konnten. Je nach geographischem Ort und Ausgestaltung des Forschungsdesigns variierte das Diskriminierungsausmaß und auch hinsichtlich des Einflusses der verschiedenen Indikatoren gab es teilweise abweichende Ergebnisse.

3 Situation in Wien

Der Wiener Wohnungsmarkt weist, wie die kommenden Abschnitte zeigen werden, einige Besonderheiten auf, die auch einen Einfluss auf die Zugänglichkeit für Migrant:innen haben. Nachfolgend wird zunächst ein Überblick über die derzeitige Lage auf dem Wiener Wohnungsmarkt gegeben sowie Struktur und Merkmale der Wohnungsmarktsegmente beleuchtet. Anschließend wird die Wohnungsmarktsituation von Menschen mit Migrationshintergrund näher betrachtet und dabei, in Bezugnahme auf die vorangegangenen Kapitel, mit den vorgestellten Diskriminierungsformen und -folgen verknüpft.

3.1 Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmarktsituation in der Stadt Wien ist seit über 100 Jahren durch einen hohen Anteil an Wohnungen gekennzeichnet, die nicht der Profitlogik unterworfen sind. Ausgelöst durch prekäre Wohnverhältnisse und Wohnungsknappheit begann die Stadt Anfang der 1920er Jahre massiv in den sozialen Wohnbau zu investieren (Friesenecker / Kazepov 2020: 80f). Diese öffentlichen Investitionen wurden nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs fortgesetzt und spiegeln sich auch in der Verteilung der Wohnungsmarktsegmente wider. Wie auch Abbildung 1 darstellt, lebt etwa 19 % der Bevölkerung im Wohneigentum, 21 % der Bevölkerung in Gemeindefwohnungen, 22 % in Genossenschaftswohnungen und etwa 33 % in Wohnungen des privaten Mietwohnungsmarktes (Statistik Austria 2022: 23). Die drei Segmente des Mietmarktes (Gemeindebau, Genossenschaften, privater Mietmarkt) weisen einige preisliche und politisch-regulatorische Besonderheiten auf, die nachfolgend kurz dargestellt werden.

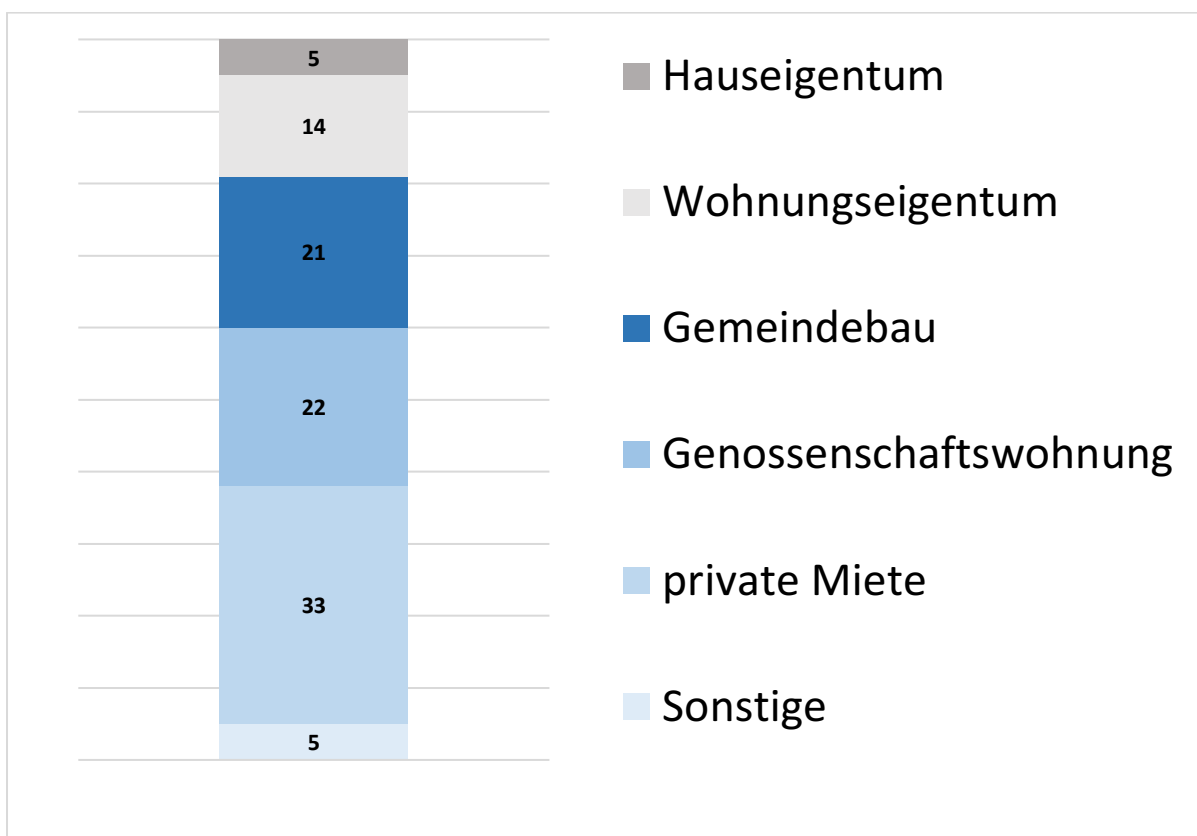


Abbildung 1: Verteilung der Wiener Bevölkerung über die Wohnungsmarktsegmente (in %).
Quelle: Statistik Austria 2022. Grafik: eigene Darstellung

Gemeindebau

Der Wiener Gemeindebau stellt die kommunale Wohnraumversorgung in Wien dar. Die Mieten sind hier im städtischen Durchschnitt am günstigsten und die Mieter:innen müssen weder

Eigenmittel aufbringen, noch eine Kautionszahlung zahlen und erhalten ausschließlich unbefristete Mietverträge (Stadt Wien 2020b). Allerdings sind die Wartelisten und die damit verbundenen Wartezeiten oft sehr lang (Kadi 2015: 258).

Bis ins Jahr 2006 war der Zugang zum Gemeindebau nur EU-Bürger:innen, Schweizer Staatsbürger:innen sowie anerkannten Flüchtlingen gestattet. Für Personen aus Drittstaaten bestand keine Möglichkeit eine Gemeindewohnung zu beziehen. Seit 2006 ist der Gemeindebau auch für Drittstaatler:innen geöffnet. Der Zugang unterliegt aber bis heute Regularien, die für neu nach Wien ziehende Menschen eine Benachteiligung darstellen. Denn Voraussetzung zum Erhalt eines Wohn-Tickets, welches zum Bezug einer Gemeindewohnung berechtigt ist, ist, dass die Person seit mindestens zwei Jahren in Wien gemeldet ist (Wohnberatung Wien 2021). Zudem werden Personen mit einer noch längeren Wohnsitzdauer in Wien bei der Wohnungsvergabe bevorzugt. Somit bleibt neu nach Wien ziehenden Personen der Zugang zum „günstigsten Segment“ (Kadi / Vollmer 2018: 257) des Wiener Wohnungsmarktes verwehrt. Diese müssen auf zumeist teurere private oder genossenschaftliche Wohnungen zurückgreifen.

Genossenschaftswohnungen

Der genossenschaftliche Wohnungsbau stellt das zweitgünstigste Segment des Wiener Mietwohnungsmarktes dar. Wie der Gemeindebau ist auch der genossenschaftliche Wohnungsbau dekommodifiziert und unterliegt damit keinen privatwirtschaftlichen Verwertungslogiken. Seit Anfang der 2000er Jahre wurden neue Sozialwohnungen fast ausschließlich durch gemeinnützige Bauträger errichtet, wodurch deren Bedeutung für die Wohnraumversorgung stetig steigt (Kadi 2015: 253).

Anders als im Gemeindebau gibt es hier keine Mindestmeldedauer, die Mietinteressent:innen vorzuweisen haben. Allerdings müssen die Mieter:innen häufig hohe Eigenmittel aufbringen um Zugang zu diesem Segment des Wohnungsmarktes zu erhalten. Durchschnittlich 500 €/m² müssen hier gezahlt werden, um einen Mietvertrag zu erhalten. Bei einer 50 m² Wohnung bedeutet dies Kosten in Höhe von 25.000 € (Kadi 2015: 254). Somit bleiben hier insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen, bzw. geringer Kapitalverfügbarkeit außen vor. Erfüllen diese auch nicht die Voraussetzungen zum Erhalt einer Gemeindewohnung oder sind die Wartezeiten zu lang, muss zwangsläufig eine Wohnung auf dem privaten Mietmarkt gesucht werden.

Privater Mietwohnungsmarkt

Der private Mietwohnungsmarkt unterliegt keinen politisch-regulatorischen Zugangsbeschränkungen, ist aber gleichzeitig das teuerste Segment des Wiener Mietwohnungsmarktes. Insbesondere im Hinblick auf das Mietrechtsgesetz lässt sich der private Mietmarkt in zwei Teile unterteilen. Wohnungen, die nach 1945 errichtet wurden, unterliegen keiner Mietpreisbindung. Vermieter:innen können hier, unabhängig von Lage und Ausstattung, den Mietzins weitestgehend frei bestimmen (§16 Absatz 1 MRG).

Wohnungen, die vor 1945 errichtet wurden, unterliegen einer Mietpreisbindung. Bis zur Liberalisierung des Mietrechtsgesetzes basierte die Mietpreisregulierung auf dem Ausstattungsstandard der Wohnungen, der von Kategorie A bis zur Kategorie D reichte. Mieterhöhungen abseits der Inflationsraten waren nahezu unmöglich. Mit der Liberalisierung des Mietrechtsgesetzes Mitte der 1990er Jahre wurde die rechtliche Position von Mieter:innen deutlich geschwächt. Dadurch wurden zum einen befristete Mietverträge möglich und zum anderen das Kategorie-mietzinssystem durch Richtwertmieten ersetzt. Dadurch können die Mieten während eines bestehenden Mietverhältnisses erhöht und außerdem Ausstattungs- und Lagezuschläge erhoben werden. In Folge der Liberalisierung stiegen die Mieten im privaten Sektor deutlich stärker an, als im städtischen Durchschnitt und bei der Mehrzahl der abgeschlossenen Mietverhältnisse handelt es sich heute um befristete Verträge (Kadi 2015: 254f).

Der Wiener Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren also eine zunehmende Vermarktlichung erfahren. Neben der Liberalisierung des Mietrechtsgesetzes verhinderten zudem auferlegte Austeritätspolitiken und die Bestimmungen des EU-Wettbewerbsrechts neue Bautätigkeiten im kommunalen Wohnbau. Dies führte, wie oben bereits erwähnt, zu einem Paradigmenwechsel. Statt auf der Bereitstellung von Gemeindewohnungen, liegt der staatliche Fokus nun auf der Förderung des sozialen Wohnbaus. Die Stadt Wien zog sich in der Folge für viele Jahre aus Bautätigkeiten im Wohnungsbau zurück und überließ dieses Segment gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen. (Friesenecker / Kazepov 2021: 81f).

Im Zuge der Finanzkrise 2008 nahm außerdem die Immobilienspekulation zu. Anlagesuchendes Kapital fließt seitdem vermehrt in den vermeintlich sicheren privaten Wiener Wohnungsmarkt (Kadi 2015: 254). So ist seit jener Finanzkrise ein deutlicher Anstieg der Immobilienpreise in Wien erkennbar. Auch die von Musil et al. (2022: 978) erforschte „Transformation von Gründerzeithäusern“ verdeutlicht diese zunehmende Kommodifizierung von Wohnraum in

Wien. Ein Prozess, der sowohl die zunehmende Umwandlung von Gründerzeithäusern in Eigentumswohnungen als auch den Abriss von historischen Mietshäusern beschreibt. Aufgrund der Mietpreisbegrenzung in Altbauten sind hier die Gewinne der Vermieter:innen begrenzt. Für Eigentümer:innen ist es daher oft lukrativer, Altbauten abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen (in denen die Mietzinsbegrenzung nicht gilt) oder ganze Mietshäuser in einzelne Eigentumswohnungen umzuwandeln, indem die Wohnungen separat abverkauft werden. Aufgrund des gestiegenen Interesses von Investor:innen am Wiener Immobilienmarkt verstärken sich solche Prozesse seit einigen Jahren (Kadi / Matzenetter 2022: 467f). Damit einhergehend steigen in der Stadt auch die Mietpreise. Zwischen 2008 und 2016 konnte wienweit ein Anstieg des Hauptmietzinses um über 53 % verzeichnet werden (Tockner 2017: 16).

Zur Entwicklung der Angebotsmieten in Wien, gibt es bislang keine vollständigen Erhebungen. Kadi et al. haben allerdings mit Hilfe eines Datensatzes von über 10.000 Wohnungen, die zwischen den Jahren 2011 – 2019 auf einer Immobilienplattform inseriert wurden, eine räumliche Analyse der Leistbarkeit von Angebotsmieten auf dem privaten Mietwohnungsmarkt durchgeführt (2021: 40). Sie konnten dabei feststellen, dass die Leistbarkeit der inserierten Wohnungen seit 2011 in fast allen Bezirken auf Grund von Preissteigerungen deutlich abgenommen hat. Darüber hinaus analysierten die Autor:innen auf Basis des Durchschnittseinkommens von Ein-Personen-Haushalten (1.640 €) und unter Beachtung der Maßgabe, dass maximal 30 % der Einkommens (490 €) für Wohnkosten aufgewendet werden sollten, wie viel m²-Wohnfläche in den einzelnen Bezirken durchschnittlich noch leistbar ist. Wie auch Abbildung 2 verdeutlicht, könnte sich ein Durchschnittshaushalt unter diesen Bedingungen in zahlreichen Bezirken nur Wohnungen mit einer Wohnfläche kleiner als 30 m² leisten. Sichtbar wird hier auch, wie unterschiedlich der Preisdruck in den einzelnen Bezirken ist. Die Leistbarkeitswerte reichen dabei von leistbaren 24 m² im 6. Bezirk und 35 m² im 11. Bezirk. Gesamtstädtisch liegt der Wert bei 29 m². Generell werden in den zentrumsnahen Bezirken zumeist deutlich höhere Angebotsmieten verlangt als in den äußeren Bezirken.

Mittel- und langfristig kann sich die zunehmende Vermarktlichung von Wohnraum negativ auf das soziale Gefüge der Stadt auswirken. Wie auch die vorherigen Abschnitte schon gezeigt haben, sind besonders jene Menschen von Preissteigerungen im privaten Mietwohnungsmarkt betroffen, die aufgrund ihrer Herkunft keinen Zugang zum sozialen Wohnungsmarkt der Stadt haben.

Angebotsmieten: Leistbare Wohnfläche auf dem privaten Mietwohnungsmarkt für einen durchschnittlichen Wiener 1-Personen Haushalt (30 % des Haushaltseinkommens = 490 €)

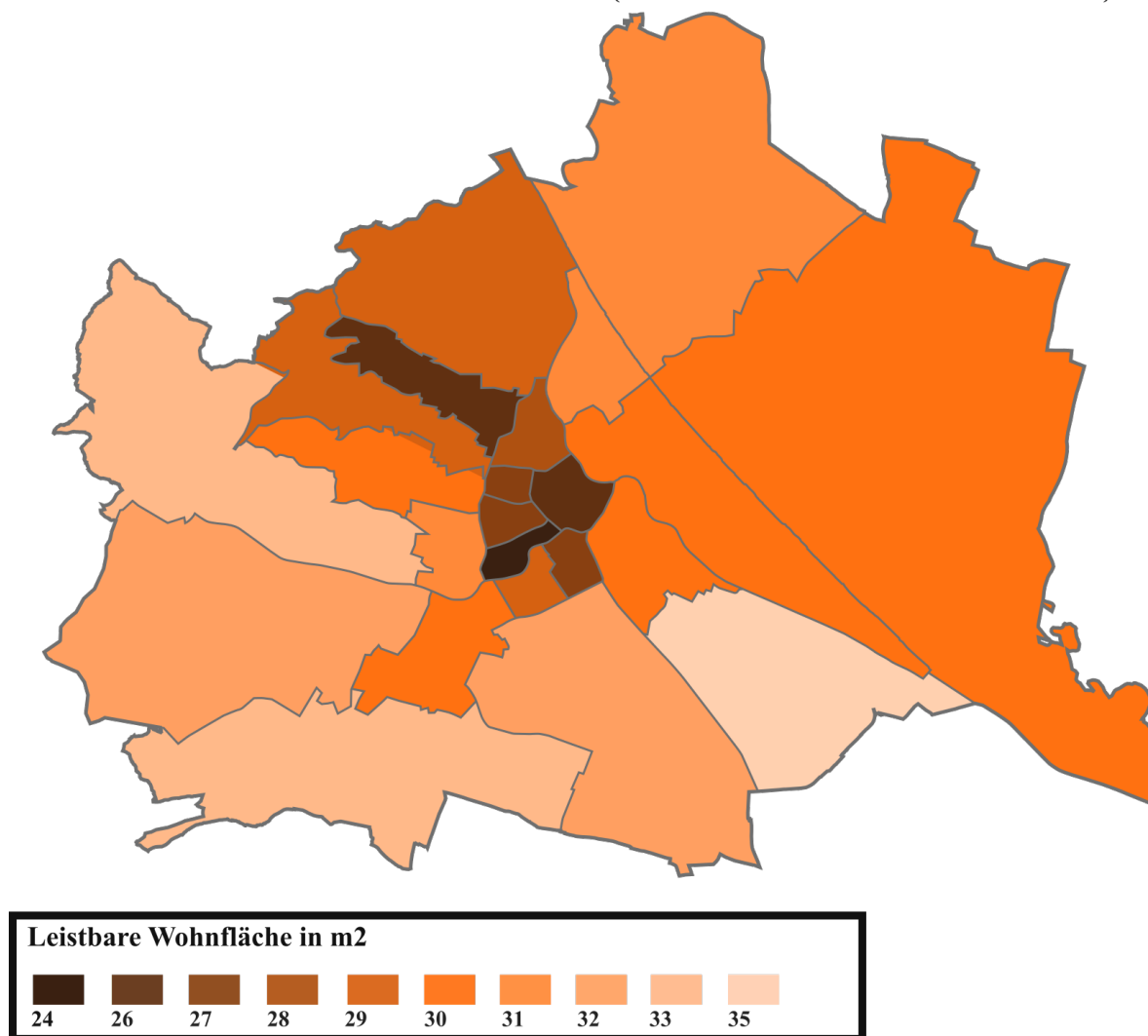


Abbildung 2: Leistbare Wohnfläche auf dem privaten Mietwohnungsmarkt für einen durchschnittlichen Wiener 1-Personen Haushalt (30 % des Durchschnittseinkommens = 490€). Datengrundlage: Grinzinger et al. (2021), Grafik: eigene Darstellung

3.2 Situation von Menschen mit Migrationshintergrund

Insbesondere neu nach Wien ziehende Migrant:innen, sind also aufgrund politisch-regulatorischer Vorgaben bei der Wahl ihrer Wohnung bereits im Vorfeld stark eingeschränkt. In Wien leben derzeit fast zwei Millionen Menschen verteilt auf 23 Bezirke (Stadt Wien 2020a: 32). Menschen mit Migrationshintergrund machen dabei, wie Abbildung 3 zeigt, rund 43 % der Stadtbevölkerung aus. Menschen mit Migrationshintergrund werden hier, nach der Definition des Integrationsmonitors der Stadt Wien, verstanden als Menschen, die im Ausland geboren wurden oder als Menschen, deren Eltern im Ausland geboren wurden. Außerdem werden all

jene Menschen erfasst, die mindestens einen Elternteil haben, der außerhalb des EU/EFTA-Raums geboren wurde (Stadt Wien 2020a: 11).

