

Ülkü Bursa

Eigentumsbildung türkischer Einwandererfamilien – ein Weg zur Befriedigung eines Grundbedürfnisses

Seit den 80er Jahren steigt der Anteil an selbst nutzenden Immobilieneigentümern unter den ausländischen Wohnbürgern in Deutschland kontinuierlich an. Während 1980 nur 2,3% der Ausländer¹ Wohneigentum hatten, lag der Anteil der ausländischen Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum im Jahre 2002 bei 15,5% (vgl. BAS 1996: 257; vgl. Statistisches Bundesamt 2002). Aus der sogenannten Marplanstudie ist zu erkennen, dass insbesondere selbständige Ausländer zu 43% ihre eigene Wohnung oder ihr eigenes Haus besitzen (vgl. Marplan 2003).

Unter den Migranten kaufen besonders türkische Haushalte verstärkt Wohneigentum. In NRW ist die Eigentumsquote türkischer Familien innerhalb von fünf Jahren, zwischen 1999 und 2003, von 16% auf 28% gestiegen (vgl. ZfT 2004). Viele von diesen haben im Rahmen der Privatisierungsprozesse in den ehemaligen Werksiedlungen Immobilien erworben (vgl. auch Hanhörster in diesem Band), andere Migranten investieren auch in Neubau. Woher kommt dieser Trend? Welche Gründe haben die betreffenden Familien, um Eigentum zu erwerben? Ausgangsthese der hier wiedergegebenen Untersuchung (Bursa 2004) war, dass vor allem zwei Gründe vorliegen:

- a. die erfahrene Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt lässt keine andere Wahl als den Kauf, wenn die gestiegenen Wohnbedürfnisse verwirklicht werden sollen;
- b. wie deutsche Familien auch, möchten sich die Migranten, die es sich leisten können, ihren Traum von einem eigenen Heim erfüllen.

Die folgende Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieser Arbeit beginnt mit der Darstellung von zwei typischen Fällen aus der Untersuchung, geht dann über zu einer Verallgemeinerung dessen, was an der jeweiligen ‚Wohnkarriere‘ dieser Familien als typisch erkennbar ist. Die Familien durchlaufen Phasen, die historisch für alle ArbeitsmigrantInnen und ihre Angehörigen verallgemeinbar nachgewiesen werden können. Schließlich werden Forderungen und Maßnahmen entwickelt, die einerseits die Bildung von Wohneigentum von Zuwandererfamilien unterstützen und andererseits dazu führen sollen, der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt generell begegnen zu können.

Auszug aus:

Ivonne Fischer-Krapohl, Viktoria Waltz (Hg.) (2007): Raum und Migration
Differenz anerkennen – Vielfalt planen – Potenziale nutzen; Bd. 128

1. Wohneigentumsbildung am Beispiel einer Reihenhaussiedlung in Hamburg-Wilhelmsburg – Unterschiedliche Eigentübertypen

Im Rahmen der Diplomarbeit der Autorin wurde im Jahre 2004 die ‚Motivation‘ zum Eigentumserwerb untersucht (vgl. Bursa 2004). Da die türkischen Haushalte die größte Gruppe unter den Migranten in Deutschland sind, standen diese im Zentrum der Arbeit. Die Untersuchung wurde in Hamburg-Wilhelmsburg, einem traditionellen Arbeiterstadtteil mit einem hohen Anteil von ausländischen Wohnbürgern, durchgeführt.

Im Folgenden werden exemplarisch zwei typische Haushalte aus der Untersuchung vorgestellt, die in Wilhelmsburg in einem Neubaugebiet in direkter Nachbarschaft des traditionellen Zentrums, ein Haus gekauft haben. Die Darstellung beruht auf qualitativen Interviews, in denen sowohl die ‚Wohnkarriere‘ der Familie seit der ersten Migrationsphase erfasst werden sollte (die Wohnungsgrößen sind von den jeweiligen Gesprächspartnerinnen geschätzt worden), als auch die konkreten Anlässe und Bedingungen in Erfahrung gebracht werden sollten, die zum Einkauf in das Wohnprojekt als Eigentümer geführt haben (vgl. Bursa 2004:108ff).

1.1 Fallbeispiele

Familie A

Die Interviewpartnerin A wurde 1968 in Deutschland geboren. Ihre Eltern kamen Mitte der 60er Jahre nach Deutschland und wohnten, „wovon sie heute noch erzählen“, in einer 1 Zimmer-Kellerwohnung, ohne Heizung und Badezimmer, die Toilette befand sich im Hausflur. Bis zum vierten oder fünften Lebensjahr wohnte Frau A mit fünf Personen in dieser Unterkunft. Im Jahre 1972 oder 1973 erhielten ihre Eltern in einer Gemeinschaftswohnung ein weiteres Zimmer. In dieser Gemeinschaftsunterkunft teilten sie Küche und das Badezimmer mit den übrigen Bewohnern.

Ende 1974 zogen sie in eine Sozialwohnung mit 4 Zimmern, in der heute noch die Eltern der Interviewpartnerin A leben. Zu Anfang wohnten sie in der Wohnung mit fünf und später mit sechs Personen. Die ca. 90m² empfand die Interviewpartnerin als ausreichend. Die Wohnung war mit Dusche, Zentralheizung und dem Zugang zu einer Waschküche ausgestattet.

Nach ihrer Heirat Ende der 80er Jahre zog Frau A mit ihrem Ehemann in eine 50m² große Mietwohnung. Die beiden Zimmer waren am Anfang für sie und ihren Ehemann ausreichend. Die Wohnung war mit Dusche, Zentralheizung und Innentoilette ausgestattet. Sie war außerdem neu renoviert und kostete 700,- DM Warmmiete. Trotz der bekanntermaßen allgemein hohen Mieten in Hamburg empfand die Interviewpartnerin die Miete für diese Wohnung als überhöht. Auch mit dem Wohnumfeld war sie nicht zufrieden. Es waren keine Spielflächen für Kinder vorhanden.

Nachdem 1992 das erste Kind, eine Tochter, auf die Welt kam, sah das Ehepaar sich nach einer größeren Wohnung um und meldete sich als Bewerber bei der städtischen Wohnungsgesellschaft an. Im Jahre 1993 zogen sie in ein altes Mietshaus. Die 69m² große Wohnung hatte drei Zimmer. Sie war mit Dusche, Zentralheizung und Innentoilette ausgestattet. Diese Sozialwohnung kostete ebenfalls ca. 700,- DM Warmmiete. Das Mehrfamilienhaus

lag zwar an einer Hauptstraße, jedoch gab es für die Kinder im Hinterhof eine Spielwiese. Im Laufe der nächsten sieben Jahre bekamen sie zwei weitere Kinder, zwei Söhne. Sie benötigten eine noch größere Wohnung, vor allem ein zweites Kinderzimmer für die Tochter. Sie suchten ab 2001 intensiv nach einer 4-Zimmer-Wohnung, konnten jedoch keine geeignete Wohnung finden. „Eigentlich hatten wir nicht die Absicht, ein Haus zu kaufen. Wir haben eine 4-Zimmer-Wohnung gesucht“. Nur war ihre Suche hoffnungslos. Bei der städtischen Wohnungsgesellschaft sind sie nur auf verständnislose Mitarbeiter gestoßen. „Wir sind echt nicht gut behandelt worden. Die haben gesagt, wir brauchen nicht einmal vorbei zu kommen, die Liste wäre voll.“ Sie suchten in Zeitungen nach privaten Anbietern und nahmen auch Besichtigungen vor. Die verfügbaren Angebote jedoch waren der Familie entweder zu teuer oder sie haben die, die sie gerne gemietet hätten, nicht bekommen. „Wir wollten raus aus dem Suchprozess“. Deshalb erkundigten sie sich bei türkischen Freunden, die Eigentum gekauft und in einen Altbau investiert hatten. „Da zahlt man genau so viel wie die Miete.“

„Aber Altbau wollten wir nicht, da muss immer für Reparaturen investiert werden (...) Bei uns waren die Finanzen sehr wichtig (...). Hätten wir eine günstige 4-Zimmer-Wohnung gefunden, hätten wir wahrscheinlich das Haus gar nicht gekauft. Aber die Wohnungen von der öffentlichen Wohnungsgesellschaft sind nicht nur klein und alt, sondern auch teuer. Die haben über 700 Euro Warmmiete gekostet (...) jetzt zahlen wir für ein Haus nicht ganze 800 Euro.“ Die Familie wohnt heute in einem 118,67m² großen Neubau-Reihenhaus.

