

Türkischstämmige Migranten auf dem Hamburger Wohnungsmarkt

Am Beispiel des Stadtteils Wilhelmsburg

Masterthesis

zur Erlangung des akademischen Grades eines Master of Science (M. Sc.) in Stadtplanung

Eingereicht von:

Zeynep Adanalı

B. Sc. Stadtplanung

Matrikel-Nr.: 3004154

Vorgelegt am 14. Januar 2013

Betreut durch:

Prof. Dr. Ingrid Breckner

Lehrstuhl für Stadt- und Regionalsoziologie

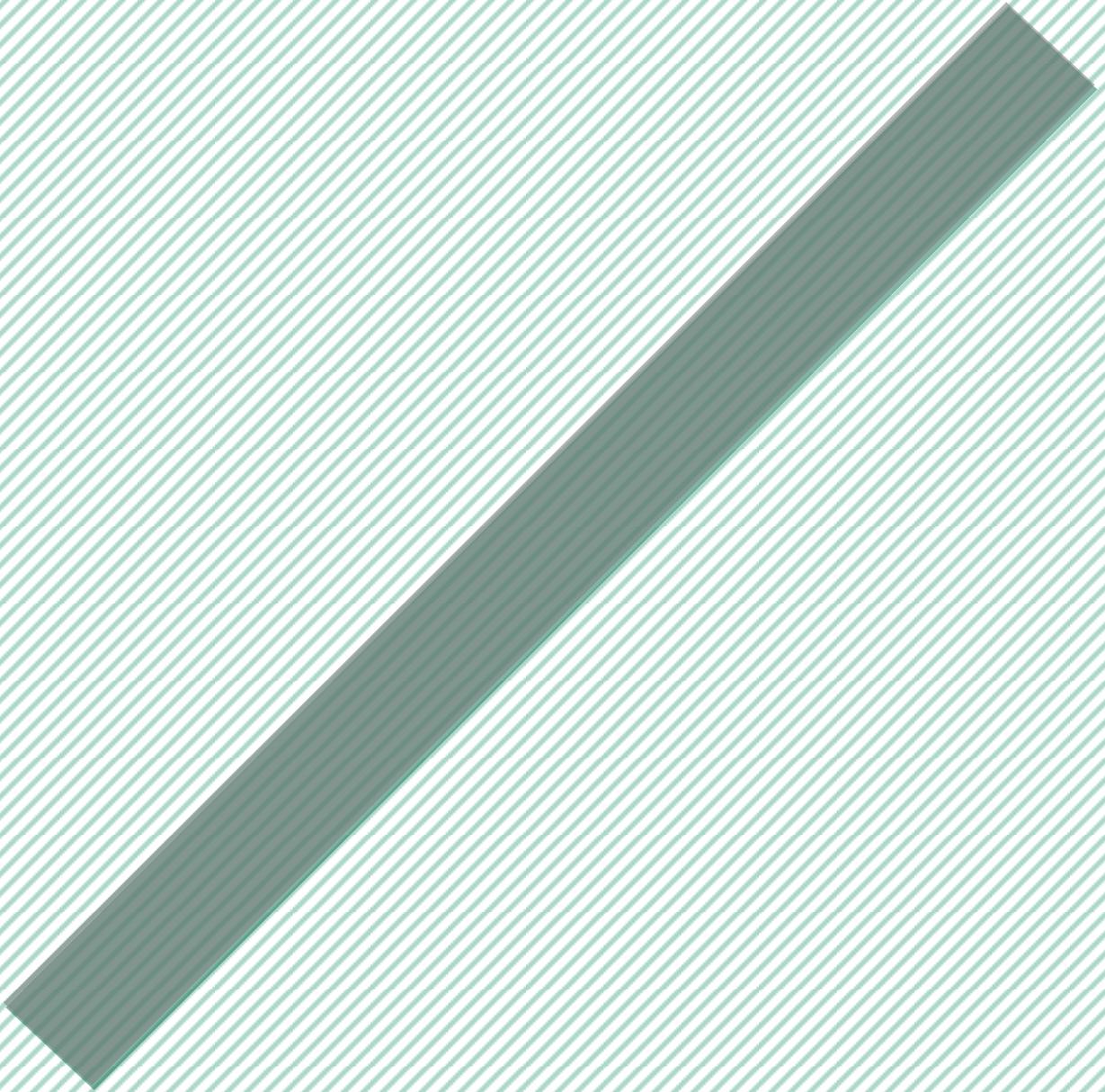
Prof. Dr. Dirk Schubert

Lehrstuhl für Wohnen- und Stadtteilentwicklung

Her şeyin başı

„Bismillahirrahmanirrahim“

Inhalt





Inhalt

Danksagung.....	1
A. Einführung: Der Zugang der Migranten zu Wohnraum.....	3
1. Einleitung	4
1.1 Thematische Hinführung.....	4
1.2 Zielsetzung und Erkenntnissinteresse der Arbeit.....	6
1.3 Forschungsleitende Fragen.....	8
1.4 Aufbau der Arbeit.....	9
2. Methodik der Arbeit.....	10
2.1 Auswahl des Untersuchungsgebietes: Warum Wilhelmsburg?	10
2.2 Auswahl der Untersuchungsgruppe: Warum türkischstämmige Migranten?	12
2.3 Methoden und Instrumente.....	14
B. Rahmenbedingungen für das Wohnen von türkischstämmigen Migranten in Wilhelmsburg.....	23
3. Der Stadtteil Wilhelmsburg als Fokusraum.....	24
3.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	26
3.2 Historische baulich-räumliche Entwicklung.....	27
3.3 Projekte zur Entwicklung des Stadtteils.....	29
3.4 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	30
3.5 Städtebauliche Struktur und Bebauungsstruktur	33
3.6 Erkenntnisse und Schlussfolgerungen	35
4. Der Wohnungsmarkt als Rahmenbedingung für den Wohnzugang türkischstämmiger Migranten.....	36
4.1 Definition des Wohnungsmarktes	36
4.2 Der Wohnungsmarkt in Hamburg: Entwicklung und Akteure.....	37
4.3 Der Wohnungsmarkt in Wilhelmsburg: Wohnungsbestände und Akteure.....	40
4.4 Erkenntnisse und Schlussfolgerungen.....	47



5. Wohnbiografie von türkischstämmigen Migranten 48

5.1 Menschen mit türkischem Migrationshintergrund.....48
5.2 Türkischstämmige Haushaltstypen50
5.2.1 Die Milieulandschaft der Migranten50
5.2.2 Wohnbedingungen der türkischstämmigen Migranten in Deutschland.....52
5.2.3 Wohnbedingungen der türkischstämmigen Migranten in Hamburg54
5.3 Erkenntnisse und Schlussfolgerungen.....56

C. Empirische Untersuchung über den Wohnzugang türkischstämmiger Migranten in Wilhelmsburg..... 58

6. Konzeption, Durchführung und Auswertung der empirischen Untersuchung..... 59

6.1 Konzeption der empirischen Untersuchung.....59
6.1.1 Die wohnungssuchenden türkischstämmigen Bewohner59
6.1.2 Die Experten für das Wohnen von Migranten61
6.2 Leitfadeninterviews mit wohnungssuchenden türkischstämmigen Bewohnern in Wilhelmsburg.....63
6.2.1 Die wohnungssuchenden türkischstämmigen Interviewpartner.....63
6.2.2 Inhaltliche Ergebnisse: Die Wohnzugänge der türkischstämmigen Migranten in Wilhelmsburg66
6.2.3 Erkenntnisse und Schlussfolgerungen.....91
6.2.4 Interpretation: Wie ist der Zugang der türkischstämmigen Migranten zu Wohnraum in Wilhelmsburg?93
6.3 Leitfadeninterviews mit Experten für das Wohnen von Migranten.....99
6.3.1 Die Experten für das Wohnen von Migranten.....99
6.3.2 Steckbriefe der interviewten Experten 100
6.3.3 Inhaltliche Ergebnisse: Zugangssituation der Migranten zu Wohnraum in Wilhelmsburg 103
6.3.4 Interpretation: Wie ist der Zugang der türkischstämmigen Migranten zu Wohnraum in Wilhelmsburg? 118

7. Erkenntnisse und Schlussfolgerungen für stadtplanerische Handlungsfelder 125

D. Konzept130

8. Handlungsempfehlung: „Agentur für migrantisches Wohnen“ 131

8.1. Konzept für „Agentur für migrantisches Wohnen“ 133

8.2. Realistische Implementierungsmöglichkeit der „Agentur für migrantisches Wohnen“ 136

 8.2.1. Zielgruppe(n)..... 138

 8.2.2. Angebote für Zielgruppe(n)..... 138

 8.2.3. Wirtschaftliche, rechtliche und personelle Organisation der Agentur 140

 8.2.4. Aufbau der „Agentur für migrantisches Wohnen“ in Wilhelmsburg..... 143

8.3. Übertragbarkeit..... 144

9. Beispielhafte Ausarbeitung eines Handlungsfeldes für eine „Agentur für migrantisches Wohnen“: Baugemeinschaft „Wohnraum für alle“ 145

9.1 Begriffsdefinition der Baugemeinschaft 145

9.2. Konzeptionelle Beschreibung der Baugemeinschaft „Wohnraum für alle“ 147

 9.2.1 Vision 149

 9.2.2 Ziele 149

 9.2.3 Aufbau und Organisation 150

 9.2.4 Mitglieder 154

 9.2.5 Auswahl des Baubetreuers und des Architekten 154

 9.2.6 Grundstückssuche 155

 9.2.7 Finanzierung und Förderung 156

 9.2.8 Rechtlicher Rahmen..... 157

 9.2.9 Zeitrahmen und Projektmittel 157

9.3 Übertragbarkeit 158

10. Fazit: Der Wohnzugang der Migranten in Wilhelmsburg 159

E. Anhang162

I: Literatur- und Quellenverzeichnis..... 163

II: Abbildungsverzeichnis..... 173

III: Interview-Fragebögen..... 175

IV: Interview-Protokolle 184

An dieser Stelle möchte ich den obligatorischen Hinweis zur Verwendung der weiblichen und männlichen Form anführen: In der vorliegenden Arbeit verzichte ich aus Gründen der Lesbarkeit darauf, jeweils die weibliche und männliche gesondert zu nennen. Selbstverständlich sind jedoch, falls nicht anders gekennzeichnet, immer beide Geschlechter gemeint.



Danksagung

An dieser Stelle möchte ich den Menschen danken, die mich bei der Anfertigung dieser Masterarbeit unterstützt haben.

Ein sehr großer Dank geht an meine Professorin Frau Ingrid Breckner und meinen Professor Herr Dirk Schubert für die intensive Beratung und vielfältigen Anregungen bei der Themenfindung, für die konstruktiven Anregungen sowie wertvollen Ratschlägen. Vielen Dank für Ihren sehr menschlichen, offenen und toleranten Umgang mit mir während der Arbeitsphase. Ich habe mich bei Ihnen sehr gut aufgehoben und betreut gefühlt und möchte Ihnen einen sehr großen Dank dafür aussprechen.

Weiterhin möchte ich mich bei meinen Kommilitonen Mehmet Çelik ganz herzlich bedanken, er hat sich sehr oft Zeit für mich und meine Arbeit genommen und mich nach Kräften unterstützt. Auch meinen ehemaligen Projektbetreuer Stefan Krümmel möchte für die kritischen Kommentare an der Vorversion dieser Arbeit danken.

Zudem möchte ich den Wilhelmsburger türkischstämmigen Interviewpartnern einen großen Dank aussprechen. Ich wurde immer mit großer Herzlichkeit, Gastfreundschaft und Toleranz aufgenommen und mir wurde ein sehr großes Vertrauen entgegen gebracht. Ebenso gebührt natürlich Dank meinen Experten für die Zeit, die sie sich genommen haben und ihre Auskunftsbereitschaft. Ohne ihren Vertrauen und ihre Mitarbeit wäre diese Arbeit nicht möglich gewesen. Vielen Dank dafür!

Ganz besonders möchte ich mich bei den Menschen bedanken, die mich während dieser Arbeit hauptsächlich moralisch unterstützt haben. Der größte Dank gilt allerdings meiner Familie. Deshalb danke ich als erstes meinen Ehemann Hakan Adanali, für die mentale Unterstützung und für seine Geduld in dieser Zeit. Besonders bedanke ich mich auch bei meinen Eltern, die mir das Studium ermöglicht haben, immer an mich geglaubt haben und mich immer wieder motiviert haben. Ein besonderer Dank geht an meiner Schwester Yasemin Arduc. Du hast dir die Mühe gemacht, meine Arbeit zu lesen und mir immer wieder Mut zugesprochen. Danke dafür.

A

Einführung: Der Zugang der Migranten zu Wohnraum

1. Einleitung

2. Methodik der Arbeit



1. Einleitung

In diesem einführenden Abschnitt wird zunächst der thematische Hintergrund der vorliegenden Masterthesis erläutert und ihr Erkenntnisinteresse aufgezeigt. Es werden dann die Ziele der Untersuchung formuliert und die forschungsleitende Frage dargelegt. Anschließend erfolgt eine Beschreibung des Aufbaus der Arbeit.

1.1 Thematische Hinführung

Schlagzeilen wie *„Wohnungsnot treibt Preise in die Höhe“* (WELT ONLINE 2011) oder *„Hamburg fehlen 15.000 Wohnungen“* (HAMBURGER ABENDBLATT 2012) machen uns immer wieder auf die angespannte Wohnungsmarktlage in Hamburg aufmerksam. In der Hansestadt herrscht seit langer Zeit Wohnungsnot, vor allem mangelt es an preiswertem Wohnraum. Es fehlen laut einer Schätzung des Mietervereins zu Hamburg derzeit zwischen 30.000 und 40.000 Wohnungen (vgl. SCHIRG 2012). Zugang zu qualitativ hochwertigem und gleichzeitig günstigem Wohnraum zu bekommen, ist daher zurzeit in Hamburg schwieriger als in anderen deutschen Städten. Die Ursache für dieses Problem liegt hauptsächlich darin, dass das Bevölkerungswachstum in Hamburg im Gegensatz zu anderen Bundesländern viel stärker ist (vgl. BBSR 2011: 12ff.). Die Einwohnerzahl soll laut einer aktuellen Schätzung des Statistikamtes Nord aufgrund des attraktiven Arbeitsplatzangebotes sowie der attraktiven Wohnstandorte von 2010 bis zum Jahr 2025 um ca. 50.000 Menschen anwachsen (vgl. FREIE UND HANSESTADT HAMBURG 2011a: 5). Aus diesem Grund wird der soziale Wohnungsbau gefördert, damit sich mehr Menschen aus einkommensschwachen Gruppierungen eine Wohnung leisten können. Ziel der Stadtregierung ist es, in den nächsten Jahren jährlich etwa 6.000 Wohnungen neu erbauen zu lassen, davon sollen 2.000 geförderte Wohnungen sein (vgl. ebd.: 5ff.).

Der schwierige Zugang zu Wohnraum betrifft alle Hamburger, die auf bezahlbare Mietwohnungen angewiesen sind. Jedoch haben einige Bevölkerungsgruppen, insbesondere Migranten, unter diesen schwierigen Bedingungen stärker zu leiden. Denn laut Beck und Perry werden sie auf dem Wohnungsmarkt fast ausschließlich als negativ konnotierte soziale Randgruppe betrachtet (vgl. BECK, PERRY 2007:192).



Migranten sind wegen ihres niedrigen sozioökonomischen Status häufig auf Sozialwohnungen angewiesen, da ihnen zu wenig finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, um über den privaten Wohnungsmarkt angemessenen Wohnraum zu erhalten (vgl. FRIEDRICH 2008: 22). Aus diesem Grund müssen sich Zugehörige dieser Bevölkerungsgruppe um Sozialwohnungen bewerben und werden dabei mit Vorbehalten und langen Wartezeiten konfrontiert, was den Grundsätzen des sozialen Mietwohnungsbaus widerspricht, da dieser einst dafür gedacht war, für breite Schichten des Volkes Wohnraum zu schaffen (vgl. BRECH o.J.).

Migranten bilden jedoch keine sozioökonomisch homogene Gruppe. Laut der Sinus-Migrantinnen-Milieu-Studie lassen sich Migranten generell in acht Gruppen differenzieren, vom traditionellen Arbeitermilieu bis zum interkulturell-kosmopolitischen Milieu (vgl. SINUS SOCIOVISION GMBH 2008). Neben den ökonomisch schwachen Migranten gibt es viele, die ein geregeltes Einkommen haben, einer hoch qualifizierten Tätigkeit nachgehen und über wirtschaftliches, soziales und kulturelles Kapital verfügen. Interessanterweise hat auch diese höher qualifizierte migrantische Bevölkerungsgruppe Zugangsschwierigkeiten zu Wohnraum (vgl. CELIK 2012: 2).

Das heißt, dass der Zugang für Migranten zu einer Wohnung unabhängig vom sozioökonomischen Status mit Schwierigkeiten verbunden ist. Nach der Untersuchung von Kilic erschweren Diskriminierungen und Vorurteile auf Grund der ethnischen Herkunft gegenüber Bewerber mit Migrationshintergrund seitens der potenziellen Vermieter und Nachbarn deren Zugang zu Wohnraum. Da unabhängig von der Staatsangehörigkeit vor allem ein ausländisches Aussehen und fremd klingende Namen bei der Bewerbung um eine freie Wohnung den Zugang erschweren (vgl. ebd.; KILIC 2010: 25ff).

Diese Erkenntnis, dass auch gut verdienenden Migranten und Deutschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche mit Vorbehalten begegnet wird, lässt vermuten, dass der sozioökonomische Status der Wohnungssuchenden keine ausschlaggebende Rolle spielt, sondern eher die ethnische Herkunft.

Das Resultat dieser Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt ist, dass wohnungssuchende Migranten in Wohnungen und Wohngebieten wohnen müssen, die nicht ihren Vorstellungen entsprechen. Aus diesem Grund kommt es bei einkommensstarken Migranten verstärkt zu einer Wohneigentumsbildung. Da sie auf dem freien Wohnungsmarkt nur schwer die gewünschte Wohnung finden können, versuchen



sie dies durch Wohneigentumsbildung und entsprechende Anpassung des Wohnraums an die eigenen Wünsche zu kompensieren (vgl. FIRAT, LAUX 2003: 389ff.). Laut einer Studie des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge ist der Anteil der Wohneigentümer unter den Haushalten mit Migrationshintergrund seit 1997 deutlich gestiegen. Besonders Gruppen mit italienischem, kroatischem, polnischem und türkischem Migrationshintergrund weisen eine hohe Eigentumsquote auf (vgl. FRIEDRICH 2008: 6f.).

Nach den demokratischen und gesellschaftlichen Grundprinzipien sollte aber gleichberechtigter Zugang zum Wohnungsmarkt für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet sein, unabhängig von ihrem wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Kapital. Auch Migranten, die sozioökonomisch nicht gut dastehen, sollten die Möglichkeit haben, in Wohnverhältnissen zu wohnen, die von ihnen gewünscht sind.

1.2 Zielsetzung und Erkenntnisinteresse der Arbeit

Im Rahmen dieser Arbeit sollen die oben geschilderten Sachverhalte am Beispiel türkischstämmiger Menschen in Wilhelmsburg untersucht werden. Dafür soll in erster Linie erforscht werden, wie sich der Zugang von türkischstämmigen Migranten zu Wohnraum in Wilhelmsburg überhaupt gestaltet und ob hinsichtlich der Wohnungssuche, wie in der thematischen Hinführung erwähnt, tatsächlich Probleme bestehen bzw. bestanden haben. Falls während der Wohnungssuche Schwierigkeiten entstehen, sollen diese verdeutlicht bzw. transparent gemacht werden. Gefragt wird, mit welchen Wohnungsvermietern oder Bauträgern wohnungssuchende Migranten Erfahrungen gesammelt haben und ob sie, wie unterstellt, mit Vorbehalten bzw. Ausreden konfrontiert wurden. Zudem sollen die Gründe für die Vorbehalte zur Überlassung der gewünschten Wohnungen erforscht werden.

Um diese Ausgangsfragen zu beantworten, werden Leitfrageninterviews mit Migranten türkischer Herkunft durchgeführt. Dabei werden, um einen Vergleich herzustellen, türkischstämmige Migranten aus unterschiedlichen sozioökonomischen Gruppierungen und Lebensphasen befragt. Es ist die Aufgabe der Stadtplanung, planerische Lösungen für die im Raum vorhandenen Probleme zu finden. Aber um Lösungen zu finden, müssen zuerst die konkreten Probleme erfasst werden. Durch die em-



pirische Untersuchung soll die im Stadtteil vorhandene Problemkonstellation in Hinblick auf die Lage am Wohnungsmarkt anhand systematisch gesammelter Daten beschrieben und objektiv dargestellt werden. Auf dieser Grundlage werden Arbeitshypothesen und Lösungsansätze entwickelt, die den Zugang der türkischstämmigen Migranten zu Wohnraum erleichtern sollen. Ziel der Untersuchung ist es, Probleme oder sogar Diskriminierung gegenüber türkischstämmigen Migranten auf dem Wohnungsmarkt ausfindig zu machen und darzustellen, um als Reaktion darauf mögliche Lösungsansätze zu entwickeln.

Die Entwicklung und Planung einer bedarfsgerechten Dienstleistung, die sich auf die Probleme konzentriert, die diese Bevölkerungsgruppe auf dem Wohnungsmarkt hat, könnte ein möglicher Lösungsansatz sein. Als Konzept einer bedarfsgerechten Dienstleistung könnte beispielsweise ein durch Eigeninitiative von Migranten ins Leben gerufenes gemeinschaftliches Wohnprojekt einen Beitrag zur Vermeidung von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt leisten. Dadurch könnte ein besserer nachbarschaftlicher Zusammenhalt hergestellt werden, es könnte zur Stabilisierung der benachteiligten Stadtteile führen sowie zu einer besseren Integration der Bevölkerungsgruppe beitragen. Dieser mögliche Lösungsansatz soll im Rahmen dieser Arbeit neben der Betrachtung weiterer Handlungsfelder vertieft werden. Hierbei steht besonders die Übertragung und Prüfung einer solchen bedarfsgerechten Dienstleistung in Wilhelmsburg im Vordergrund. Erst danach kann gesagt werden, ob es sich bei diesem Vorschlag um einen geeigneten Lösungsansatz für den Wilhelmsburger Wohnungsmarkt handelt oder nicht.

Mein persönliches Interesse am Themenkomplex der vorliegenden Arbeit resultiert aus meinen subjektiven Erfahrungen und meinen – nicht zuletzt durch das Studium erworbenen – Erkenntnissen über die Lebensbedingungen im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg. Ich habe als gebürtige Wilhelmsburgerin und aufgrund des gemeinsamen kulturell-religiösen Milieus mit der Untersuchungsgruppe beobachtet und von meinem sozialen Umfeld in Wilhelmsburg vermittelt bekommen, dass der Zugang der Migranten zu Wohnraum zurzeit mit Schwierigkeiten verbunden ist. Diese Problematik hinsichtlich der Migranten legen auch durch wissenschaftliche Erkenntnisse, auf die bereits in der thematischen Einführung eingegangen wurde, nahe. Somit haben mich diese Beweggründe dazu gebracht, das Thema näher zu erforschen und einen stadtplanerischen Beitrag zu der Problematik herzustellen.



1.3 Forschungsleitende Fragen

Bei der Betrachtung der dargestellten Problematik stellt sich die Frage, wie es um den Zugang zum Wohnungsmarkt bei türkischstämmigen Migranten im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg bestellt ist. Haben Migranten in Wilhelmsburg wirklich einen schwierigeren Zugang zu Wohnraum und wo liegen die Unterschiede zur Mehrheitsgesellschaft? Sind Migranten im Wohnungsmarkt benachteiligt? Behandeln die Wohnungsvermieter türkischstämmige Migranten anders als die Bewerber der Mehrheitsgesellschaft und wie gehen sie mit ihnen um? Andererseits ist zu fragen, was die Gründe der Vermieter für eventuelle Vorbehalte gegenüber potenziellen türkischstämmigen Mietern sind? Wie kann man das Problem lösen? Kann durch stadtplanerische Handlungsfelder, die durch bzw. für Migranten initiiert werden, zum einen den Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt und zum anderen der Wohnungsbaustrategien der Stadtregierung begegnet werden?

Um diese Fragen zu bündeln und ausführlich zu bearbeiten, wurden zwei Leitfragen entwickelt:

eine forschungsleitende Frage:

„Wie ist der Zugang der Menschen mit türkischem Migrationshintergrund zu Wohnraum in Hamburg-Wilhelmsburg?“

Sowie die Frage zur Gestaltung eines Lösungskonzeptes:

„Sind bei diesem Zugang Probleme oder Diskriminierungen erkennbar und wie sehen diese aus? Welche möglichen und geeigneten Lösungsansätze gibt es angesichts dieser Probleme?“

Dieser Fragestellung liegt der Gedanke zu Grunde, anhand des Untersuchungsgebietes Wilhelmsburg die Situation türkischstämmiger Migranten auf dem Wohnungsmarkt mit Hilfe einer qualitativ angelegten empirischen Untersuchung zu erforschen und stadtplanerische Lösungsmöglichkeiten dafür zu entwickeln.



1.4 Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Masterthesis gliedert sich in zehn Teilabschnitte. Der erste Abschnitt gibt eine Einführung in das Thema und das zu untersuchende Feld. Anschließend wird auf das Erkenntnisinteresse eingegangen. Hier wird erläutert, warum das Thema Erkenntnisgewinn verspricht und daher untersuchungswert ist. Ausgehend von der Problematik auf dem Wohnungsmarkt, wurden zwei Leitfragen formuliert. Im weiteren Verlauf der Arbeit wird die theoretische Grundlage für die Analyse in Form der angewandten Methoden und Instrumente dargelegt.

Die Basis für den weiteren Untersuchungsverlauf wird in Kapitel drei bis fünf durch die theoretische Auseinandersetzung mit Themen, die für die vorliegende Arbeit relevant sind, geschaffen. Hierbei wird erst das Untersuchungsgebiet Wilhelmsburg analysiert und vorgestellt. Daraufhin wird mit dem Thema Wohnungsmarkt auf Ebene der Stadt Hamburg und des Untersuchungsgebietes Wilhelmsburg theoretisch auseinandergesetzt. Darüber hinaus wird die Thematik türkischstämmiger Migranten und deren Wohnbiografie auf Ebene der Bundesrepublik und der Hansestadt Hamburg dargelegt. Außerdem werden für die Arbeit relevante Begriffe definiert sowie ihre Bedeutung diskutiert.

Der Schwerpunkt der Arbeit liegt in Kapitel sechs. In diesem empirischen Teil werden zunächst die Art der Durchführung und die Ergebnisse der Interviews vorgestellt. Anschließend werden die gewonnenen inhaltlichen Ergebnisse bewertet und interpretiert sowie Handlungsempfehlungen aus stadtplanerischer Sicht vorgeschlagen. Ausgehend von dem erarbeiteten Datenmaterial, wird in Kapitel acht ein Konzept erstellt und in Kapitel neun ein Baustein dieses Konzeptes beispielhaft ausgearbeitet. Schließlich folgen die Zusammenfassung und die Evaluation der Erkenntnisse aus der Untersuchung. Mit dem Ausblick, der die Zukunftsentwicklung des Themas sowohl allgemein als auch speziell im Untersuchungsgebiet einschätzt, endet die Arbeit.



2. Methodik der Arbeit

Das Untersuchungsgebiet und die Untersuchungsgruppe wurden bereits beschrieben, doch deren Auswahl wurde noch nicht ausführlich begründet. Da die Entscheidung für speziell dieses Gebiet und diese Bevölkerungsgruppe im Zuge der Konkretisierung der Methodik erfolgte, wird diese im folgenden Kapitel zuerst erläutert. Anschließend werden die dafür benötigten Untersuchungsinstrumente beschrieben.

2.1 Auswahl des Untersuchungsgebietes: Warum Wilhelmsburg?

Die Auswahl des Untersuchungsgebietes wurde durch mehrere Faktoren bestimmt. Dabei war zum einem das persönlichen Erkenntnisinteresse von Bedeutung und zum anderen war es wichtig, einen passenden Stadtteil als Untersuchungsgebiet zur Beantwortung der forschungsleitenden Frage zu wählen. Da Wilhelmsburg eine vielfältige soziale und ethnische Struktur sowie unterschiedliche Wohnungsformen aufweist, eignet es sich als Untersuchungsgebiet sehr gut. Diese heterogene soziale Struktur hat sich durch die Ansiedlung von Migranten seit Ende des 19. Jahrhundert entwickelt. Grund dafür ist, dass Wilhelmsburg ein traditionelles Zuwanderungsgebiet ist und eine multinationale Vielfalt an Bewohnerinnen und Bewohnern aufweist. Derzeit leben Menschen mit ca. dreißig unterschiedlichen nationalen Herkünften in Wilhelmsburg und prägen mit ihren unterschiedlichen Kulturen den Stadtteil (vgl. DIETZ 2008: 101ff.; IBA HAMBURG GMBH 2011: 250).

Mit der ersten Einwanderungswelle kamen Ende des 19. Jahrhunderts Polen und mit dem Anwerbeabkommen der Bundesregierung kamen zwischen 1955 und 1968 Italiener, Griechen, Spanier, Türken, Marokkaner, Portugiesen, Tunesier und Einwanderer aus dem ehemaligen Jugoslawen nach Deutschland.

In den 1960er Jahren lebten in Wilhelmsburg jedoch als größte Bevölkerungsgruppen Polen, Italiener, Griechen, Spanier und Jugoslawen, die in Baracken oder Firmenheimen untergebracht waren. Erst Ende der 1970er Jahre zogen vermehrt Türken in die durch die Flutkatastrophe im Jahr 1962 sanierungsbedürftig gewordenen Wohnungen (vgl. DIETZ 2008: 101; IBA HAMBURG GMBH 2011: 250).

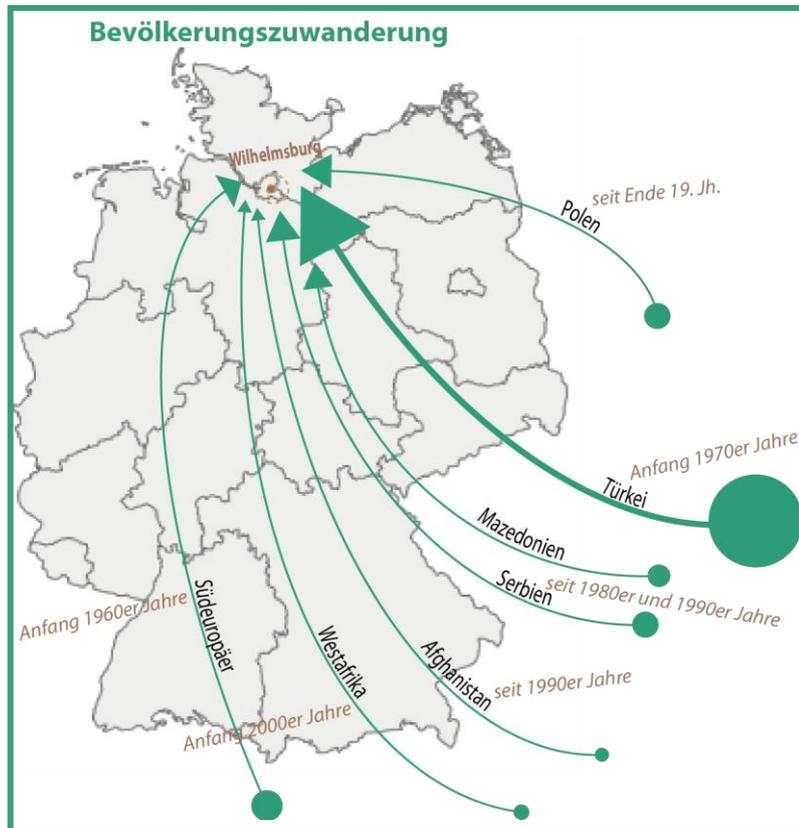


Abbildung 1: Bevölkerungszuwanderung nach Wilhelmsburg (Quelle: Eigene Darstellung nach DIETZ 2008: 101; IBA HAMBURG GMBH 2011: 250)

Heute bilden die türkischstämmigen Menschen mit ca. 42 Prozent an der ausländischen Bevölkerung und 15 Prozent an der Gesamtbevölkerung die stärkste Gruppe unter den Migranten in Wilhelmsburg. Gefolgt von der Bevölkerung polnischer Herkunft und Menschen aus Serbien und Montenegro mit ca. 2,7 Prozent, aus Mazedonien mit ca. 2,4 Prozent, aus Westafrika (Ghana, Togo, Nigeria) mit ca. 1,6 Prozent, aus Afghanistan mit ca. 1,3 Prozent und aus Südeuropa (Italien, Spanien, Griechenland, Portugal) mit ca. 3,5 Prozent Anteil an der Wilhelmsburger Gesamtbevölkerung. Die südeuropäischstämmigen Bewohner, die in den 1960er Jahren kamen, gehören zur ersten Einwanderergruppe, doch jetzt sind sie sehr gering vertreten, da viele in ihre Heimatländer zurückgegangen sind oder in bessere Wohngebieten Hamburgs umzogen (vgl. EMPIRICA 2009: 59). Der Anteil der Bevölkerung aus dem ehemaligen Jugoslawien und aus Afghanistan hat sich in den 1980er und 1990er Jahren erhöht und in den letzten fünfzehn Jahren nahm die Zahl der westafrikanischstämmigen Bewohner



zu (vgl. DIETZ 2008: 109; IBA HAMBURG GMBH 2011: 250). Die Zusammensetzung nach den größten ethnischen Gruppen der Elbinsel ist in der folgenden Grafik ersichtlich:

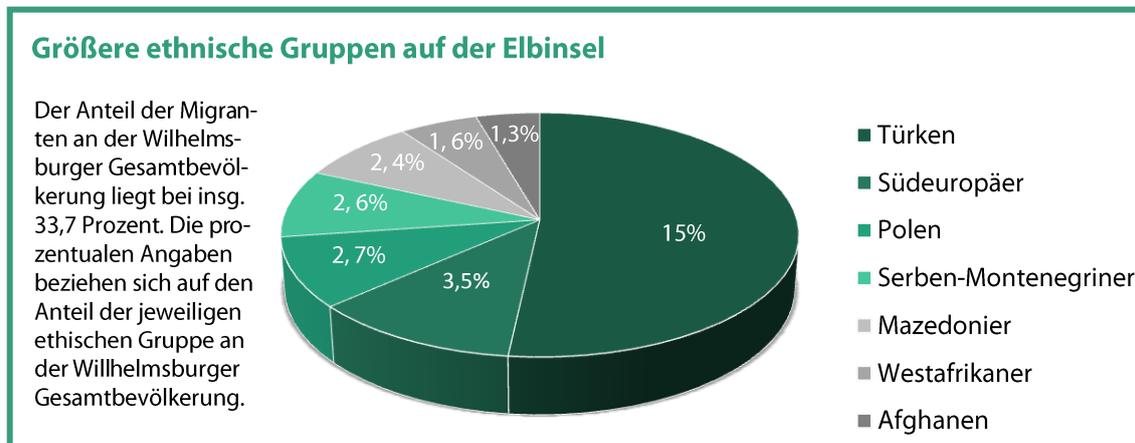


Abbildung 2: Größere ethnische Gruppen auf der Elbinsel (Quelle: Eigene Darstellung nach EMPIRICA 2008).

Der überproportionale Migrantenanteil in Wilhelmsburg wird auch beim Vergleich mit anderen Hamburger Bezirken deutlich. Die meisten Menschen mit Migrationshintergrund leben in Hamburg-Mitte, ihr Anteil liegt bei ca. 45 Prozent. Doch auch innerhalb der Bezirke gibt es große Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen. Laut der regionalisierten Daten belegt die Elbinsel den Spitzenplatz, denn auf der Veddel haben etwa 3.399 Bewohner ausländische Wurzeln, was einem Migrantenanteil von 70 Prozent entspricht, und in Wilhelmsburg haben etwa 28.664 Bewohner Migrationserfahrung, hier liegt der Anteil bei 56,8 Prozent (vgl. STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011a: 50ff.). Aus den vorgestellten Daten ist ersichtlich, dass in Wilhelmsburg die verschiedensten kulturellen, ethnischen und sozialen Gruppierungen aufeinandertreffen. Es ist ein ethnisch durchmischter Stadtteil und somit für das Untersuchungsvorhaben sehr gut geeignet.

2.2 Auswahl der Untersuchungsgruppe: Warum türkischstämmige Migranten?

Bei der empirisch untersuchten Gruppe handelt es sich um türkischstämmige Migranten aus Wilhelmsburg. Die Wahl fiel auf diese Bevölkerungsgruppe aus unterschiedlichen Gründen. Zum einen stellt sie die größte Gruppe von Ausländern in



Deutschland dar. In der Bundesrepublik Deutschland leben etwa 3 Millionen Menschen mit türkischem Migrationshintergrund (vgl. BUNDESAMT FÜR MIGRATION UND FLÜCHTLINGE 2009: 303), in Hamburg waren es Ende 2009 ca. 92.500 Menschen, jeder zwanzigste Hamburger stammt laut Angaben des Statistikamtes Nord aus der Türkei. Die in Hamburg lebenden Menschen mit Migrationshintergrund kommen aus fast allen Ländern der Welt. Doch eines der wichtigsten Herkunftsländer ist die Türkei. Besonders viele Personen mit Wurzeln in der Türkei, fast 12 Prozent, wohnen im Bezirk Hamburg-Mitte. In Wilhelmsburg sind es ca. 42 Prozent und hamburgweit sind es 5 Prozent (vgl. STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2010: 2ff.). Außerdem haben 27 Prozent der türkischstämmigen Personen in Hamburg die deutsche Staatsangehörigkeit und werden in der Statistik als „Deutsche mit Migrationshintergrund“ geführt (vgl. EMPIRICA 2009: 14ff.). Sie müssen deshalb zur Bevölkerungsgruppe türkischstämmiger Menschen gezählt werden, weil sie trotz ihrer deutschen Staatsangehörigkeit dem gleichen kulturell-religiösen Milieu angehören.



Abbildung 3: Türkischstämmige Migranten in Wilhelmsburg (Quelle: BILDARCHIV-HAMBURG 2012 und HAMBURGER ABENDBLATT 2010)

Ein weiterer Grund für die Wahl dieser migrantischen Bevölkerungsgruppe besteht darin, dass der Zugang zu ihr für mich als Forscherin leichter als bei anderen Bevölkerungsgruppen war, da ich selbst dieser Bevölkerungsgruppe angehöre. Aufgrund meiner türkischen Sprachkenntnisse sowie der Zugehörigkeit zum kulturell-religiösen Milieu waren die entsprechenden Kontakte leichter herstellbar. So konnte ein Vertrauensverhältnis zu der Zielgruppe aufgebaut werden, um an sonst vielleicht verborgen bleibende Informationen zu gelangen und um sprachliche und mentale Barrieren abzubauen.

Zu beachten ist, dass türkischstämmige Migranten nicht als eine homogene Gruppe wahrgenommen werden sollten, denn sie unterscheiden sich nach Herkunft, Alter oder Bildung. Die Lebensweisen der Untersuchungsgruppe sind sehr vielfältig. Dies bestätigt auch eine Studie des Sinus-Institutes (vgl. SINUS SOCIOVISION GMBH 2008: 1ff.).

Zudem ist die türkische Gruppe selbst in manchen Bereichen gut organisiert. Sie zeichnet sich durch zahlreiche Geschäfte, einen großen Anteil an der Wilhelmsburger Gesellschaft und ein umfangreiches Infrastrukturnetz aus – dazu gehören Ärzte, Vereine, Elternverbände, Kulturvereine etc. – und prägt das Stadtteilbild (vgl. EMPIRICA 2009: 60).



Abbildung 4: Infrastrukturnetz der türkischstämmigen Migranten in Wilhelmsburg (Quelle: Eigene Aufnahme 2012)

Deshalb ist es von großer Bedeutung, einen genauen Blick auf die spezifischen Lebensumstände der verschiedenen türkischstämmigen Migrantengruppen zu werfen.

2.3 Methoden und Instrumente

In diesem Kapitel werden die Methoden, die zur Beantwortung der forschungsleitenden Fragen zur Anwendung kommen, dargelegt. Methodisch gründet die vorliegende Arbeit auf einer Grundlagenbeschaffung und theoretischen Bestandsaufnahme durch Literatur- und Internetrecherche sowie auf der Durchführung von Interviews und deren Auswertung.

Die Literatur- und Internetrecherche dient zum einen der Informationsbeschaffung, um sich entsprechendes Fachwissen anzueignen, und zum anderen zur theoretisch-konzeptionellen Fundierung des Forschungsberichtes. Die vorhandene Literatur zum Untersuchungsgegenstand „Türkischstämmige Migranten und der Wohnmarkt“ wird allgemein in Deutschland, zur Situation in Hamburg und im Stadtteil Wilhelmsburg ausgewertet. Die durch die Literaturrecherche gewonnenen und die persönlichen Erkenntnisse sind Grundlage für die Erstellung der Leitfrageninterviews mit türkischstämmigen Migranten. Aus diesen Erkenntnissen und aus der Problemstellung heraus werden die Leitfragen des Interviews erstellt, um sich neu ergebende Bedürfnisse



sowie in der Stadt wirksame Veränderungskräfte zu erfassen und zu analysieren (vgl. DIECKMANN 1995: 18). Um den Zugang der Migranten zu bezahlbarem Wohnraum in Hamburg zu erforschen, ist es notwendig, in einem ersten Schritt unterschiedliche sozioökonomische Gruppierungen türkischstämmiger Menschen mit Migrationshintergrund im Hinblick auf ihre Erfahrungen bei der Wohnungssuche zu interviewen. Hierbei werden Migranten befragt, die nach Wohnraum gesucht haben oder noch auf der Suche sind, zudem solche Personen mit Migrationshintergrund, die nach Wohneigentum gesucht haben. Dabei wird untersucht, ob Unterschiede zwischen den verschiedenen Gruppierungen türkischstämmiger Migranten vorhanden sind, damit ein Vergleich hergestellt werden kann.

Um die aufgestellte forschungsleitende Frage zu beantworten, wurde das Leitfadenterview als Befragungsinstrument der qualitativen empirischen Sozialforschung, gewählt. Die Leitfadenterviews mit den türkischstämmigen Migranten bilden den Kern der empirischen Untersuchung und sind gleichzeitig Ausgangspunkt für die weiteren empirischen Untersuchungen im Rahmen dieser Arbeit. Mit den Ergebnissen des Leitfadenterviews werden in einem nächsten Schritt Experten mit breitem Hintergrundwissen zum Thema befragt. Dazu wurden Fachleute ausgewählt, die auf verschiedenen Ebenen Wissen und Erfahrungen zum Thema „Wohnzugang der türkischen Migranten“ gesammelt haben, wie Wohnungsvermieter, Sozialbauträger, Mietervereine etc. Diese Experten werden mit Aussagen der befragten türkischstämmigen Migranten konfrontiert. Dadurch sollen sich Hinweise für mögliche Problemlösungen ergeben. Die Aussagen der Bewohner und Experten werden somit analysiert, interpretiert und konzeptionell erarbeitet. Aus ihnen werden weitere konzeptionelle Fragen abgeleitet, die dann spezialisierten Experten vorgelegt werden. Hinsichtlich der inhaltlichen Konzeptionen des Handlungsfeldes wird aufgrund fehlender Praxiserfahrung die Unterstützung von weiteren spezialisierten Experten aus dem für das Konzept relevanten Tätigkeitsbereich, wie bspw. Baubetreuer, benötigt. Die Hinweise der spezialisierten Experten sollen helfen, das Konzept zusätzlich durch Fachwissen zu bereichern. Auf Grundlage dieser Interviews wird ein Konzept für eine Wohnzugangserleichterung der Migranten auf den Wilhelmsburger Wohnungsmarkt entwickelt, wobei auch die Handlungsempfehlungen und Erkenntnisse aus den Interviews in das Konzept miteinfließen.



Um die forschungsleitende Fragestellung beantworten zu können, kommen folgende methodische Schritte zur Anwendung:

- Die Auswertung von Statistiken zu Bevölkerungsanteilen und Sozialstruktur türkischer Migranten in Wilhelmsburg, um herauszufinden, wie diese Bevölkerungsgruppe in Wilhelmsburg verteilt ist und wie sich ihre soziale Lage gestaltet.
- Auswertung von Statistiken zu Wohnungszahlen und Dokumentationen der für Hamburg-Wilhelmsburg zuständigen Wohnungsunternehmen, um herauszufinden wie hoch der Wohnungsbestand in Wilhelmsburg ist und wo genau er zu lokalisieren ist.
- Qualitative Interviews mit türkischstämmigen Menschen aus unterschiedlichen sozioökonomischen Gruppierungen in Wilhelmsburg.
- Experteninterviews mit Wohnungsvermietern und Mieterberatungsstellen in Wilhelmsburg, mit Vertretern der SAGA GWG, der Reiherstieg eG, der VHW eG, der GAGFAH, der Wichern Baugesellschaft mbH, der Mieterberatungsstelle Verikom und des Mietervereins zu Hamburg sowie der integrierten Stadtteilentwicklung im Bezirk Mitte.
- Weitere Interviews mit spezialisierten Experten für das in der Arbeit ausgearbeitete Konzept, wie mit der Agentur für Baugemeinschaften, der Lawaetz-Stiftung, der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt, der STATTBAU-Hamburg, dem Sozialraummanagement im Bezirksamt Mitte

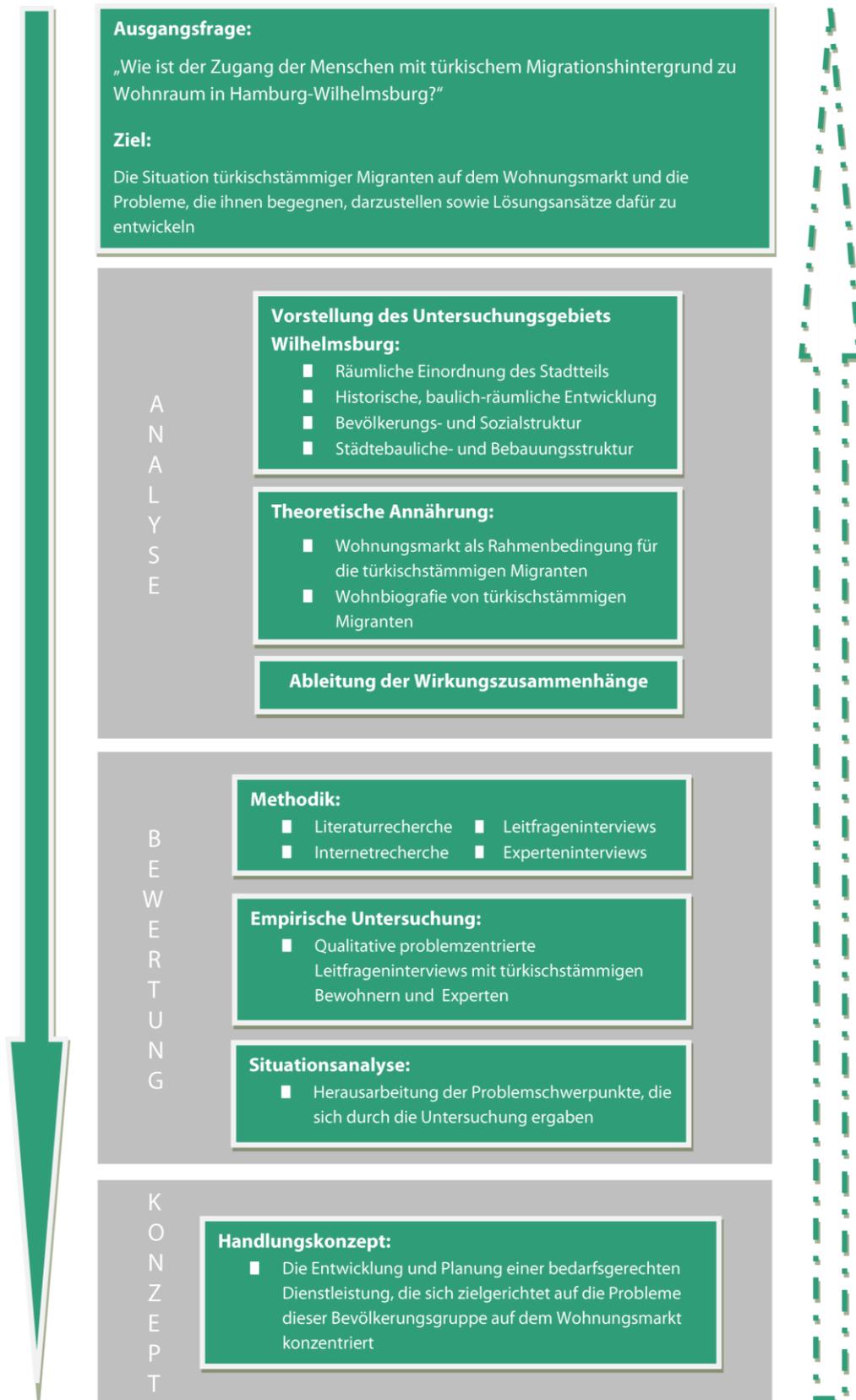


Abbildung 5: Methodisches Vorgehen (Quelle: Eigene Darstellung 2012)



Die eingesetzten Instrumente und Methoden

Das Vorgehen der Arbeit stützt sich auf Methoden der empirischen Sozialforschung. Die in den folgenden Unterpunkten erläuterten Methoden und Instrumente werden zur Datenerhebung und -auswertung benutzt, um Veränderungsprozesse und sich daraus ergebende Bedürfnisse sowie in der Stadt wirksame Kräfte zu erfassen und zu analysieren. Die Auswahl der Methoden und Instrumente ist von der Ausgangsfragestellung und dem angestrebten Erkenntnisziel abhängig. *„Je nach Fragestellung und Untersuchungsziel empfiehlt sich die Auswahl unterschiedlicher Methoden, häufig auch von Methodenkombinationen“* (DIECKMANN 1995: 18). Um zu überprüfbareren Ergebnissen zu kommen, wurden Instrumente wie Inhaltsanalyse, Leitfadeninterviews und Experteninterviews ausgewählt. Die Begründung warum, für was und wie diese Instrumente eingesetzt wurden, erfolgt in den folgenden Abschnitten.

▪ Inhaltsanalyse

Für die inhaltliche Auseinandersetzung wurde eine interdisziplinäre Literatur- und Internetrecherche durchgeführt. Dafür wurden Aufsätze, Berichte, Statistiken und Studien ausgewertet. Die Literatursuche diente dem Zweck, einen möglichst repräsentativen Überblick über den aktuellen Stand der Forschung zum Themengebiet zu erlangen (vgl. THEISEN 1990: 38). Mittels der Literatur- und Internetrecherche wurde der aktuelle Wissensstand zur Thematik „Wohnverhältnisse türkischstämmiger Migranten auf Bundes-, Städte- und Stadtteilebene“ ermittelt und zusammengetragen. Zudem wurden Medienprodukte, u.a. mittels eines Pressespiegels, und mit dem Untersuchungsraum in Zusammenhang stehende Dokumente und Forschungen ausgewertet, um die historische, bauliche und soziale Entwicklung des Untersuchungsgebietes verstehen bzw. beschreiben zu können.



▪ Leitfrageninterviews

Um die forschungsleitenden Fragen zu beantworten und die individuellen, persönlichen Eindrücke und Meinungen der Wohnungssuchenden zu erfahren, wurde das Leitfadeninterview als Befragungstechnik der qualitativen empirischen Sozialforschung gewählt. Bei den geführten Gesprächen handelt es sich um „problemzentrierte Interviews“. Da die Forschungsarbeit einen thematischen Schwerpunkt aufweist, erfolgten die Interviews problemzentriert. Diese Form wurde gewählt, da sie den *„(...) Befragten möglichst frei zu Wort kommen (...)“* lässt (MAYRING 2002: 67) und um einem offenen Gespräch nahezukommen, wodurch eine Vielfalt an Antwortmöglichkeiten gewährleistet wird. Bei einem Leitfadeninterview werden zwar vorher festgelegte Fragen gestellt, die jedoch sehr offen beantwortet werden können. Die Vorgehensweise ist damit weniger strikt als in den meisten anderen Befragungsmethoden der empirischen Sozialwissenschaft (vgl. RING 1992: 20–41). Somit beinhaltet das problemzentrierte Interview Formen der offenen und halbstrukturierten Befragung. Im Leitfadeninterview werden den interviewten Personen keine Antwortmöglichkeiten in Bezug auf das Thema vorgeschlagen, sie können frei berichten, kommentieren und erklären. Der Vorteil dieser Methode liegt darin, dass der Interviewer mittels seines Fragenkatalogs zwar konkrete Fragen stellt, die interviewte Person kann aber offen antworten und das Gespräch eventuell auch auf neue Gesichtspunkte richten und so das gesamte Interview erweitern. So ergeben sich während solcher Interviews neue Aspekte, die vorher nicht bedacht werden konnten. Der Interviewer hat also die Aufgabe, das Interview durch den Leitfaden zu steuern, die Reihenfolge der Fragestellung ist aber nicht zwingend einzuhalten, Fragen und Themen können je nach Interviewsituation frei formuliert werden (vgl. MAYRING 2002: 66; RING 1992: 20–41). Dieses Spektrum an Antwortmöglichkeiten soll helfen, am Beispiel des interkulturellen Stadtteils Wilhelmsburg herauszufinden, wie der Zugang der türkischstämmigen Migranten zu Wohnraum ist und welche Handlungsmaßnahmen sich daraus ableiten lassen (vgl. MAYRING 2002: 67). Dabei ist die genaue Interpretation von Einzelfällen entscheidend. Es geht darum, die Details zu betrachten, um von ihnen ausgehend die großen Zusammenhänge neu zu sehen.

Um Leitfrageninterviews mit türkischstämmigen Wohnungssuchenden durchführen zu können, wurde ein Interviewleitfaden entwickelt. *„Leitfragen sind diejenigen Themenaspekte, die als wesentlichste Fragestellungen im Interviewleitfaden festgehalten sind“* (ebd.:



70). Die Leitfragen werden von weiteren Unterfragen zu den genannten Themenfeldern begleitet, die als Hilfskonstruktion dienen, um zusätzliches Informationsmaterial zu gewinnen (vgl. Anhang III). Mit deren Hilfe können zum einem sämtliche persönlichen Daten zum Alter oder zur Einkommens- und Berufssituation erfasst werden, dies ermöglicht eine bessere Einordnung und Interpretation der Interviewpartner. Und zum anderem kann dadurch die Wohnbiografie der Interviewpartner abgefragt werden, dass heißt Informationen über ihre aktuelle und bisherige Wohnsituation sowie ihre Wohnraumsuche und Wohnwünsche (vgl. ebd.). Durch die bei allen Interviews beibehaltenen Leitfragen ist eine Vergleichbarkeit gegeben und das gewonnene Material „(...) kann auf die jeweiligen Leitfragen bezogen und so sehr leicht ausgewertet werden (...)“ (MAYRING 2002: 67).

Die Kriterien für die Auswahl der Interviewpartner und die Beschreibung von deren Durchführung finden sich in Kapitel 6.1: Konzeption der empirischen Untersuchung. Darauf folgt die Auswertungsmodalität der Leitfadeninterviews, eine Beschreibung der Interviewergebnisse sowie eine Analyse bzw. Interpretation der Interviews hinsichtlich des Zugangs türkischstämmiger Migranten zu Wohnungen in Wilhelmsburg.

▪ Experteninterviews

Für die Leitfadeninterviews mit den Experten wird als Befragungstechnik der qualitativen empirischen Sozialforschung das sogenannte Experteninterview gewählt. Auch hierbei handelt es sich um ein „problemzentriertes Interview“. Nach Hopf können qualitative Interviews unter anderem als Experteninterviews durchgeführt werden, „in denen die Befragten als Spezialisten für bestimmte Konstellationen befragt werden, (...) in denen es um die Erfassung von Deutungen, Sichtweisen und Einstellungen der Befragten selbst geht“ (HOPF 1993: 15).

„Das Experteninterview ist eine spezielle Methode, die zu einem ganz bestimmten Zweck eingesetzt wird. Untersuchungen, in denen mittels Interviews das Wissen von Experten über einen bestimmten sozialen Sachverhalt erschlossen werden soll (...)“ (GLÄSER, LAUDEL 2009: 12).

