

**Hochschule Ostwestfalen-Lippe**  
*University of Applied Sciences*

# **„Immigrants on the Housing Market in German Cities”**

The Dortmund Anti-Discrimination Project for Fair Housing

Prof. Dr. Reiner Staubach

**“Immigrants, Housing and Integration:  
New Challenges for Research, Policy and Practice”**

Workshop on the

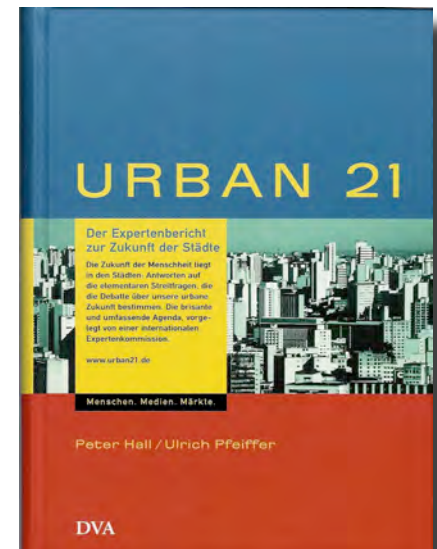
**13th International Metropolis Conference**

27. - 31. October 2008 (Bonn)

# The City: Place of the Integration of Immigrants

---

- Immigration as a precondition of the existence of cities
- Main entrances of immigration
- Open job markets and open social systems as the basis for the structural integration
- Cities deliver enormous social integration services
- Segregation as reality and as a standard setting of urban socio-spaces



**Hall/Pfeiffer 2000**

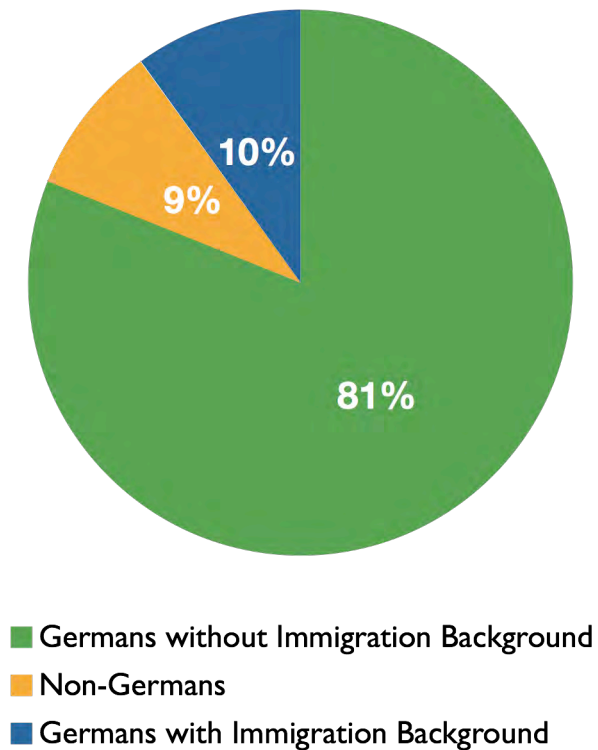
# Does the Integration Machine “City” still work?

---

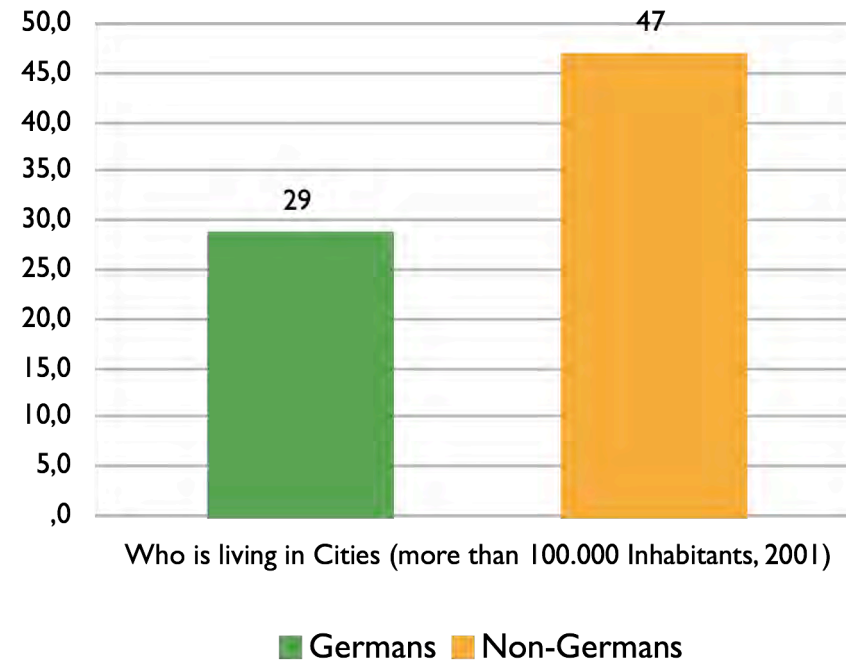
- **Job market**
  - Immigrants highly represented in the lower skill market
  - High unemployment rate
  - Highly dependent on state transfers
- **Education/School**
  - Very few immigrants in secondary schools
  - Quality of schools becomes motor of segregation
- **Housing/Neighbourhood**
  - spatial segregation of immigrants (“ethnic segregation” but no “ghettos”)
  - disadvantaging context effects of the neighbourhood
  - Multiple accumulation of problems and consolidation of segregation may cause exclusion