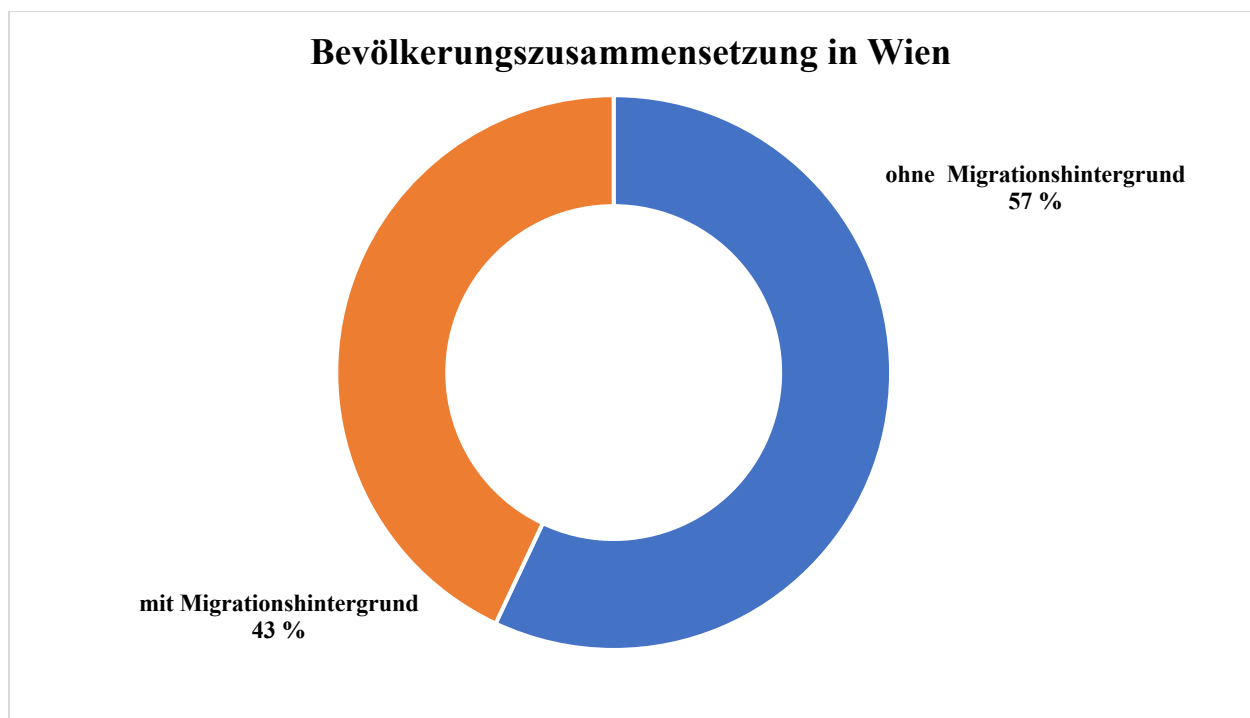


Abbildung 3: Bevölkerungszusammensetzung in Wien. Datengrundlage: Stadt Wien (2020), Grafik: eigene Darstellung

Zwar ist die Stadt Wien aufgrund ihres hohen Bestandes an Sozialwohnungen "nach wie vor eine sozial gemischte Stadt", wie Friesenecker und Kazepov (2021: 87) festhalten, allerdings lassen sich auch hier Segregationsmuster erkennen. Denn betrachtet man die Verteilung von Menschen mit Migrationshintergrund über die einzelnen Bezirke, so lassen sich Bezirke mit höherer oder niedrigerer Konzentration feststellen, wie auch Abbildung 4 zeigt. Dabei stechen insbesondere die Bezirke Rudolfsheim (55,1 %), Favoriten (53,5 %) und Brigittenau (54,2 %), mit einem, im Vergleich zum Wiener Durchschnitt deutlich höheren Bevölkerungsanteil an Menschen mit Migrationshintergrund, hervor. Die Bezirke Hietzing (32,0 %) und Liesing (33,9 %) weisen hingegen einen, im Vergleich zum Wiener Durchschnitt, deutlich geringeren Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund auf. Generell leben Menschen mit Migrationsgeschichte überwiegend in den dicht bebauten Gründerzeitvierteln der Stadt. In den ganz äußeren Stadtvierteln mit weniger dichter Bebauung sind sie deutlich seltener vertreten (Stadt Wien 2020a: 146).

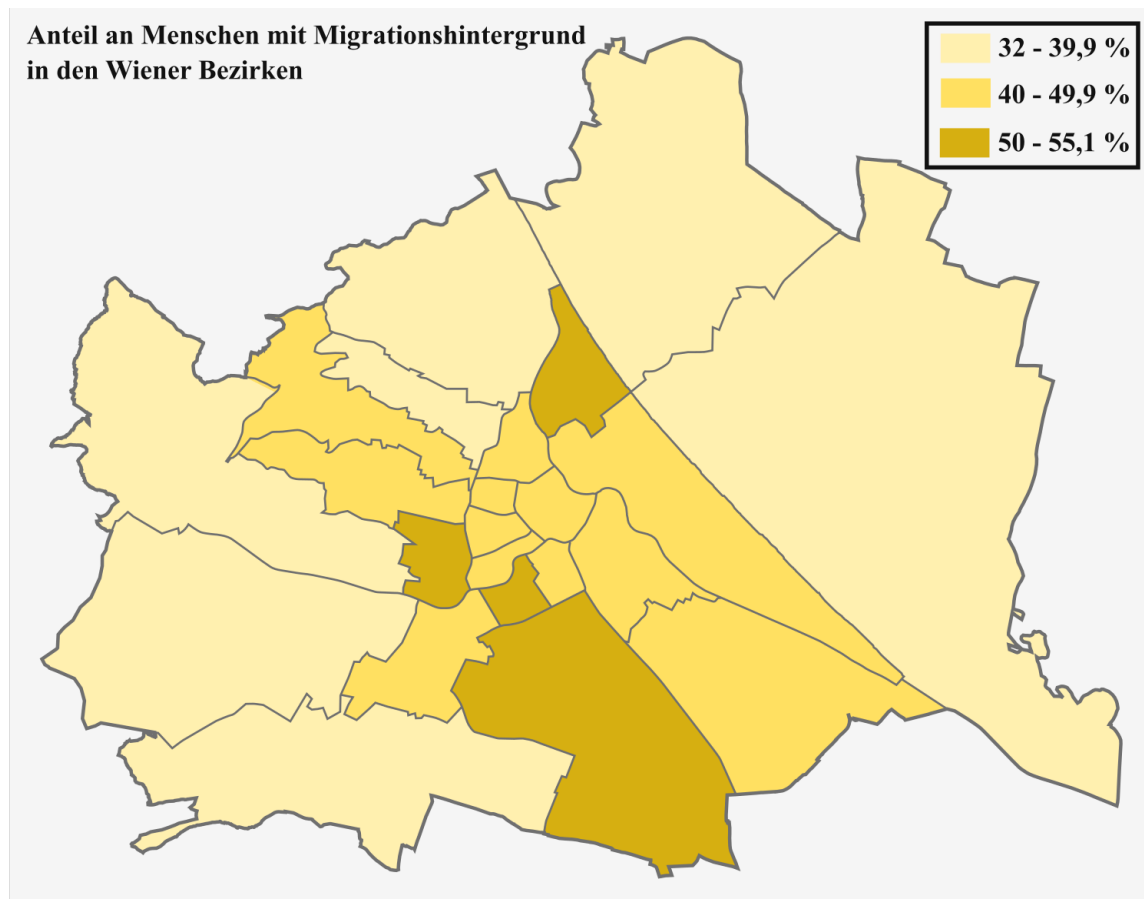


Abbildung 4: Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund in den Wiener Bezirken. Datengrundlage: Stadt Wien (2020a), Grafik: eigene Darstellung

Auch bei Betrachtung der Verteilung über die verschiedenen Wohnungsmarktsegmente fallen deutliche Unterschiede auf. Wie auch Abbildung 5 verdeutlicht, wohnen Menschen mit Migrationshintergrund wesentlich häufiger in Wohnungen des privaten Mietsegmentes als die autochthone Bevölkerung. Während nur rund 26 % der Wiener:innen ohne Migrationshintergrund im privaten Mietmarkt wohnen, sind Menschen mit Migrationshintergrund deutlich häufiger im teuersten Segment des Wiener Mietwohnungsmarktes vertreten. Ein Grund hierfür könnten, die im vorangegangenen Kapitel skizzierten, politischen und regulatorischen Zugangsbarrieren im Gemeinde- und genossenschaftlichen Wohnungsbau sein, die insbesondere neu nach Wien ziehende Menschen auf den privaten Mietwohnungsmarkt verweisen.

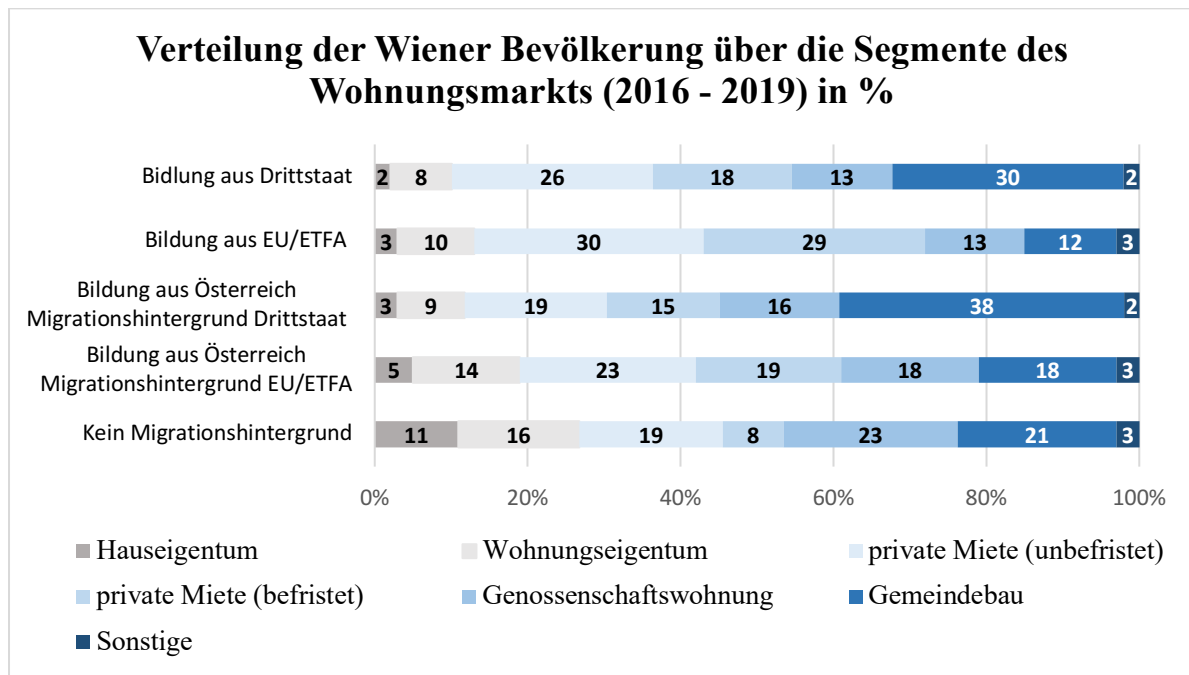


Abbildung 5: Verteilung der Wiener Bevölkerung über die Segmente des Wohnungsmarkts (2016 – 2019). Datengrundlage: Stadt Wien 2020a, Darstellung: eigene Darstellung

Betrachtet man die Bevölkerungszusammensetzung im privaten Mietwohnungsmarkt unterteilt in befristete und unbefristete Mietverhältnisse, werden weitere Unterschiede deutlich. Menschen mit Migrationshintergrund leben deutlich häufiger in unsicheren - weil befristeten - Mietverhältnissen als Menschen ohne Migrationshintergrund. Wie auch Abbildung 6 aufzeigt, haben 66 % der Menschen mit einem befristeten privaten Mietvertrag einen Migrationshintergrund (bei einem Gesamtbevölkerungsanteil von 43 %). Demgegenüber setzt sich die Bevölkerung im unbefristeten privaten Mietmarkt zu rund 52 % aus Menschen mit Migrationshintergrund zusammen (Abbildung 7).

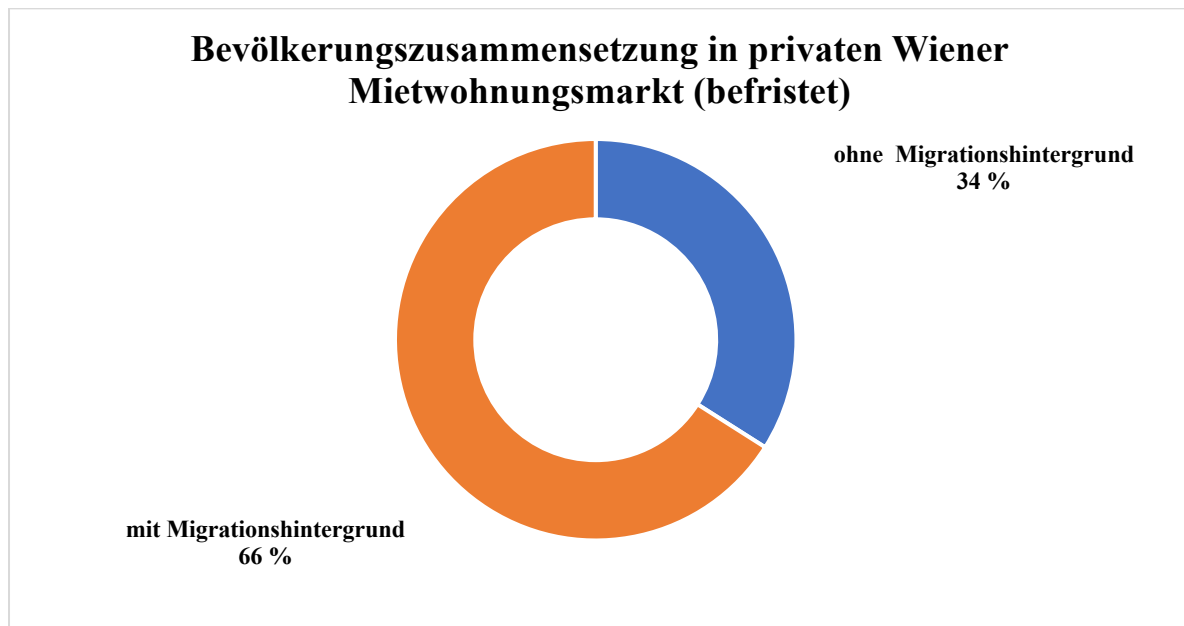


Abbildung 6: Bevölkerungszusammensetzung im privaten Wiener Mietwohnungsmarkt mit befristeten Mietverträgen Datengrundlage: Stadt Wien (2021), Grafik: eigene Darstellung

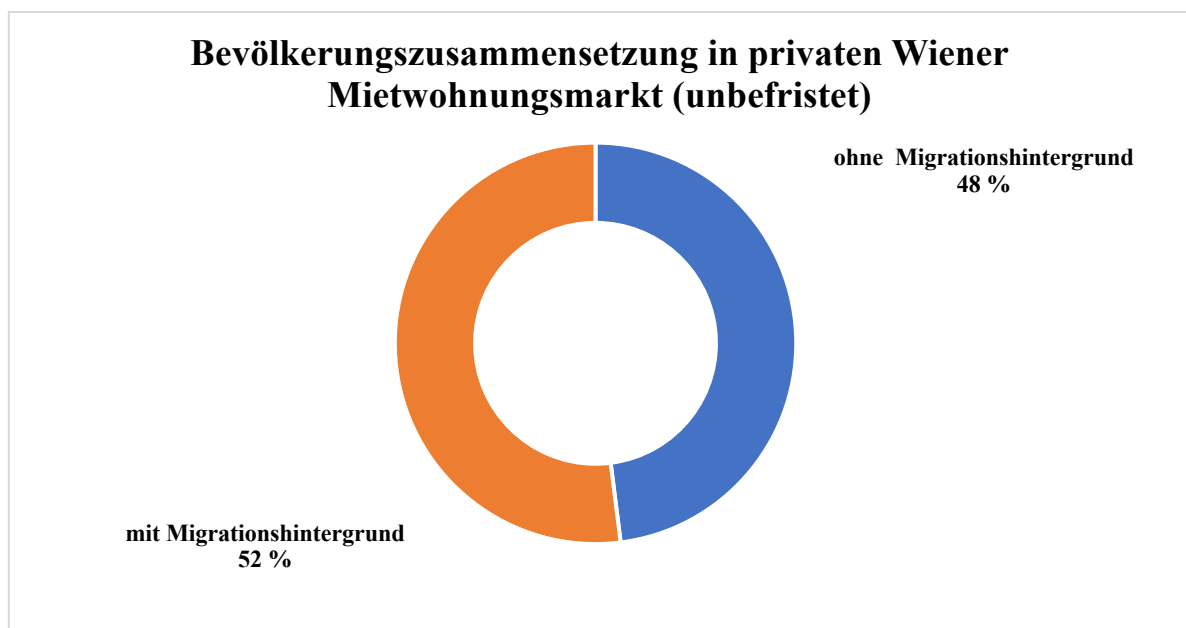


Abbildung 7: Bevölkerungszusammensetzung im privaten Wiener Mietwohnungsmarkt mit unbefristeten Mietverträgen Datengrundlage: Stadt Wien (2021), Grafik: eigene Darstellung

Nach Betrachtung der Bevölkerungszusammensetzung in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten lässt sich also zunächst festhalten, dass Menschen mit Migrationshintergrund häufiger in rechtlich unsicheren und teureren Wohnungsmarktsegmenten leben als die autochthone Bevölkerung. Aber auch bei Betrachtung der wohnlichen Ausstattung und der Wohnkostenbelastung werden Unterschiede sichtbar.

Menschen ohne Migrationshintergrund zahlen in Wien mit 7,6 €/m² im Durchschnitt den niedrigsten Quadratmeterpreis am Mietmarkt. Gleichzeitig verfügt diese Bevölkerungsgruppe über durchschnittlich 43 m² Wohnfläche pro Person und damit über deutlich mehr als Menschen mit Migrationshintergrund. Denn diese zahlen durchschnittlich 8,3 € - 9,8 € pro m², verfügen aber über deutlich weniger Wohnfläche als die autochthone Bevölkerung. Menschen mit Migrationshintergrund steht durchschnittlich nur 28 – 34 m² Wohnfläche pro Person zur Verfügung (Stadt Wien 2020a: 144f). Kurz zusammengefasst haben Menschen mit Migrationshintergrund durchschnittlich weniger Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung und zahlen gleichzeitig einen höheren Quadratmeterpreis als die autochthone Bevölkerung. Die höhere Mietkostenbelastung pro Quadratmeter könnte ein Hinweis auf die in Kapitel 2 ausgeführte Preisdiskriminierung sein. Die geringere Pro-Kopf-Wohnfläche könnte in der Folge eine Kompensation der höheren Wohnkostenbelastung sein. So stellte auch Aigner in ihrer qualitativen Untersuchung fest, dass Flüchtlinge in Wien aufgrund ihrer unterlegenen Position auf dem privaten Mietwohnungsmarkt häufig dazu gezwungen sind, deutlich überhöhte Mieten zu bezahlen. Teilweise müssen Quadratmeterpreise bezahlt werden, die doppelt so hoch sind wie der marktübliche Durchschnitt in der Gegend (Aigner 2019: 795).