Familie B

Die Interviewpartnerin B wurde 1964 in der Türkei geboren und ist dort aufgewachsen. Sie hat 1982 ihren Ehemann, der bereits seit Anfang der 70er Jahre in Deutschland lebte, in der Türkei geheiratet und kam fünf Jahre später (1987) mit ihren zwei Söhnen nach Deutschland. Die 2-Zimmer-Wohnung, die ihr Ehemann bereits bewohnte, war in einem alten Mehrfamilienhaus und verfügte über ca. 50m², mit Dusche, Zentralheizung und Innentoilette. Für die Wohnung zahlten sie zu der Zeit ca. 600,- DM Warmmiete.

In den ersten Jahren war die Wohnung für vier Personen ausreichend, als aber später der dritte Sohn unterwegs war, wollten sie in eine größere Wohnung umziehen. Sie suchten sowohl im freien Mietwohnungsbau als auch im sozialen Wohnungsbau. Im Jahre 1993 bekamen sie eine Sozialwohnung mit 4 Zimmern. Die 95m² große Wohnung befand sich in einem alten Mietshaus. Sowohl die Wohnung als auch das Wohnumfeld gefielen Frau B. Neben Zentralheizung, Bad und Innentoilette war die Wohnung sogar mit einem Balkon ausgestattet. Die Miete betrug ca. 700,- DM Kaltmiete. Bis Ende 2002 lebte die Familie in dieser Wohnung, in der dann noch ihr vierter Sohn auf die Welt kam.

Die Interviewpartnerin B war mit der Wohnung sehr zufrieden und sah keine Notwendigkeit, auszuziehen. Ihr Ehemann wünschte sich aber seit langem ein eigenes Haus mit einem eigenen Garten und hatte sich im Laufe der Jahre immer wieder nach geeigneten Immobilien umgesehen. Da Frau B aber die finanzielle Belastung fürchtete, hatte sie ihn immer wieder von einem Kauf abgehalten. Schließlich konnte er sich durchsetzen. Seit 2002 lebt die Familie in einem 117,48m² Neubau in der Reihenhausanlage in Wilhelmsburg. Sie zahlen etwa genauso viel wie Familie A, um 800 Euro.

Zusammenfassung

Die Ergebnisse der Interviews machen deutlich, dass beide Migrantenhaushalte ihren Lebensmittelpunkt in Deutschland haben und diesen auch beibehalten möchten. Familie A hat eindeutig nach langem Suchen keine andere Möglichkeit gesehen, den notwendigen Wohnbedarf zu befriedigen, außer durch den Kauf eines eigenen Hauses. Familie B hat zwar auch längere Zeit gebraucht, um im Mietwohnungsbau die eigenen Wohnwünsche erfüllen zu können, hat sich aber schließlich mit dem Kauf eines Eigenheimes einen lang gehegten Wunsch erfüllt und damit noch bessere Wohnbedingungen erreicht.

Trotz der unterschiedlichen Motive zum Wohneigentumserwerb wollten alle Interviewpartner im gewohnten Umfeld und somit auch im Nahen Umfeld ihrer Familien und Freunde bleiben. In ihre Finanzierung flossen neben dem Eigenkapital die direkten Objektförderungen des Bundes (Bausparförderung), des Landes (zinsverbilligte Darlehen) und die Eigenheimzulage.

1.2 Typisierung der Käufer

Aus den vier Wohnbiographien ließen sich zwei Eigentübertypen ableiten. Diese sind nach meiner Definition:

1. ‚Gründer‘ und
2. ‚Ausweichstrategen‘.

Beide Eigentübertypen sehen ihre Zukunft in Deutschland und weisen auch kein unterschiedliches Integrationsmuster auf. Sie haben lediglich eine andere Einstellung und andere Voraussetzungen für die Schaffung von Wohneigentum.

Die ‚Gründer‘ zeichnen sich dadurch aus, dass sie im Laufe ihres Lebens ein eigenes Haus haben möchten. Für sie stehen Motive wie mehr Wohnraum und ein eigener Garten, aber auch die Kapitalanlage, Altersvorsorge sowie ihre soziale Stellung im Vordergrund.

Die ‚Ausweichstrategen‘ hingegen suchen für sich und die Familien eigentlich nur gezielt nach einer großen, qualitativ ausreichenden und finanziell tragbaren Mietwohnung. Auf dem Mietwohnungsmarkt stoßen sie jedoch auf Benachteiligung und mangelnde soziale Akzeptanz bei den Vermietern (vgl. Afheldt et al. 1987: 137). Nach einem erfolglosen Suchprozess entscheiden sie sich, ein Haus zu kaufen, um sich so aus dem Suchdilemma zu befreien (vgl. ebd.: 138). Dabei spielt nicht nur der gescheiterte Suchprozess eine Rolle, sondern die gesamte Erfahrung auf dem Mietwohnungsmarkt, also ihre ‚Wohnkarriere‘.

Diese Erfahrung ist kein Einzelfall, und sowohl Familie A wie Familie B mussten vor dem Kauf verschiedene Phasen der Wohnversorgung durchlaufen. Dies hatte ökonomische Gründe, aber auch strukturelle und individuelle Diskriminierung lagen vor.

Im Folgenden sollen die Phasen der Wohnversorgung von Migrantenhaushalten, vor allem den türkischen, idealtypisch dargestellt werden, die die Bildung von Wohneigentum einschließt. Dabei wird deutlich werden, inwiefern die Geschichte der ‚Wohnkarriere‘ der Migranten auch als eine ‚Karriere der Benachteiligung‘ auf dem Wohnungsmarkt verstanden werden muss. Dass die ‚Wohnkarriere‘ der damaligen ‚Gastarbeiter‘ mit >10m² Luftraum< begann, hat vor allem mit den Anwerbebedingungen in der Bundesrepublik Deutschland zu tun.

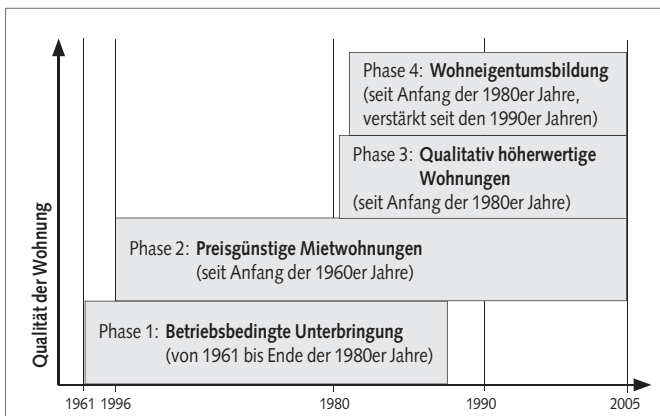
2. Die Geschichte der Wohnversorgung von Migranten zwischen 1961 und 2005

Seit Beginn der Arbeitsmigration in der Bundesrepublik Deutschland sind ausländische Arbeitnehmer eine benachteiligte Gruppe auf dem Wohnungsmarkt. Dies wird besonders deutlich, wenn man sich die Wohnkarrieren der einzelnen türkischen Wohnbürger (siehe die Interviews), aber auch die Repräsentativuntersuchungen des Bundesministers für Arbeit und Sozialordnung über die Situation der ausländischen Arbeitnehmer und ihrer Familienangehörigen näher betrachtet (vgl. BAS: diverse Jahrgänge). Die Wohnversorgung der ausländischen Wohnbürger auf dem Mietwohnungsmarkt lässt sich für die letzten 40 Jahre Arbeitsmigration in die folgenden vier Wohnphasen unterteilen (siehe Abbildung 1):

- Phase eins: Betriebseigene Unterbringung,
- Phase zwei: Bezug von preisgünstigen Mietwohnungen,
- Phase drei: Bezug von qualitativ höherwertigen Mietwohnungen,
- Phase vier: Erwerb von Eigentum

Die vier Phasen sind weder für bestimmte Zeiten oder Gruppen repräsentativ, noch hat

Abb. 1: Die Wohnphasen türkischer Haushalte in der BRD von 1961 bis heute



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Nürnberg 1973; BAS 1981, 1986, 1996

die Reihenfolge ein festes Schema. Manche türkische Haushalte haben die eine oder andere Wohnphase übersprungen, andere sind in einem unteren Qualitätssegment verblieben. Die Entwicklung war und ist abhängig vom Angebot auf dem Wohnungsmarkt, vom Lebenszyklus der Wohnbürger und vom subjektiven Interesse und den finanziellen Mitteln der Migrantenhaushalte. Während einige türkische Haushalte sich heute immer noch in der zweiten oder dritten Phase befinden, wechseln

gleichzeitig andere türkische Familien in die neue, vierte Phase der ‚Wohneigentumsbildung‘. Im Folgenden wird auf die Phasen genauer eingegangen.