# Challenges of the Integration of Immigrants (Dimensions I)

*Population with Migration Background  
(Total 82,5 Mio.)*

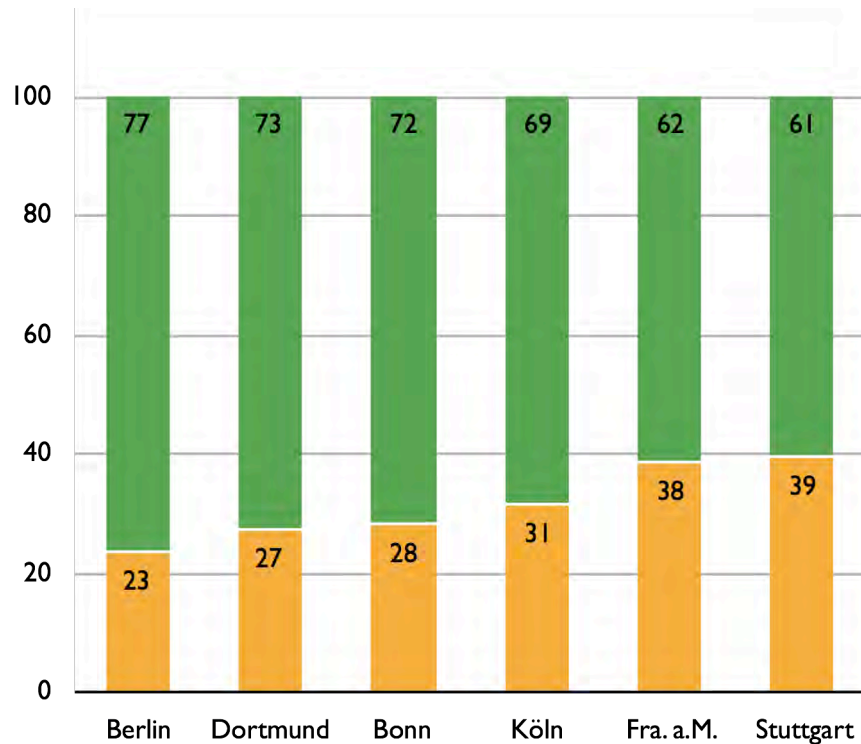


*Who is living in Cities?*



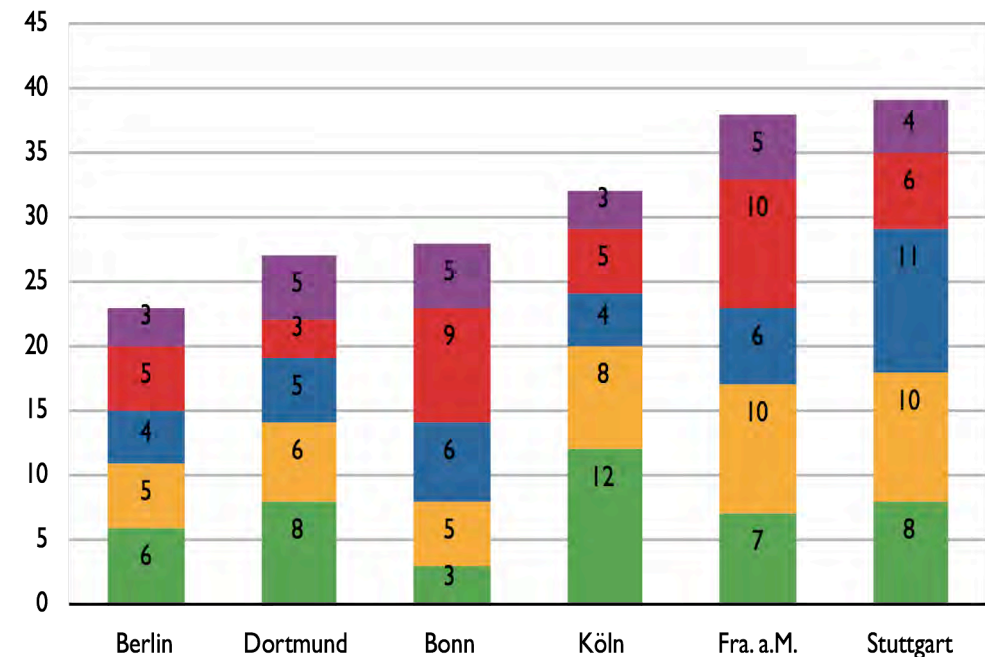
# Challenges of the Integration of Immigrants (Dimensions II)