Wie Abbildung 8 verdeutlicht, sind Menschen mit Migrationshintergrund auch deutlich häufiger von Überbelegung betroffen. Rund 38 % der Wiener:innen mit Migrationshintergrund leben in überbelegten Wohnungen, wohingegen dies nur bei 8 % der autochthonen Bevölkerung der Fall ist. Als überbelegt werden jene Wohnungen verstanden, in denen die Zahl der Personen, die eine Wohnung bewohnt, die Zahl der Zimmer um zwei übersteigt.

Betroffenheit von überbelegten Wohnungen nach Bevölkerungsgruppen in %

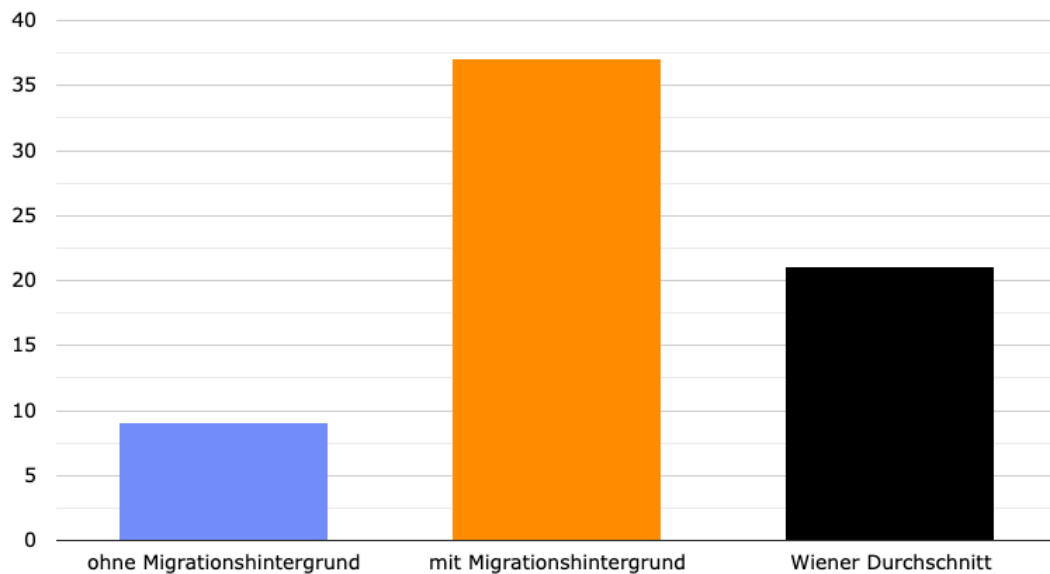


Abbildung 8: Betroffenheit von überbelegten Wohnungen Datengrundlage: Stadt Wien (2021), Grafik: eigene Darstellung

4 Forschungsfrage und Zielsetzung

Die vorangegangenen Kapitel haben verdeutlicht, dass in Wien lebende Menschen mit Migrationshintergrund durchschnittlich unter schlechteren Bedingungen wohnen als die autochthone Bevölkerung. Sie sind wesentlich häufiger betroffen von:

- a) *rechtlich unsicheren Mietverhältnissen* (zumeist in Form von befristeten Mietverträgen, die keine langfristige Sicherheit bieten),
- b) *prekären Wohnverhältnissen* (z.B. in Form von Überbelegung)
- c) *höheren Wohnkostenbelastungen* (da sie durchschnittlich höhere Quadratmeterpreise zahlen).

Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass Menschen mit (zuschreibbaren) Migrationshintergrund in mehreren quantitativen und qualitativen Befragungen in Österreich und Wien berichten, dass sie bereits diskriminierende Erfahrungen bei der Wohnungssuche gemacht haben. Diese Studien beziehen sich aber zumeist auf die subjektiven Erfahrungen der Betroffenen und erschweren dadurch eine Quantifizierbarkeit des Diskriminierungsausmaßes. Zudem beleuchten diese Studien keine räumliche Komponente (wo wird diskriminiert?), Akteur-Komponente (wer diskriminiert?) und wohnungsbezogene Komponenten wie Preis und Größe. Zur Näherung dieser Forschungslücken, bietet sich, wie die vorherigen Kapitel gezeigt haben, ein experimentelles

Forschungsdesign in Form eines, in der österreichischen Wohnungsmarktforschung bisher erst selten zu Anwendung gekommenen, Paired-Ethnic-Testing-Verfahren an.

Ausgehend vom bisherigen Forschungsstand zur Diskriminierung am Wiener Wohnungsmarkt, der Wohnungsmarktsituation in Wien und der skizzierten Forschungslücke wurde folgende Forschungsfrage entwickelt, die im Rahmen der Masterarbeit beantwortet werden soll:

Wie ist das Ausmaß ethnischer Diskriminierung am privaten Wiener Mietwohnungsmarkt?

Insbesondere im Hinblick auf die bisher nur unzureichend beleuchteten räumlichen Komponenten, Akteur-Komponenten und wohnungsbezogenen Komponenten sollen ergänzend folgende Unterfragestellungen beantwortet werden:

- *Inwiefern beeinflusst der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund in den Bezirken das Diskriminierungsausmaß?*
- *Inwiefern beeinflussen die Wohnungsanbieter:innen (Privatvermieter:in oder Makler:in) das Diskriminierungsausmaß?*
- *Inwiefern beeinflussen wohnungsbezogene Faktoren (Preis, Größe, Baujahr, Befristung) das Diskriminierungsausmaß?*

Ziel der Masterarbeit ist es, eine bessere Quantifizierbarkeit des Diskriminierungsausmaßes auf dem Wiener Wohnungsmarkt zu erzielen und zudem mögliche räumliche (wo wird diskriminiert?), strukturelle (wer diskriminiert?) und wohnungsbezogene Muster (Einfluss von Preis, Größe, Baujahr, Art des Mietverhältnisses) zu erkennen und darüber hinaus Hinweise auf potentielle Gründe für die schlechteren Wohnbedingungen von Wiener:innen mit Migrationshintergrund zu erhalten. Außerdem soll ein Beitrag zur Weiterentwicklung der recht jungen Methode des „Paired-Ethnic-Testing“ in der österreichischen Wohnungsmarkt- und Diskriminierungsforschung geleistet werden, indem die angewandte Methodik im Anschluss einer kritischen Reflexion unterzogen wird.

Diskriminierungsausmaß auf dem privaten Wiener Mietwohnungsmarkt?

Einfluss wohnungsbezogene Komponenten?

- Preis
- Größe
- Baujahr
- Befristet / Unbefristet

Einfluss räumliche Komponente?

- Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund

Einfluss Akteur-Komponente?

- Privatvermieter:innen
- Makler:innen

Abbildung 9: Visualisierung der Forschungsfragen, Grafik: eigene Darstellung

5 Forschungsdesign

Die Forschungsfragen sollen mit Hilfe eines internetbasierten Korrespondenztests in drei Stadtbezirken von Wien beantwortet werden. In den kommenden Abschnitten erfolgt zunächst eine Darlegung zur Auswahl der Untersuchungsbezirke, an die sich eine nähere Beschreibung der angewandten Methodik anschließt.

5.1 Auswahl der Untersuchungsbezirke

Auf Grund des begrenzten Rahmens der Forschungsarbeit können nicht alle 23 Wiener Gemeindebezirke untersucht werden. Da für die Beantwortung der Forschungsfragen insbesondere die migrantische Struktur der Bezirke relevant erscheint, wurde festgelegt, dass drei Bezirke mit einem unterschiedlichen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund untersucht werden sollen. Im Hinblick auf die Forschungsfragen wurden folgende Indikatoren herangezogen mit deren Hilfe die Untersuchungsbezirke ausgewählt wurden:

1. Die Bezirke sollen unterschiedliche Anteile an Menschen mit Migrationshintergrund aufweisen. Dazu erfolgte eine Kategorisierung (im Vergleich zum städtischen Durchschnittswert) in niedrig, mittel und hoch (siehe auch Abbildung 4).
2. Die Durchschnittlichen Angebotsmieten sollen sich ähneln, um eine gute Vergleichbarkeit sicherzustellen
3. Eine Zugänglichkeit ins Forschungsfeld muss gewährleistet sein. Sprich, es müssen ausreichend Wohnungen inseriert sein
 - a. Es müssen dabei ausreichend Wohnungen sowohl von privaten Vermietern:innen als auch von Maklern:innen inseriert sein

In einem ersten Schritt wurden die Wiener Gemeindebezirke zunächst hinsichtlich des Indikators „Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund“ kategorisiert. Als Menschen mit Migrationshintergrund werden hier, wie bereits in Kapitel 3.2 erläutert, alle Personen verstanden, die im Ausland geboren wurden oder deren Eltern im Ausland geboren wurden. Außerdem werden all jene Personen erfasst, die mindestens einen Elternteil haben, der außerhalb des EU/EFTA-Raums geboren wurde. Wie in Tab. 1 dargestellt, wurde für die Kategorisierung, ausgehend vom gesamtstädtischen Durchschnittswert (43 % der Menschen haben einen Migrationshintergrund), zwischen niedrigem, mittlerem und hohem Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund unterschieden.

Bevölkerung mit Migrationshintergrund		
Bezirk		Kategorisierung
13. Hietzing	32,0%	niedrig
23. Liesing	33,9%	niedrig
22. Donaustadt	36,6%	niedrig
18. Währing	38,0%	niedrig
14. Penzing	38,5%	niedrig
19. Döbling	39,3%	niedrig
21. Floridsdorf	39,7%	niedrig
8. Josefstadt	40,9%	mittel
7. Neubau	40,9%	mittel
1. Innere Stadt	42,0%	mittel
6. Mariahilf	43,6%	mittel
9. Alsergrund	43,8%	mittel
17. Hernals	45,2%	mittel
4. Wieden	45,7%	mittel
3. Landstraße	46,2%	mittel
11. Simmering	46,3%	mittel
2. Leopoldstadt	47,7%	mittel
16. Ottakring	49,6%	mittel
12. Meidling	49,8%	mittel
5. Margareten	52,1%	hoch
10. Favoriten	53,5%	hoch
20. Brigittenau	54,2%	hoch
15. Rudolfsheim	55,1%	hoch
Wien gesamt	43,0%	

Tab. 1: Erster Schritt: Auswahl der Untersuchungsbezirke mit eindeutigen Kategorisierungswerten. Datengrundlage: Stadt Wien (2020a) Darstellung: Eigene Darstellung

Da nach der Kategorisierung einige der Bezirke nur wenige Prozentpunkte von der nächsthöheren oder -niedrigeren Kategorisierung entfernt waren, wurden in einem nächsten Schritt nur Bezirke mit eindeutigen Werten für die weitere Auswahl in Betracht bezogen. Wie in Tab. 2 dargestellt traf dies auf 13 Bezirke zu, die der Auswahllogik folgend in einem nächsten Schritt hinsichtlich der durchschnittlichen Angebotsmieten betrachtet werden.

Bevölkerung mit Migrationshintergrund		
Bezirk		Kategorisierung
13. Hietzing	32,0%	niedrig
23. Liesing	33,9%	niedrig
22. Donaustadt	36,6%	niedrig
18. Währing	38,0%	niedrig
14. Penzing	38,5%	niedrig
19. Döbling	39,3%	niedrig
21. Floridsdorf	39,7%	niedrig
8. Josefstadt	40,9%	mittel
7. Neubau	40,9%	mittel
1. Innere Stadt	42,0%	mittel
6. Mariahilf	43,6%	mittel
9. Alsergrund	43,8%	mittel
17. Hernals	45,2%	mittel
4. Wieden	45,7%	mittel
3. Landstraße	46,2%	mittel
11. Simmering	46,3%	mittel
2. Leopoldstadt	47,7%	mittel
16. Ottakring	49,6%	mittel
12. Meidling	49,8%	mittel
5. Margareten	52,1%	hoch
10. Favoriten	53,5%	hoch
20. Brigittenau	54,2%	hoch
15. Rudolfsheim	55,1%	hoch
Wien Gesamt	43,0%	

Tab. 2: Zweiter Schritt: Auswahl der Untersuchungsbezirke mit eindeutigen Kategorisierungswerten. Datengrundlage: Stadt Wien (2020a) Darstellung: eigene Darstellung

Im darauffolgenden Schritt wurden für die Auswahl der Bezirke die Angebotsmieten in die Betrachtung miteinbezogen. Da es derzeit keine vollständige Erfassung aller Angebotsmieten gibt, wurde auf die in Kapitel 3.1 vorgestellte Studie von Kadi et al (2021) zurückgegriffen. Als Indikator diente hierbei, die für einen durchschnittlichen Einpersonenhaushalt leistbare Wohnfläche. Diese gibt eine gute Orientierung, wie leistbar und damit angespannt die Situation auf dem privaten Wohnungsmärkten der einzelnen Bezirke derzeit ist. Wie auch in Tab. 3 verdeutlicht, sind in den Stadtteilen mit einem hohen Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund 31-32 m2 Wohnfläche für einen Durchschnittshaushalt leistbar. In den anderen Stadtteilen mit mittleren und niedrigem Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund weisen die Stadtteile Hernals und Landstraße sowie Donaustadt und Hietzing ähnliche Werte auf, sodass diese für die weitere Auswahl in Betracht bezogen werden.

Bezirk	Bevölkerung mit Migrationshintergrund	Kategorisierung	leistbare Wohnfläche in m2
22. Donaustadt	36,6%	niedrig	30
13. Hietzing	32,0%	niedrig	32
23. Liesing	33,9%	niedrig	33
6. Mariahilf	43,6%	mittel	24
1. Innere Stadt	42,0%	mittel	26
4. Wieden	45,7%	mittel	27
9. Alsergrund	43,8%	mittel	28
17. Hernals	45,2%	mittel	29
3. Landstraße	46,2%	mittel	30
11. Simmering	46,3%	mittel	35
20. Brigittenau	54,2%	hoch	31
15. Rudolfsheim	55,1%	hoch	31
10. Favoriten	53,5%	hoch	32

Tab. 3 Weitergehende Auswahl der Untersuchungsbezirke mit eindeutigen Kategorisierungswerten. Datengrundlage: Stadt Wien (2020a) & Grinzing et al. (2021), Darstellung: eigene Darstellung

In einem letzten Schritt erfolgte pro Bezirk eine quantitative und qualitative Betrachtung der auf der Immobilienplattform „Willhaben.at“ inserierten Wohnungen, die nachfolgend je Kategorisierung kurz dargelegt wird.

Geringer Anteil der Bevölkerung hat Migrationshintergrund

Für den Bezirk Donaustadt konnte zwar eine hohe Anzahl an inserierten Wohnungen beobachtet werden, diese wurden aber zum allergrößten Teil von gewerblichen Vermieter:innen angeboten. Teilweise wurden für einzelne Neubauprojekte über 100 annoncierte Wohnungen vom

gleichen Anbieter festgestellt. Da für das Forschungsvorhaben jede:r Wohnungsanbieter:in nur einmal angeschrieben werden soll, schrumpfte die Anzahl potentieller Wohnungen deutlich. Auch Anzeigen von Privatpersonen gab es kaum. Im Bezirk Hietzing hingegen, gab es ein deutlich ausgeglicheneres Verhältnis zwischen privaten und gewerblichen Wohnungsanbieter:innen, sodass dieser Bezirk als Untersuchungsbezirk ausgewählt wurde.

Mittlerer Anteil der Bevölkerung hat Migrationshintergrund

Im Bezirk Landstraße konnte eine höhere Anzahl an inserierten Wohnungen festgestellt werden als in Hernals. Auch das Verhältnis zwischen privaten und gewerblichen Anbietern war relativ ausgeglichen, sodass dieser Bezirk als Untersuchungsbezirk ausgewählt wurde.

Hoher Anteil der Bevölkerung hat Migrationshintergrund

Im Bezirk Favoriten wurde zum Beobachtungszeitpunkt die höchste Zahl an inserierten Wohnungen festgestellt. Auch war hier das Verhältnis zwischen privaten und gewerblichen Vermieter:innen relativ ausgeglichen, weshalb sich für diesen Bezirk als Untersuchungsbezirk entschieden wurde.

Somit wird sich die nachfolgende Erhebung auf die Bezirke Landstraße (3. Bezirk), Favoriten (10. Bezirk) und Hietzing (13. Bezirk) konzentrieren. Diese Bezirke weisen eine unterschiedliche Bevölkerungsstruktur (gemessen am Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund) auf, ähneln sich aber hinsichtlich der Angebotsmieten. Außerdem gibt es in allen drei Bezirken eine ausreichende Zahl inserierter Wohnungen.

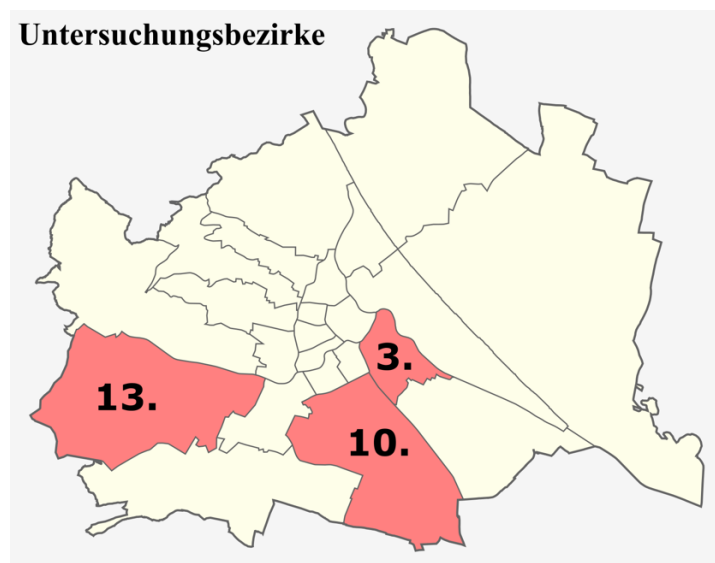


Abbildung 10 Untersuchungsbezirke, Quelle: eigene Darstellung

5.2 Korrespondenztest

Die im Rahmen dieser Arbeit gewonnenen Daten wurden mit Hilfe eines internetbasierten Korrespondenztests erhoben. Korrespondenztests sind eine Form von Paired-Ethnic-Testing Verfahren bei der systematisch getestet wird, ob es zu Diskriminierung auf Grund der (zugeschriebenen) Ethnie kommt. Dazu bewirbt sich eine migrantisch gelesene Person und eine autochthon gelesene Person auf das gleiche (Wohnungs)angebot. Hinsichtlich anderer soziodemografischer Merkmale (Geschlecht, Alter, Einkommen, Beruf etc.) ähneln sich die beiden Testpersonen. Erhält eine der Testpersonen weniger positive Rückmeldungen als die andere Testperson, liegt ein Hinweis auf ethnische Diskriminierung vor (Oh/Yinger 2015: 19). Wie in Kapitel 2.3 bereits ausführlich erläutert, bieten Paired-Ethnic-Testing-Verfahren bei der Erfassung von Diskriminierung gegenüber Befragungen den Vorteil, dass Schwankungsbreiten bei der persönlichen Wahrnehmung von Diskriminierung nicht auftreten. Vielmehr kann das Diskriminierungsmaß systematisch und standardisiert erhoben werden. Auch räumliche und wohnungsbezogene Komponenten sowie Faktoren der wohnungsgebenden Seite können so erfasst werden. Zwar wird im Rahmen von Korrespondenztests nur die erste Stufe eines Bewerbungsverfahrens getestet (die Einladung zu einer Besichtigung), gegenüber anderen Formen von Paired-Ethnic-Testing-Verfahren, die mit realen Testpersonen stattfinden, bieten internetbasierte Korrespondenztests allerdings den Vorteil, dass sie mit vergleichsweise wenig Ressourcenaufwand durchgeführt werden können. Außerdem ist durch Korrespondenztests eine stärkere Vereinheitlichung möglich, da eventuelle Verhaltensanpassungen der Testpersonen nicht auftreten können (Oh/Yinger 2015: 19).