2.1 Die Wohnphasen

Die erste Wohnphase ‚Betriebseigene Unterkünfte‘ beginnt 1961 mit der Einreise der türkischen Arbeitsmigranten in die Bundesrepublik Deutschland. Der Übertritt in die jeweils nächst ‚höhere‘ Phase ist mit größeren qualitativen Veränderungen in der Wohnversorgung insgesamt verbunden. Innerhalb der unterschiedlichen Phasen finden Umzüge mit minimalen Verbesserungen der Wohnversorgung statt, von einer Substandardwohnung in eine andere, die nur in unterschiedlichen Stadtteilen liegen, oder es werden geringfügige Verbesserungen in der Wohnungsqualität und in der Lage innerhalb der Stadt oder im Stadtteil erreicht. Auch staatliche Wohnungspolitik und die Lage auf dem Wohnungsmarkt spielen eine Rolle.

Phase 1: Betriebseigene Unterbringung und Anwerbebedingungen

Anfang der 60er Jahre begann die Bundesrepublik Deutschland neben Italien mit weiteren Ländern Anwerbevereinbarungen zu schließen, um den Arbeitskräftebedarf im Inland zu decken und der nach dem 2. Weltkrieg expandierenden Wirtschaft zuzuführen. Zu diesem Zweck wurde 1961 mit der türkischen Regierung die ‚Verbalnote über die Anwerbung und Vermittlung von türkischen Arbeitskräften‘ unterzeichnet (Holjewilken 1976: 14ff). Mit einer offiziellen Einreiseerlaubnis kamen 1961 die ersten türkischen Arbeitsmigranten nach Deutschland. Im Jahr 1961 wohnten 7.116 türkische Arbeitsmigranten in der Bundesrepublik Deutschland, sechs Jahre später waren es bereits 172.439 türkische Arbeitnehmer (vgl. Webseite Statistisches Bundesamt). Im Rahmen dieser organisierten Arbeitswanderung waren die deutschen Arbeitgeber dazu verpflichtet, ihren ausländischen Arbeitnehmern eine „vom zuständigen Arbeitsamt für angemessen befundene Unterkunft“ (BAS 1962: 71) zur Verfügung zu stellen. Aus dieser Verpflichtung heraus begann die Wohnkarriere der türkischen Arbeitnehmer in betriebseigenen Unterkünften. Als betriebseigene Unterkunft wurden von den deutschen Arbeitgebern neben Neubauten zahlreiche Wohnungsprovisorien wie Behelfsheime, Baracken, ‚Bretterbuden‘ und Wohnlauben, sogenannte ‚Nissenhütten‘, sogar Bunker und Wohnwagen, außer Dienst gestellte Schiffe, Waggons, sonstige Fahrzeuge, Ruinenkeller sowie Wochenend- und Ferienhäuser unter 50m² Wohnfläche bereit gestellt (vgl. Stadt Nürnberg 1973: 125). Im Jahre 1972 lebten am häufigsten türkische Arbeitnehmer in solchen Betriebseigenen Unterkünften bzw. Gemeinschaftsunterkünften (vgl. ebd: 105).

Über Größe, Ausstattung und Lage dieser Unterkünfte wurden im Laufe der Anwerbezzeit entsprechend der Forderungen der Regierungen der Anwerbeländer Richtlinien erlassen. Die erste Richtlinie wurde 1964 mit der italienischen Regierung aufgestellt und 1971 überarbeitet. Der Inhalt der letzten Richtlinie wurde 1973 in Form einer Rechtsverordnung in das „Gesetz über Mindestanforderungen an Unterkünfte für Arbeitnehmer“ übernommen und am 23. Juli 1973 verabschiedet. Im selben Jahr folgte jedoch der Anwerbestopp von ausländischen Mitarbeitern.

Nach der ersten „Richtlinie für Unterkünfte ausländischer Arbeitnehmer“, die 1964 zur Sicherung der Wohnversorgung der ausländischen Arbeitnehmer aufgestellt wurde, standen den Arbeitnehmern in den Gemeinschaftsunterkünften „10 Kubikmeter >Luftraum<“ zu. Die Richtlinie diente der Kommunalverwaltung bei der Vermittlung von ausländischen Arbeitnehmern und bei der Entscheidung über Förderungsanträge zum Bau von Unterkünften (vgl. Rademacher/Seidel 1975: 84). Sie war Maßstab für alle betriebseigenen Unterkünfte und beinhaltete Mindestanforderungen zur baulichen Ausführung, zur Errichtung der Schlaf- und Tagesräume, sowie zur Einrichtung der Waschräume und der sanitären Anlagen (vgl. Zieris 1974: 12). Wie Zieris zeigt, wurden in der Praxis viele der Mindestanforderungen in zahlreichen Gemeinschaftsunterkünften nicht eingehalten, was den Standort und die Qualität und Ausstattung der Wohnungen angeht.

- *Standort*

Nicht vorschriftsgemäß war auch die Lage einiger Gemeinschaftsunterkünfte. Die Betriebs-eigenen Unterkünfte lagen in NRW z.B. zu 52% entweder direkt auf dem Werksgelände

de oder in dessen unmittelbarer Nähe, isoliert von der einheimischen Bevölkerung. Nach Richtlinie mussten aber die Grundstücke so gewählt sein „(...) dass einerseits der private Lebensbereich der ausländischen Arbeitnehmer gesichert, andererseits aber eine Isolierung von der deutschen Bevölkerung vermieden (...)“ werden sollte (Stadt Nürnberg 1973: 172; vgl. Zieris 1974: 125).

- *Qualität der Unterkünfte und Ausstattung*

Nicht alle Schlafräume hatten die vorgeschriebene Größe von 6m². Durchschnittlich standen ausländischen Arbeitnehmern nur 5,73m² Schlaflfläche zur Verfügung. Außerdem wurden die Schlafräume nicht selten mit mehr als 4 Betten belegt, also mehr als die Verordnung vorsah. (ebd.: 38f) Bei einer Befragung von 500.000 Arbeitsmigranten nach der Belegung ihrer Schlafräume, stellte sich heraus, dass nur etwa 26% zu viert in einem Raum lebten, aber 32% mit fünf oder mehr Personen in einem Raum untergebracht waren, nur 6% lebten alleine, 9% mit zwei, 27% mit drei Personen in einen Schlafraum (vgl. Stadt Nürnberg 1973: 130). Auch die Grundausrüstung pro Person von einem Stuhl, einem Schrank, einer Bettstelle mit Matratze, Kopfkissen, Wolldecken und Bettwäsche in ausreichender Anzahl und einem Tisch pro Raum war nicht immer gegeben (vgl. Zieris 1974: 42ff, 148). Die Bestandsaufnahme von 189 Gemeinschaftsunterkünften in NRW offenbarte, dass in 79 Schlafräumen Stühle, in 184 Unterkünften die Tische und in 10 die Schränke fehlten. In den Küchen verfügten durchschnittlich 2,5 statt 2 Personen über eine Kochstelle. In vielen Fällen befanden sich die WCs nicht in der Nähe der Schlafräume, sondern außerhalb der Gebäude (vgl. ebd.: 42ff).

- *Mietbelastung*

Trotz dieser schlechten Zustände lag in NRW die durchschnittliche Brutto-Miete für die Gemeinschaftsunterkünfte bei 49,17 DM pro Person und umgerechnet auf die Fläche der Schlafräume 8,58 DM je Quadratmeter. Studenten in Bochum zahlten gleichzeitig für besser ausgestattete Unterkünfte (Warmwasser, Einzelzimmer etc.) 8,60 DM pro Quadratmeter (vgl. ebd.:150).

Im Laufe der Jahre zogen immer mehr ausländische Arbeitnehmer aus den Gemeinschaftsunterkünften aus, oder verloren ihre Arbeit und damit auch die Unterkunft. Ende der 1980er Jahre war die erste Wohnphase weitestgehend abgeschlossen (vgl. BAS 1981: 447).

Phase 2: Bezug von preisgünstigen Mietwohnungen

Bereits Ende der 60er Jahre begannen vereinzelt ausländische Arbeitnehmer aus den Gemeinschaftsunterkünften auszuziehen und mieteten preisgünstige Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt. Die Gründe lagen in der mangelnden Privatsphäre in den Gemeinschaftsunterkünften und in dem Wunsch, die eigenen Familien nach Deutschland zu holen (vgl. Zieris 1974: 20). Besonders nach dem Anwerbestopp 1973 holten (nicht nur) türkische Arbeitnehmer ihre Familien in die Bundesrepublik Deutschland und suchten größere Mietwohnungen. Neben einer Erwerbstätigkeit war eine eigene Wohnung Bedingung für die Familienzusammenführung.