Experte ist eine Person durch ihre Position in einer Institution oder durch ihr vermutetes Sonderwissen im Rahmen des Forschungsinteresses. Deshalb ist die richtige Identifizierung der adäquaten Experten eine wichtige Voraussetzung, doch variiert



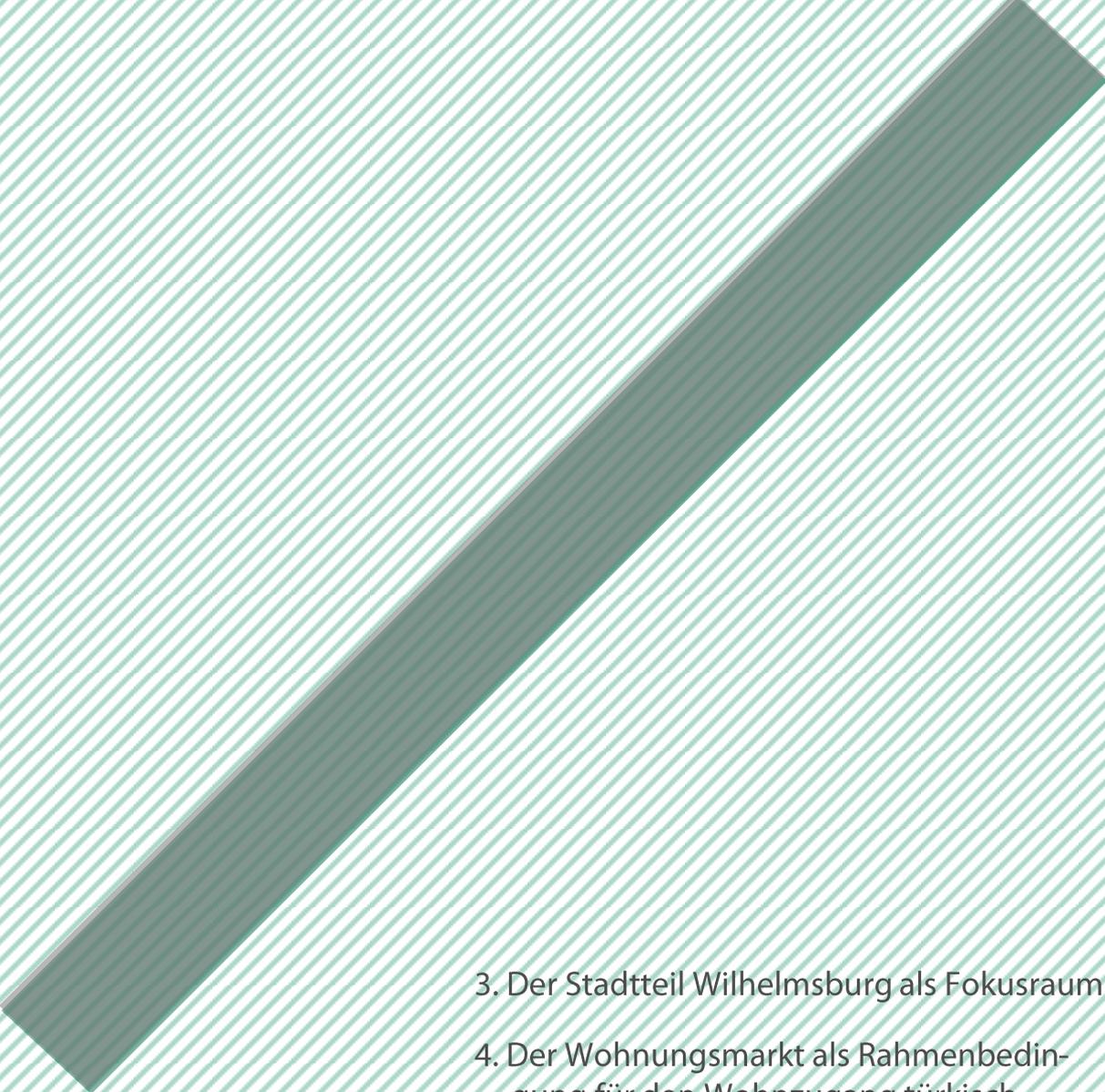
sie je nach Forschungsvorhaben (vgl. MEUSER, NAGEL 1991: 443). Um Experteninterviews durchführen zu können, wurden auch hier – jeweils für die unterschiedlichen Experten, die für Auskunft über die Wohnungssuche von Migranten in Frage kommen – Interviewleitfäden entwickelt (vgl. Anhang III). Dies ermöglicht eine bessere Vergleichbarkeit und Vollständigkeit der Interviews (vgl. MAYRING 2002: 70). Näheres über die Auswahl der Experten und die Durchführung der Interviews mit ihnen findet sich in Kapitel 6.1: Konzeption der empirischen Untersuchung. Die Auswertungsmodalität der Leitfadeninterviews und der Interviewergebnisse sowie deren Analyse bzw. die Interpretation der Interviews findet sich in Kapitel: 6.3 Leitfadeninterviews mit Experten für das Wohnen von Migranten.

Für das in der Arbeit ausgearbeitete Konzept wurden zusätzlich mit Experten aus bestimmten Tätigkeitsbereichen Interviews durchgeführt, um von ihren Erfahrungen zu profitieren. Für Näheres über die Vorgehensweise dabei siehe Kapitel D: Konzept.



B

Rahmenbedingungen für das Wohnen von türkischstämmi- gen Migranten in Wilhelmsburg

- 
3. Der Stadtteil Wilhelmsburg als Fokusraum
 4. Der Wohnungsmarkt als Rahmenbedin-
gung für den Wohnzugang türkisch-
stämmiger Migranten
 5. Wohnbiographie von türkisch-
stämmigen Migranten



Im vorliegenden Kapitel soll ein Einstieg in die Thematik der Arbeit erfolgen, indem für die forschungsleitende Fragestellung relevante Zusammenhänge und Rahmenbedingungen beleuchtet werden. Zunächst wird auf den Fokusraum Hamburg-Wilhelmsburg eingegangen, da sich die Untersuchung mit diesem Gebiet beschäftigen wird. Anschließend wird zur Verdeutlichung der Rahmenbedingungen für die Wohnzugangssituation der Untersuchungsgruppe der Wohnungsmarkt im Allgemeinen für Hamburg und für Wilhelmsburg im Besonderen dargestellt. Zudem werden Erkenntnisse aus der bisherigen wissenschaftlichen Forschung zu türkischstämmigen Migranten und ihrer Wohnraumsituation dargelegt.

3. Der Stadtteil Wilhelmsburg als Fokusraum

In diesem Kapitel werden die für die Thematik relevanten Standortgegebenheiten und Rahmenbedingungen des Untersuchungsgebietes Wilhelmsburg dargelegt. Es ist darauf hinzuweisen, dass in der vorliegenden Arbeit der gesamte Stadtteil Wilhelmsburg als Untersuchungsgebiet ausgesucht wurde. D.h. der Fokus der Untersuchung liegt nicht nur auf einem bestimmten Quartier innerhalb Wilhelmsburgs. Als Forschungsinteresse soll diese Arbeit einen Vergleich der Wohnverhältnisse in der Untersuchungsgruppe zwischen den unterschiedlichen Quartieren im Stadtteil ermöglichen. Aus diesem Grund wird der gesamte Stadtteil als Untersuchungsgebiet betrachtet.

Wilhelmsburgs unterschiedliche Quartiere lassen sich aufgrund ihrer demografischen, sozialen und ökonomischen Gegebenheiten sowie hinsichtlich ihrer Raum- und Baustruktur in sieben Sozialräume unterteilen: Reiherstiegviertel, Georgswerder, Kirchdorf, Korallusviertel auch altes Bahnhofsviertel genannt, Bahnhofsviertel und die Viertel Schwentnerring, Kirchdorf-Süd und Moorwerder. Diese Gebiete sind nicht administrativ voneinander abgegrenzt, sondern bilden sogenannte Sozialräume (vgl. EMPIRICA 2008: 28). In der folgenden Abbildung 6 ist die geografische Lage dieser Viertel dargestellt.



Abbildung 6: Die Sozialräume von Wilhelmsburg (Quelle: Eigene Darstellung nach EMPIRICA 2008: 28 und GOOGLE GERMANY GMBH 2012)



3.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg liegt zusammen mit den angrenzenden Stadtteilen Veddel, Kleiner Grasbrook und Steinwerder auf der Hamburger Elbinsel zwischen Norder- und Süderelbe, er gehört zum Bezirk Hamburg-Mitte (vgl. Abb. 7: Lage des Stadtteils innerhalb Hamburg). Das Gebiet des Stadtteils Wilhelmsburg umfasst etwa 35 Quadratkilometer und somit ist er flächenmäßig der größte Hamburger Stadtteil. Geografisch gesehen, liegt der Stadtteil in der Mitte von Hamburg zwischen der Hamburger Innenstadt und dem südlichen Harburg. Die Elbinsel ist mit knapp 55 Quadratkilometern die größte Flussinsel in ganz Europa. Sie ist geteilt durch drei große Verkehrslinien: die Wilhelmsburger Reichsstraße, die Bundesautobahn A1 und die Eisenbahntrasse Hamburg– Bremen.

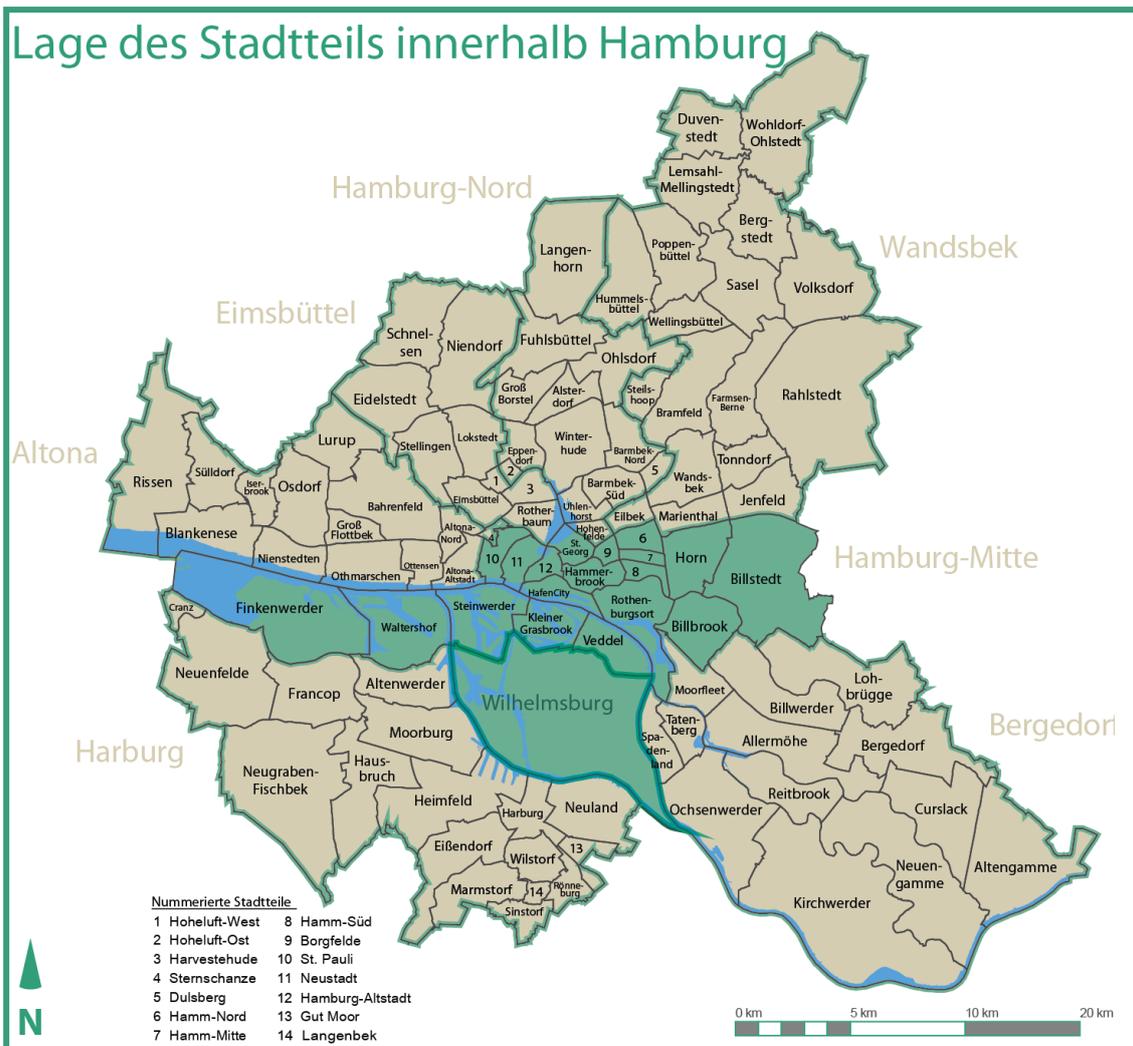


Abbildung 7: Lage des Stadtteils innerhalb Hamburg (Quelle: Eigene Darstellung nach AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011a:7).



Direkt an dieser Strecke befindet sich auch ein S-Bahnhof, der von den Linien S3 und S31 angefahren wird. Die Fahrt in die Innenstadt dauert acht Minuten. Der innenstadtnahe Stadtteil bietet ein vielseitiges Bild an landschaftlichen, baulichen und sozialen Strukturen (vgl. FREIE HANSESTADT HAMBURG 2012).

Der Nordwesten der Elbinsel ist durch Industrie und den Hafen geprägt. Etwa 90 Prozent des Hamburger Freihafens und damit ein großer Teil des gesamten Hafens befinden sich auf der Elbinsel. Dementsprechend ist der Einfluss der Hafennutzung und des Straßenverkehr durch die drei Autobahnen und weitere Bundesstraßen sowie durch den Schienenverkehr relativ groß (vgl. STATISTIKAMT NORD 2010). Hierzu gehören auch nicht mehr genutzte, altindustrielle Flächen des Hafengebietes im Westen Wilhelmsburgs, die in den letzten Jahrzehnten aufgegeben wurden. Zusammen mit weiteren großen Flächen in der Mitte der Insel bilden sie ein großes brachliegendes Gebiet. Der Wilhelmsburger Osten bietet dagegen große Grünbereiche und bedeutende historische Kulturlandschaften mit zwei Naturschutzgebieten wie zum Beispiel dem Tideauenwald Heuckenlock. Außerdem befinden sich in Wilhelmsburg alte Parkanlagen, zahlreiche Kleingartengebiete, Grünzüge entlang von Wasserwegen und landwirtschaftlich geprägte Flächen (vgl. ZUKOWI 2002: 20f.).

3.2 Historische baulich-räumliche Entwicklung

Der Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg hat vom 19. Jahrhundert bis heute eine dynamische Entwicklung durchgemacht, von der idyllischen Elbinsel zum hafennahen Industrieort und Arbeiterviertel. Die Insel wird erst mit der 1333 begonnenen Eindeichung intensiv von Menschen genutzt, da vorher aufgrund der Überschwemmungsgefahr eine Besiedlung fast unmöglich war. Die industrielle Entwicklung der Elbinsel begann mit dem Bau der ersten dauerhaften Elbbrücken für die Bahnlinie Hamburg–Bremen im Jahr 1872 (vgl. GESCHICHTSWERKSTATT WILHELMSBURG 2012). Ende des 19. Jahrhunderts veränderten der Ausbau des Hafens und die Industrialisierung das Bild der Insel. Viele Menschen fanden im Hafen Arbeit und in Wilhelmsburg Wohnraum und so entstanden in diesem Stadtteil Fabriken und Mietskasernen (vgl. BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT HAMBURG 2006: 10).

Nach der Sturmflut im Jahr 1962 sollten per politischem Beschluss die Wohnquartiere im Wilhelmsburger Westen aufgegeben und nicht mehr in sie investiert werden. Dies verursachte eine Abwertung großer Teile des Wohnbestandes, weshalb viele alteingesessene Wilhelmsburger den Stadtteil verließen. Ihren Platz nahmen insbesondere „Gastarbeiter“ ein, die hier preiswerten Wohnraum fanden. Zugleich entstand eine große Anzahl neuer Sozialwohnungen im Wilhelmsburger Osten, zuerst 1965 an der Neuenfelder Straße ca. 1.500 Wohnungen, dann 1975 in Kirchdorf-Süd ca. 2.300 Wohnungen und 900 Wohnungen im Korallusviertel. Ende der 1970er Jahre hatte Wilhelmsburg wieder 50.000 Einwohner. Doch es gab zunehmend, auch in den neuen Wohngebieten, soziale Probleme wie Vandalismus oder Kriminalität. Somit entwickelten sich einige Quartiere zu sozialen Brennpunkten (vgl. ebd.: 10f.; ZUKOWI 2002: 101f.).

Durch Sanierungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in den letzten Jahren konnten die Attraktivität und die Wohnqualität des Reiherstiegviertels und des Korallusviertels deutlich gesteigert werden. Auch in städtebaulich problematischen Quartieren wie Kirchdorf-Süd werden große Anstrengungen zur Verbesserung der Wohnqualität unternommen. Trotz positiver Ausnahmen hat Wilhelmsburg, u.a. aufgrund seiner Stigmatisierung in den Medien, ein schlechtes öffentliches Image, dem bislang nicht nachhaltig entgegen gewirkt werden konnte. Aus diesem Grund fand durch massiven Druck der Wilhelmsburger im Jahr 2001 die „Zukunftskonferenz Wilhelmsburg“ statt, dabei wurde nach Lösungsvorschlägen für die Probleme des Stadtteils gesucht (vgl. ZUKOWI 2002: 11f., 101ff.).



Abbildung 8: Sturmflut 1962 Wilhelmsburg (Quelle: ALT-WILHELMSBURG 2012)



3.3 Projekte zur Entwicklung des Stadtteils

Dem schlechten öffentlichen Image und dem Abwärtstrend des Stadtteils soll durch Eingriffe von Seiten der Stadt Hamburg entgegengewirkt werden. Der Hamburger Senat möchte den Stadtteil durch Stadtentwicklungsprojekte im Rahmen der „Internationalen Bauausstellung“ (IBA) und der „Internationalen Gartenschau“ (IGS) bis zum Jahre 2013 aufwerten. Unter den drei Leitthemen „Kosmopolis“, „Metrozonen“, und „Stadt im Klimawandel“ ist Wilhelmsburg das Kerngebiet der IBA Hamburg. Beide Projekte sind in das im Jahr 2001 initiierte Leitbild des Senats: „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“, und in das Leitprojekt „Sprung über die Elbe“ eingebettet (vgl. BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT HAMBURG 2006: 11; IBA HAMBURG GMBH 2009: 4f.). Mit dem „Sprung über die Elbe“ setzt Hamburg auf eine nachhaltige Stadtentwicklungsstrategie, die im Zentrum der Stadt durch Bündelung von Wohnen und Arbeiten in Verbindung mit hohen Freiraum- und Freizeitqualitäten im Grünen und am Wasser großstädtische Qualitäten hervorbringen soll. Im Zuge der Verwirklichung dieses Leitprojektes rückt Wilhelmsburg in den Mittelpunkt der Stadtentwicklungsinteressen, da hierfür innenstadtnahe Flächen benötigt werden. Die Projekte sind für die Freie und Hansestadt Hamburg von besonderer Bedeutung, denn sie könnten zur Stabilisierung des noch immer mit vielen sozialen Problemen belasteten Stadtteils beitragen (vgl. BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT HAMBURG 2005: 9ff.).

Zusätzlich zu diesen Bemühungen soll seit Januar 2006 ein Programm zur Ansiedlung von Studenten in Wilhelmsburg und auf der Veddel zur Aufwertung der Elbinsel führen. Dieses Projekt wird in Zusammenarbeit mit dem Hamburger Senat, dem Studentenwerk, der Hamburger Wohnbaukreditanstalt und der SAGA GWG durchgeführt. Ziel ist es, Studenten durch subventionierte Wohnräume nach Wilhelmsburg zu locken und so das Image dieses „sozialen Brennpunktes“ zu entschärfen sowie im Stadtteil für eine soziale Durchmischung zu sorgen (vgl. BÜRGERSCHAFT DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG 2009: 16).



3.4 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Der Stadtteil Wilhelmsburg hat über eine Bevölkerung von knapp 50.000 Personen, davon sind 21,3 Prozent unter 18 Jahre alt, ca. 6 Prozent mehr als im Hamburger Durchschnitt. Wilhelmsburg und Veddel sind damit die „jüngsten“ und kinderreichsten Stadtteile Hamburgs, auch deshalb, weil in Wilhelmsburg nur 14,1 Prozent der Bevölkerung 65 Jahre und älter sind (vgl. STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011a: 52f.). Die Bevölkerungsentwicklung auf den Elbinseln verlief in den letzten Jahren positiv, die Einwohnerzahl nahm um 2,3 Prozent zu. Der Anstieg ist zum einen auf den jährlichen Geburtenüberschuss, aber auch die auf steigende Zahl 18- bis 30-Jähriger zurückzuführen, die aufgrund einer Ausbildung oder eines Studiums nach Hamburg kommen. Vor allem in den Sozialräumen Reiherstiegviertel, Wilhelmsburg-West und Korallusviertel/ Bahnhofsviertel/ Schwentnerring ist ein Zuwachs der Bevölkerung zu beobachten (vgl. ANALYSE & KONZEPTE BERATUNGSGESELLSCHAFT 2011:6)

Die Bevölkerungskonstellation von Wilhelmsburg ist sehr heterogen und multinational. Jeder dritte Einwohner ist Ausländer und fast jeder Zweite hat einen Migrationshintergrund. Insgesamt werden vom Statistikamt Nord 33,5 Prozent der in Wilhelmsburg lebenden Menschen unter der Bezeichnung „Ausländerinnen“ und „Ausländer“ geführt. In Hamburg dagegen sind 13,6 Prozent zu dieser Gruppe zu rechnen.



56,8 Prozent der Bevölkerung in Wilhelmsburg haben einen Migrationshintergrund (siehe Abb. 9 Bevölkerung mit Migrationshintergrund). Der Migrantenanteil ist daher im Vergleich zur Gesamtstadt als verhältnismäßig hoch zu verzeichnen (vgl. STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011a: 52).

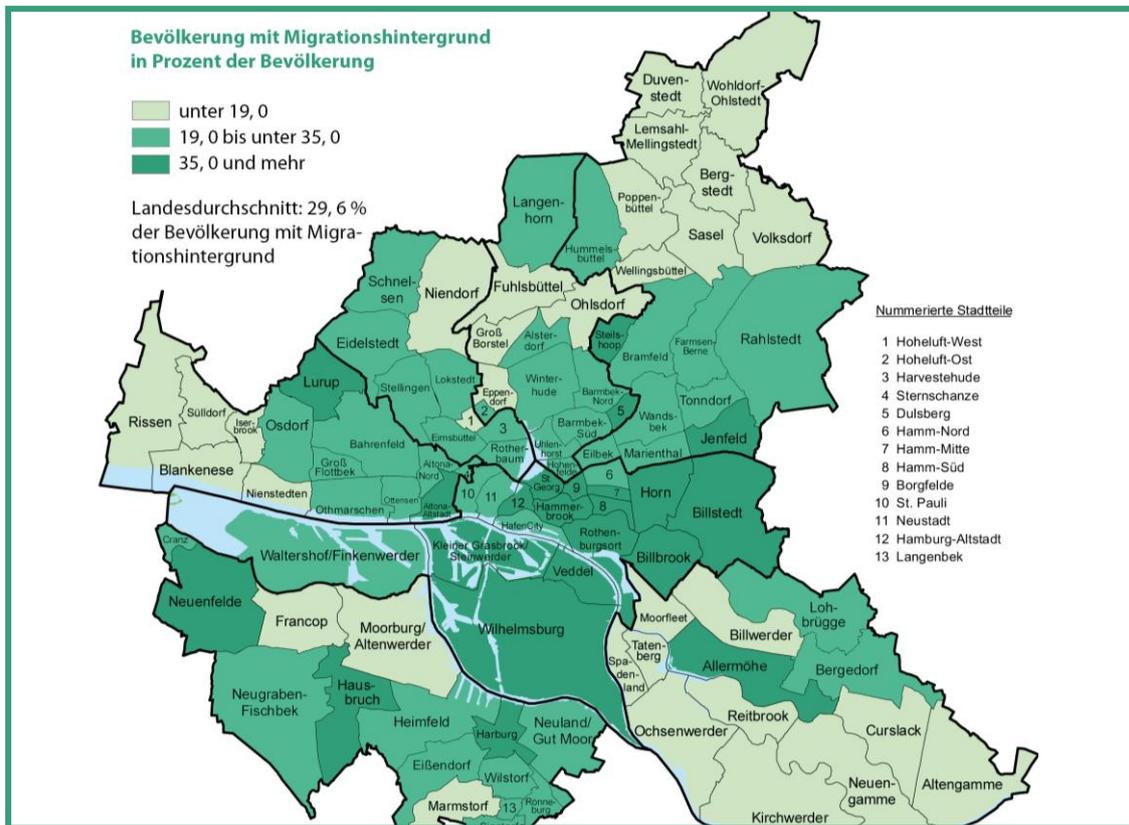


Abbildung 9: Bevölkerung mit Migrationshintergrund in den Hamburger Stadtteilen (Quelle: Eigene Darstellung nach AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011a:10)

Wie bereits erwähnt, sind in dieser Hinsicht innerhalb von Wilhelmsburg zwischen den einzelnen Sozialräumen Unterschiede vorhanden. Die meisten Migranten leben in den Sozialräumen Reiherstiegviertel (ca. 40,8 Prozent), im Bereich Korallusviertel/Schwentnerring/ Bahnhofsviertel (ca. 39,4 Prozent) und in Kirchdorf-Süd (ca. 35,4 Prozent). Die türkischstämmigen Migranten bilden hier die größte ethnische Gruppe. Demgegenüber liegt der Anteil an Migranten in den Sozialräumen Wilhelmsburg-West, in Kirchdorf und in Moorwerder bei etwas unter 20 Prozent der dortigen Bevölkerung. Doch die vermehrte Eigentumsbildung bei Neubauprojekten im Ein- und Zweifamilienhausbau der türkischen Migranten in den Sozialräumen Reiherstiegviertel, Wilhelmsburg-West und Kirchdorf lässt den Ausländeranteil in diesen



Sozialräumen steigen (F+B 2012: 30f.; EMPERICA 2008: 74ff.; STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2012).

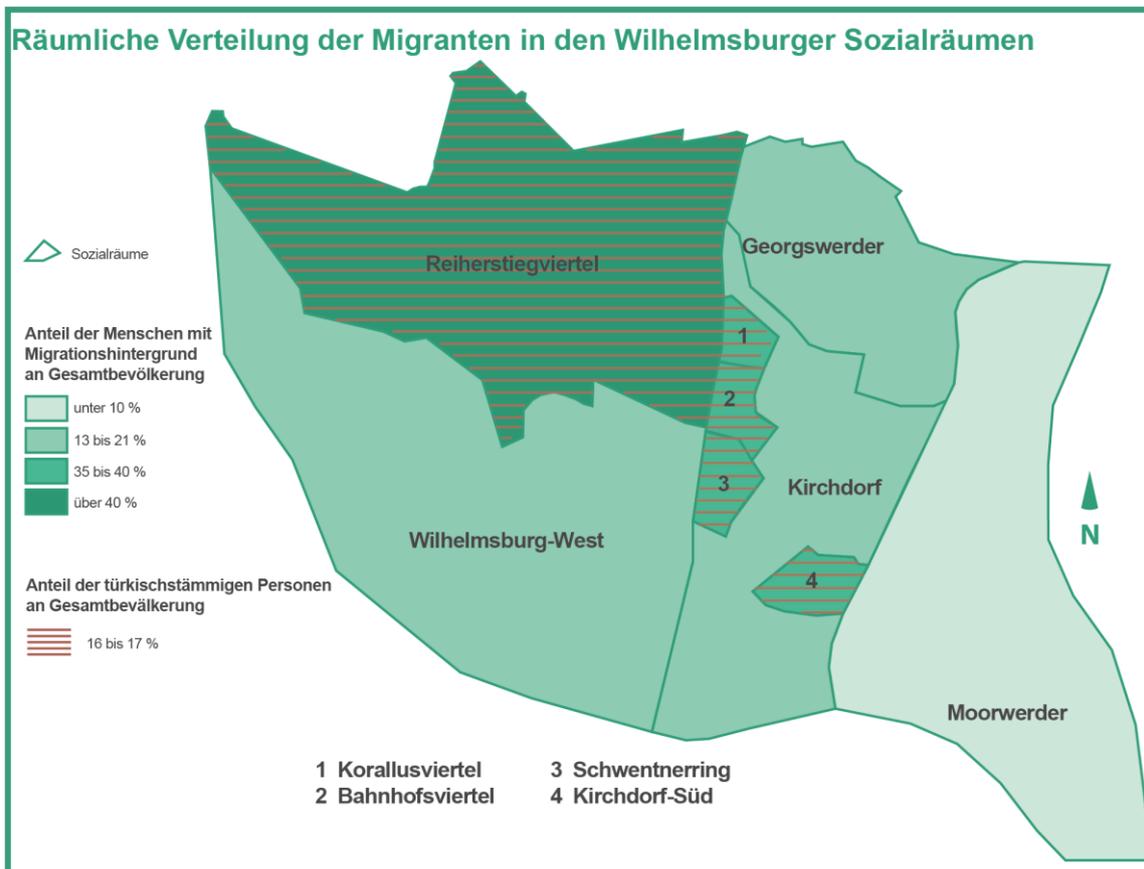


Abbildung 10: Räumliche Verteilung der Migranten in den Wilhelmsburger Sozialräumen (Quelle: Eigene Darstellung nach AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2012 und EMPERICA 2008: 28ff.)

Bei der Betrachtung der Sozialstruktur des Stadtteils ist zu erkennen, dass die Arbeitslosenquote mit 11,1 Prozent deutlich über dem Hamburger Durchschnitt liegt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 15- bis unter 65-Jährigen hingegen liegt mit 41,5 Prozent nur knapp unterhalb der Zahlen von Hamburg (50,7 Prozent). Jeder vierte Bewohner bezieht Leistungen nach SGB II, damit verbunden ist ein niedriges Einkommensniveau der Haushalte. Die Einkünfte je Steuerpflichtigen lagen in Wilhelmsburg im Jahr 2004 mit 20.354 Euro bei zwei Drittel des Hamburger Durchschnitts (32.505 Euro). Das monatliche Nettoeinkommen von mehr als der Hälfte der Haushalte (53 Prozent) im Untersuchungsgebiet beträgt weniger als 1.500 Euro. Nur insgesamt 12 Prozent der Bevölkerung verfügen über ein Nettoeinkommen von 3.000 Euro und mehr (vgl. STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011a: 52f.; F+B 2012: 35f.). Bei einem Vergleich der Bevölkerungs- und Sozialstruktur



ist zu erkennen, dass sich Sozialhilfeempfänger in bestimmten Quartieren konzentrieren, ihr Anteil an der Bevölkerung ist im Sozialraum Kirchdorf-Süd mit ca. 30 Prozent am höchsten, dicht gefolgt von Reiherstiegviertel, Bahnhofsviertel, Korallusviertel, Schwentnerring und Georgswerder mit ca. 21 bis 30 Prozent. Wie bereits erwähnt, ist gleichzeitig der Anteil der Migranten in diesen Sozialräumen sehr hoch (vgl. STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2012).

Darüber hinaus unterscheidet sich die Haushaltsstruktur in Wilhelmsburg deutlich vom Hamburger Durchschnitt. Die Bevölkerung Wilhelmsburgs lebt in insgesamt 24.410 Haushalten mit durchschnittlich 2,1 Personen pro Haushalt. Die Ein-Personen-Haushalte ist die dominierende Haushaltsform und ist wie in der gesamten Hamburg auf. Jedoch ist der Anteil der Haushalte mit Kinder mit ca. 23,8 Prozent relativ hoch als im gesamten Hamburg mit nur 17,5 Prozent. Demnach leben in Wilhelmsburg vergleichsweise viele Familien und es gibt daher relativ große Haushalte (vgl. STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011a: 52f.).

Viele Faktoren wie ein hoher Migrantenanteil sowie ein unzureichendes Wohnungsangebot haben in den letzten Jahren zu einem negativen Image des Stadtteils und zur Stigmatisierung der lokalen Bevölkerung beigetragen. Dabei wird ein hoher Migrantenanteil an der Bevölkerung oft zum indirekten Indikator für eine schlechte Wohnsubstanz (vgl. MASCHEWSKY 2004: 51).

3.5 Städtebauliche Struktur und Bebauungsstruktur

Der Stadtteil Wilhelmsburg ist städtebaulich durch sehr unterschiedliche Nutzungs- und Bebauungsstrukturen geprägt. Abgesehen von einem zentral gelegenen Siedlungsbereich, sind im Norden und Westen des Stadtteils Industrie- und Hafenanlagen sowie im Osten und Süden eher ländliche Strukturen zu finden. Eine Ausnahme bildet die südlich gelegene Großwohnsiedlung Kirchdorf-Süd und in Nordsüdrichtung durchziehen und trennen mehrere wichtige Verkehrsstrassen den Stadtteil (vgl. F+B 2012: 7; siehe dazu Kapitel 3.1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes).

Der Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet ist durch eine breite Mischung unterschiedlicher Bebauungsstrukturen und Baualter geprägt: Die Altbauquartiere der 1920er und 1930er Jahre, die Nachkriegsbauten der 1950er und 1960er Jahre, größere Wohnquartiere der 1970er und 1980er Jahre und neuere Wohnbauten der 1990er Jahre (vgl. F+B 2012: 7). Gründerzeitliche Wohngebiete, Einfamilienhaus- und Kleingartensiedlungen sowie Hochhausiedlungen liegen zwischen Gewerbeflächen, brachen Industrieanlagen und ausgedehntem Grün. Neben Altbauten im Nordwesten im sogenannten Alt-

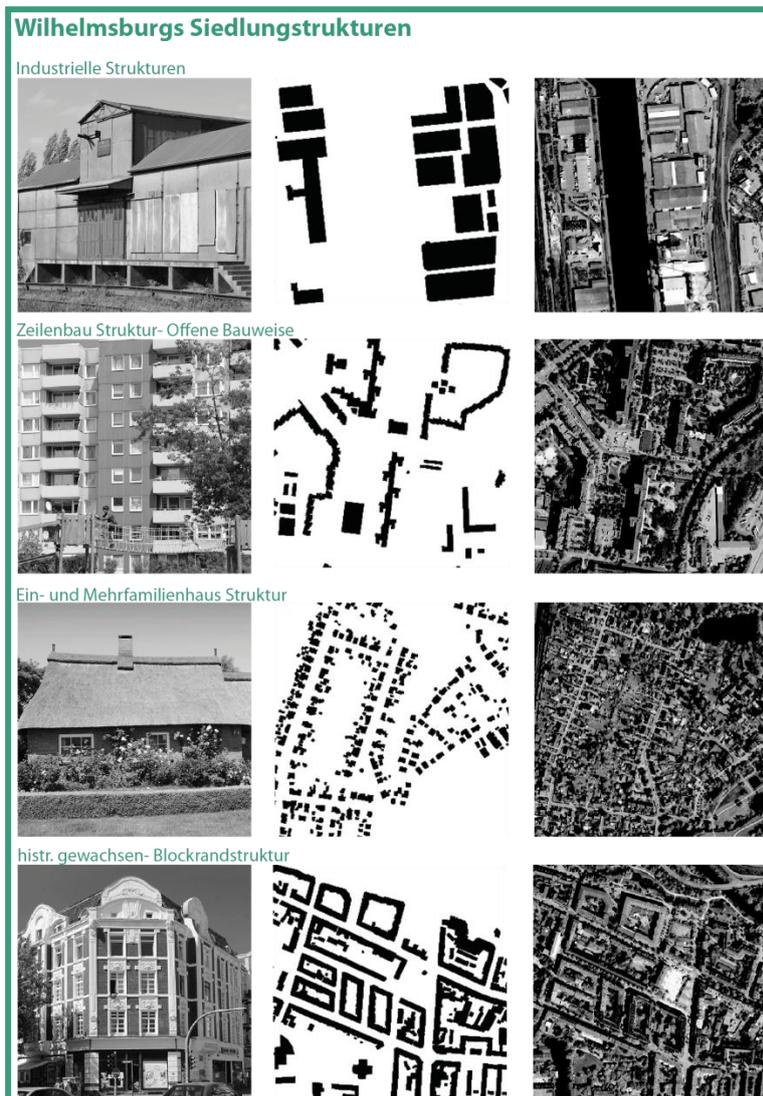


Abbildung 11: Wilhelmsburgs Siedlungsstrukturen (Quelle: Eigene Darstellung nach GOOGLE GERMANY GMBH 2012, BILDERARCHIV- HAMBURG 2012 und LGV HAMBURG 2012)

Wilhelmsburg, Geschosswohnungsbauten westlich entlang der Bahngleise und in Kirchdorf-Süd gibt es im östlichen Bereich Wilhelmsburgs auch Einfamilienhausgebiete.

Die Mitte Wilhelmsburg ist frei von Bebauung, bis auf das isoliert liegende Gebäude des Rathauses, das Gewerbeschulzentrum, das Hallenbad und das Bürgerhaus. Doch im Rahmen der Großereignisse IGS, IBA und „Sprung über die Elbe“ (siehe Kapitel 3.3: Projekte zur Entwicklung des Stadtteils) werden zurzeit hochwertige Wohnungen und Freizeitanlagen im Zentrum von Wilhelmsburg errichtet und bestehende Gebäude im Westen des Stadtteils revitalisiert (vgl. ZUKOWI 2002:10ff.).



3.6 Erkenntnisse und Schlussfolgerungen

In Bezug auf seine Lage und die örtlichen Gegebenheiten ist der Stadtteil Wilhelmsburg ein heterogener und einzigartiger Standort, zumal er geografische Besonderheiten aufweist, die ihm Attraktivität und Lebensqualität verleihen. Auch die historische Entwicklung, durch die die jetzige Bevölkerungs- und Bebauungsstruktur entstand, hebt ihn unter den anderen Hamburger Stadtteilen hervor. Obwohl in Wilhelmsburg keine einheitliche städtebauliche Struktur vorhanden ist, bietet es eine vielfältige Bebauungsstruktur, die Qualitäten aufweist. Zudem verfügt der Stadtteil über eine große Pluralität von Nationalitäten und Kulturen, die sich jeweils in bestimmten Sozialräumen konzentrieren, wodurch diese Sozialräume Unterschiede in ihrer Bevölkerungs- und Sozialstruktur aufweisen. Potenziale liegen in dem überdurchschnittlichen Bevölkerungsanteil an jungen Menschen und in Bezug auf die gesamte Stadt Hamburg bieten die Hafensareale und die hafennahen Gewerbegebiete mit ihren Wasserlagen und Kanälen besondere Entwicklungsmöglichkeiten. Dies wird von der Hamburger Stadtentwicklungspolitik unter dem Leitbild „Wachsende Stadt“ unterstützt (siehe Kapitel 3.3: Projekte zur Entwicklung des Stadtteils).



4. Der Wohnungsmarkt als Rahmenbedingung für den Wohnzugang türkischstämmiger Migranten

4.1 Definition des Wohnungsmarktes

Der Zugang zu Wohnraum erfolgt über den Wohnungsmarkt. Im Rahmen dieser Arbeit werden deshalb die Begriffe „Wohnungsmarkt“ und „Wohnraum“ definiert, da der Wohnzugang im Mittelpunkt des Forschungsinteresses steht.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist ein sehr breit gefächertes Themenfeld. Derzeit gibt es auf dem deutschen Wohnungsmarkt einen Wohnungsbestand von 38,69 Millionen Wohneinheiten. Damit hat Deutschland den größten Wohnungsmarkt Europas (vgl. GABLER WIRTSCHAFTSLEXIKON 2012). Es befindet sich ca. ein Viertel des Wohnungsbestandes in Gebäuden mit nur einer Wohnung, mehr als die Hälfte des Bestandes hingegen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen (vgl. KÜHNE-BÜNING, NORDALM, STEVELING 2005: 91). Die Wohnungs- und Immobilienbranche ist integrativer Bestandteil der marktwirtschaftlichen Grundordnung Deutschlands. Aus diesem Grund gibt es in der Wohnungsbranche eine differenzierte Anbieterstruktur, die sich in drei Segmente aufgliedern lässt: professionell-gewerbliche Anbieter, private Kleinanbieter und Selbstnutzer. Bei der Betrachtung der Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt wird deutlich, dass der private Kleinvermieter quantitativ sehr dominant ist. Von dieser Gruppe werden ca. 14 Millionen der etwa 23 Millionen vermieteten Wohnungen angeboten. Durch professionell-gewerbliche Anbieter werden etwa 10 Millionen Mietwohnungen bewirtschaftet. Diese Anbieterstruktur lässt sich hinsichtlich Genossenschaften, Wohnungsunternehmen mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung und privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen in Form von Kapitalgesellschaften differenzieren. Sie bewirtschaften zusammen etwa 80 Prozent der Wohnungsbestände der professionellen Bestandhalter. Auf die öffentlichen Wohnungsunternehmen im Besitz von Bund und Ländern oder der Kirchen entfallen kleinere Anteile (vgl. SCHADER-STIFTUNG 2005).

Der Wohnraum bzw. die Wohnung bilden eine unverzichtbare Voraussetzung der menschlichen Existenz und im weiteren Sinne sind sie auch Schutz „(...) gegenüber dem Außen, eine Art Hülle oder zweite Haut, die Sicherheit gewährt gegen Witterungserscheinungen (...), aber auch gegenüber unerwünschten Eindringlingen (...)“ (WEICHHART 1989: 15ff.).



Die Wohnung ist auch ein Aufbewahrungsort für die persönlichen Gegenstände der Personen, die zu einem Haushalt gehören. Eine weitere Grundfunktion der Wohnung ist, dass sie ein Standort für die persönliche Existenz ist. Sie ermöglicht die Verwirklichung der persönlichen Autonomie und von Handlungen, die in der Öffentlichkeit nicht erlaubt sind (vgl. ebd.: 11ff.). Aber auch die Zufriedenheit mit dem Wohnraum ist von großer Bedeutung, denn schlechte Wohnverhältnisse, z.B. in Hinsicht auf die Wohnumgebung, können die Lebenschancen und das Wohlbefinden von Menschen beeinflussen (vgl. FRIEDRICH 2008: 13). Nach Siebel kann *„diese Unzufriedenheit als Indikator für Integration interpretiert werden. Darin zeigt sich eine Steigerung der Ansprüche an die Wohnsituation in Deutschland, die mit einer Bleibeperspektive in Verbindung gebracht werden kann“* (HÄÜBERMANN, SIEBEL 2001: 16).

4.2 Der Wohnungsmarkt in Hamburg: Entwicklung und Akteure

Der Hamburger Wohnungsmarkt bietet eine vielfältige Wohnungsbestandsstruktur. In der Hansestadt befinden sich ca. 889.940 Wohnungen, ca. ein Fünftel (20 Prozent) davon sind Ein- und Zweifamilienhäuser, was im Großstadtvergleich und insbesondere im Stadtstaatenvergleich mit Berlin (8,8 Prozent) ein außergewöhnlich hoher Anteil ist (vgl. STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011b: 78; F+B 2007a: 34). Ein- und Zweifamilienhäusern werden als Mietwohnungen genutzt oder als Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern. Darüber hinaus werden auch Einfamilienhäuser vermietet; dazu zählen auch Mietreihenhäuser der SAGA GWG oder anderer Wohnungsunternehmen. Auf der anderen Seite sind die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zwar überwiegend, aber nicht ausschließlich Mietwohnungen. Von den insgesamt zur Verfügung stehenden Wohneinheiten in Hamburg werden etwa 170.000 Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt. Gleich viele Wohnungen sind vermietete Eigentumswohnungen. Ca. jeweils 130.000 Wohnungen sind Eigentum von Genossenschaften und von städtischen Wohnungsunternehmen wie der SAGA GWG und die restlichen 440.000 Wohnräume verteilen sich auf sonstige Wohnungsunternehmen und Privatleute (vgl. F+B 2007b: 2; BÜRGERSCHAFT DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG 2009: 2f.).

Die durchschnittliche Größe einer auf dem Hamburger Wohnungsmarkt angebotenen Wohnung liegt bei 72,3 m² und einer Zimmerzahl von 3,9. Der Anteil der Miet-



wohneinheiten unter allen Wohneinheiten liegt bei ca. 80 Prozent und der Anteil der Eigentümerwohneinheiten bei ca. 20 Prozent. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner beträgt 37,1 m², sie ist um 6,6 m² kleiner als im Bundesdurchschnitt. Zudem zählt zu den Besonderheiten des Hamburger Wohnungsmarktes die für Großstädte vergleichsweise hohe Eigentumsquote mit gut 20 Prozent (vgl. STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011b: 75ff.; STATISTISCHES BUNDESAMT 2011: 290f.).

Bebauung	Preise	Wohnverhältnisse
 20 % Ein- und Zweifamilienhäuser	Ein- und Zweifamilienhäuser 2371 EUR/m ²	Durchschnittliche Wohnungsgröße 72 m ²
 80 % Mehrfamilienhäuser	Eigentumswohnungen 2391 EUR/m ²	Wohnfläche je Einwohner 37 m ²
 10 % Sozialwohnungen <small>in % der Wohnungen insgesamt</small>	Mietpreise 8,50 bis 11,50 EUR/m ²	

Abbildung 12: Wohnen in Hamburg (Quelle: Eigene Darstellung nach STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011b: 78ff.; FHH 2011: 14)

Darüber hinaus verharrten die Mieten in Hamburg in den Jahren 2000 bis 2006 im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten auf einem mittleren Niveau. Seit Mitte bis Ende der 1990er Jahre war der Wohnungsmarkt insgesamt ausgeglichen. Das Mietniveau veränderte sich in dieser Zeit in Bezug auf sogenannte Nettokaltmieten real kaum. Die Vergleichsmieten des durchschnittlichen Mietenspiegels verzeichneten einen gleichmäßigen moderaten Anstieg und die durchschnittlichen Mieten der Sozialwohnungen lagen im betrachteten Zeitraum unter den Vergleichsmieten. In den letzten Jahren stiegen die Betriebs- und Heizkosten deutlich. Zudem nahm die Ausdifferenzierung der Mieten in gute und weniger gute Wohnlagen zu, besonders betroffen sind hier die stark nachgefragten innerstädtischen Stadtteile und Altbauquartiere. Dieser Preisanstieg hat in weiten Teilen der Stadt zu einer einkommensbezogenen Segregation geführt. Im weiteren Verlauf sollen die Preise für Wohneigentum in Hamburg voraussichtlich um ca. 1 Prozent pro Jahr steigen. Jedoch gilt diese Prognose für die Innenstadt und die Elbvororte, während für das Gebiet südlich der Elbe keine Preiserhöhung erwartet wird (vgl. BÜRGERSCHAFT DER FREIEN UND HANSESTADT



HAMBURG 2009: 10ff.; BÜRGERSCHAFT DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG 2011: 10ff.; F+B 2007b: 2).

Zudem soll die Anzahl der Haushalte ansteigen, dies bedeutet für die Hansestadt ein jährliches Plus von ca. 3.400 Haushalten. Von 2003 bis 2020 wird es einen Bedarf an 100.000 Neubauwohnungen geben, um der voraussichtlichen Nachfrage gerecht zu werden. Pro Jahr ergibt sich ein nachfragegerechtes Neubauvolumen von 5.600 Wohneinheiten. Auf diesen Berechnungen basiert ein Ziel des Wohnungsbauentwicklungsplans, 5.000 bis 6.000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen (vgl. LBS BAUSPARKASSE HAMBURG 2005: 26ff.; BÜRGERSCHAFT DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG 2009: 8).

Die Akteure des Wohnungsmarktes in Hamburg

Auf dem Hamburger Wohnungsmarkt sind Akteure der Verwaltung ebenso vertreten wie politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Akteure. Da im Rahmen dieser Arbeit nicht auf alle eingegangen werden kann, werden im Folgenden nur die für den weiteren Untersuchungsverlauf wichtigsten und auf den Wohnungsmarkt bekanntesten Akteure eingegangen. Diese haben in den meisten Fällen unterschiedliche Interessen. Die wichtigsten professionell-gewerblichen Akteure wie die Wohnungsbaugesellschaften sind auf dem freien Wohnungsmarkt tätig und fixiert auf ihre eigenen ökonomischen Interessen. Dagegen sind kommunale Wohnungsgesellschaften, wie die SAGA GWG, sozial orientiert und übernehmen verstärkt soziale Verantwortung durch bewusste Bereitstellung von Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment. Wohnungsbaugenossenschaften wie die VHW eG und Reiherstieg eG übernehmen ebenfalls soziale Verantwortung und bieten Wohnungen für ihre Mitglieder (vgl. SAGA GWG 2009: 4ff.)

Einer der wichtigsten und einflussreichsten politischen und sozialen Akteure des Wohnungsmarktes ist die Stadtregierung bzw. der Senat. Sie gibt die politische Richtung für den Wohnungsmarkt vor. Diese politische Zielsetzung wird dann durch Behörden wie die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) und durch die einzelnen Bezirke umgesetzt. Dabei ist das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA GWG ein wohnungs- und stadtentwicklungspolitisches Instrument der Senatspolitik und zugleich ein politischer Akteur. Außerdem hat die Hamburgische Wohnungs-



baukreditanstalt als Instrument der Förderpolitik des Senats eine besondere Stellung. Aber auch die Agentur für Baugemeinschaften als Instrument der Behörde, die Bewohner bei der Eigentumbildung unterstützt, nimmt eine wichtige Position ein. Um die Interessen im Wohnbereich der Gesellschaft zu berücksichtigen, sind beispielsweise Mietervereine wichtige Akteure (vgl. BÜRGERSCHAFT DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG 2009: 15ff.; FREIE HANSESTADT HAMBURG 2011b: 3ff.).

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat am 20. September 2011 mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden ein Bündnis zur Verbesserung der Rahmenbedingungen geschlossen und einen jährlichen Bau von 6.000 Wohnungen vereinbart. Durch diese Vereinbarung wird deutlich, dass diese Akteure zu den wichtigsten auf dem Wohnungsmarkt gehören. Darunter ist unter anderem der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Dieser vertritt 88 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften in Hamburg. Zu den Mitgliedern des Verbandes gehören die wichtigsten und größten Wohnungsunternehmen wie die SAGA GWG, die GAGFAH oder die Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft eG. Außerdem wurde mit dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 und „Mieter helfen Mietern“ Hamburger Mieterverein e.V. eine partnerschaftliche Beratung vereinbart, um die Interessen der Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen (vgl. VNW 2012).

4.3 Der Wohnungsmarkt in Wilhelmsburg:

Wohnungsbestände und Akteure

Der Wilhelmsburger Wohnungsmarkt ist sehr einseitig geprägt, da ca. 38 Prozent des Wohnbestandes Sozialwohnungen sind und der Einfamilienhausanteil relativ gering ist. Insgesamt gibt es im Stadtteil 20.825 Wohnungen in 4.504 Wohngebäuden, davon sind etwa 3.235 Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 15 Prozent. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 67,8 m² und die Wohnfläche je Einwohner 28 m², auch dies ist je Einwohner geringer als im Hamburger Durchschnitt. Der Anteil an Sozialwohnungen ist in Wilhelmsburg ungefähr doppelt so hoch wie im gesamten Hamburger Stadtgebiet. Es sind ca. 6.128 Sozialwohnungen vorhanden, darunter 1.735 Sozialwohnungen mit Bindungsablauf bis 2015. Die Sozialwohnungsbestände konzentrieren sich besonders in den Sozial-



räumen Reiherstiegviertel, Korallusviertel, Bahnhofsviertel oder in Kirchdorf-Süd. Die Wohnungsgrößenstruktur im Stadtteil wird von einem großen Anteil an 2-Zimmer-Wohnungen dominiert, große Wohnungen mit vier und mehr Zimmern sind hingegen deutlich unterrepräsentiert (vgl. STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011a: 53; STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2012; ANALYSE & KONZEPTE BERATUNGSGESELLSCHAFT 2011:11ff.).

Bebauung	Preise	Wohnverhältnisse
 21,5% Ein- und Zweifamilienhäuser	Ein- und Zweifamilienhäuser 1507 EUR/m ²	Durchschnittliche Wohnungsgröße 68 m ²
 85 % Mehrfamilienhäuser	Eigentumswohnungen 1308 EUR/m ²	Wohnfläche je Einwohner 28 m ²
 38% Sozialwohnungen in % der Wohnungen insgesamt	Mietpreise 7,02 EUR/m ² Durchschnittliche Nettokaltmiete	Durchschnittliche Wohnungsart 2-Zimmer Wohnungen

Abbildung 13: Wohnen in Wilhelmsburg (Quelle: Eigene Darstellung nach STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011a: 53f.; F+B 2012: 39ff)

Die Wohnkosten im Stadtteil Wilhelmsburg haben sich seit 2006 stark verändert. In Wilhelmsburg lag 2006 die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 5,85 Euro/m² und 2010 lag sie bereits bei 7,02 Euro/m². Dies ist eine deutliche Mietpreissteigerung von ca. 20 Prozent, aber eine vergleichbare Entwicklung wie im Bezirk Hamburg-Mitte und in ganz Hamburg. Es sind aber auch deutliche Preissteigerungen bei Wilhelmsburger Eigentumswohnungen zu beobachten. 2010 lag der durchschnittliche Preis für eine Eigentumswohnung bei 1.308 Euro/m², gegenüber dem Jahr 2005 mit 1.227 Euro/m². Dies bedeutet für Wilhelmsburg eine Steigerung von ca. 19 Prozent. Doch dies ist im Gegensatz zu dem Durchschnitt des Bezirkes Hamburg-Mitte und von Gesamt-Hamburg ein immer noch vergleichsweise niedriges Niveau (vgl. F+B 2012: 39ff.; STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011a: 53).

Ein wichtiger Aspekt des Wilhelmsburger Wohnungsmarktes ist, dass es seit 1997 als wohnungspolitische Maßnahme für alle Sozialwohnungen eine Freistellung von den Einkommensgrenzen bei der Belegung gibt (vgl. BÜRGERSCHAFT DER FREIEN UND HANSE-STADT HAMBURG 2008: 2ff.).

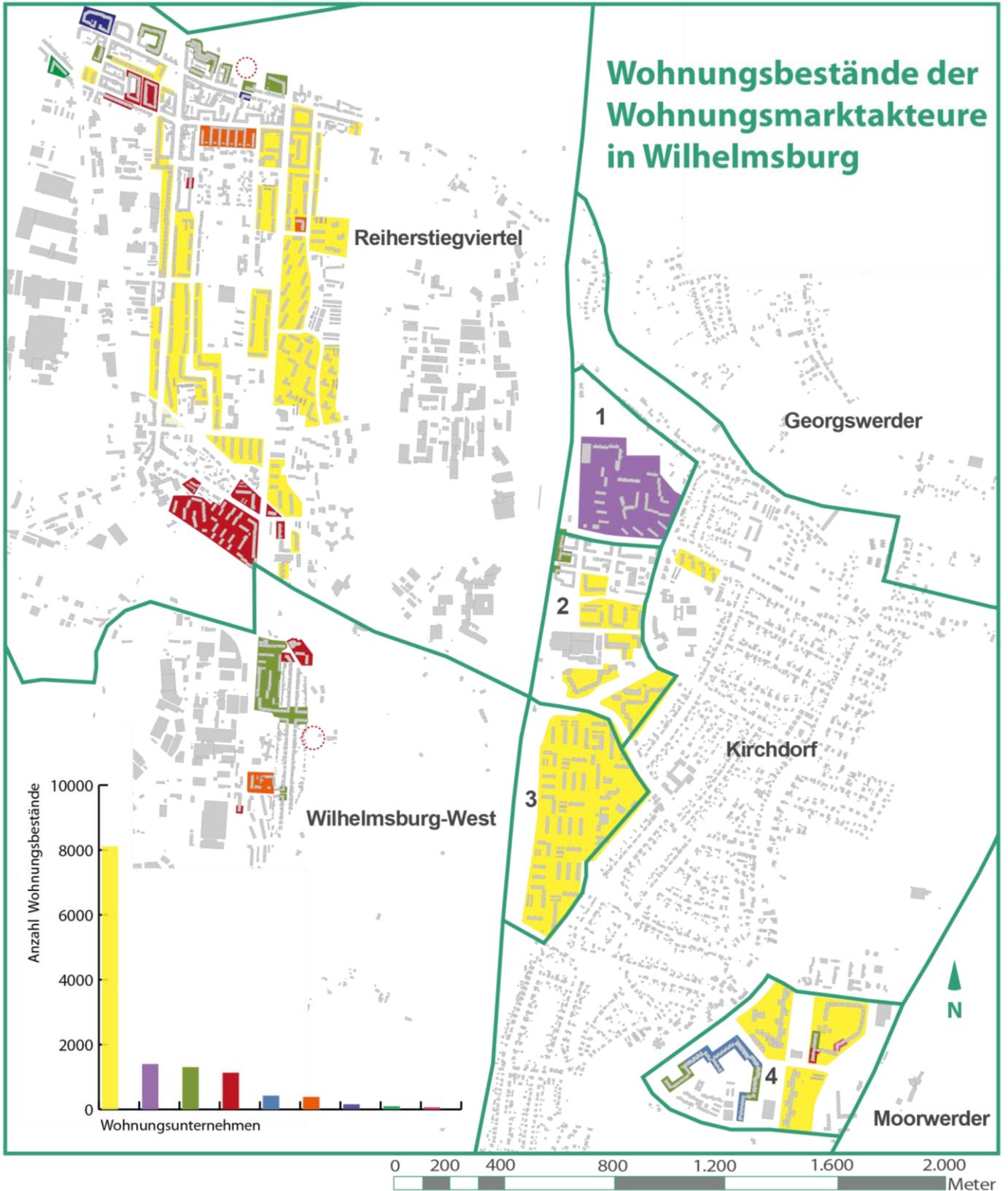


Die Akteure des Wohnungsmarktes in Wilhelmsburg

Der Wilhelmsburger Wohnungsmarkt ist aufgrund der Intensität des sozialen Wohnungsbaus sehr einseitig geprägt. Trotzdem gibt es hier ein breit gefächertes Spektrum an Akteuren. Die Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands zeichnet sich durch einen relativ hohen Anteil an Wohnungen aus, die sich im Besitz des kommunalen Wohnungsunternehmens oder von Wohnungsbaugenossenschaften befinden. Es sind insgesamt etwa 12 Wohnungsmarktakeure bzw. Bauträger in Wilhelmsburg tätig. Diese kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsgemeinschaften bieten Interessenten aus jeder sozioökonomischen Gruppierung Wohnungen an. In der folgenden Karte sind die Lagen der Wohnungsbestände der jeweiligen Wohnungsunternehmen in Wilhelmsburg dargestellt, um einen Überblick über die Dimensionen der Wohnungsbestände und ihre Konzentration in bestimmten Sozialräumen zu verschaffen.