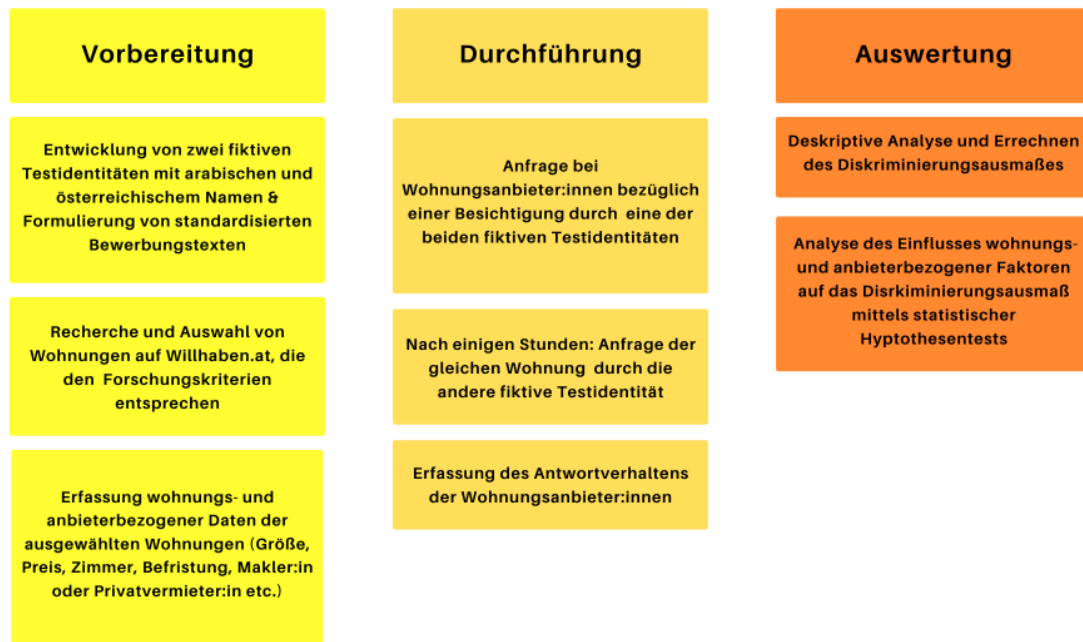


Abbildung 11: Forschungsdesign, Quelle: eigene Darstellung

Wie auch in Abbildung 11 dargestellt, gliedert sich das Testing in drei Phasen, die nachfolgend erläutert werden sollen.

5.2.1 Vorbereitung des Testings

Der Idee von Paired-Ethnic-Testing-Verfahren entsprechend, wurden im Rahmen dieser Forschungsarbeit zwei fiktive Testidentitäten gebildet. Diese sollten sich nur hinsichtlich ihres Namens und damit ihres zugeschriebenen Migrationshintergrunds voneinander unterscheiden. In Bezug auf andere Merkmale wie Beruf und Einkommen sollten sich die beiden Testpersonen ähneln, hinsichtlich ihres Beschäftigungsverhältnisses (Festanstellung) und ihrer familiären Lebenssituation (ledig) sollten sich die beiden Testpersonen gleichen. Als Name für die Testperson mit zugeschriebener österreichischer Herkunft wurde der in Österreich gängige Name „Stefan Huber“ gewählt, als Name für die Testidentität mit zugeschriebener arabischer Herkunft wurde der Name „Mohamed Suleiman“ gewählt.

Um die Gefahr der Enttarnung des Experiments möglichst gering zu halten, wurde den beiden fiktiven Testpersonen zwei unterschiedliche Berufe (Schlosser & Tischler) zugewiesen, die beide ein mittleres Ansehen in der Bevölkerung genießen (Ebner / Rohrbach-Schmidt 2019: 18). Um dennoch eine mögliche Bevorzugung auf Grund der Berufswahl auszuschließen, haben die beiden fiktiven Testpersonen nach der Hälfte der Erhebung ihre Berufe getauscht. Das angegebene monatliche Netto-Gehalt der beiden Testidentitäten orientierte sich am

„Kollektivvertrag für Arbeiter im eisen- und metallverarbeitenden Gewerbe“ bzw. am „Kollektivvertrag für Tischler und Holzgestalter“. Um auch hier einer Enttarnung des Experiments entgegenzuwirken, wichen die Gehaltsangaben um 100 € voneinander ab, wurden aber auch nach der Hälfte des Experiments zwischen den beiden Testidentitäten getauscht.

	Testperson 1	Testperson 2
Name	Mohamed Suleiman	Stefan Huber
Beruf	Schlosser / Tischler	Tischler / Schlosser
Beschäftigungsstatus	Festanstellung	Festanstellung
Gehalt	2.300 € / 2.200€	2.200 € / 2.300 €
Familienstand	ledig	ledig
Haushaltsgröße	1 Person	1 Person
Email-Adresse	Mohamed.Sulei- man@gmx.at	stefanhuber@skymail .at
Accountname willhaben.at	Mohamed Suleiman	Stefan Huber

Abbildung 12: Eigenschaften der fiktiven Testpersonen, Quelle: eigene Darstellung

Für das Verschicken der Wohnungsanfragen wurden zwei Textvarianten gebildet, die sich im Wortlaut unterscheiden, aber die gleichen Informationen über die sich bewerbende Person preisgeben. Die Textvarianten wurden im Wechsel von der Person mit arabischem und österreichischem Namen verschickt. Informationen zum Gehalt und zur Haushaltsgröße wurden nicht über den Bewerbungstext, sondern über ein Mietprofil übermittelt, dass auf der Immobilienplattform mitverschickt werden konnte. Folgende Textmuster wurden verwendet:

Guten Tag,

ich bin auf Ihr Wohnungsangebot gestoßen. An der Wohnung bin ich sehr interessiert und würde mich über einen Besichtigungstermin freuen.

*Zu meiner Person: mein Name ist **Vorname Nachname** ich bin ledig und festangestellter **Beruf**.*

Ich freue mich über eine Rückmeldung

Vorname Nachname

Guten Tag,

die Wohnungsanzeige klingt sehr interessant und die Wohnung entspricht meinen Vorstellungen.

An einem Besichtigungstermin wäre ich sehr interessiert.

*Ich heiße **Vorname Nachname**, bin alleinstehend und derzeit unbefristet beschäftigt als **Beruf**.*

Mit freundlichen Grüßen

Vorname Nachname

Die getesteten Wohnungen wurden während des Untersuchungszeitraums (Oktober 2023 – Jänner 2024) mehrmals wöchentlich auf der Immobilienplattform *Willhaben.at* recherchiert. Die Wohnungen mussten dabei in den zuvor festgelegten Untersuchungsbezirken liegen und folgende Voraussetzungen erfüllen:

- 1.000 € maximale Bruttomiete
- Nur Wohnungen des privaten Mietwohnungsmarktes (keine Genossenschaft- oder Gemeindewohnungen)
- Keine Untervermietungen oder Kurzzeitmieten
- Keine vollmöblierten Wohnungen
- Keine Nachmieter:innensuche von Vormieter:innen
- Vermieter:innen oder Makler:innenbüros durften nur einmal angeschrieben werden

Jede Wohnung, die den festgelegten Kriterien entsprach, wurde angeschrieben. Zuvor wurde die Anzahl der Zimmer, die Größe der Wohnung, der Mietpreis und daraus errechnend der Quadratmeterpreis erhoben und in einer Excel-Tabelle erfasst. Da auf der Immobilienplattform, auf der das Testing durchgeführt wurde, lediglich die Bruttomiete (Miete inklusive Nebenkosten und Umsatzsteuer) angegeben werden muss, wurde dazu die Bruttomiete verwendet. Außerdem wurde das Baujahr erfasst. Hierbei wurde, angelehnt an das Mietrechtsgesetz, zwischen Wohnungen, die vor 1945 (Mietpreisbindung) und Wohnungen, die nach 1945 (keine Mietpreisbindung) errichtet wurden, unterschieden. Außerdem wurde erhoben, ob es sich bei den Wohnungsanbieter:innen um Privatpersonen oder Makler:innen handelt und ob die Wohnung befristet oder unbefristet vermietet wird.

5.2.2 Durchführung des Testings

Nach Erfassung der wohnungsbezogenen Daten wurden die Wohnungsanbieter:innen von den beiden fiktiven Testidentitäten angeschrieben. Nachdem sich eine Testperson auf eine Wohnung beworben hatte, wurde im Abstand von wenigen Stunden die Bewerbung der zweiten Testperson verschickt. Die Reihenfolge wurde hierbei abgewechselt.

Während der Durchführung des Testings wurde das Antwortverhalten der Wohnungsgebenden Seite erfasst. Als **positive Antworten** wurden Einladungen zu einem konkreten Besichtigungstermin und Antworten, die die Bereitschaft zu einem Besichtigungstermin signalisieren, gewertet. Als **negative Antworten** wurden Absagen, Nichtantworten und Rückfragen zur Person ohne die Bereitschaft zu signalisieren, zu einem Besichtigungstermin einzuladen, gewertet.

5.3 Auswertung des Korrespondenztests

Für die Auswertung des Korrespondenztests wurde zunächst eine erste deskriptive Analyse der gesammelten Daten durchgeführt. Dazu wurde das Antwortverhalten der Wohnungsanbieter:innen analysiert und die jeweilige Rate positiver Antworten für beide Testidentitäten errechnet. Dies erfolgte sowohl in Bezug auf die gesamte Stichprobe als auch getrennt nach weiteren Indikatoren (Bezirk, Wohnungsanbieter:in, Befristung, Baujahr).

Im Anschluss daran erfolgte die Berechnung der Nettodiskriminierungsrate. Die **Nettodiskriminierungsrate** ist dabei der Anteil an Bewerbungen am Gesamtanteil der angeschriebenen Wohnungen, bei denen der zur Mehrheitsgesellschaft gehörende Bewerber, gegenüber dem zu einer gesellschaftlichen Minderheit gehörendem Bewerber, bevorzugt wurde, abzüglich der Fälle, bei denen der Bewerber der gesellschaftlichen Minderheit bevorzugt wurde (Oh / Yinger 2015: 21). Bezogen auf dieses Forschungsvorhaben ergibt sich folgende Rechnung:

$$\frac{(\text{Nur Zusage Testperson österreichischer Name} - \text{Nur Zusage Testperson arabischer Name})}{\text{Alle angefragten Wohnungen}}$$

Im Anschluss daran wurden die Daten hinsichtlich des Einflusses von wohnungs- akteurs- und raumbezogenen Faktoren auf Diskriminierung untersucht. Dies erfolgte mittels Hypothesentests. Diese fanden je nach Ausprägung der Daten mittels Chi-Quadrattests oder Korrelationsanalysen nach Pearson statt.

Korrelationsanalysen nach Pearson

Die Korrelationsanalyse nach Pearson ist ein statistisches Verfahren, mit dessen Hilfe ein linearer Zusammenhang zwischen zwei intervallskalierten Variablen überprüft werden kann. Der mit Hilfe der Korrelationsanalyse errechnete Korrelationskoeffizient (r) kann einen Wert zwischen -1 bis +1 aufweisen. Positive Werte weisen dabei auf einen positiven linearen Zusammenhang, negative Werte auf einen negativen linearen Zusammenhang hin. Ist der Wert 0 besteht kein linearer Zusammenhang (Berger-Grabner 2016: 177f). Darüber hinaus kann der Wert folgendermaßen interpretiert werden:

$r = > 0,1 \rightarrow$ schwacher Effekt

$r = > 0,3 \rightarrow$ mittlerer Effekt

$r = > 0,5 \rightarrow$ starker Effekt (Schwarz 2022)

Chi-Quadrattest nach Pearson

Der Chi-Quadrat-Test nach Pearson ist ein statistisches Verfahren, das bei nominal skalierten Variablen verwendet wird, um zu überprüfen, ob ein beobachtetes Verteilungsmuster signifikant von einem erwarteten Verteilungsmuster abweicht. Die erwartete Verteilung dient dabei als Referenzpunkt, mit dem die Daten verglichen werden, um zu erkennen, ob signifikante Abweichungen vorliegen (Berger-Grabner 2016: 174). Dies erfolgt in mehreren Schritten:

- 1. Formulierung von Null- und Alternativhypothese.** Die Nullhypothese besagt dabei, dass es keine signifikanten Unterschiede zwischen der beobachteten und der erwarteten Verteilung gibt (ebd.). Also beispielsweise, dass kein Zusammenhang zwischen Mietvertragsbefristung und Diskriminierungsausmaß besteht. Die Alternativhypothese besagt, dass es signifikante Unterschiede zwischen der beobachteten und erwarteten Verteilung gibt (ebd.). Also beispielsweise, dass ein Zusammenhang zwischen Mietvertragsbefristung und Diskriminierungsausmaß besteht.
- 2. Errechnen des Erwarteten Verteilungsmusters.** Das erwartete Verteilungsmuster gibt an, wie die Häufigkeiten verteilt wären, wenn es keinen Zusammenhang zwischen den untersuchten Variablen gäbe. Das erwartete Verteilungsmuster wird mit Hilfe einer

Kreuztabelle errechnet, in der die beobachteten Häufigkeiten aufgeführt sind (ebd.). Anschließend wird folgende Formel verwendet:

$$E = \frac{x1 * x2}{n}$$

E = Erwartete Häufigkeit

$x1$ = beobachtete Gesamthäufigkeit einer Ausprägung (z.B. Anzahl angeschriebener Wohnungen mit befristetem Mietvertrag)

$x2$ = beobachtete Häufigkeit einer Ausprägung gepaart mit einer weiteren Variabel (z.B. Anzahl an Diskriminierungsfällen bei Wohnungen mit befristetem Mietvertrag)

n = Stichprobengröße (Anzahl angeschriebener Wohnungen)

Im gewählten Beispiel würde E also die erwartbare Anzahl an Diskriminierungsfällen bei Wohnungen mit befristetem Mietvertrag angeben, wenn kein Zusammenhang zwischen Mietvertragsart und Diskriminierung besteht.

- 3. Berechnung und Interpretation des Chi-Quadrattests.** Mit dem Chi-Quadrattest wird mit Hilfe der Differenzen zwischen den beobachteten und den erwarteten Häufigkeiten der Chi-Quadratwert errechnet. Ist dieser Wert bei einem Signifikanzniveau von 5 %, kleiner als 0,05 muss die Nullhypothese verworfen werden und es besteht ein Zusammenhang zwischen den Variablen. Ist der Wert größer 0,05 kann die Nullhypothese nicht verworfen werden und es kann kein Nachweis für einen statistischen Zusammenhang der untersuchten Variablen geliefert werden. Allerdings bedeutet dies nicht, dass es keinen Zusammenhang gibt, „die erhobenen Daten liefern nur nicht genügend Beweise um einen Zusammenhang nachzuweisen“ (Berger-Grabner 2016: 176)

5.4 Ethischer Hinweis zur Methodik

Die gewählte Methodik des Paired-Ethnic-Testings wird in verschiedenen Forschungsbereichen seit Jahrzehnten angewendet und ist dementsprechend erprobt. Dennoch bedingt die Methode eine verdeckte teilnehmende Beobachtung der Proband:innen (hier Wohnungsanbieter:innen), die über die Teilnahme an dieser experimentellen Untersuchung nicht informiert wurden. Denn ein Inkennntnissetzen im Vorfeld der Untersuchung würde mit großer

Wahrscheinlichkeit zu verfälschten Untersuchungsergebnissen führen. Um dennoch die gute wissenschaftliche Praxis einzuhalten und die Anonymität der Proband:innen zu wahren, wurden die erhobenen Daten nur anonymisiert weiterverarbeitet. Dazu wurden die mit Hilfe der Wohnungsanfragen erhobenen Daten anonymisiert in eine Liste übertragen. Die Nachrichten wurden zeitnah gelöscht, um auf keinen Fall Rückschlüsse auf Einzelpersonen oder Firmen zulassen zu können.

6 Ergebnisse

Im Rahmen der Forschungsarbeit wurde sich auf insgesamt 295 Wohnungsangebote beworben, von denen schlussendlich 284 in die Gesamtbetrachtung miteinbezogen wurden. Bewerbungen auf elf Wohnungsangebote konnten nicht in die Betrachtung miteinbezogen werden, da sich entweder im Nachhinein herausgestellt hat, dass die Wohnung doch nicht den Auswahlkriterien entsprach oder weil die Annonce bereits gelöscht war, als die Bewerbung der zweiten Testperson verschickt werden sollte. Es erfolgt nun, unterteilt nach den Untersuchungskategorien, eine deskriptive Beschreibung der Ergebnisse und eine nähere Beschreibung der durchgeführten Hypothesentests.

6.1 Diskriminierungsausmaß allgemein

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden 284 Wohnungsangebote in die Ergebnisanalyse miteinbezogen. Insgesamt wurden dementsprechend 568 Bewerbungen verschickt. Der Bewerber mit österreichischem Namen erhielt dabei in 227 Fällen eine Einladung zu einem Besichtigungstermin und in 57 Fällen keine Einladung. Der Bewerber mit arabischem Namen erhielt in 160 Fällen eine positive und in 124 Fällen eine negative Antwort auf seine Bewerbungen (Tab. 4).

	Arabischer Name	Österreichischer Name
Positive Antworten	160	227
Negative Antworten	124	57
Nur ein Bewerber erhielt positive Antwort	2	69

Tab. 4: Absolute Zahlen im gesamten Untersuchungsgebiet, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

In 69 Fällen erhielt nur der Bewerber mit österreichischem Namen und in zwei Fällen nur der Bewerber mit arabischem Namen eine positive Antwort. Daraus ergibt sich eine

Nettodiskriminierungsrate von 24 %. Die weitere Betrachtung in relativen Zahlen ist auch in Abbildung 13 abgebildet und stellt sich demnach folgendermaßen dar: Der arabische Bewerber erzielt eine positive Antwortrate von 56 %, wohingegen der österreichische Bewerber in 80 % der Fälle eine positive Antwort erhielt.