*Population with Migration Background (%)*



■ Population without Immigration Background  
■ Population with Immigration Background

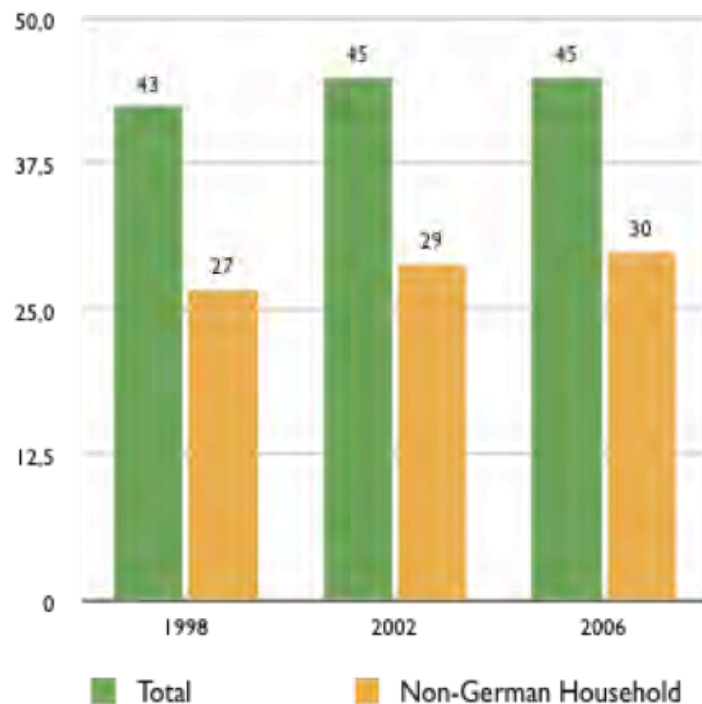
*Percentage of Immigrants from certain Regions (%)*



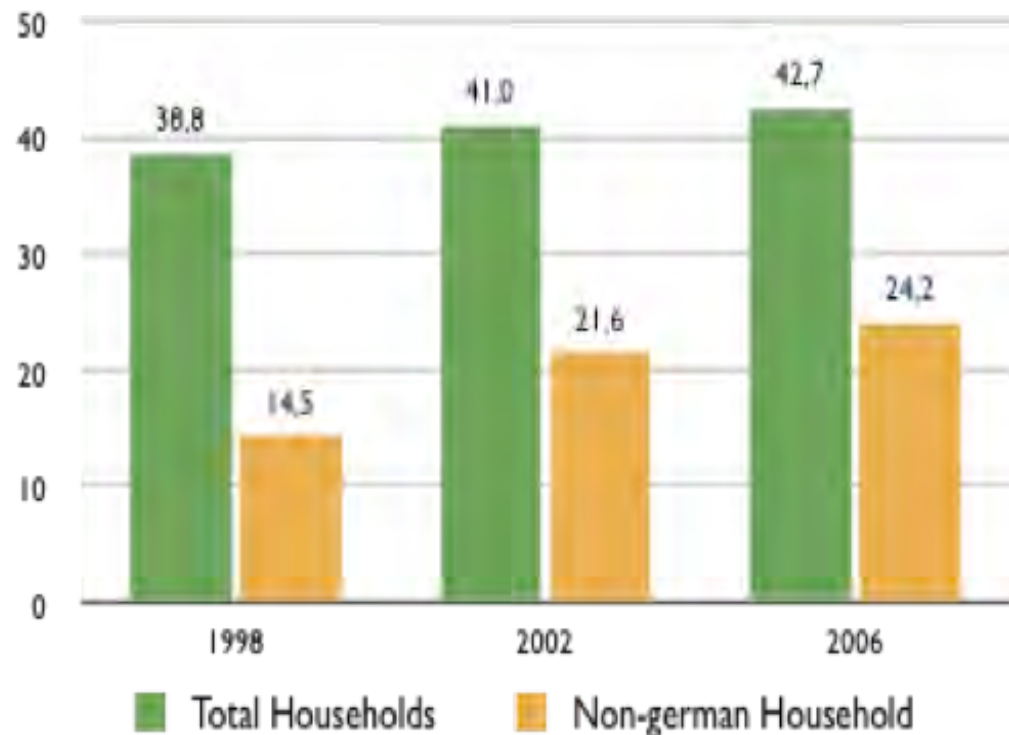
■ Turkey ■ EU 25 ■ Oth. Europe ■ Af/AS/Aus/AM ■ N.A.