Die zweite Wohnphase ist bei Beobachtung des heutigen Wohnungsmarktes nicht abgeschlossen. Zahlreiche türkische Familien bewohnen noch heute preisgünstige, teilweise

sanierte, aber auch noch sanierungsbedürftige Mietwohnungen in den heute so genannten Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf, einem Stadtteolförderprogramm des Landes NRW (vgl. ILS 2000).

- *Standort*

Bei der Wohnungssuche mussten sich die meisten ausländischen Arbeitsmigranten auf den Raum in der Nähe ihres Arbeitsplatzes beschränken. Eine weitere Einschränkung bei der Wohnungssuche bestand bei aller Dringlichkeit darin, dass den Arbeitsmigranten die Marktübersicht fehlte und sie ihre Rechtsposition z.B. für den Zugang zu Sozialwohnungen nicht kannten. Zusätzlich sahen sie sich mit einer ablehnenden Haltung durch Vermieter und auch mit Diskriminierung konfrontiert. Da über eine lange Zeit Rückkehrabsichten bestanden, lag auch eine niedrige Mietzahlungsbereitschaft

Abb. 2: Der Elisenhof in Duisburg-Marxloh



Foto: U. Grützner

vor und schränkte die Chancen bei der Wohnungssuche ein. So entschieden sich schließlich viele der türkischen Arbeitnehmer für eine Wohnung in einem industrienahen Wohnquartier mit geringer Ausstattung, niedriger Wohnqualität und wenig attraktivem Wohnumfeld, und relativ niedriger Miete – zumeist hatten sie aber auch kaum eine andere Wahlmöglichkeit. Dies sind auch die Gründe dafür, dass vor allem die Migrantenfamilien türkischer Herkunft noch heute konzentriert in benachteiligten Stadtquartieren wohnen, d.h. in

- Innerstädtischen Altbaugebieten, häufig auch Sanierungsgebiete mit schlechter Wohnumfeldqualität;
- Industrienahen Vorortkernen, mit schlechtem Wohnumfeld und häufig sanierungsbedürftig ;
- Alten Arbeiterquartieren, in der Nähe der ehemaligen Industriestandorte, dies insbesondere im Ruhrgebiet;
- Schlichthwohnungen, meist an ungünstigen Standorten, wie ‚Gleisdreiecken‘ mit schlechter Umwelt- und Infrastruktur.

(vgl. Eichener 1988: 175; Bremer 2000: 160)

Neben den oben genannten strukturellen Gründen für diese Konzentration spielte die Bildung von Nachbarschaften von Wohnbürgern aus gleichen Herkunftsorten, der Zusammenhang mit Kollegen aus dem Betrieb und die Nähe zu bereits dort wohnenden Familienangehörigen eine wichtige und eher freiwillige Rolle. In diesen Wohnquartieren konnte die Konzentration manchmal in bestimmten Straßenzügen oder Wohnhäusern bis zu 50% betragen (in Stuttgart bis zu 41,6%, in Köln zu 41,2% in Berlin bis zu 49,4% vereinzelt in Wohnhäusern) (vgl. BAS 1981: 478).

- *Qualität der Wohnungen und Ausstattung*

Die Wohnungen der 2. Phase lagen überwiegend in schlecht ausgestatteten Altbauten, die vor 1948 errichtet wurden. Nach der 1%-Wohnungsstichprobe von 1972 wohnten etwa

drei Fünftel der ausländischen Hauptmieter in bis 1948 gebauten Gebäuden und nur etwa zwei Fünftel in Gebäuden, die nach 1948 errichtet worden waren. Deutsche Haushalte dagegen wohnten mit 57% in Gebäuden, die nach 1948 gebaut wurden (vgl. Statistisches Bundesamt 1975: 623). Somit lag der Anteil der ausländischen Hauptmieterhaushalte bei den Substandardwohnungen höher als der der deutschen Haushalte. Im Jahre 1972 hatten nur ca. 26% der ausländischen Haushalte eine Wohnung, die den heutigen Standards (Bad oder Dusche, WC innerhalb der Wohnung und Zentralheizung) entsprach. Zu diesem Zeitpunkt lag der Anteil bei allen Haushalten in Deutschland bei 41% (vgl. Statistisches Bundesamt 2000: 161).

Durchschnittlich hatten die ausländischen Haushalte im Jahr 1972 50m² zur Verfügung. Bei türkischen Haushalten lag in demselben Jahr die durchschnittliche Wohnungsgröße sogar nur bei 45m² mit durchschnittlich 2,8 Räumen pro Haushalt und wurden durchschnittlich von 3,3 Personen bewohnt (vgl. Stadt Nürnberg 1973: 116f; Statistisches Bundesamt 2000: 161).

- *Mietbelastung*

Ungeachtet der schlechten Wohnverhältnisse, haben ausländische Haushalte auf dem freien Mietwohnungsmarkt bei kleineren Wohnungen höhere Quadratmetermieten gezahlt als deutsche Haushalte. Arbeitsmigranten hatten durchschnittlich nur 53m² gegenüber 63m² Wohnfläche zu Verfügung. Sie zahlten für die gewöhnlich schlechter ausgestatteten und kleineren Wohnungen durchschnittlich 3,38 DM pro Quadratmeter, hingegen zahlten die deutschen Haushalte durchschnittlich nur 2,82 DM (vgl. Statistisches Bundesamt 1975: 623).

Phase 3: Bezug von qualitativ höherwertigen Mietwohnungen

Mit längerem Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland änderten sich die Rückkehrabsichten der ausländischen Migrantenfamilien, aber auch ihre gesellschaftliche und soziale Stellung, ihr Bildungsniveau und dem entsprechend auch ihre Wohnvorstellungen und Wohnwünsche (vgl. Ulusoy 2003: 143). Dieser Wandel machte sich Anfang der 80er Jahre auch auf dem Mietwohnungsmarkt bemerkbar. Zahlreiche türkische Familien bezogen größere und besser ausgestattete Wohnungen. Dabei wurden öffentlich geförderte² Wohnungen zu einer erstrebenswerten Alternative zum freien Mietwohnungsmarkt, um in einer den Standards entsprechenden und dennoch preisgünstigen Wohnung zu leben (BAS 1986: 326).

Zwischen 1978 und 1980 stellten 31% der türkischen Arbeitsmigranten einen Antrag auf eine Sozialwohnung (vgl. BAS 1981: 474). Jedoch mussten insbesondere kinderreiche Migrantenhaushalte trotz vorhandenem Wohnberechtigungsschein lange Wartezeiten in Kauf nehmen (vgl. ebd.: 469, 472). Sie wurden nicht vorrangig vermittelt, sondern eher als ‚Lückenbüßer‘ behandelt, wie die folgende Aussage zeigt: „De jure haben Gastarbeiterfamilien einen Anspruch auf die Zuteilung einer Sozialwohnung, aber de facto erhalten sie solche erst dann, wenn das zuständige Amt schon mehrfach vergeblich versucht hat, diese Sozialwohnung mit einer deutschen Familie zu belegen“ (Reimann 1976: 139).

Anfang der 80er Jahre änderte sich die Situation jedoch. Die Wohnungsunternehmen hatten in den Großsiedlungen der späten 60er und der 70er Jahre aufgrund nachlassender

Attraktivität Schwierigkeiten, ihren Bestand an die einheimische Bevölkerung zu vermieten und öffneten ihre Türen für die Migrantenfamilien (vgl. Bremer 2000: 160). Zwischen den Jahren 1985 und 1998 erhöhte sich der Anteil der gesamten ausländischen Haushalte dann, darunter auch der Anteil der türkischen in den Mehrfamilienhäusern mit 9 und mehr Wohnungen (vgl. DIW 2001: 470).

- *Standort*

Die Mehrheit der Großsiedlungen befindet sich an Standorten mit unzureichenden Bedingungen, z.B. an Hauptstraßen und in Stadtrandnähe mit fehlender oder mangelhafter Anbindung und Infrastruktur (vgl. Göddecke-Stellmann 1994: 383). Nach einer Berechnung des DIW wohnt derzeit jeder fünfte ausländische Haushalt an Stadträndern (vgl. DIW 2001).