Die Informationen über die jeweiligen Wohnungsbestände der Wohnungsunternehmen und ihre Verortung wurde zum Teil aus den offiziellen Internetseiten und durch Informationsbroschüren der Wohnungsvermieter entnommen.

Abbildung 14 (folgende Seite): Die Wohnungsbestände der Wohnungsmarktakeure in Wilhelmsburg ((Quelle: Eigene Darstellung nach LGV HAMBURG, ERHEBUNG NACH SAGA GWG 2010; REIHERSTIEG EG 2012, VHW EG; SÜDERELBE EG 2012; ELBGEMEINDEN EG 2012; FINKENWÄRDER-HOFFNUNG EG 2012; BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT 2010; WICHERN GMBH 2012; ALLGEMEINE DEUTSCHE SCHIFFSZIMMERER-GENOSSENSCHAFT EG 2012, MÜLLER 2005: 111)



SAGA GWG	VHW e.G.	Elbgemeinde e.G.	Wichern GmbH	FwH e.G.
GAGFAH	Reiherstieg e.G.	Süderelbe e.G.	ADSG e.G.	Baugemeinschaft „Open House“ und „Neuen Hamburger Terrassen“
1 Korallusviertel	2 Bahnhofsviertel	3 Schwentnerring	4 Kirchdorf-Süd	



a. Kommunale Wohnungsunternehmen

In Wilhelmsburg ist die SAGA GWG der stärkste Akteur im Wohnungsbereich, sie besitzt ca. 9.500 Wohneinheiten im Stadtteil. Die Wohnungsbestände des kommunalen Wohnungsunternehmens sind im gesamten Stadtraum Wilhelmsburgs verteilt. Vor allem verfügt die SAGA GWG über einen Großteil der Wohnungsbestände in Großwohnsiedlungen wie Kirchdorf-Süd, Schwentnerring und Neuenfelder Straße. Doch der Verbund SAGA GWG besitzt auch im westlichen Teil des Stadtteils, im südlichen Reiherstiegviertel, Wohnsiedlungen aus den 1930er Jahren. Der Wohnungsbestand im nördlichen Reiherstiegviertel ist jedoch gering (vgl. SAGA GWG 2009: 13; SAGA GWG 2010).

b. Private Wohnungsunternehmen

Da es keine allgemeine statistische Erfassung der privaten Wohnungsunternehmen in Wilhelmsburg gibt, ist es sich schwierig, hierüber Aussagen zu machen. Dennoch soll grob auf die wichtigsten und bekanntesten Wohnungsunternehmen eingegangen werden.

Das Wohnungsunternehmen GAGFAH ist in Hamburg ein großer überregionaler Bestandhalter mit knapp 9.400 Wohnungen, die auf Steilshoop, Wandsbek und das Wilhelmsburger verteilt sind. Durch die Übernahme der Wohnungsbestände der Wohnungsgesellschaft Norden mbH gehören der GAGFAH ca. 1.000 Wohnungen im Stadtteil Wilhelmsburg. Die Wohnungsbestände dieses Unternehmens konzentrieren sich im Korallusviertel und viele seiner Altbauten befinden sich im benachbarten Bahnhofsviertel (vgl. Elbe Wochenblatt Hamburg 2011; GAGFAH 2012).

Die Wichern Baugesellschaft mbH ist ein mittelständisches Wohnungsunternehmen und besitzt im westlichen Teil des Stadtteils, im Reiherstiegviertel, 156 Wohnungen. Außerdem ist ein großer Anteil an private Kleinvermietern vorhanden, z.B. in der Hafensiedlung Sozialraum Kirchdorf oder im Reiherstiegviertel, die ihre Wohnungen vermieten oder selbst nutzen (vgl. Wichern GmbH 2012)



c. Wohnungsbaugenossenschaften

Zu den starken Akteuren in Wilhelmsburg gehören die Wohnungsbaugenossenschaften. Sie besitzen einen großen Anteil des Wohnungsbestandes. Zu diesen Unternehmen gehören unter anderem:

- *Bauverein Reiherstieg eG*

Die Wohnungsbestände des Vereines befinden sich verstärkt im westlichen Teil des Stadtteils. Im Reiherstiegviertel sind es insgesamt ca. 373 Wohnungen und im Wohngebiet südlich des Reiherstiegviertels besitzt der Verein ca. 690 Wohnungen. Darüber hinaus noch Wohnungsbestände in der Größenordnung von 69 Einheiten in der Großwohnsiedlung Kirchdorf-Süd. Wohnungsbestand insgesamt: 1132 (vgl. Reiherstieg eG 2012).



Abbildung 15: Wohnungsbestand Reiherstieg eG Bauvereinsweg (Quelle: Eigene Aufnahme 2012)

- *VHW Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft eG*

Der Wohnungsbestand der VHW eG konzentriert sich ebenfalls verstärkt im westlichen Stadtteil, hauptsächlich im Reiherstiegviertel (492 Wohnungen) und im Wohngebiet südlich des Reiherstiegviertels (350 Wohnungen). Zwei Wohnobjekte des Vereines befinden sich einerseits mit 74 Wohnungen im Alten Bahnhofsviertel/Korallusviertel und mit 385 Wohnungen in Kirchdorf-Süd. Wohnungsbestand insgesamt: 1301 (vgl. VHW eG 2012).



Abbildung 16 Wohnungsbestand VHW eG Kurdamm (Quelle: VHW eG 2012)

- *Bauverein der Elbgemeinden eG*

Der Bauverein der Elbgemeinden eG hat seine Wilhelmsburger Wohnungsbestände hauptsächlich in der Großwohnsiedlung Kirchdorf-Süd. Insgesamt besitzt der Verein hier 425 Wohnungen. Wohnungsbestand insgesamt: 425. (vgl. Bauverein der Elbgemeinde eG 2012).

- *Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe eG*

Die Wohnungen dieser Genossenschaft befinden sich hauptsächlich in Wilhelmsburgs Süden, im Reiherstiegviertel mit etwa 283 Wohnungen und östlich des Viertels mit ca. 103 Wohnungen. Wohnungsbestand insgesamt: 386 (vgl. Süderelbe eG 2012).



Abbildung 17: Wohnungsbestand Süderelbe eG Mannesallee (Quelle: Eigene Aufnahme 2012)

- *Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG*

Die einzige Wohnanlage der Schiffszimmerer-Genossenschaft in Wilhelmsburg befindet sich in der Fährstraße mit insgesamt 100 Wohnungen. Wohnungsbestand insgesamt: 100 (vgl. Schiffszimmerer-Genossenschaft eG 2012).

- *Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG*

Diese Baugenossenschaft hat in Wilhelmsburg nur Wohnungsbestände in der Großwohnsiedlung Kirchdorf-Süd mit insgesamt 64 Wohnungen. Wohnungsbestand insgesamt: 64 (vgl. Finkenwärder Hoffnung eG 2012).

- *Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG*

Die Wohnbestände dieser Baugenossenschaft mit insgesamt 48 Wohnungen befinden sich ebenfalls nur in der Großwohnsiedlung Kirchdorf-Süd. Wohnungsbestand insgesamt: 48 (vgl. Lehrer-Baugenossenschaft eG 2012).



d. Baugemeinschaften

Der Senat hat sich zum Ziel gesetzt, Baugemeinschaften als eine tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik zu etablieren. Mit dem Wohnungsbauentwicklungsplan sollen daher neben einer umfassenden Bestandsaufnahme weitere konkrete Schritte zur Förderung von Baugemeinschaften aufgezeigt werden (vgl. BÜRGERSCHAFT DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG 2009: 28). In Wilhelmsburg gibt es zurzeit nur zwei Wohnbaugemeinschaften, deren Bauvorhaben vor Kurzem fertiggestellt worden sind. Beide Projekte wurden im Rahmen der IBA und mit Unterstützung der Agentur für Baugemeinschaften realisiert.

- Die Baugemeinschaft „Open House“ am Schipperort Vogelhüttendeich mit 43 Wohneinheiten und
- die Baugemeinschaft „Neue Hamburger Terrassen“ am Schlöperstieg mit ca. 33 Wohneinheiten mit einer Größe von 50 bis 155 m².
(vgl. BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT 2010: 1f.; CONPLAN BETRIEBS- UND PROJEKTBERATUNGS GmbH 2010: 2).

4.4 Erkenntnisse und Schlussfolgerungen

Bei einem Vergleich des Wilhelmsburger Wohnungsmarktes mit dem Wohnungsmarkt im gesamten Hamburger Stadtgebiet werden Unterschiede bzw. Defizite sichtbar. Vor allem ist der Anteil der Sozialwohnungen im Stadtteil sehr hoch. Aber auch die Wohnfläche je Einwohner und die durchschnittliche Wohnungsgröße liegen unter der im gesamten Hamburger Gebiet. Bei der Betrachtung der Wohnungsbestände in Wilhelmsburg ist die Dominanz der SAGA GWG auffällig. Sie ist mit ca. 45 Prozent größte Eigentümer aller Mietwohnungen im Stadtteil Wilhelmsburg und hat damit eine Monopolstellung als einziges kommunales Wohnungsunternehmen. Die Wohnungsbestände des kommunalen Wohnungsunternehmens befinden sich in fast allen Sozialräumen des Stadtteils. Im Vergleich dazu konzentrieren sich die Bestände der anderen Wohnungsunternehmen fast immer in bestimmten Sozialräumen. Interessant ist, dass es in Wilhelmsburg nur zwei Baugemeinschaften gibt, die im Rahmen der IBA Hamburg ins Leben gerufen worden sind. Die angespannte Wohnungsmarktsituation ist auch in Wilhelmsburg zu spüren, da die Mieten gestiegen sind. Dies scheint eine Folge des in ganz Hamburg erhöhten Nachfragedrucks zu sein.



5. Wohnbiografie von türkischstämmigen Migranten

5.1 Menschen mit türkischem Migrationshintergrund

Da in der vorliegenden Arbeit der Zugang türkischstämmiger Migranten¹ bzw. Menschen mit türkischem Migrationshintergrund² zum Wohnungsmarkt untersucht wird, ist es sinnvoll, auch auf die aktuelle Situation dieser Menschen und deren geschichtliche Entwicklung in Deutschland einzugehen sowie sich mit den gängigen Bezeichnungen für diese Bevölkerungsgruppe auseinanderzusetzen.

Das Adjektiv „türkischstämmig“ bezeichnet Personen, die unabhängig von ihrer ethnischen und religiösen Identität oder ihrer eigenen Migrationserfahrung ihre familiären Wurzeln in der Türkei haben. Es sind Menschen mit deutscher oder türkischer Staatsbürgerschaft, die in Deutschland leben und die selbst oder deren Vorfahren dauerhaft in der Türkei lebten oder türkische Staatsbürger waren (vgl. BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG 2011).

Die Zuwanderung türkischer Einwanderer, früher auch „Gastarbeiter“ genannt, begann im Jahre 1961. Die Türkei schloss mit der Bundesrepublik Deutschland ein Abkommen zur Anwerbung türkischer Arbeitskräfte ab, da zu dieser Zeit in Deutschland das einheimische Angebot nicht mehr ausreichte und deshalb ein wachsender Bedarf herrschte (vgl. DEUTSCHER KULTURRAT E.V. 2011: 1). Das Abkommen der beiden Länder sah anfänglich vor, dass die Gastarbeiter nur für eine kurze Zeit in Deutschland verbleiben und danach in ihre Heimatländer zurückgehen sollten. Auch in den Köpfen der Migranten war es keine bewusste Einwanderung, sondern eher eine Arbeitsmigration für eine kurze Zeit. Später wurde die Aufenthaltsdauer verlängert, da die deutsche Industrie feststellte, dass sie es sich nicht leisten konnte, ständig neue Kräfte anzulernen. Aus der Arbeitsmigration, die zeitlich befristet geplant war, ist so für einen Teil der Migranten eine dauerhafte Einwanderung geworden.

¹ Migranten „gehören zu den Personen mit Migrationshintergrund“ (STATISTISCHES BUNDESAMT 2012, S. 393).

² Als „Personen mit Migrationshintergrund“ gelten „alle nach 1949 auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschland Zugewanderten, sowie alle in Deutschland geborenen Ausländer und alle in Deutschland als Deutsche Geborenen mit zumindest einem nach 1949 zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil“ (STATISTISCHES BUNDESAMT 2012, S. 6).



Im Laufe der Zeit zogen aufgrund der Familienzusammenführung in den 1970er Jahren auch Frauen und Kinder nach und so wurde die Aufenthaltsdauer ausländischer Arbeitnehmer immer länger, so dass die Zahl der „Gastarbeiter“ in Deutschland stetig anstieg (vgl. GOLDBERG, SAUER 2004: 3; BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG 2011).

Heute, fünfzig Jahre nach Unterzeichnung des Abkommens, bilden Menschen mit türkischer Herkunft mit etwa 2,8 Millionen Menschen eine der größten ethnischen Minderheiten in Deutschland, sie wurden von Gastarbeitern zu Bürgern. Ca. zwei Drittel der türkischstämmigen Bürger haben nach wie vor die türkische Staatsbürgerschaft, das übrige Drittel die deutsche (vgl. ebd.).

Inzwischen leben in Deutschland türkischstämmige Menschen aus der ersten, zweiten, dritten und sogar aus der vierten Generation, die Letzteren sind somit die Urenkel der ersten Migrantengeneration. Die zweite Generation türkischstämmiger Menschen in Deutschland sind meist Nachkommen von Arbeitsmigranten, die im Zuge des Anwerbeabkommens in den 1960er Jahren und wegen der Familienzusammenführung in den 1970er Jahren nach Deutschland kamen. Ihre Vertreter sind entweder in Deutschland oder in der Türkei geboren, darunter auch Intellektuelle, die wegen politischer Probleme (Putsch in der Türkei 1980) nach Deutschland kamen (vgl. KRAUS 2003). In der zweiten und dritten Generation türkischer Migranten ist, verglichen mit dem Bildungsniveau der ersten Generation, ein Aufstieg zu verzeichnen, da diese, anders als die erste Generation, ihre Schulausbildung in Deutschland absolvierte (vgl. BUNDESAMT FÜR MIGRATION UND FLÜCHTLINGE 2009: 16). Die jetzigen türkischstämmigen Jugendlichen in Deutschland sind Kinder der zweiten Migrantengeneration und bilden die dritte Generation. Diese Generation entwickelt ein anderes Verständnis von ihrem Platz in der deutschen Gesellschaft als die erste Generation. Sie stellen andere Ansprüche an die Akzeptanz und Toleranz ihrer Kultur in Deutschland, als dessen selbstverständlicher Teil sie akzeptiert werden möchte, da sie, anders als die Erstgenerationsangehörigen, eine dauerhafte Bleibeabsicht hat (vgl. GOLDBERG, SAUER 2004: 3ff.; DEUTSCHER KULTURRAT E.V. 2011: 1ff.).

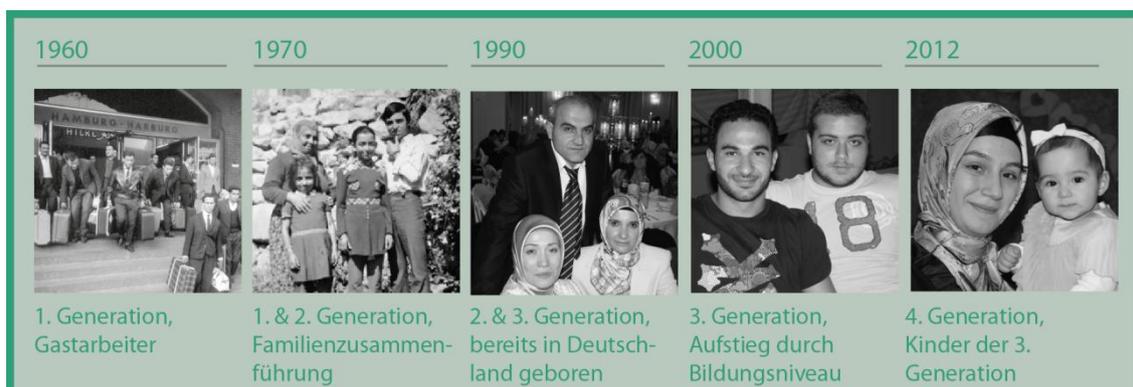


Abbildung 18: Generationen der türkischstämmigen Migranten (Quelle: Eigene Darstellung und Aufnahmen 2012 nach KRAUS 2003; BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG 2011; MUSEUM DER ARBEIT 2012)

Die türkischstämmige Bevölkerung in Deutschland ist eine soziokulturell heterogene Gruppe und sollte deshalb nicht als geschlossen wahrgenommen werden. Ihre Vielfalt wird anhand der Migrationsgeschichte, des jeweiligen ethno-religiösen Hintergrundes sowie des Integrationsgrades deutlich. Sie zeichnet sich durch differenzierte Lebensformen und Milieus aus (vgl. BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG 2011).

5.2 Türkischstämmige Haushaltstypen

Wie bereits ausgeführt, ist die türkischstämmige Bevölkerung in Deutschland sehr heterogen. Es sind Unterschiede zwischen den unterschiedlichen Generationen vorhanden ebenso wie es Differenzen innerhalb der gleichen Generation gibt. Aus diesem Grund ist es von Bedeutung, über die verschiedenen Haushaltstypen und Wohnsituationen sowie über die unterschiedlichen und ausdifferenzierten Lebensformen und Milieulandschaften der Untersuchungsgruppe zu sprechen, denn Wohnverhältnisse können die Lebenschancen und das Wohlbefinden von Menschen beeinflussen und somit auch die Integration in die Aufnahmegesellschaft (vgl. FRIEDRICH 2008: 13).

5.2.1 Die Milieulandschaft der Migranten

Das Sinus-Institut in Heidelberg hat im Zeitraum 2006 bis 2008 die Lebenswelten der Migranten in Deutschland untersucht. Es gruppierte die Mitglieder der untersuchten Bevölkerungsgruppe nach Lebensauffassung, Lebensweise, Wertprioritäten, sozialer



Lage und Lebensstil in verschiedene Milieus. Das vom Sinus-Institut postulierte Modell mit seinen unterschiedlichen Kategorien ist nicht starr, sondern variabel. Wenn sich die Werte der Gesellschaft verändern, so ändern sich auch die Milieustrukturen. Durch die Sinus-Studie wurden so unterschiedliche Migrantenmilieus identifiziert und beschrieben. Danach lassen sich Migranten generell acht Gruppen zuordnen (vgl. SINUS SOCIOVISION GMBH 2008: 1ff.; siehe dazu Abb. 19 mit den Sinus-Migranten-Milieus).

Sinus-Migranten-Milieus[®] in Deutschland 2008

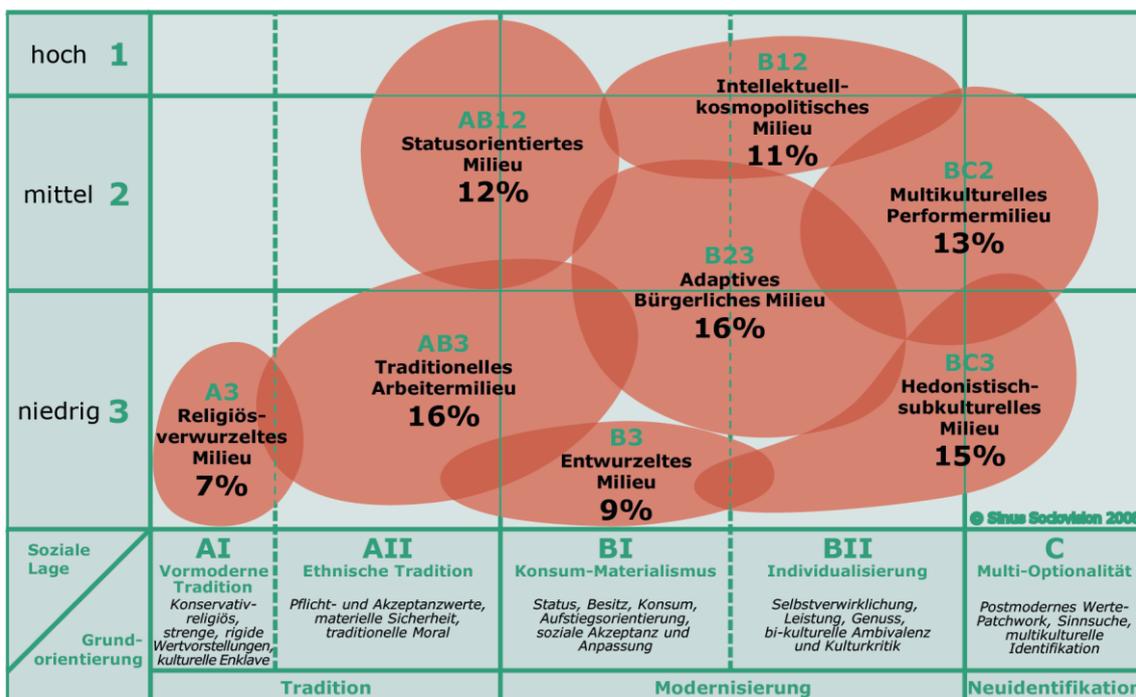


Abbildung 19: Sinus-Migranten-Milieus in Deutschland (Quelle: Eigene Darstellung nach SINUS SOCIOVISION GMBH 2008)

Die ethnische Struktur der Stichprobe entspricht den nach Herkunftsregion quantitativ größten Gruppen der Migranten in Deutschland. Interviewt wurden Menschen aus Südeuropa, Polen, Russland, Spätaussiedler, aus dem ehemaligen Jugoslawen, Kurden und auch Menschen mit türkischem Hintergrund, die eine der größten Interviewtengruppen darstellen (vgl. BECK, PERRY 2007: 3).

Es wird in der Studie deutlich, dass die Herkunftskultur nicht die grundlegende Wertorientierung einer Person bestimmt, denn die erfassten Migrantenmilieus weisen jeweils ganz unterschiedliche Lebensauffassungen und Lebensweisen auf. Sie unter-



scheiden sich eher hinsichtlich ihrer Wertvorstellungen und Lebensstile als nach ihrer ethnischen Herkunft. Deshalb kann nicht von der Herkunftskultur auf das Milieu und umgekehrt auch nicht vom Milieu auf die Herkunftskultur geschlossen werden. Es wurde zwar keine separate Sinus-Milieu-Studie über türkischstämmige Migranten gemacht, doch türkischstämmige Einwanderer finden sich in jedem dieser Milieus wieder (vgl. SINUS SOCIOVISION GMBH 2009: 4).

Beck und Perry dazu: *„Die Grafik stellt die gesellschaftliche Position der Migrantenmilieus nach sozialer Lage und Grundorientierung dar. Je höher ein Milieu angesiedelt ist, desto gehobener sind Bildung, Einkommen und Berufsgruppe; je weiter es sich nach rechts erstreckt, desto weniger traditionell ist das jeweilige Milieu.“* (BECK, PERRY 2007: 36)

Die Migranten lassen sich insgesamt in drei große Milieugruppen einordnen. Darunter sind die überwiegend älteren Angehörigen des „traditionsverankerten Migrantenmilieus“. Diese Einwanderer der ersten Generation sind den sozialen Traditionen ihres Herkunftslands weiterhin verhaftet. Darüber hinaus bemühen sich Angehörige des vom „Prozess der Modernisierung erfassten Milieus“ überwiegend um Integration, sie sprechen gut deutsch und viele üben qualifizierte Berufe aus. Und letztendlich gehören junge Migranten der zweiten und dritten Generation häufig zum „postmodernen Migrantenmilieu“. Diese sind mit der deutschen Kultur besser vertraut als mit den Traditionen des Herkunftslands. Teilweise ist ihre kulturelle Identität ambivalent, doch die deutsche Kultur ist nicht ihre „Heimatkultur“ geworden (vgl. ebd.: 34ff.)

5.2.2 Wohnbedingungen der türkischstämmigen Migranten in Deutschland

Bei Betrachtung der türkischstämmigen Haushalte zeigt sich, dass sie mit durchschnittlich 3,2 Personen, bezogen auf das Jahr 2006, die größten in Deutschland sind. Sie sind damit deutlich größer als die der Gesamtbevölkerung mit einer durchschnittlichen Größe von 2,1 Personen. Es leben nur 16 Prozent der Menschen türkischer Herkunft in Einpersonenhaushalten, d.h. es ist ein sehr geringes Maß an Individualisierung der Lebensformen feststellbar. Auch ist der Anteil der Haushalte, in denen mehr als zwei Generationen zusammenleben, bei der Gruppe mit türkischem Migrationshintergrund mit 2,1 Prozent am höchsten. Zudem ist festzustellen, dass der Anteil der Großfamilien mit vielen Kindern hier relativ hoch ist. Insgesamt dominiert bei



den türkischen Migranten eine traditionelle Art des Zusammenlebens, z.B. leben nur 2 Prozent der Paare mit Kindern unverheiratet zusammen (vgl. BERLIN-INSTITUT FÜR BEVÖLKERUNG UND ENTWICKLUNG 2009: 18ff.; BUNDESAMT FÜR MIGRATION UND FLÜCHTLINGE 2009:303ff.)

Bei selbst genutztem Wohneigentum beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße 109 m² und bei Mietwohnungen 75,4 m². Die durchschnittliche Wohnfläche liegt damit pro Person sowohl bei selbst genutztem Wohneigentum als auch bei den Mietwohnungen bei knapp 25 m². Türkischstämmige, in Deutschland lebende Menschen wohnen also sowohl in selbst genutztem Wohneigentum als auch in Mietwohnungen sehr beengt, auch im Vergleich mit anderen Migrantengruppen. Diese Wohnverhältnisse werden auch durch die pro Person zur Verfügung stehenden Räume deutlich. Mit über 1,1 Räumen pro Person liegt diese Zahl unter dem Durchschnittswert aller ausländischen Haushalte. Beispielsweise verfügen Haushalte mit italienischem Migrationshintergrund durchschnittlich über 1,4 Räume pro Person (vgl. FRIEDRICH 2008: 30ff.).

Personen mit türkischem Migrationshintergrund leben somit unter verhältnismäßig schlechten Wohnbedingungen. Neben den beengten Wohnverhältnissen leben sie im Vergleich zu anderen Migrantengruppen am häufigsten (14,3 Prozent) in Sozialwohnungen. Dennoch haben sich die Wohnbedingungen innerhalb der vergangenen zehn Jahre positiv entwickelt. Dazu hat unter anderem die Wohneigentumsbildung beigetragen. Hier konnten Haushalte mit Migrationshintergrund ihren Anteil seit 1997 von 20,3 Prozent auf 30,4 Prozent erhöhen. Der Anteil der Wohneigentümer unter der türkischen Bevölkerung liegt bei 25 Prozent und der Anteil der Mieter beträgt folgerichtig 75 Prozent. Beim Vergleich der einzelnen Zuwanderergruppen wird deutlich, dass nicht nur diese Gruppe, sondern auch Personen mit italienischem, polnischem und kroatischem Migrationshintergrund relativ häufig Wohneigentum bilden. Betrachtet man die im Mikrozensus 2006 angegebene mittlere Bruttoquadratmeterkaltmiete, aufgeschlüsselt für die sieben größten Zuwanderergruppen in Deutschland, zeigt sich, dass Personen aus der Russischen Föderation und der Türkei mit 5,9 bzw. 6,0 Euro pro Quadratmeter die niedrigsten Werte aufweisen (vgl. ebd.: 36ff.).

Die türkischstämmigen Migranten wohnen am häufigsten in Wohnvierteln, in denen auch viele andere Menschen dieser Bevölkerungsgruppe leben. Je nach herangezo-



genem Kriterium leben 30 bis 40 Prozent der türkischstämmigen Menschen in Vierteln mit einem relativ hohen Anteil türkischer Staatsangehöriger. Anhand dieser statistischen Daten kann davon ausgegangen werden, dass sie im Vergleich mit anderen Gruppen am ehesten segregiert wohnen (vgl. BUNDESAMT FÜR MIGRATION UND FLÜCHTLINGE 2006). Häufig werden Viertel, in den verstärkt Migranten leben, als „soziale Brennpunkte“ bezeichnet, zu den so stigmatisierten Vierteln gehören beispielsweise die Stadtteile Köln-Kalk, Berlin-Wedding oder Kirchdorf-Süd in Hamburg (BUNDESMINISTERIUM FÜR FAMILIE, SENIOREN, FRAUEN UND JUGEND 2004:95ff.)

5.2.3 Wohnbedingungen der türkischstämmigen Migranten in Hamburg

Es wurde im Jahr 1999 von der Freien Hansestadt Hamburg in Hamburg eine repräsentative Umfrage zu Wohnverhältnissen von deutschen und migrantischen Haushalten, darunter auch türkische, durchgeführt. In Bezug auf die Haushalts- und Wohnungsgröße ergab die Studie, dass in Hamburg türkischstämmige Migranten, betrachtet man die Zahl der Bewohner, in relativ großen Haushalten mit durchschnittlich 3,5 Personen leben. Außerdem ist die Wohnfläche, die ihnen pro Kopf zur Verfügung steht, mit 21,7 m² kleiner als die Wohnfläche der Deutschen mit 38,9 m². Durchschnittlich haben türkischstämmige Haushalte eine Wohnungsgröße von ca. 69 m² mit der erwähnten hohen Belegungsdichte. In Vergleich dazu sind die Wohnungen der Deutschen wesentlich größer, bei ca. 83 m² kann man hier eher von einer Unterbelegung sprechen (vgl. GRABOWSKI 2001: 14ff.).

Während der Anteil der türkischstämmigen Wohneigentümer im gesamten Hamburger Stadtgebiet 5,1 Prozent beträgt, liegt der Anteil der deutschen Wohneigentümer bei ca. 27,8 Prozent. Bei der Betrachtung der türkischstämmigen Personengruppe als Mieter wird deutlich, dass 47,4 Prozent von ihnen in Sozialwohnungen leben. Dieser Anteil ist höher als bei den deutschen Haushalten mit 14 Prozent (vgl. ebd.). Auch nach den Angaben des Städteberichtes „At Home in Europe Project“ wohnt die Mehrheit der Muslime (Ethno-Index Türkei/islamische Länder) in Hamburg in öffentlichem oder sozialem Wohnungsbau, während die Mehrheit der Nicht-Muslime privat vermietete Wohnungen bewohnt. Zudem ist Unzufriedenheit mit den Sozialwohnungen unter Muslimen wie unter Nicht-Muslimen weit verbreitet. Sie klagen über steigende Mieten, verfallene Häuser und fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen. Laut dem Bericht sind, um Segregation zu verhindern, verstärkte Instandhaltungs-



maßnahmen und eine Imageverbesserung des Viertels erforderlich (vgl. OPEN SOCIETY INSTITUTE 2010: 323ff.). Bei den Wohnungskosten sind keine erheblichen Unterschiede zwischen der Untersuchungsgruppe und der Mehrheitsgesellschaft festzustellen, der Durchschnittswert liegt bei beiden Parteien bei ca. 6 Euro pro Quadratmeter. Aber es ist zu bemerken, dass Ausländer höhere Mieten zahlen als Deutsche, was mit dem Zeitpunkt des Bezuges zusammenhängt (vgl. GRABOWSKI 2001: 14ff.).

Ein interessantes Forschungsergebnis der repräsentative Umfrage der FHH ist, dass der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund, die sich über Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche beklagen, mehr als doppelt so hoch wie bei den Deutschen ist. Bei den Haushalten mit türkischem Migrationshintergrund sind es 71 Prozent und bei den deutschen Haushalten 25 Prozent. Die häufigsten Gründe dafür sind eine lange Zeit der Suche (70,6 Prozent), teure Wohnungen (58,8 Prozent) und Wohnungen, die nicht den Ansprüchen entsprechen (44,1 Prozent), aber auch Ausländerfeindlichkeit (38,2 Prozent) (vgl. ebd.: 25ff.).

Nach Angaben des Städteberichtes wohnen Muslime in Hamburg länger in ihren Bezirken als Nicht-Muslime, die Mehrheit wohnt dort durchschnittlich länger als elf Jahre. Außerdem wohnt die Mehrheit der Muslime bei ihren Familien oder in der Nähe. Die Daten weisen darauf hin, dass Muslime weniger individuelle Freiheit bei der Wahl ihres Wohnorts haben, da ihre Niederlassungsverhalten von der Familie abhängt. (vgl. OPEN SOCIETY INSTITUTE 2010: 323ff.).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass türkischstämmige Migranten in Deutschland bzw. in Hamburg überwiegend in relativ schlechten Wohnverhältnissen leben und somit in dieser Hinsicht kein guten Voraussetzungen für eine gelingende Integration gegeben sind, denn wie bereits erwähnt, sind Wohnbedingungen ein wichtiger Indikator für die Integration in die Mehrheitsgesellschaft. Sinnvoll für die weitere Erforschung dieser Zusammenhänge wären entsprechende Informationen und Daten auf Stadtteilebene, Wünschenswert wären somit auch Informationen über die Wohnbedingungen der türkischstämmigen Migranten in Wilhelmsburg, jedoch fehlt es an solchen Erhebungen. Es gibt zwar Studien über diese Bevölkerungsgruppe in Wilhelmsburg, jedoch nicht über ihre Wohnbiografien und Wohnverhältnisse.



5.3 Erkenntnisse und Schlussfolgerungen

Durch die mangelnde Verfügbarkeit an Daten wird die Untersuchung des Wohnzuges türkischstämmiger Migranten in Hamburg-Wilhelmsburg erschwert. Es fehlen genauere Informationen über die unterschiedlichen Haushaltstypen und Wohnbedingungen der türkischstämmigen Migranten in diesem Stadtteil. Zwar gibt es Studien über die unterschiedlichen Migrantenmilieus in Deutschland, aber diese Daten fehlen auf Städte- und Stadtteilebene. Außerdem gibt diese Studie auch keine spezielle Auskunft über die türkischstämmigen Bürger, sondern über die Migranten generell. So gibt die Studie „Wohnverhältnisse von Deutschen und Migranten“ zwar spezielle Auskunft über die Wohnverhältnisse der türkischstämmigen Haushalte in Hamburg, jedoch geht sie nicht auf Details ein, beispielsweise auf den Umgang der Vermieter mit den Wohnungssuchenden. Außerdem erfolgte die Untersuchung nicht auf Stadtteilebene, was für diese Forschungsarbeit nützlicher wäre.

Um diese Forschungslücke zu schließen, werden in der vorliegenden Arbeit die türkischen Haushalte mit unterschiedlichen sozioökonomischen Hintergründen und ihre Wohnsituationen erforscht. Um herauszufinden, ob sie alle die gleichen Erfahrungen bei der Wohnungssuche gemacht haben oder ob evtl. Unterschiede vorhanden sind, ist dafür eine genauere Untersuchung erforderlich. Es treten Fragen auf wie beispielsweise, ob nur ökonomisch schwachen türkischen Haushalten der Zugang zu Wohnraum erschwert wird oder ob alle türkischstämmigen wohnungssuchenden Haushalte davon betroffen sind. Über die Wohnverhältnisse türkischstämmiger Bewohner in Wilhelmsburg gibt es wenig Informationen und Erkenntnisse, denn es fehlt an tiefgründigen Untersuchungen. Um die Hintergründe erfassen zu können, werden, wie bereits ausgeführt, qualitative empirische Methoden herangezogen. Mithilfe einer qualitativen Befragung wird eine empirische Untersuchung am Beispiel des Wilhelmsburger Wohnungsmarktes durchgeführt.



Empirische Untersuchung über den Wohnzugang türkischstämmiger Migranten in Wilhelmsburg

6. Konzeption, Durchführung und Auswertung
der empirischen Untersuchung

7. Erkenntnisse und Schlussfolgerungen für
stadtplanerische Handlungsfelder



6. Konzeption, Durchführung und Auswertung der empirischen Untersuchung

Um die forschungsleitenden Fragen zu beantworten, wurde eine empirische Untersuchung durchgeführt. Zunächst wird die Konzeption der beiden Teile der empirischen Untersuchungen vorgestellt. Daraufhin werden die Ergebnisse und Analyse der Leitfrageninterviews mit den wohnraumsuchenden Bewohnern und anschließend mit den Experten dargestellt. Abschließend wird ein Resümee aus beiden empirischen Untersuchungen gezogen und es werden Lösungsvorschläge und Handlungsempfehlungen formuliert, womit die empirische Untersuchung abgeschlossen wird.

6. 1. Konzeption der empirischen Untersuchung

In diesem Kapitel wird die methodische Vorgehensweise für die jeweiligen Teilen der empirischen Untersuchung vorgestellt. Wie bereits in der Methodik der Arbeit ausgeführt, werden in einem ersten Schritt problemzentrierte Leitfrageninterviews mit wohnungssuchenden türkischstämmigen Bewohnern aus Wilhelmsburg und in einem zweiten Schritt Experteninterviews mit Fachleuten, die über Kenntnisse des Themas „Wohnzugang von Migranten“ verfügen, durchgeführt. Vorab wird begründet, wie und warum die Interviewpartner ausgesucht und wie die jeweiligen Interviews mit Bewohnern und Experten durchgeführt wurden.

6.1.1 Die wohnungssuchenden türkischstämmigen Bewohner

a. Auswahl der Untersuchungsgruppe

Um mehr über die Wohnbiografien der türkischstämmigen Menschen in Wilhelmsburg und deren spezifischen Zugang zu Wohnraum zu erfahren, wurden Personen aus unterschiedlichen sozioökonomischen Gruppierungen, die in Wilhelmsburg nach Wohnraum gesucht haben oder sich noch auf der Suche befinden, als Vergleichsgruppen ausgewählt und interviewt. Dies war gleichzeitig das Auswahlkriterium für



die Interviewpartner: Es sollten nicht nur Personen mit einem schwierigen Zugang zu Wohnraum interviewt werden, sondern auch Personen, denen dieser Zugang, geht man von ihren sozioökonomischen Voraussetzungen aus, leichter fallen müsste. Da der Zugang zu Wohnraum entweder durch Mietwohnraum oder durch Eigentum gewährleistet wird, werden beide Wohnzugänge erforscht. Dementsprechend haben sich zwei Typen von Gesprächspartnern ergeben: Mietwohnraumsuchende und Wohneigentumsuchende. Es sollen die Unterschiede und die Gemeinsamkeiten zwischen beiden Wohnzugangsarten erforscht werden. Ziel ist es, unterschiedliche Zugänge innerhalb dieser Gruppen zu zeigen und die Gründe für diese Unterschiede herauszufinden. Da ich durch meine Kenntnis des Untersuchungsraums bereits wohnungssuchende türkischstämmige Bewohner identifiziert hatte, wurde die Mehrzahl der Interviewpartner aus dem eigenen sozialen Umfeld ausgewählt. Außerdem wurden mir weitere Interviewpartner mit Hilfe des Bekanntenkreises vermittelt. Zudem haben einige der Interviewpartner nach dem Schneeballprinzip zusätzliche Gesprächspartner vorgeschlagen und den Kontakt zu ihnen aufgebaut. Die detaillierte Vorstellung der unterschiedlichen Gesprächspartner folgt in Kapitel 6.2.1: Die wohnungssuchenden türkischstämmigen Interviewpartner.

b. Durchführung der Leitfadeninterviews

Für die Leitfrageninterviews wurden 20 türkischstämmige Personen ausgewählt, die im Untersuchungsraum Wilhelmsburg auf der Suche nach Wohnraum waren oder sich immer noch befinden. Es wurden bei allen Interviews die Leitfragen beibehalten, nur bei den Wohneigentumsuchenden wurden einige Fragen angepasst (siehe Anhang III). Die Leitfrageninterviews mit den wohnungssuchenden türkischstämmigen Bewohnern fanden vom 15. bis zum 28. Juli 2012 statt. Sie wurden eigenständig mit Hilfe eines Tonträgers durchgeführt, damit wichtige Aussagen der interviewten Personen nicht verloren gehen, ein möglichst ungezwungenes und offenes Gespräch ermöglicht wird und um dabei in Blickkontakt zu bleiben. Die aufgezeichneten Interviews wurden im Anschluss transkribiert und die für die vorliegende Arbeit wichtigsten Aussagen wurden zusammengefasst (siehe Anhang IV³). Die Dauer der Interviews reichte von einer halben bis zu zwei Stunden, sie wurden ausschließlich in der Woh-

³ Die Interviewprotokolle sind bei der Autorin und werden in einer gesonderten CD den Prüfern zu Verfügung gestellt.



nung der Interviewpartner durchgeführt. Alle Interviews fanden in einer sehr entspannten und angenehmen Atmosphäre statt, die Interviewpartner waren sehr offen und zeigten keine Hemmnisse. Um Vertrauen aufzubauen und Sprachbarrieren auszuschließen, erfolgten auf Wunsch einige der Interviews in türkischer Sprache.

6.1.2 Die Experten für das Wohnen von Migranten

a. Auswahl der Experten

Als Experten wurden für den Untersuchungsraum relevante Akteure ausgewählt, die über Fachwissen hinsichtlich der Problematik wohnungssuchender (türkischstämmiger) Migranten verfügen sowie Stellung zur Forschungsthematik beziehen können. Die Auswahl der Experten erfolgte zum einen aufgrund von Hinweisen der wohnungssuchenden türkischstämmigen Migranten, die in den Leitfadeninterviews die Namen von Fachleuten nannten, an die sie sich bei der Wohnungssuche gewandt hatten. Weitere Fachleute wurden anhand eigener Recherchen identifiziert. Durch diese beiden Verfahren konnten raumrelevante Akteure aus unterschiedlichen Tätigkeitsbereichen und aus der näheren Umgebung ausfindig gemacht werden. Dabei wurden Experten aus der Wohnungswirtschaft, der sozialen und juristischen Beratung und der Verwaltung als übergeordnete Stelle zum Thema „Wohnen von Migranten“ ausgewählt. Die Aussagen der Experten in den Interviews dienen zudem als Überprüfung bzw. Unterstützung der Aussagen der wohnungssuchenden Interviewpartner. Im Rahmen dieser Arbeit soll jedem der Akteure die Chance gegeben werden, seine persönliche Lage zu beschreiben bzw. Stellung zu beziehen. Die Perspektive der Wohnraumsuchenden bzw. der Betroffenen und der Anbieter bzw. Vermieter abzugleichen, ist für das wissenschaftliche Vorgehen der Arbeit relevant. Die detaillierte Vorstellung der Experten und die Begründung der Auswahl der jeweiligen Fachleute erfolgt in Kapitel 6.3.1: Die Experten für das Wohnen von Migranten.



b. Durchführung der Leitfadeninterviews

Die Experteninterviews bilden den zweiten Teil der empirischen Untersuchung. Dafür wurden insgesamt neun Experten ausgesucht, mit sechs wurden Leitfrageninterviews durchgeführt. Die Interviews mit den Experten für das Wohnen von Migranten fanden vom 25. September bis zum 4. Oktober 2012 statt und wurden mit der gleichen technischen Ausrüstung durchgeführt wie die Interviews mit den wohnraum-suchenden Migranten, mit dem Unterschied, dass jeder Experte einen auf sein Thema zugeschnittenen Leitfaden erhielt. Die aufgezeichneten Interviews wurden im Anschluss transkribiert und die für die vorliegende Arbeit wichtigsten Aussagen zusammengefasst (siehe Anhang IV). Die Interviews dauerten bis zu einer Stunde und wurden ausschließlich im Büro der Interviewpartner durchgeführt. Fast alle Interviews fanden in einer sehr entspannten und angenehmen Atmosphäre statt, die meisten Experten waren sehr offen und fanden die Thematik sehr interessant. Es wurde auf Wunsch eines Experten das Interview in türkischer Sprache abgehalten, um Sprachbarrieren auszuschließen. Im weiteren Verlauf der Arbeit werden die Leitfrageninterviews mit den türkischstämmigen Bewohnern und die Experteninterviews zunächst getrennt ausgewertet, analysiert und interpretiert, da die Perspektiven und Standpunkte unterschiedlich sind. Besonders die wohnungssuchenden türkischstämmigen Bewohner zeigten Standpunkte und Sichtweisen, die durch eine getrennte Betrachtung besser zur Geltung kommen.



6.2 Leitfadeninterviews mit wohnungssuchenden türkischstämmigen Bewohnern in Wilhelmsburg

In diesem Kapitel werden die mit ausgewählten türkischstämmigen Wilhelmsburger Haushalten durchgeführten Leitfrageninterviews vorgestellt. Es geht hierbei um die Qualität der Aussagen und um die Betrachtung der Einzelfälle, um von ihnen aus die Zusammenhänge zu sehen. Das Kapitel dient dazu, die in den Interviews gemachten Aussagen zu analysieren, sie für die Interpretation aufzuarbeiten und letztendlich Handlungsempfehlungen zu geben und konzeptionelle Vorschläge abzuleiten.

6.2.1 Die wohnungssuchenden türkischstämmigen Interviewpartner

Kurzportrait der Interviewpartner							
3. Generation	Untere Einkommensgruppe	Interviewpartner B Hausfrau und qualifizierter Arbeiter	Interviewpartner D Studentin und Auszubildender	Interviewpartner F Student und Auszubildende	Interviewpartner H Auszubildende	Interviewpartner M Beide Studenten	Interviewpartner P Hausfrau und Student
	Mittlere Einkommensgruppe	Interviewpartner A Studentin und qualifizierter Arbeiter	Interviewpartner C Auszubildende und qualifizierter Arbeiter	Interviewpartner J Hausfrau und Arbeitsloser	Interviewpartner L Studentin und Akademiker	Interviewpartner N Teilzeitarbeitskraft und qualifizierter Arbeiter	
	Hohe Einkommensgruppe	Interviewpartner G Selbstständig und qualifizierte Arbeiterin	Interviewpartner I Beide qualifizierte/r Arbeiter/in	Interviewpartner K Hausfrau und qualifizierte Arbeiter			
2. Generation	Untere Einkommensgruppe	Interviewpartner E Hausfrau und Arbeitsloser	Interviewpartner O Hausfrau und Arbeitsloser	Interviewpartner Q Hausfrau ohne Beschäftigung			
	Hohe Einkommensgruppe	Interviewpartner R Hausfrau und Arbeiter	Interviewpartner T Teilzeitarbeitskraft und Akademiker	Interviewpartner S Hausfrau und selbstständig			

Abbildung 20: Kurzportraits der Interviewpartner (Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2012)



Im Rahmen der empirischen Untersuchung wurden insgesamt zwanzig Leitfrageninterviews mit türkischstämmigen Personen, die in Wilhelmsburg auf der Suche nach Wohnraum waren oder sich immer noch befinden, durchgeführt. Unter den Interviewpartnern waren 17 Mietwohnraumsuchende und 3 Wohneigentumsuchende. Die empirisch untersuchte Gruppe lässt sich sozioökonomisch in drei Einkommensklassen gliedern. Die Unterteilung erfolgte aufgrund von Angaben des Statistikamtes Nord. Danach verfügten im Jahr 2009 die privaten Haushalte in Hamburg zusammen über ein Einkommen von 42,9 Milliarden Euro. Jeder einzelne Hamburger hatte im Durchschnitt ein Einkommen von 24.137 Euro im Jahr und 2.011 Euro pro Monat (vgl. STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011c). Aus dieser Information lässt sich eine Einkommensklassierung bilden. Die jeweilige Einordnung der Interviewpartner in die entsprechende Einkommensklasse ist der folgenden Abbildung 21 zu entnehmen:

Klassierung nach dem verfügbaren Einkommen:	
Verfügbares Durchschnittseinkommen < 2.011 €	→ untere Einkommensgruppe
Verfügbares Durchschnittseinkommen = 2.011 €	→ mittlere Einkommensgruppe
Verfügbares Durchschnittseinkommen > 2.011 €	→ höhere Einkommensgruppe

Abbildung 21: Einkommensklassen der Interviewpartner (Quelle: Eigene Darstellung nach STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011c)

Demzufolge lassen sich in die höhere Einkommensklasse sechs, in der mittleren Einkommensschicht fünf und in der unteren Einkommensschicht neun der Interviewpartner einordnen. Somit gehört die Mehrheit der Befragten zur unteren Einkommensgruppe. Die Mehrheit der interviewten Personen, insgesamt vierzehn, gehört der dritten Generation türkischstämmiger Migranten an, sie beherrschen die deutsche Sprache sehr gut. Fast die Hälfte von ihnen studiert oder befindet sich in der Ausbildung. Die übrigen interviewten Personen gehören der zweiten Generation türkischstämmiger Migranten an, sie sind in der Türkei geboren und haben zum Teil Schwierigkeiten mit der deutschen Sprache (siehe Kapitel 5.1: Menschen mit türkischem Migrationshintergrund: 48).

Von den Interviewpartnern waren drei auf der Suche nach Wohneigentum gewesen und sind jetzt fündig geworden. Da sie sich erst vor kurzer Zeit auf Wohnraumsuche begeben hatten, konnten sie über ihre Erfahrungen berichten. Die Wohneigentum bildenden Interviewpartner gehören der zweiten Generation türkischstämmiger Mig-



ranten an und besitzt ein hohes Einkommen. Sie wird im weiteren Verlauf als „Wohneigentumsuchende“ bezeichnet. Die restlichen 17 Interviewpartner lebten in Mietwohnraum. Fünf von ihnen waren noch auf der Suche nach Wohnraum, die restlichen zwölf hatten bereits welchen gefunden. Acht dieser Gesprächspartner hatten durch persönlichen Kontakt Zugang zu Wohnraum bekommen. Insgesamt mussten fünf der mietwohnraumsuchenden Interviewpartner in einem anderen Stadtteil umziehen, da sie keine Wohnung in Wilhelmsburg fanden. Die mietwohnraumsuchenden Interviewpartner waren zwischen 22 und 30 Jahre alt. Sie hatten bereits eine Familie gegründet oder hatten dies vor. Eine Ausnahme in dieser Gruppe bildeten drei Interviewpartner, die der zweiten Generation angehören und schon ältere Kinder haben. Diese Mietwohnraumfündigen und -suchenden gehören allen drei Einkommensklassen an. Zur Vereinfachung werden Mietwohnraumfündige und -suchende in einer Gruppe mit der Bezeichnung „Mietraumsuchende“ zusammengefasst. Die folgende Grafik soll einen Überblick über die unterschiedlichen Gesprächspartner geben:

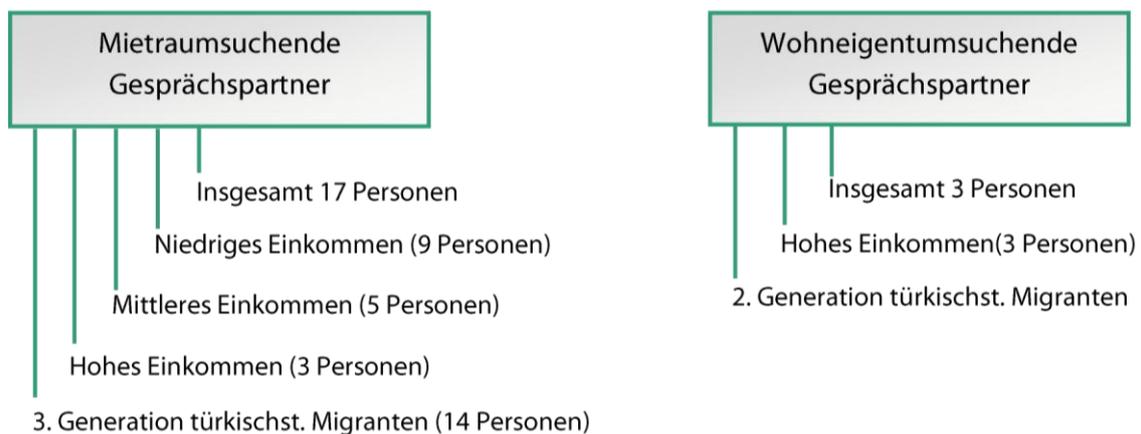


Abbildung 22: Zusammenfassung wichtiger Merkmale der jeweiligen Interviewpartner (Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2012)



6.2.2 Inhaltliche Ergebnisse: Die Wohnzugänge der türkischstämmigen Migranten in Wilhelmsburg

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Leitfrageninterviews vorgestellt. Die Auswertung der Interviews erfolgt durch eine kategorisierende Inhaltsanalyse, d.h. die Aussagen der Interviewpartner wurden einem Merkmal zugeordnet. Zunächst wurden die transkribierten Interviews Satz für Satz bzw. Äußerung für Äußerung durchgegangen, dabei wurden zentrale Themen, Gemeinsamkeiten oder ähnliche Antwortmuster entdeckt und registriert. Daraus wurden für beide Gesprächspartner-typen gültige Kategorien bzw. Themenkomplexe gebildet, denen die Aussagen zugeordnet wurden. Zu Kategorien wie „Wohnraumsuche“ wurden z.B. Unterkategorien wie „Motive der Wohnraumsuche“ gebildet. Durch die Kategorisierung können Zusammenhänge gesehen und Vergleiche zwischen den Interviewaussagen gezogen werden (vgl. FLICK 1998: 196ff.; HUSSY 2008: 1ff.). Insgesamt konnten zu den Leitfrageninterviews vier Themenkomplexe bzw. Oberkategorien gebildet werden: zum einen die „Wohnraumsuche“, die gleichzeitig den Kern der Leitfrageninterviews darstellt, da sie Antworten für die forschungsleitende Fragestellung liefert, und zum anderen die „Wohnbiografie“, der „Wohnwunsch“, die „Vorschläge für die Wohnzugangserleichterung“ und die „Meinung über neue Wohnformen“. Der Themenkomplex „Wohnbiografie“ soll, wie der Name bereits sagt, einen Überblick über frühere Wohnbedingungen und die aktuelle Wohnsituation der Interviewpartner geben. Dies ist als Hintergrundwissen für die bessere Einordnung der unterschiedlichen Interviewpartner relevant. Die letzten zwei Themenkomplexe liefern unter anderem Ansätze für die Schlussfolgerungen, die in ein Konzept münden sollen.

Im Folgenden werden zuerst die inhaltlichen Ergebnisse der Befragung über Wohnzugang bei Mietraum und daraufhin die inhaltlichen Ergebnisse der Befragung über Wohnzugang bei Wohneigentum vorgestellt. Abschließend werden beide Resultate gemeinsam analysiert und interpretiert.



a. Der Wohnzugang bei Mietraum

Themenkomplexe, nach denen die Ergebnisse der Interviews geordnet wurden:

- Wohnraumsuche,
- Wohnbiografie,
- Wohnwunsch,
- Vorschläge für die Wohnzugangserleichterung und
- Meinung über neue Wohnformen

Wohnraumsuche

Motive der Wohnraumsuche

Der Anlass für die Wohnraumsuche ist bei den Befragten⁴ aus der Gruppe der Mietwohnraumsuchenden unterschiedlich. Aber es sind auch Antwortmuster vorhanden, die Hauptmotive erkennen lassen, denen sich bestimmte Gruppen zuordnen lassen. Zusammengefasst ergeben sich folgende Antwortmuster, die nach ihrer Häufigkeit aufgelistet werden:

- *Wohnung ist zu klein*
- *Bevorstehende Eheschließung/Familiengründung*
- *Schimmelprobleme und alte Bausubstanz*
- *Schlechte soziale Struktur des Stadtteils*
- *Suche nach günstigerer Miete*
- *Suche nach Neubau*
- *Grundriss des Wohnraumes*

Die jungen Familien, die Nachwuchs bekommen haben oder erwarten, gaben als Motiv für die Wohnraumsuche die zu kleine Wohnung an. Von dieser Gruppe hatten die meisten bereits eine Wohnung gefunden. Nur einer der Befragten befand sich noch immer auf der Suche nach einer größeren Wohnung. Ein anderer Teil der Befragte, war wegen der bevorstehenden Eheschließung auf der Suche nach einer Wohnung. Die meisten Befragten aus dieser Gruppe mussten so schnell wie möglich

⁴ Bei den Befragten wohnraum- bzw. mietraumsuchenden Personen mit Migrationshintergrund wird für einen besseren Lesefluss keine geschlechtliche Unterscheidung vorgenommen. Zudem ist bei dieser Untersuchung der Aussagegehalt von Bedeutung und das Geschlecht dabei nicht ausschlaggebend.



eine Wohnung finden, weil die Hochzeit bevorstand. Aus diesem Grund entschied sich ein Großteil aus der Gruppe für die erstbeste Wohnung, die zur Verfügung stand, weil sie keine andere Alternative hatten (vgl. Anhang IV: 12; 20; 41).