# Position of Immigrants in Housing

*Square Meter / per Capita all Households*



*Amount of Proprietors (%)*

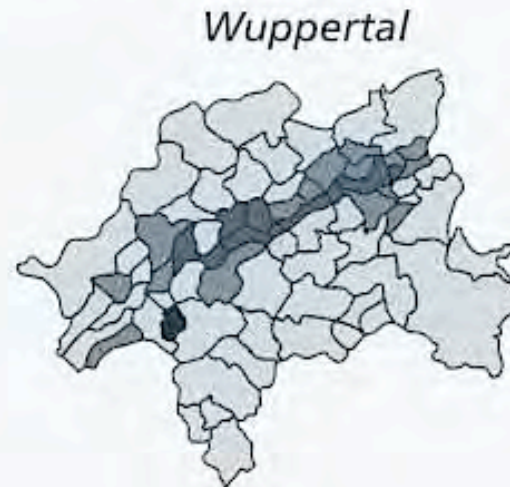
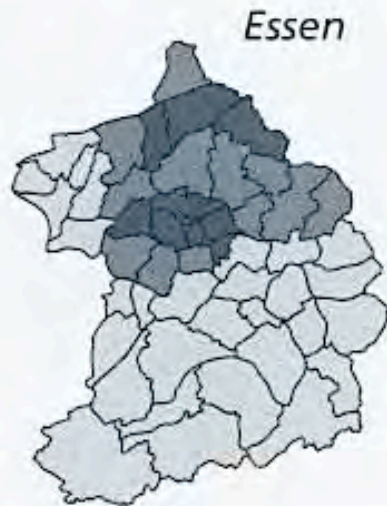




# Coincidence of Social and Ethnic segregation

## *Polarised segregation patterns*

*Ethnic*



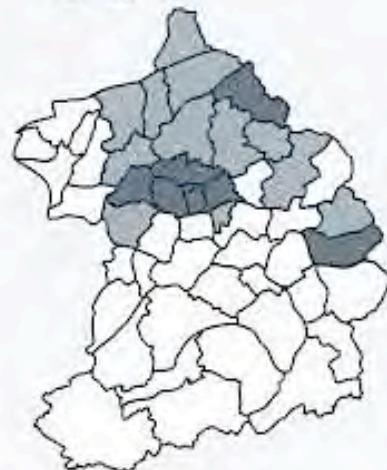
Ausländeranteil in %

überdurchschnittlich  
stark überdurchschnittlich

Stadt Essen: 9,4 %

Stadt Wuppertal: 13,5 %

*Social*



Sozialhilfedichte in %

überdurchschnittlich  
stark überdurchschnittlich

Stadt Essen: 6 %

Stadt Wuppertal: 6,2 %



# The Dortmund Anti-Discrimination Project in the Field of Housing

## **Planerladen e.V.:** Agency running the project

- Since 1982 in Dortmund Nordstadt
- Politically independent
- Registered non-profit association
- Member of the Welfare Organisation Paritätischer Wohlfahrtsverband
- Focus: improvement of the living and housing conditions of all inhabitants
- Target groups: mostly disadvantaged households, among them immigrants

[www.planerladen.de](http://www.planerladen.de)