- *Qualität der Wohnungen und Ausstattung*

Für die ausländischen Haushalte fand mit den Umzügen zwischen 1985 und 1998 jedoch nur eine minimale Steigerung der Wohnfläche pro Person statt. Mit dem Bezug dieser neuen Wohnungen verbesserte sich die durchschnittliche Wohnfläche bei den türkischen Familien nur von 24m² auf 27m² pro Person. Der Index ‚Räume pro Person‘ erhöhte sich damit nur minimal von 1,0 auf 1,1. Dies wird damit erklärt, dass in den ‚Neubauwohnungen‘ zwar mehr Wohnfläche zur Verfügung steht, aber weniger Raumeinteilungen vorhanden sind. Legt man den Bedarfindex³, bezogen auf die optimale Quadratmeterzahl zu Grunde, betrug dieser für türkische Haushalte zu der Zeit 0,9. Trotz des Anstiegs der Wohnfläche lagen die türkischen Haushalte 1998 im Durchschnitt mit 0,89 also immer noch unter dem so definierten Bedarf (vgl. DIW 2001: 470)

Mit dem Umzug in die Sozialwohnungen der 60er und 70er Jahre sank aber schließlich der Anteil ausländischer Haushalte an Substandardwohnungen. Im Jahre 1998 hatten 98% der türkischen Haushalte ein eigenes Badezimmer und 78% verfügten über eine Wohnung mit Zentralheizung (vgl. DIW 2001: 469). Andere Ausstattungen wie Terrasse und Balkon kamen für viele Haushalte in dieser dritten Phase hinzu. Im Jahre 1995 wohnten immerhin 35,6% der türkischen Haushalte in einer Wohnung mit einem Balkon oder einer Terrasse (vgl. BAS 1996: 255; siehe auch Tabelle 2).

- *Mietbelastung*

Die Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau unterliegen Mietbindungen, die eine gleich gestaltete Miethöhe, unabhängig von Nationalitäten, für alle Mieter sicherstellt. Wie deutsche Haushalte hatten

Abb. 3: Typisches Bild mit Satellitenschüsseln in der Dortmunder Nordstadt



Foto: V. Waltz

darüber nun auch ausländische Haushalte Zugang zu dem Standard entsprechenden Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus zu erschwinglichen Mieten.

Phase 4: Erwerb von Eigentum

Der Beginn einer neuen Wohnphase vor allem im letzten Jahrzehnt macht deutlich, dass mit einem längeren Aufenthalt auch bei ausländischen Haushalten zunehmend der Bedarf besteht, Wohneigentum zu erwerben. Die Anfänge des Wohneigentumserwerbs liegen Ende der 70er, Anfang der 80er Jahre. Hierzu werden zum ersten Mal Daten in der Repräsentativuntersuchung des Bundesministers für Arbeit und Sozialordnung 1980 erfasst. Im Jahre 1980 waren 2,3% Migranten Hauseigentümer. Unter den türkischen Haushalten waren es 1,6% (vgl. BAS 1996: 257). Zwischen den Jahren 1980 und 1995 erhöhte sich die Eigentumsquote der türkischen Haushalte deutlich. Besonders stark entwickelte sich der Immobilienkauf nach 1985. Der prozentuale Anteil verdreifacht sich bis 1995. Während im Jahre 1995 die Eigentümerquote bei den gesamten Migranten ca. 6,5% betrug, lag der Anteil der türkischen Eigentümer bei 6,4% (vgl. BAS 1996: 257). Neben persönlichen Gründen für den zunehmenden Eigentumserwerb vor allem türkischer Haushalte waren zusätzlich neue Rahmenbedingungen durch die staatliche Wohnungspolitik (Förderung des Eigenheimbaus durch die Eigenheimzulage in den 80er Jahren) und auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Türkei (hohe Inflation und Wirtschaftskrise zu Beginn der 90er Jahre) mit dafür verantwortlich, dass die Bereitschaft zur Investition in Wohneigentum gerade in dieser Zeit zunahm.

Die beschriebene Wohnrealität der Migrantenfamilien zeigt aber, dass es vor allem eine strukturelle Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt gab und noch gibt, aus der zu entkommen der Eigentumserwerb eine willkommene Alternative darstellte und noch immer darstellt. Mittelständische Migrantenhaushalte verhalten sich darüber hinaus wie ihre deutschen mittelständischen Nachbarn: sie streben den Eigentumserwerb an, weil sie sich den besseren Wohnstandard leisten wollen und können. Allerdings ist der Eigentümeranteil bei den deutschen Haushalten bedeutend höher. Während deutsche Haushalte fast zu je 50% Eigentümer und Hauptmieter sind, sind ausländische Haushalte mit 80% doch vor allem

Hauptmieter, mit fast 4% sogar Untermieter und nur zu etwa 15% Eigentümer (siehe Tabelle 1).

Zusammenfassung

Die Wohnversorgung der türkischen Arbeitsmigranten hat gezeigt, dass die meisten Haushalte seit ihrer ersten Einreise in die Bundesrepublik Deutschland – bis heute – unter ganz unterschiedlichen Wohnbedingungen gelebt haben. Die herausgearbeiteten vier Wohnphasen verdeutlichen, dass mit jedem Wechsel in eine andere Stufe des Wohnens eine qualita-

Abb. 4: Wohnungsneubau in Duisburg-Marxloh



Foto: V. Waltz

tive Verbesserung der Wohnversorgung möglich wurde. Die erste Phase der Gemeinschaftsunterkünfte in unwürdigen Verhältnissen ist praktisch überwunden, mit der vierten Phase gibt es inzwischen Migranten in der Rechtsposition ‚Eigentümer‘. Heute leben türkische Haushalte praktisch parallel in drei unterschiedlichen Wohnphasen.

Der Wechsel in eine jeweils höhere Wohnqualität und der Beginn einer neuen Wohnstufe hängen, neben den oben genannten äußeren Bedingungen, vor allem mit der Entwicklung veränderter Wohnwerte und Wohnbedürfnisse sowie mit höherem Bildungsniveau, der Änderung der Familienstrukturen und der Bildung neuer Familien zusammen. Besonders nach 1980 wurde das Bestreben nach einer besseren Wohnversorgung deutlich. Dabei wurden von den türkischen Mitbürgern individuelle Lösungswege verfolgt. Jeweils entsprechend ihrer individuellen Möglichkeiten und Bedingungen zogen die einen in eine öffentlich geförderte Wohnung, während andere eine Immobilie kauften. Insbesondere in den letzten Jahren versuchen immer mehr türkische Haushalte den zweiten Weg einzuschlagen, weil sie auf dem Mietwohnungsmarkt nicht ihre individuellen und erst recht nicht ihre optimalen Wohnvorstellungen realisieren können – weder in Bezug auf die Größe noch bezogen auf die Anzahl der Räume oder das Wohnumfeld. Während einige zu planen beginnen und langfristig für den Kauf eines bestehenden Hauses oder einen Neubau sparen, sehen sich andere gezwungen, in Hauskauf oder Neubau zu investieren. Dies haben auch die Interviews gezeigt. Im Folgenden fasse ich noch einmal zusammen, wie sich diese Entwicklung heute in der allgemeinen Wohnsituation der Migrantenfamilien in Deutschland niederschlägt.

2.2. Die aktuelle Wohnsituation der Migrantenfamilien

Dass ausländische Haushalte auf dem Mietwohnungsmarkt nach wie vor benachteiligt sind, wird auch durch den jüngsten Bericht der Bundesausländerbeauftragten bestätigt (vgl. Bundesbeauftragte 2005). Auch heute noch konzentrieren sich Migranten in stark von Armut, Arbeitslosigkeit und Sozialhilfebezug betroffenen Gebieten. Die durchschnittliche Wohnumgebung ist durch Verkehrs-, Flug- und Industrielärm sowie Luftverunreinigung belastet (vgl. ebd.: 116f.). Die Wohnfläche der Migrantenfamilien ist auch heute im Durchschnitt niedriger als die der Deutschen. Ausländischen Haushalten stehen durchschnittlich nur 74m², den deutschen Haushalten jedoch 90m² zur Verfügung. Pro Wohneinheit leben

Tab. 1: Haushalte nach Eigentümertypen in Wohngebäuden, Jahr 2002 (ohne Wohnheime)

Staatsangehörigkeit der Bezugsperson	Haushalte insgesamt in Tsd.	Eigentümer in %	Hauptmieter in %	Untermieter in %
Alle Haushalte	35.873	42,2	55,5	2,3
Deutsche	33.956	43,7	54,1	2,3
Nichtdeutsche	1.917	15,5	80,6	3,9

Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2002; Bundesbeauftragte 2005: 118

Tab. 2: Von Ausländern bewohnte Wohneinheiten in Wohngebäuden nach Belegung und Fläche im Jahr 2002

Staatsangehörigkeit der Bezugsperson	Fläche pro Wohneinheit in m ²	Person je Wohneinheit	Fläche pro Person in m ²
Alle Haushalte	89,6	2,2	41,6
Deutsche	90,4	2,1	42,6
Nichtdeutsche	74,4	2,7	27,6

Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2002; Bundesbeauftragte 2005: 114

Tab. 3: Haushalte nach Personenzahl im Vergleich von Ausländern und Deutschen im Jahr 2002. Angaben in %

Staatsangehörigkeit der Bezugsperson	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen
Alle Haushalte	36,7	33,7	14,2	11,1	4,2
Deutsche	37,3	34,5	13,9	10,7	3,7
Nichtdeutsche	29,9	23,7	18,0	17,0	11,5

Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2002; Bundesbeauftragte 2005: 114

jede vierte Person (24%). Unter den ausländischen Haushalten sind seltener Einpersonenhaushalte zu finden als unter deutschen Haushalten. Über die Hälfte aller ausländischen Haushalte, nämlich 50,8%, haben Kinder im Haushalt und nur 29,9% leben alleine. Bei deutschen Haushalten wohnen lediglich 31,5% mit Kindern und 37,3% leben als Single. Es ist aber zu beobachten, dass in den letzten 20 Jahren der Anteil der ausländischen Familien mit fünf und mehr Personen zurückgeht und die Haushaltsgröße sich mehr und mehr der deutschen anpasst. Die Großfamilien sind zwischen den Jahren 1985 und 2002 von 27,4% auf 11,5% gesunken (s. Tabelle 3).

Eine Angleichung ist bei der Wohnungsausstattung festzustellen. Insbesondere bei der Ausstattung mit Bad und WC in der Wohnung sind die Unterschiede zwischen den deutschen und den ausländischen Haushalten geringer geworden. Eine Wohnung mit Zentralheizung hatten 1998 84% der ausländischen Haushalte und 93% der deutschen (siehe Tabelle 4). Die Verbesserung in der Wohnungsausstattung liegt wie beschrieben vor allem darin, dass in den letzteren Jahren Altbaugebiete saniert wurden und Zuwandererfamilien verstärkt die Möglichkeit bekamen, in den sozialen Wohnungsbau umzuziehen (ebd.: 115).

Auch heute noch zahlen ausländische Familien für eine schlechtere Wohnversorgung höhere Mieten als deutsche Haushalte. Im Jahr 2002 liegt die durchschnittliche Kaltmiete von Ausländern bei 422 Euro. Deutsche Mieter zahlen dagegen durchschnittlich nur 407 Euro (vgl. Statistisches Bundesamt 2002). Einerseits zahlen ausländische Haushalte pro

Quadratmeter mehr Miete, obwohl sie im Durchschnitt in kleineren Wohnungen leben, andererseits sind sie nur zu 23,3% in günstigeren Marktsegmenten zu finden gegenüber Deutschen mit 28,4% (siehe Tabelle 5). „In den vergleichsweise hohen Mietpreisen für Auslän-

Tab. 4: Wohnungsausstattung deutscher und ausländischer Haushalte in %

Staatsangehörigkeit Ausstattung	Deutsch			Nichtdeutsch		
	1984	1989	1998	1984	1989	1998
mit Toilette	97%	97%	98%	84%	89%	98%
mit Bad	97%	98%	98%	76%	85%	97%
mit Zentralheizung	81%	84%	93%	53%	58%	84%

Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 1992 für 1984 und 1989, nach Häußermann/Siebel 2001: 204 sowie SOEP für 1998, nach Bundesbeauftragte 2005: 115

Tab. 5: Hauptmieterhaushalte nach Höhe der Bruttokaltmiete in reinen Mietwohneinheiten, im Jahr 2002, im Vergleich, in %

Staatsangehörigkeit der Bezugsperson	Haushalte insgesamt in Tsd.	Miete in €			Durchschnittliche Miete
		< 300	300-600	> 600	
Alle Haushalte	16.529	28,0	59,5	12,5	408 €
Deutsche	15.170	28,4	59,1	12,5	407 €
Nichtdeutsche	1.359	23,3	63,9	12,7	422 €

Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2002, nach Bundesbeauftragte 2005: 116

derhaushalte deuten sich differenzierende Praktiken des Wohnungsmarktes an, die solchen Haushalten die günstigen Wohnungen vorenthalten und einen Teil der Ausländerinnen und Ausländer dazu zwingen, vergleichsweise teure Wohnungen anzumieten“ (Bundesbeauftragte 2005: 115).

Die durchschnittliche Mietbelastung im Verhältnis zu den Haushaltseinkommen ist bei Zuwandererfamilien höher. „28,4% der ausländischen Haushalte zahlen mehr als 35% ihrer Haushaltseinkommens für die Miete, bei deutschen Haushalten sind dies nur 23,5%“ (Bundesbeauftragte 2005: 116).

Zusammenfassung

Die Daten zeigen, dass Migrantenhaushalte auch nach 40 Jahren Migration auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert werden. Sie wohnen in benachteiligten Stadtteilen, häufig in Überbelegung und werden oftmals mit höheren Mieten als vergleichbare deutsche Haushalte belastet. Ihre Wohnversorgung hat sich in einigen Aspekten weiter entwickelt und verbessert. Viele verfügen heute über eine Wohnung mit Badezimmer, Innentoilette und Zentralheizung.

Aber wie dargestellt muss man feststellen, dass ausländische Haushalte diese verbesserten Wohnbedingungen neben Sanierungsprozessen in Altbaugebieten vorwiegend durch so genannte Sickerprozesse erreicht haben. Das bedeutet, dass einkommensstarke, zumeist deutsche Haushalte, aus Wohnungen mittlerer Qualität in eine Wohnung mit höherer Qualität ziehen und die frei gewordenen Wohnungen in der Regel von einem sogenannten einkommensschwächeren Haushalt, der aus einer billigeren Wohnung auszieht, belegt wird. (vgl. Kühne- Büning 1994: 131f.) Vor allem dem Übergang von Phase 2 zu Phase 3 in den ‚Wohnkarrieren‘ vor allem türkischstämmiger Haushalte zu Beginn der 1980er Jahre scheint dieser ‚Sickerprozess‘ zugrunde zu liegen. Im Rahmen dieses Prozesses sind dann z.B. manche ausländischen Haushalte von einem unattraktiven Stadtteil in einen anderen mit größeren Wohnungen und einem besseren Standard gewechselt.

Trotz alledem belegt die Statistik, dass die Migranten zwar an der allgemeinen Standardverbesserung im Wohnbereich durch Sanierungs- und Modernisierungsprogramme in den relevanten Stadtteilen teilgenommen haben, aber immer noch schlechter versorgt sind als deutsche Haushalte. Wenn es um das Segment der schlechten Wohnbestände geht (ohne Balkon, Terrasse, Einzelöfen, WC im Treppenhaus etc.), sind sie immer noch überproportio-

Tab. 6: Ausgewählte Indikatoren zur sozialen Lage von deutschen und ausländischen Wohnbürgern in der Bundesrepublik Deutschland

Indikator: Wohnen	Deutsche	Ausländer
Wohnfläche pro Person 1998 - BR-West	46 m ²	31 m ²
Wohnungsausstattung 1998 - BR-West		
- gut: Bad, WC, Zentralheizung, Balkon/Terrasse	73,0%	44,0%
- mittel: Bad/ WC/ Zentralheizung, ohne Balkon/Terrasse	22,0%	40,0%
- niedrig: ohne Zentralheizung, ohne Balkon/Terrasse	5,0%	16,0%
Miete pro m ² /Monat 1998 - BR-West	5,44 €	5,85 €
Mietbelastung (Miete : Einkommen) 1998	26,80%	29,30%
Wohnungseigentümeranteil NRW 2002	41,20%	14,70%

Quelle: eigene Zusammenstellung nach Krummacher 2005

nal darin vertreten (siehe Tabelle 6). Der Erwerb von Wohneigentum als Ausweichstrategie zeigt allerdings eindeutig, dass sowohl die erste Migrantengeneration als auch die Folgegenerationen mehr von ihrer Wohnung erwarten als nur ein ‚Dach über dem Kopf‘. Dem sollte Planung und Politik Rechnung tragen. Sowohl sollten Migrantenhaushalte entsprechend ihren Bedürfnissen frei von Diskriminierung eine adäquate Wohnung auf dem Wohnungsmarkt finden können als auch bei der Wohneigentumbildung gefördert und unterstützt werden. Im Folgenden dazu einige Empfehlungen.