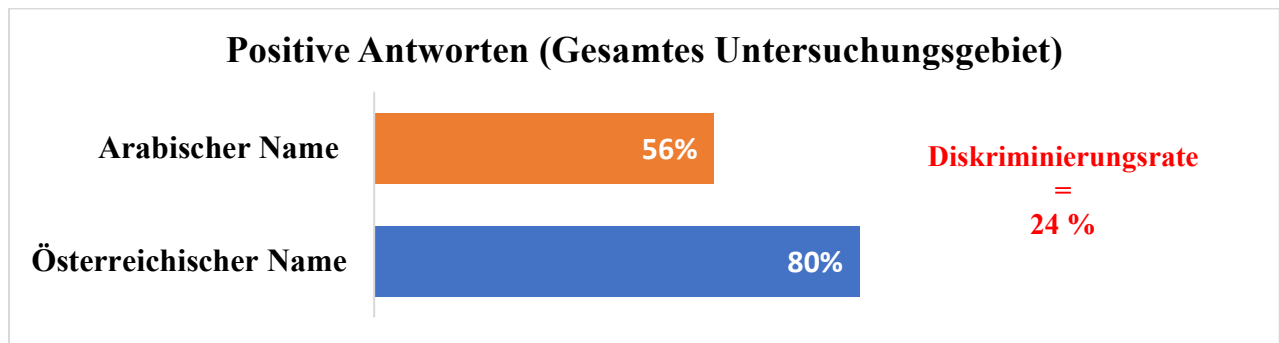


Abbildung 13: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung im gesamten Untersuchungsgebiet, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung $n=2 \times 284$

Neben dem Diskriminierungsausmaß wurde im Rahmen der Erhebung auch das Antwortverhalten der Wohnungsanbieter:innen in jenen Fällen erfasst, in denen es zu Diskriminierung gekommen ist. Wie auch Abbildung 14 verdeutlicht, ist dabei auffällig, dass die wohnungsgebende Seite in den allermeisten Fällen diskriminiert hat, indem sie dem Bewerber mit arabischem Namen keine Antwort zukommen ließ. In neun Fällen behauptete die wohnungsgebende Seite gegenüber dem Bewerber mit arabischem Namen, dass die Wohnung bereits vergeben sei, obwohl der Bewerber mit österreichischem Namen eine Einladung zu einem Besichtigungstermin erhielt. Lediglich in zwei Fällen ließ die wohnungsgebende Seite in der Antwort erkennen, dass sie auf Grund der vermuteten Herkunft, einer Wohnungsbesichtigung ablehnend gegenüberstehen.

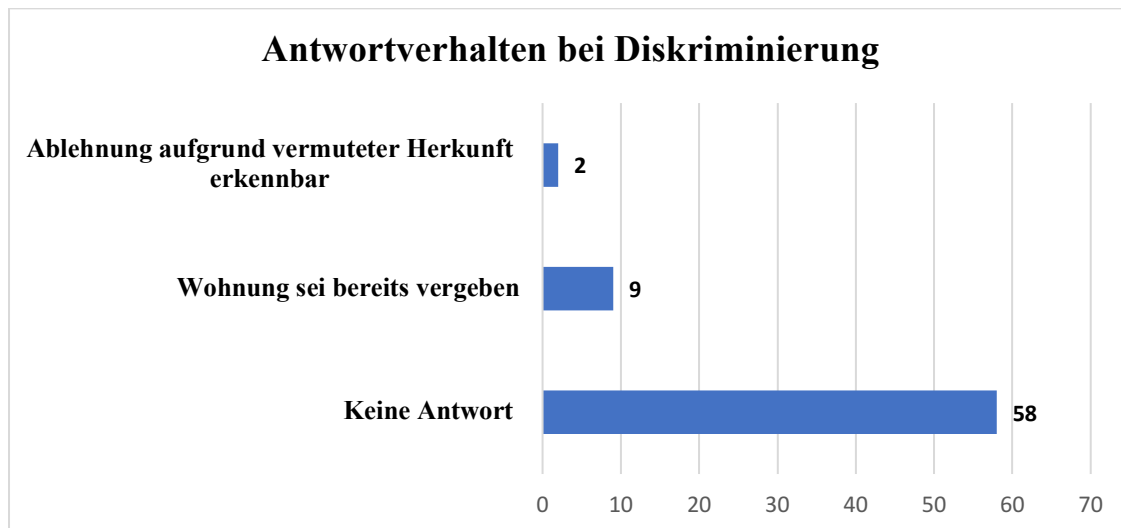


Abbildung 14 Antwortverhalten bei Diskriminierung, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

Diese erste Gesamtbetrachtung weist eindeutig auf eine Diskriminierung des Bewerbers mit arabischem Namen hin, da dieser deutlich seltener eine Einladung zu einem Besichtigungstermin erhält als sein Testpartner mit österreichischem Namen. Inwiefern andere Faktoren das Diskriminierungsausmaß positiv oder negativ beeinflussen, ist Gegenstand der kommenden Unterkapitel.

6.2 Einfluss räumliche Komponente

Die Untersuchung fand in drei Wiener Bezirken statt, die sich hinsichtlich des Anteils der dort wohnenden Menschen mit Migrationshintergrund unterscheiden. Der 10. Bezirk weist einen hohen, der 3. Bezirk einen mittleren und der 13. Bezirk einen niedrigen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund auf. Inwiefern sich das Diskriminierungsausmaß zwischen den Bezirken unterscheidet, soll nachfolgend näher beleuchtet werden.

	3 Bezirk	10 Bezirk	13 Bezirk
Angeschriebene Wohnungen	98	99	87
Positive Antworten arabischer Name	47	64	49
Positive Antworten österreichischer Name	72	85	71
Negative Antworten arabischer Name	51	35	38
Negative Antworten österreichischer Name	26	14	16
Nur Bewerber mit arab. Namen erhielt positive Antwort	0	1	1
Nur Bewerber mit öst. Namen erhielt positive Antwort	25	21	23

Tab. 5: Absolute Zahlen in den untersuchten Bezirken Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

Tab. 5 verdeutlicht, dass der Bewerber mit arabischem Namen in allen drei Bezirken seltener zu Wohnungsbesichtigungen eingeladen wird als sein Testpartner. Im 3. Bezirk erhielt in 25 Fällen nur der Bewerber mit österreichischem Namen eine Einladung zu einem Besichtigungstermin. Im 10. Bezirk erhielt in 21 Fällen nur der Bewerber mit österreichischem Namen und in einem Fall nur der Bewerber mit arabischem Namen eine Einladung zu einem Besichtigungstermin. Im 13. Bezirk erhielt in 23 Fällen nur der Bewerber mit österreichischem Namen eine Einladung zu einem Besichtigungstermin und in einem Fall nur der Bewerber mit arabischem Namen.

Wie auch die Abbildungen 15, 16 und 17 verdeutlichen, hat sowohl der Bewerber mit österreichischem Namen als auch der Bewerber mit arabischem Namen im 10. Bezirk die höchsten Chancen, zu einem Besichtigungstermin eingeladen zu werden. Im 3. Bezirk hingegen, verzeichnen beide Testpersonen mit 48 % bzw. 73 % die geringste positive Antwortrate. Die Nachfrage nach Wohnraum scheint hier also am höchsten zu sein. Errechnet aus den beobachteten Diskriminierungsfällen, ergibt sich für den 3. Bezirk eine Nettodiskriminierungsrate von 25 %, für den 10. Bezirk von 20 % und für den 13. Bezirk von 25 %. Sichtbar wird also, dass im 10. Bezirk, ein Bezirk mit einem hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund, seltener diskriminiert wird als in den Bezirken mit einem mittleren oder niedrigen Anteil. Ein deutlicher Unterschied im Diskriminierungsausmaß zwischen dem 3. Bezirk und dem 13. Bezirk lässt sich allerdings nicht feststellen.

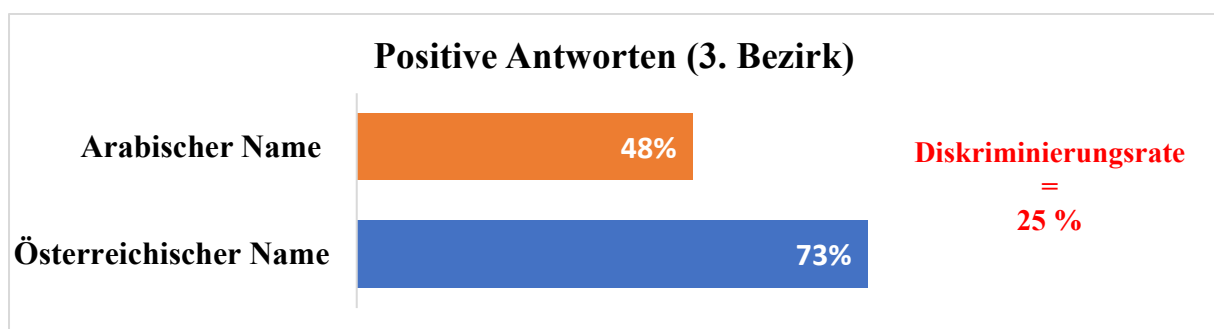


Abbildung 15: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung im 3. Bezirk, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung n=2x98

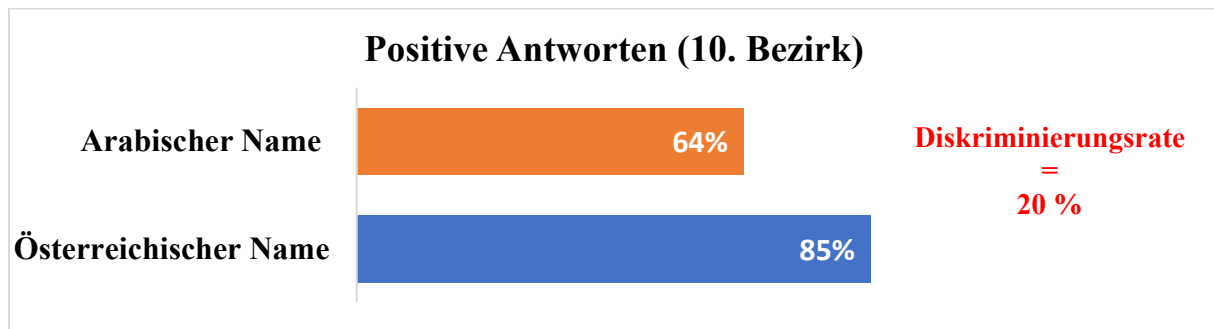


Abbildung 16: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung im 10. Bezirk, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung n=2x99

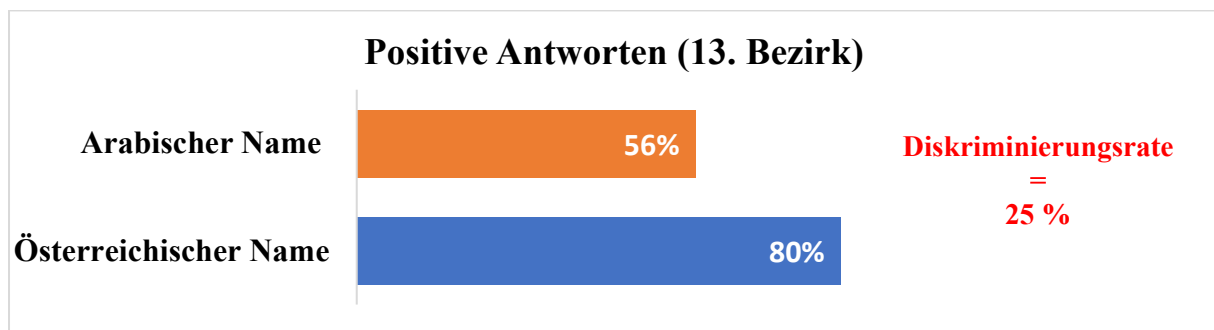


Abbildung 17: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung im 13. Bezirk, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung n=2x86

Inwiefern ein statistischer Zusammenhang zwischen Diskriminierungsmaß und Untersuchungsbezirk besteht, wurde mithilfe eines Chi-Quadrattests überprüft. Dazu wurde folgende Nullhypothesen (H0) und Alternativhypothesen (H1) formuliert:

H0: Es besteht keine Abhängigkeit zwischen Diskriminierung und Untersuchungsbezirk

H1: Es besteht eine Abhängigkeit zwischen Diskriminierung und Untersuchungsbezirk

Dafür wurde zunächst, wie in Kapitel 5.3 näher beschrieben, anhand der beobachteten Häufigkeit, die erwartete Häufigkeit errechnet:

	Diskriminierung	Keine Diskriminierung	Gesamt
3. Bezirk	25	73	98
10. Bezirk	21	78	99
13. Bezirk	23	64	87
Gesamt	69	216	284

Tab. 6: Beobachtete Häufigkeiten in den Bezirken, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

	Diskriminierung	Keine Diskriminierung
3. Bezirk	23,46	74,54
10. Bezirk	23,7	75,3
13. Bezirk	20,83	66,17

Tab. 7: Erwartete Häufigkeiten in den Bezirken, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

Anschließend wurden die erwarteten und beobachteten Werte einem Chi-Quadrat-Test unterzogen. Dabei wurde folgender Wert ermittelt: $p = .732001$. Da der Wert p größer als 0,05 ist, kann die Nullhypothese nicht verworfen werden. Dementsprechend kann kein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen Bezirk und Diskriminierungsausmaß nachgewiesen werden.

6.3 Einfluss wohnungsbezogener Faktoren

Welchen Einfluss wohnungsbezogenen Faktoren (Befristung, Preis, Wohnungsgröße, Baujahr) auf das Diskriminierungsausmaß haben, ist Gegenstand der kommenden Abschnitte.

6.3.1 Mietvertragsart

Mietverträge können in Wien sowohl befristet als auch unbefristet vergeben werden. Der Trend zu einem vermehrten Aufkommen befristeter Mietverträge konnte auch in der hier stattgefundenen Erhebung festgestellt werden. Von 284 angeschriebenen Wohnungen wurden 224 befristet und 36 unbefristet vermietet. Bei 24 Wohnungen ging aus der Anzeige nicht hervor, um welche Art der Vermietung es sich handelt.

	Befristet	Unbefristet	Unklar
Angeschriebene Wohnungen	224	36	24
Positive Antworten arabischer Name	129	22	9
Positive Antworten österreichischer Name	183	29	15
Negative Antworten arabischer Name	95	14	15
Negative Antworten österreichischer Name	41	7	9
Nur Bewerber mit arab. Namen erhielt positive Antwort	0	2	0
Nur Bewerber mit öst. Namen erhielt positive Antwort	54	9	6

Tab. 8: Absolute Zahlen unterteilt nach Mietvertragsart, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

Die in Tab. 8 dargestellten absoluten Zahlen verdeutlichen, dass der Bewerber mit arabischem Namen in allen Kategorien seltener zu einer Wohnungsbesichtigung eingeladen wurde als der Bewerber mit österreichischem Namen. Bei Bewerbungen auf befristete Wohnungen erhielt in 54 Fällen nur der Bewerber mit österreichischem Namen eine positive Antwort. Bei Bewerbungen auf unbefristete Wohnungen erhielt in 9 Fällen nur der Bewerber mit österreichischem Namen und in zwei Fällen nur der Bewerber mit arabischem Namen eine positive Antwort. Daraus ergibt sich für befristete Wohnungen eine Nettodiskriminierungsrate von 24 %, für unbefristete Wohnungen von 19 % und für Wohnungen ohne Befristungsangabe von 25 %.

Die Betrachtung der Diskriminierungsrate zeigt, dass bei befristet vermieteten Wohnungen seltener diskriminiert wird als bei unbefristet vermieteten Wohnungen. Dies bestätigt auch die Analyse der relativen Zahlen, die in Abbildung 18 und 19 dargestellt sind. Der Bewerber mit arabischem Namen erhält häufiger eine positive Antwort bei unbefristet vermieteten Wohnungen. Auch ist hier die Diskrepanz bei der positiven Antwortrate zwischen den beiden Testpersonen geringer als bei befristeten Mietverträgen. Allerdings ist zu beachten, dass die Kategorie „unbefristete Mietverträge“ eine deutlich geringere Stichprobengröße aufweist.

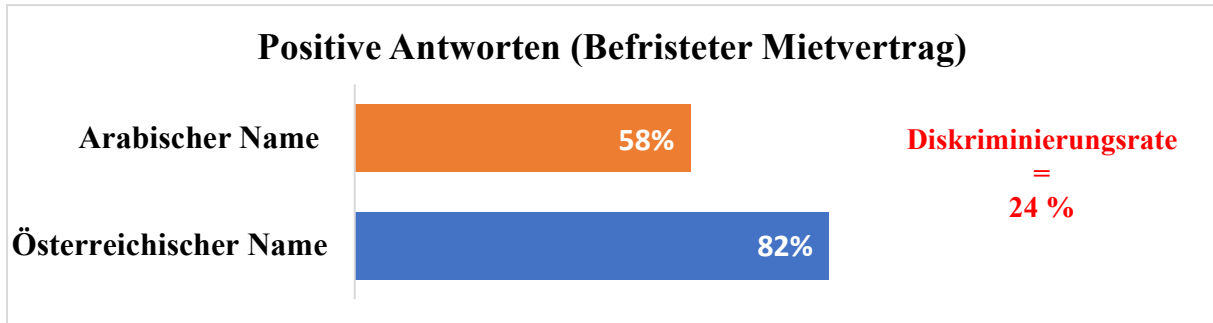


Abbildung 18: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung bei befristetem Mietvertrag, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung, $n=2 \times 224$

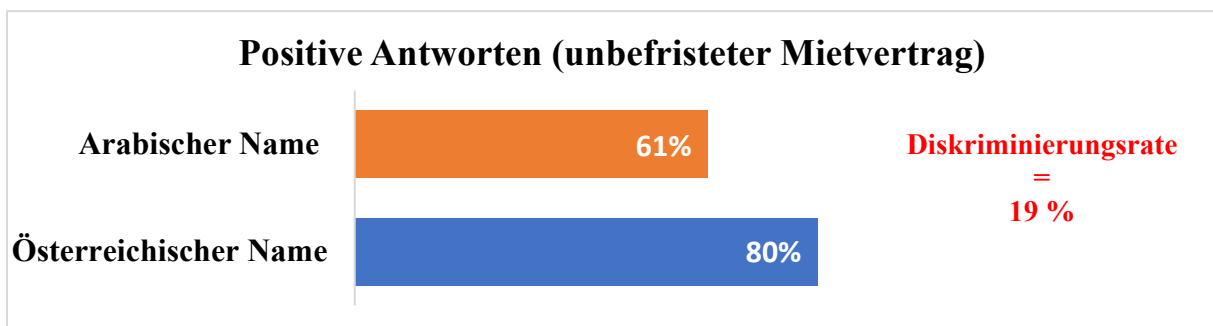


Abbildung 19: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung bei unbefristetem Mietvertrag, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung, $n=2 \times 36$

Um zu überprüfen, inwiefern ein statistischer Zusammenhang zwischen Mietvertragsart und Diskriminierung besteht, wurde ein Chiquadrattest nach Pearson durchgeführt. Dabei wurden jene Fälle ausgeschlossen, bei denen unklar war, ob es sich um eine Befristung handelt oder nicht. Es wurden folgende Hypothesen formuliert:

H0: Es besteht keine Abhängigkeit zwischen Diskriminierung und Art des Mietvertrags.

H1: Es besteht eine Abhängigkeit zwischen Diskriminierung und Art des Mietvertrags.