Einige Befragte suchten wegen Schimmelproblemen, der alten Bausubstanz der Wohnung, der sozial schwachen Struktur des Stadtteils und der nicht kindgerechten Nachbarschaft neuen Wohnraum. Bei einem der Befragten war die Schimmelpilzplage sogar der einzige Grund für den Wohnraumwechsel, da er eigentlich mit seiner Wohnung zufrieden war (vgl. Anhang IV: 51). Auch die Gruppe der jungen Familien mit Nachwuchs nannte diese Motive für ihre Wohnraumsuche. Die Wenigsten gaben die Suche nach günstigeren Mieten und Neubau sowie den Grundriss der Wohnung als Motiv an (vgl. Anhang IV: 6).

Standorte bei der Wohnraumsuche

Zusammenfassend ergaben sich folgende Antwortmuster, die nach ihrer Häufigkeit aufgelistet werden:

- *In erster Linie Wilhelmsburg und dann die Stadtteile in der näheren Umgebung*
- *Hauptsächlich Wilhelmsburg*
- *Überall in Hamburg*

Für die Wohnraumsuche haben sich die meisten der Befragten in erster Linie in Wilhelmsburg umgeschaut. Doch nachdem sie feststellen mussten, dass der Zugang zu Wohnraum in diesem Stadtteil mit Schwierigkeiten und langen Wartezeiten verbunden war, erweiterten viele ihren Radius und suchten auch in anderen Stadtteilen wie auf der Veddel, in Rothenburgsort, in Harburg, in Heimfeld und in Neuwiedenthal (vgl. Anhang IV: 1; 6; 10; 13; 20; 23; 26; 41; 54). Dies taten sie, um ihre Chancen bei der Wohnungssuche zu erhöhen. Fast die Hälfte der Befragten haben nur in Wilhelmsburg nach Wohnraum gesucht, da sie schon immer hier wohnten und ihr soziales Umfeld nicht ändern wollten (vgl. Anhang IV: 16; 30; 34; 38; 45; 48). Ein Befragter hatte sich in ganz Hamburg auf Wohnungen beworben, da ihm gesagt worden war, dass er in Wilhelmsburg weniger Chancen habe, eine zu bekommen. Diese Person befand sich in einer besonderen Situation, er war obdachlos und sehr bedürftig. Aus diesem Grund musste er Abstriche bei der Standortwahl machen (vgl. Anhang IV: 58). Befragte, die in Nachbarstadtteilen nach Wohnraum gesucht hatten, mussten ebenfalls Abstriche hinnehmen.



Ansprechpartner bei der Wohnraumsuche

Es ist auffällig, dass die meisten Befragten sich nicht nur bei einem Wohnraumanbieter bewarben, sondern bei mehreren gleichzeitig. Es wurden folgende Ansprechpartner bei der Wohnraumsuche genannt, die nach ihrer Häufigkeit aufgelistet werden:

- SAGA GWG GmbH
- *Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft (VHW) eG*
- *Bauverein Reiherstieg eG*
- *Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe eG*
- *GAGFAH Group*
- *Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG*
- *Bauverein Elbgemeinde eG*
- *Private Sozialbauträger in Wilhelmsburg*
- *Baugemeinschaft „Neue Hamburger Terrassen GbR“*
- *Baugemeinschaft Schipperort 7 GbR*
- *Wichern Baugesellschaft mbh*

An die SAGA GWG haben sich die meisten Befragten gerichtet, da das kommunale Wohnunternehmen die meisten Wohnungsbestände in Wilhelmsburg besitzt und Wohnungen zu günstigen Mietpreisen anbietet. Dabei haben sich die Befragten erhofft, aufgrund ihres Dringlichkeits- oder §5-Scheins schneller eine Wohnung vermittelt zu bekommen, weil die SAGA GWG eine kommunale Institution ist (vgl. Anhang IV: 30; 34; 51; 58). Außer der SAGA GWG wurden Wohnungsbaugenossenschaften sehr oft als Ansprechpartner bei der Wohnungssuche genannt. An die Reiherstieg eG und die VHW eG hat sich mehr als die Hälfte gewandt, dicht gefolgt von der Süderelbe eG.

Wie bereits anfänglich erwähnt, haben sich die meisten Befragten an mehreren Wohnungsanbietern gleichzeitig beworben. Jedoch gab es auch Fälle, in denen sich Befragte nur an einen einzigen Anbieter wandten. Beispielweise erkundigte sich ein Befragter nur bei der Baugemeinschaft „Neue Hamburger Terrassen GbR“ (vgl. Anhang IV: 45) und zwei Befragte nur bei der SAGA GWG. Außerdem hat sich ein Befragter ausschließlich bei privaten Sozialbauträgern beworben, die in Wilhelmsburg Neubauwohnungen anbieten. Er erhoffte sich dabei, durch persönliche Kontakte



schneller eine Wohnung vermittelt zu bekommen, da einige seiner Bekannten in diesen Neubauwohnungen leben und Kontakt zu dem Vermieter haben (vgl. Anhang IV: 17).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Befragten sich entweder von Anfang an parallel bei mehreren Anbietern beworben haben oder erst zu einem Wohnraumanbieter, z.B. dem eigenen Vermieter, Kontakt aufnahmen und sich, beispielsweise aufgrund von langen Wartezeiten, dazu entschieden, zusätzlich noch andere Anbieter zu kontaktieren. Fast die Hälfte der Befragten haben sich zuerst an den eigenen Wohnungsvermieter, die SAGA GWG, die Reiherstieg eG und die Süderelbe eG, gewandt (vgl. Anhang IV: 30; 34; 38; 48; 51). Da sie seit Langem Mieter bei den Wohnungsunternehmen oder, im Falle der Genossenschaften, Mietglieder waren, hatten sie die Hoffnung, so schneller eine Wohnung vermittelt zu bekommen. In den meisten Fällen haben sich die Befragten erst an die SAGA GWG und dann an die Genossenschaften Reiherstieg eG, VWH eG und Süderelbe eG gerichtet. Diese sind die bekanntesten Mietwohnraumanbieter auf der Elbinsel. Die Gründe für diese Wahl waren vor allem deren günstige Wohnungen und ihre hohen Wohnungsbestände in Wilhelmsburg. Da diese Institutionen Sozialwohnungsbestände besitzen, dachten die Befragten, bei ihnen bessere Chancen zu haben, als wenn sie sich bei privaten Wohnungsunternehmen beworben hätten. Vereinzelt haben sich einige Befragte zusätzlich bei der GAGFAH Group, der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG, dem Bauverein Elbgemeinde eG, der Wichern Baugesellschaft mbH und der Baugesellschaft Schipperort 7 GbR beworben oder dort nach Angeboten gefragt.

Erfahrungen bei der Wohnungssuche

Die Erfahrungen der Interviewpartner mit dem Service der Wohnungsunternehmen waren zum größten Teil negativ. Sie wurden fast nie über mögliche Wohnungsangebote benachrichtigt und mussten auf Wohnungsanfragen einige Monate lang warten, da die Sachbearbeiter sich für die Entscheidung sehr lange Zeit gelassen haben. So kam es entweder zu überhaupt keiner Rückmeldung oder sie wurden viel zu spät benachrichtigt. Diese negativen Erfahrungen haben die Befragten verstärkt bei der SAGA GWG und der Reiherstieg eG gemacht. Der Umgang der Sachbearbeiter der jeweiligen Wohnungsvermieter war dabei nicht explizit unhöflich oder unfreundlich, sondern eher war das Gesamtverhalten unzuverlässig, da den Befragten nicht weitergeholfen und auf ihre Probleme nicht eingegangen wurde. Probleme wie „ange-



griffen vom Nachbarn“ (Interviewpartner I: 30), *„wegen der Schimmelplage Asthma erkrankt“* (Interviewpartner O: 51) oder *„obdachlos mit drei Kindern“* (Interviewpartner Q: 57) haben die Sachbearbeiter auch nicht dazu gebracht, ihrer Wohnungsanfrage zu entsprechen (vgl. Anhang IV). In Einzelfällen wurden die Befragten von den Sachbearbeitern unfreundlich und respektlos behandelt, den Umgang empfanden sie nicht als angemessen (vgl. Anhang IV: 23; 51). Ein Interviewpartner machte beispielsweise sehr gute Erfahrungen mit einer SAGA GWG-Sachbearbeiterin in Rothenburgsort (vgl. Anhang IV: 23).

Der Zugang zu Wohnraum war bei den meisten Befragten mit langen Wartezeiten, vielen Absagen und Angebotsverweigerungen verbunden. Beinahe alle Befragte hatten grundsätzlich einen schwierigen Zugang zu Wohnraum erlebt und somit schlechte Erfahrungen während der Wohnraumsuche gesammelt. Jedoch gab es Umstände, die einigen Suchenden den Zugang zu Wohnraum ermöglichen. Beispielsweise erhielten einige Befragte nach einer langen Suche durch einen türkischstämmigen Sozialbauträger Wohnraum, ein Befragter bekam eine Wohnung durch einen Vormieter vermittelt und die restlichen durch andere Kontaktpersonen. Nur ganz wenige der Befragten hatten einen sehr leichten Zugang zu Wohnraum und haben somit positive Erfahrungen sammeln können. Beispielsweise bewarb sich ein Befragter ohne die Hilfe einer zweiten Person für eine Wohnung und wurde dabei sehr gut behandelt, ohne lange auf eine Rückmeldung warten zu müssen (vgl. Anhang IV: 45). Der andere hatte zwar ebenfalls einen leichten Zugang zu Wohnraum, doch nur durch Kontaktpersonen (auf die hierbei angewendeten Strategien wird im nächsten Abschnitt eingegangen). Einige Befragten befinden sich immer noch auf der Suche nach Wohnraum.

Einzelne Befragte, die im Alter von 40 bis 50 Jahre waren berichteten, dass sie vor ungefähr zwanzig Jahren keine Probleme bei der Wohnraumsuche gehabt hätten. Sie bekamen damals in kürzester Zeit eine Wohnung vermittelt und hatten sogar mehrmals die Wohnung wechseln können. Aber auch die jüngeren Interviewpartner, die bereits eine Wohnung hatten und diese wechseln wollten, hatten bei der Wohnungssuche vor ungefähr sieben Jahren noch keine Probleme gehabt. Ein Interviewpartner berichtete, dass er früher ohne jegliche Probleme oder lange Wartezeiten eine Wohnung bekommen habe. Ein anderer junger Interviewpartner erzählte, dass



früher der Zugang zu einer gewünschten Wohnung sehr leicht war (vgl. Anhang IV: 16; 38).

Strategien des Wohnzugangs

Unter den Strategien, die von den Interviewpartnern angewandt wurden, um den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen oder zu erleichtern, findet sich zunächst das Einschalten einer Kontaktperson. Mit dieser Strategie waren die meisten erfolgreich. Diese Kontaktpersonen waren entweder ein Vormieter, Bekannte oder Freunde, Sachbearbeiter oder Hausmeister in einem Wohnungsunternehmen oder der Vermieter der Wohnung.

Insgesamt wurde der Zugang zur gewünschten Wohnung bei nahezu der Hälfte der Befragten durch einen Wohnungsvermieter ermöglicht und in allen diesen Fällen war der Wohnungsvermieter türkischstämmig (vgl. Anhang IV: 4; 6; 42; 48; 54). Von diesen Befragten hatten nur wenige einen persönlichen Kontakt zum Vermieter, denn diese haben für ihn gearbeitet. Die restlichen Befragten wurden ihrer subjektiven Einschätzung nach aufgrund ihres türkischen Migrationshintergrundes bevorzugt behandelt. Diese hatten sich zuvor bei sehr vielen Wohnungsanbietern beworben und nur Absagen erhalten. Ihre erste Zusage bekamen sie von einem türkischstämmigen Wohnungsvermieter, obwohl sie ihn nicht persönlich kannten. Nur ein Befragter hatte über jemand anderen Kontakt mit dem Vermieter und bekam so die Wohnung vermittelt. Auf diese Situation ging noch ein weiterer Befragter, der sich auch bei solch einem Wohnungsvermieter beworben hatte. Doch seine Bewerbung wurde abgelehnt, seiner Meinung nach deshalb, weil er keine persönlichen Kontakte zu dem Vermieter hatte. Ein anderer Interviewpartner erhoffte sich, durch persönliche Kontakte zu türkischstämmigen Wohnungsvermietern schneller eine Wohnung vermittelt zu werden, da einige seiner Bekannten in diesen Neubauwohnungen lebten und Kontakt zu dem Vermietern hatten (vgl. Anhang IV: 17).

Einige Befragte versuchten, als Nachmieter Zugang zu einer Wohnung zu bekommen. Dies klappte jedoch nur bei einem der Befragten und zwar wurde er durch seinen Freund als Nachmieter für eine Wohnung, die von einem Kleinanbieter angeboten wurde, vermittelt (vgl. Anhang IV: 20). Die anderen versuchten es bei den professionellen Wohnungsunternehmen, doch ohne Erfolg. Ein Interviewpartner schildert,



dass ihre Eltern und viele Bekannte früher als Nachmieter an Wohnungen vermittelt worden sind.

Eine andere Idee, die einer der Befragten von Freunden gehört hatte, ist, dass man eine deutsche Freundin zu Besichtigungen oder Vorbesprechungen vorschickt und nach einer Wohnung fragen lässt. Wenn sie eine Zusage bekommt, gibt sie die Wohnung an die Freundin mit Migrationshintergrund weiter. Diese Idee wurde jedoch von keinem der Befragten umgesetzt (vgl. Anhang IV: 2).

Eine andere Möglichkeit, die bei der Wohnungssuche angewandt wurde, ist der direkte Kontakt zu einem bestimmten Sachbearbeiter oder einem Hausmeister. In Wilhelmsburg gibt es den Berichten der Befragten zufolge Ansprechpartner, die den Wohnungssuchenden unter bestimmten Voraussetzungen entgegenkommen. Diese Ansprechpartner erwarten entweder einen Präsentkorb, eine Flasche Wein oder auch Schmiergeld (vgl. Anhang IV: 3; 7). Diese korrupten Sachbearbeiter und Hausmeister wurden von den Interviewpartnern jedoch abgelehnt, da sie ein solches Verhalten nicht für aufrichtig hielten. Doch es wurden auch Sachbearbeiter genannt, die bekannt für ihre Hilfsbereitschaft waren und deshalb von den Befragten aufgesucht wurden. Ein Befragter bekam durch solch einen hilfsbereiten Sachbearbeiter seine Wohnung vermittelt (vgl. Anhang IV: 30).

Eine weitere Strategie, die nicht direkt von den Befragten als solche benannt, aber angewendet wurde, ist die Bewerbung bei unterschiedlichen Wohnungsanbietern in vielen Stadtteilen. So erhöhten sie die Wahrscheinlichkeit, schneller an eine Wohnung zu kommen.

Gründe für die Vorbehalte

Im Folgenden werden die von den Befragten subjektiv wahrgenommenen Gründe für den eingeschränkten Zugang zum gewünschten Wohnraum vorgestellt. Es wurden folgende Gründe für die Vorbehalte genannt, wodurch sich ein Antwortmuster herausbildete:

- *Migrationshintergrund*
- *Veränderungsprozesse im Stadtteil*
- *Wirtschaftliche Lage*
- *Wohnungsnot im Stadtteil*



- *Umquartierungsmaßnahmen im Stadtteil*

Die Mehrheit der Befragten, machte als Begründung für die erlebte und empfundene Behandlung von Seiten der Wohnungsvermieter hauptsächlich ihren Migrationshintergrund verantwortlich. Ihrer Meinung nach sind Vorurteile gegenüber türkischstämmigen Migranten vorhanden. Einige wiesen darauf hin, dass bei den Besichtigungen und Bewerbungen sofort die ausländische Herkunft erkannt und deshalb die angefragte Wohnung vorbehalten wurde. Ein Befragter hat sogar erlebt, dass die von ihm mehrmals angefragte Wohnung vom Vermieter auch nicht an andere Bewerber vermietet wurde. Der Vermieter habe die Wohnungen lieber leer stehen lassen, als sie zur vermieten. Dem Befragten wurde vom Vermieter gesagt, dass die Wohnung bereits vergeben sei. Doch später entdeckte er, dass die gleiche Wohnung im Internet erneut angeboten wurde. Durch diese Erfahrung sei er zu der Einsicht gekommen, dass dieser Vermieter wahrscheinlich keine Wohnungen an Migranten vermieten wollte (vgl. Anhang IV: 10). Zudem wurde einem anderen Befragten von dem Hausmeister eines Wohnungsunternehmens gesagt, dass es zurzeit und in der Zukunft für Migranten sehr schwierig sein würde, eine Wohnung in Wilhelmsburg zu bekommen (vgl. Anhang IV: 24). Eine andere Befragte hat sogar selbst erlebt, dass Personen aus der Mehrheitsgesellschaft bevorzugt behandelt wurden. Dies habe sie bei einer Wohnungsbesichtigung zu spüren bekommen. Auf ihre Fragen wurde nicht eingegangen, sie wurde im Gegensatz zu anderen Mitbewerbern ignoriert (vgl. Anhang IV: 14). Auch wurden Befragte, die ein mittleres oder hohes Einkommen bezogen und damit die ökonomischen Voraussetzungen für das Mieten eines Wohnraumes erfüllten, mit entsprechenden Vorbehalten konfrontiert. Dies führen sie auf ihre sichtbar ausländische Herkunft zurück, da sie ein gutes bis sehr gutes Einkommen und keine Transferleistungen bezogen.

Parallel wurden die aktuellen Veränderungsprozesse bzw. Stadtentwicklungsprojekte in Wilhelmsburg als möglicher Grund für die Vorbehalte genannt. Einige Befragte vermuteten, dass die Stadt den Ausländeranteil in Wilhelmsburg gering halten möchte und daher keine Wohnungen an Migranten vermietet will. Weitere Befragte haben durch Beobachtungen selber bemerkt, dass in Wilhelmsburg der Anteil der deutschen Bevölkerung mit der Zeit gestiegen ist und dass vor allem im Reiherstiegviertel die Bevölkerungsstruktur sich bereits zu verändern begonnen hat, da dort sehr viele deutsche Studenten zugezogen sind (vgl. Anhang IV: 3; 38).



Wenige Befragte haben als möglichen Grund die nicht gute wirtschaftliche Lage genannt. Nach mehrmaliger Aufforderung einer Sachbearbeiterin, den Grund für die Nichtvergabe der Wohnung anzugeben, wurde einem Befragten mündlich gesagt, dass das Einkommen wichtig sei und Bewerber mit einem guten Einkommen bevorzugt würden (vgl. Anhang IV: 35). Ein Befragter war der Meinung, dass diese Behandlung durch die Wohnungsnot in Wilhelmsburg bedingt sei. Einige Befragte haben von der SAGA GWG zu hören bekommen, dass wenige Wohnungen im Stadtteil vorhanden seien und dass die, die es gebe, an Umquartierer vergeben werden. Demnach hatten die Umquartierer Vorrang, da deren Wohnungen modernisiert wurden. Deshalb soll sich laut einer Sachbearbeiterin der SAGA GWG der Wohnungsmarkt in Wilhelmsburg erst ab 2014 beruhigen (vgl. Anhang IV: 30).

Subjektive Bewertung der Behandlung

Während der langen Suche nach dem gewünschten Wohnraum hat sich bei den meisten Befragten eine bestimmte Sichtweise in Bezug auf ihre Erlebnisse entwickelt. Interessant ist hier, ob die Wohnraumsuchenden die Behandlung seitens der Wohnungsvermieter generell als gerecht empfinden:

Mehr als die Hälfte der Befragten fanden eine Wohnung. Einige aus dieser Gruppe mussten auf die lang ersehnte Wohnung zwischen ein und fünf Jahre warten und die wenigsten aus dieser Gruppe wurden in weniger als drei Monaten fündig. Darüber hinaus gab es auch einige Befragte, die noch immer keine Wohnung gefunden hatten. Beispielweise wartete ein Befragter seit zehn Jahren vergeblich und ein anderer konnte seit drei Jahren keine Wohnung finden und aus diesem Grund nicht heiraten (vgl. Anhang IV: 52; 26).

Bei der Wohnraumsuche waren die meisten Befragten mit zehn bis zu siebzig Absagen konfrontiert. Es wurde ihnen kein Grund genannt. In den meisten Fällen wurde ihnen gesagt, dass man bereits einen anderen Mieter gefunden hätte und dass zurzeit sehr viel Nachfrage vorhanden sei (vgl. Anhang IV: 3; 10). Außerdem wurde ihnen mitgeteilt, dass ein Dringlichkeitsschein keine Bedeutung hätte, da es sehr viele Bewerber mit einem solchen Schein gebe. Manche Interviewpartner bekamen sogar überhaupt keine Rückmeldung, bis sie ihre jetzige Wohnung fanden. Zu ihrer momentanen Wohnung waren die meisten von ihnen auch nur durch Glück oder durch eine Kontaktperson gekommen.



Aufgrund dieser Erlebnisse fühlten sich die meisten Befragten ungerecht behandelt. Sie fanden es unmöglich, dass die Wohnraumsuche Jahre lang andauerte und so viel Zeit und Geduld investiert werden musste. Ein Befragter war sogar der Überzeugung, dass er sehr schlecht und unmenschlich behandelt worden war, obwohl er und ihre Familie durch eine Schimmelpilzplage in der momentanen Wohnung erkrankt waren (vgl. Anhang IV: 52). Ein anderer Befragter war derselben Meinung. Die Wohnungsunternehmen rieten der obdachlosen Wohnungssuchenden, in ein Frauenheim zu ziehen und ihre Kinder einem Jugendheim zu übergeben. Das heißt, man schlug eine Familientrennung als Lösung für ihre Notsituation vor (vgl. Anhang IV: 58). Aufgrund der ungerechten Behandlung wollten einige Befragte sogar Wohneigentum bilden, da sie dies als Lösungsmöglichkeit für den Zugang zum gewünschten Wohnraum sahen (vgl. Anhang IV: 31; 39).

Nur ganz wenige Befragte fühlten sich gerecht behandelt, da sie für ihre gewünschte Wohnung sofort eine Zusage erhielten. Einer von ihnen wurde durch den Kontakt zum privaten Vermieter bevorzugt behandelt und hatte so einen leichten Zugang zum gewünschten Wohnraum. Diese Behandlung zu seinem Gunsten empfand er als positiv, doch ungerecht gegenüber anderen Bewerbern (vgl. Anhang IV: 49).

Eine ganz andere Meinung äußerte ein weiterer Befragter. Er fand, dass die Wilhelmsburger Wohnungsunternehmen die Nachfrage der Wohnungssuchenden aufgrund der Wohnungsnot in Wilhelmsburg nicht erfüllen können. Erst wenn genügend Wohnungen vorhanden sind, kann gesagt werden, ob Migranten ungerecht behandelt werden oder nicht (vgl. Anhang IV: 27).

Sprachliche Barrieren

Eine sprachliche Barriere gab es bei den jüngeren Interviewpartnern, die der dritten Generation türkischstämmiger Migranten angehören, nicht, da sie in Deutschland aufgewachsen und zur Schule gegangen sind und die deutsche Sprache sehr gut beherrschen. Viele der Befragten haben einen qualifizierten Beruf oder sind Akademiker. Doch ist bei den älteren Befragten, die der zweiten Generation türkischstämmiger Migranten angehören, eine sprachliche Barriere vorhanden. Diese Befragten können die deutsche Sprache nicht gut sprechen, deshalb sind sie immer zusammen mit jemandem, der die deutsche Sprache gut beherrscht, zu den Wohnungsunternehmen gegangen oder sie haben die jeweiligen Sachbearbeiter durch diese Be-



kannten anrufen lassen. Bei einem Befragten übernahmen ihre Kinder das Gespräch mit den Vermietern. Ohne sie hätte der Befragte Probleme gehabt, da man aufgrund seiner mangelhaften Deutschkenntnisse sofort gemerkt hätte, dass er Ausländer ist. Ein anderer Befragter hatte eine Familienhelferin zur Seite, die ihm bei der Wohnungssuche half (vgl. Anhang IV: 17; 52; 59). Um die Kommunikationsprobleme zu beseitigen, schlugen die Befragten vor, dass in den Wohnungsunternehmen, vor allem in Wilhelmsburg, mindestens ein Mitarbeiter tätig sein sollte, der die türkische Sprache beherrscht. Außerdem könnte das Problem durch eine Familienhelferin oder einen Bekannten, der deutsch spricht, gelöst werden.

Wohnbiografie⁵

Hinsichtlich der Wohnbiografien der Interviewpartner ist es interessant zu erfahren, wo die Befragten aktuell wohnen, wo sie in der Vergangenheit gewohnt haben und ob sich an den Wohnstandorten große Veränderungen vollzogen haben. Außerdem können so repräsentativ die Konzentration der Wohnstandorte der Interviewpartner aufgezeigt und Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen ihnen deutlich gemacht werden. Dies soll mit Hilfe der folgenden Karte (Abbildung 23: Wohnbiografie der Interviewpartner) erfolgen.

Interessanterweise wird bei der Betrachtung der Wohnstandorte der Interviewpartner deutlich, dass ihre räumliche Verteilung mit der statistisch erfassten Verteilung der türkischstämmigen Migranten übereinstimmt (siehe Abbildung 10: Räumliche Verteilung der Migranten in den Wilhelmsburger Sozialräumen: 32).

⁵ Es ist zu darauf hinzuweisen, dass zwei Befragte (Interviewpartner H und O) Fragen zur Wohnbiografie nicht beantworteten bzw. es nicht konnten, da sie noch keine eigene Wohnung gefunden hatten und bei ihren Eltern oder Bekannten lebten (vgl. Anhang IV: 26; 57).

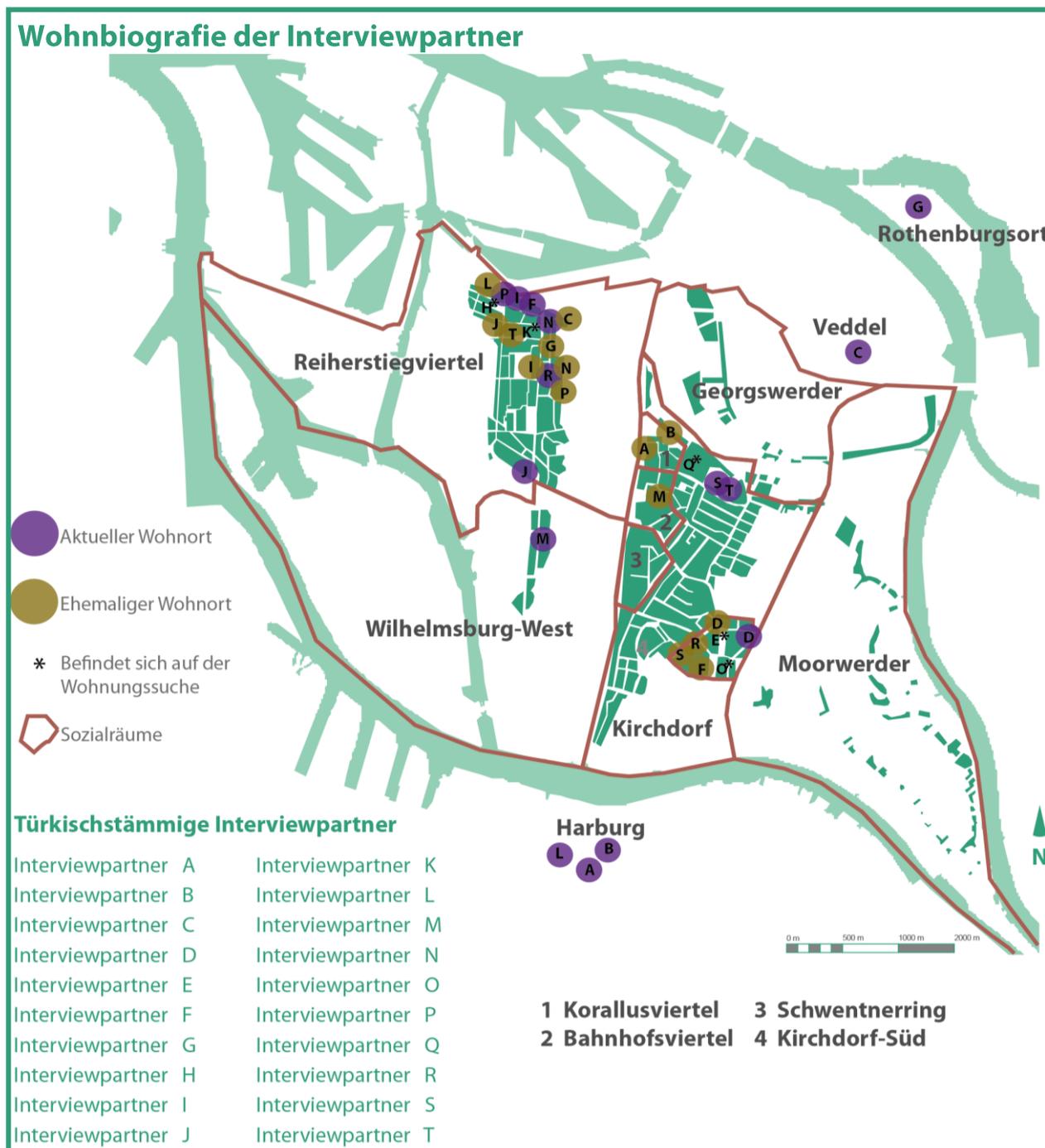


Abbildung 23: Wohnbiografie der Interviewpartner (Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2012 nach LGV Hamburg 2012)

Wohnsituation

Bei der Betrachtung der Haushalts- und Wohnungsgrößen der Befragten wird deutlich, dass die Mehrzahl eher in größeren Haushalten lebt. In einem Drei-Personen-Haushalt lebten die Hälfte der Befragten, in einem Zwei-Personen-Haushalt weniger als die Hälfte und in einem Haushalt bis zur fünf Personen lebten nur wenige der Be-



fragten. Die meisten Befragten, lebten in einer Dreizimmerwohnung mit einer Wohnungsgröße von 65 m² bis 77 m² bei einer niedrigen Belegungsdichte. Zudem lebten einzelne Befragte in einer Vierzimmerwohnung mit ca. 89 m² Wohnungsgröße bei einer ausgeglichenen Belegungsdichte. In beengteren Wohnverhältnissen, in Zweizimmerwohnungen mit ca. 50 m², lebten wenige Befragte, zwei von denen mit ausgeglichener Belegungsdichte. Nur ein Befragter lebte zu dritt in einer 2,5-Zimmer-Wohnung, wodurch die Belegungsdichte zu hoch war. Alle befragten Haushalte lebten auf traditionelle Art zusammen, d.h. alle Paare mit oder ohne Kinder waren verheiratet. Nur wenige Befragte lebten zum Zeitpunkt der Befragung in engen Wohnverhältnissen. Dies ist ein wichtiger Grund, weshalb sie sich auf der Suche nach einer größeren Wohnung befanden. Einige der übrigen Befragten, die momentan in Drei- und Vierzimmerwohnungen lebten, hatten vorher ebenfalls in engeren und schlechteren Wohnverhältnissen gewohnt. Dies war der Hauptgrund für die Wohnungssuche dieser Interviewpartner (vgl. Anhang IV, jeweils unter 3. Wohnung).

Insgesamt waren die Wohnungen der Befragten mit einem Bad und einer Küche ausgestattet. Die meisten Befragten hatten keinen Balkon und keinen Keller. Die Befragten, die in einer Vierzimmerwohnung lebten, hatten ein zusätzliches Gäste-WC. Bei der Ausstattung der Wohnungen gab es keine auffälligen Merkmale, die den allgemeinen Wohnbedingungen in Deutschlands widersprochen hätten (vgl. ebd.).

Von allen Befragten die eine Wohnung gefunden hatten, lebten die meisten, seit knapp einem Jahr in ihrer jetzigen Wohnung. Die anderen wenigen lebten erst seit Kurzem – zwischen zwei und sieben Monate – in ihren Wohnungen, da sie dort neu eingezogen waren. Nur ein Befragter lebte seit drei Jahren in seiner Wohnung. Die restlichen Interviewpartner, die sich noch auf der Wohnungssuche befanden, wohnten schon bereits seit Langem (mindestens fünf Jahre) in ihren Wohnungen (vgl. ebd.).

Wohnraumzufriedenheit

Die Wohnzufriedenheit ist bei den Interviewpartnern unterschiedlich ausgeprägt. Insgesamt hatte ein Großteil der Interviewpartner eine neue Wohnung gefunden und viele von ihnen waren mit ihrer momentanen Wohnung zufrieden. Die zufriedenen Befragten gaben als Gründe die neue Bausubstanz, die verbesserte Wohnqualität sowie die Ausstattung und die preiswerte Miete an. Die restlichen Befragten wa-



ren mit ihrer Wohnung unzufrieden, da sie sich für die jeweilige Wohnung aus Not entschieden hätten und nicht, weil sie ihren Vorstellungen entsprach. Sie gaben sich mit der Wohnung zufrieden in der Hoffnung, in Zukunft eine bessere zu finden oder Wohneigentum zu bilden (vgl. Anhang IV: 20; 41). Die anderen Interviewpartner befanden sich immer noch auf der Suche nach einer neuen Wohnung, weil sie mit ihrer momentanen Wohnung nicht zufrieden waren. Die Gründe für die Unzufriedenheit waren Schimmelprobleme, die alte Bausubstanz, eine schlechte soziale Struktur des Wohnumfeldes und die viel zu kleine Wohnungsgröße (vgl. Anhang IV: 2; 16; 37).

Wohnumfeldzufriedenheit

Mit ihrem Wohnumfeld war die Mehrheit der Befragten allgemein zufrieden, auch diejenigen, die aus Wilhelmsburg wegziehen mussten. Einige jüngere Familien mit Kindern gaben an, dass es ihnen im Wohnumfeld an Kinderspielplätzen fehle, und sie wiesen darauf hin, dass das Wohnumfeld allgemein nicht kindgerecht sei. Vor allem Befragte aus dem Reiherstiegviertel zeigten sich hinsichtlich des nicht kindgerechten Wohnumfeldes und des Parkplatzproblems verärgert. Ein Befragter, der vom Reiherstiegviertel in den Sozialraum Wilhelmsburg-West umzog, war mit dem Wohnumfeld sehr zufrieden, da es kindgerecht sei und eine gute Infrastruktur habe (vgl. Anhang IV: 36).

Die Befragten, die ihr Wohnumfeld gewechselt hatten, waren insgesamt zufrieden. Die Befragten, die nach Harburg umgezogen waren, gaben an, dass sie in der Nähe des Harburger Stadtzentrums wohnten und in unmittelbarer Nähe Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine gute ÖPNV-Anbindung hätten. Ein Befragter, der nach Rothenburgsort umgezogen war, war mit seinem Wohnumfeld im Nachhinein sehr zufrieden, da die Lage seiner Wohnung sehr zentral sei und sie sich in der Nähe von Wilhelmsburg befinde. Mit seinem neuen Stadtteil konnte sich ein Befragter, der auf die Veddel umgezogen war, nicht anfreunden, da er mit den Einkaufsmöglichkeiten nicht zufrieden war und sich im Wohnumfeld keine guten Kindergärten und Schulen befänden (vgl. Anhang IV: 11).

Einige Befragte waren, unabhängig davon, ob sie Wohnraum gefunden hatten oder sich noch auf der Suche befanden, mit ihrem Wohnumfeld nicht zufrieden. Vor allem die Befragten, die momentan in der Großwohnsiedlung Kirchdorf-Süd wohnten, waren über die Bevölkerungszusammensetzung der Siedlung nicht erfreut, da die Sied-



lung sehr schmutzig, unübersichtlich, anonym, unsicher und sozial schwach sei (vgl. Anhang IV: 14; 18). Aber auch die Befragten, die im Reiherstiegviertel in der Nähe des Stüben-Platzes wohnten, waren mit dem Wohnumfeld wegen der Bevölkerungszusammensetzung nicht zufrieden, da dort sehr viele sozial schwache Menschen leben. Obwohl sie eigentlich grundsätzlich die zentrale Lage ihrer Wohnungen schätzten.

Es ist auffällig, dass in den Sozialräumen Kirchdorf-Süd, Reiherstiegviertel und Veddel Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld herrschte. Mit den anderen Sozialräumen wurden keine negativen Aspekte assoziiert.

Wohnwunsch

Wunschwohnumfeld

Am liebsten wollten die meisten Interviewpartner, in Wilhelmsburg wohnen. Dazu zählen auch Befragte, die außerhalb Wilhelmsburg leben. Der Hauptgrund, weshalb so viele Befragte in Wilhelmsburg leben möchten, ist, dass sie in Wilhelmsburg aufgewachsen sind, ihr soziales Umfeld sich hier befindet und ihr ganzes Leben sich im Stadtteil abspielt. Für viele Interviewpartner ist die Nähe zur Familie sehr wichtig, deswegen möchten sie sehr gerne auch weiterhin hier bleiben. Sie fühlen sich in Wilhelmsburg sehr wohl und geborgen. Manche Interviewpartner gaben sogar an, dass sie sich in Wilhelmsburg heimisch fühlen würden, als sei es eine zweite Heimat für sie (vgl. Anhang IV: 36; 43). Außerdem wiesen sie darauf hin, dass sie sich in Wilhelmsburg akzeptiert fühlen und nicht respektlos behandelt werden. Ein Befragter drückte es mit diesen Worten aus: „Lieber ein angesehener Türke in Wilhelmsburg als ein abgestempelter Türke in einem anderen Stadtteil“ (vgl. Anhang IV: 32). Zudem empfinden viele Befragte Wilhelmsburg als sehr schön, da es viele Grün- und Freiräume bietet und sehr zentral zum Stadtzentrum Hamburgs liegt.

Die meisten Befragten, die in einen anderen Stadtteil außerhalb Wilhelmsburgs umzogen, waren zwar mit ihrem neuen Wohnumfeld zufrieden, doch sie würden gerne, wenn es die Möglichkeit gäbe, wieder in Wilhelmsburg leben. Wilhelmsburg ist ihr Wunschstadtteil, denn dort fühlen sie sich sehr wohl und heimisch. Sie sind in Wilhelmsburg aufgewachsen und ihr soziales Umfeld befindet sich dort (vgl. Anhang IV: 4; 8; 11; 43; 56). Nur ein Befragter, der aus Wilhelmsburg herausgezogen ist, würde nicht mehr gerne in Wilhelmsburg wohnen, weil er mit der sozialen Lage des Stadtteils unzufrieden ist. Er würde gerne in einem Stadtteil leben, der sozial durchmisch-



ter ist und in dem die deutsche Bevölkerung dominiert, da er seiner Tochter eine bessere Wohnumgebung und gute schulische Bildung bieten möchte (vgl. Anhang IV: 24). Auch ein Interviewpartner, der in Wilhelmsburg eine Wohnung gefunden hat, würde lieber jetzt, nach fünf bis sechs Jahren, nach Harburg umziehen, da sich die Sozialstruktur und die Sicherheit des Stadtteils verschlechtert habe (vgl. Anhang IV: 46).

Einige Befragte, die immer noch auf der Suche nach einem Wohnraum waren, wünschten sich zwar in Wilhelmsburg ein besseres Wohnumfeld, doch wären sie im schlimmsten Fall auch bereit, in einen anderen Stadtteil umziehen, wenn sie dort eine Wohnung fänden (vgl. Anhang IV: 18; 28).

Interessant ist, dass die meisten von denen, die in einen anderen Stadtteil umziehen mussten und mit ihren neuen Wohnraum zufrieden sind, trotzdem wieder nach Wilhelmsburg ziehen würden. Aber auch viele, die derzeit in Wilhelmsburg wohnten und mit einigen Gegebenheiten im Stadtteil unzufrieden waren, wollten in Wilhelmsburg bleiben.

Wunschwohnnachbarschaft

Der Mehrheit der Befragten ist die ethnische Konstellation der Nachbarschaft gleichgültig. Sie bestanden nicht unbedingt darauf, mit Menschen ihrer Ethnie zusammenzuwohnen (vgl. Anhang IV: 4; 11; 53). Ihnen ist aber wichtig, dass sich die Nachbarn gegenseitig respektieren und freundlich zueinander sind. Sie legen Wert darauf, dass die Nachbarn, egal aus welcher Ethnie, die gleichen Werte teilen, die gesellschaftlichen Regeln beachten und keine Vorurteile haben. So können ihrer Meinung nach gute nachbarschaftliche Kontakte aufgebaut werden. Aber die Befragten würden auch nicht in einer Gegend wohnen wollen, die von der deutschen Bevölkerung dominiert wird, da sie sich dadurch unwohl fühlen würden. Die meisten Befragten würden eine durchmischte und multikulturelle Nachbarschaft bevorzugen, in der keine Ethnie überwiegt. Einige Befragte wünschten sich auch, dass es unter den Nachbarn Menschen aus der gleichen Ethnie gibt, da diese Menschen warmherziger seien und mit ihnen besser Kontakte geknüpft werden könnten. Doch fast für alle Interviewpartner war die Nähe zu Familie, Freunden und Bekannten sehr wichtig, was auch einer der Hauptgründe dafür war, weshalb sie in Wilhelmsburg wohnen wollten (vgl. Anhang IV: 8; 14; 49).



Vorschläge für die Wohnzugangserleichterung

Die Interviewpartner schlugen sehr viele Lösungsansätze zur Erleichterung des Zuges zu Wohnraum vor. Diese Lösungsansätze bzw. Empfehlungen werden im folgenden Abschnitt aufgelistet:

- Der Staat sollte eingreifen und die Wohnungsvermieter überwachen. So könnte Ungerechtigkeit in den Institutionen transparenter gemacht werden.
- Die Wohnungen sollten über Ranglisten (nach Wartezeit) vergeben werden. Bei solch einem Verfahren bekommen diejenigen eine Wohnung, die oben auf der Liste stehen und seit Langem nach einer Wohnung suchen. So gäbe auch keine Ungerechtigkeit, da die Wohnungen dann nach Wartezeiten vergeben werden und nicht nach persönlichen Kriterien
- Menschen, die während der Wohnungssuche Probleme haben, sollten sich zusammentun und an die Öffentlichkeit gehen, entweder über die Presse oder durch soziale Medien wie Facebook, damit jeder die Ungerechtigkeit zu sehen bekommt.
- Es sollte jeder ethnischen Gruppierung die Chance gegeben werden, an Wohnraum zu kommen, dazu sollten Vorurteile gegenüber Ethnien abgebaut werden, damit ein Miteinander und kein Nebeneinander entsteht.
- Die Menschen, die vom Wohnungsamt einen Dringlichkeitsschein bekommen haben, sollten wie früher vorrangig behandelt werden. Ansonsten verliert der Dringlichkeitsschein seine Bedeutung.
- Es sollten viel mehr Wohnungen in Wilhelmsburg gebaut werden, weil die Nachfrage zurzeit nicht gedeckt wird. Der Staat könnte die Wohnungsbaufirmen fördern oder unterstützen, damit neue Wohnungen entstehen.
- Durch die Einführung einer anonymen Wohnungsbewerbung könnte das Problem der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt gelöst werden. So würde der Vermieter nicht wissen, welche Nationalität bzw. ethnische Herkunft der Wohnungssuchende hat.
- Es sollte in jeder Wohnungsgesellschaft ein Sachbearbeiter angestellt werden, der die Interessen der Migranten unterstützt.
- Es sollten in den Wohnungsunternehmen tolerantere Sachbearbeiter tätig sein, die auf die Probleme der Mieter eingehen und die Wohnungssuchenden ohne Vorurteile behandeln.



Meinung über neue Wohnformen

Von den mietwohnraumsuchenden Interviewpartnern wusste keiner, was eine Baugemeinschaft ist. Sie hatten noch nichts davon gehört. Doch nach einer kurzen Erläuterung dieser Wohnform konnten die Befragten ihre Meinung dazu äußern.

Die Idee einer Baugemeinschaft fanden alle Befragten sehr interessant. Sie würden gerne mit der Familie, den Freunden und mit Menschen, die die gleichen Werte teilen, in einer solchen Form leben wollen. Sie fanden die Idee, dass man selber entscheiden kann, mit wem man wohnen möchte, sehr gut (vgl. Anhang IV: 32; 40). Die Befragten regten an, dass sowohl Eigentumswohnungen als auch bezahlbare Mietwohnungen angeboten werden sollten, damit auch den finanziell schwachen Menschen die Möglichkeit gegeben wird, in guten Wohnverhältnissen zu leben (vgl. Anhang IV: 8; 19; 36; 53). Einige Befragte gaben sogar an, dass sie es sich für sich selbst gut vorstellen könnten, Wohneigentum durch solch ein Projekt zu bilden, sobald ihre finanzielle Lage dies erlaube (vgl. Anhang IV: 22; 56).

Viele Befragte würden eine multikulturelle Baugemeinschaft in Wilhelmsburg vorziehen. Ihrer Meinung nach sollte eine Baugemeinschaft keine geschlossene Gesellschaft bilden. Es sollten daran Menschen aus unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen beteiligt sein, sonst bestünde die Gefahr, dass das Projekt von der Gesellschaft als gescheiterte Integration oder Segregation angesehen wird. Solche Baugemeinschaften, die nur aus einer Ethnie bestehen, könnten als Parallelgesellschaften abgestempelt werden (vgl. Anhang IV: 46f.). Trotzdem würde ein Befragter eine Baugemeinschaft bevorzugen, die seinem sozialen Umfeld entspricht, obwohl ihm bewusst sei, dass dies von der Gesellschaft nicht gut angesehen würde (vgl. Anhang IV: 32). Es gab auf Seiten der Befragten auch Bedenken, ob sich genügend Menschen für solch eine Wohnform interessieren. Denn ihrer Meinung nach sei es sehr schwierig, Menschen zu finden, die immer der gleichen Meinung sind. Aber wenn man solche Personen findet, mit denen man auf der gleichen Wellenlänge ist, lohne sich solch ein Projekt bestimmt (vgl. Anhang IV: 25).



b. Der Wohnzugang bei Wohneigentum

Themenkomplexe, nach denen die Ergebnisse der Interviews geordnet wurden:

- Wohnraumsuche,
- Wohnbiografie,
- Wohnwunsch,
- Vorschläge für die Förderung von Wohneigentum und
- Meinung zu neuen Wohnformen.

Wohnraumsuche

Motive der Wohnraumsuche

Der Anlass für die Wohnraumsuche war bei den Befragten aus der Gruppe der Wohneigentumsuchenden relativ ähnlich. Es waren gemeinsame Motive vorhanden, die von den Befragten genannt wurden. Zusammenfassend traten folgende Antwortmuster auf, die nach ihrer Häufigkeit aufgelistet werden:

- *Wohneigentumsbildung*
- *Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität*
- *Zu kleine Wohnungsgröße*
- *Schlechte soziale Struktur des Stadtteils*

Alle Interviewpartner nannten als Hauptmotiv für die Wohnraumsuche die Wohneigentumsbildung. Sie wollten unbedingt Wohneigentum bilden, damit sie keine Miete mehr zahlen müssten und in besseren Wohnverhältnissen leben könnten, um ihre Lebensqualität zu steigern. Außerdem waren sie der Meinung, dass es eine Absicherung für ihre Zukunft wäre (vgl. Anhang IV: 61; 64; 68).

Zusätzlich wurde von einem Befragten als Motiv für die Wohnraumsuche eine zu kleine Wohnung angegeben. Auch deshalb würden sie nach einer größeren Wohnung suchen. Sie hätten vor, entweder ein Grundstück oder ein Haus zu kaufen. Für sie kam eine Mietwohnung nicht in Frage, da eine Wohneigentumsbildung rentabler sei, denn sie würden für die Miete einer Vierzimmerwohnung fast genau so viel wie für die Raten eines Hauskredites zahlen (vgl. Anhang IV: 68).



Das schlechte Wohnumfeld war ebenfalls ein Motiv, das genannt wurde. Die Familie einer Befragten wollte nicht mehr in einer Großwohnsiedlung leben, da sich die soziale Struktur mit der Zeit sehr verschlechtert hätte (vgl. Anhang IV: 64).

Standorte bei der Wohnraumsuche

Zusammenfassend ergaben sich folgende Antwortmuster:

- *Hauptsächlich in Wilhelmsburg*
- *Überall in Hamburg*
- *In erster Linie in Harburg und dann in wieder in Wilhelmsburg*

Die Befragten hatten hinsichtlich der Standortwahl unterschiedliche Prioritäten. Trotzdem bildeten sie alle Wohneigentum in Wilhelmsburg. Für einen Befragten kam ein anderer Stadtteil als Wilhelmsburg nicht in Frage. Er hatte hauptsächlich in Wilhelmsburg nach Wohneigentum gesucht (vgl. Anhang IV: 61). Bei einem anderen Befragten hatte die Wohnraumsuche zunächst in Harburg begonnen, da der Arbeitsplatz seines Ehepartners sich dort befand. Doch in Harburg hätten sie keine passende Immobilie gefunden. Daraufhin begannen sie, auch in Wilhelmsburg nach Wohneigentum zu suchen, da dies ihr Wunschstadtteil gewesen sei (vgl. Anhang IV: 65). Ein weiterer Befragter hatte sich bei der Wohnraumsuche nicht auf Wilhelmsburg beschränkt, sondern überall in Hamburg nach Wohneigentum gesucht. Doch die Familie wollte wegen der sozialen Kontakte weiterhin gerne in Wilhelmsburg bleiben. Aus diesem Grund hätte er sich, wie alle anderen Wohneigentumsuchenden auch, für Wilhelmsburg entschieden (vgl. Anhang IV: 68).

Wohnraumansprechpartner

Es wurden folgende Ansprechpartner bei der Wohnraumsuche genannt:

- *Privateigentümer*
- *Baufirmen*

Die Wohneigentumsuchenden Interviewpartner schauten sich alle zuerst bereits bestehende Wohnräume an, die entweder vom Makler oder von dem Eigentümer selbst angeboten wurden. Doch diese Wohnräume entsprachen nicht ihren Vorstellungen, da die Bausubstanz zu alt und die Nebenkosten zu hoch waren. Daraufhin wandten sich die Interviewpartner an Baufirmen, die Neubauwohnräume anboten. Nach dem Vergleich zwischen einem Neubau und einem Altbau entschieden sie sich dafür, ein



Neubau zu kaufen. Aus ihrer Sicht war ein Neubau auf lange Sicht rentabler als ein Altbau. Außerdem müsse bei einem alten Gebäude aufgrund der schlechten Bausubstanz sehr viel in die Renovierung investiert werden (vgl. Anhang IV: 65).

Ein Befragter, der in der Wilhelmsburger Assmann-Kanal-Siedlung wohnt, erinnerte sich, dass vor knapp zehn Jahren in Wilhelmsburg nicht viel Neubautätigkeit betrieben wurde. Die Assmann-Kanal-Siedlung sei eine der ersten Neubausiedlungen gewesen (vgl. Anhang IV: 61).

Erfahrungen bei der Wohnungssuche

Die Interviewpartner wurden von den Wohnungsunternehmen allgemein sehr gut behandelt. Sie bekamen sofort Termine und haben sich informieren lassen. Ihnen wurde die Möglichkeit gegeben, Grundrisse und Baubeschreibungen anzusehen. Generell waren die Wohneigentuamanbieter sehr zuvorkommend und hilfsbereit (vgl. Anhang IV: 65; 69). Einem Befragten wurde sogar, aufgrund seiner behinderten Tochter, die Möglichkeit gegeben, die Wohnung selber auszusuchen (vgl. Anhang IV: 62).

Alle Wohneigentumsuchenden hatten zuvor in Mietwohnungen gelebt. Auch bereits vor ungefähr zwanzig Jahren hätten sie bei der Wohnungssuche keine Probleme gehabt. Sie hätten in kürzester Zeit eine Wohnung bekommen und sogar mehrmals die Wohnung wechseln können (vgl. Anhang IV: 61; 64; 68). Doch ein Befragter berichtete, dass er vor ca. zweiundzwanzig Jahren diskriminiert worden sei. Er wollte damals ebenfalls Wohneigentum bilden und habe sich über die Bank in Wilhelmsburg ein Einzelhaus angesehen. Doch der Besitzer wollte es wegen seiner ethnischen Herkunft nicht an ihn verkaufen. Dies wurde so von der Bank an ihn weitergeleitet (vgl. Anhang IV: 65).

Gründe für die Behandlung

Die wohneigentumsuchenden Interviewpartner begegneten während der Wohnraumsuche weder Vorbehalten noch wurden sie mit einer Absage konfrontiert (vgl. Anhang IV: 62; 65; 69). Hinsichtlich der Einschätzung der Behandlung durch die Wohnungsanbieter sind die Befragten der Meinung, dass ihre gute finanzielle Lage ausschlaggebend für die gute Behandlung gewesen sei. Nachdem die Baufirma und die Kreditinstitute ihre Gehaltsabrechnungen gesehen hatten, sind keine Probleme mehr aufgetreten. Die Anbieter würden sich nur für die wirtschaftliche Dimension



interessieren, da sie ihre Häuser verkaufen wollen. Die ethnische Herkunft sei ihnen gleichgültig (vgl. Anhang IV: 62; 65; 69).

Strategien des Wohnzugangs

Die Strategien, die von den Interviewpartnern angewendet wurden, um an Wohneigentum zu kommen, sind finanzieller Art. Alle Befragten haben günstige Kredite von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) erhalten und die staatliche Eigenheimzulage wahrgenommen. Da einige der Befragten in der Wilhelmsburger Solarbausiedlung wohnen, haben sie noch einen zusätzlichen Kredit von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW Bankgruppe) und ein ökologisches Baudarlehen bekommen (vgl. Anhang IV: 62; 65). Zudem waren alle Eigenheime WK-gefördert, weshalb die Kreditanstalt keine Probleme bereitete, sie mussten nur ihre Gehaltsbescheinigung vorweisen. Die Strategie dieser Gesprächspartnergruppe bestand darin, an zinsgünstige Kredite und staatliche Subventionen zu gelangen. Außerdem bildete die Eigenheimzulage einen Ansporn zur Eigentumsbildung. Dadurch konnten einige Befragte der WK eine Vorzahlung anbieten. Für weitere waren die günstigen Kredite der WK sehr wichtig, denn ohne diese wäre die Eigentumsbildung schwierig gewesen (vgl. Anhang IV: 69).

Sprachliche Barrieren

Eine sprachliche Barriere gab es von Seiten der Interviewpartner nicht.

Wohnbiografie

Die Wohnbiografien der Wohneigentumsuchenden Befragten (Interviewpartner R, S und T) können von der Abbildung 23: Wohnbiografie der Interviewpartner, entnommen werden.

Wohnsituation

Vor knapp sieben Jahren bildeten einige der Interviewpartner in der Solarbausiedlung Wilhelmsburg im Sozialraum Kirchdorf Wohneigentum. Der andere Befragte lebt seit neun Jahren in seiner Eigentumswohnungen in der Assmann-Kanal-Siedlung Wilhelmsburg im Sozialraum Reiherstiegviertel.



Die Befragten leben in unterschiedlich großen Haushalten und Wohnungen. Ein Befragter lebt in einem Drei-Personen-Haushalt. In größeren Haushalten mit vier Personen leben die anderen Befragten. Die die Mehrzahl Befragten wohnen in einer Sechszimmer-Wohneinheit mit einer Wohnungsgröße von 160 m² bei einer niedrigen Belegungsdichte. Einer der Befragten wohnt in einer 126 m² großen Galeriewohnung mit vier Zimmern, ebenfalls mit einer niedrigen Belegungsdichte. Die Wohneinheiten der Interviewpartner sind individuell nach den eigenen Bedürfnissen und Vorlieben ausgestattet, mit einem Bad, Gäste-WC, Küche und einem Garten (vgl. Anhang IV, jeweils unter 3. Wohnung). Das Haus der anderen Befragten, die in der Solarbausiedlung wohnen, hat eine Solaranlage, wodurch es durch Sonnenlicht Strom produziert und somit die Heiz- und Nebenkosten sinken lässt (vgl. Anhang IV: 66).