Planerladen  
in the mids of the eighties



One of the Neighbourhood Offices of  
the Asscociation Today



# Dortmund Nordstadt: Profile and Characteristics

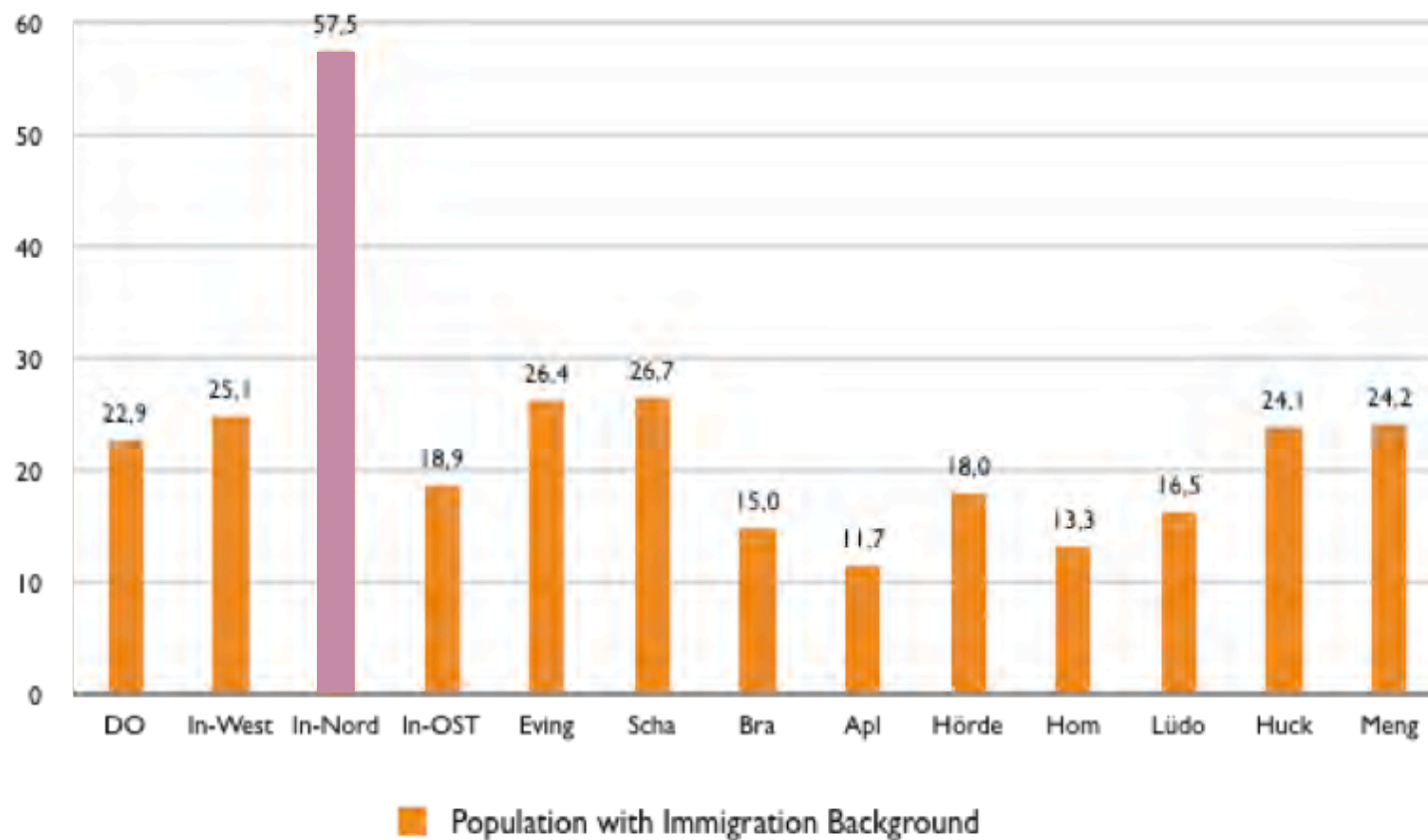
---

- 585.000 City of Dortmund (05)
- 54.000 population (05)
- 41,1 % non-citizens (05)
- 57,5 % immigration background (05)
- 31,6 % unemployment (06)
- 25,4 % young people (06)