3. Handlungsempfehlungen an Politik und Planung im Wohnbereich

In der Bundesrepublik Deutschland leben derzeit über 7 Millionen Wohnbürger mit ausländischem Pass (vgl. Webseite Statistisches Bundesamt). Hinzu kommen die Migranten, die bereits die deutsche Staatsbürgerschaft angenommen haben. Aufgrund der demografischen Entwicklung ist davon auszugehen, dass der Anteil der Migranten in Zukunft wachsen wird. Um Chancengleichheit und gute Lebensbedingungen für sie und die zukünftigen Generationen zu verwirklichen, sind zielgerichtete Handlungen und Strategien sowohl auf dem Mietwohnungsmarkt als auch auf dem Eigentumsmarkt erforderlich, damit sich die Wohnsituation der Migranten grundlegend verbessert. Dies ist insbesondere wichtig, weil Wohnen und die Wohnbedingungen neben Sprachkenntnissen, Schulbildung etc. eines Menschen ein wesentlicher Indikator für die soziale Integration sind. Besonders der Eigentumsmarkt kann den Grad der Integration erhöhen. Denn die Bindung bzw. die Identifikation mit dem eigenen Haus oder der Eigentumswohnung und darüber auch mit dem eigenen Stadtteil ist meist größer, als in einer Mietwohnung (vgl. Hanhörster in diesem Band). Daher sind fördernde Maßnahmen auch auf dem Eigentumsmarkt von Bedeutung für die Integration und Teilhabe an den gesellschaftlichen Entwicklungen.

Die Herstellung von Chancengleichheit und eine gesicherte gleiche Behandlung der Migrantenfamilien und der Individuen auf dem Wohnungsmarkt sind auch für die gesamtgesellschaftliche Zukunft notwendig, wo Migranten einen erheblichen Anteil stellen werden. Sie muss deshalb Ziel kommunaler und nationaler Politik und Planung sein. Dazu werden im Folgenden einige Aspekte und Ideen vorgeschlagen.

Chancengleichheit und Gleichbehandlung auf dem Mietsektor

- *Antidiskriminierungspolitik*

Eine Verbesserung der Wohnsituationen bzw. die Erhöhung der Chancen von ausländischen Haushalten auf dem Mietwohnungsmarkt hängt in erster Linie von einer Bewusstseinsänderung der Vermieter ab. Hierzu kann die Umsetzung der EU- Richtlinie gegen ‚Diskriminierung‘ in ein nationales Antidiskriminierungsgesetz beitragen. Durch ein solches Gesetz kann der Zugang zu qualitativ besserem Wohnraum und Wohnumfeld erleichtert und eine Mieterdiskriminierung vermindert werden. Zwar ist bei der Wohnbewirtschaftung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung ‚sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse‘ eine unterschiedliche Behandlung unterschiedlicher Bewohnergruppen weiterhin rechtlich zulässig (vgl. Bundesbeauftragte 2005: 329), aber Diskriminierungen, private wie strukturelle, von ganzen Gruppen wie der türkischstämmigen Gemeinde sind nach Grundgesetz ebenso unzulässig und könnten dann eingeklagt werden. Erfahrungen z.B. in Frankreich zeigen, dass mit einem Antidiskriminierungsgesetz als nationale Rahmenbedingung es Vermietern und Hausverwaltungen zumindest schwerer fällt, ausländische Familien oder Personen mit Migrationshintergrund bei der Vermietung von Wohnraum zu benachteiligen. Ausschlussquoten, die ein Maximum an Migranten in einer Siedlung oder Wohnanlage festlegen, auch interne, würden dann ebenfalls weniger selbstverständlich praktiziert werden können.

- *Zuschnitt von Wohnungsgrundrissen und Wohnungsgrößen auf spezielle Bedarfe*

Um den besonderen Bedarf, zumindest in absehbarer Zeit, nach größeren Wohnungen für größere Familien zu erfüllen und um ein Generationen übergreifendes Zusammenleben zu ermöglichen, müssten bestehende Förderprogramme im Wohnungsbau um solche Aspekte ergänzt werden. Dafür gibt es Beispiele wie das Habitat Projekt ‚Internationales Wohnen im Kronspark‘ eines Hannoveraner Wohnungsunternehmens im Rahmen der EXPO Hannover (vgl. Gundlach 1998). Auch deutsche Familien tendieren in diese Richtung mehr und mehr, um Alte Menschen und Familien mit Kindern nicht gesellschaftlich zu isolieren.

- *Positive ‚Ausländerquoten‘*

Es sollten auch Vorschläge überprüft werden, positive Quoten bei Neubauten einzuführen, die Migranten und ihre Familien in gewissem Umfang und in den einschlägigen Quartieren oder gerade in untypischen Quartieren bevorzugen. Quoten könnten dafür sorgen, dass ein Zugang in qualitativ hochwertige Bau- und Wohngebiete garantiert wird und Ungleichheiten vermindert werden.

Soziale Programme

Vernünftig sind auch soziale Ergänzungsprogramme im Rahmen der Erneuerungsprogramme für die sogenannten benachteiligten Quartieren, die das Zusammenleben erleichtern, um z.B. Konflikte zwischen den oft ganz unterschiedlichen Mietern zu vermeiden: die Einstellung von Hausmeistern und Sozialarbeitern mit Migrationshintergrund oder multikultureller Kompetenz, in den Hausverwaltungen, bei den Wohnungsbaugesellschaften und in den städtischen Vermittlungsämtern (vgl. Waltz et al. 2004).

Förderung und Unterstützung beim Eigentumserwerb oder Eigenheimbau

- *Informationspolitik durch Gemeinden und Wohnungsunternehmen*

Ausländische Familien, die Wohneigentum erwerben wollen oder sich dazu ‚genötigt‘ sehen, haben – dies zeigt das Beispiel Hamburg-Wilhelmsburg – oft nicht die nötigen Kenntnisse über Förderprogramme, Finanzierungsmöglichkeiten und die städtischen Baugebietsangebote, um ihren Eigenheimwunsch erfüllen zu können. Sie sollten auf der kommunalen Ebene durch Beratung und Information unterstützt werden. Dies könnte durch eine Zusammenarbeit der Mitarbeiter des aktuellen Programms ‚Soziale Stadt‘ bzw. ‚Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf‘ und den Wohnungsbaugesellschaften geschehen. Dies insbesondere, wenn Privatisierungsprozesse erfolgen und ehemalige Mieter zu Eigentümern werden könnten.

Die Zusammenarbeit könnte wie folgt aussehen:

- Aktive Teilnahme der zuständigen kommunalen Mitarbeiter an den Verkaufsgesprächen,
- Informationsbroschüren an alle ‚Nochmieter‘ durch Hauspost,
- Veranstaltung „Wie finanziere ich mein Eigenheim?“ für alle Betroffenen und die Vorstellung aller öffentlichen Finanzierungswege.

Bei einem entsprechend hohen Anteil von türkischen Mietern, z.B. der ersten Generation, die Schwierigkeiten mit der deutschen Sprache haben, sollten sowohl die Informationsschreiben als auch die Veranstaltung in türkischer (oder anderen relevanten) Sprache verfasst und durchgeführt werden. Dabei geht es vor allem darum, die potenziellen ausländischen Käufer über ihre Rechte und Möglichkeiten aufzuklären.

- *Finanzierung und ‚Ausländerbonus‘*

Des Weiteren kann zur Liquidität der ausländischen Haushalte durch eine spezielle finanzielle Förderung ‚Ausländerbonus‘ neben den übrigen Fördermöglichkeiten beigesteuert werden. Mit einem weiteren zinslosen Darlehen unter Einhaltung bestimmter Grundsätze könnte so neben einer finanziellen Unterstützung auch das ‚Ausländer-Sein‘ auf dem Eigentumsmarkt zu einem Pluspunkt werden und zur Selbsthilfe anregen.