Wohnraumzufriedenheit

Die Wohnzufriedenheit ist bei den Interviewpartnern gleich hoch. Mit der Ausstattung der jeweiligen Wohneinheit sind die Befragten sehr zufrieden (vgl. Anhang IV: 62; 69). Ihnen gefällt ihr Eigenheim sehr gut, weil sie damals alle Einrichtungen und die gesamte Ausstattung selbst ausgesucht haben. Sie sind auch mit der Lage und dem Grundriss des Hauses sehr zufrieden. Außerdem wies ein Befragter darauf hin, dass er ökonomisch gesehen auch sehr zufrieden sei, weil er viel weniger für Neben- und Heizkosten zahlen müsse als bei einem konventionellen Haus (vgl. Anhang IV: 66).

Wohnumfeldzufriedenheit

Mit dem Wohnumfeld sind alle Befragten sehr zufrieden. Es fehlt ihnen im Wohnumfeld eigentlich an nichts. Den Standort finden sie sehr schön und angenehm, da es dort sehr grün und ruhig sei. Es sei ideal für Kinder, da die Siedlung einen eigenen Spielplatz und Freiräume habe, die vom Autoverkehr abgeschlossen sind (vgl. Anhang IV: 66; 69). Manche Befragte sind mit der Nachbarschaft nicht so zufrieden, da die Bewohner keinen näheren Kontakt miteinander hätten. Der Grund dafür sei, dass die Nachbarn im Stadtteil selbst ihr soziales Netzwerk hätten und deshalb kein Bedürfnis nach nachbarschaftlichem Kontakt bestehe. Ein Befragter vermisst deshalb seine alten Nachbarn, die zu seinen besten Freunden geworden waren (vgl. Anhang IV: 62).



Wohnwunsch

Wunschwohnumfeld

Alle Interviewpartner sind der festen Überzeugung, dass sie ihr Wunschwohnumfeld gefunden haben. Sie leben alle in Wilhelmsburg und sind mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden. Hierbei tragen Faktoren wie das soziale Umfeld und die Nähe zur Familie zur Zufriedenheit bei (vgl. Anhang IV: 66; 69). Sie leben sehr gerne in diesem Stadtteil und möchten auch weiterhin hier bleiben. Sie fühlen sich in Wilhelmsburg sehr wohl und geborgen. Manche Interviewpartner sagten sogar, dass sie sich in Wilhelmsburg heimisch fühlen, es sei eine zweite Heimat für sie, und dass sie seit knapp dreißig Jahren in diesem Stadtteil leben würden (vgl. Anhang IV: 63).

Wunschwohnnachbarschaft

Die Befragten bevorzugen eine durchmischte und multikulturelle Nachbarschaft, in der unterschiedliche Ethnien zusammen leben. Die Menschen sollten sich gegenseitig akzeptieren und tolerieren. Eine einseitige Bevölkerungsstruktur finden sie nicht gut (vgl. Anhang IV: 66). Eine durchmischte Nachbarschaft sei auch für die Bildung und die Entwicklung der Kinder besser (vgl. Anhang IV: 70).

Vorschläge für die Förderung von Wohneigentum

Die Mehrheit der Interviewpartner machte keine Vorschläge zur weiteren Förderung von Wohneigentum. Wohl deshalb, weil sie selbst einen einfachen Zugang zu Wohnraum hatte und ausreichend staatliche Förderungen erhielt. Nur ein Befragter gab einige Empfehlungen, die im Folgenden aufgelistet sind (vgl. Anhang IV: 70):

- Die Haushalte, die ein gutes Einkommen haben, sollten von Seiten der Stadt noch stärker gefördert werden. Sie sollten ermutigt werden, Wohneigentum zu bilden. Dies kann zur Auflockerung des Mietwohnungsmarktes führen.
- Die Eigenheimzulage sollte wieder aktiviert werden.



Meinung über neue Wohnformen

Abgesehen von einem Befragten, wussten alle wohneigentumsuchenden Interviewpartner nicht, was eine Baugemeinschaft ist. Nach einer kurzen Erläuterung des Begriffes äußerten die Befragten ihre Meinung dazu.

Die Idee einer Baugemeinschaft fanden alle Befragten sehr interessant. Ein Befragter sagte, wenn er nicht bereits Wohneigentum gebildet hätte, würde er jetzt gerne mit der Familie, mit Freunden und mit Menschen, die die gleichen Werte teilen, zusammen eine Baugemeinschaft gründen. Damals hätten all ihre guten Freunde Interesse an Eigentumsbildung gehabt und deshalb hätte es eigentlich mit einer Baugemeinschaft klappen können. Doch heute haben bereits alle Eigentum gebildet und lebten zerstreut in Wilhelmsburg. Mit solch einem Projekt würden sie jetzt vielleicht alle zusammen leben. Ihrer Meinung nach könnte auf diese Weise eine Nachbarschaft entstehen, die sich gegenseitig unterstützt und so das Wohlbefinden aller steigert (vgl. Anhang IV: 63). Ein anderer Befragter fand, dass es schwierig sei, Interessenten für solch ein Projekt zu finden. Er meinte aber, dass diese Bauform eine ideale Lösung für junge Familien sein könnte, die sich auf Wohnungssuche befinden (vgl. Anhang IV: 66). Eine weitere Idee, die von einem Befragten genannt wurde, war, dass Menschen mit unterschiedlichem ethnischen Hintergrund in die Baugemeinschaft aufgenommen werden sollten. Eine Baugemeinschaft sollte interkulturell offen sein (vgl. Anhang IV: 70).

6.2.3 Erkenntnisse und Schlussfolgerungen

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch die qualitative empirische Untersuchung erkennbar geworden ist, dass die interviewten türkischstämmigen Migranten keine homogene Einheit bilden. Bei der Betrachtung der beiden Gesprächspartnergruppen der Mietwohnungssuchenden und der Wohneigentumsuchenden türkischstämmigen Bewohner wird deutlich, dass sie in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht Heterogenität aufweisen. Die Lebensweisen sind sehr vielfältig und unterscheiden sich zudem stark, worauf bereits in der theoretischen Fundierung der Migranten-Milieus hingewiesen worden ist. Deshalb lassen sich die Gesprächspartner nach ihrem Alter, ihrem Bildungsstand, ihrem Beruf und ihrer finanziellen Situation exemplarisch folgenden Milieus zuordnen:



Milieus der unterschiedlichen Gesprächspartner

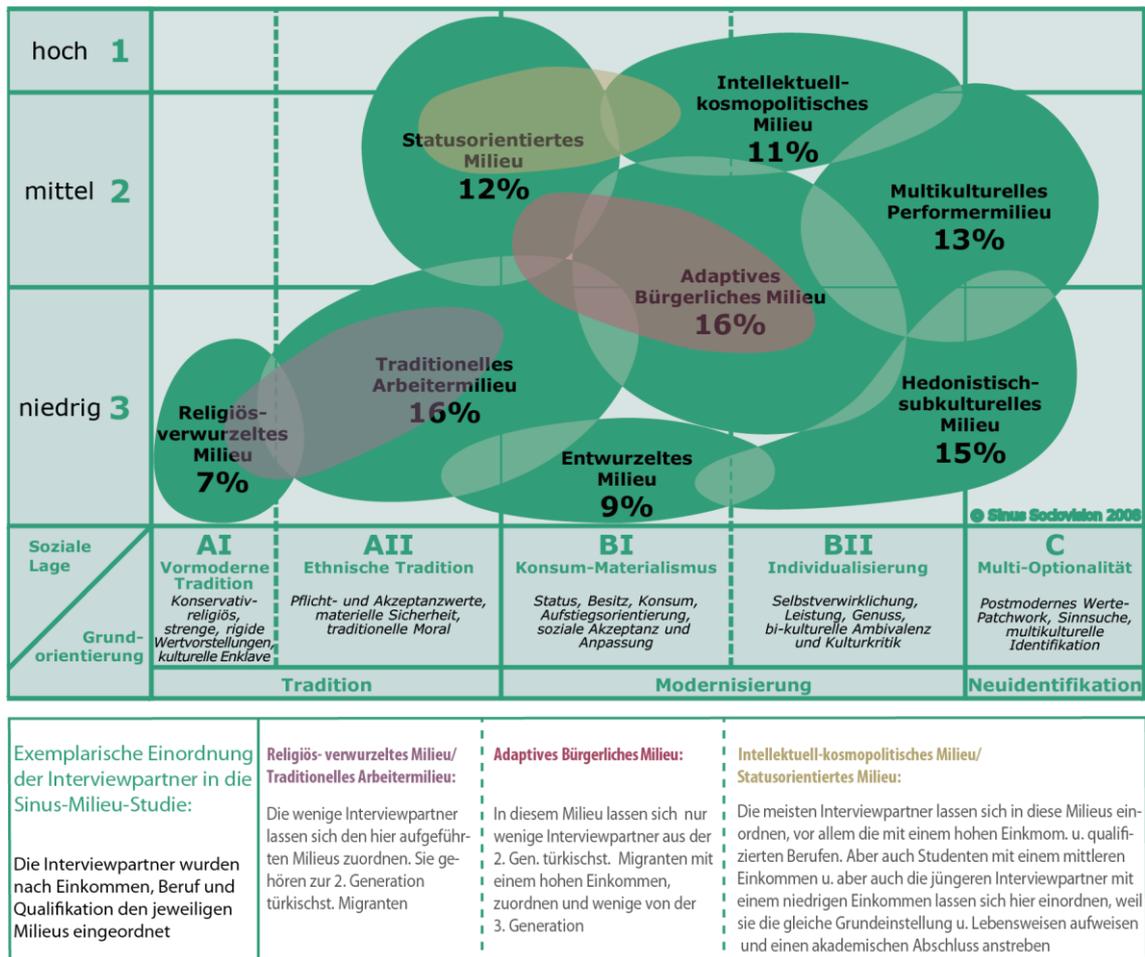


Abbildung 24:: Milieus der Gesprächspartner (Quelle: Eigene Darstellung nach SINUS SOCIOVISION GMBH 2008; Einordnung nach BECK 2008: 292)

Auf der folgenden Seite werden die wichtigsten Ergebnisse der Leitfrageninterviews mit wohnungssuchenden türkischstämmigen Bewohnern in Wilhelmsburg zunächst zusammengefasst und anschließend analysiert und interpretiert.



6.2.4 Interpretation: Wie ist der Zugang der türkischstämmigen Migranten zu Wohnraum in Wilhelmsburg?

In der folgenden Analyse der Untersuchungsergebnisse soll auf die forschungsleitende Frage zurückgegriffen werden. Die Möglichkeiten des Zugangs der türkischstämmigen Menschen zu Wohnraum in Wilhelmsburg sollen untersucht, erläutert und begründet werden. Sinn der Interpretation ist es, plausible Erklärungen zu finden, die das Ausmaß des Zuganges zu Wohnraum begründen.

Beim Vergleich der Hauptmotive für die Wohnraumsuche bei beiden Gesprächspartnertypen – Mietraumsuchende und Wohneigentumsuchende – sind keine Gemeinsamkeiten ersichtlich. Die Mietraumsuchenden hatten noch dazu innerhalb ihrer Gruppe unterschiedliche Motive, die sie nach einer Wohnung suchen ließen. Die unterschiedlichen Motive für die Wohnraumsuche sind auf die verschiedenen Alterskohorten bzw. Generationen und die Lebensphasen, in denen sich die Befragten befinden, zurückzuführen. Diejenigen, die der gleichen Generation angehören, haben etwa die gleichen Motive für die Suche nach Wohnraum. Die jüngeren Interviewpartner gaben als Hauptmotiv die engen Wohnverhältnisse und Familiengründung an. Das Hauptmotiv der älteren Befragten bildete die schlechte Bausubstanz und die sozialen Probleme im Wohnumfeld. Hier wird deutlich, dass zwischen den Generationen türkischstämmiger Menschen Unterschiede vorhanden sind, da diese sich in unterschiedlichen Lebensphasen befinden und dadurch jeweils andere Bedürfnisse haben. Im Vergleich dazu hatten die Wohneigentumsuchenden ein gemeinsames Hauptmotiv und zwar die Wohneigentumsbildung. Sie wollten ihrem ökonomischen Status entsprechend in besseren Lebens- und Wohnverhältnissen leben. Aus ihrer Sicht war eine Wohneigentumsbildung rentabler, als zur Miete zu wohnen, und eine sichere Absicherung für die Zukunft. Die beiden Gesprächspartnergruppen begaben sich aufgrund ihrer jeweiligen Hauptmotive auf die Suche nach einem neuen Wohnraum. Sie machten dabei unterschiedliche Erfahrungen und dementsprechend ergaben sich unterschiedliche Zugangsarten zu Wohnraum.

Der Zugang der Wohneigentumsuchenden unterscheidet sich von dem der Mietwohnraumsuchenden. Demzufolge haben türkischstämmige Menschen in Wilhelmsburg verschiedene Zugänge zu Wohnraum. Der Wohnzugang der Wohneigentumsuchenden gestaltete sich eindeutig einfacher als der der Mietraumsuchenden. Der Zugang zu Wohneigentum in Wilhelmsburg erwies sich als unkompliziert, da alle



Befragten von den Ansprechpartnern sehr gut behandelt wurden. Die Wohnraumanbieter waren ihnen gegenüber sehr zuvorkommend und hilfsbereit.

Dagegen hatten fast alle Mietwohnraumsuchenden einen viel schwierigeren Zugang zu Wohnraum in Wilhelmsburg. Nur ganz wenige der Befragten konnten sich nicht über einen komplizierten Wohnraumzugang beklagen. Schwierigkeiten bereiteten ihnen die Wohnungsunternehmen, die in Wilhelmsburg tätig sind. Diese haben die Befragten nicht unhöflich oder unfreundlich behandelt, sondern ihr Verhalten war eher durch Unzuverlässigkeit und Ignoranz geprägt. Den Wohnraumsuchenden wurde nicht geholfen und auf ihre Probleme wurde nicht eingegangen. Die Interviewpartner bekamen in den meisten Fällen von den Wohnungsunternehmen keine Angebote und auf Rückmeldungen auf ihre Bewerbungen mussten sie oft monatelang warten, manchmal wurden sie überhaupt nicht benachrichtigt. Die Befragten fühlten sich aufgrund der langen Wartezeiten und der vielen Absagen ungerecht behandelt. Mehr als die Hälfte musste bis zu einem Jahr nach einer Wohnung suchen und wurde dabei mit bis zu siebzig Absagen konfrontiert.

Zugang zu Wohnraum in Wilhelmsburg hatten sich die meisten Befragten durch die SAGA GWG erhofft und sich verstärkt bei diesem Wohnungsanbieter beworben. Sie glaubten so an günstigen Mietwohnraum zu kommen und gerechter behandelt zu werden, da die SAGA GWG eine kommunale Institution ist. Aber auch die Wohnungsgenossenschaften wurden sehr oft als Ansprechpartner genannt, da sich die Befragten auch bei diesen bessere Chancen erhofften. Aber leider haben sie gerade hier verstärkt negative Erfahrungen gesammelt. Nur sehr wenige Interviewpartner erhielten durch die erwähnten Wohnungsunternehmen eine Wohnung. Die Befragten bekamen die Wohnungen nicht durch eine normale Prozedur, sondern sie verfolgten bestimmte Strategien, die den Wohnzugang ermöglichten. Der Zugang wurde durch eine zweite Person bzw. durch eine Kontaktperson erreicht. Hierbei kam die Frage auf, ob es nicht die Aufgabe der Sozialbauträger und der vormals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sei, ihre Sozialwohnungsbestände an bedürftige Menschen mit einem §5- oder Dringlichkeitsschein zu vermieten und ihnen so weiterzuhelfen. An wen sollen sich diese Personen richten, wenn ihnen sogar ein kommunales Wohnungsunternehmen nicht weiterhilft? Da die institutionellen Wohnungsunternehmen den Mietwohnraumsuchenden Schwierigkeiten bereiteten, erweiterten die meisten Befragten, um ihre Chancen zu erhöhen, ihren Radius und sa-



hen sich auch in anderen Stadtteilen außerhalb Wilhelmsburgs und bei anderen Wohnungsanbietern nach Wohnraum um. Außerdem wandten sich einige Befragte an türkischstämmige Wohnungsvermieter. Unabhängig vom persönlichen Kontakt zum Vermieter, wurden diese Befragten dort wegen ihres türkischen Migrationshintergrundes bevorzugt behandelt und erhielten eine Wohnung.

Es ist offensichtlich, dass die Zugänge zu Wohnungen für Mietwohnraumsuchende und Wohneigentumssuchende unterschiedlich sind. Es stellt sich die Frage, weshalb die Zugänge sich unterscheiden. Durch die Inhaltsanalyse, die empirische Untersuchungsergebnisse und eigene Schlussfolgerungen ergeben sich mögliche Erklärungen, weshalb der Zugang zu Mietwohnraum in Wilhelmsburg mit Schwierigkeiten verbunden ist.

Im Allgemeinen gilt bei der Wohnungsvergabe das Einkommen der Bewerber als entscheidendes Kriterium, auf das sich die Wohnungsanbieter stützen. Doch die Auswertung der Interviewergebnisse zeigte, dass das Einkommen relativ wenig Einfluss auf die Entscheidung der Wohnungsvermieter hatte. Es hatten nicht nur Befragte aus der unteren Einkommensgruppe Schwierigkeiten bei der Mietwohnungssuche, sondern auch Wohnungssuchende aus der mittleren und höheren Einkommensgruppe (vgl. Anhang IV: 25; 40; 44). Dadurch wird deutlich, dass das Einkommen der Befragten bei der Wohnungsvergabe nicht ausschlaggebend ist. Dies bestätigt die These, die in der thematischen Einführung aufgestellt wurde, nämlich dass der Zugang für Migranten zu Wohnraum mit Schwierigkeiten verbunden ist und zwar unabhängig von ihrem sozioökonomischen Status. Auch Befragte, die vom Wohnungsamt einen Dringlichkeits- oder §5-Schein bekommen hatten, wurde der Zugang zum Wohnraum erschwert. Ihre Notsituation wurde nicht prioritär behandelt. Anscheinend stützen sich die Vermieter auf andere Kriterien, nach denen sie ihre Wohnungen vergeben. Früher sind die Befragten mit denselben Voraussetzungen ohne Probleme an Wohnraum gekommen, doch heutzutage wird dies sehr erschwert. Nun stellt sich die Frage, weshalb sich die Ansprüche der Vermieter verändert haben. Liegt es an der Wohnungsnot, an den Veränderungsprozessen im Stadtteil insgesamt oder an der damit verbundenen Änderung der Bevölkerungszusammensetzung in Wilhelmsburg? Alle drei Gründe wurden von den Mietwohnraumsuchenden genannt.



Generell gibt es in Hamburg seit langer Zeit Wohnungsknappheit. Der Wohnungsbestand reicht für die wachsende Hamburger Bevölkerung nicht mehr aus (siehe Kapitel 1.1: Thematische Hinführung). Wilhelmsburg, als zentral gelegener Stadtteil, kann ebenfalls von der Hamburger Wohnungsnot betroffen sein. Das Leitprojekt „Sprung über die Elbe“ der Stadt Hamburg, das für einen nachhaltigen Stadtentwicklungsprozess auf der Elbinsel sorgen soll, könnte zum Wohnungsversorgungsengpass beigetragen haben. Beispielsweise wird seit Januar 2006 im Zuge des Leitprojektes die Ansiedlung von Studenten in Wilhelmsburg und auf der Veddel betrieben. Es ist bereits eine hohe Anzahl dieser Gruppe auf die Elbinsel gezogen. Außerdem sollen die IBA und die IGA Hamburg durch viele Projekte die Lebens- und Wohnqualität des Stadtteils zukünftig verbessern und den Stadtteil aufwerten (siehe Kapitel: 3.3 Projekte zur Entwicklung des Stadtteils). Dies macht die Hamburger Bevölkerung aufmerksam auf die bislang unentdeckten Potenziale Wilhelmsburgs und steigert die Attraktivität des Stadtteils. Dies könnte das Interesse und somit auch die Nachfrage nach Wohnraum in diesem Stadtteil gesteigert haben. Dies wiederum kann zur Wohnungsknappheit in Wilhelmsburg beitragen. Auch das gemeinsame Projekt der SAGA GWG und der IBA Hamburg GmbH im Weltquartier, für das seit 2011 820 Wohnungen modernisiert und die Mieter in unterschiedlichen Zeitabschnitten in andere Wohnungen der SAGA in Wilhelmsburg umquartiert werden, könnte Einfluss ausgeübt haben (vgl. IBA HAMBURG GMBH 2012).

Aus Sicht vieler Befragten hängt der erschwerte Zugang zu Mietwohnraum in Wilhelmsburg mit den erwähnten Veränderungsprozessen zusammen. Die Mehrzahl der Befragten kommt zum Schluss, dass sie bei der Wohnraumsuche vor zwanzig bis dreißig Jahren, aber auch in der näheren Vergangenheit vor sieben Jahren noch keine Zugangsschwierigkeiten zu Mietwohnraum in Wilhelmsburg gehabt hatte. Doch heute wird ihnen verstärkt mit Vorbehalten begegnet und sie vermuten, dass dies mit den Veränderungsprozessen, die vor ungefähr fünf Jahren begonnen haben, erklärt werden kann. Sie glauben, dass die Stadt den Ausländeranteil in Wilhelmsburg gering halten möchte, um den Stadtteil durchmischer zu machen. Deshalb werden, so die Meinung der Befragten, immer weniger Wohnungen an Migranten vergeben. Einige meinen sogar bemerkt zu haben, dass der Anteil der deutschen Bevölkerung in Wilhelmsburg mit der Zeit gestiegen ist (vgl. Anhang IV: 24). Die maßgeblichen Konzipierer des Leitprojektes „Sprung über die Elbe“ zeigen mit der nachfolgend zitierten Aussage, dass die Befragten mit ihren Vermutungen nicht ganz falsch liegen.



Es wird im Rathausmagazin der CDU-Bürgerschaftsfraktion Hamburg darauf hingewiesen: *„In Wilhelmsburg und auf der Veddel sollen künftig keine zusätzlichen Wohnungen für Inhaber von ‚Dringlichkeits-‘ und ‚§-5-Scheinen‘ mehr gebaut werden. Gleichzeitig sind die städtischen Wohnungsbaugenossenschaften angewiesen worden, bei ihrer Wohnungsvergabe sozial stabile Familien ohne Migrationshintergrund besonders anzusprechen“* (CDU-BÜRGERSCHAFTSFRAKTION 2005: 1).

Die Aussage belegt eindeutig, dass Menschen mit Dringlichkeitsschein und §5-Schein weniger Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben und dass Personen ohne Migrationshintergrund bei der Wohnungsvergabe bevorzugt behandelt werden. Demzufolge müssen die Wohnungsvermieter ihre Kriterien an diese Anweisung angepasst und entsprechend verändert haben.

Einige Befragte sind aufgrund ihrer mit den Wohnungsunternehmen gemachten Erfahrungen der Meinung, dass sie aufgrund ihres Migrationshintergrundes benachteiligt werden. Manche der Befragten haben diese Benachteiligung während der Wohnungsbesichtigungen zu spüren bekommen. Ein anderer hat erlebt, dass die von ihm angefragte Wohnung vom Vermieter trotz mehrmaliger Anfragen nicht vermietet, sondern lieber leer stehen gelassen wurde. Ein Hausmeister eines Wohnungsunternehmens teilte einem Befragten mit, dass es zurzeit und in Zukunft für Migranten sehr schwierig sein würde, eine Wohnung in Wilhelmsburg zu bekommen (vgl. Anhang IV: 24). Die Mietraumsuchenden waren flexibel und bewarben sich bei der Wohnraumsuche in mehreren Stadtteilen und bei unterschiedlichen Wohnungsanbietern. Sie hatten keine sprachlichen Schwierigkeiten, zumindest diejenigen nicht, die der dritten Generation türkischstämmiger Migranten angehören, sie konnten ihr Anliegen ohne Probleme erläutern. Doch trotz dieser Bemühungen hatten die meisten Befragten einen erschwerten Zugang zu Wohnraum. Nach diesen Erlebnissen und Erfahrungen sind sich die meisten Interviewpartner darüber einig, dass der Grund für den schwierigen Zugang zu Mietwohnraum bei ihrem Migrationshintergrund zu suchen ist. Ihrer Meinung nach bestehen Vorurteile gegenüber türkischstämmigen Migranten.

In Gegenzug haben die Wohneigentumssuchenden während der Wohnraumsuche nur positive Erfahrungen gesammelt und dementsprechend einen leichten Zugang zum gewünschten Wohnraum gehabt. Sie haben sich aufgrund ihrer ethnischen Herkunft in keinerlei Hinsicht benachteiligt gefühlt. Ihrer Einschätzung nach war für



den Verkauf des Wohnraumes und für die gute Behandlung ihre gute finanzielle Lage ausschlaggebend, da sich die Wohnraumanbieter ausschließlich für die wirtschaftliche Dimension interessierten. Wie bei jedem Unternehmen ist auch das Ziel der Bauunternehmen die Gewinnmaximierung. Für sie sind die wirtschaftlichen und nicht die sozialen Aspekte von Bedeutung. Ein anderer Grund, weshalb die Wohneigentumsuchenden einen leichteren Wohnraumzugang hatten, ist vermutlich, dass beim Verkauf einer Wohnung die Verantwortung an den Käufer weitergegeben wird. Dadurch besteht keinerlei Verbindung mehr zwischen dem Verkäufer und dem Käufer, also in diesem Fall keine Bindung zu dem türkischstämmigen Migranten, der Wohneigentum bildet. Bei der Vermietung von Wohnraum kommt es dagegen zu einer langen Bindung und einem regelmäßigen Kontakt zwischen dem Mieter und dem Vermieter. Aufgrund dessen muss es zwischen dem Vermieter und dem Mieter eine Vertrauensbeziehung geben. Wahrscheinlich mangelt es an Vertrauen gegenüber der migrantischen Bevölkerungsgruppe. Vorurteile oder andere Vorbehaltsgründe könnten zum Misstrauen der Vermieter beitragen. Oder aber auch Unwissen über die Kultur der Migranten.

Wichtig für diese Untersuchung ist es, dass nicht nur eine einzige Perspektive auf den Wohnungsmarkt dargelegt wird. Es sollte beiden Parteien die Möglichkeit gegeben werden, ihre Sichtweise darzulegen. Aus diesem Grund und für die wissenschaftlichen Standards der Arbeit ist es zudem von Bedeutung, auch mit den Wohnungsmarktakteuren in Wilhelmsburg Gespräche zu führen und die Problematik des Wohnungsmarktes aus ihrer Perspektive zu betrachten, damit ihre Sichtweise mit der der Wohnraumsuchenden abgeglichen werden kann. Aus diesem Grund folgt im nächsten Kapitel die Darstellung des zweiten Teils der empirischen Untersuchung, in dem Experteninterviews mit Fachleuten in Wilhelmsburg geführt werden.



6.3 Leitfadeninterviews mit Experten für das Wohnen von Migranten

Im Folgenden werden die durchgeführten Interviews mit Fachleuten für das Wohnen von Migranten vorgestellt. Dazu wurden zuvor identifizierte raumrelevante Akteure mittels eines Leitfadengesprächs interviewt. Es werden die Interviews und die daraus resultierenden Aussagen analysiert, für die Interpretation aufgearbeitet und letztendlich Handlungsempfehlungen und konzeptionelle Vorschläge abgeleitet. Daraufhin werden die Ergebnisse der Leitfadeninterviews mit den Experten mit den Aussagen der wohnungssuchenden Migranten verglichen. Auf diese Weise sollen neue Informationen gewonnen sowie Hinweise für mögliche Problemlösungen auf dem Wohnungsmarkt ermittelt werden.

6.3.1 Die Experten für das Wohnen von Migranten

Einen zweiten Baustein der Analyse zur Beantwortung der forschungsleitenden Frage stellen die qualitativen Experteninterviews dar. Diese Interviews wurden geführt, um Informationen über den Zugang von Migranten zu Wohnraum in Wilhelmsburg zu erhalten. Im Rahmen der Untersuchung wurden insgesamt sechs Experten interviewt, die in drei Gruppen zu unterteilen sind. Die erste Gruppe bilden Experten aus der Wohnungswirtschaft, hierfür wurde mit der SAGA GWG Wilhelmsburg, der GAGFAH, der Reiherstiegs eG, der VHW eG, der Wichern Wohnungsgesellschaft und einem privaten Wilhelmsburger Vermieter Kontakt aufgenommen. Es kam jedoch bei der GAGFAH, der Wichern Wohnungsgesellschaft und der VHW eG nicht zu einem Expertengespräch, weil diese Unternehmen ein Interview verweigerten. Die zweite Gruppe sind Mitarbeiter und Leiter von sozialen und juristischen Beratungseinrichtungen. Dafür wurde zum Mieterverein zu Hamburg und der Verikom e.V. Wilhelmsburg Kontakt aufgenommen. Die dritte Gruppe bildet die städtische Verwaltung als übergeordnete Stelle. Hierfür wurde ein Gespräch mit einem Experten des Fachamts für Stadt- und Landschaftsplanung mit der Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte durchgeführt. Da die Experten über unterschiedliche Anliegen sowie Sonderwissen verfügen und aus unterschiedlichen Branchen kommen, ist es sinnvoll, ihre Aussagen nicht wie die der interviewten türkischstämmigen Bewohner zusammen, sondern einzeln zu betrachten. Deshalb werden



zunächst die Institution, die sie vertreten, sowie die Person und deren Anliegen vorgestellt. Jedoch wurden zwei Experten anonymisiert, da diese Fachleute unbekannt bleiben wollten.

6.3.2 Steckbriefe der interviewten Experten

a. Experten der Wohnungswirtschaft

- Sachbearbeiter, Wohnungsunternehmen SAGA GWG, Geschäftsstelle Wilhelmsburg

Das Wohnungsunternehmen SAGA GWG wurde 1867 als „Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft Altona“ gegründet. Nach der Zusammenlegung mit der GWG („Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH“) wurde der Name in „SAGA GWG“ geändert. Heute ist das Unternehmen ein bedeutender städtischer Konzern und mit 130.000 Wohnungen in Hamburg und ca. 9.000 Wohnungen (davon 4.350 Sozialwohnungen) in Wilhelmsburg der größte Vermieter und somit ein wichtiger Akteur auf dem Hamburger und Wilhelmsburger Wohnungsmarkt. Die SAGA GWG ist bis heute von einem besonderen sozialen Verantwortungsbewusstsein geprägt. Der Wohnungskonzern fördert die Lebensqualität in der Stadt und engagiert sich für den sozialen Ausgleich in den Quartieren. Er ist in viele neue Projekte in Wilhelmsburg eingebunden, dabei arbeitet er mit verschiedenen Kooperationspartnern wie beispielsweise der Internationalen Bauausstellung zusammen (vgl. SAGA GWG 2009: 5f.). In diesem Zusammenhang ist es äußerst interessant zu erfahren, welche Erfahrungen das Unternehmen mit migrantischen Wohnungssuchenden in Wilhelmsburg gemacht hat, wie es der Thematik umgeht und welchen Beitrag es dazu leistet oder geleistet hat. Durch das Experteninterview mit dem anonym bleibenden Sachbearbeiter der SAGA-GWG-Geschäftsstelle in Wilhelmsburg sollen Antworten auf im Untersuchungsgebiet beobachtete Phänomene und die aus den Leitfrageninterviews hervorgehenden Probleme gefunden werden.

- Sachbearbeiterin, Bauverein Reiherstieg eG

Der Bauverein Reiherstieg eG ist eine Wilhelmsburger Baugenossenschaft, die seit 110 Jahren den Wilhelmsburgern und allgemein den Hamburgern Wohnraum zu



Verfügung stellt. Ca. 50 Arbeiter und unselbstständige Handwerker gründeten den Bauverein in Wilhelmsburg im Jahre 1901, um dem sozialen Elend und der Wohnungsnot mit vereinten Kräften entgegenzutreten. Heute hat der Bauverein Reihersstieg 1.401 Wohnungen in Hamburg und zählt ca. 1.621 Mitglieder. Die Wohnungsbestände liegen in den Hamburger Stadtteilen Wilhelmsburg, Hausbruch, Neuwiedenthal und Neuallermöhe, wobei der größte Anteil mit 1.203 Wohnungen sich in Wilhelmsburg befindet (vgl. REIHERSTIEG EG 2011: 2ff.). Mit dem Interview soll, ähnlich wie bei den anderen institutionellen Vermietern, versucht werden, Aufschluss über den Wohnzugang der (türkischstämmigen) Migranten in Wilhelmsburg zu erhalten. Außerdem sollen die Aussagen der befragten Migranten mit den Aussagen der Vertreterin des Bauvereins verglichen werden.

- Ibrahim Gökpınar, privater Wohnungsvermieter und Bauträger aus Wilhelmsburg

Ibrahim Gökpınar, 1965 in der Türkei geboren, kam 1987 nach Deutschland und hat erst in der Gebäudereinigung gearbeitet und sich daraufhin selbstständig gemacht. 1998 hat er in Vogelhüttendeich ein Haus gekauft. Im Jahre 2000 ließ er in Harburg sein erstes Wohngebäude errichten. Sechs Jahre später hat er auf der Georg-Wilhelm-Straße ein weiteres Wohngebäude bauen lassen. Das Wohngebäude in Harburg hat er durch unterschiedliche Bankdarlehen finanziert, das Gebäude auf der Georg-Wilhelm-Straße durch die WK und die KfW Bank. Diese günstigen Kredite erhielt er wegen der dortigen Errichtung von Sozialwohnungen. Er hat vor, weiterhin in Wilhelmsburg zu investieren (vgl. Anhang IV: 80). Das Interview mit Herrn Gökpınar soll auch als Gegenpol zu den institutionellen Vermietern einen Einblick in die Lage der Migranten auf dem Wilhelmsburger Wohnungsmarkt geben. Dabei sollen die Ergebnisse aus den Gesprächen mit den institutionellen Wohnungsvermietern mit denen aus dem Interview mit dem privaten Wohnungsvermieter verglichen werden.

b. Experten der sozialen und juristischen Beratung

- Dr. Rolf Bosse, Mieterverein zu Hamburg

Der Mieterverein zu Hamburg wurde 1890 gegründet und ist damit einer der ältesten Mietervereine in Deutschland. Er ist zudem mit knapp 62.000 Mitgliedshaushalten der größte dieser Art in Hamburg. Die Hauptaufgaben des Mietervereins zu Hamburg



bestehen in der Vertretung der wohnungspolitischen Belange der Hamburger Mieterinnen und Mieter, in der Bereitstellung allgemeiner Informationen für Mieterinnen und Mieter zum Mieten und Wohnen in Hamburg sowie in der Interessensvertretung seiner Mitglieder in Miet- und Wohnangelegenheiten. Dazu betreiben der Verein eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit (vgl. Anhang IV: 83f.). Rolf Bosse ist beim Mieterverein zu Hamburg als Rechtsberater tätig und betreut Hausgemeinschaften, z.B. bei Modernisierungsmaßnahmen. Dabei hält er Kontakt zur Politik und zu den Wohnungsakteuren. Das Interview mit Herrn Bosse soll einen Einblick in die Probleme der Migranten auf dem Wohnungsmarkt geben.

- Christiane Tursi, Verikom e.V. Wilhelmsburg

Verikom ist eine Beratungsstelle für Frauen. Sie bieten Migrantinnen Sozialberatung, Migrationsberatung, Existenzsicherungsberatung, Aufenthaltsrechtberatung, Veranstaltungsarbeit, Multiplikatorinnenarbeit sowie Integrations- und Qualifikationskurse an. Durch Beratung und Bildungsangebote will der Verein die Handlungsfähigkeit der Migranten und Migrantinnen in der Gesellschaft stärken. Das Integrationszentrum, das von der Sozialbehörde finanziert wird, betreibt auch antidiskriminierende Öffentlichkeitsarbeit, es will politisch wirken und für das Gemeinwesen tätig sein (vgl. Anhang IV:88). Die Interviewpartnerin Christine Tursi arbeitet in der Verikom-Beratungsstelle in Wilhelmsburg seit zehn Jahren als Beraterin für Migrantinnen. Da die Beratungsstelle sehr oft mit Problemen von Migrantinnen konfrontiert ist und deren Rechte vertritt, kann sie die Probleme von Migranten speziell im Wilhelmsburger Wohnungsmarkt zusätzlich beleuchten.

c. Eine Expertin als übergeordnete Stelle zum Thema Wohnen von Migranten

- Angela Hellenbach, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte ist eine dem Senat untergeordnete Verwaltungsbehörde der Hansestadt Hamburg. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ist Teil des Dezernats Wirtschaft, Bauen und Umwelt und besteht aus vier Fachabteilungen: Übergeordnete Planung, Bauleitplanung, Landschaftsplanung und Integrierte Stadtteilentwicklung. In der Abteilung Integrierte Stadtentwicklung werden Fördergebiete festgelegt, gesteuert und koordiniert. Als Aufgaben der Integrierten Stadtentwick-



lung beschreibt das „Rahmenkonzept Integrierte Stadtentwicklung“ (RISE) die Sicherung, Entwicklung und Attraktivitätssteigerung städtischer Räume und die Verbesserung der Lebensbedingungen. Die städtebauliche Sanierung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) wird seit Sommer 2009 in Hamburg unter dem Dach der RISE geführt. Sie wird in Gebieten eingesetzt, in denen zur Stabilisierung und positiven Entwicklung umfängliche städtebauliche bzw. bauliche Veränderungen erforderlich sind. Für Wilhelmsburg gibt es die beiden Sanierungsgebiete Reiherstiegviertel und Berta-Kröger-Platz und zusätzlich noch das Sonderfördergebiet Wilhelmsburg (vgl. Anhang IV: 93f.). Frau Hellenbach arbeitet seit vier Jahren als Angestellte des öffentlichen Dienstes im Stadtplanungsamt Hamburg-Mitte und ist Gebietskoordinatorin für diese beiden Wilhelmsburger Sanierungsgebiete. Das Interview mit ihr soll aufzeigen, wie die Sichtweise der Stadt bzw. der Verwaltung auf die Thematik des Wohnraumzugangs von Migranten ist und ob Sensibilität dafür besteht.

6.3.3 Inhaltliche Ergebnisse: Zugangssituation der Migranten zu Wohnraum in Wilhelmsburg

Experteninterviews liefern Erkenntnisse zum *„Überindividuell-Gemeinsamen, Aussagen über Repräsentatives, über gemeinsam geteilte Wissensbestände, Relevanz-strukturen, Wirklichkeitskonstruktionen, Interpretationen und Deutungsmuster“* (MEUSER/NAGEL 1991: 452).

Die Ergebnisse der Experteninterviews werden, anders als bei den Leitfrageninterviews mit den wohnungssuchenden Migranten, nicht kategorisiert, sondern einzeln beschrieben. Die Interviews wurden in einem ersten Auswertungsschritt transkribiert und daraufhin paraphrasiert (siehe Anhang IV). Im nächsten Schritt wurden für jeden einzelnen Experten die jeweiligen inhaltlichen Ergebnisse zusammengefasst, bevor sie miteinander thematisch verglichen sowie analysiert wurden. Als wichtiger Hinweis sei gesagt, dass fast alle Experten über Migranten in einem allgemeinen Sinn sprachen und sich nicht auf türkischstämmige Migranten beschränkten.



a. Sachbearbeiter, Wohnungsunternehmen SAGA GWG, Geschäftsstelle Wilhelmsburg

Das Interview mit Herrn T. von der Wilhelmsburger Geschäftsstelle des Wohnungsunternehmens SAGA GWG fand am Mittwoch, den 25. September um 17:00 Uhr in seinem Büro in einer angenehmen Atmosphäre statt. Er arbeitet bei der SAGA GWG seit vielen Jahren und leitet in der Geschäftsstelle Wilhelmsburg den kaufmännischen Bereich. Von der Vermietung bis zur Kündigung der Mieter reichen seine Aufgabengebiete.

Bei der SAGA-GWG-Geschäftsstelle in Wilhelmsburg bewerben sich Personen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen. Diese Bevölkerungsgruppen bilden auch die Zielklientel des Wohnungsunternehmens. Laut Herr T. werden alle Menschen vom Wohnungsunternehmen unabhängig von ihrem sozialen Status oder ihrer Ethnie gleich behandelt. Deshalb schätzt er die Möglichkeiten beim Zugang zu Wohnraum in der migrantischen Bevölkerungsgruppe und der deutschen Bevölkerung als gleichberechtigt ein. Nach seiner Meinung sind keine Unterschiede vorhanden, zumal zurzeit alle Wohnungssuchenden Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben. Zudem habe die SAGA GWG als Mieter Menschen aus allen Bevölkerungsgruppen und Ethnien. Aus diesem Grund kann aus Sicht der SAGA GWG nicht behauptet werden, dass der Zugang zu Wohnraum für die migrantischen Bevölkerungsgruppen schwieriger sei. Man erwarte aber von migrantischen Bewerbern, dass sie die deutsche Sprache beherrschen oder einen Dolmetscher zur Beratung mitbringen.

Der Experte betont, dass die übergeordnete Aufgabe der SAGA GWG in Wilhelmsburg darin besteht, eine Durchmischung herzustellen. Dies habe zurzeit die oberste Priorität. Nachdem in Wilhelmsburg die Belegung der Sozialwohnungen generell freigestellt worden ist und deshalb für den Bezug einer Sozialwohnung kein §5-Schein mehr benötigt wird, kann die SAGA GWG den demografischen Ausgleich in den Gebäuden selbst herstellen, indem sie über die Belegung der Wohnungen entscheidet. Dabei hat das Wohnungsunternehmen keine bestimmten Kriterien, wichtig ist, dass der Bewerber in das durch die Wohnung und die Wohnumgebung vorgegebene Anforderungsprofil passe. Die SAGA GWG sucht gezielt Mieter aus, die die jeweilige Hausgemeinschaft ausgleichen und stabilisieren. Die Auswahl wird in einer Vergaberunde getroffen und ist deshalb keine Einzelentscheidung. Dabei wird abgewogen und je nach Anforderungsprofil werden die Bewerber ausgesucht. Herr T.



wies darauf hin, dass es aufgrund dieser Durchmischungsmaxime in bestimmten Wohngebäuden und Quartieren für Migranten schwieriger sei, Zugang zu Wohnraum zu bekommen. Doch auch in dringenden Fällen habe die Durchmischung oberste Priorität. Das Wohnungsunternehmen könne die Interessen der einzelnen Bewerber nicht immer berücksichtigen und müssen sich deshalb manchmal darüber hinwegsetzen, obwohl sie die Situation wahrnehmen. Aber auch bei den freifinanzierten Wohnungen ist es als Unternehmen nicht ihr Ziel, diese an höhere Einkommensschichten zu vergeben, sondern eher auch hier eine Durchmischung in den Gebäuden zu schaffen. Das Ziel ist somit, nachhaltige, funktionierende Wohnquartiere zu schaffen, die für die Mieter lebenswert und rentabel für das Unternehmen sind.

Seiner Meinung nach ist der Grund für den schwierigeren Zugang zu Wohnraum die hohe Nachfrage nach Wohnraum bei einem niedrigen Angebot. Die SAGA GWG könne diese Nachfrage nicht decken. Die überwiegende Anzahl der Bewerber erhält aktuell deshalb keine Wohnung. Früher war die Nachfrager nicht so hoch und der Markt nicht so eng, deshalb war damals der Zugang leichter. Aus diesem Grund sehen sich Bewerber benachteiligt und reagierten emotional. Aus seiner Erfahrung heraus fühlen sich vor allem Menschen mit Migrationshintergrund ungerecht behandelt. Aber der Grund für die Unzufriedenheit in der Bevölkerung sei der eingeschränkte Markt. Eine weitere Ursache ist das gemeinsame Projekt mit der IBA im Weltquartier. Hier müssten derzeit 700 Bewohner vorrangig in Wohnungen umquartiert werden, die frei sind. Doch dieses übergeordnete Ziel werde höher gestellt als die Notlage eines Einzelnen.

Um den Zugang der migrantischen Bevölkerungsgruppe zum Wohnungsmarkt zu erleichtern, müssen seiner Meinung nach die Wohnungsanbieter dafür sorgen, dass ausreichend Wohnraum in Wilhelmsburg geschaffen wird. Nur so können sie als Unternehmen die Prioritäten Vorgaben erfüllen, ohne Unzufriedenheit bei den Wohnungssuchenden auszulösen. Als Wohnungsunternehmen hat die SAGA GWG vor, in Wilhelmsburg neue Wohnungen zu bauen, aber diese müssen nachhaltig sein und sich auch noch nach Jahren rentieren. Nach Herrn T. sollten die wohnungssuchenden Migranten, um ihre Chancen bei der Bewerbung um eine Wohnung zu verbessern, sehr gut vorbereitet sein und alle Unterlagen, die benötigt werden, sofort parat haben. So erzeugt der Bewerber einen besseren Eindruck gegenüber dem Wohnungvermieter. Außerdem ist es wichtig, dass der Bewerber vertrauenswürdig ist und sei-



ne Aussagen belegen kann. Der Experte der SAGA GWG wies darauf hin, dass auf Seiten des Wohnungsunternehmens gegenüber Migranten kein Misstrauen bestehe.

b. Sachbearbeiterin, Bauverein Reiherstieg eG

Das Gespräch mit Frau F. fand am 27. September 2012 um 10:00 Uhr in der Geschäftsstelle der Reiherstieg eG in Wilhelmsburg statt. Es herrschte während des Interviews eine angenehme und freundliche Atmosphäre. Die Expertin arbeitet seit neun Jahren bei der Baugenossenschaft und beschäftigt sich mit der Vermietung der Wohnungen. Sie hat darüber hinaus über dreißig Jahre Berufserfahrung in der Vermietung. Die Baugenossenschaft biete gute Wohnungen zu sozial verträglichen Preisen. Sie passe sich zwar an den Mietenspiegel an, doch trotzdem gehöre sie nicht zu den Vermietern, die im oberen Preissegment die Mieten erhöhen. Gerade in Wilhelmsburg ist ihnen die Sozialverträglichkeit sehr wichtig, weil sie dort den größten Bestand an Wohnungen haben.

Frau F. berichtet, dass vor acht Jahren, als sie bei der Genossenschaft anfang, die Anfrage von Migranten wesentlich höher gewesen sei als heute. Auch seien die Anfragen von Menschen von außerhalb Wilhelmsburgs, auch von Familien, die früher hier gewohnt haben, gestiegen. Den Grund dafür sieht sie in der Attraktivitätssteigerung von Wilhelmsburg durch die Aufwertung. Auch gut verdienende Menschen interessierten sich zurzeit für Wilhelmsburg und bewerben sich bei ihnen. In den letzten Jahren habe sie dies extrem zu spüren bekommen. Wobei sie als Genossenschaft bei der Bewerbung nicht nur auf die Höhe des Gehalts achten. Es sei für sie wichtig, eine Wohnung dauerhaft zu vermieten, denn jeder Mieterwechsel ist mit Kosten verbunden. Deshalb ist es für sie rentabler, wenn ein Mieter über längere Zeit die Wohnung bewohnt. Bei der Vergabe einer Wohnung bevorzugen sie Interessenten aus Wilhelmsburg und dann auch aus Hamburg. Bewerber, die von außerhalb Hamburgs kommen, erhalten seltener einen Zuschlag, weil sie Wilhelmsburg häufig nicht kennen und deshalb enttäuscht werden, was zu keinem nachhaltigen Mietverhältnis führt.

Die Kriterien, wonach sie die Bewerber aussuchen, hängen vom jeweiligen Haus und der Wohnung ab. Entscheidend bei freifinanzierten Wohnungen ist das Gehalt. Das Verhältnis von Miete zu Einkommen sollte ungefähr eins zu drei sein, es sollten keine Vorfälle bei der Vorvermietung und keine Schufa-Einträge vorhanden sein. Außer-



dem suchen sie Bewerber aus, die zu der Nachbarschaft im Gebäude passen, z.B. würden sie in einem Gebäude, in dem überwiegend Senioren leben, nicht Studenten eine Wohnung geben. Sie würden bei der Belegung darauf achten, dass die Mieter miteinander harmonieren. Die Durchmischung ist auch sehr wichtig, aber nicht nur, was die Nationalitäten betrifft, sondern auch strukturell (Einkommen, Generationszugehörigkeit etc.). Aus diesem Grund behandeln sie alle Wohnungssuchenden gleich. Sie haben mit Menschen, die keine oder schlechte Deutschkenntnisse haben, Probleme, sie nehmen in diesen Fall einen anderen Bewerber. Sie bevorzugen darüber hinaus Wilhelmsburger, deshalb haben ihrer Meinung nach eigentlich Migranten aus Wilhelmsburg bessere Chancen als solche von außerhalb. Wobei Mitglieder der Genossenschaft gegenüber anderen Bewerbern vorrangig behandelt werden.

Die Zugangsmöglichkeit der Bevölkerungsgruppe mit Migrationshintergrund zu Wohnraum schätzt sie ähnlich wie die der deutschen Bevölkerung ein. Ihrer Meinung nach haben zurzeit alle Bevölkerungsgruppen einen schwierigen Zugang zu Wohnraum, man müsse mittlerweile lange Wartezeiten bis zu einem Jahr in Kauf nehmen. Den Grund dafür sieht sie in der allgemeinen Wohnungsnot in der Stadt Hamburg, die ein Zuzugsgebiet sei. Ein anderer Grund sind die Veränderungsprozesse in Wilhelmsburg und die damit verbundene Aufwertung. Der Stadtteil habe sich in den letzten vier Jahren verändert. Die Reiherstieg eG stehe dazu, dass sie Wilhelmsburgern, egal welcher Nationalität, die Chance geben möchte, weiterhin hier zu leben. Trotzdem lege sie Wert auf die Strukturen im Stadtteil und der Anteil der Migranten sollte ihrer Meinung nach nie über 50 Prozent steigen, sonst bestehe die Gefahr einer Ghettoisierung. Sie haben aber nicht vor, die Migranten aus Wilhelmsburg herauszudrängen. Im Gegenteil, die Migranten haben im Vergleich zu deutschstämmigen Mietern gewisse Vorzüge. Beispielsweise gingen allgemein die Deutschen mit ihren Wohnungen schlechter um als türkischstämmige Personen. Diese überlassen ihre Wohnungen in den meisten Fällen in einem sauberen Zustand. Aber auf der anderen Seite mache die Gruppe der Migranten Probleme, bezogen auf die Hausordnung. Dies könne die Nachbarschaft schädigen. Bei solchen Problemen nehmen sie meist persönlich Kontakt auf und redeten mit den Mietern. Weitere Qualitäten der Migranten sind, dass man auf deren finanzielle Lage eher vertrauen könne als bei deutschen Mietern, weil Migranten auch einen zweiten Job annehmen, um die Miete zu finanzieren. In dieser Hinsicht vertrauen sie den Migranten. Sicherlich gebe es auch Vermieter, die Misstrauen gegenüber dieser Gruppe hegen.



Nach ihren Erfahrungen fühlen sich Migranten bei Absagen schnell diskriminiert und schlecht behandelt, obwohl sie auch den deutschstämmigen Bewerbern Absagen erteilen müssen. Man könne sich zudem nicht bei allen Bewerbern melden, da dies wegen des momentan engen Wohnungsmarktes nicht möglich sei. Aber die Migranten bezögen dies sofort auf ihre Herkunft und nähmen es persönlich. Dies gelte auch für Hartz-IV-Empfänger. Deshalb rechtfertigen sie sich bei Absagen nicht, weil es kein Sinn habe. Sie müssten sehr vorsichtig argumentieren, weil es schnell falsch verstanden werde. Konstruktive Empfehlungen oder Verbesserungsvorschläge, um den Zugang von Migranten zu Wohnraum zu erleichtern, gab es seitens der Expertin nicht.

c. Ibrahim Gökpınar, privater Wohnungsvermieter und Bauträger aus Wilhelmsburg

Das Expertengespräch mit dem privaten Wohnungsvermieter Herrn Gökpınar wurde am Mittwoch, den 3. Oktober 2012 um 15:00 Uhr in einem Café in Wilhelmsburg geführt. Während des kurzen Interviews herrschte eine angespannte Atmosphäre, das Gespräch verlief flüchtig, weil der Gesprächspartner in Eile war und wenig Zeit hatte. Herr Gökpınar ist türkischstämmiger Migrant und seit 1998 als Bauträger und Wohnungsvermieter in Wilhelmsburg und Harburg tätig. Hauptberuflich ist er aber Geschäftsführer seiner eigenen Reinigungsfirma.

Die Wohnungssuchenden, die um die Wilhelmsburger Wohnungen von Herrn Gökpınar bewerben, sind sozialbedürftige Menschen und meistens Migranten. 80 Prozent der Bewerber mit Migrationshintergrund sind türkischstämmig. Meistens vermitteln seine Mieter die Wohnungssuchenden an ihn. Er hat auch bereits viele Wohnungen über Verwandte oder Bekannte vermietet und konnte bis jetzt an fast jeden türkischstämmigen Bewerber eine Wohnung vergeben, obwohl diese Gruppe in den meisten Fällen ökonomisch schwach ist und kein eigenes Einkommen bezieht. Ihm ist bewusst, dass Migranten bei der Wohnungssuche Schwierigkeiten haben, er versucht aber trotzdem, jeden Bewerber gleich zu behandeln. Seine Mieter sind zum Großteil türkischstämmige Migranten und damit ist er auch sehr zufrieden. Türkischstämmigen Bewerbern gewährt er Vorrang, weil er mit ihnen bis jetzt bessere Erfahrungen gemacht hat als mit deutschstämmigen Mietern, die meist aus sozial schwachen Haushalten kommen und sich nicht an Verabredungen halten, ignorant sind



und viele Schäden in der Wohnung hinterlassen, also insgesamt mit der Wohnung sehr schlecht umgehen.

Seiner Meinung nach werden die Migranten auf den Wohnungsmarkt nicht gleichberechtigt behandelt. Dies sehe er nicht nur auf den Wohnungsmarkt sondern auch im Arbeitsleben oder bei der Bildung. Dagegen haben seiner Meinung nach Migranten, die assimiliert sind, sehr gute Chancen bei der Wohnungssuche. Doch diejenigen, die sich anders kleiden, sich nicht auf Deutsch artikulieren können oder kein gutes Einkommen beziehen, haben einen schwierigeren Zugang zu Wohnraum. Aus diesem Grund vergibt er seine Wohnungen gerne an türkischstämmige Menschen, weil er weiß, dass sie bei anderen Vermietern schlechtere Chancen haben. Herr Gökpınar hat dabei keine bestimmten Kriterien, sondern für ihn ist der persönliche Eindruck wichtig, durch ein Gespräch kann er den Bewerber meistens gut einschätzen. Für ihn ist nicht immer wichtig, ob dieser arbeitet oder Sozialhilfen bezieht, er versucht trotzdem jedem Menschen, vor allem Familien mit Kindern, eine Chance zu geben. Letzteren vertraut er als Vermieter eher als einem Single-Haushalt, weil Familien wegen ihrer Kinder mehr Verantwortung übernehmen. Bei den öffentlich finanzierten Wohnungen werde von jedem Bewerber ein §5-Schein verlangt. Aber bei privat finanzierten Wohnungen reiche auch ein Einkommensnachweis.

Für den schwierigen Zugang der Migranten zum Wohnungsmarkt könnten seiner Meinung nach Modernisierungsmaßnahmen und steigende Mieten verantwortlich sein. Sozial schwache Menschen könnten die Mieten nicht mehr zahlen und suchten sich Wohnungen mit erträglicheren Mieten. Diese Situation auf den Wohnungsmarkt findet er nicht gerecht, weil seiner Meinung nach jeder das Recht haben sollte, in einer von ihm gewünschten Wohnung zu wohnen.

Der Zugang der migrantischen Bevölkerungsgruppe zum Wohnungsmarkt könnte nach Herr Gökpınar durch Eigeninitiative der Migranten erleichtert werden. Die Migranten sollten sich bei der Bewerbung für eine Wohnung vorteilhafter präsentieren, indem sie die Sprache beherrschen und ihr Einkommen und ihre Lage verbessern. So würde es keinen Grund für Vorbehalte geben. Außerdem könnten Migranten wie er aus Eigeninitiative Wohngebäude errichten und den anderen so Zugang zu Wohnraum ermöglichen. Wenn immer mehr Bauträger mit Migrationshintergrund tätig wären, könnte nach Herr Gökpınar die Lage verbessert werden. Darüber hinaus sollte der Stadt Bauträger unterstützen, damit wohnungssuchende Migranten sich nicht



ungerecht behandelt fühlen und auch Alternativen haben. Seiner Meinung nach ist es sehr schwer, die Vorurteile gegenüber Migranten auf dem Wohnungsmarkt und in der Gesellschaft aufzuheben, dies sei ein langer Prozess. Deshalb sollen die Migranten das Problem selber in Hand nehmen und Lösungen finden. Die Situation werde sich erst nach vielen Jahren verbessern, wenn Migranten in höheren Positionen angekommen seien und Mitspracherecht erlangen.

d. Dr. Rolf Bosse, Mieterverband zu Hamburg

Das Interview mit Herr Dr. Rolf Bosse wurde am 27. September 2012 um 17:00 Uhr in seinem Büro durchgeführt. Auch er zeigte Interesse an dem Themenfeld und es herrschte eine angenehme und freundliche Atmosphäre während des Interviews. Herr Bosse ist seit 2008 beim Mieterverband zu Hamburg tätig, davor war er selbstständiger Rechtsanwalt. Die Aufgabenfelder, die von ihm betreut werden, sind Rechtsberatung und Betreuung der Modernisierungsmaßnahmen. Konkret kümmert sich der Mieterverband zu Hamburg in Wilhelmsburg um Betriebskosten und Mängel bei der GAGFAH und Sanierungsmaßnahmen bei der VHW.