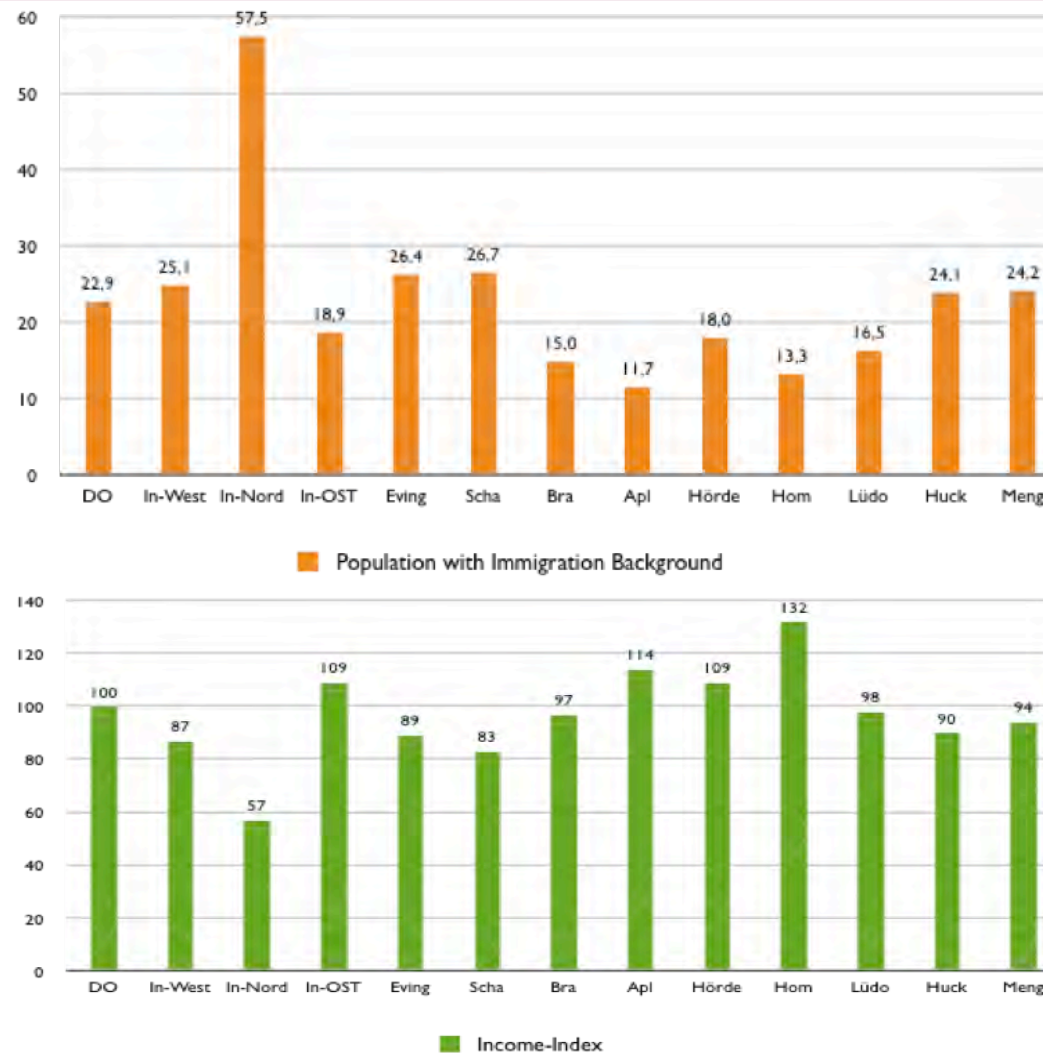
## Ethnic Segregation in Dortmund (2)



Numbers taken from: Stadt Dortmund: Sozialstrukturatlas 2005, Dortmund 2007, S. 29

[http://www1.dortmund.de/upload/binarydata\\_do4ud4cms/43/02/15/00/00/00/150243/Sozialstrukturatlas.pdf](http://www1.dortmund.de/upload/binarydata_do4ud4cms/43/02/15/00/00/00/150243/Sozialstrukturatlas.pdf)

# Social and Ethnic Segregation in Dortmund



Numbers taken from: Stadt Dortmund: Sozialstrukturatlas 2005, Dortmund 2007, S. 45



# Anti-Discrimination Project in the Field of Housing

---

## **Start as a model project (1997)**

- Response to Racism and Xenophobia
- Funding by the State of Northrhine-Westphalia
- Part of the Network „NRW against Discrimination“

## **Objectives**

- Raising public awareness for discrimination
- Initiation of intercultural dialogues
- Fostering intercultural sensitiveness in institutions and agencies with relevance for the housing sector

## **General activities**

- Monitoring and documentation of discrimination in the field of housing (eg. interviews, analysis of housing projects)
- Development and implementation of innovative anti-discriminatory measures, (eg. campaigning, consultation)
- Contribution to political and scientific discourses (eg. organisation of seminars, workshops, preparation of publications)