- *Belegungs- und Verkaufsstrategien*

Seit der zweiten Wohnphase, also dem Einzug in die ‚preisgünstigen Mietwohnungen‘ ist eine sozialräumliche Polarisierung auf dem Mietwohnungsmarkt zu beobachten. Die Konzentration von ausländischen Wohnbürgern wird sehr oft von der ‚einheimischen‘ Bevölkerung als Problem empfunden. Um einer Akkumulierung bzw. ‚Verfestigung der Konzentration‘ auf dem Eigentumsmarkt vorzubeugen, können bei der Vergabe der städtischen Grundstücke und bei den Verkaufsprozessen der Wohnungsunternehmen ‚positive Ausländerquoten‘ angewendet werden. Bei Neubaugebieten könnte z.B. durch differenzierten Wohnungsbau vermieden werden, neue ‚Mittelständische Ghettos‘ zu befördern. Es könnten den potenziellen ausländischen Eigentümern dabei Eigentumssegmente angeboten werden, zu denen sie auf dem freien Eigentumsmarkt durch bestehende Vorurteile und Diskriminierungspraktiken keinen Zugang haben. So hätten sie nicht nur eine größere Auswahl an Immobilien, sondern evtl. qualitativ bessere Angebote und diese womöglich zum selben Kaufpreis.

All dies wird aber nur dann umsetzbar und erfolgreich sein können, wenn PolitikerInnen und PlanerInnen in den Kommunen vorurteilsfrei vorgehen und das Zusammenleben von und mit unterschiedlichen Kulturen nicht diskriminieren, sondern positiv als Bereicherung und als ein ‚Muss‘ für die zukünftige Entwicklung der Gemeinden hervorheben. Dies gilt sowohl für den sozialen und freien Wohnungsmarkt als auch für den Bereich der Eigentumsbildung.

Anmerkungen

- 1 Darunter werden hier die sog. „Wohnbürger mit ausländischem Pass“ verstanden.
- 2 Einen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben nur Ausländer, die sich regelmäßig im Bundesgebiet aufhalten und denen aufgrund ihres niedrigen Einkommens ein Wohnberechtigungsschein zusteht (vgl. BAS 1986: 326).
- 3 „Die Personenzahl wird anhand einer von Meyer-Ehlers entwickelten Skala zur ‚optimalen Wohnflächenversorgung‘ bedarfsgerecht ermittelt, d.h. für größere wird ein unterproportional zunehmender Wohnbedarf unterstellt. Haushalte sollten, je nach Haushaltsgröße, folgende Quadratmeter an Wohnfläche zur Verfügung haben: 46 m² [1 Person], 72 m² [2 Personen], 84 m² [3 Personen], 102 m² [4 Personen], 112 [5 Personen] und 120 [6 Personen]“ (DIW 2001: 470).
- 4 gesamt Migranten = Türken, Jugoslawen, Italiener, Griechen, Spanier, Portugiesen; 1995 Angaben ohne Spanier und Portugiesen

Bibliografie

- Afeldt, Heiko/Siebel, Walter/Sieverts, Tom (1987): *Wohnungsversorgung und Wohnungspolitik in der Großstadtregion; Beiträge zur Stadtforschung 5; Schriftenreihe der Robert Bosch Stiftung. Gerlingen*
- BAS (Bundesminister für Arbeit und Sozialordnung)(1962): *Bundesarbeitsblatt 13. Jahrgang. Stuttgart/Köln*
- BAS (Bundesminister für Arbeit und Sozialordnung)(1981): *Situation der ausländischen Arbeitnehmer und ihrer Familienangehörigen in der Bundesrepublik Deutschland; Repräsentativuntersuchung 1980, Forschungsinstitut der Friedrich-Ebert-Stiftung. Bonn*
- BAS (Bundesminister für Arbeit und Sozialordnung)(1986): *Situation der ausländischen Arbeitnehmer und ihrer Familienangehörigen in der Bundesrepublik Deutschland; Repräsentativuntersuchung 1985, Forschungsinstitut der Friedrich-Ebert-Stiftung. Bonn*
- BAS (Bundesminister für Arbeit und Sozialordnung)(1996): *Situation der ausländischen Arbeitnehmer und ihrer Familienangehörigen in der Bundesrepublik Deutschland; Repräsentativuntersuchung 1995; Forschungsbericht. Bonn*
- Bremer, Peter (2000): *Ausgrenzungsprozesse und die Spaltung der Städte; Zur Lebenssituation von Migranten. Opladen, S. 155-170*
- Bundesbeauftragte (Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration) (2005): *Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration über die Lage der Ausländerinnen und Ausländer in Deutschland. Berlin*
- Bursa, Ülkü (2004): *Von „10 Kubikmeter >Lufttraum<“ zum Eigentum. Unveröffentlichte Diplomarbeit an der Fakultät Raumplanung, Universität Dortmund*
- DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) (2001): *Wohnsituation von Ausländern: Trotz Verbesserung immer noch großer Abstand zu deutschen Haushalten; Wochenbericht 30/2001. Berlin*
- Eichener, Volker (1988): *Ausländer im Wohnbereich; Theoretische Modelle, empirische Analysen und politischpraktische Maßnahmenvorschläge zur Eingliederung einer gesellschaftlichen Außenseitergruppe; Kölner Schriften zur Sozial- und Wirtschaftspolitik, Band 8. Regensburg*
- Göddecke-Stellmann, Jürgen (1994): *Räumliche Implikationen der Zuwanderung von Aussiedlern und Ausländern; Rückkehr zu alten Mustern oder Zeitlichenwende? In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 5/6, S. 373-386*

- Gundlach Wohnungsunternehmen (Hg.) (1998): *Wollen Sie besser Wohnen?; Habitat, Internationales Wohnen im Kronspark; Dokumentation*. Hannover
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (2001): *Soziologie des Wohnens; Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens; Grundlagentexte Soziologie: Weinheim/München*
- Holjewilken, Karl-Heinz (1976): *Herkunft und Beschäftigung der ausländischen Arbeitnehmer für die Bundesrepublik Deutschland*. In: Reimann, Helga/Reimann, Horst (Hg.): *Gastarbeiter; Soziale Probleme 4*. München
- ILS (Institut für Stadt- und Landesentwicklungsforschung NRW) (Hg.) (2000): *Analyse der Umsetzung des integrierten Handlungsprogramms für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf, ILS-Schrift (No.) 166*. Dortmund
- Krummacker, Michael (2005): *Vorlesungsmanuskript WS 2005/2006, Fachbereich Sozialpädagogik, EFH Bochum*
- Kühne-Büning, Lidwina et. al. (1994): *Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vormals Lehrbuch der Wohnungswirtschaft); 3. Auflage*. Hamburg
- Marplan (2003): *Ausländer in Deutschland; Soziale Situation*. Offenbach
- Rademacher, Michael/Seidel, H. (1975): *Ausländer in Deutschland; Deutsche im Ausland*. Düren
- Stadt Nürnberg (1973): *Repräsentativuntersuchung 1972 über die Beschäftigung ausländischer Arbeitnehmer im Bundesgebiet und ihre Familien- und Wohnverhältnisse*. Nürnberg
- Statistisches Bundesamt (1975): *Wirtschaft und Statistik (Wista) Aufsatz; Wohnungen und Wohnverhältnisse der in der Bundesrepublik Deutschland lebenden Ausländer; Ergebnis der 1%-Wohnungstichprobe 1972; Heft 9/75*. Stuttgart/Mainz
- Statistisches Bundesamt (2000): *50 Jahre Wohnen in Deutschland; Ergebnisse aus Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben, Mikrozensus-Ergänzungserhebungen und Bautätigkeitsstatistiken*. Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt (2002): *Mikrozensus*. Wiesbaden
- Ulusoy, Yunus (2003): *Sozioökonomische Lage, Spar- und Investitionsverhalten türkischer Migranten in Deutschland; Ergebnisse einer repräsentativen Telefonbefragung*. In: Zentrum für Türkeistudien (Hg.): *Migrationsbericht*. Münster
- Waltz, Viktoria/Fischer-Krapohl, Ivonne/Bursa, Ülkü (2004): *Migranten in der schrumpfenden Stadt; Segregation, Wohnsituation, Wohnbedürfnisse*. In: vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V. (Hg.): *vhw Forum Wohneigentum; Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft; Heft 5, Oktober/November 2004*. Bonn, S. 269-271
- Zentrum für Türkeistudien (2004): *Mehrthemenbefragung unter der türkischen Bevölkerung in NRW*. Essen
- Zieris, Ernst et. al. (1974): *Betriebsunterkünfte für ausländische Wohnbürger in Nordrhein-Westfalen; Eine empirische Untersuchung am Institut für Arbeitssoziologie und Arbeitspolitik der Ruhr-Universität Bochum in Zusammenarbeit mit dem Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Landesarbeitsamt Nordrhein-Westfalen; 2. Auflage*. Düsseldorf
- Webseite Statistisches Bundesamt: www.statistik-portal.de