Die Zielsetzung des Vereines ist, den Mietern zu ihrem Recht zu verhelfen, ihre Wohnbedingungen zu verbessern und dafür zu sorgen, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht und weiterhin angeboten werden kann. In Wilhelmsburg verfolgt der Verein im Grunde genommen die gleiche Zielsetzung, doch steht hier aktuell die Stadtentwicklung im Vordergrund, die sie beobachten und schauen, wo und wie sie diese beeinflussen können. Sie helfen den Mietern und engagieren sich auch selbst, wenn sie merken, dass etwas schief läuft. Sie bemühen sich, die Verhältnisse, unter denen die Mieter wohnen, zu verbessern. Ihr Schwerpunkt liegt aber bei der individuellen Rechtsberatung und die politische Arbeit kommt eigentlich erst an zweiter Stelle. Meistens wird aufgrund der Initiative von Mietergemeinschaften auf Stadtentwicklungsprobleme eingegangen.

Herr Bosse hat allgemein Erfahrung mit Migranten als Kunden, nicht nur mit türkischstämmigen. Von Wohnungssuchenden mit Migrationshintergrund habe man bei den offenen Beratungsterminen in den Stadtteilen oft zu hören bekommen, dass sie bei der Wohnungssuche Probleme hätten. Sie hätten es auf den Wohnungsmarkt schwerer, weil gegenüber dieser Gruppe Vorbehalte und Vorurteile vorhanden seien. Diese Situation verschärfe sich, wenn der wohnungssuchende Migrant dazu noch finanziel-



le Schwierigkeiten hat. Seiner Meinung nach sagt der Migrationshintergrund jedoch nichts über die betreffende Person aus, aus diesem Grund ist es eine Bürde, die diese Menschen tragen müssen. Im Verhältnis zu den Menschen ohne Migrationshintergrund sei der Zugang der migrantischen Bevölkerungsgruppe schwieriger. Doch er ist der Meinung, dass die türkischstämmige Bevölkerungsgruppe in Deutschland es leichter hat als die anderen Migranten, da sie besser organisiert ist, seit Jahren schon zum Stadtbild gehört und deshalb besser akzeptiert wird.

Durch ihre Beratung ermuntert der Verein diese Menschen, sich weiterhin mit aussagekräftigen Unterlagen zu bewerben, um zu zeigen, dass die Vorurteile nicht gerechtfertigt sind. Die Berater im Verein versuchen zu helfen, indem sie Wohnungssuchende anschreiben und sich für die Mietinteressenten mit Migrationshintergrund, Familien mit Kindern, Obdachlose etc. einsetzen. Das Beratungsangebot ist etwas limitiert, weil das Mietrecht von Vertragsfreiheit dominiert ist, kein Vermieter könne gezwungen werden, einen Bewerber als Mieter zu nehmen. Deshalb haben sie nicht immer Erfolg und diese Tätigkeit befinde sich eher im Randbereich ihrer Aktivitäten. Bei ihrer alltäglichen Arbeit hätten sie es meist mit Mietern zu tun, also mit Personen, die bereits eine Wohnung gefunden haben, und nicht mit Wohnungssuchenden.

Migranten haben nach Ansicht des Experten nicht die gleichen Chancen wie Mitglieder der Mehrheitsgesellschaft. Seiner Einschätzung zufolge ist im gesamten Hamburger Stadtgebiet der Zugang zu Wohnraum schwer und alle Mieter, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, haben es in den letzten Jahren schwerer gehabt, weil Sozialwohnungen wegfielen und keine neuen gebaut wurden. Doch die Migranten hatten es auch schon zuvor im angespannten Wohnungsmarkt schwerer, es habe sich in dieser Hinsicht nichts verändert. In Wilhelmsburg habe sich diese Situation wegen der Veränderungsprozesse und der neuen Projekte sogar verschärft. Dadurch werde dieser Stadtteil auch für andere Bevölkerungsschichten attraktiver und plötzlich könnten sich die Vermieter die Mieter aussuchen, weil sich auch andere als nur Migranten bewerben. Die Belegung der Wohnungen ginge nicht wie früher über die Vormieter, weil der Wohnungsmarkt sehr attraktiv ist um den Vermieter über die Belegung entscheiden zu lassen. Außerdem müsse diese Bevölkerungsgruppe bei der Wohnungssuche einige Abzüge in Bezug auf die Wohnung in Kauf nehmen wie schlechtere Lage, kleinere Wohnung, schlechte Bausubstanz. Es ist häufig der Fall, dass Wohnraum, der nicht attraktiv ist, von Migranten bewohnt wird. Bei Mietern mit



Migrationshintergrund erleben sie sehr oft, dass die Vermieter deren Beschwerden ignorieren oder nicht richtig auf sie eingehen. Deshalb müssen diese Mieter oft Schimmel, hohe Betriebskosten und Mängel in der Bausubstanz hinnehmen.

Es gebe noch immer Schwierigkeiten und Vorbehalte, vor allem bei der Kommunikation. Er sieht zurzeit für die einzelnen Mieter mit Migrationshintergrund überhaupt keine Chance, weil die derzeitige Struktur nicht schnell verändert werden kann. Sie muss sich über Jahrzehnte durch einen Generationswechsel auf Seiten der Vermieter verändern und die Gesellschaft müsse ihr Denken über Migranten ebenfalls ändern.

Seiner Meinung nach könne das Misstrauen gegenüber Migranten nicht durch einzelne Personen abgebaut werden. Um den Zugang dieser Bevölkerungsgruppe zum Wohnungsmarkt zu erleichtern, sollten gerade in angespannten Märkten Regelungen vorhanden sein, die es allen Wohnungssuchenden erlauben, Wohnraum zu beanspruchen. Es müsste eine staatliche Lenkung geben und ein anonymisiertes Bewerbungsverfahren. Dadurch gäbe es objektive Kriterien in der Wohnungswirtschaft, wie z.B., dass man ein Drittel des Einkommens als Miete zahlt. Die ethnischen Aspekte sollten nicht entscheidend sein. Die wohnungssuchenden Migranten sollten die Vermieter durch eine optimale Präsentation überzeugen. Aber ohne staatliche Unterstützung und Lenkung werde dieser Prozess noch länger dauern. Der Staat habe zwar mit dem Antidiskriminierungsgesetz bereits einen Schritt in diese Richtung getan, doch in Deutschland gäbe es Vertragsfreiheit und wenn die geschickt gehandhabt werde, könne man einen anderen Grund für den Vorbehalt nennen und nicht den wirklichen.

e. Christiane Tursi, Verikom Wilhelmsburg e.V.

Das Gespräch mit Frau Tursi, Mitarbeiterin der Beratungsstelle Verikom in Wilhelmsburg, fand am Donnerstag, den 4. Oktober 2012 um 16:00 Uhr in der Beratungsstelle statt. Die studierte Politologin arbeitet seit dreizehn Jahren als Sozialarbeiterin bei Verikom in der Integrations- und Sozialarbeit und hat vorher jugendliche Flüchtlinge betreut.

Frau Tursi berichtet, dass sie in den letzten Jahren eine Verschlechterung des Wohnungsmarktes in Wilhelmsburg beobachtete. Die Migranten hätten Schwierigkeiten bei der Suche nach einer Wohnung und müssten mit Vorbehalten kämpfen. Sie be-



merkt aber, dass das Problem nicht türkischspezifisch ist und nicht auf eine Bevölkerungsgruppe einzugrenzen ist. Der Zugang der Migranten zum Wohnungsmarkt wird Frau Tursi zufolge immer schwieriger, weil sie sich häufig am unteren Ende der sozialen Hierarchie bewegen. Sie sind überproportional von Armut und deshalb auch von Wohnungsnot betroffen. Dies ist ein sozialpolitischer Aspekt, der den Zugang zu Wohnraum schwieriger mache: soziale Herkunft oder schwierige finanzielle Lage, kombiniert mit ethnischer Herkunft. Aufgrund mangelnder Qualifikation und geringeren Chancen auf den Arbeitsmarkt sind Migranten grundsätzlich viel schlechter gestellt. Sie sind von diskriminierenden Wohnungsvergabepraktiken betroffen. Der schwierige Zugang ist durch strukturelle Diskriminierung und Vorbehalte bedingt. Viele Migranten wurden abgewiesen, weil ihre Deutschkenntnisse nicht ausreichend sind. Dieser Umgang stellt eigentlich eine Diskriminierung dar. Sie sind überrepräsentativ betroffen aufgrund struktureller Benachteiligungen, die mit Antidiskriminierungspolitiken bekämpft werden müssen. Es hängt auch von der individuellen Wehrhaftigkeit ab, wie das eigene Anliegen vertreten wird. Wenn jedoch Menschen Probleme mit der deutschen Sprache haben, können sie ihr Anliegen nicht vertreten und sich nicht wehren. Dementsprechend sind sie Demütigungen ausgesetzt, Frustration sei die Folge. Viele Leute fühlen sich daher diskriminiert und nicht respektiert. Jedoch sind diese Fälle nicht belegbar. Trotzdem ist es eine soziale Realität und keine Einbildung der Betroffenen.

Wilhelmsburg ist wie andere Stadtteile auch von Wohnungsnot betroffen, die Zahl der Sozialwohnungen ist sehr begrenzt und für viele laufe die Bindung aus. Die meisten Migranten, die in Wilhelmsburg wohnen, möchten auch weiterhin hier bleiben, weil sie familiärere Bezüge haben und sehr gerne hier wohnen. Sie suchen im direkten Umfeld nach Wohnraum. Viele befinden sich jahrelang auf den Listen der Vermieter und bekommen trotzdem keine Wohnung. Die Genossenschaften sind sogar noch restriktiver in ihrer Aufnahmepraxis. Alle Vermieter, darunter auch die SAGA GWG, hätten sich in den letzten Jahren darauf festgelegt, der Maxime einer „Durchmischung“ zu folgen, die die Stadt Hamburg in Wilhelmsburg herbeiführen möchte. Sie versuchen jetzt, an Personen zu vermieten, die höheres Einkommen haben oder einem anderen Milieu angehören, wie z.B. Studenten. Es liegt in der Natur des Profitinteresses der Wohnungswirtschaft, dass tendenziell diejenigen bevorzugt werden, die zahlungskräftiger sind. Auch die Sanierung, die zwangsläufig erfolgt und nach der die Mieten steigen, geht zu Lasten der Alteingesessenen. Dies impliziert in be-



stimmten Gebieten eine schleichende Verdrängung. Es gebe zunehmend informelle Wege, die Migranten einschlagen, um eine Wohnung zu erhalten. Sie sind so sehr in Not, dass sie darauf setzen, auch mit Bestechung und Korruption an ihr Ziel zu gelangen. Oder der Wohnungsdruck führt dazu, dass die wohnungssuchenden Migranten zunehmend Wohnungen akzeptieren, die nicht renoviert sind und sich in einem schlechten Zustand befinden. Wohnungsmangel und Wohnungsnot führen zu einem Instandsetzungstau und zu Ausbeutung, weil die Migranten in Wohnverhältnissen leben müssen, die nicht akzeptabel sind.

Diese Bevölkerungsgruppe hat ihrer Meinung nach nicht die gleichen Chancen wie die Mehrheitsgesellschaft. Es sind definitiv Unterschiede vorhanden und diese sind durch jahrelang bestehende Diskriminierungsstrukturen verursacht. Die strukturellen Probleme sind den Wohnungsunternehmen nicht bewusst. Sie hätten kein System, das sicherstellt, dass keine Diskriminierung ausgeübt wird, ein solches Bewusstsein ist nicht vorhanden und es werden keine Maßnahmen eingesetzt, die dies ausschließen, z.B. ein Beschwerde-Management. Die Vermieter möchten sich nicht den Migranten anpassen, sondern erwarten, dass die Migranten sich auf ihre Ansprüche einstellen. Deshalb sei eine interkulturelle Öffnung in Bezug auf die zahlenmäßig starke Bevölkerung mit Migrationshintergrund in den Institutionen nötig.

Gründe für Vorbehalte im Wohnungsmarkt sind nach Frau Tursi die sprachliche Barriere, eine schlechte finanzielle Lage, ausländisches Aussehen sowie Accessoires oder Symbole, die von den in der Mehrheitsgesellschaft üblichen abweichen. Auch Vorurteile, Unterstellungen und rassistische Vorbehalte spielen mit hinein. Sie werden ethnisiert und damit kategorisiert, ohne dass geschaut wird, um was für ein Individuum es sich handelt. Dies hat eigentlich mit Rassismus zu tun. In Wilhelmsburg tritt dies weniger auf, weil hier migrantische Phänomene normaler seien.

Verikom versucht betroffenen Menschen zu helfen. Aber bei Wohnungsproblemen werde an andere Einrichtungen wie Mietervereine weitergeleitet, da in diesen Fällen juristisch vorgegangen werden müsse. Sie unterstützen auch Wohnungssuchende und machen dafür Öffentlichkeitsarbeit. Außerdem kooperieren sie mit anderen Aktivist*innen und weisen auf die Gefahren der Aufwertung in Wilhelmsburg und die damit verbundenen Mieterhöhungen hin. Sie setzen sich für Sozialwohnungsbau, Mietpreisbremsen und entsprechende Maßnahmen von Seiten der Politik ein, damit in



erster Linie Wohnraum für die Masse der ärmeren Leute zur Verfügung gestellt wird, damit diese nicht verdrängt werden.

Es müsse ein Bewusstsein für unrechtmäßiges Verhalten geschaffen werden. Durch Top-down-Prozesse sollten Instrumente installiert werden, die verhindern, dass jemand eine Auswahl trifft, die auf ethnischen Kriterien beruht. Über lange Jahre hinweg müsse es in der Gesellschaft zu einem Bewusstseinswandel kommen. Antidiskriminierungsstellen sollten die Betroffenen dabei unterstützen, Fälle justiziabel zu machen. Um der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, müssen strukturelle Veränderungen erfolgen und ein Bewusstsein der Diskriminierung geschaffen werden. Die Wohnungswirtschaft müsse an den Tisch geholt werden und verpflichtet werden sicherzustellen, dass keine Diskriminierung ausgeübt wird. Die privaten Wohnungsvermieter können jedoch sehr schlecht gezwungen werden. Doch die SAGA GWG, die städtisch ist, könnte dazu verpflichtet werden. Es könnte durch Etablierung von Antidiskriminierungsstrukturen im Management ein Programm zur interkulturellen Öffnung aufgelegt werden.

Die wohnungssuchenden Migranten sollten sich zusammenschließen und sich selbst organisieren. Sie sollten die Politik nicht aus der Verantwortung lassen. Durch eine starke soziale Bewegung im Bereich des Wohnens wären die Vermieter gezwungen, ihre Auswahlkriterien zu durchdenken, und die Stadt müsse dann handeln. Die Migranten müssen politische Initiative zeigen. Es sollten mehr Wohnungen gebaut werden, damit der Wohnungsmarkt ausgeglichen ist und die Mieten nicht noch weiter steigen. Dann könnten die Menschen sich aussuchen, wo und wie sie wohnen wollen. Doch noch fehle die politische Macht, zu verhindern, dass Sozialwohnungen aus der Bindung fallen. Eine Zwei-Drittel-Regelung, wie die Richtlinie es vorsieht, führe nicht zur Entlastung, weil diese für die Bauherren nicht bindend sei. Deshalb sollte die Behörde bestimmte Bedingungen vorschreiben, wenn Aufträge ausgeschrieben werden. Nach Frau Tursis Meinung ist für Durchmischung keine Zeit, sondern der Fokus sollte auf den Bau von bezahlbaren Wohnungen gelegt werden, damit die armen Leute zu Wohnraum kommen.



f. Angela Hellenbach, Bezirksamt-Mitte, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung

Das Interview mit Frau Hellenbach vom Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung, des Bezirksamtes Hamburg-Mitte fand am Donnerstag, den 4. Oktober um 10:00 Uhr in ihrem Büro in einer angenehmen und entspannten Atmosphäre statt. Sie ist vom Beruf Stadtplanerin, arbeitet seit vier Jahren als Angestellte des öffentlichen Dienstes im Stadtplanungsamt Hamburg-Mitte als Gebietskoordinatorin für die beiden Wilhelmsburger Sanierungsgebiete Reiherstiegviertel und Berta-Kröger-Platz. Es geht dabei um Erneuerungskonzepte und im Reiherstiegviertel zum Teil auch um Wohnraum, weil sich ein Großteil davon im Substandardbereich befindet. In diesem Zusammenhang ist ein Ziel die Modernisierung des Wohnungsbestandes mit öffentlichen Mitteln. Ganz Wilhelmsburg gilt als Sonderfördergebiet und steht in ihrer Abteilung daher ganz oben auf der Agenda.

Hinsichtlich des Zugangs türkischstämmiger Migranten zu Wohnraum geht sie grundsätzlich davon aus, dass in Wilhelmsburg genau wie in anderen Stadtteilen tendenziell keine Unterschiede zwischen den Bevölkerungsgruppen vorhanden sind, doch in ihrer Arbeit ist ihr diese Fragestellung noch nicht begegnet. Sie hat mit türkischstämmigen und allgemein mit migrantischen Wohnungssuchenden keine Erfahrungen gemacht, weil dies nicht ihr Arbeitsgebiet ist. Ihre Aufgabe ist eher, Ersatzwohnraum für die Mieter zu besorgen, wenn sie wegen Sanierung umziehen müssen. Dass eine bestimmte Bevölkerungsgruppe bevorzugt wird, ist ihr nicht bekannt. Ihrer Meinung nach könnte der Grund für den schwierigen Zugang zu Wohnraum im knappen Mietwohnungsmarkt liegen. Sie kann sich vorstellen, dass es z.B. für eine größere Familie mit oder ohne Migrationshintergrund schwierig ist, eine größere und bezahlbare Wohnung zu finden, einfach aufgrund der Wohnungsnot und des nicht ausreichenden bezahlbaren Wohnraums. Sie findet, dass das Problem nicht nur die türkischstämmigen Migranten betrifft, sondern viele Wohnungssuchende in Wilhelmsburg, unabhängig von der Nationalität. Das Finden von adäquatem Wohnraum in der richtigen Größe und mit angemessener Finanzierbarkeit ist ihrer Meinung nach allgemein schwierig.

Sie könne nicht beurteilen, ob die Bevölkerungsgruppe mit Migrationshintergrund die gleichen Chancen wie die Mehrheitsgesellschaft hat. Sie fragt sich, ob es wirklich an der Nationalität liegt oder am knappen Wohnraum. Sie kann aber bestätigen, dass



Wilhelmsburg an Attraktivität gewonnen hat. Es habe in den letzten vier Jahren ein Imagewandel stattgefunden. Dadurch könnten sich viele Hamburger vorstellen, jetzt hier zu leben. Sie kann aber generell in Wilhelmsburg beobachten, dass der Zugang zu Wohnraum schwieriger geworden ist, auch durch die Umquartierung.

Frau Hellenbach erläutert, dass es nachteilig für die wohnungssuchende Bevölkerung mit Migrationshintergrund ist, wenn die Wohnungsvermieter auf Durchmischung im Stadtteil achten, da ihr Anteil in Wilhelmsburg sehr hoch ist. Aus diesem Grund, so vermutet sie, werden die Betroffenen in andere Stadtteile ausweichen müssen. Es habe mit der Zielsetzung zu tun: Will die Stadt tatsächlich eine Durchmischung oder nicht bzw. welche Vor- und Nachteile hat eine solche Maßnahme? Dies muss abgewogen werden. Wenn es politische Zielsetzung ist, dann führt dies tatsächlich dazu, dass der Zugang zu Wohnraum schwieriger wird.

Als Stadt sei man nicht sensibel für die einzelnen Probleme der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen, sondern es werde der Wohnungsmarkt allgemein betrachtet und hierfür Zielsetzungen entwickelt. Wohnungsnot herrsche generell und es werde daher versucht, sie auch generell zu bearbeiten, indem Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass mehr Wohnungen entstehen. Auch explizit in Wilhelmsburg sei die Priorität Wohnungsbau zu verfolgen. Die Nationalität sei aber nicht das Kriterium, mit dem sie sich in der Abteilung beschäftigen. Für die Stadt ist der kulturelle Hintergrund des Einzelnen bei der Planung und Bildung der Zielsetzungen nicht relevant, sondern dass allgemein bei Problemen eine Lösung gefunden wird. Bezogen auf den Wohnungsmarkt, versuchen sie die Bevölkerung in Hamburg bei der Suche nach Wohnraum zu unterstützen, indem sie Wohnraum für alle schaffen. Dabei unterscheiden sie nicht nach kultureller Herkunft. Die Unterscheidung nach Bevölkerungsgruppen wird nur auf Projektebene gemacht. Auf kleiner Ebene kann was bewegt werden, aber auf großer Ebene ist es schwierig, weil man dort nicht nach Bevölkerungsgruppen differenzieren kann. Es ist nicht möglich, für jede benachteiligte Gruppe in der Gesellschaft spezielle Zielsetzungen festzulegen.

Von der Verwaltung aus haben sie keine Handhabe, den Wohnungsvermietern vorzuschreiben, wie ihre Vermietungspraxis sein soll. Es ist nicht ihre Aufgabe, die Wohnungsvergabe zu steuern, sondern Vorbereitungen für den Wohnungsbau zu treffen. Es gibt aber die politische Vorgabe, dass zwei Drittel der neu gebauten Wohnungen als Sozialwohnungsbau errichtet werden sollen, dies sei aber nur eine Richtlinie



und der Eigentümer müsse letztendlich selber entscheiden, ob er die Richtlinie einhält oder nicht. Die Politik müsste Regelungen festlegen, in dem sie z.B. sagt, dass bei jeder Baugenehmigung festgesetzt wird, dass die Wohnungen zu 50 Prozent an Migranten vergeben werden müssen. Das gebe es aber nicht und werde es auch nie geben.

Abschließend deutet sie darauf hin, dass für die Wohnungswirtschaft feste Kriterien festgelegt werden sollten, damit es bei den Sachbearbeitern nicht zu subjektiven Entscheidungen kommt. Es könnte ihrer Meinung nach eine Schwäche im System des Wohnungsmarktes sein, dass die Sachbearbeiter sich aus subjektiven Gründen sich für einen Mieter entscheiden. Die wohnungssuchenden Migranten sollten mehr Eigeninitiative entwickeln und versuchen, selber etwas zu bewirken.

6.3.4 Interpretation: Wie ist der Zugang der türkischstämmigen Migranten zu Wohnraum in Wilhelmsburg?

Die interviewten Experten kommen aus unterschiedlichen Berufsfeldern und haben je nach ihrer Position auf dem Feld der Wohnungswirtschaft unterschiedliche Sichtweisen, Schwerpunkte und Argumentationen. Die Experten aus der Wohnungswirtschaft, also die Wohnungsvermieter, vertreten zum Teil auch untereinander verschiedene Standpunkte. Die Vertreter der institutionellen Wohnungsvermieter wie die SAGA GWG und die Reiherstieg eG beziehen zum Thema „Zugang der Migranten zu Wohnraum in Wilhelmsburg“ ähnlich Stellung. Beide sind prinzipiell der Meinung, dass alle Bewerber, die sich bei ihnen bewerben, unabhängig von ihrem sozialen Status oder ihrer ethnischen Herkunft gleich behandelt werden. Wichtig bei der Belegung der Wohnungen sei es, Durchmischung herzustellen, beide Experten schildern dies als übergeordnete Aufgabe. Die Vertreterin der Reiherstieg eG versichert, dass sie allen Wilhelmsburgern, egal welche Nationalität sie haben, die Chancen geben möchte, weiterhin in Wilhelmsburg zu leben. Aber bei der Belegung der Wohnungen solle auf die Durchmischung der Strukturen und Nationalitäten geachtet werden und Wert darauf gelegt werden, dass der Bewerber in die Nachbarschaft und in das Gebäude passt. Die Zugangsmöglichkeiten der Bevölkerungsgruppe mit Migrationshintergrund zu Wohnraum und die der Mehrheitsgesellschaft schätzen beide Experten als in etwa gleich ein. Beide machen deutlich, dass unabhängig von



der ethnischen Zugehörigkeit zurzeit alle Hamburger Wohnungssuchenden Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben. Den Grund sehen sie in der allgemeinen Wohnungsnot in Hamburg und in den Veränderungsprozessen durch die IBA- und IGA-Projekte bzw. die damit verbundenen Umquartierungsmaßnahmen in Wilhelmsburg.

Die Vermieter weisen immer wieder darauf hin, dass der Zugang zu Wohnungen für alle Ethnien gleichermaßen schwierig sei. Doch fraglich ist, ob die Durchmischung, welche die Wohnungsvermieter immer wieder als oberstes Ziel angeben, den Zugang zum Wohnraum in Wilhelmsburg für einige Bevölkerungsgruppen evtl. noch schwerer macht. Zwar möchten die Wohnungsvermieter jeder Nationalität die gleiche Chance geben, doch die Durchmischung könnte die Chancen für türkischstämmige Migranten eindeutig sinken lassen. Diese Meinung äußert auch der private Vermieter, der ein Akteur des Wilhelmsburger Wohnungsmarktes ist. Der türkischstämmige Vermieter vertritt, was den Zugang der Migranten zum Wohnraum in Wilhelmsburg anbelangt, einen anderen Standpunkt als die institutionellen Vermieter. Seiner Meinung nach haben die Migranten in Wilhelmsburg im Gegensatz zur Mehrheitsgesellschaft einen schwierigeren Zugang zu Wohnraum. Diese Perspektive könnte dadurch beeinflusst sein, dass er selbst dieser Bevölkerungsgruppe angehört und die Sachlage aus Sicht der Migranten betrachtet. Nach seinen Erkenntnissen haben türkischstämmige Migranten Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche und sind oft mit Vorbehalten konfrontiert, da seiner Meinung nach Vorurteile gegenüber dieser Bevölkerungsgruppe existieren. Er ist jedoch der Ansicht, nur diejenigen, die sich anders kleiden, sich nicht auf Deutsch artikulieren können und kein gutes Einkommen beziehen, hätten einen schwierigeren Zugang zu Wohnraum. Anders als die anderen Vermieter vermietet Herr Gökpınar gerne und bewusst an türkischstämmige Menschen, ohne dabei auf Durchmischung zu achten, weil ihm bewusst sei, dass sie bei anderen Vermietern schlechtere Chancen hätten. Er hat keine festgelegten Kriterien wie Durchmischung etc., an die er sich bei der Vergabe der Wohnungen hält.

Auf der Seite der Experten, die Beratungsarbeit für die Migranten leisten, ist die Sichtweise ähnlich wie bei dem privaten Vermieter. Durch ihre Beratungsarbeit kommen sie täglich mit den Problemen von Migranten in Berührung. Deshalb können sie aus ihrer Erfahrung heraus sagen, dass Migranten es auf den Wohnungsmarkt schwerer haben, weil gegenüber ihnen Vorbehalte und Vorurteile bestehen. Die Migranten hätten es Herr Bosse zufolge auch in der Zeit vor dem angespannten Woh-



nungsmarkt schwieriger gehabt, eine Wohnung zu finden, und jetzt hat sich diese Situation nicht verändert, sondern z.B. in Wilhelmsburg sogar noch verschärft wegen der Veränderungsprozesse im Zuge der angestrebten Imageverbesserung. Den beiden Experten zufolge verschlechtern sich die Zugangschancen von Migranten noch, wenn der Wohnungssuchende finanzielle Schwierigkeiten hat. Diese Gruppe ist nach Frau Tursi überproportional von Wohnungsnot betroffen, weil ihre Mitglieder sich häufig am unteren Ende der sozialen Hierarchie bewegen. Sie macht deutlich, dass der schwierige Zugang durch eine strukturelle Diskriminierung und durch Vorbehaltsgründe bedingt sei und die soziale Lage sich mit der ethnischen Herkunft verschränke. Zudem gehen beide darauf ein, dass die Migranten aus Not alternative bzw. informelle Wege einschlagen, um an Wohnraum zu kommen, oder schlechte Wohnverhältnisse akzeptieren müssen, weil sie keine andere Wahl hätten.

Es ist zu beobachten, dass die Akteure auf dem Wohnungsmarkt unterschiedliche Standpunkte vertreten. Hier ist die Sichtweise der Stadt als übergeordnete Stelle sehr interessant. Im Interview mit der Expertin aus der Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung wurde deutlich, dass die Nationalität nicht das Kriterium ist, womit sie sich in der Abteilung beschäftigen. Als Stadt sind sie nicht sensibel für die einzelnen Probleme der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen in der Gesellschaft, sondern sie betrachten sie allgemein und entwickeln Zielsetzungen. Bei dem Zugang der türkischstämmigen Migranten zu Wohnraum würden sie grundsätzlich davon ausgehen, dass es in Wilhelmsburg genau so ist wie in anderen Stadtteilen und tendenziell keine Unterschiede zwischen den Bevölkerungsgruppen vorhanden sind. Ihrer Meinung nach könnte der schwierige Zugang zu Wohnraum beim sehr unter Druck stehenden Mietwohnungsmarkt liegen. Sie kann aber nicht beurteilen, ob die migrantische Bevölkerungsgruppe die gleichen Chancen wie die Mehrheitsgesellschaft hat, weil sie darüber keine Kenntnis hat. Sie kann aber generell in Wilhelmsburg beobachten, dass der Zugang zu Wohnraum schwieriger geworden ist, auch durch die Umquartierungen der SAGA GWG und die Imageverbesserung durch die Aufwertungsmaßnahmen im Zuge von IBA und IGS.

Wenn man alle Aussagen der Experten zu der Thematik zusammen betrachtet, wird deutlich, dass die forschungsleitende Fragestellung durch sie nicht eindeutig zu beantworten ist. Das breite Spektrum an Meinungen hängt damit zusammen, dass jeder Akteur je nach seiner Stellung in der Wohnungswirtschaft unterschiedliche Inte-



ressen verfolgt. Die Meinungen der Experten teilen sich in zwei Sichtweisen. Die Sichtweise, dass der Zugang zum Wohnraum in Wilhelmsburg für jeden gleich ist, ist die der institutionellen Vermieter. Sie sind der Ansicht, dass keine Vorbehalte gegenüber der migrantischen Bevölkerungsgruppe vorhanden sind. Konträr dazu ist die Sichtweise der Berater und des privaten Vermieters. Es ist nachvollziehbar, dass die Beratungsstellen, die die Interessen der Wohnungssuchenden unterstützen, die Problematik aus Sicht der wohnungssuchenden Migranten betrachten. Interessant ist jedoch, dass der private Vermieter, der eigentlich Akteur auf dem Wohnungsmarkt ist, die Meinung der Berater teilt und behauptet, dass Vorbehalte gegenüber den Migranten bestehen. Es mag sein, dass er diese Meinung aufgrund seines eigenen ethnisch-kulturellen Hintergrundes vertritt.

Die Übereinstimmung in den Meinungen der Berater und des privaten Vermieters ist an sich nicht unerschütterlich, denn die politische Zielsetzung für Wilhelmsburg ist eine Durchmischung und diese wird von den institutionellen Vermietern durchgesetzt. Diese sind der Meinung, dass für die Umsetzung dieses Zieles alles getan werden müsse. Jedoch könnte die Durchmischung eine Gefahr für die Migranten in Wilhelmsburg darstellen, denn die CDU-Bürgerschaftsfraktion macht darauf aufmerksam, dass Menschen ohne Migrationshintergrund als Mieter bevorzugt werden sollen, um den Stadtteil aufzuwerten (vgl. CDU-BÜRGERSCHAFTSFRAKTION 2005: 1). Dies macht deutlich, dass die Ethnie des Bewerbers angesichts des Zieles der Durchmischung des Stadtteils eine wichtige Rolle spielt. Die Migranten, die ca. 46 Prozent der Bevölkerung in Wilhelmsburg ausmachen, könnten negativ von der Durchmischung betroffen sein. Außerdem machen die Wohnungsvermieter immer wieder darauf aufmerksam, dass die sozialen Aspekte bei der Durchmischungsstrategie sehr wichtig sind. Da jedoch viele Migranten sich laut Frau Tursi am unteren Ende der sozialen Hierarchie befinden, haben sie auch bei Anlegung dieses Kriteriums relativ schlechte Chancen. Da die Migranten in Bezug auf die Durchmischung grundsätzlich benachteiligt sein könnten und die SAGA GWG die Durchmischung priorisiert, ist es möglich, dass die Migranten bei der Vergabe von Wohnungen nicht bevorzugt werden und somit einen schwierigen Zugang zu den Wohnungsbeständen der SAGA GWG haben. Auf der Elbinsel gibt es insgesamt 22.500 Wohnungen und davon gehören allein ca. 9.500 Wohnungen der SAGA GWG. Damit ist die SAGA GWG der größte Wohnungsmarktakteur auf der Elbinsel. Jedoch entsteht genau hier eine Problematik: Die schlechten Chancen der Migranten bei der Durchmischung im Verhältnis zu den ho-



hen Wohnungsbeständen der SAGA GWG auf der Elbinsel, führen dazu, dass die Migranten zu fast der Hälfte der in Wilhelmsburg bestehenden Wohnungen einen schwierigen Zugang haben. Und wenn der andere institutionelle Vermieter, die Reiherstieg eG, der ca. 1.200 Wohnungsbestände in Wilhelmsburg hat, mit hinzugenommen wird, verringert sich der Aktionsradius der Migranten noch mehr (siehe dazu Abbildung 14: Die Wohnungsbestände der Wohnungsmarkttakteure in Wilhelmsburg). Der Zugang zum Wohnraum wird demzufolge für die Migranten noch schwieriger. Somit besteht die Gefahr, dass sie sich in bestimmten Quartieren konzentrieren, in denen ihnen der Zugang zu Wohnraum gewährleistet wird. Dadurch entstehen in Wilhelmsburg Inseln, in denen jeweils bestimmte Bevölkerungsgruppen dominieren. Dies führt häufig zu Entmischung der Migranten unter sich, weil die Migranten, die sich Wohneigentum leisten können, ausziehen und nur noch die finanziell schwachen Haushalte zurückbleiben. Den Beratern zufolge sind die Migranten häufig aufgrund ihrer Situation gezwungen, in schlechten Wohnverhältnissen zu leben.

Vielleicht ist es nicht das Ziel der Wohnungsunternehmen, die Migranten zu verdrängen, doch durch die sogenannte Durchmischung als prioritäre Aufgabe wird dies indirekt hervorgerufen. Es ist eigentlich widersprüchlich, dass behauptet wird, dass ihre ethnische Herkunft nichts mit dem schwierigen Zugang der Migranten zu Wohnraum zu tun habe. Aber durch die Durchmischung wird die Ethnie indirekt zu einem Vorbehaltskriterium. Dies wird auch bei dem Versuch der institutionellen Vermieter, die Durchmischung zu beschreiben, deutlich. Die SAGA GWG sagt, dass sie selbst keine Kriterien haben, wonach sie die Wohnungen vergeben, dass sie jedoch auf das Anforderungsprofil der Wohnung und der Wohnumgebung achten. Wichtig sei, dass eine soziale Durchmischung erreicht werde. Die Nationalität der Mieter spiele zwar keine Rolle, doch es wäre möglich, dass es für Migranten in bestimmten Quartieren und Wohngebäuden aufgrund der Durchmischung schwieriger sei, Zugang zu bekommen. Die Vertreterin der Reiherstieg eG sagt, dass sowohl ethnische als auch strukturelle Aspekte bei der Durchmischung eine Rolle spielen. Das Einkommen sei jedoch das entscheidende Kriterium, nach dem Wohnungen vergeben werden. Außerdem müsse die Belegschaft der Wohnungen miteinander harmonisieren. Sie möchten jeder Nationalität die Chance geben, in Wilhelmsburg zu leben, jedoch komme es nicht Frage, dass in einem Stadtteil die Anzahl der Migranten überwiegt, denn sonst bestehe die Gefahr einer Ghettoisierung.



Somit geben die Experten zwar Kriterien an, doch ist ersichtlich, dass die Aussagen in sich widersprüchlich sind. Es wird nicht explizit gesagt, ob die Ethnie bei der Durchmischung eine Rolle spielt, jedoch ist implizit erkennbar, dass sie als Kriterium wirksam ist. Die Nicht-Konkretisierung der Maßnahme „Durchmischung“ und die Ethnie als indirekter Vorbehaltsgrund könnten neue Probleme in den Quartieren und Wohngebäuden von Wilhelmsburg hervorbringen. Dies könnte zur Verdrängung der Wilhelmsburger Migranten in andere Stadtteile oder an den Stadtrand führen. So entstehen neue soziale Brennpunkte in Hamburg und eine Bevölkerungsgruppe, die sich ungerecht behandelt fühlt. Deshalb müssen die Kriterien für die Durchmischung konkretisiert werden und die Durchmischungsstrategien nach den Ressourcen und Strukturen ausgerichtet werden und nicht nach der Ethnie.

So vermittelt sich der Eindruck, dass die Vermieter hinter dem normativen Ziel „Durchmischung“, das zunächst positiv klingt, unbewusst oder evtl. auch bewusst Vorbehalte ausüben. Auch nach der Meinung der Vertreterin des Bezirksamts Mitte als übergeordnete Stelle ist es durchaus möglich, dass der Zugang der Migranten zu Wohnraum problematisch wird, wenn Durchmischung die politische Zielsetzung ist und von den Wohnungsvermietern durchgesetzt wird (vgl. Anhang IV: 95).

Im Grunde genommen ist eine Durchmischung positiv und erwünscht, doch diese Zielsetzung wird in Wilhelmsburg viel zu spät realisiert. Die Frage ist, weshalb die städtischen politischen Akteure nicht von Anfang an auf die Durchmischung im Stadtteil geachtet haben. In den 1960er Jahren nach der Sturmflut sind verstärkt Migranten nach Wilhelmsburg gezogen und bis heute stieg ihre Zahl, weil es für Wilhelmsburg eine Belegungsbindung für Sozialwohnungen gab, die Stadt bei der Belegung der Sozialwohnungen selber entscheiden durfte und die Wohnungen an Migranten vergab (vgl. Anhang IV: 72). Dies wird auch in den Aussagen einiger der interviewten wohnungssuchenden Migranten deutlich. Sie wiesen darauf hin, dass der Zugang zu Wohnraum in Wilhelmsburg früher sehr leicht gewesen sei, doch sich seit knapp fünf Jahren erschwert habe. Die Stadt hat sich sozusagen den sozialen Brennpunkt Wilhelmsburg selber geschaffen. Nachdem die Migranten sich in Wilhelmsburg niedergelassen und sich ihr soziales Umfeld etc. aufgebaut hatten, haben sie nun aufgrund der Durchmischung schlechtere Chancen, weiter in ihrem Stadtteil zu wohnen. Grundsätzlich möchte die Stadt durch die Durchmischung etwas Positives erreichen, den Stadtteil aufwerten und bessere Lebensbedingungen für jeden in Wil-



helmsburg schaffen. Auch die Vermieter wollen, dass die Menschen unter besseren Wohnbedingungen und in einem angenehmeren Wohnumfeld leben. Hinsichtlich der Aussagen der institutionellen Vermieter kann gesagt werden, dass bei ihnen kein Misstrauen gegenüber Migranten gibt. Beispielsweise sieht die Vertreterin des Bauvereins sogar gewisse Vorzüge und Qualitäten, die vor allem türkischstämmige Migranten mit sich bringen. In Vergleich zu deutschstämmigen Mietern gehen sie allgemein mit ihren Wohnungen besser um und hinterlassen sie in den meisten Fällen sauber und gepflegt. Außerdem vertrauen sie den Migranten in Bezug auf die finanziellen Pflichten eher als den Deutschen.

Natürlich sind die sozialen Probleme, die in Wilhelmsburg herrschen, nicht zu verleugnen. Seit Jahren kämpft Wilhelmsburg als sozialer Brennpunkt der Stadt mit seinem schlechten Image. Es ist also grundsätzlich Veränderungsbedarf vorhanden. Deshalb ist es lobenswert, dass der jahrelang vernachlässigte Stadtteil endlich von der Stadt wahrgenommen wird und verbessert werden soll. Jedoch muss man einsehen, dass die Durchmischung neben positiven Effekten auch viele Probleme mit sich bringen kann. Es ist möglich, dass die Alteingesessenen ungerecht behandelt werden. Damit dies nicht passiert, muss die Durchmischung, die in Wilhelmsburg erreicht werden soll, sehr gut durchdacht werden und alle Betroffenen, also in diesem Falle die Bewohner von Wilhelmsburg, sollten mitberücksichtigt werden.



7. Erkenntnisse und Schlussfolgerungen für stadtplanerische Handlungsfelder

Nach der Analyse der beiden Leitfadeninterviews mit türkischstämmigen Wohnungssuchenden und unterschiedlichen Akteuren aus dem Wohnungsmarkt, also den Experten, wird deutlich, dass die Aussagen der wohnungssuchenden Befragten durch die Berater und den türkischstämmigen Vermieter unterstützt werden. Sie teilen die Ansicht, dass die Migranten es auf dem Wohnungsmarkt schwerer haben und ihnen gegenüber Vorurteile bestehen. Doch konträr dazu stehen die Aussagen der interviewten Wohnungsunternehmen. Die institutionellen Vermieter schildern, dass der Zugang zu Mietwohnraum für alle Bevölkerungsgruppen aus unterschiedlichen Gründen gleichermaßen schwierig ist. Doch diese Schwierigkeit habe mit ethnischen Vorbehaltsgründen nichts zu tun.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Zugang zu Mietwohnraum für türkischstämmige Migranten schwer ist, den Wohnungsunternehmen zufolge aber nicht mit Diskriminierung zu erklären ist, sondern bedingt sei durch die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Hamburg insgesamt und die politischen Zielsetzungen der Stadt. Hierbei wird deutlich, dass der Zugang zu Mietwohnraum für die türkischstämmigen Migranten durch die politische Zielsetzung „Durchmischung in Wilhelmsburg“, das durch die institutionellen Wohnungsunternehmen umgesetzt wird, zusätzlich eine Hürde erhält. Denn außer der Wohnungsnot, mit der in Hamburg fast jeder zu kämpfen hat, werden die Chancen der Untersuchungsgruppe in Wilhelmsburg zusätzlich durch die „Durchmischung“ verringert. Demnach kann gesagt werden, dass der Zugang zu Mietwohnraum für die Untersuchungsgruppe schwieriger zu bewältigen ist als für Angehörige der deutschen Mehrheitsgesellschaft, sei es aufgrund der Wohnungsnot, der politischen Zielsetzung oder, wenn es nach den Beratungsstellen und den Interviewten türkischstämmigen Migranten geht, aufgrund der Diskriminierung wegen der ethnischen Herkunft. Tatsache ist aber, dass der Zugang schwer ist, wenn dazu auch evtl. unterschiedliche Gründe oder Kriterien ihren Beitrag leisten.

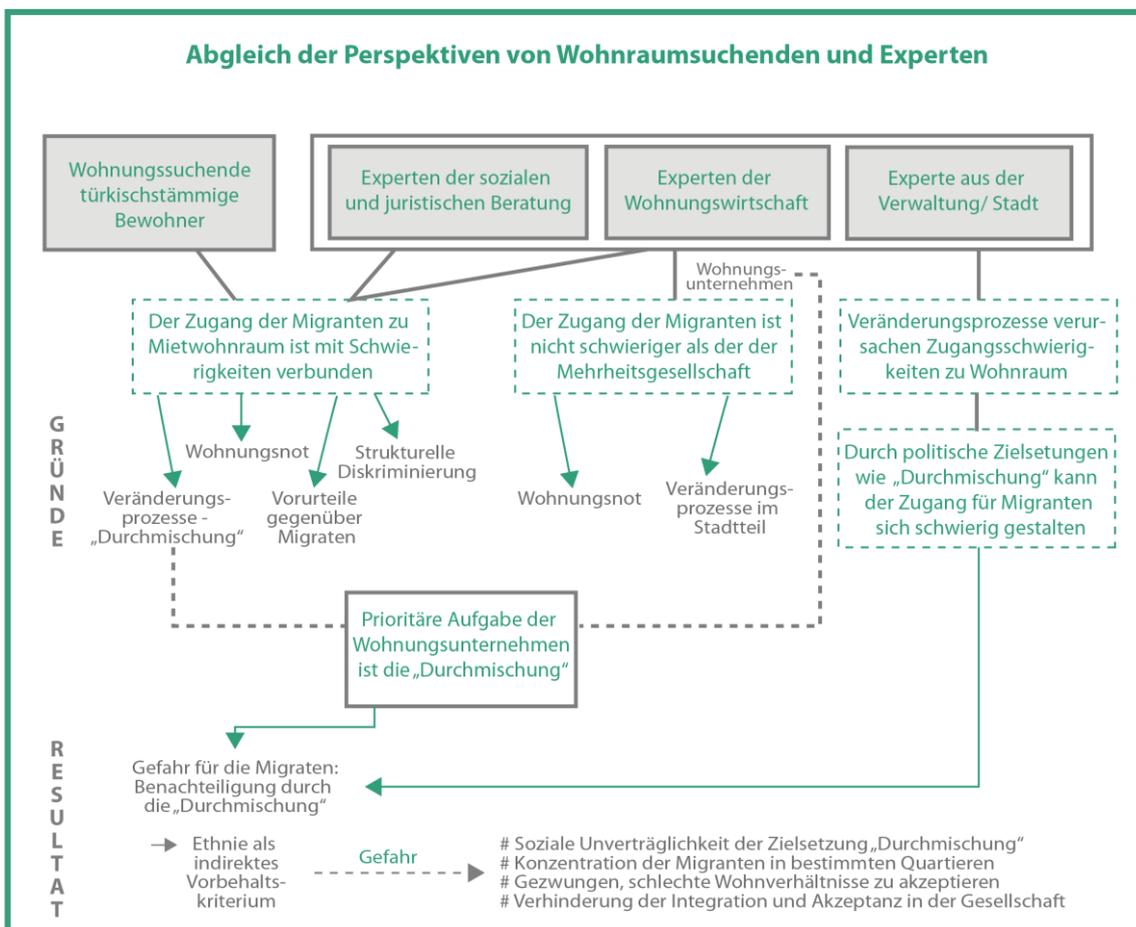


Abbildung 25: Abgleich der Perspektiven von Wohnraumsuchenden und Experten (Quelle: Eigene Darstellung 2012)

Hier stellt sich die Frage, wie der Zugang der türkischstämmigen Migranten zu Wohnraum erleichtert werden kann und durch welche stadtplanerischen Handlungsfelder dies zu erreichen ist. Dazu wurden viele nützliche Handlungsvorschläge auf Ebene der wohnraumsuchenden Migranten, der Wohnungsvermieter und der Stadt, von den interviewten Experten und den türkischstämmigen Bewohnern gemacht. Doch ist anzumerken, dass von den institutionellen Wohnungsvermietern keine konstruktiven Vorschläge zur Verbesserung des Zugangs der Migranten zu Wohnraum kamen.

Ein wichtiger Ansatz, der sehr oft von den Interviewpartnern genannt wurde, ist die Entwicklung der Eigeninitiative von Migranten. Auf der Ebene der wohnraumsuchenden Migranten ist es danach von großer Bedeutung, dass die Betroffenen Eigeninitiative zeigen und versuchen, selbst etwas zu bewirken. Dies kann durch die Entwicklung öffentlichen und politischen Engagements oder durch optimale Präsentati-



on der Wohnraumsuchenden bei der Bewerbung erreicht werden, aber auch Bauträger mit Migrationshintergrund und die Gründung einer Baugemeinschaft durch Eigeninitiative von Migranten sind mögliche und schnelle Lösungsmöglichkeiten für die Schwierigkeiten des Zugang zu Wohnraum.

Auch auf Ebene der Wohnraumvermieter wurden seitens der Berater und der Wohnungssuchenden viele Handlungsvorschläge hinsichtlich des Managements der Wohnungsvermieter gemacht, z.B. die Einführung von Ranglisten bei den Wohnungsunternehmen oder ein anonymes Bewerbungsverfahren. Dadurch würden die Wohnungsvermieter keine subjektiven Entscheidungen treffen können, sondern die Vergabe würde nach objektiven Kriterien erfolgen. So gäbe es keinen Raum für Diskriminierung. Doch dafür ist eine staatliche Lenkung erforderlich. Der Staat sollte solche Maßnahmen einführen und die Wohnungsunternehmen dazu verpflichten, sie in der Praxis umsetzen. Aus diesem Grund wurden auch für die Ebene der Stadt Handlungsvorschläge gemacht, da ohne die Stadt beispielsweise eine Verpflichtung der Wohnungsvermieter nicht möglich ist. So sollten für die Wohnungsvermieter neue Richtlinien festgelegt und Antidiskriminierungsmaßnahmen eingeführt werden. Aber auch die Förderung des Wohnungsbaus, der als einzige Maßnahme von den institutionellen Vermietern genannt wurde, hat weiterhin große Bedeutung, weil immer wieder Sozialwohnungen in Wilhelmsburg aus der Bindung fallen. Auch die Förderung migrantischer Bauträger und Baugemeinschaften wäre ein wichtiger Schritt, der von der Stadt gegangen werden sollte, um den Zugang der Migranten zum Wohnungsmarkt zu erleichtern und Alternativen zu schaffen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es nicht immer möglich ist, die Stadt und die Wohnungsmarkttakteure zur Handlung zu zwingen und auf großer Ebene etwas zu bewirken. Wenn das Problem der wohnungssuchenden Migranten der Initiative der Stadt oder den Wohnungsvermietern überlassen wird, besteht die Gefahr, dass sich nichts verändert, weil das Problem von den Wohnungsunternehmen nicht als solches gesehen wird und die Stadt bzw. die Verwaltung das Problem nicht auf kleinteiliger Ebene betrachten und die Migranten nicht privilegiert behandeln werden können. Aus diesem Grund ist es schwierig, auf Ebene der Wohnungsunternehmen und der Stadt kurzfristig etwas zu bewirken. Doch es besteht die Möglichkeit des politischen Engagements der Migranten, doch dies benötigt eine lange Prozedur. Auf der anderen Seite wäre ein solches Vorgehen aber empfehlenswert, wenn es

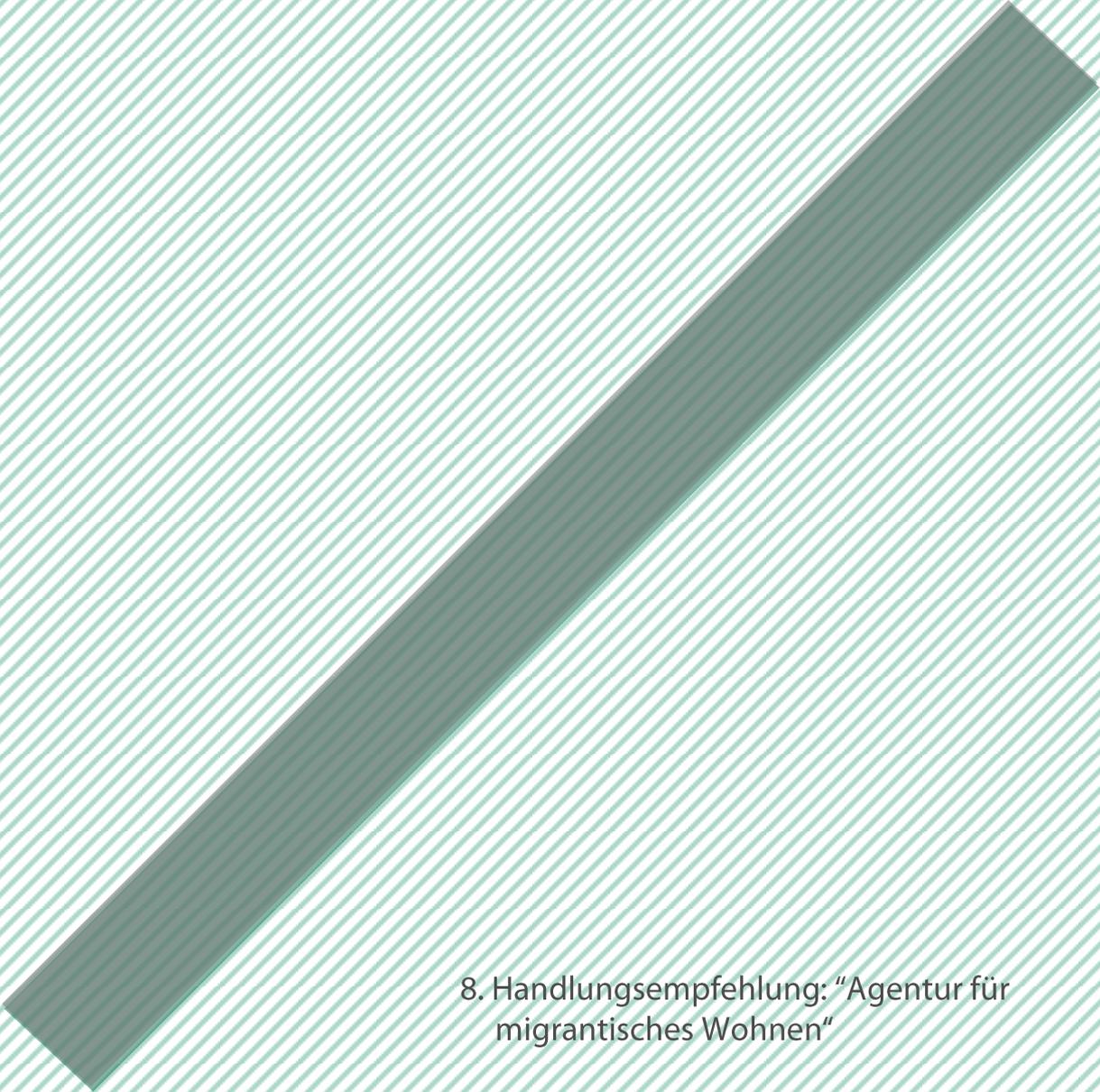


darum geht, langfristige Lösungen für das Problem zu finden. Es erscheint für die Lösung des Wohnungsproblems der Migranten sinnvoll, konzeptionell auf einer kleinen Ebene zu handeln, um kurzfristig Lösungsansätze anzubieten, aber auch langfristig durch zukunftsweisende Konzepte. Es sollte eine Form der Selbstorganisation geschaffen werden. Wie bereits erwähnt, verspricht die Entwicklung einer Eigeninitiative der Untersuchungsgruppe, eine äußerst effektive und ausbaufähige Strategie zu sein. Doch gestaltet sich dies schwierig, da sich die Betroffenen nur schwer selbstständig mobilisieren können. In diesem Fall ist es empfehlenswert und sinnvoll, ein Handlungskonzept zu entwickeln, das die Eigeninitiative der Zielgruppe bündelt und vertritt sowie als Anlaufstelle für betroffene Migranten auf dem Wohnungsmarkt fungiert und darüber hinaus mit den Wohnungsmarktakteuren kooperiert und nach Lösungsansätzen sucht, um die Prozesse auf dem Wohnungsmarkt sozial gerecht zu gestalten. Dabei sollten viele der vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen der Gesprächspartner aufgegriffen und in Gestalt einer „Agentur für migrantisches Wohnen“ gebündelt und bearbeitet werden.

Im nächsten Kapitel der Arbeit werden Handlungsempfehlungen und Erkenntnisse aus den Interviews herangezogen und das Handlungskonzept einer „Agentur für migrantisches Wohnen“ für die identifizierten Handlungsebenen erarbeitet.

A large, bold, green letter 'D' is positioned in the upper left quadrant of the slide. The background of the entire slide consists of a pattern of thin, light green diagonal lines.

Konzept

A wide, dark green diagonal bar runs from the lower left towards the upper right, crossing the text area. It has a slight gradient and a soft shadow effect.

8. Handlungsempfehlung: „Agentur für
migrantisches Wohnen“

9. Beispielhafte Ausarbeitung eines Handlungs-
feldes für eine „Agentur für migrantisches
Wohnen“: Baugemeinschaft „Wohnraum für alle“



Hinsichtlich der Konzeption der folgenden Handlungsempfehlung wurde aufgrund fehlender Praxiserfahrung die Unterstützung von weiteren Akteuren aus dem für das Konzept relevanten Tätigkeitsbereich benötigt. Aus diesem Grund wurden zusätzliche Interviews mit Herrn Grzelewski von der Lawaetz-Stiftung und Frau Hansen von der Agentur für Baugemeinschaften (AfB) geführt, die Erfahrungen mit migrantischen Baugemeinschaften haben. Anders als bei den Experten für das Wohnen für Migranten werden diese Experteninterviews nicht wiedergegeben, sondern die für das Konzept relevanten Inhalte flossen in den konzeptionellen Teil der Arbeit mit ein. Sofern die Aussagen explizit von einem der jeweiligen Experten stammen, werden sie namentlich genannt. Die Interviews wurden transkribiert und sind im Anhang IV der Arbeit zu finden.