# Incentives for an Intercultural Dialogue

## *Documentation of a Symposium*

1997



## *Documentation of the Anti-Discrimination Project in the Field of Housing*

1999



# Combating the Discriminatory Practice of Quotas in Public Housing

**Ausländeranteil wird über Wohnungsvergabe gesteuert**  
Planerladen und Ausländerbeirat kritisieren Signal

Für Hans-Georg Kubitzka ist die Bevorzugung des Zuzugs von Ausländern in die Nordstadt notwendig, um den Stadtteil zu erhalten. Leopoldine ist so gehandhabt worden. Obwohl sie die Einbürgerung der Stadt sehr gering, weil sie nur und nicht in den Teil der Wohnungen zu bewohnen. Aber Kubitzka ist der Meinung, dass die Stadtverwaltung die Integration der Migranten fördern sollte. Auch das neue Nordstadtkomitee gegen Quoten bei Vermietungen.

**Quote für Zuzug von Ausländern**  
Als diskriminierend empfinden Planerladen und Ausländerbeirat einen Beschluss der Bezirksverwaltung Nord. Die Quote für den Zuzug von Ausländern in die Nordstadt ist ein Signal für die Integration der Migranten.

**Nordstadt fordert Hilfe ein**  
Immer noch. Über die nach mehreren Runden entstandenen neuen Gesprächsbegegnungen mit der Bezirksverwaltung Nord. Die Quote für den Zuzug von Ausländern in die Nordstadt ist ein Signal für die Integration der Migranten.

**Runde Tische für ein besseres Miteinander**  
Ein klärendes Forum kommt vom Ausländerbeirat zum Zweck der Begegnung mit der Stadtverwaltung. Die Quote für den Zuzug von Ausländern in die Nordstadt ist ein Signal für die Integration der Migranten.

**Steuerung des Zuzugs von Ausländern ist kaum möglich**  
Die kontinuierliche Diskussion über die Steuerung des Zuzugs von Ausländern in die Nordstadt ist ein Signal für die Integration der Migranten.

**„Quote für Ausländer schürt Feindseligkeiten“**  
Nordstadt zeigt Erfolge vor

Bei Integration von Zuwanderern

**Quoten lösen Probleme der Migranten nicht**

(1) Das Zusammenleben von Deutschen und Migranten wird in erster Linie durch Sprachschwierigkeiten erschwert. Toleranz ist auf beiden Seiten gefragt, und der neue Austausch in der Migrationsgesellschaft ist ein Schritt in die Zukunft. Die Quote für den Zuzug von Ausländern in die Nordstadt ist ein Signal für die Integration der Migranten.

**CDU und SPD: 20 Prozent Ausländer in Wohnungen**  
Integration: Anstoß für neue Debatte

Man müsse prüfen, auch in Städten mit geringer Ausländerbevölkerung, wie sich der Zuzug von Ausländern in die Nordstadt steuern lässt. Die Quote für den Zuzug von Ausländern in die Nordstadt ist ein Signal für die Integration der Migranten.

**Dortmunder Zeitung**  
Stadttr Dr. Wolfgang Kennweg zu Ausländerfragen

**Große Sorge um „ghettoartige Strukturen“ in der Nordstadt**

Soll vier Jahre in der Stadt Dr. Wolfgang Kennweg für Ausländerfragen in der Nordstadt zuständig. Persönlich hatte er sich für diese Aufgabe viel vorgenommen. Beim ersten Migrationsforum in der Nordstadt sprach er mit den Desernanten über die Integration der Migranten.

**SPD will den Zuzug in bestimmte Stadtteile begrenzen**  
Ausländerpolitik: Arbeitskreise sollen Bestandsaufnahme machen und Empfehlungen für den Rat vorlegen

Ministerin Bruns: NRW fördert arme Stadtviertel

Integration in Gefahr: Politik sucht Rezept gegen Ghettoisierung

**Bruns gegen Zuzugsstopp für Ausländer in den Städten**  
Ministerin im WAZ-Gespräch: Alles vermeiden, was zur Diskriminierung beiträgt

Der Zuzug von Ausländern in die Nordstadt ist ein Signal für die Integration der Migranten.