Dazu wurde zunächst, wie in Kapitel 5.3 näher beschrieben, anhand der beobachteten Häufigkeit die erwartete Häufigkeit errechnet:

	Diskriminierung	Keine Diskriminierung	Gesamt
Befristet	54	170	224
Unbefristet	9	27	36
Gesamt	63	197	260

Tab. 9: Beobachtete Häufigkeiten bei Mietvertragsart, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

	Diskriminierung	Keine Diskriminierung
Befristet	54,28	169,72
Unbefristet	8,72	27,28

Tab. 10: Erwartete Häufigkeiten bei Mietvertragsart, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

Anschließend wurden die erwarteten und beobachteten Werte mittels Excel einem Chiquadrat-test unterzogen. Dabei wurde folgender Wert ermittelt: $p = 0,92551$. Da der Wert p größer als 0,05 ist, kann die Nullhypothese nicht verworfen werden. Dementsprechend kann kein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen Mietvertragsbefristung und Diskriminierungsausmaß nachgewiesen werden.

6.3.2 Baujahr

Insbesondere in Hinblick auf die volle Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes wurde bei der Datenerhebung zwischen Altbauten (erbaut vor 1945) und Neubauten (erbaut nach 1945) unterschieden. Inwiefern das Baujahr das Diskriminierungsausmaß beeinflusst, ist Gegenstand

der nachfolgenden Abschnitte. Wie auch Tab. 11 zeigt, wurden 198 Annoncen für Neubauwohnungen und 80 Annoncen für Altbauwohnungen kontaktiert. In sechs Fällen war das Baujahr unklar. Diese Fälle werden nicht in die Betrachtung miteinbezogen

	Altbau	Neubau
Angeschriebene Wohnungen	80	198
Positive Antworten arabischer Name	43	113
Positive Antworten österreichischer Name	64	159
Negative Antworten arabischer Name	37	85
Negative Antworten österreichischer Name	16	39
Nur Bewerber mit arab. Namen erhielt positive Antwort	1	1
Nur Bewerber mit öst. Namen erhielt positive Antwort	22	47

Tab. 11: Absolute Zahlen unterteilt nach Baujahr, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

Weiter zeigt die Analyse der in Tab. 11 dargestellten absoluten Zahlen, dass der Bewerber mit arabischem Namen in beiden Baujahrkategorien seltener zu einer Wohnungsbesichtigung eingeladen wurde als der Bewerber mit österreichischem Namen. Bei Bewerbungen auf Wohnungen im Altbausegment erhielt in 22 Fällen nur der Bewerber mit österreichischem Namen und in einem Fall nur der Bewerber mit arabischem Namen eine positive Antwort. Bei Bewerbungen auf Wohnungen im Neubausegment erhielt in 47 Fällen nur der Bewerber mit österreichischem Namen und in einem Fall nur der Bewerber mit arabischem Namen eine positive Antwort. Daraus ergibt sich für Altbauwohnungen eine Nettodiskriminierungsrate von 26 %, und für Neubauwohnungen von 23 %.

Erkennbar ist also, dass in Wohnungen des Altbausegments etwas häufiger diskriminiert wird als in Wohnungen des Neubausegments. Wie auch Abb. 20 und 21 verdeutlichen, hat der Bewerber mit österreichischem Namen, unabhängig vom Baujahr der Wohnung die gleiche Chance zu einem Besichtigungstermin eingeladen zu werden. Der Bewerber mit arabischem Namen wird hingegen im Altbausegment seltener zu Wohnungsbesichtigungen eingeladen. Auch hier ist allerdings zu beachten, dass die Stichprobengröße in der Kategorie „Altbausegment“ deutlich kleiner ist.

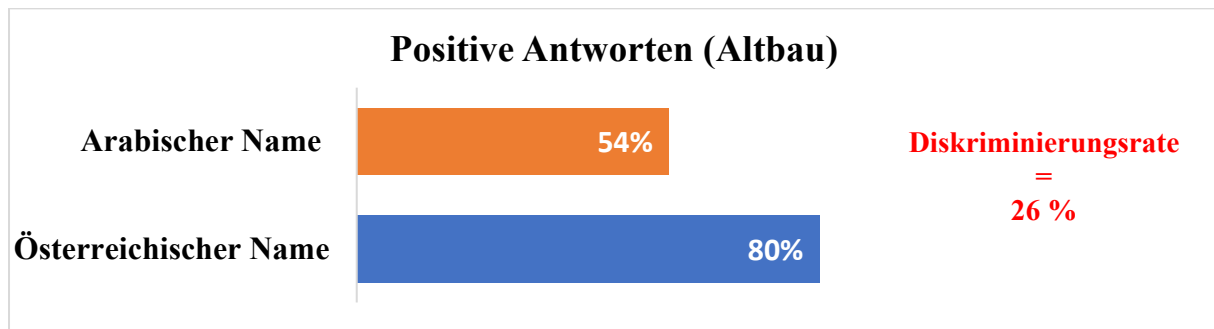


Abbildung 20: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung im Altbausegment, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung, $n=2 \times 80$

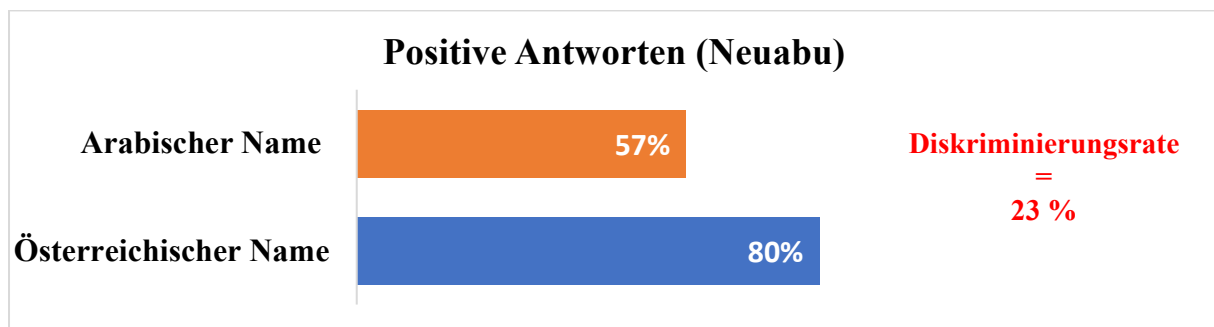


Abbildung 21: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung im Neubausegment, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung, $n=2 \times 198$

Um zu überprüfen, inwiefern ein statistischer Zusammenhang zwischen Baujahr und Diskriminierung besteht, wurde ein Chi-Quadrat-Test nach Pearson durchgeführt. Dabei wurden wieder jene Fälle ausgeschlossen, bei denen unklar war, um welches Baujahr es sich handelt. Es wurden folgende Hypothesen überprüft:

H_0 : Es besteht keine Abhängigkeit zwischen Diskriminierung und Baujahr.

H_1 : Es besteht eine Abhängigkeit zwischen Diskriminierung und Baujahr

Dazu wurde zunächst, wie in Kapitel 5.3 näher beschrieben, anhand der beobachteten Häufigkeit, die erwartete Häufigkeit errechnet:

	Diskriminierung	Keine Diskriminierung	Gesamt
Altbau	22	58	80
Neubau	47	151	198
Gesamt	69	209	278

Tab. 12: Beobachtete Häufigkeiten bei Baujahr, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

	Diskriminierung	Keine Diskriminierung
Befristet	19,86	60,14
Unbefristet	49,14	148,86

Tab. 13 Erwartete Häufigkeiten bei Baujahr, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

Anschließend wurden die erwarteten und beobachteten Werte mittels Excel einem Chi-Quadrat-Test unterzogen. Dabei wurde folgender Wert ermittelt: $p = 0,51086$. Da der Wert p größer als 0,05 ist, kann die Nullhypothese nicht verworfen werden. Dementsprechend kann kein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen Baujahr und Diskriminierungsausmaß nachgewiesen werden.

6.3.3 Quadratmeterpreis

Die Analyse wohnungsmarktbezogener Daten in Kapitel 3.2 hat gezeigt, dass Menschen mit Migrationshintergrund durchschnittlich etwa 1 €/m² mehr Miete zahlen als die autochthone Bevölkerung. Inwiefern der Quadratmeterpreis das Diskriminierungsausmaß beeinflusst, ist Thema des kommenden Unterkapitels. Die im Rahmen der Erhebung getesteten Wohnungen bewegen sich im Preissegment zwischen 10,00 €/m² und 29,00 €/m². Um eine bessere Datenanalyse durchführen zu können, wurden auf Basis des Quadratmeterpreises Unterkategorien gebildet. Die Verteilung ist in Abb. 22 dargestellt.

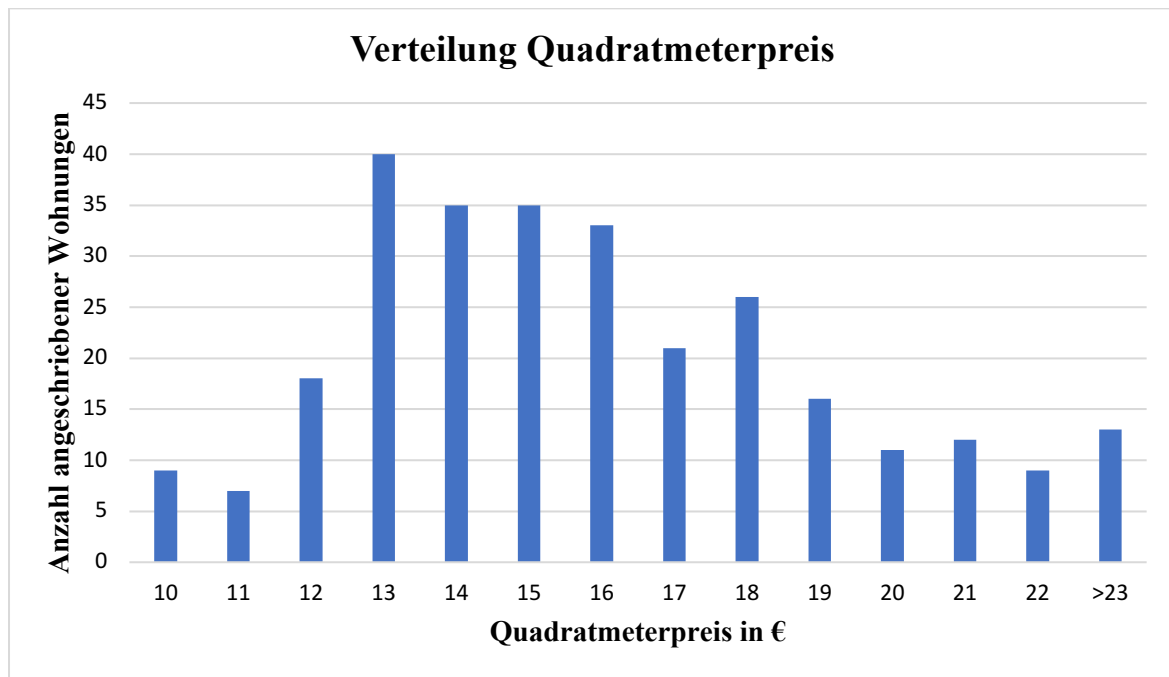


Abbildung 22: Verteilung der angeschriebenen Wohnungen im Zusammenhang mit Quadratmeterpreis, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

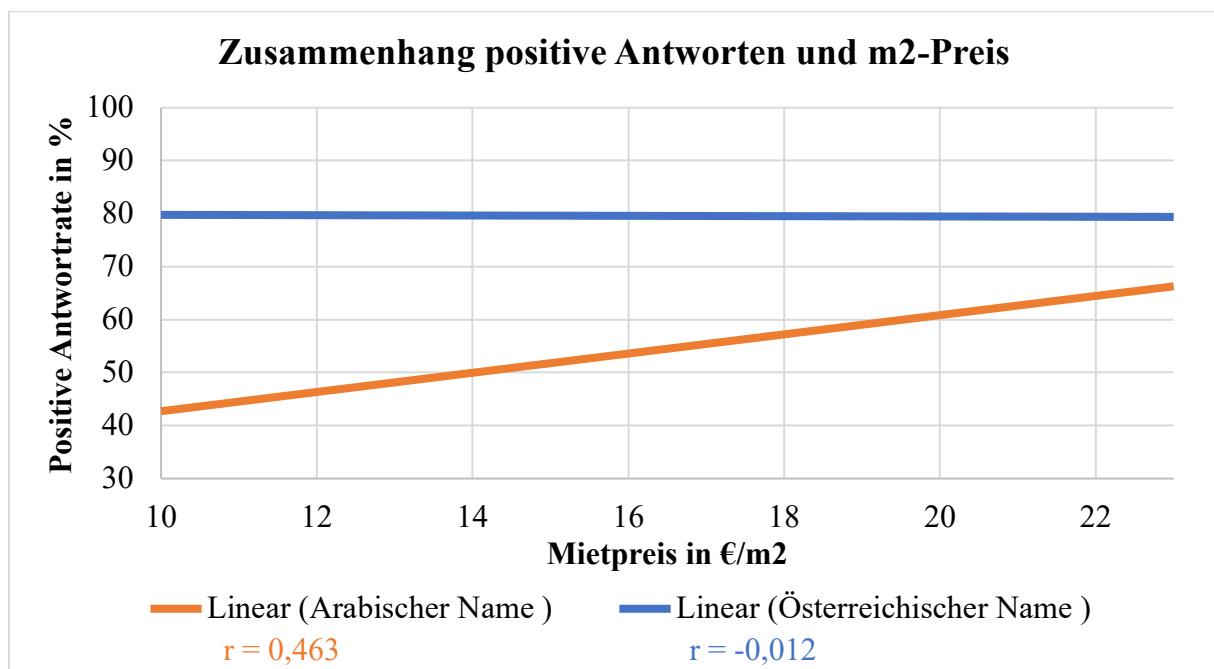


Abbildung 23: Korrelationsanalyse Quadratmeterpreis und positive Antwortrate, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

Mit Hilfe einer durchgeführten Korrelationsanalyse wurde in einem zweiten Schritt untersucht, inwiefern der Quadratmeterpreis das Antwortverhalten beeinflusst (Abbildung 23). Für den Bewerber mit österreichischem Namen wird dabei sichtbar, dass kein Zusammenhang zwischen

Antwortrate und Quadratmeterpreis besteht. Der Korrelationskoeffizient nach Pearson (r) beträgt hier 0,012. Für den Bewerber mit arabischem Namen wird hingegen ein positiver Zusammenhang zwischen Antwortrate und Quadratmeterpreis sichtbar. Je höher der Quadratmeterpreis, desto eher erhält der Bewerber eine Einladung zu einem Besichtigungstermin. Der Korrelationskoeffizient (r) von 0,463 weist auf einen mittleren bis hohen Zusammenhang hin. Gleichzeitig nimmt die Diskrepanz in der Antwortrate zwischen den beiden Testpersonen mit steigendem Quadratmeterpreis ab. Es kommt also seltener zu Diskriminierung bei höherpreisigen Wohnungen. Relevanz erhält diese Feststellungen insbesondere im Hinblick auf die durchschnittlich höhere Quadratmeterpreisbelastung von Menschen mit Migrationshintergrund in Wien.

6.3.3 Wohnungsgröße

Wie auch in Kapitel 3.2 dargelegt, sind Menschen mit Migrationshintergrund häufiger von überbelegten Wohnverhältnissen betroffen und haben zudem deutlich weniger Wohnfläche zur Verfügung als die autochthone Bevölkerung. In den nachfolgenden Abschnitten soll daher untersucht werden, inwiefern die Wohnungsgröße das Antwortverhalten und damit das Diskriminierungsausmaß beeinflusst. Die im Rahmen der Untersuchung betrachteten Wohnungen bewegen sich im Bereich 20 m² – 89 m². Für eine bessere Datenanalyse wurden die Wohnungen in sieben Größenkategorien gruppiert. Die Verteilung ist in Abbildung 24 dargestellt.

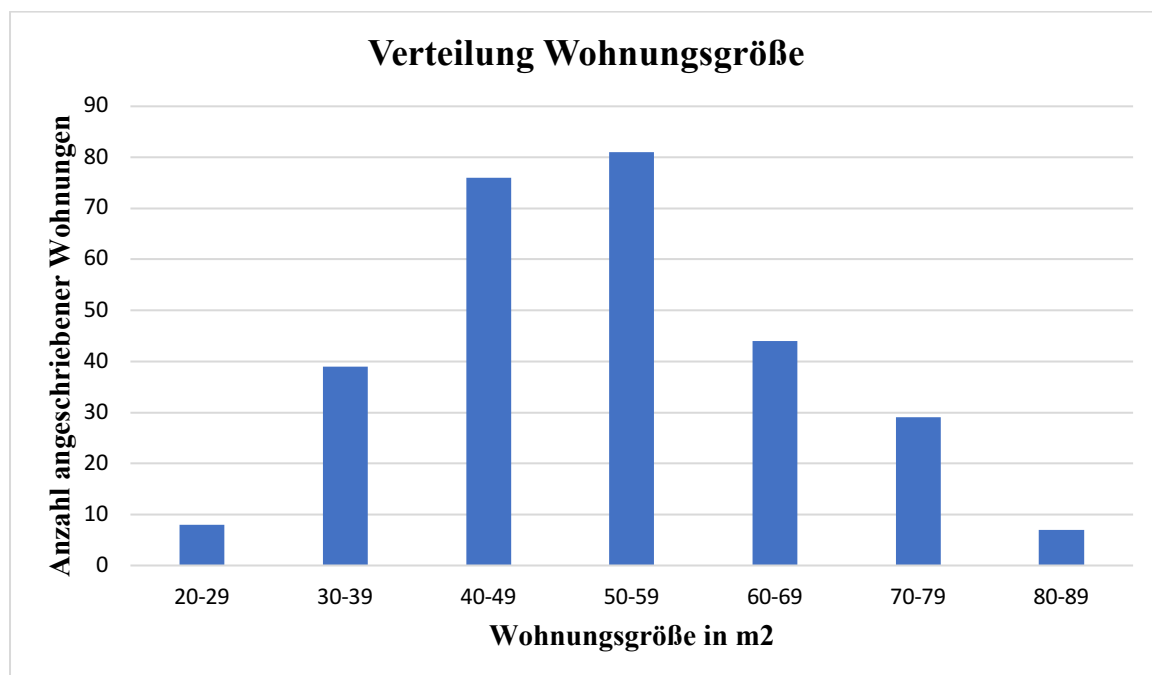


Abbildung 24: Verteilung der angeschriebenen Wohnungen im Zusammenhang mit der Wohnungsgröße, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

Im nachfolgenden Schritt wurde mit Hilfe einer Korrelationsanalyse (Pearson) untersucht, inwiefern ein statistischer Zusammenhang zwischen der Wohnungsgröße und dem Antwortverhalten besteht. Die in Abbildung 25 dargestellten Ergebnisse zeigen für den Bewerber mit österreichischem Namen keinen Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Besichtigungseinladungen. Der Korrelationskoeffizient (r) beträgt hier $-0,003$. Der Bewerber mit arabischem Namen wird hingegen mit steigender Wohnungsgröße seltener zu Wohnungsbesichtigungen eingeladen. Der Korrelationskoeffizient beträgt hier $-0,622$, was auf einen hohen negativen Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Antwortrate hinweist. Je größer die Wohnung, desto größer wird auch die Diskrepanz der Antwortraten der beiden Testpersonen. Anders ausgedrückt: Je größer die Wohnung, desto höher das Diskriminierungsausmaß.