8. Handlungsempfehlung: „Agentur für migrantisches Wohnen“

In diesem Kapitel wird ein Handlungskonzept für die Erleichterung des Wohnzuges der Migranten in Wilhelmsburg vorgestellt, das mehrere Handlungsempfehlungen beinhaltet. Die Ausgangslage für das Handlungskonzept ist der schwierige Zugang der türkischstämmigen Migranten zu Wohnraum. Es hat sich durch die qualitativen Analysen im Untersuchungsgebiet herausgestellt, dass der Zugang der Untersuchungsgruppe zu Wohnraum schwer und zum Teil durch die Durchmischungsstrategie der Wohnraumvermieter bedingt ist. Beim schwierigen Zugang spielen aber auch Diskriminierung, der Imagewandel des Stadtteils und die schlechte Wohnungsmarktsituation in Hamburg generell eine Rolle. Unter Rückgriff auf im Rahmen der Arbeit gesammelte Erkenntnisse und Ergebnisse wird die Implementierung einer „Agentur für migrantisches Wohnen“ vorgeschlagen.

Die Agentur soll eine Brückenfunktion zwischen der Stadt, den Wohnungsvermietern und den Migranten leisten, denn aus den Analysen ging hervor, dass die Probleme der Migranten den institutionellen Vermietern oft nicht vertraut sind und dass die Migranten keine spezielle Anlaufstelle haben, an die sie sich bei Problemen oder Fragen zum Thema Wohnen wenden können.

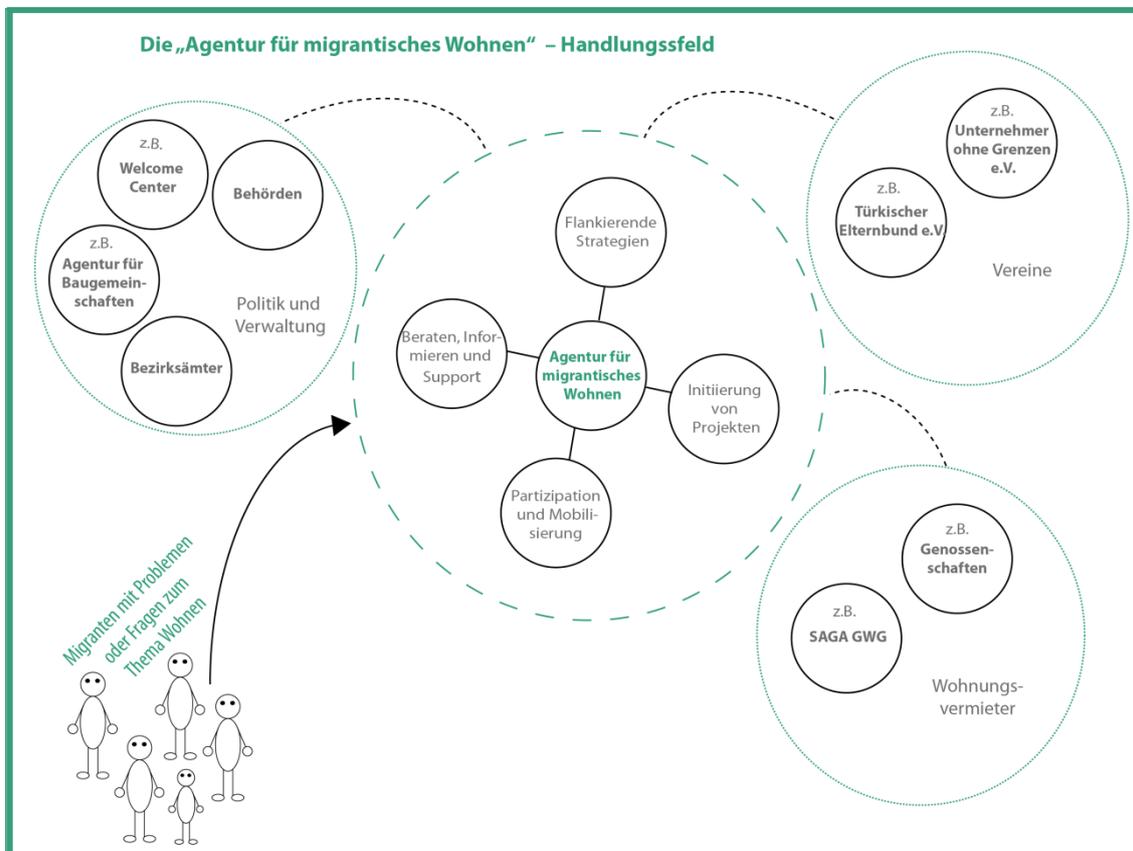


Abbildung 26: Die Agentur für migrantisches Wohnen – Handlungsfeld (Quelle: Eigene Darstellung 2012)

Das Ziel des Konzepts ist es, adäquate stadtplanerische Lösungsansätze für die im Raum vorhandenen Probleme zu finden, die einerseits die wohnungssuchenden Migranten unterstützen, den Wohnungsvermietern bei speziellen Themen Hilfestellung bieten und andererseits den Wohnungsmarkt auflockern. Dies ist von großer Bedeutung und kann als Katalysator sowie als Modellprojekt einen Beitrag zur Problematik des Wohnungsmarktes leisten. Für das Handlungskonzept ist es wichtig, dass auf unterschiedlichen Ebenen, also für alle beteiligten Akteure, Lösungen gefunden werden, sowie die Interessen sowohl von Vermietern als auch von Wohnungssuchenden unterstützt werden und somit alle schneller an das erhoffte Ziel kommen. Diese Agentur soll nicht nur den Migranten zur Seite stehen, sondern auch für die Wohnungsmarktakeure eine Anlaufstelle sein, wenn es um migrantisches Wohnen geht. Sie soll die Interessen beider Gruppen unterstützen und zwischen ihnen vermitteln. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird ein möglicher Weg zur Wohnzugangserleichterung der Untersuchungsgruppe aufgezeigt. Ziel des Wohnraumerleichterungskonzeptes ist es, eine Rahmensetzung für stadtplanerische, wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Entscheidungen zu liefern. Die folgenden



Ausführungen widmen sich dem konzeptionellen Aufbau einer „Agentur für migrantisches Wohnen“. Besonders diese Themenfelder haben sich als Arbeitsschwerpunkte herauskristallisiert:

- Stärkung des öffentlichen und politischen Engagements der Migranten
- Optimale Präsentation der Migranten bei der Wohnungsbewerbung
- Förderung des Wohnungsbaus durch migrantische Bauträger
- Informationsarbeit für Wohnraumthemen, z.B. Gründung einer Baugemeinschaft durch Migranten
- Monitoring und Mentoring für Wohnungsunternehmen bei der Wohnungsvergabe
- Hilfe zur sinnvollen sozial verträglichen Steuerung der Durchmischungsstrategie bei der Wohnungsbelegung
- Einführung von Antidiskriminierungsmaßnahmen und Festlegung neuer Richtlinien durch die Stadt

8.1. Konzept für „Agentur für migrantisches Wohnen“

Bevor das Handlungskonzept der „Agentur für migrantisches Wohnen“ beschrieben wird, ist es sinnvoll, vorab den Begriff „Agentur“ zu definieren.

Eine Agentur ist ein Büro, Unternehmen oder Organisation, das für bestimmte Personengruppen die Vertretung ihrer Interessen übernimmt. Sie erbringt Vermittlungsdienstleistungen oder Interessenvertretung für seine Kunden, wie zum Beispiel die Europäische Umweltagentur und die Bundesagentur für Arbeit (vgl. DUDEN 2012). In diesem Sinne werden in der hier konzipierten Agentur auf unterschiedlichen Handlungsebenen wie die der wohnungssuchenden Migranten, der Wohnungsvermieter und der Stadt nach Lösungen und Kooperationsmöglichkeiten gesucht.

Die „Agentur für migrantisches Wohnen“ ist eine autonome Agentur, die sowohl Anlaufstelle für die Migranten als auch für Wohnungsvermieter sein soll. Die Agentur hat zum Ziel, in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit Wohnrauminstitutionen nach Lösungen zu suchen. Sie soll unter anderem wirksame Beiträge für die im Woh-



nungsmarkt vorhandenen Probleme von Migranten leisten und Bewusstsein für deren Probleme im Wohnungsmarkt schaffen, die Möglichkeiten und Kräfte beider Parteien zusammenführen und zwischen ihnen vermitteln.

Unter anderem soll sich die Agentur als Sprachrohr für Migranten im Bereich Wohnen und Wohnraum verstehen. Die „Agentur für migrantisches Wohnen“ soll dabei eine Brückenfunktion zwischen Migranten und öffentlichen Einrichtungen, Wohnungsmarktakteuren, Kammern und Behörden bilden. Gleichzeitig sollen aber auch die Migranten selbst aufgefordert werden, Eigeninitiative zu entwickeln, damit sie am politischen und öffentlichen Geschehen teilnehmen können. Für Probleme bei der Wohnungssuche oder beim Wohnraum soll die Agentur Beratungsdienstleistungen für Migranten anbieten. Darüber hinaus soll die Agentur im Bereich Wohnen als Projektentwicklungsstelle für migrantisches Wohnen fungieren. Hierbei werden Wohnbauprojekte entwickelt, die vor allem durch migrantische Bauträger umgesetzt werden sollen. Dabei werden ökonomisch starken Migranten sinnvolle Investitionsmöglichkeiten angeboten und ihnen die Möglichkeit gegeben, sich in der Wohnungswirtschaft einzubringen. Ein weiterer Schwerpunkt des Konzeptes ist die Informationsdienstleistung. Die Agentur soll als Informationsstelle für Wohnen dienen. Denn die migrantische Bevölkerung hat oft nur wenig Kenntnis der vielseitigen Angebote durch die Stadt und andere Institutionen, dies wurde auch in den durchgeführten Interviews deutlich. Aus diesem Grund werden Informationsdienstleistungen in Bezug auf unterschiedliche Themen aus dem Wohnbereich angeboten, wie beispielsweise Baugemeinschaften, Fördermöglichkeiten für Wohneigentum etc.

Eine der prioritären Aufgaben der Agentur ist, Migranten Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen. Dies ist auch die Kernidee für die Gründung der Agentur. Doch dabei muss beachtet werden, dass die Mehrzahl der bezahlbaren Wohnungen in Wilhelmsburg von institutionellen Vermietern wie der SAGA GWG und den Genossenschaften gestellt wird. Aus diesem Grund ist es wichtig, mit diesen Vermietern zu kooperieren, da die Mehrzahl der Migranten an sie gebunden ist und nicht jeder Haushalt mit Migrationshintergrund über die finanziellen Mittel verfügt, anderweitig an Wohnraum zu gelangen (vgl. die Aussagen der Expertin der Verikom e.V. in Kapitel 6.3.3: Inhaltliche Ergebnisse: Zugangssituation der Migranten zu Wohnraum in Wilhelmsburg: 113). Deshalb ist es erstrebenswert, mit den institutionellen Vermietern zu kooperieren und gemeinsam mit ihnen die Durchmischung zu gestalten. Denn die



Durchmischung ist die prioritäre Aufgabe der institutionellen Wohnungsvermieter in Wilhelmsburg, dies wurde in den Experteninterviews deutlich. Doch die Frage ist, wie die Durchmischung gestaltet werden kann, ohne einer Bevölkerungsgruppe zu schaden. Wichtig ist, nicht nur nach der ethnischen Zugehörigkeit zu mischen, sondern nach Strukturen und Ressourcen. Denn Menschen, die der gleichen Ethnie angehören, haben nicht automatisch die gleiche soziale Lage. Es würde mehr Sinn machen, nach den Merkmalen wirtschaftliches, kulturelles und soziales Kapital zu mischen. Wie in der Einleitung der Arbeit erwähnt, ist die migrantische Bevölkerungsgruppe sehr heterogen, deshalb sollte sie von den Vermietern nicht als gleichförmige Population wahrgenommen werden. Beispielsweise wäre es sehr sinnvoll, eine Wohnung in einem Wohngebäude mit finanziell schwachen Haushalten an eine Migrantenfamilie mit hohem Bildungsstand zu vergeben. Dies könnte genauso zu einer Stabilisierung des sozialen Gefüges führen wie bei einer deutschen gebildeten Familie. Aus diesem Grund ist es sinnvoller, nicht konträr zu den Wohnungsvermietern zu arbeiten, sondern gemeinsam mit ihnen die Durchmischung sinnvoll und gerecht umzusetzen und zu steuern, damit es zu einer sozial verträglichen Durchmischung in den Wohngebäuden kommt, die jede Bevölkerungsgruppe zufriedenstellt. Die Agentur würde dann als Kooperations- und Vermittlungspartner zwischen den Vermietern und den Wohnungssuchenden agieren. Diese Zusammenarbeit kann zu nachhaltigen und effektiven Lösungen führen und so könnten beide Parteien davon profitieren.

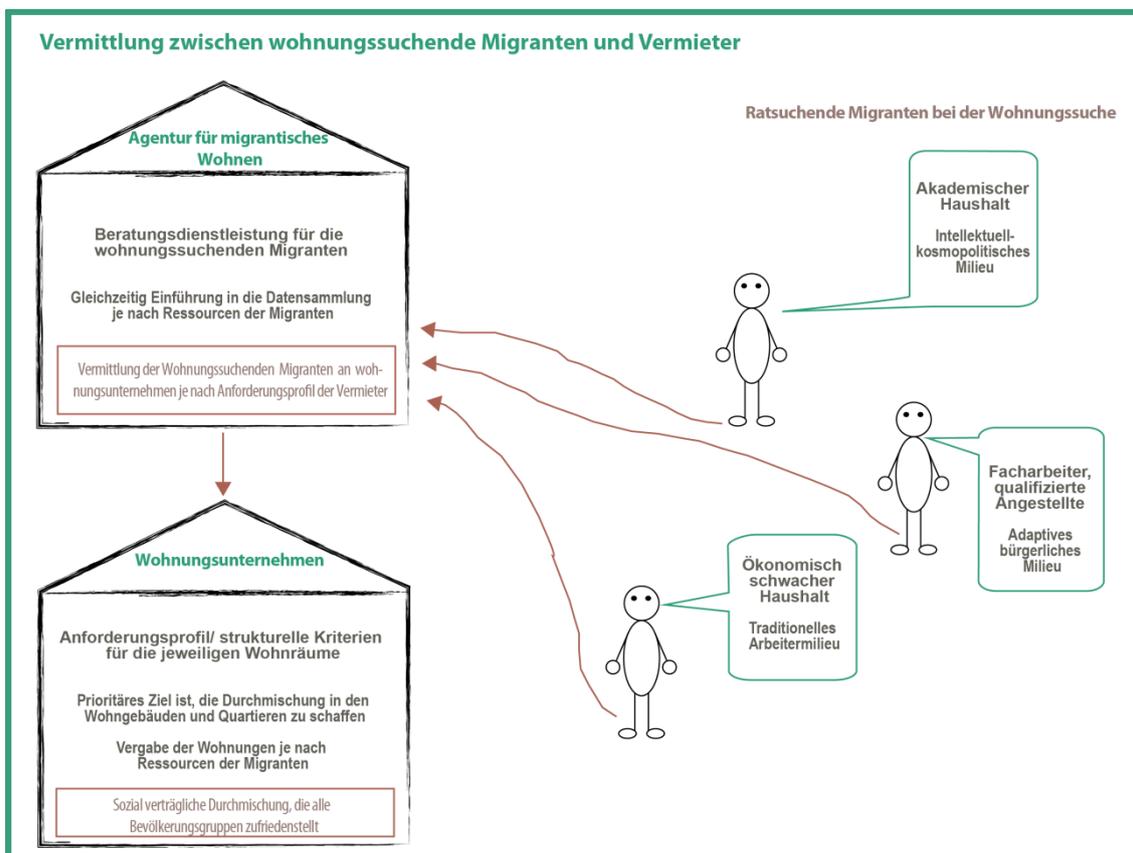


Abbildung 27: Vermittlung zwischen wohnungssuchenden Migranten und Vermietern (Quelle: Eigene Darstellung 2012)

Im folgenden Kapitel werden diese inhaltlichen Zielsetzungen der Agentur in strategischen Handlungsfeldern zusammengefasst und eine konkrete Implementierungsmöglichkeit für die Agentur vorgestellt.

8.2. Realistische Implementierungsmöglichkeit der „Agentur für migrantisches Wohnen“

Wie bereits erwähnt, gibt es in Wilhelmsburg und im Raum Hamburg für das Themenfeld „migrantisches Wohnen“ keine professionelle Beratung und Unterstützung. Das Handlungskonzept der „Agentur für migrantisches Wohnen“, das im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg mit drei strategischen Handlungsfeldern gestartet werden soll, soll ein nachhaltiges Hilfeangebot für Migranten darstellen:



1. Beraten, Informieren und Support der Migranten zu Wohnraumthemen.
2. Partizipation und Mobilisierung der Migranten im öffentlichen Raum.
3. Kooperation und Suche nach Lösungen gemeinsam mit der Stadt und der Wohnungswirtschaft und Initiierung sowie Flankierung von Projekten und Strategien.

Um diese drei strategischen Handlungsfelder umzusetzen, ist es in einem ersten Schritt sinnvoll, die Agentur auf einer kleinen Basis als Modellprojekt in Wilhelmsburg zu implementieren. Vorteilhaft wäre es auch, die Agentur auf Grundlage der Erfahrungen der bereits bestehenden Vereine, die Beratungsarbeit im Bereich Wohnraum in Wilhelmsburg leisten, zu integrieren. Die „Agentur für migrantisches Wohnen“ würde somit die Leistungen der Vereine bündeln. Dies ist auch für die Finanzierung und Umsetzung des Konzeptes relevant. Durch die Bündelung der bestehenden Kapazitäten der entsprechenden Vereine in Wilhelmsburg muss diese Art von Arbeit nicht doppelt gefördert und finanziert werden, sondern sie würde in der Agentur koordiniert werden. Durch die zielgerichtete Kooperation mit einer etablierten Organisation, die bereits ähnliche Leistungen erbringt, kann die Agentur beispielsweise Zugänge zu Fördermitteln oder zu Organisationswissen erhalten. Eine derartige Kooperation kann sich als guter Einstieg für die Agentur erweisen, da die Vereine bereits Erfahrung mit Finanzierungsmöglichkeiten und Kontakte zu migrantischen Haushalten haben. Diese Kontakte würden dann an die Agentur weitergeleitet werden. Durch diesen Vorteil fällt für die Agentur kein großer Aufwand für Werbung etc. an.

Es würde sich in Wilhelmsburg eine Zusammenarbeit mit dem Verein Verikom – Interkulturelle Kommunikation und Bildung e.V. und der Bürgerinitiative ausländische Arbeitnehmer e.V. anbieten. Diese gemeinnützigen Vereine bieten in ihren Räumen Mieterberatung in Kooperation mit Mieter helfen Mietern e.V. an. Darüber hinaus setzen sich diese Vereine für die Probleme der Migranten im Bereich Wohnraum ein. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, beispielsweise unter dem Dach des Verikom e.V. diese Agentur zu starten bzw. zu integrieren. Dadurch würden nicht viele Kapazitäten benötigt, seien es finanzielle und personelle. Das Modellprojekt kann in den Räumen der Verikom e.V. installiert und von einem/r wissenschaftlichen



Mitarbeiter/in geleitet werden. Für weitere administrative Arbeiten kann dann nach Bedarf eine studentische Hilfskraft eingestellt werden.

8.2.1. Zielgruppe(n)

Die Agentur richtet sich hauptsächlich an Menschen mit Migrationshintergrund und interkulturell Interessierte, d.h. an Migranten, die Rat im Wohnbereich suchen, aber auch an solche, die sich über Wohnraummöglichkeiten informieren möchten, außerdem an Wohneigentum Interessierte und an Bauträger mit Migrationshintergrund, die Wohnraum für Migranten anbieten. Darüber hinaus möchte die Agentur Wohnungsvermieter ansprechen und mit ihnen kooperieren bzw. eine Vertrauensbasis mit ihnen aufbauen. Es ist erstrebenswert, dass die Wohnungsvermieter die Agentur als Experten- und Beratungsstelle für migrantisches Wohnen sehen und die Dienstleistungen, die von ihr angeboten werden, annehmen.

8.2.2. Angebote für Zielgruppe(n)

Die jeweiligen Arbeitsschwerpunkte der Agentur, die oben genannt wurden, werden in Folgenden den jeweiligen Zielgruppen zugeordnet:

Ratsuchende Migranten

- Es werden den Migranten, die Probleme bei der Wohnraumsuche oder mit ihrem Wohnraum haben, Beratungsdienstleistungen angeboten. Sie werden aber nicht nur beraten, sondern auch gegenüber den zuständigen Ämtern oder Vermietern vertreten. Es erfolgt also eine Vermittlung zwischen Hilfe suchenden Migranten und den entsprechenden Regeldiensten.
- Die Haushalte der wohnraumsuchenden Migranten werden in eine Datenbank aufgenommen und nach Struktur und Ressourcen gruppiert. Je nach Anforderungsprofil und Kriterien der Vermieter für die jeweiligen Wohngebäude, können aus dieser Datenbank die jeweils passenden migrantischen Haushalte vermittelt werden. Somit werden die Migranten gemäß ihrer Ressourcen an eine bestimmte Wohnung vermittelt.
- Die Migranten werden bei der Wohnraumsuche unterstützt, denn in dem Expertengesprächen wurde deutlich, dass die Unterstützung der Migranten bei



der Wohnraumsuche nicht das einzige Problem ist. Aus diesem Grund wird den Migranten Hilfestellung für eine optimale Präsentation bei der Wohnungsbewerbung angeboten.

- Die Entwicklung der Eigeninitiative der Migranten ist ein Anliegen der Agentur. Die Migranten werden dabei unterstützt, sich bei Problemen mit den Vermietern oder bei der Wohnraumsuche zu artikulieren und dagegen anzugehen. Sie werden von der Agentur gegenüber öffentlichen und politischen Stellen vertreten, indem sie die Migranten bei Bürgerbeteiligungsveranstaltungen repräsentieren. Zudem wird das vorhandene bürgerschaftliche Engagement der Migranten weiterqualifiziert und ausgebaut, indem z.B. bei gemeinsamen Interessen Arbeitsgruppen gebildet werden, was zu neuen Ideen und Verbesserungen führt.
- Es werden zum Thema „migrantisches Wohnen“ Veranstaltungen, Veröffentlichungen und Beteiligungsverfahren organisiert.
- Für die Migranten werden Informationen zu unterschiedlichen, das Wohnen betreffende Themenbereiche angeboten. Sie werden beispielsweise über aktuelle Wohnbaumöglichkeiten wie Baugemeinschaften informiert und über Fördermöglichkeiten für Wohneigentum. Hierzu werden Workshops oder Informationsveranstaltungen zu den jeweiligen Themen veranstaltet.
- Zudem werden Wohnraumprojekte wie z.B. Baugemeinschaften zusammen mit Migranten und interkulturell Interessierten entwickelt.

Migrantische Bauträger/kapitalstarke Migranten

- Es werden für migrantische Unternehmer unterschiedliche Projekte angeboten, in die sie sich als Träger oder Investoren einbringen können. Hierbei übernimmt die Agentur die Rolle des Projektentwicklers und bietet den Investoren Wohnungsbauprojekte an. So entstehen neue Wohngebäude und alternative Bauprojekte für Migranten.
- Veranstaltungen und Erfahrungsaustausch mit migrantischen Vermietern und Bauträgern aus Wilhelmsburg.

Wohnraumvermieter und Stadt

- Bei Problemen der Migranten werden entweder die Stadt oder die Vermieter kontaktiert, um mit ihnen zu kooperieren. Hierbei übernimmt die Agentur die Leitung der Kooperation. Beispielsweise wird versucht, Maßnahmen vorzu-



schlagen, die den Zugang der Migranten zu Wohnraum möglicherweise erleichtern, wie Einführung von Ranglisten bei Wohnungsunternehmen, anonyme Bewerbungsverfahren, Festlegung von neuen Richtlinien sowie Einführung von Antidiskriminierungsmaßnahmen durch die Stadt. Jedoch sollen diese Maßnahmen nicht aufgezwungen, sondern als Empfehlungen vorgeschlagen werden, die in Kooperation ausgearbeitet und weiterentwickelt werden können.

- Beispielsweise können mit den zuständigen Stellen und Vermietern Runde Tische organisiert werden, um Lösungen zu finden und miteinander zu kooperieren. Bei dieser Kooperation ist es erwünscht, dass neue Konzepte mit den Wohnungsvermietern und der Stadt entwickelt werden, aber auch, die oben erwähnten Maßnahmen in die Agenda aufzunehmen und evtl. durchzusetzen.
- Es wird angestrebt, mit den Wohnungsvermietern zusammen eine sinnvolle Durchmischung in den Wohngebäuden zu gestalten. Zusammen mit den Vermietern soll geklärt werden, welche Art von Durchmischung sinnvoll ist. Aber es soll auch ein differenzierteres Bild der Migranten entstehen. Durch diese Zusammenarbeit kann für die Wohnungsunternehmen eine Datensammlung von wohnungssuchenden Migranten geführt werden. Dabei werden die Migranten je nach ihren Ressourcen bzw. ihrem wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Kapital aufgeführt. Aus dieser Datensammlung mit unterschiedlichen Migrantenhaushalten kann der Vermieter je nach Anforderungsprofil und strukturellen Kriterien den passenden Mieter aussuchen.
- Für die Vermieter soll die Agentur als Anlauf- und Beratungsstelle fungieren. Beispielsweise können sich die Vermieter bei Problemen mit Mietern mit Migrationshintergrund an die Agentur wenden und es kann nach einer gemeinsamen Lösung gesucht werden.

8.2.3 Wirtschaftliche, rechtliche und personelle Organisation der Agentur

a. Förderung/Finanzierung

Die Finanzierung der Agentur soll zum Teil durch Kanalisation der finanziellen Mittel der Kooperationsvereine erfolgen. Es ist für die Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit der Agentur vorgesehen, sie unter der Trägerschaft der Vereine Verikom e.V. und BI e.V. zu implementieren. Dadurch können die bestehenden Kapazitäten der Vereine gebündelt und in der Agentur kanalisiert werden. So muss diese Art von Arbeit nicht



doppelt gefördert und finanziert werden. Zum anderen soll die Finanzierung der Agentur durch Fördermittel erfolgen. Es besteht grundsätzlich für öffentliche oder private Organisationen die Möglichkeit, sich um eine Projektförderung aus einem der vom Bundesamt betreuten Fonds der Europäischen Union zu bewerben. Hierzu können Fördermittel aus dem Europäischen Integrationsfonds (EIF) beantragt werden. Als weitere Förderer wären die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration, die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg, der Bezirk Hamburg-Mitte und verschiedene Stiftungen denkbar, aber auch das Sponsoring durch einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb.

Wie bereits oben erwähnt, soll die Agentur in den Räumen eines mit ihr kooperierenden Vereins lokalisiert sein und durch eine/n wissenschaftliche/n Mitarbeiter/in geleitet werden. Aus diesem Grund sind der finanzielle Aufwand und die benötigten sachlichen Mittel nicht hoch, da der Aufwand für Miete und Arbeitsmittel entfallen. Die Arbeitskraft in der Agentur würde nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst im Tarifgebiet West vergütet werden. Es gilt für wissenschaftliche Mitarbeiter die TV-L 13 ein Jahresbruttoeinkommen von 38.235,72 Euro (vgl. ÖFFENTLICHER DIENST INFO 2012). Für administrative Arbeiten werden studentische Hilfskräfte eingestellt, die auf 400-Euro-Basis arbeiten würden.

b. Rechtsform bzw. Organisationsform

Die mögliche Form der Umsetzung der im Vorfeld beschriebenen „Agentur für migrantisches Wohnen in Wilhelmsburg“ ist die eines gemeinnützigen Vereins. Der Verein soll ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung verfolgen (siehe § 52 AO). Er soll selbstlos tätig sein und keine eigenwirtschaftlichen Zwecke verfolgen (vgl. BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ 2007). Deshalb kann der gemeinnützige Verein „Agentur für migrantisches Wohnen in Wilhelmsburg e.V.“ Steuervergünstigungen in Anspruch nehmen.

c. Personal

Wie bereits erwähnt, wird für die Agentur kein großer Personalaufwand benötigt, es wird lediglich die Stelle eines/r wissenschaftlichen Mitarbeiters/in geben. Diese/r



wissenschaftliche Mitarbeiter/in soll ein/e qualifizierte/r und Sprachkompetenz besitzende/r Stadtplaner/in sein, der/die die Agentur gründet und leitet. Es wäre für die zu erbringende Leistung wünschenswert und günstig, wenn der/die Stadtplaner/in über die im Raum vorhandenen Prozesse Kenntnisse besitzt und über interkulturelle Kenntnisse verfügt bzw. einen Migrationshintergrund hat, damit ein besserer Bezug zu den ratsuchenden Migranten aufgebaut werden kann. Generell soll ein interkulturelles, interdisziplinäres Team die Themenschwerpunkte der Agentur bearbeiten. Darüber hinaus ist es sinnvoll, auch andere Kapazitäten in die Agentur zu integrieren, um viele unterschiedliche Angebote zu betreuen, von Beratung bis Support. Deshalb ist es wichtig, mit den kooperierenden Vereinen zu vereinbaren, dass sie ihre Leistungen und Qualifikation in Bezug auf juristische, betriebswirtschaftliche und soziologische Themen der Agentur zu Verfügung stellen. Es können auch Fachleute von anderen im Raum aktiven Vereinen in die Agentur integriert werden. Für weitere administrative Arbeiten könnten qualifizierte und Sprach- und Sozialkompetenz besitzende studentische Hilfskräfte und Praktikanten eingestellt werden.

d. Vernetzung und Kooperation

Eine Einbindung in bereits bestehende Strukturen und Netzwerke ist erwünscht. Die Agentur soll mit den Vereinen Verikom e.V. und Bürgerinitiative e.V. zusammenarbeiten. Sie wird unter dem Dach der beiden Vereine implementiert und von ihnen getragen, da diese Vereine im Raum aktiv sind, zu den Migranten Kontakt haben und ihre Probleme kennen. Zudem dienen diese Vereine seit Jahren als Anlaufstelle für Migranten zu unterschiedlichen Themen und beraten auch Menschen mit Migrationshintergrund bei Problemen im Wohnraumbereich. Deshalb ist es sinnvoll, sich in diesen bestehenden Strukturen zu verankern und sie als Ausgangspunkt zu nutzen. Auch die Zusammenarbeit mit anderen Organisationen wie dem Welcome Center Hamburg ist sinnvoll. In dieser Bürgerservicestelle werden Menschen, die aus dem Ausland nach Hamburg kommen bzw. immigrieren, Beratungen angeboten. Durch die Zusammenarbeit mit dieser Stelle können die Migranten an die Agentur weitergeleitet werden und die Agentur würde ihnen Hilfestellung zum Thema Wohnen geben. Aber auch die Zusammenarbeit mit Migrantenvereinen in Wilhelmsburg wie dem Wilhelmsburger Türkischen Elternbund e.V. oder dem Türkisch-Bulgarischen Kulturverein e.V. ist wichtig.

e. Zeitrahmen

Es wird vorgeschlagen, dass die Agentur so bald wie möglich gegründet wird und langfristig bestehen sollte, da die Probleme auf dem Wilhelmsburger Wohnungsmarkt seit knapp vier Jahren existieren und nach der Beendigung der Projekte in Wilhelmsburg weiter anhalten werden. Diese Art von Engagement ist in Wilhelmsburg wünschenswert und wird auch in Zukunft stärker gebraucht werden. Vor allem kann die Agentur Lösungen für die Problematik, was nach der IBA Hamburg in Wilhelmsburg passieren soll, anbieten.

8.2.4 Aufbau der „Agentur für migrantisches Wohnen“ in Wilhelmsburg

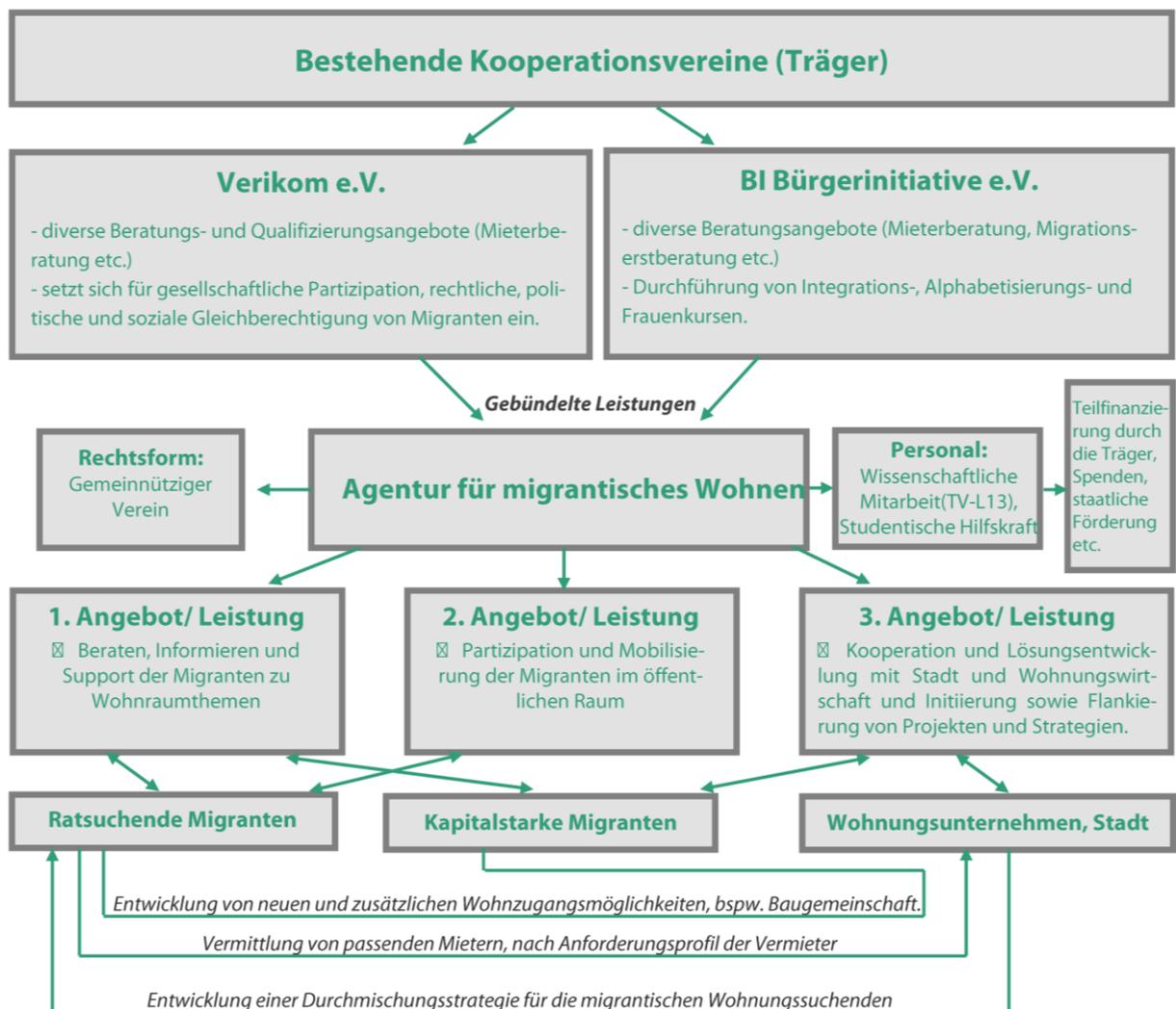


Abbildung 28: Aufbau der „Agentur für migrantisches Wohnen“ in Wilhelmsburg (Quelle: Eigene Darstellung 2012)



8.3 Übertragbarkeit

Die Agentur fungiert zunächst als Modellprojekt in Wilhelmsburg, doch die Probleme, die Migranten in Wilhelmsburg haben, sind im Grunde genommen auch auf andere Migranten in Stadtteilen wie Billstedt oder Altona übertragbar. Deshalb könnte die Agentur ihre Dienstleistungen als nächsten Schritt auch in Stadtteilen, in den der Anteil der Migranten ebenfalls hoch ist, anbieten. Doch wichtig für den Erfolg der Agentur ist, dass zusammen mit den Vermietern und den Ämtern eine Vertrauensbasis geschaffen wird, denn nur dann kann die Agentur viele Jahre bestehen und auch in anderen Stadtteilen aktiv werden.

Eine längerfristige Aufgabe für die Agentur wäre, eine Durchmischung in allen Hamburger Stadtteilen zu schaffen, sowohl in Stadtteilen, in denen der Migrantenanteil hoch ist, als auch in Stadtteilen, in denen er gering ist. Eine Durchmischung in ganz Hamburg zu schaffen, ist natürlich mit Schwierigkeiten verbunden. Es ist problematisch, dafür alteingesessene Bewohner in andere Stadtteile umzuquartieren. Jedoch ist es durchaus möglich, Neuankömmlinge entsprechenden Stadtteilen zuzuweisen, um eine Durchmischung herbeizuführen. Da sie in Hamburg noch keine Bindung und kein soziales Umfeld haben, ist dies bei dieser Gruppe im Gegensatz zu den Alteingesessenen mit weniger Problemen verbunden. Hierfür kann mit dem Wellcome Center kooperiert werden, die diese Migranten an die Agentur vermittelt. Und die Agentur könnte sie dann an die entsprechenden Vermieter weiterleiten.



9. Beispielhafte Ausarbeitung eines Handlungsfeldes für eine „Agentur für migrantisches Wohnen“: Baugemeinschaft „Wohnraum für alle“

Innerhalb der „Agentur für migrantisches Wohnen“ (AfmW) ist eine breite Angebotsstruktur vorhanden, alle Handlungsfelder sind im Grunde genommen relevant und können den Zugang der Migranten zum Wilhelmsburger Wohnungsmarkt erleichtern und nachhaltige Lösungen anbieten. In diesem Kapitel wird für das Angebot der konzipierten Agentur beispielhaft für das Handlungsfeld „Baugemeinschaften“ ein Konzept ausgearbeitet. Es erscheint sinnvoll, ein Handlungskonzept zu entwickeln, das die Eigeninitiative der Zielgruppe erfordert. Dies könnte durch Entwicklung einer Baugemeinschaft, die durch Eigeninitiative der Migranten zustande kommt, auf einer kleinen Ebene Lösungen für das Problem schaffen. Es könnte sich zu einem zukunftsweisenden Konzept entwickeln, das eine Vorbildfunktion für andere Migranten hat. Doch es ist für den erfolgreichen Verlauf eines solchen Projektes von großer Bedeutung, dass die Migranten in solch einer Wohnform leben möchten, denn nur dann kann das Projekt Erfolg haben (vgl. Anhang IV: 101).

Für das Handlungsfeld „Baugemeinschaft“ wird ein zweistufiges Konzept entwickelt. Bei der ersten Stufe geht es um eine Informationsstrategie, um die Siedlungsform der Baugemeinschaft den Menschen mit Migrationshintergrund näherzubringen. Darauf folgt als zweite Stufe des Konzeptes die Entwicklung einer Baugemeinschaft für Migranten. Doch vorab wird im folgenden Kapitel der Begriff „Baugemeinschaft“ definiert.

9.1 Begriffsdefinition der Baugemeinschaft

Eine Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss von Personen, die ein Wohnbauprojekt für den eigenen Bedarf und mit ähnlichen Wohnideen realisieren. Diese Personen haben in der Regel ähnliche Vorstellungen von Wohnen und können durch einen Zusammenschluss kostengünstiger bauen (vgl. Agentur für Baugemeinschaften 2009: 1). Die Kostenersparnis im Vergleich zum Bauträgerprojekt beträgt nach der Lawaetz-Stiftung Hamburg etwa 15 Prozent. Doch auch Nachteile sind mit dieser



Bauform verbunden, denn anders als beim Kauf einer Wohnung vom Bauträger zum Festpreis tragen die in einer Baugemeinschaft zusammengeschlossenen Bauherren das volle Bauherrenrisiko (vgl. Anhang IV: 102). Die Bauwilligen können bereits in der Planungsphase eigene Wünsche einbringen und sich aktiv an der Planung und am Bauprozess beteiligen. Es wird bei freier Architektenwahl auf einem eigenen, der Baugemeinschaft gehörenden Grundstück in der Regel mit drei bis zwanzig bauwilligen Haushalten gebaut. Nach der Realisierung wird der geschaffene Wohnraum durch die Bauherren selbst genutzt (vgl. AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN 2009: 1). Auf dem Grundstück der Baugemeinschaft können Ein-, Doppel-, Reihen- oder ein Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Es kann sich dabei um individuelles Eigentum in Form von Eigentumswohnungen, um genossenschaftliches Eigentum in Form von Mietwohnungen oder um Projekte, die sich unter dem Dach von bestehenden Traditions-genossenschaften etablieren, handeln (vgl. AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN 2009: 1). Darüber hinaus unterstützt die Freie und Hansestadt Hamburg Baugemeinschaften, um nachbarschaftlich orientierte und qualitätsvolle Bauvorhaben in Eigenregie zu niedrigen Kosten zu ermöglichen. Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken an Baugemeinschaften wird ein Auswahlverfahren angewandt. Dabei sind standortbezogene, wohnungspolitische, städtebauliche und soziale Kriterien der Baugemeinschaftsgruppe für die Vergabe eines Grundstückes relevant (vgl. FREIE HANSESTADT HAMBURG 2001: 2).

Dabei sind innerhalb eines solchen Baugemeinschaftsprojektes einzelne rechtliche Phasen und Entwicklungsschritte vorhanden, die in der Regel der Reihe nach erfolgen. Die folgenden Schritte sind notwendig für einen reibungslosen Prozessablauf:

- I. *Interessengemeinschaft:* Die Bauwilligen werden zusammengebracht, dabei werden die unterschiedlichen Vorstellungen und Möglichkeiten geklärt, Werbung für weitere Interessenten gemacht. Dabei entsteht noch keinerlei Rechtsform sowie rechtliche oder finanzielle Bindung an das Projekt.
- II. *Planungsgemeinschaft:* Die Gruppe beauftragt einen Architekten oder Planer mit der Bau- und Projektplanung. Hier entstehen konkrete, vor allem finanzielle Verpflichtungen, sodass die meisten Planungsgemeinschaften als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) organisiert sind. Allerdings sind in dieser Planungsphase Aus- und Eintritte leicht möglich. Die Mitglieder müssen sich auch über ihre finanzielle Leistungsfähigkeit gegenseitig aufklären.



- III. *Bauherrengemeinschaft*: Bei dieser Rechtsform wird das Baugrundstück von den Bauherren gekauft und mit dem Bau begonnen. Die Bauherrengemeinschaft hat hohe finanzielle Verpflichtungen und muss auch Entscheidungen im Baubetrieb treffen können. Ein Gesellschaftsvertrag verpflichtet die meist als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) organisierte Bauherrengemeinschaft zur kompletten finanziellen Durchführung des Bauvorhabens. Ein Verlassen der Gruppe ist mit hohem Aufwand verbunden.
- IV. Nach der Fertigstellung des Gebäudes erfolgt entweder eine *Wohnungseigentümergeinschaft* nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bei Wohnungseigentum oder bei genossenschaftlichem Eigentum wird es als *Genossenschaft* bezeichnet. Es sind, insbesondere in Hamburg, auch Mischformen zwischen Genossenschaften und Eigentümergemeinschaften anzutreffen (vgl. WBW 2001:12).

Bevor auf den Planungsablauf der konzipierten Baugemeinschaft eingegangen wird, sollen vorab die inhaltliche Konzeption, die Vision und die mit der Baugemeinschaft „Wohnraum für alle“ verbundenem Ziele ausgearbeitet werden.

9.2. Konzeptionelle Beschreibung der Baugemeinschaft

„Wohnraum für alle“

Inhaltliches Konzept für das Baugemeinschaftsprojekt „Wohnraum für alle“

In diesem Abschnitt erfolgt der Entwurf einer Baugemeinschaft als Wohnraumalternative für Migranten und interkulturell Interessierte. Die Baugemeinschaft „Wohnraum für alle“ in Wilhelmsburg soll durch die „Agentur für migrantisches Wohnen“ initiiert werden und eine Form der Selbsthilfe bei Problemen von Migranten auf dem Wohnungsmarkt schaffen. Sie wird zwar von der konzipierten Agentur initiiert, doch die Eigeninitiative und das Interesse der Migranten sind dabei von großer Bedeutung.

Es ist wichtig, diese Baugemeinschaft unter ein Label bzw. zu einem Thema zu konzipieren. Dadurch können sich Haushalte dafür interessieren und Mitglied werden, die



an einem interkulturellen Zusammenleben interessiert sind. Dadurch, dass sie sich an alle Bevölkerungsgruppen richtet, entgeht man der Gefahr, dass die Baugemeinschaft stigmatisiert wird. Wenn ein allgemeines Leitbild existiert, ist es im Grunde genommen egal, Menschen welcher ethnischen Zugehörigkeit sich dafür interessieren. Es zählt dann nur, dass die Mitglieder die gleichen Interessen verfolgen. Die Offenheit der Baugemeinschaft ist für alle Bevölkerungsgruppen von großer Bedeutung, weil die Mehrzahl der türkischstämmigen befragten Migranten eine durchmischte und multikulturelle Nachbarschaft befürwortet. In dieser Hinsicht wird sogar eine interkulturelle Baugemeinschaft von den Untersuchungsgruppe gewünscht (siehe Kapitel 6.2.2: Inhaltliche Ergebnisse: Die Wohnzugänge der türkischstämmigen Migranten in Wilhelmsburg: 82). Deshalb ist kulturelle Akzeptanz und gegenseitiger Respekt und Toleranz für individuelle Lebensformen unter den Mitgliedern sehr wichtig. Es wird angestrebt, ein sozial nachhaltiges Projekt zu entwickeln, das durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und -aufteilungen, gemeinschaftlich nutzbare Räume sowie eine kostengünstige Bauweise einer vielfältigen und gemischten Hausgemeinschaft offensteht. Wichtig dabei ist, dass bei der Planung auf die spezifischen Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner mit Migrationshintergrund Rücksicht genommen wird. Wie die meisten Integrationsprojekte sollte auch dieses gemeinschaftlich genutzte Innen- und Außenräume haben, die zu sozialem Handeln und gemeinsamen Aktivitäten motivieren. Eventuell empfiehlt es sich, wie bei dem Praxisbeispiel Greves Garten eine gewisse bauliche Distanz zwischen den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen einzuziehen. So wird die Möglichkeit eines Aufeinanderprallens von unterschiedlichen Kulturen verhindert. Doch der Baubetreuer der Lawaetz-Stiftung hat nach seiner Erfahrung heraus keine Unterschiede an den Wohnbedürfnissen der Migranten festgestellt. Es gibt nach seiner Ansicht keine typische Architektur für ein Integrationsmodell (vgl. Anhang IV: 103).

Außerdem soll jeder Einkommensgruppe die Möglichkeit gegeben werden, sich an der Baugemeinschaft zu beteiligen. Das heißt, es wird nicht nur Wohneigentum angeboten, sondern auch sozialer Mietwohnungsbau. Dies war auch ein Wunsch der Interviewpartner mit Migrationshintergrund (siehe Kapitel 6.2.2: Inhaltliche Ergebnisse: Die Wohnzugänge der türkischstämmigen Migranten in Wilhelmsburg: 84). Ein anderer Wunsch der Befragten war das Wohnumfeld. Da sie Wilhelmsburg als ihr Wunschstadtteil bezeichnen und auch weiterhin hier leben möchten, ist der Stand-



ort, an dem das Projekt gebaut werden soll, relevant. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, die Baugemeinschaft in Wilhelmsburg zu errichten (siehe ebd.: 81).

9.2.1. Vision

Das angedachte Baugemeinschaftsprojekt ist als Begegnungsraum der Kulturen konzipiert, es soll ein gleichberechtigtes und friedvolles Zusammenleben verschiedener Ethnien ermöglichen. Durch die konzipierte Baugemeinschaft soll allen Mitmenschen, egal welchen wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Hintergrund sie haben, die Gelegenheit gegeben werden, in von ihnen gewünschten Wohnverhältnissen zu leben, ohne dass er oder sie durch subjektive Kriterien ausgeschlossen wird.

9.2.2. Ziele

Um das erläuterte Projekt zu verwirklichen, müssen Ziele definiert werden. Basierend auf den durchgeführten empirischen Analysen, lassen sich die angestrebten Ziele für die Baugemeinschaft folgendermaßen formulieren:

- Ein zentrales Ziel der Baugemeinschaft ist, allen Bevölkerungsgruppen gleichberechtigten Zugang zum Wohnungsmarkt zu gewährleisten, unabhängig von ihrem wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Kapital.
- Die Baugemeinschaft soll einen Lösungsansatz für die Probleme der Migranten auf dem Wilhelmsburger Wohnungsmarkt darstellen. So wird auf dem Wohnungsmarkt eine Alternative angeboten, die den Zugang der Migranten zu Wohnraum in Wilhelmsburg erleichtern soll.
- Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und nachbarschaftliches Zusammenleben für Familien und Menschen aus unterschiedlichen Kulturen, Ethnien, sozialen Lagen und Generationen ist ein wichtiges Ziel der Baugemeinschaft. Dadurch kann ein nachbarschaftlicher Zusammenhalt hergestellt werden, der zur Stabilisierung des Quartiers führt und zu einer besseren Integration der Menschen mit Migrationshintergrund beiträgt. Die Baugemeinschaft ermöglicht soziale Nähe, wechselseitiges Kennenlernen und Austausch.
- Ziel ist auch, die Eigeninitiative der Migranten mit solch einem Projekt zu stärken und ein Modell für andere Migranten zu sein. Durch gemeinsames Han-



deln und Denken entstehen starke und neue Ideen oder Projekte, die einen Beitrag zur Lösung der aufgezeigten Probleme leisten können.

9.2.3 Aufbau und Organisation

In diesem Kapitel wird auf die wichtigsten konzeptionellen Komponenten der Baugemeinschaft „Wohnraum für alle“ eingegangen.

Die Informationsstrategie der „Agentur für migrantisches Wohnen“ in Wilhelmsburg zur Initiierung von Baugemeinschaften

In der Regel entsteht die Initiative für Baugemeinschaften im Bekanntenkreis, unter Eltern, die sich über Kindergärten kennen, unter Arbeitskollegen oder durch Kontakte in Vereinen, aber auch durch Eigeninitiative. Die Eigeninitiative der an der Baugemeinschaft beteiligten Haushalte wird durch die Hilfe der „Agentur für migrantisches Wohnen“ entwickelt oder sozusagen „gepuscht“. Der Grund dafür ist die Unbekanntheit neuer Wohnprojektformen unter den Migranten in Wilhelmsburg (siehe Kapitel 6.2.2: Inhaltliche Ergebnisse: Die Wohnzugänge der türkischstämmigen Migranten in Wilhelmsburg: 84). Dies deutet darauf hin, dass ein Informationsproblem vorhanden ist. Vielleicht sind die Informationen noch nicht dort angekommen oder die Migranten aus Wilhelmsburg haben sich dafür noch nicht interessiert, weil diese Form des Wohnens sehr speziell ist. Diese Ansicht vertritt auch Frau Hansen von der „Agentur für Baugemeinschaften“ (AfB) (siehe Anhang IV: 99). Deshalb sind mehrere Schritte notwendig, die hier konzeptionell dargestellt werden.

Wie bereits bei der Einführung des Konzeptes erläutert, wird in einer der ersten Stufe zur Realisierung des Konzeptes eine Informationsstrategie eingesetzt, um das Prinzip Baugemeinschaft bekannt zu machen und den Migranten näherzubringen, da ein Großteil der Interviewpartner nicht wusste, was eine Baugemeinschaft überhaupt ist. Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll, erst die Untersuchungsgruppe bzw. die Besucher der „Agentur für migrantisches Wohnen“ über diese Wohnform aufzuklären. Dieses erfolgt vorab innerhalb der konzipierten Agentur. Hier werden interkulturell interessierten Personen die Vorzüge und Möglichkeiten dieser neuen Wohnform dargestellt, dabei werden Fragen zu rechtlichen, finanziellen und organisatorischen Aspekten geklärt. Durch Informationsarbeit wird versucht, solche Wohnprojekte als Wohnalternative in den Köpfen der Migranten und interkulturell Interessierten zu

etablieren. Durch die Vorteile einer Baugemeinschaft wie die Errichtung von kostengünstig und individuell gestaltetem Wohnraum, erhebliche Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes und der Wohnungen und frühzeitiges gegenseitiges Kennenlernen der Mitbewohner sollen sie motiviert werden.

Hierbei ist anzumerken, dass die Informationsarbeit auch durch bereits bestehende Vereine wie den Verikom e.V. oder den Türkischen Elternbund e.V., die Multiplikatorenfunktion für Migranten in Wilhelmsburg haben, geleistet werden kann. Weil die „Agentur für migrantisches Wohnen in Wilhelmsburg“ bislang nur ein Konzept ist, könnte die tatsächliche Realisierung einer Baugemeinschaft durch die Mithilfe dieser Wilhelmsburger Vereine erreicht werden.

Ablauf des Baugemeinschaftsprojektes

Wie bereits in der Definition geschildert, wird bereits im Anfangsstadium einer Baugemeinschaft eine Interessengemeinschaft gebildet. Dies ist für einen erfolgreichen Start wichtig. Diese Phase wird von der „Agentur für migrantisches Wohnen“ initiiert. Die Interessen der einzelnen Personen werden aufgenommen und es werden je nach Vorstellungen Gruppen gebildet, d.h. Personen mit gleichen oder ähnlichen Interessen werden zusammengeführt oder an bereits bestehende Baugemeinschaften vermittelt (z.B. Interessengruppen für kindgerechtes Wohnen, generationsübergreifendes Wohnen etc.).

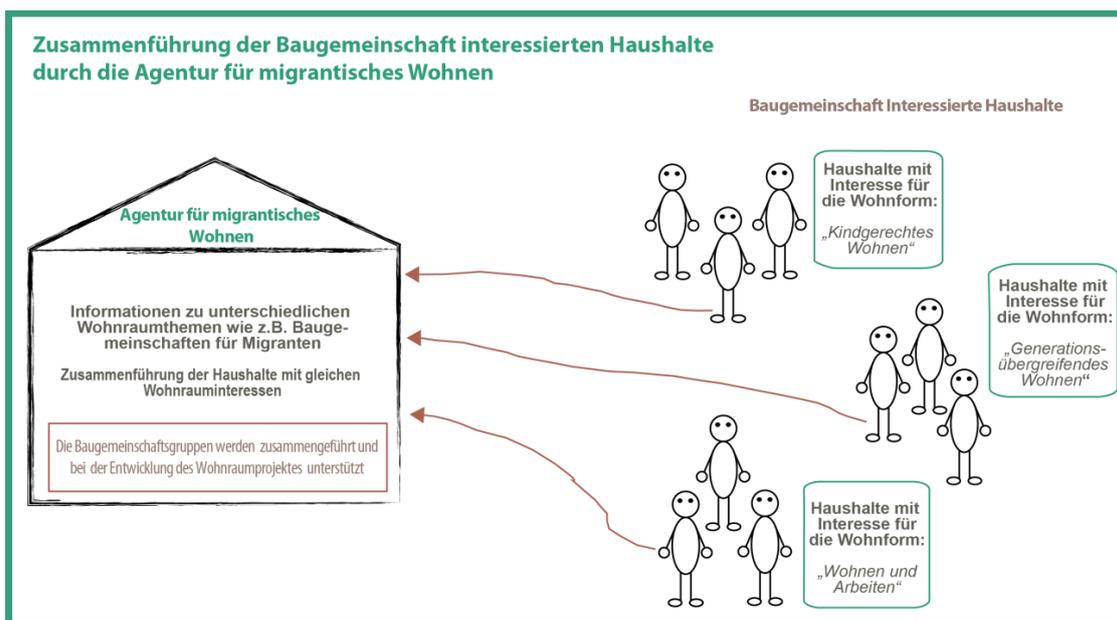


Abbildung 29: Zusammenführung der Baugemeinschaft interessierten Haushalte durch die Agentur für migrantisches Wohnen (Quelle: Eigene Darstellung 2012)



Die konzipierte Agentur beschäftigt sich dabei mit den Organisations- und Vorbereitungsmaßnahmen, indem sie die jeweilige Interessengemeinschaft zu Gruppentreffen einlädt und diese moderiert. In der Planungsphase werden die Wohnwünsche und die individuellen Wohnbedürfnisse geklärt. Es wird über die Lage der Wohnung, ihre Größe und den Zuschnitt, die Ausstattung und die bauliche Qualität, die Gemeinschaftsräume und die Freiflächenplanung entschieden. Dabei werden Entscheidungen über Grundstücks- und Bebauungsmöglichkeiten, Auswahl des Architekten und Grundstückssicherung vorbereitet und die Werbung weiterer Mitglieder geplant. Bei all diesen Aufgaben unterstützt die „Agentur für migrantisches Wohnen“ die Mitglieder der Interessengemeinschaften. Im Prinzip übernimmt die Agentur die Aufgabe des Gruppenleiters innerhalb der Interessengemeinschaft. Der Prozess von der Informationsstrategie bis zur Interessengemeinschaft ist in der folgenden Grafik dargestellt.