# Advertising Campaign for Fair Housing: „Welcome in the Southern Neighbourhoods“

## Posters on Signboards (2002)



Diese Anzeige schaltete der Planerladen in Dortmunder Tageszeitungen.  
(Foto: Karsten Fähnrich)

## Newspaper Ads (2003)

# Workshops with Experts (2003/2005)



2003



2005



# Survey among Housing Corporations (2005/06)

Focus: Immigrants as Customers & tenant management

- Questionnaires by letter (2005)
- Members of Association of Housing Companies in Rheinland/Westfalen (Total 500)
- Follow-up by phone (2006)



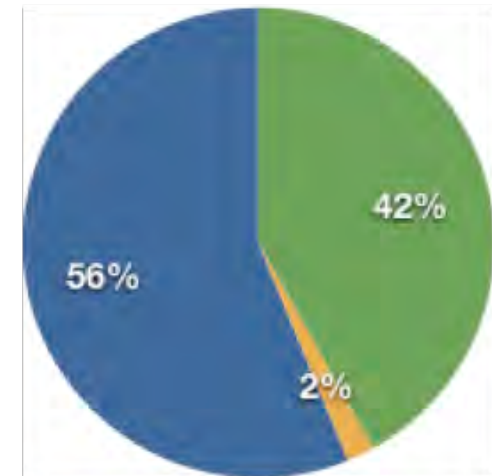


# Paired-Ethnic Discrimination Testing (since 2006)

---

## Online-Testing (2006/07)

- Pair of people with different ethnic origin (otherwise identical)
- Applied for a rental flat in an alternating rhythm (151 objects)
- Response rate 2/3 (105)
- Result: Landlords make significant differences between German and Turk
- Indication for possible unequal treatment (no solid findings)



- Response only to German
- Response only to Turk
- Response to both of them

# Paired-Ethnic Discrimination Testing Introducing the Method

---

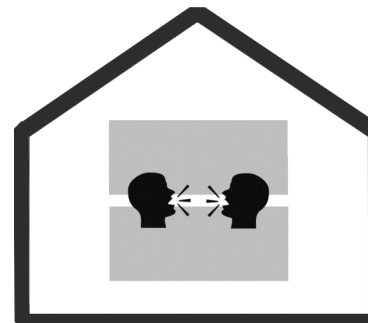
- Testing as a means to systematically document unequal treatment in getting access to housing
- Experiences in practice (situation testing) and research (evaluations) in US since the seventies
- Recommendations for the implementation of testing procedures in Germany



*Online-  
Testing*



*Telephone-  
Testing*



*Face-to Face-  
Testing*



# Inner-city Development vs. Inner-city Escape ?

---

- Efforts to improve the housing conditions of immigrants very much area-based (eg. Social City Programme)
- But: Issue of “Environmental Justice” still has to be addressed
- Immigrants willing to move should get assistance to make their favoured housing option accessible
- Need for a movement towards Open Communities for immigrants: Combating NIMBY and Exclusionary Zoning



# Sources

---

- Bremer, Peter / Gestring, Norbert: Migranten – ausgegrenzt?, in: Häußermann, harmtut / Kronauer, Martin / Siebel, Walter (ed.): An den Rändern der Städte, Frankfurt a. Main 2004, 258 - 285
- Dritter Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung: Lebenslagen in Deutschland, in:  
[http://www.bmas.de/coremedia/generator/26742/property=pdf/dritter\\_\\_armuts\\_\\_und\\_\\_reichtumsbericht.pdf](http://www.bmas.de/coremedia/generator/26742/property=pdf/dritter__armuts__und__reichtumsbericht.pdf) | 30.09.08
- Gestring, Norbert / Janßen, Andrea / Polat, Ayça: Prozesse der Integration und Ausgrenzung – Türkische Migranten der zweiten Generation, Wiesbaden 2006
- Hall, Peter / Pfeiffer, Ulrich: Urban 21 – Der Expertenbericht zur Zukunft der Städte, Stuttgart / München 2000
- Schader-Stiftung: Wohn:wandel durch Zuwanderung, [http://www.schader-stiftung.de/wohn\\_wandel/460.php#links](http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/460.php#links) | 05.10.2007
- Stadt Dortmund: Sozialstrukturatlas 2005, Dortmund 2007, 45
- Staubach, Reiner: Migranten als Kunden. Zum Umgang der Wohnungswirtschaft mit ethnisch kultureller Vielfalt, in: Schmitt, Gisela / Selle, Klaus (ed.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt, Dortmund, 480 - 490
- Strohmeier, Klaus Peter: Segregation in den Städten (ed. Friedrich-Ebert-Stiftung), Bonn 2006, 26
- vhw Forum Wohneigentum 4|07, 224