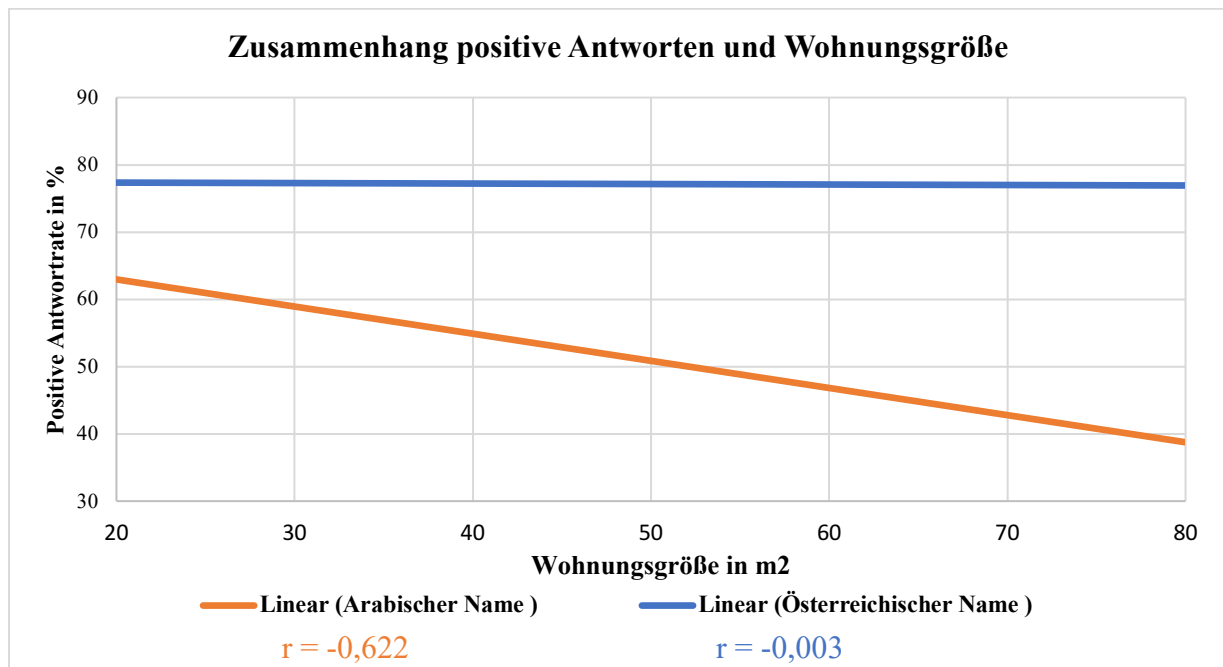


Abbildung 25: Korrelationsanalyse Wohnungsgröße und positive Antwortrate, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

6.4 Einfluss Akteur-Komponente

Welchen Einfluss die Vermieterkategorie auf das Diskriminierungsausmaß hat, ist Gegenstand des kommenden Unterkapitels. Unterschieden wurde hierbei zwischen Makler:innen und privaten Vermieter:innen. Von 284 angeschriebenen Wohnungen wurden 144 Wohnungen von Makler:innen und 140 Wohnungen von privaten Vermieter:innen inseriert.

	Makler:in	Private Vermieter:in
Angeschriebene Wohnungen	144	140
Positive Antworten arabischer Name	94	66
Positive Antworten österreichischer Name	118	109
Negative Antworten arabischer Name	50	74
Negative Antworten österreichischer Name	26	31
Nur Bewerber mit arab. Namen erhielt positive Antwort	1	1
Nur Bewerber mit öst. Namen erhielt positive Antwort	24	45

Tab. 14: Absolute Zahlen unterteilt nach Anbieterkategorie, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

Die in Tab. 14 dargestellten absoluten Zahlen verdeutlichen auch in dieser Analysekategorie, dass der Bewerber mit arabischem Namen insgesamt seltener zu einer Wohnungsbesichtigung eingeladen wurde als der Bewerber mit österreichischem Namen. Bei Bewerbungen auf von Makler:innen inserierten Wohnungen erhielt in 24 Fällen nur der Bewerber mit österreichischem Namen und in einem Fall nur der Bewerber mit arabischem Namen eine positive Antwort. Bei Bewerbungen auf von privaten Vermieter:innen inserierten Wohnungen erhielt in 45 Fällen nur der Bewerber mit österreichischem Namen und in einem Fall nur der Bewerber mit arabischem Namen eine positive Antwort. Es lässt sich daraus für Makler:innen eine Nettodiskriminierungsrate von 17 % und für private Vermieter:innen von 32 % errechnen.

Die Diskriminierungsrate zeigt also, dass private Vermieter:innen wesentlich häufiger diskriminieren als Makler:innen. Auch eine nähere Betrachtung der relativen Zahlen in Abbildung 26 und 27 bestätigt dieses Bild. So ist bei Makler:innen die Diskrepanz bei der positiven Antwortrate zwischen den beiden Testpersonen deutlich geringer. Auch laden Makler:innen insgesamt deutlich häufiger zu Besichtigungsterminen ein als private Vermieter:innen. Dies gilt sowohl für den Bewerber mit österreichischem Namen als auch für den Bewerber mit arabischem Namen.

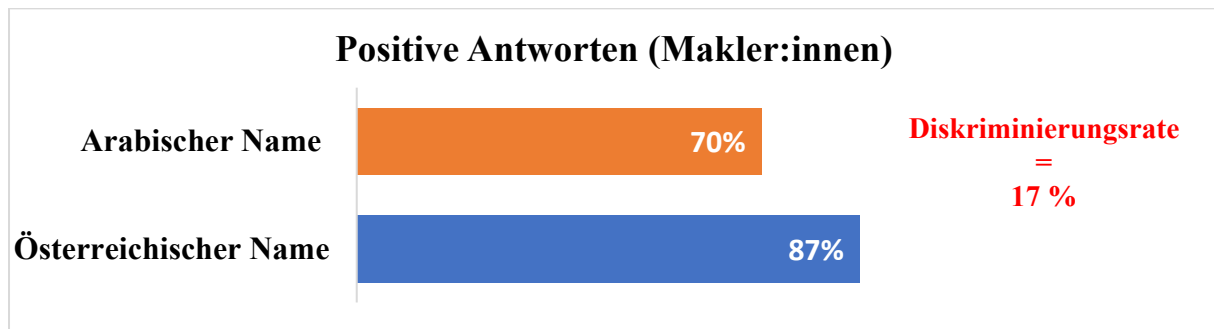


Abbildung 26: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung von Makler:innen, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung, $n=2 \times 144$

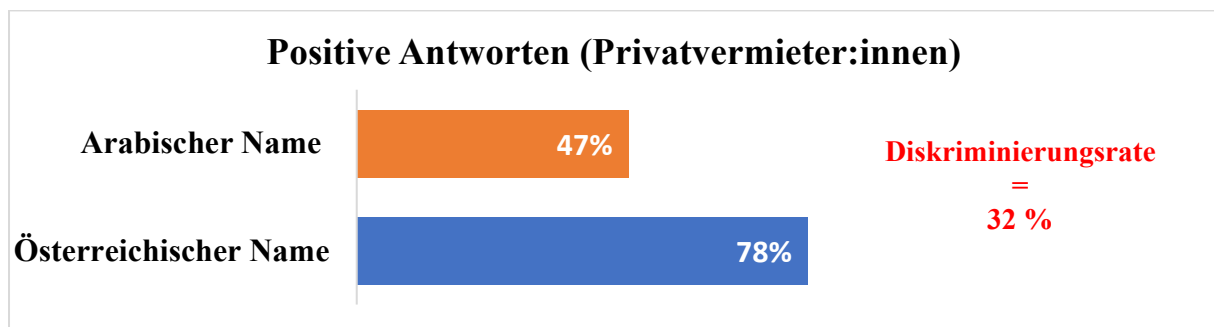


Abbildung 27: Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung von Privatvermieter:innen, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung, $n=2 \times 140$

Für eine nähere Überprüfung eines möglichen statistischen Zusammenhangs zwischen Vermieterkategorie und Diskriminierung wurde ein Chiquadrattest nach Pearson durchgeführt. Es sollten folgende Hypothesen mittels des Hypothesentests überprüft werden:

N0: Es besteht keine Abhängigkeit zwischen Diskriminierung und Wohnungsanbieter.

N1: Es besteht eine Abhängigkeit zwischen Diskriminierung und Wohnungsanbieter.

Dazu wurde zunächst, wie in Kapitel 5.3 näher beschrieben, anhand der beobachteten Häufigkeit, die erwartete Häufigkeit errechnet:

	Diskriminierung	Keine Diskriminierung	Gesamt
Makler:in	24	120	144
Privatvermieter:in	45	95	140
Gesamt	69	215	284

Tab. 15: Beobachtete Häufigkeiten nach Anbieterkategorie, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

	Diskriminierung	Keine Diskriminierung
Makler:in	34,99	109,01
Privatvermieter:in	34,01	105,99

Tab. 16 Erwartete Häufigkeiten nach Anbieterkategorie, Datengrundlage: eigene Erhebung, Grafik: eigene Darstellung

Anschließend wurden die erwarteten und beobachteten Werte mittels Excel einem Chi-Quadrat-Test unterzogen. Dabei wurde folgender Wert ermittelt: $p = 0,00236$. Da der Wert p kleiner als 0,05 ist, kann die Nullhypothese verworfen werden. Dementsprechend kann ein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen Vermieterkategorie und Diskriminierungsausmaß nachgewiesen werden. Private Vermieter:innen diskriminieren also signifikant häufiger als Makler:innen.

7 Ergebnisdiskussion

Die durchgeführte Korrespondenzstudie zeigt auf, dass der Bewerber mit arabischem Namen gegenüber dem Bewerber mit österreichischem Namen eine deutliche Schlechterbehandlung bei der Wohnungssuche auf dem privaten Wiener Mietwohnungsmarkt erfährt. Bezogen auf den gesamten Untersuchungsraum konnte eine Nettodiskriminierungsrate von 24 % festgestellt werden. Im Zuge dieser Arbeit sollte aber nicht nur das allgemeine Diskriminierungsausmaß betrachtet, sondern auch der Einfluss wohnungsbezogener, akteursbezogener und räumlicher Faktoren auf das Diskriminierungsausmaß untersucht werden. Dazu wurden im Zuge der Studie weitere Informationen aus den Wohnungsanzeigen erhoben. Nachfolgend sollen nun auf Basis der statistischen Auswertung die Forschungsfragen beantwortet und diskutiert werden.

Inwiefern beeinflusst der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund in den Bezirken das Diskriminierungsausmaß?

Um zu untersuchen, inwiefern der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund in den Bezirken das Diskriminierungsausmaß beeinflusst, fand die Untersuchung in drei Bezirken statt, die sich hier hinsichtlich der Bevölkerungszusammensetzung unterscheiden. Zunächst ließ sich feststellen, dass im 10. Bezirk, einem Bezirk mit hohem Anteil an Bewohner:innen mit Migrationshintergrund, beide Testpersonen die höchste Antwortrate verzeichneten. Die niedrigste Antwortrate erzielten beide Testpersonen hingegen im 3. Bezirk, einem Bezirk mit einem mittleren Anteil an Bewohner:innen mit Migrationshintergrund. Des Weiteren wurde deutlich, dass es in allen drei Bezirken zu einer Diskriminierung des Bewerbers mit arabischem Namen gekommen war. Bei näherer Betrachtung der Diskriminierungsrate wurde zunächst außerdem

ersichtlich, dass es im 10. Bezirk seltener zu Diskriminierung kommt als in den beiden Bezirken mit einem mittleren oder niedrigen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund. Diese beiden Bezirke weisen ähnliche Diskriminierungsraten auf. Hier fällt insbesondere die um 5 Prozentpunkte niedrigere Diskriminierungsrate im 10. Bezirk auf. Allerdings konnte im Rahmen des Hypothesentests kein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen Diskriminierung und Bezirk nachgewiesen werden.

Die im allgemeinen höhere Antwortrate im 10. Bezirk könnte unter Umständen auch ein Hinweis darauf sein, dass der Nachfragedruck nach Wohnraum hier generell geringer ist als in den anderen beiden Bezirken und die Testpersonen hier deshalb häufiger zu Wohnungsbesichtigungen eingeladen wurden. Eine nähere Betrachtung der Ursachen bedarf aber weiterer Untersuchungen.

Inwiefern beeinflussen wohnungsbezogene Faktoren (Preis, Größe Baujahr, Befristung) das Diskriminierungsausmaß?

Die Untersuchung wohnungsbezogener Einflussfaktoren zeigt auf, dass insbesondere der Quadratmeterpreis und die Größe der Wohnung einen Einfluss auf das Diskriminierungsausmaß haben. Je höher der Quadratmeterpreis, desto geringer wurde der Unterschied in der Antwortrate zwischen den beiden Testpersonen. Mit steigendem Quadratmeterpreis erhält der Bewerber mit arabischem Namen auch häufiger eine Einladung zu einem Besichtigungstermin. Der Bewerber mit österreichischem Namen erzielt hingegen über alle Preissegmente hinweg eine ähnliche Einladungsrate. Es kommt dementsprechend seltener zu einer Diskriminierung des Bewerbers mit arabischem Namen, bei höherpreisigen Wohnungen. Interessant ist diese Feststellung insbesondere im Hinblick auf die höhere Quadratmeterpreisbelastung von Menschen mit Migrationshintergrund in Wien und könnte ein Hinweis auf einen möglichen Grund geben. Denn offensichtlich haben Menschen, die migrantisch gelesen werden, deutlich schlechtere Chancen niedrigpreisige Wohnungen zu erhalten und sind dementsprechend, auf Grund der geringeren Anzahl an Wohnungen, die zur Verfügung stehen, gezwungen höherpreisige Wohnungen anzumieten.

Auch bei der Untersuchung des Einflusses der Wohnungsgröße auf das Diskriminierungsausmaß konnte ein statistisch signifikanter Zusammenhang festgestellt werden. Die Wahrscheinlichkeit eine Einladung zu einem Besichtigungstermin zu erhalten sank für den Bewerber mit arabischem Namen, je größer die angeschriebenen Wohnungen waren. Der Bewerber mit

österreichischem Namen erzielt hingegen über alle Wohnungsgrößen hinweg eine ähnliche Antwortrate. Je kleiner die angeschriebenen Wohnungen waren, desto geringer war infolgedessen der Unterschied in der positiven Antwortrate zwischen den beiden Bewerbern. Es kommt also seltener zu einer Diskriminierung des Bewerbers mit arabischem Namen bei kleinen Wohnungen. Auch hier ergibt sich im Zusammenhang mit der allgemeinen Wohnsituation von Menschen mit Migrationshintergrund in Wien ein interessanter Hinweis. Denn Menschen mit Migrationshintergrund leben wesentlich häufiger in überbelegten Wohnungen und verfügen im Durchschnitt über deutlich weniger Wohnfläche als die autochthone Bevölkerung. Gleichzeitig erhält die Testperson, die im Rahmen dieses Experiments migrantisiert wurde, signifikant seltener eine Einladung zu einem Besichtigungstermin, je größer die angeschriebene Wohnung ist.

Neben der Wohnungsgröße und dem Quadratmeterpreis wurde im Zuge der Untersuchung des Einflusses wohnungsbezogener Faktoren auch das Baujahr und die Mietvertragsart (befristet / unbefristet) betrachtet. Auffällig war hierbei, dass der allergrößte Teil der angeschriebenen Wohnungen befristet vermietet wurde. Lediglich 12 % der betrachteten Wohnungen wurde unbefristet vermietet. Der Trend zu einem vermehrten Aufkommen befristeter Mietverträge konnte also auch in der hier stattgefundenen Erhebung bestätigt werden. Aufgrund der deutlich geringeren Stichprobengröße in der Kategorie „befristete Wohnungen“, lassen sich auch keine eindeutigen Aussagen bezüglich des Einflusses der Mietvertragsart auf das Diskriminierungsausmaß treffen. Die Betrachtung der Diskriminierungsrate weist zwar auf eine etwas geringere Diskriminierung bei unbefristeten Wohnungen hin, allerdings konnte hier im Rahmen des Hypothesentests kein statistisch signifikanter Zusammenhang festgestellt werden.

Vor allem in Hinblick auf die volle Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes wurde in der Korrespondenzstudie zwischen Altbauten (erbaut vor dem Jahre 1945) und Neubauten (erbaut nach dem Jahre 1945) unterschieden. In beiden Baujahrkategorien wurde der Bewerber mit arabischem Namen deutlich seltener zu einem Besichtigungstermin eingeladen als der Bewerber mit österreichischem Namen. Die Diskriminierungsraten weisen zwar auf eine etwas höhere Diskriminierung im Altbausegment hin, allerdings konnte im Zuge des Hypothesentests kein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen Baujahr und Diskriminierungsausmaß nachgewiesen werden. Zu beachten ist auch hier, dass die Stichprobengröße im Altbausegment deutlich kleiner war als im Neubausegment.

Zusammenfassend lässt sich in Bezug auf die Forschungsfrage feststellen, dass insbesondere der Quadratmeterpreis und die Größe der Wohnung einen nachweisbaren Einfluss auf das Diskriminierungsausmaß haben. Es kommt seltener zu Diskriminierung bei höherpreisigen Wohnungen und häufiger zu Diskriminierung bei großen Wohnungen. Für die Faktoren Mietvertragsart und Baujahr konnte zwar ein leichter Unterschied bei der Diskriminierungsrate festgestellt werden, allerdings ließ sich hier kein statistisch signifikanter Zusammenhang nachweisen.

Inwiefern beeinflussen unterschiedliche Wohnungsanbieter:innen (Privatvermieter:in oder Makler:in) das Diskriminierungsausmaß

Für eine nähere Betrachtung der Akteur:innen hinter der Diskriminierung wurde im Rahmen der Erhebung zwischen Privatvermieter:innen und Makler:innen unterschieden. Dabei wurde zunächst ersichtlich, dass beide Bewerber deutlich häufiger von Makler:innen zu Besichtigungsterminen eingeladen wurden als von Privatvermieter:innen. Der Bewerber mit österreichischem Namen wurde allerdings von beiden Akteursgruppen häufiger zu Besichtigungsterminen eingeladen als der Bewerber mit arabischem Namen. Bei Betrachtung der Diskriminierungsrate wird aber vor allem sichtbar, dass Privatvermieter:innen wesentlich stärker zu diskriminierendem Verhalten neigen als Makler:innen. Auch der Hypothesentest bestätigt, dass private Vermieter:innen signifikant häufiger diskriminieren als Makler:innen. Für eine nähere Analyse der Gründe der gemachten Beobachtungen wären weitere Untersuchungen notwendig. Auffällig war allerdings, dass Makler:innen in vielen Fällen mit standardisierten E-Mails zu Sammelbesichtigungen eingeladen haben. Unter Umständen findet eine Diskriminierung also erst in den darauffolgenden Schritten des Bewerbungsprozesses statt.

Wie ist das Ausmaß ethnischer Diskriminierung am privaten Wiener Mietwohnungsmarkt?

Abschließend lässt sich in Bezug auf die übergeordnete Forschungsfrage festhalten, dass es zu einer deutlichen Diskriminierung des Bewerbers mit arabischem Namen gekommen ist. Bezogen auf das gesamte Untersuchungsgebiet und unabhängig von anderen Einflussfaktoren konnte eine Diskriminierungsrate von 24 % festgestellt werden. Darüber hinaus erfuhr der Bewerber mit arabischem Namen in allen Untersuchungsbezirken und unter Beachtung aller weiteren analysierten Einflussfaktoren im Durchschnitt immer eine Schlechterstellung gegenüber dem Bewerber mit österreichischem Namen. Einen signifikanten Einfluss auf das Diskriminierungsausmaß hatte hierbei der Quadratmeterpreis, die Wohnungsgröße und die Vermieter:innenkategorie.

Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass sich die durchschnittlich schlechteren Wohnbedingungen und die höheren Mietkostenbelastungen von Menschen mit Migrationshintergrund nicht allein durch einen schlechteren ökonomischen Status erklären lassen können. Vielmehr zeigen die Ergebnisse, dass es bereits bei der Wohnungssuche zu einer Benachteiligung von migrantisierten Personen auf Grund des zugeschriebenen Migrationshintergrunds und nicht auf Grund der ökonomischen Ausgangssituation kommt.

Darüber hinaus ließ sich feststellen, dass die Diskriminierung des Bewerbers mit arabischem Namen in den allermeisten Fällen verdeckt ablief und ohne den direkten Vergleich zum Bewerber mit österreichischem Namen nicht erkennbar gewesen wäre. In den meisten Fällen fand die Diskriminierung durch Nichtbeantwortung der Anfragen statt. Nachrichten von Mietinteressent:innen, die aufgrund ihrer vermuteten Herkunft vom Bewerbungsprozess ausgeschlossen werden, werden von den Wohnungsanbieter:innen also schlicht ignoriert. Dieser Umstand macht es für Betroffene besonders schwer, diskriminierendes Verhalten als solches zu erkennen und sich dagegen zu wehren.

8 Fazit

Ziel dieser Arbeit war es, das Ausmaß ethnischer Diskriminierung bei der Wohnungssuche auf dem privaten Wiener Mietwohnungsmarkt näher zu beleuchten. Ausgangspunkt war die aufgezeigte Forschungslücke, die verdeutlichte, dass Betroffene zwar in zahlreichen Befragungen von Diskriminierungspraktiken berichteten, diese Studien allerdings auf subjektiven Einschätzungen beruhten. Die Schwankungsbreiten bei der persönlichen Wahrnehmung von Diskriminierung erschweren eine genauere Quantifizierung des Diskriminierungsausmaßes. Darüber hinaus lassen sich mit den Befragungen keine räumlichen Muster und Diskriminierungsmuster nachvollziehen. Für eine bessere Quantifizierung des Diskriminierungsausmaßes auf dem privaten Wiener Mietwohnungsmarktes und eine nähere Betrachtung weiterer Einflussfaktoren wurde hierzu eine, in Wien in der Form bisher einmalige, Korrespondenzstudie durchgeführt.

Dabei konnte aufgezeigt werden, dass es bei der Wohnungssuche auf dem privaten Wiener Mietwohnungsmarkt zu ethnischer Diskriminierung kommt. Bei jeder vierten angeschriebenen Wohnung kam es zu Diskriminierung. Insbesondere der Quadratmeterpreis, die Wohnungsgröße und die Vermieter:innenkategorie hatten dabei einen signifikanten Einfluss auf das Diskriminierungsausmaß.

Das Gleichbehandlungsgesetz verbietet zwar eine Diskriminierung aufgrund der Herkunft, allerdings macht diese Studie deutlich, dass dieses Gesetz in vielen Fällen von der wohnungsgebenden Seite gebrochen wird. Vor allem, weil Diskriminierung bei der Wohnungssuche weitgehend unsichtbar abläuft, ist der Gesetzgeber aufgerufen Betroffenen bessere (rechtliche) Werkzeuge an die Hand zu geben, um sich gegen Diskriminierung wehren zu können. Dass die Gatekeeper den Bewerber mit arabischem Namen auf Grund seiner zugeschriebenen Herkunft in zahlreichen Fällen nicht zu einem Besichtigungstermin eingeladen haben, hätte dieser unter normalen Bedingungen, also abseits eines Feldexperiments, nicht erfahren. Diese Praktik zeigt, wie schwer es für Betroffene ist, sich gegen wohnungsmarktbezogene Diskriminierung zu wehren. Eine stärkere Implementierung von Korrespondenzttests in der Antidiskriminierungsarbeit könnte hierbei für Betroffene ein Baustein sein, um sich rechtlich zu Wehr zu setzen.

Gleichzeitig hat die vorliegende Arbeit auch Grenzen in der Aussagekraft. Denn im Rahmen dieser Arbeit wurde nur die erste Stufe des Bewerbungsprozesses getestet. Das Diskriminierungsmaß bezogen auf den gesamten Bewerbungsprozess (bis zum Mietvertragsabschluss) ist daher vermutlich höher. So haben beispielsweise in einer Befragung von Anita Aigner zahlreiche Geflüchtete in Wien berichtet, dass sie auch während Besichtigungsterminen diskriminierende Erfahrungen machen mussten und zum Beispiel das Gefühl hatten, auf Grund ihres optischen Erscheinungsbildes zahlreiche Absagen für Wohnungen erhalten zu haben (Aigner 2019).

Darüber hinaus verfügen Mohamed Suleiman und Stefan Huber, die beiden fiktiven Testpersonen, über sehr ähnliche soziodemographische Merkmale. Beide Personen sind alleinstehend, männlich und in unbefristeten Arbeitsverhältnissen. Die deutsche Antidiskriminierungsstelle verwendete in einem ähnlichen Testingverfahren für ihren Testidentitäten vergleichbare Merkmale und bemerkte selbstkritisch, dass dadurch „die überwiegende gesellschaftliche Positionierung von Migrant:innen und Menschen mit Migrationshintergrund im Untersuchungsrahmen“ nicht berücksichtigt wird (Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2015: S. 232). Andere Merkmale, die ausschließlich bei Migrant:innen (z.B. unsicherer Aufenthaltsstatus) oder überdurchschnittlich oft bei Migrant:innen (z.B. geringeres Einkommen) auftreten und die Wohnungssuche zusätzlich erschweren können, wurden auch in der vorliegenden Arbeit nicht miteinbezogen. Für den Einbezug weiterer Merkmale bzw. die Variation von Merkmalen hätte die Fallzahl deutlich erhöht werden müssen.

Es wurde außerdem deutlich, dass die Methodik keine umfänglichen Antworten auf die Gründe für Diskriminierung liefern kann. Für eine nähere Erforschung dieser Mechanismen, wäre eine tiefergehende Beleuchtung der getesteten Personen, z.B. in Form von Interviews oder Befragungen nötig. Allerdings bergen solche Befragungen die Gefahr, dass das eigene diskriminierende Verhalten geleugnet wird. Darauf weisen auch Aussagen eines Sprechers des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Österreich hin. Dieser weist den Vorwurf, dass es in der Branche zu Diskriminierung kommt, weit von sich und behauptet weiter: „Immobilienmakler gehen äußerst sorgfältig mit Anfragen von Wohnungssuchenden um und sorgen für eine faire Vergabe im Dialog mit den Vermieter:innen“ (Gollenz 2023).

Nichtsdestotrotz konnte diese Arbeit das Diskriminierungsmaß auf dem privaten Wiener Mietwohnungsmarkt näher beleuchten und hat als eine der ersten Wiener Studien auch weitere Einflussfaktoren in die Betrachtung miteinbezogen. Die aufgezeigten Zusammenhänge zwischen Diskriminierung auf der einen und Quadratmeterpreis, Wohnungsgröße und Vermieter:innenkategorie auf der anderen Seite können dabei Ausgangspunkt für weitere Forschungsarbeiten zu den (sozialräumlichen) Folgen wohnungsmarktbezogener Diskriminierung sein. Die dargelegten Grenzen dieser Forschungsarbeit können darüber hinaus Anregung für tiefergehende Untersuchungen sein.

Literatur

Aigner, Anita (2019): Housing entry pathways of refugees in Vienna, a city of social housing. In: Housing Studies 34 (5), S. 779 – 803.

Al-Youssef, Muzayen / Zoidl, Franziska (2023): Er heißt Mohammed Ahmad und hat es am Wohnungsmarkt am schwersten. In: Der Standard 06.04.2023. Online: <https://www.derstandard.at/story/2000145244802/er-heisst-mohammed-ahmad-und-hat-es-am-wohnungsmarkt-am> (abgerufen am 01.04.2024).

Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2015): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt – Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen. Berlin: Antidiskriminierungsstelle des Bundes.

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

Auer, Daniel (2019): Ethnische Diskriminierung auf dem Schweizer Wohnungsmarkt. Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen.

Becker, Gary S. (1957): The Economic of Discrimination. Chicago: The University of Chicago Press.

Bengtsson, Ragnar / Ivermann, Ellis / Hinnerich, Björn Tyrefors (2012): Gender and ethnic discrimination in the rental housing market. In: Applied Economic Letters 19, S. 1-5.

Berger-Grabner, Doris (2016): Wissenschaftliches Arbeiten in den Wirtschafts- und Sozialwissenschaften - Hilfreiche Tipps und praktische Beispiele. Wiesbaden: Springer Gabler.

Bosswick, Wolfgang / Fassmann, Heinz / Kohlbacher, Josef & Lüken-Klassen, Doris (2007): Housing and residential segregation of migrants. A state-of-the-art report. Wien: VÖAW.

Bourdieu, Pierre (1983): Ökonomisches Kapital, kulturelles Kapital, soziales Kapital. In: Reinhard Kreckel (Hg.): Soziale Ungleichheiten – Soziale Welt Sonderband 2. Göttingen: Otto Schwartz & Co Verlag, S. 183-198.

Carpusor, Adrian. / Loges, William (2006): Rental Discrimination and Ethnicity in Names. In: Journal of Applied Social Psychology 36 (1), S. 934-952.

Dangschat, Jens (2000): Segregation. In: Hartmut Häußermann (Hg.): Großstadt – Soziologische Stichworte. 2 Auflage. Wiesbaden: Springer VS, S. 2009-221.

Domann, Valentin (2016): Rassismus auf dem Wohnungsmarkt - Fallstricke und Potenziale des Paired Ethnic Testings, In: movements Journal 2 (1), S. 227-236.

Ebner, Christian / Rohrbach-Schmidt, Daniela (2019): Berufliches Ansehen in Deutschland für die Klassifikation der Berufe 2010. Beschreibung der methodischen Vorgehensweise, erste deskriptive Ergebnisse und Güte der Messung. Bonn: Bundesinstitut für Berufsbildung.

European Union Agency for Fundamental Rights (2018): Second European Union Minorities and Discrimination Survey - Being Black in the EU. Luxembourg: Publications Office of the European Union.

Frey, Volker (2011): Recht auf Wohnen? Der Zugang von MigrantInnen und ethnischen Minderheiten zu öffentlichem Wohnraum in Österreich, Wien: Rechtliche Studie im Rahmen des PROGRESSProjekts „Equality in Housing“.

Friesenecker, Michael / Kazepov, Yuri (2021): Housing Vienna: The Socio-Spatial Effects of Inclusionary and Exclusionary Mechanisms of Housing Provision. In: Social Inclusion 9 (2), S. 77–90.

Fuhrmannnn, Bettina (2011): Ethnische Segregation in Deutschland durch Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. In: Olaf Schnur, Sebastian Schlüter, Till Rosemann: Quartiere neu denken. Berlin: HU Berlin, S.98-109.

Gestring, Norbert / Janßen, Andrea / Polat, Ayca (2006): Prozesse der Integration und Ausgrenzung. Türkische Migranten der zweiten Generation. Wiesbaden: Verlag für Sozialwissenschaften.

Ghekiere, Abel / Verhaeghe, Pieter-Paul (2022): How does ethnic discrimination on the housing market differ across neighborhoods and real estate agencies? In: Journal of Housing Economics 55 (1), S. 1 – 11.

Gollenz, Gerald (2023): Immobilienmakler:innen bekennen sich zu diskriminierungsfreiem Zugang zum privaten Wohnungsmarkt. In: Presseaussendungen der WKÖ. Online: https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20230913_OT50177/wkoe-gollenz-immobilien-maklerinnen-bekennen-sich-zu-diskriminierungsfreiem-zugang-zum-privaten-wohnungsmarkt

Grinzinger, Elias / Kadi, Justin / Pühringer, Florian / Schneider, Antonia (2021): Mietmonitor: Ist privates Wohnen in Wien noch leistbar? Eine datenbasierte Aufarbeitung des Instituts für Raumplanung der TU Wien. Online: <https://mietmonitor.wien> (abgerufen am 01.04.2024).

Hanhörster, Heike (2014): Türkeistämmige Eigentümer in Migrantenvierteln. Soziale und räumliche Mobilität der zweiten Generation. Wiesbaden: Springer VS.

Hanson, Andrew / Hawley, Zackary (2011): Do Landlords Discriminate in the Rental Housing Market? Evidence from an Internet Field Experiment in U.S. Cities. In: Journal of Urban Economics 70 (1), S. 99-114.

Hanson, Andrew. / Hawley, Zackary (2014): Where Does Racial Discrimination Occur? An Experimental Analysis across Neighborhood and Housing Unit Characteristics. In: Regional Science and Urban Economics 44 (1), S. 94-106.

Hinz, Thomas / Katrin Auspurg (2017): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. In: Albert Scherr / Aladin El-Mafaalani / GökçenYüksel: Handbuch Diskriminierung. Wiesbaden: Springer VS, S. 387–407.

Kumnig, Sarah (2018): Wohnraum für wen? Sozialer Wohnbau in Wien als Verhandlungszone städtischer Teilhabe. In: Heidrun Aigner / Sarah Kumnig (Hrsg): Stadt für Alle! Analysen und Aneignungen. Wien: Mandelbaumverlag, S. 96 – 112.

Kadi, Justin (2015): Recommodifying Housing in Formerly “Red” Vienna?. In: Housing, Theory and Society, 32 (3), S. 247-265.

Kadi, Justin / Matznetter, Walter (2022): The long history of gentrification in Vienna, 1890–2020. In: City 26 (2), S. 450 – 472.

Kadi, Justin / Vollmer Lisa (2018): Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien. In: PROKLA - Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft 48 (191) S. 247-264.

Kadi, Justin / Grinzinger, Elias / Pühringer, Florian / Schneider, Antonia (2021): Das Projekt Mietmonitor Wien: Wie leistbar ist privates Mieten in Wien?. In: Der öffentliche Sektor – The Public Sector 47 (1), S. 39–44.

Helbig, Marcel (2010) Neighborhood does matter!: Soziostrukturelle Nachbarschaftscharakteristika und Bildungserfolg. In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie 62 (4), S. 655-679.

Matthes, Gesa / Pohl, Thomas (2019): Fernwanderungen und innerstädtische Umzüge als Motoren der Reurbanisierung in Hamburg. In: Dietmar Scholich (Hrsg.): Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Arbeitsberichte der ARL, 27), S. 117–136.

Musil, Robert / Brand, Florian / Huemer, Hannes / Wonaschuetz, Maximilian. (2022): The Zinshaus market and gentrification dynamics: The transformation of the historic housing stock in Vienna, 2007–2019. In: Urban Studies 59 (5), S. 974–994.

Oh, Sun Jung / Yinger, John (2015): What Have We Learned From Paired Testing in Housing Markets?. In: Cityscape: A Journal of Policy Development and Research 17 (3), S. 15-60.

Pager, Devah / Shepherd, Hana (2008): The Sociology of Discrimination: Racial Discrimination in Employment, Housing, Credit, and Consumer Markets. In: Annual Review of Sociology 34 (1), S. 181-209.

Palacios, Juan / Eichholt, Piet / Kok, Nils / Aydin, Erdal (2021): The impact of housing conditions on health outcomes. In: Real Estate Economics 49 (4), S. 1172-1200.

Rex / Moore (1967): Race, Community and Conflict. In: Social Forces 46 (2) S.302-334.

Risager, Bjarke (2023): Territorial stigmatization and housing commodification under racial neoliberalism: The case of Denmark's 'ghettos'. In: Environment and Planning A: Economy and Space, 55 (4), S. 850-870.

Schaupp, Elke (2010): Die Wohnsituation von MigrantInnen in Wien: Das Konzept „ethnische Segregation“, subjektive Wahrnehmung und Dynamiken. Wien: Studienarbeiten am Institut für Staatswissenschaft der Universität Wien.

Schmid, Laura (2015): Ethnische Diskriminierung bei der Wohnungssuche. Feldexperimente in sechs deutschen Großstädten. Konstanz: Universität Konstanz.

Schönherr, Daniel (2023): Ethnische Diskriminierung am Wohnungsmarkt - Ergebnisse eines Paired ethnic testings. Wien: SORA – Institute for Social Research and Consulting.

Schönherr, Daniel / Leibetseder, Betina / Moser, Winfried / Hofinger, Christoph (2019): Diskriminierungserfahrungen in Österreich Erleben von Ungleichbehandlung, Benachteiligung und Herabwürdigung in den Bereichen Arbeit, Wohnen, medizinische Dienstleistungen und Ausbildung. Wien: Arbeiterkammer Wien.

Schuman, Howard / Steeh, Charlotte / Bobo, Lawrence / Krysan, Maria (1997): Racial Attitudes in America: Trends and Interpretations. Cambridge: Harvard University Press.

Schwarz, Jürg (2022) Korrelation nach Bravais-Pearson. Methodenberatung. Universität Zürich. https://www.methodenberatung.uzh.ch/de/datenanalyse_spss/zusammenhaenge/korrelation.html (abgerufen am 01.04.24)

Stadt Wien (2020a): 5. Wiener Integrationsmonitor 2020. Wien: Magistrat der Stadt Wien.

Stadt Wien (2020b): Hintergrund. Gemeindebau und sozialer Wohnbau in Wien. Online: <https://presse.wien.gv.at/hintergrund/wohnbau> (abgerufen am 01.04.2024).

Stadt Wien (2021): Wiener Gleichstellungsmonitor. Wien: Magistrat der Stadt Wien. Online: <https://www.gleichstellungsmonitor.at/kapitel/Wohnen-und-%C3%96ffentlicher-Raum-Wien> (abgerufen am 01.04.2024)

Statistik Austria (2022): Wohnen 2022. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien: Verlag Österreich.

Staubach, Reiner / Bröder, Bruno Heinz / Kabis-Staubach, Tülin / Martha, Thomas: Ungleichbehandlung von Migranten auf dem Wohnungsmarkt Testing zum Diskriminierungsnachweis - Erläuterungen und Empfehlungen zur Anwendung der Methode. Dortmund: Planerladen e.V.
Turner, Margery Austin / Levy, Diane / Wissoker, Douglas / Aranda, Claudia / Pitingolo, Rob (2013): Housing Discrimination Against Racial and Ethnic Minorities 2012. Washington DC: U.S. Department of Housing and Urban Development.

Tockner, Lukas (2017): Mieten in Österreich und Wien 2008 Bis 2016. Wien: Arbeiterkammer Wien.

Verhaeghe, Pieter-Paul (2022): Correspondence Studies. In: K. F. Zimmermann (Hrsg.): Handbook of Labour, Human Ressources and Population Economics. Zürich: Springer Nature Switzerland.

Verlic, Mara (2018): Die Wohnsituation in Wien ist für ZuwanderInnen prekär. In: Justin Kadi / Mara Verlic (Hrsg.): Gentrifizierung in Wien. Wien: Arbeiterkammer Wien, S. 97 - 100.

Wohnberatung Wien (2021): Wiener Wohn Ticket. Online: <https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines> (abgerufen am 01.04.2024)

Wunderlich, Alexandra: Da haben wir was dagegen! Diskriminierung. Nürnberg: Stadt Nürnberg Arbeitsgruppe Menschenrechte.

ZARA (2018): Rassismus Report 2018. Wien: Zara – Zivilcourage & Anti-Rassismus-Arbeit.