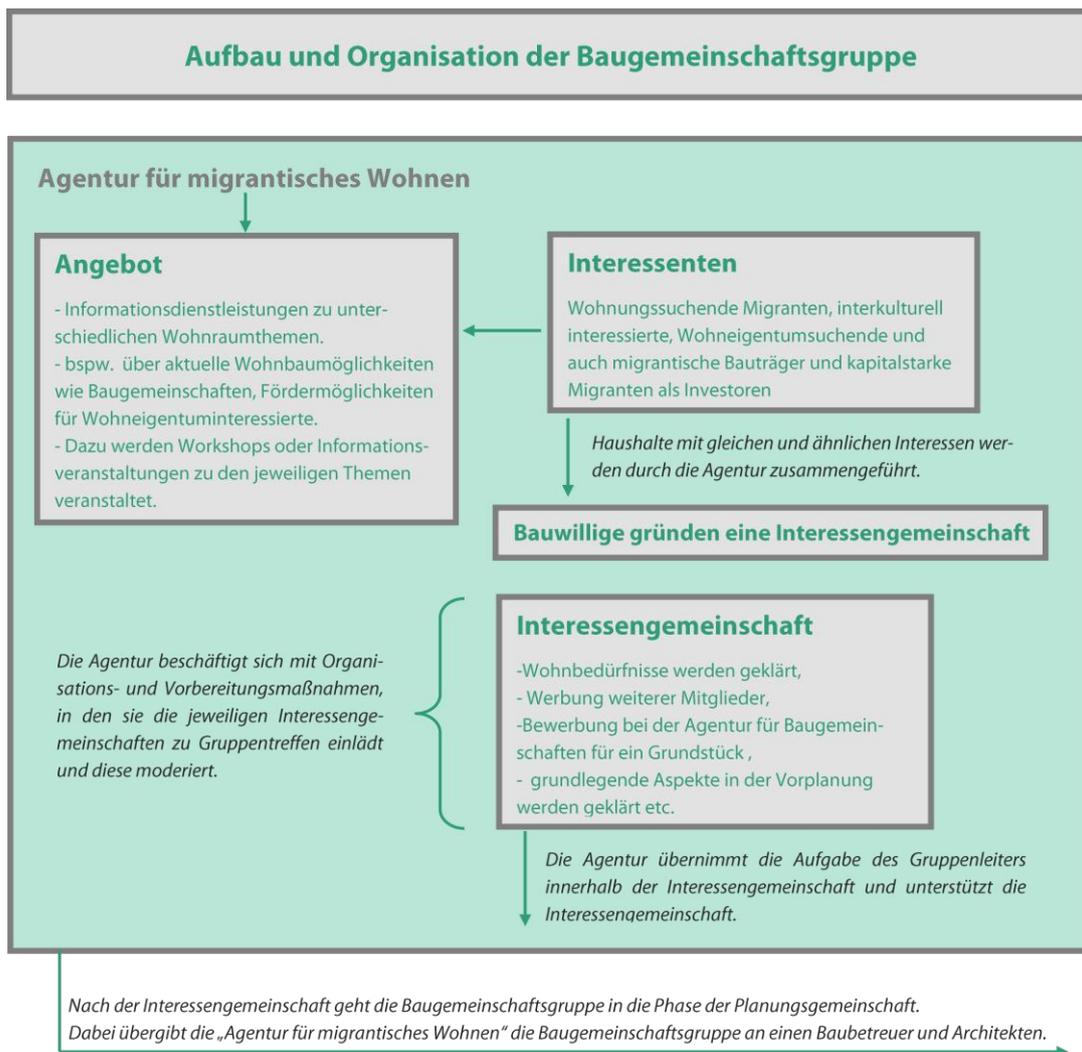


Abbildung 30: Aufbau und Organisation der Baugemeinschaftsgruppe (Quelle: Eigene Darstellung 2012)



Nachdem sich die Interessierten, die mindestens aus drei Haushalten bestehen müssen, zusammengeschlossen haben und die grundlegenden Aspekte in der Vorplanung geklärt haben, kann sich die Baugemeinschaft mit der Startgruppe im nächsten Schritt für ein städtisches Grundstück bei der Agentur für Baugemeinschaften (AfB) bewerben. Dabei muss die Gruppe ein inhaltliches Konzept (siehe Kapitel 8.2: Realistische Implementierungsmöglichkeit der „Agentur für migrantisches Wohnen“) sowie eine aktuelle Mitgliederliste vorlegen. Es ist angeraten, sich frühzeitig bei der Agentur für Baugemeinschaften zu bewerben, da dadurch der Platz auf der Warteliste günstiger und der gesamte Projektablauf kürzer wird. Üblicherweise gibt es mehrere Bewerber für die Grundstücke, deshalb muss die Agentur für Baugemeinschaften anhand bestimmter Kriterien ein Auswahlverfahren durchführen. In dieser Phase können sich die Mitglieder der Baugemeinschaft noch umorientieren. Wenn die Agentur für Baugemeinschaften sich bei der Grundstückvergabe für die hier konzipierte Baugemeinschaft entscheidet, wird das Grundstück für ein Jahr reserviert. In diesem Stadium sollten bereits 70 Prozent der der Baugemeinschaft angehörenden Haushalte feststehen (vgl. AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN 2010: 7ff.). Doch das Finden eines geeigneten Grundstücks im gewünschten Wohnumfeld ist schwierig und dauert lange. Aus diesem Grund bewährt es sich für die Baugemeinschaft, schon vorher selber ein Grundstück zu suchen, evtl. parallel zu einer Bewerbung für städtische Grundstücke (siehe dazu Kapitel 9.2.6: Grundstückssuche), da es gut möglich ist, auf ein städtisches Grundstück viele Jahre zu warten (vgl. Anhang IV: 102).

Wenn das Baugrundstück zu Verfügung steht, muss die Baugemeinschaft in der Phase der Planungsgemeinschaft einen von der Gruppe unabhängigen Baubetreuer beauftragen, der sie in allen wirtschaftlichen Belangen sowie in Fragen der Projektorganisation, der Finanzierung, der Förderung und in rechtlichen Fragen unterstützt. Zur gleichen Zeit muss die Beauftragung des Architekten erfolgen, der sich mit den üblichen Planungsaufgaben und der Entwicklung eines Entwurfs für die Bebauung beschäftigt. Der Baubetreuer arbeitet eng mit dem von der Baugemeinschaft beauftragten Architekten zusammen (zu weiteren Details siehe Kapitel: 9.2.5 Auswahl des Baubetreibers und des Architekten). Nachdem die Baugenehmigung beim zuständigen Bezirksamt eingeholt wurde und die Finanzierung sowie die Förderungsmöglichkeiten durch die Hamburgerische Kreditanstalt geklärt worden sind, beginnt direkt nach dem Grundstücksankauf die Ausführungsplanung. Spätestens jetzt, beim Übergang von der Phase der Planungsgemeinschaft zur Phase der Bauherrengemeinschaft,



meinschaft, wird es für die Beteiligten ernst, denn die Gruppe muss auf Grund der anfallenden finanziellen Belastungen vollständig sein. Nach der Realisierung der Baugemeinschaft bilden die einzelnen Bauherren in Form einer Wohneigentümergeinschaft und Genossenschaft zusammen eine Wohngemeinschaft nach den geltenden Gesetzen.

9.2.4 Mitglieder

In diesem Konzept wird davon ausgegangen, dass die interviewten Migranten, die Interesse an einer Baugemeinschaft zeigten, als potenzielle Mitglieder der Baugemeinschaft gelten. Insgesamt interessierten sich 18 von 20 Interviewpartnern für eine Baugemeinschaft. Die Personen mit niedrigem Einkommen und ein Teil der Personen mit mittlerem Einkommen wollten gerne Mietwohnungen angeboten bekommen. Die anderen Personen aus hohen und mittleren Einkommensgruppen interessierten sich für Wohneigentum. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, dass sowohl Wohneigentum als auch Mietwohnungsbau angeboten wird. Die Mehrzahl der Interessierten gehört zur dritten Generation türkischstämmiger Migranten und befindet sich gerade in der Familiengründungsphase. Aus diesem Grund kann von dieser Gruppe angenommen werden, dass sie als gemeinsames Interesse kindgerechtes Wohnen hat (vgl. Kapitel 6.2.1: Die wohnungssuchenden türkischstämmigen Interviewpartner: 63).

9.2.5. Auswahl des Baubetreuers und des Architekten

Darüber hinaus ist es sinnvoll, mit einem Baubetreuer zusammenzuarbeiten, der mit interkulturellen Baugemeinschaften vertraut ist, wie beispielsweise die Lawaetz-Stiftung, die mit den Baugemeinschaftsprojekten „Greves Garten“, „Brennerei“ und „Großer Tisch“ viel Erfahrung mit Baugemeinschaften gesammelt hat, deren Beteiligte einen Migrationshintergrund haben (vgl. AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN 2011: 10; 60; 66). Dies gilt auch für den Architekten. Die richtige Auswahl des Architekturbüros ist äußerst wichtig, da sie zum Gelingen des Baus wesentlich beiträgt. Bei der Architektenkammer kann eine Liste von Architekten angefordert werden, die über Erfahrungen mit entsprechenden Baugemeinschaften und Wohngruppenprojekten verfügen (vgl. FREIE HANSESTADT HAMBURG 2001: 12).



9.2.6 Grundstückssuche

Eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Realisierung von Bauvorhaben ist selbstverständlich das Vorhandensein geeigneter Flächen (vgl. Anhang IV: 102). Grundstücke für Baugemeinschaften werden von der Agentur für Baugemeinschaften zu Verfügung gestellt. Doch zurzeit werden nur Grundstücke im Bezirk Eimsbüttel, in Schnelsen, in der Peter-Timm-Straße und im Gebiet Mitte Altona angeboten, jedoch nicht im Stadtteil Wilhelmsburg (vgl. AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN 2012). Doch es ist für die konzipierte Baugemeinschaft wichtig, in Wilhelmsburg zu bauen, da die Migranten, wie bereits erwähnt, in ihren Stadtteil bleiben wollen (vgl. Kapitel 6.2.2: Inhaltliche Ergebnisse: Die Wohnzugänge der türkischstämmigen Migranten in Wilhelmsburg: 81). Aus diesem Grund ist es sinnvoll, sich auch bei der Finanzbehörde in der Abteilung Immobilienmanagement auf Grundstücke zu bewerben und zusätzlich privat nach geeigneten zu suchen. Doch die jetzige Wohnungsmarktsituation in Hamburg und auch in Wilhelmsburg ist sehr angespannt und die Zahl der Grundstücke ist sehr begrenzt.

Durch persönlichen Kontakt zu einer Institution, deren Mitglieder Migrationshintergrund haben, nämlich zum Ayasofya-Moschee Islamische Gemeinde Wilhelmsburg e.V., gibt es das Angebot für eine Immobilie, die in ferner Zukunft zur Verfügung stehen könnte. Derzeit wird die Immobilie als Moschee und Mehrfamilienhaus genutzt. Doch die Gemeinde, die auch Grundeigentümerin ist, hat bereits ein neues Objekt erworben, in das sie umziehen möchten. Für das alte Gebäude ist noch keine neue

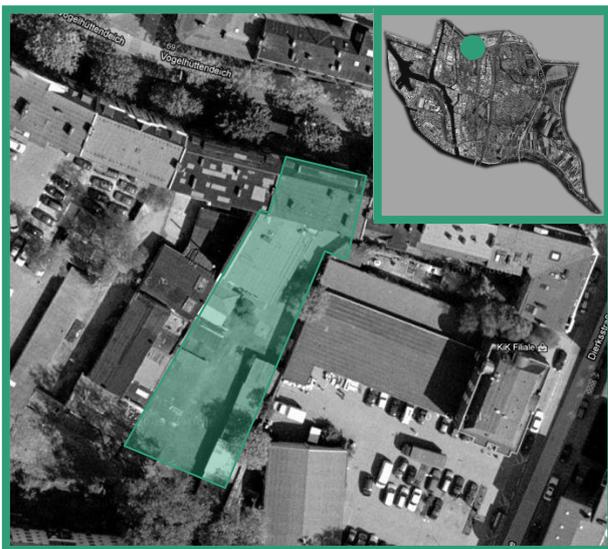


Abbildung 31: Lage des Grundstückes (Quelle: Eigene Darstellung nach Google Germany GmbH 2012)

Nutzung vorgesehen, doch der Verkauf ist angedacht. Aus diesem Grund könnte die Immobilie in Betracht gezogen werden. Sie befindet sich im gründerzeitlichen Reiherstiegviertel in Wilhelmsburg am Vogelhüttendeich (siehe Sozialraum Reiherstiegviertel Abb. 6: Die Sozialräume von Wilhelmsburg). Im Baustufenplan ist dieser Bereich als Mischgebiet ausgewiesen, doch zurzeit befinden sich dort ein Gebäude mit



vier Geschossen und einem Dachgeschoss und ein Hinterhof. Die oberen Stockwerke werden als Wohnraum und das untere als Moschee und von Einzelhandelsgeschäften genutzt. Direkt gegenüber dem Gebäude ist die Baugemeinschaft „Open House“.

9.2.7 Finanzierung und Förderung

Die Finanzierung ist einer der wichtigsten Punkte eines Bauvorhabens, sie sollte bereits während des Vorplanungsprozesses geklärt werden. Die finanzielle Belastung muss über viele Jahre sichergestellt und für alle Beteiligten tragbar sein. Voraussetzung einer soliden Finanzierung ist ein möglichst großer Anteil von Eigenkapital, in der Regel mindestens 20 Prozent der gesamten Baukosten, bei Einbringung von Selbsthilfeleistungen auch weniger. Der restliche Anteil der Baukosten sollte so günstig wie möglich finanziert werden. Angeboten wird Baugeld von Banken, Sparkassen, Bausparkassen und Versicherungen (vgl. FREIE HANSESTADT HAMBURG 2001: 14)

Für die unterschiedlichen Formen von Baugemeinschaften gibt es verschiedene Förderangebote. Die Freie und Hansestadt Hamburg unterstützt Baugemeinschaften bei der Finanzierung von individuellem Eigentum im Mehrfamilienhaus (Wohnungseigentümergeinschaft), bei genossenschaftlichem Eigentum oder unter dem Dach einer Bestandsgenossenschaft (vgl. AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN 2010: 15ff.). Weil bei diesem Konzept eine Kombination von genossenschaftlichem Eigentum (Kleingenossenschaft) und individuellem Eigentum vorgesehen ist, wird im Folgenden auf die Fördermöglichkeiten von beiden Formen eingegangen. Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) bietet im Rahmen der Förderrichtlinie „Baugemeinschaften“ insbesondere für Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum folgende Finanzierungen an:

- Ein pauschales WK-Förderdarlehen
- Ein Ergänzungsdarlehen der WK
- Ein Darlehen der KfW-Förderbank (Programm „Energieeffizient Bauen“)
- Laufende einkommensbezogene Aufwendungszuschüsse
- Zuschüsse für den geforderten energetischen Standard
- Baukostenzuschüsse für besondere bauliche Maßnahmen (vgl. WK 2012a: 7).

Mitglieder der Baugemeinschaft mit individuellem Eigentum können die Förderung nach der Förderrichtlinie „Eigenheim“ der WK nutzen:



- Baudarlehen mit Zuschlägen
- Laufende Zuschüsse bzw. Sonderdarlehen für energiesparende Neubauten
- Aufwendungsdarlehen (vgl. WK 2012b: 3ff.).

9.2.8 Rechtlicher Rahmen

Das Baugruppenprojekt wird von zwei Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) entwickelt, einer kleinen und einer großen GbR. Die kleine GbR wird gegründet für die Planungsphase. In der Bauphase braucht man eine höhere Verbindlichkeit und entsprechend folgt der „große GbR-Vertrag“. Zum Grundstückskauf entsteht dann eine Wohneigentümergeinschaft (WEG). Das Grundstück wird in Sondereigentum, Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum aufgeteilt. Nach Baufertigstellung werden zwei juristische Konstruktionen angewendet: die Umwandlung in eine Eigentümergeinschaft nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) und die Genossenschaft (vgl. FREIE HANSESTADT HAMBURG 2001: 15).

9.2.9 Zeitrahmen und Projektmittel

In der Regel vergehen vom ersten Gedanken an gemeinschaftliches Wohnen bis zur Realisierung und dem damit verbundenen Einzug der Gruppenmitglieder in die geplante Wohnung zwei bis zehn Jahre. Doch wenn die Baugemeinschaft bereits ein Grundstück hat, kann mit einer kürzeren Zeitspanne mit ca. zwei Jahren gerechnet werden. Meistens müssen die Gruppen jedoch sehr lange auf ein passendes Grundstück warten und dies unterscheidet sich auch je nach Stadtteil. Nach der Meinung der Lawaetz-Stiftung ist es in Wilhelmsburg noch möglich eine Baugemeinschaft zu gründen und ein passendes Grundstück zu finden als in anderen Stadtteilen (vgl. Anhang IV: 102f.).



9.3 Übertragbarkeit

Eine interkulturelle Baugemeinschaft ist durchaus realisierbar, diese Meinung teilen auch die interviewten Experten von der Agentur für Baugemeinschaften und von der Lawaetz-Stiftung. Die Leiterin der Agentur für Baugemeinschaften ist der Ansicht, dass durch interkulturelle Baugemeinschaften für wenige Haushalte auf kleiner Ebene der Zugang der Migranten zu Wohnraum erleichtert werden könnte. Beide Experten sehen in der Bevölkerung mit Migrationshintergrund ein gewisses Potenzial und finden es unterstützenswert (vgl. Anhang IV: 99; 101). Zwar würde das Projekt keine nennenswerten quantitativen Auswirkungen am Wilhelmsburger Wohnungsmarkt haben, doch solch eine Baugemeinschaft könnte eine positive Wirkung qualitativer Art haben. Das Projekt kann als beispielhafte interkulturelle Baugemeinschaft weitere Migranten und interkulturell interessierte Haushalte anregen und dazu ermutigen, ebenfalls ein solches Projekt zu beginnen. Diese Nachfolger könnten von den Erfahrungen der Baugemeinschaft „Wohnraum für alle“ profitieren. Dadurch kann ein besserer nachbarschaftlicher Zusammenhalt hergestellt werden, der zur Stabilisierung der benachteiligten Stadtteile führen könnte und zur Integration der Bevölkerungsgruppe beitragen würde. Außerdem wies die Expertin von der Agentur für Baugemeinschaften darauf hin, dass durch den Namen „Wohnraum für alle“ die konzipierte Baugemeinschaft nicht stigmatisiert würde, weil dadurch alle Bevölkerungsgruppen angesprochen wären (vgl. ebd.: 100). Der Experte von der Lawaetz-Stiftung sieht für interkulturelle Baugemeinschaften eine Chance, wenn qualifizierte Menschen mit Migrationshintergrund solche Projekte leiten bzw. steuern. Da somit eine Vertrauensbasis entsteht und die Mentalität der migrantischen Mitglieder nicht fremd sind (vgl. ebd.: 103).



10. Fazit: Der Wohnzugang der Migranten in Wilhelmsburg

Der Zugang zu Wohnraum wurde in den letzten Jahren in den meisten deutschen Großstädten erschwert, besonders in Hamburg, da hier nicht genug Wohnraum für die Bevölkerung vorhanden ist. Auf der anderen Seite müssen die Bewohner mit Migrationshintergrund zusätzlich mit Zugangsschwierigkeiten aufgrund von Diskriminierung oder anderen Vorbehaltsgründen kämpfen. Demnach ist ein doppeltes Wohnzugangproblem bei den Migranten zu beobachten. Deshalb ist es interessant herauszufinden, warum Vorbehalte gegenüber dieser Bevölkerungsgruppe existieren. Das Anliegen der vorliegenden Arbeit war, zu untersuchen, wie sich der Zugang zu Wohnraum für Migranten gestaltet, inwieweit ihr Zugang mit Schwierigkeiten verbunden ist und durch was diese bedingt sind. Zu diesem Zweck wurde Wilhelmsburg als Untersuchungsgebiet und die türkischstämmigen Migranten in Wilhelmsburg als Untersuchungsgruppe ausgewählt. Dies hat sowohl mit der persönlichen Kenntnis des Untersuchungsgegenstandes durch die Verfasserin zu tun als auch mit aktuellen Stadtentwicklungsprojekten und damit verbundenen Veränderungsprozessen im Stadtteil Wilhelmsburg. Aus diesem Anlass wurde die forschungsleitende Frage entwickelt: *„Wie ist der Zugang der Menschen mit türkischem Migrationshintergrund zu Wohnraum in Hamburg-Wilhelmsburg?“*.

Hinsichtlich der forschungsleitenden Frage kann festgehalten werden, dass die türkischstämmigen Migranten in Hamburg-Wilhelmsburg verschiedene Zugänge zu Wohnraum haben. Es hatten fast alle im Rahmen der Forschungsinterviews befragten Mietwohnraumsuchenden in Wilhelmsburg, unabhängig von ihrem sozioökonomischen Status, einen eindeutig schwierigen Zugang zu Wohnraum. Im Gegensatz dazu hatten die Wohneigentumsuchenden interessanterweise keine solchen Probleme.

Für den problematischen Zugang der Migranten zu Mietwohnraum sind allgemein die Wohnungsnot in Hamburg, die politischen Zielsetzungen und die damit verbundenen Stadtentwicklungsprojekte sowie Veränderungsprozesse wie die Änderung der Bevölkerungszusammensetzung in Wilhelmsburg verantwortlich. Doch ein Aspekt ist für den schwierigen Zugang der Migranten ausschlaggebend und zwar die Veränderung der Ansprüche bzw. Kriterien der Wohnungsvermieter. Die Migranten sind mit Vorbehalten auf Seiten der institutionellen Vermieter konfrontiert. Die Woh-



Wohnungsvermieter behandeln die wohnungssuchenden Migranten zwar nicht anders als die Mehrheitsgesellschaft, es wurde auch keine klar diskriminierende Behandlung festgestellt. Denn das Problem ist nicht die Umgangsweise, sondern die neue Zielsetzung der Wohnungsunternehmen. Der Zugang wird von den Wohnungsvermietern vor allem wegen ihrer prioritären Aufgabe der „Durchmischung“ erschwert. Sie haben bestimmte Kriterien bei der Wohnungsvergabe, ihr prioritäres Ziel ist die Durchmischung und sie vergeben nach diesem Kriterium ihre Wohnungen. Sie möchten eine Durchmischung in den Wohngebäuden und -quartieren schaffen, damit es zu sozial stabilen Strukturen kommt. Doch was bedeutet dies für die mietwohnraumsuchenden Migranten? Es ist aufgrund der Durchmischungsstrategie der Wohnungsvermieter eine gewisse Benachteiligung der Migranten auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Durch das Kriterium der „Durchmischung“ verringern sich die Chancen der Migranten auf Zugang zu Wohnraum in Wilhelmsburg. Dies hat zur Folge, dass die durch die Durchmischungsstrategie benachteiligten Wilhelmsburger Migranten in andere Stadtteile ausweichen, obwohl „ihr Herz noch für Wilhelmsburg schlägt“.

Es ist durchaus richtig, dass der Zugang zu Wohnraum in Hamburg für alle Bevölkerungsgruppen zurzeit problematisch ist, doch die „Durchmischung“ als Kriterium der Wohnungsvergabe bei Wilhelmsburger Wohnungsvermietern erschwert den Zugang der Migranten in Wilhelmsburg zusätzlich. Sie müssen außer der Wohnungsnot auch noch mit dieser Hürde kämpfen. Demnach kann gesagt werden, dass die Durchmischungsstrategie der Institutionen eine große Rolle beim schwierigen Zugang der Migranten zu Wohnraum spielt.

Wenn man das Problem aus der Sichtweise der Vermieter betrachtet, ist es durchaus verständlich und wünschenswert, dass eine Veränderung in Wilhelmsburg stattfinden muss, um den Stadtteil aufzuwerten. Auf der anderen Seite möchten die Migranten „ihren“ Stadtteil nicht verlassen, da sie eine starke Bindung und Heimatgefühle aufgebaut haben. Beide Sichtweisen und Interessen sollten berücksichtigt und eher als Potenzial und Chance gesehen werden. Daraus resultierend ist eine zielgerechte Lösungsentwicklung von großer Bedeutung, die beiden Interessensgruppen entgegenkommt und sozial verträgliche Lösungen anbietet.

Eine geeignete Lösung für den Wilhelmsburger Wohnungsmarkt ist die Implementierung einer bedarfsgerechten Dienstleistung, die sowohl den Wohnzugang der Mig-



ranten erleichtert, als auch die Zielsetzungen der Vermieter unterstützt. Neben der Sozialverträglichkeit der Durchmischungsstrategie ist es wichtig, dass die Migranten Eigeninitiative entwickeln und selbst Lösungen für bestehende Probleme zu finden versuchen. Sie sollten ihre Kräfte bündeln und ihre Potenziale ausschöpfen. Dabei unterstützen soll sie die im Rahmen dieser Arbeit konzipierte „Agentur für migrantisches Wohnen“. Gerade in der Phase, in der sich Wilhelmsburg momentan befindet, ist solch eine gemeinnützige Dienstleistung von großer Bedeutung für alle Akteure, vor allem für Migranten. Der Bedarf danach wurde auch im Zuge der vorliegenden Untersuchung deutlich. Zudem kann sie die Bemühungen um eine Aufwertung des Stadtteils unterstützen und sie sozialverträglich gestalten, ohne dass Ungerechtigkeiten entstehen.

In der Zukunft sollte die Aufgabe der Stadtplanung und der Wohnungspolitik sein, die interkulturelle Bevölkerung in Stadtteilen wie Wilhelmsburg nicht als homogene Gruppe zu sehen. Auch in dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass diese Gruppe in sich sehr heterogen ist. Deshalb ist es wichtig, die Durchmischungskriterien nach den Ressourcen und Strukturen auszurichten, sodass es nicht zur Benachteiligung bestimmter Bevölkerungsgruppen kommt. Die Tatsache, dass unterschiedliche Menschen unterschiedlichster Herkunft zusammen in einem Stadtteil wohnen, sollte als Chance für Integration begriffen werden, denn die Potenziale des Quartiers liegen gerade in der Pluralität der hier lebenden Nationalitäten und Kulturen.

E

Anhang

I: Literatur- und Quellenverzeichnis

II: Abbildungsverzeichnis

III: Interview-Fragebögen

IV: Interview-Protokolle



I: Literatur- und Quellenverzeichnis

AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN (2009): Leitfaden für Baugemeinschaften. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt [Hrsg.]. Hamburg.

AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN (2010): Zusammen bauen lohnt sich Baugemeinschaften in Hamburg. Die Baugemeinschaft – von der Idee bis zum Einzug. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt [Hrsg.]. Hamburg.

AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN (2011): Baugemeinschaftspreis 2011. Dokumentation. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt [Hrsg.]. Hamburg

AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN (2012): Grundstücke für Baugemeinschaften. Online abrufbar unter: <http://www.hamburg.de/start-grundstuecke/>, Zugriff am 12.11.2012.

ALT-WILHELMSBURG (2012): Geschichte der Elbinsel Wilhelmsburg, Sturmflut 1962. Online abrufbar unter: <http://www.alt-wilhelmsburg.de/geschichte> Zugriff am 03.07.2012

ALLGEMEINE DEUTSCHE SCHIFFSZIMMERER-GENOSSENSCHAFT EG: (2012): Wohnanlage Wilhelmsburg. Online abrufbar unter: http://www.schiffszimmerer.de/index.php?article_id=95 Zugriff am 05.07.2012

ANALYSE & KONZEPTE BERATUNGSGESELLSCHAFT (2011): IBA Hamburg GmbH. IBA Strukturmonitoring 2011. Endbericht. Hamburg.

BAUVEREIN REIHERSTIEG EG (2011): Informationsbroschüre. Hamburg. Online abrufbar unter: http://www.reiherstieg.de/uploads/media/bauverein_reiherstieg_infos_01.pdf, Zugriff am 12.11.2012.

BAUVEREIN REIHERSTIEG EG (2012): Objektbestand Wilhelmsburg. Online abrufbar unter: [http://www.reiherstieg.de/objektbestand/wilhelmsburg/?no_cache=1&tx_hwwohnungsbestand_pi1\[view\]=stocklist](http://www.reiherstieg.de/objektbestand/wilhelmsburg/?no_cache=1&tx_hwwohnungsbestand_pi1[view]=stocklist), Zugriff am 12.10.2012.

BAUVEREIN DER ELBGEMEINDEN EG (2012): Wohnungsbestand Wilhelmsburg. Online abrufbar unter: <http://www.bve.de/de/%285%280iuwxexqndxhi04q2gx12nm4%29%29/anwendung/default.aspx/default.aspx?NavID=778>, Zugriff am 12.10.2012.



BECK, SEBASTIAN; PERRY, THOMAS (2007): Migranten-Milieus, Erste Erkenntnisse über Lebenswelten und wohnungsmarktspezifische Präferenzen von Personen mit Migrationshintergrund in Deutschland. In: vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. [Hrsg]: Stadtentwicklung Migranten-Milieus. Berlin.

Beck, Sebastian (2008): Lebenswelten von Migranten. Repräsentative Ergebnisse zur Studie Migranten-Milieus. In: vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. [Hrsg]: Stadtentwicklung Migranten-Milieus. Berlin.

BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT HAMBURG (2005): Sprung über die Elbe- Hamburg auf dem Weg zur Internationalen Bauausstellung – IBA Hamburg 2013. Hamburg.

BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT HAMBURG (2006): Stadtteilentwicklung Wilhelmsburg -10 Jahre Bürgerbeteiligung. Hamburg.

BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT (2010): Vogelhüttendeich / Am Schipperort
Online abrufbar unter:
<http://www.hamburg.de/contentblob/152694/data/vogelhuettendeich-0206.pdf>,
Zugriff am 12.05.2012.

BERLIN-INSTITUT FÜR BEVÖLKERUNG UND ENTWICKLUNG (2009): Ungenutzte Potenziale. Zur Lage der Integration in Deutschland. Berlin.

BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (2011): 50 Jahre Anwerbeabkommen mit der Türkei, Bonn.
Online abrufbar unter: <http://www.bpb.de/geschichte/deutsche-geschichte-nach-1945/anwerbeabkommen/>,
Zugriff am 12.06.2012.

BUNDESAMT FÜR MIGRATION UND FLÜCHTLINGE (2006): Integrationsreport. Wohnen in einem Wohnviertel mit mehr als 50 % Ausländeranteil nach Nationalität.
Online abrufbar unter:
http://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Downloads/Infothek/Forschung/Integrationsreport/Wohnen/wohnen-tabelle-17-7-pdf.pdf?__blob=publicationFile,
Zugriff am 12.05.2012.

BUNDESAMT FÜR MIGRATION UND FLÜCHTLINGE (2009): Muslimisches Leben in Deutschland, im Auftrag der Deutschen Islam Konferenz. Nürnberg.

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ (2007): § 52 Gemeinnützige Zwecke
Online unter: http://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/__52.html,
Zugriff am 17.11.2012.

BUNDESMINISTERIUM FÜR FAMILIE, SENIOREN, FRAUEN UND JUGEND (2004): Viele Welten leben. Lebenslagen von Mädchen und jungen Frauen mit griechischem, italienischem, jugoslawischem, türkischem und Aussiedlerhintergrund.



Online abrufbar unter: <http://www.bmfsfj.de/RedaktionBMFSFJ/Abteilung4/Pdf-Anlagen/viele-welten-lang,property=pdf,bereich=rwb=true.pdf>,
Zugriff am 12.08.2012.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2011): Wohnungsmarktprognose 2025. Analysen Bau. Stadt. Raum, Band 4. Bonn.

BÜRGERSCHAFT DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG (2008): Den „Sprung über die Elbe“ gestalten (IV). Senats-Drucksache 19/1438. Hamburg

BÜRGERSCHAFT DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG (2009): Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt im Haushaltsjahr 2010. Senats-Drucksache 19/2995. Hamburg.

BÜRGERSCHAFT DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG (2011): Förderung von Familienwohnungen. Stadtentwicklung mit Weitsicht – Quartierstrukturen erhalten und stärken. Senats-Drucksache 19/8515. Hamburg.

Bildarchiv-Hamburg (2012): Stadtteil Wilhelmsburg.
Online abrufbar unter: http://www.bildarchiv-hamburg.de/bezirk_hamburg_mitte/stadtteil_wilhelmsburg/
Zugriff am 17.06.2012.

BRECH, JOACHIM (o.J.): Sozialer Wohnungsbau am Ende.
Online abrufbar unter: <http://www.joachimbrech.de/kolumnen/sozialerwohnungsbau.pdf>,
Zugriff am 02.06.2012.

CELIK, BETÜL (2012): Wir vergeben an türken keine Wohnung, da es nicht unser Stil ist. (Türklere ev vermiyoruz, tarzimiz degil). Zaman Zeitung Europa. Mannheim.

CDU-BÜRGERSCHAFTSFRAKTION (2005): Bausteine der Wachsenden Stadt. Einblicke. Das Rathausmagazin der CDU-Bürgerschaftsfraktion. Ausgabe 03. Hamburg.
Online abrufbar unter: <http://ladico.de/download/medien/fraktion/0507einblick.pdf>,
Zugriff am 26.08.2012.

CONPLAN BETRIEBS- UND PROJEKTBERATUNGS GmbH (2010): Neue Hamburger Terrassen, Baugemeinschaft. Hamburg

DEUTSCHER KULTURRAT E.V. (2011): Interkultur: 50 Jahre Migration aus der Türkei, Berlin.
Online abrufbar unter: <http://www.kulturrat.de/dokumente/interkultur/interkultur12.pdf>,
Zugriff am 23.06.2012.

DIETZ, ANGELA (2008): Wilhelmsburg- Hamburgs große Elbinsel. Schubert Verlag, Hamburg.

DIECKMANN, ANDREAS (1995): Empirische Sozialforschung-Grundlagen, Methoden, Anwendungen. Rowohlt Verlag: Reinbek

DUDEN (2012): Agentur.



Online abrufbar unter: <http://www.duden.de/rechtschreibung/Agentur>,
Zugriff am 15.11.2012.

EMPIRICA QUALITATIVE MARKTFORSCHUNG, STADT- UND STRUKTURFORSCHUNG GmbH (2009): IBA Hamburg GmbH. Sozialräumliche Erfassung ethnischer Gruppen auf der Elbinsel im Einzugsbereich der IBA. Bericht. Hamburg.

Elbe Wochenblatt Hamburg (2011): Gruselvermieter Gagfah.
Online abrufbar unter: <http://www.elbe-wochenblatt.de/wilhelmsburg/lokales/gruselvermieter-gagfah-d9420.html>,
Zugriff am 23.06.2012.

F+B FORSCHUNG UND BERATUNG FÜR WOHNEN, IMMOBILIEN UND UMWELT GMBH (2012): Plausibilitätsprüfung für eine Soziale Erhaltungsverordnung in Hamburg-Wilhelmsburg, Endbericht. Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung. Hamburg.

F+B FORSCHUNG UND BERATUNG FÜR WOHNEN, IMMOBILIEN UND UMWELT GMBH (2007a): Wohnungsmarktmonitor Hamburg 2007, Aktuelle Marktdaten zum Wohnungs- und Immobilienmonitoring in Hamburg, Hammonia-Verlag, Hamburg.

F+B FORSCHUNG UND BERATUNG FÜR WOHNEN, IMMOBILIEN UND UMWELT GMBH (2007b): News, Hamburg – wachsende Stadt: Was kennzeichnet den Wohnungsmarkt in Hamburg?, Hammonia-Verlag, Hamburg.

FINKENWÄRDER-HOFFNUNG EG (2012): Wohnungsbestand Wilhelmsburg.
Online abrufbar unter: <http://www.fwhieg.de/index.php?id=39>,
Zugriff am 23.06.2012.

FIRAT, SERAP; LAUX, HANS DIETER (2003): Wohneigentumsbildung von Migranten – ihre Bedeutung für die räumliche und individuelle Eingliederung am Beispiel der türkischen Bevölkerung in Köln. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [Hrsg.]: Informationen zur Raumentwicklung Heft 6.2003. Bonn. S. 389ff.

FLICK, UWE; (1998): Qualitative Forschung. Theorie, Methoden, Anwendung in Psychologie und Sozialwissenschaften.; Reinbek bei Hamburg.

Flickr (2012): Wilhelmsburg
Online abrufbar unter:
http://www.flickr.com/photos/christoph_bellin/7344110534/sizes/l/in/photostream/
Zugriff am 29.06.2012.

FREIE HANSESTADT HAMBURG. BAUBEHÖRDE AMT FÜR WOHNUNGSWESEN (2001): Leitfaden Baugemeinschaften in Hamburg. Hamburg.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG (2011a): Wohnungsbauprogramm 2011, Bezirk Hamburg-Mitte. Hamburg.

Online abrufbar unter:

<http://www.hamburg.de/contentblob/3241640/data/wohnungsbauprogramm.pdf>,

Zugriff am 02.06.2012.

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG (2011b): Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Hamburg.

Online abrufbar unter: <http://www.hamburg.de/contentblob/3077106/data/buendnis-fuer-das-wohnen.pdf>,

Zugriff am 02.06.2012.

FREIE HANSESTADT HAMBURG (2012): Wilhelmsburg - Die Elbinsel im Süden der Hansestadt befindet sich im Umbruch.

Online abrufbar unter: <http://www.hamburg.de/wilhelmsburg/>,

Zugriff am 25.06.2012.

FRIEDRICH, LENA (2008): Wohnen und innerstädtische Segregation von Migranten in Deutschland. In: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge [Hrsg.]: Referat 220. Nürnberg.

GABLER WIRTSCHAFTSLEXIKON 2012: Wohnimmobilienmarkt, Gabler Verlag [Hrsg.].

Online abrufbar unter:

<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/1057694/wohnmobilienmarkt-v1.html>,

Zugriff am 26.06.2012.

GAGFAH (2012): Wohnungsbestand Wilhelmsburg.

Online abrufbar unter: <http://www.gagfah.de/de/index.html>,

Zugriff am 26.07.2012.

GESCHICHTSWERKSTATT WILHELMSBURG (2012): Geschichte.

Online abrufbar unter: <http://geschichtswerkstatt-wilhelms->

[burg.de/data/geschichtswerkstatt/index.php?useSpr=&IDD=1070984381&IDDParent](http://geschichtswerkstatt-wilhelms-)

[=1070977456,](http://geschichtswerkstatt-wilhelms-)

Zugriff am 25.06.2012.

GLÄSER, JOCHEN; LAUDEL, GRIT (2009): Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse: als Instrumente rekonstruierender Untersuchungen. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.

GOLDBERG, ANDREAS; SAUER, MARTINA (2004): Die Lebenssituation von Frauen und Männern türkischer Herkunft in Nordrhein-Westfalen Zusammenfassung der sechsten Mehrthemenbefragung 2004. In: Stiftung Zentrum für Türkeistudien – Institute an der Universität Duisburg-Essen [Hrsg.]. Münster.

GOOGLE GERMANY GMBH (2012): Google Earth.



Online abrufbar unter: <http://earth.google.de/>,
Zugriff am 02.06.2012.

GRABOWSKI, WERNER (2001): Leben und Wohnen in Hamburg Teil 2. Wohnverhältnisse von Deutschen und Migrantinnen und Migranten. Hamburg: Freie Hansestadt Hamburg [Hrsg.]. Hamburg.

HAMBURGER ABENDBLATT (2010): Hamburg - In diesen Stadtteilen leben die meisten Migranten
Online abrufbar unter: <http://www.abendblatt.de/hamburg/kommunales/article1595553/In-diesen-Stadtteilen-leben-die-meisten-Migranten.html>
Zugriff am 02.06.2012.

HAMBURGER ABENDBLATT (2012): Hamburg fehlen 15.000 Wohnungen.
Online abrufbar unter: <http://www.abendblatt.de/hamburg/article2202545/Hamburg-fehlen-15-000-Wohnungen.html>,
Zugriff am 02.06.2012.

HAMBURGISCHE WOHNUNGSBAUKREDITANSTALT (WK) (2012a): Baugemeinschaften 2012. Förder-
richtlinie für Baugemeinschaften mit individuellem oder genossenschaftlichem Eigentum.
Hamburg

HAMBURGISCHE WOHNUNGSBAUKREDITANSTALT (WK) (2012b): Eigenheim. Förderrichtlinie für
selbstgenutztes Wohneigentum. Hamburg.

HÄUßERMANN, HARTMUT/SIEBEL, WALTER (2001): Soziale Integration und ethnische Schichtung.
Zusammenhänge zwischen räumlicher und sozialer Integration. Gutachten im Auftrag der
Unabhängigen Kommission „Zuwanderung“,
Online abrufbar unter: http://www.schaderstiftung.de/docs/haeussermann_siebel_gutachten.pdf.
Zugriff am 12.08.2012.

HOPF, CHRISTEL (1993): Qualitative Sozialforschung. In: Experteninterviews und qualitative
Inhaltsanalyse: als Instrumente rekonstruierender Untersuchungen. VS Verlag für Sozialwis-
senschaften. Wiesbaden.

HUSSY, WALTER (2008): Sozialwissenschaftliche Methoden und Methodologie. Qualitative Me-
thoden: Analysemethoden: Hermeneutik, Kodierung, Inhaltsanalyse, Typenbil-
dung. Universität Duisburg-Essen.
Online abrufbar unter: http://www.uni-due.de/imperia/md/content/dokforum/analysemethoden_qualnetz_5.pdf,
Zugriff am 02.08.2012.

INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG (IBA HAMBURG GMBH) (2009): Dokumentation - Weltquartier
Weimarer Platz. Hamburg.

INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG (IBA-HAMBURG GMBH) (2011): Band 5, Metropole: Kosmopolis.
Jovis Verlag, Hamburg.



- INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG (IBA HAMBURG GMBH) (2012): Weltquartier. Hamburg.
Online abrufbar unter: <http://www.iba-hamburg.de/themenprojekte/weltquartier/projekt/weltquartier.html>,
Zugriff am 02.08.2012.
- KILIC, EMSAL (2010): Diskriminierung von Migranten bei der Wohnungssuche – eine Untersuchung in Berlin. In: Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung [Hrsg.]: Deutscher Name - halbe Miete: Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Berlin.
- KRAUS, MICHAEL (2003): Drei Generationen türkischer Migranten in Deutschland. Essen.
Online abrufbar unter: http://michael-kraus.info/ew/turk_generation.shtml,
Zugriff am 12.05.2012.
- KÜHNE-BÜNING, L; NORDALM, V; STEVELING, L (2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt a. M.
- LANDESBETRIEB GEOINFORMATION UND VERMESSUNG STADT HAMBURG (2012): Hamburg, Wilhelmsburg. Hamburg.
- Lehrer Baugenossenschaft eG (2012): Wohnungsbestand Wilhelmsburg.
Online abrufbar unter: <http://www.lehrerbau.de/symbook.html#/2/>,
Zugriff am 15.07.2012.
- LBS BAUSPARKASSE HAMBURG (2005): Metropole Hamburg – Wohnungsbau für eine wachsende Stadt. Hamburg.
Online abrufbar unter: <http://www.lbs.de/shh/lbs/pics/upload/tfmedia1/HBCAAIBaajQ.pdf>,
Zugriff am 13.07.2012.
- MASCHEWSKY, WERNER(2004): „Umweltgerechtigkeit. Gesundheitsrelevanz und empirische Erfassung“. Ohne Verlag. Hamburg
- MAYRING, PHILIPP (2002): Einführung in die qualitative Sozialforschung, 5. Auflage, Beltz Verlag Weinheim/Basel.
- MEUSER, MICHAEL; NAGEL, ULRIKE (1991): Experteninterviews – vielfach erprobt, wenig bedacht. Ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion. In: Garz, Detlef/Kraimer, Klaus (Hg.): Qualitativ-empirische Sozialforschung. Westdeutscher Verlag. Opladen.
- MUSEUM DER ARBEIT (2012): Portugiesische „Gastarbeiter“ für die Phoenix verlassen den Bahnhof Hamburg, 1965.
Online abrufbar unter: www.Museum-der-arbeit.de/Bilder/geteilte-welten1.php,
Zugriff am 13.08.2012.
- MÜLLER, MAIKE (2005): „Sprung über die Elbe“ – Strategien und Konzepte für das Wohnen auf der Elbinsel Wilhelmsburg. TU Hamburg Harburg. Diplomarbeit. Hamburg.



OPEN SOCIETY INSTITUTE (2010): At Home in Europe Projekt - Muslime in Hamburg. London.

ÖFFENTLICHER DIENST INFO (2012): Tarifvertrag für den Öffentlichen Dienst der Länder, Tarifgebiet West

Online abrufbar unter: <http://oeffentlicher-dienst.info/c/t/rechner/tv-l/west?id=tv-l-2012&matrix=1>,

Zugriff am 12.05.2012.

Ring, Erp (1992): Signale der Gesellschaft. Psychologische Diagnostik in der Umfrageforschung. Göttingen, Verlag für angewandte Psychologie. Stuttgart.

SAGA GWG (2009): SAGA GWG Konzern 10 Jahre 1999 – 2009. Wirtschaftlicher Erfolg und sozialer Ausgleich. Hamburg.

SAGA GWG (2010): SAGA GWG Stadtteilinformation Broschüre. Wilhelmsburg Kirchdorf und Reiherstiegviertel. Hamburg.

SCHIRG, OLIVER (2012): Wohnungsnot Familie bietet 3000 Euro für Tipp. Hamburger Abendblatt. Hamburg.

Online abrufbar unter: <http://www.abendblatt.de/hamburg/hamburg-nord/article2204330/Wohnungsnot-Familie-bietet-3000-Euro-fuer-Tipp.html>,

Zugriff am 02.06.2012.

SCHRADER STIFTUNG (2005): Der Wohnungsmarkt in Deutschland.

Online abrufbar unter: http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/826.php,

Zugriff am 02.06.2012.

SINUS SOCIOVISION GMBH (2008): Zentrale Ergebnisse der Sinus-Studie über Migranten-Milieus in Deutschland.

Online abrufbar unter: http://www.sinus-institut.de/uploads/tx_mpdownloadcenter/MigrantenMilieus_Zentrale_Ergebnisse_09122008.pdf,

Zugriff am 27.06.2012.

SINUS SOCIOVISION GMBH (2009): Migranten-Milieus in Deutschland.

Online abrufbar unter: http://www.sinus-institut.de/uploads/tx_mpdownloadcenter/Aktuell_30012009_Deutschtuerken_Hauptdokument.pdf,

Zugriff am 30.06.2012.

SPIEGEL ONLINE (2012): Langjährig geduldete Ausländer will bleiberecht verlangen.

Online abrufbar unter: <http://www.spiegel.de/politik/deutschland/langjaehrig-geduldete-auslaender-fdp-will-bleiberecht-verlaengern-a-661923.html&docid=LxcnweCstlBfKM&imgurl=http://cdn2.spiegel.de/images/image-33335-panoV9free-klog.jpg>

Zugriff am 26.10.2012.

STATIC PANORAMIO (2012): Saga Siedlung mit Penny-Markt.



Online abrufbar unter: <http://static.panoramio.com/photos/original/19528530.jpg>,
Zugriff am 29.06.2012.

STATISTISCHES BUNDESAMT (2011): Statistisches Jahrbuch 2011. Für die Bundesrepublik Deutschland mit »Internationalen Übersichten«. Wiesbaden.

STATISTISCHES BUNDESAMT (2012): Fachserie 1. Reihe 2.2. Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Bevölkerung mit Migrationshintergrund. Ergebnisse des Mikrozensus 2011. Wiesbaden.

STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN (2010): Statistik informiert. Bevölkerung mit Migrationshintergrund in den Hamburger Stadtteilen. Hamburg

Online abrufbar unter:

http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standdocuments/SI_SPEZIAL_V_2010_01.pdf,
Zugriff am 30.06.2012.

STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN (2011a): Hamburger Stadtteil-Profile 2011. Band 11 der Reihe NORD. Regional. Hamburg.

STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN (2011b): Statistisches Jahrbuch Hamburg 2010/2011. Regional. Hamburg

STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN (2011c): Statistik informiert. Verfügbares Einkommen und Konsumausgaben privater Haushalte in Hamburg und Schleswig-Holstein 2009. Verhaltene Konsumausgaben und gesunkene Sparquote im Krisenjahr. Hamburg.

Online abrufbar unter: http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standdocuments/SI11_066.pdf,
Zugriff am 02.06.2012.

STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN (2012): Wilhelmsburg Datentabelle 2011. Hamburg.

SÜDERELBE EG 2012; Wohnungsbestand Wilhelmsburg.

Online abrufbar unter: <http://www.baugen-suederelbe.de/de/65/index.php?seid=79>,
Zugriff am 02.07.2012.

THEISEN, MANUEL. R. (1990): Wissenschaftliches Arbeiten: Technik - Methodik - Form, 4. Aufl., Verlag Vahlen. München.

VHW EG (2012): Wohnungen Hamburg-Wilhelmsburg.

Online abrufbar unter: http://www.vhw-hamburg.de/vhw/pages/content/reg1/nav1_05/nav1_05.php?howSort=4250,
Zugriff am 26.06.2012.

VERBAND NORDDEUTSCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN (VNW) (2012): Mitgliedsunternehmen aus Hamburg



Online abrufbar unter:

[http://www.vnw.de/mitgliedsunternehmen/hamburg/?tx_wfqbe_pi1\[showpage\]\[31\]=3&chash=2055aa4be1efe5623e57d251dd755a09](http://www.vnw.de/mitgliedsunternehmen/hamburg/?tx_wfqbe_pi1[showpage][31]=3&chash=2055aa4be1efe5623e57d251dd755a09),

Zugriff am 26.06.2012.

WEICHHART, PETER (1989): Die neue Wohnungsnot. - In: R. FLOIMAIR, [Hrsg.], Wohnsinn '90. Junges Wohnen in Salzburg. - Salzburg, Schriftenreihe des Landespressebüros, Serie "Sonderpublikationen" Nr. 84,

Online abrufbar unter:

<http://homepage.univie.ac.at/peter.weichhart/Homepage/Forschung/Wohnen/WSP02.htm>,

Zugriff am 26.06.2012.

WELT ONLINE (2011): Wohnungsnot treibt Preise in die Höhe.

Online abrufbar unter:

<http://www.welt.de/regionales/hamburg/article13694543/Wohnungsnot-treibt-Preise-in-die-Hoehe.html>,

Zugriff am 02.06.2012.

WICHERN GMBH (2012): Wohnungsbestand Wilhelmsburg.

Online abrufbar unter:

<http://www.wichernbau.de/index.php?id=57&hwopt=liste&hwopt=&hwopt=liste&hwopt=&hwopt=liste&hwopt=>,

Zugriff am 26.06.2012.

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (WBW) (2001): Baugemeinschaften. Ein moderner Weg zum Wohneigentum. Stuttgart

ZUKUNFTSKONFERENZ WILHELMSBURG (ZUKOWI) (2002): Wilhelmsburg – Insel im Fluss – Brücken in die Zukunft Weissbuch. Bericht der Arbeitsgruppen: Mai 2001 bis Januar 2002, Hamburg.

Online abrufbar unter: [http://www.pure-](http://www.pure-stuff.de/_Forum_Wilhelmsburg/weissbuch/main.htm)

[stuff.de/_Forum_Wilhelmsburg/weissbuch/main.htm](http://www.pure-stuff.de/_Forum_Wilhelmsburg/weissbuch/main.htm),

Zugriff am 29.06.2012.



II: Abbildungsverzeichnis

Deckblatt: Türkischstämmige Migranten auf dem Hamburger Wohnungsmarkt (Quelle: Eigene Darstellung; Bildmaterial eigene Aufnahmen, Flickr 2012, Bildarchiv-Hamburg 2012 und Spiegel Online 2012, Static Panoramio 2012)

Abbildung 1: Bevölkerungszuwanderung nach Wilhelmsburg (Quelle: Eigene Darstellung nach Dietz 2008: 101; IBA Hamburg 2011: 250) 11

Abbildung 2: Größere ethnische Gruppen auf der Elbinsel (Quelle: Eigene Darstellung nach empirica 2008) 12

Abbildung 3: Türkischstämmige Migranten in Wilhelmsburg (Quelle: Bildarchiv-Hamburg 2012 und Hamburger Abendblatt 2010)..... 13

Abbildung 4: Infrastrukturnetz der türkischstämmigen Migranten in Wilhelmsburg (Quelle: Eigene Aufnahme 2012)..... 14

Abbildung 5: Methodisches Vorgehen (Quelle: Eigene Darstellung 2012)..... 17

Abbildung 6: Die Sozialräume von Wilhelmsburg (Quelle: Eigene Darstellung nach empirica 2008 und Google Germany GmbH 2012)..... 25

Abbildung 7: Lage des Stadtteils innerhalb Hamburg (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2011a:7)..... 26

Abbildung 8: Sturmflut 1962 Wilhelmsburg (Quelle: Alt-Wilhelmsburg 2012) 28

Abbildung 9: Bevölkerung mit Migrationshintergrund in den Hamburger Stadtteilen (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2011a:10)..... 31

Abbildung 10: Räumliche Verteilung der Migranten in den Wilhelmsburger Sozialräumen (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2012 und empirica 2008) 32

Abbildung 11: Wilhelmsburgs Siedlungsstrukturen (Quelle: Eigene Darstellung nach Google Germany GmbH 2012, Bilderarchiv- Hamburg 2012 und LGV Hamburg 2012)..... 34

Abbildung 12: Wohnen in Hamburg (Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2011b: 78ff; FHH 2011: 14) 38

Abbildung 13: Wohnen in Wilhelmsburg (Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2011a: 53f.; F+B 2012: 39ff) 41



Abbildung 14: Die Wohnungsbestände der Wohnungsmarktakeure in Wilhelmsburg (Quelle: Eigene Darstellung nach LGV Hamburg, Erhebung nach SAGA GWG 2010; Reiherstieg eG 2012, VHW eG; Süderelbe eG 2012; Elbgemeinden eG 2012; Finkenwärder-Hoffnung eG 2012; Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2010; Wichern GmbH 2012; Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG 2012, Müller 2005: 111).....	43
Abbildung 15: Wohnungsbestand Reiherstieg eG Bauvereinsweg (Quelle: Eigene Aufnahme 2012).....	45
Abbildung 16: Wohnungsbestand VHW eG Kurdamm (Quelle: VHW eG 2012)	45
Abbildung 17: Wohnungsbestand Süderelbe eG Mannesallee (Quelle: Eigene Aufnahme 2012).....	46
Abbildung 18: Generationen der türkischstämmigen Migranten (Quelle: Eigene Darstellung und Aufnahmen 2012 nach Kraus 2003, Bundeszentrale für Politische Bildung 2011, Museum der Arbeit 2012).....	50
Abbildung 19: Sinus-Migranten-Milieus in Deutschland (Quelle: Eigene Darstellung nach Sinus Sociovision GmbH 2008)	51
Abbildung 20: Kurzportraits der Interviewpartner (Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2012)	63
Abbildung 21: Einkommensklassen der Interviewpartner (Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2011c)	64
Abbildung 22: Zusammenfassung wichtigster Merkmale der jeweiligen Interviewpartner (Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2012)	65
Abbildung 23: Wohnbiografie der Interviewpartner (Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2012 nach LGV Hamburg 2012)	78
Abbildung 24: Milieus der Gesprächspartner (Quelle: Eigene Darstellung nach Sinus-Sociovision GmbH 2008 und Einordnung nach Beck 2008: 292)	92
Abbildung 25: Abgleich der Perspektiven von Wohnraumsuchenden und Experten (Quelle: Eigene Darstellung 2012).....	126
Abbildung 26: Die Agentur für migrantisches Wohnen – Handlungsfeld (Quelle: Eigene Darstellung 2012).....	132
Abbildung 27: Vermittlung zwischen wohnungssuchende Migranten und Vermietern (Quelle: Eigene Darstellung 2012).....	136
Abbildung 28: Aufbau der „Agentur für migrantisches Wohnen“ in Wilhelmsburg (Quelle: Eigene Darstellung 2012).....	143



Abbildung 29: Zusammenführung der Baugemeinschaft interessierten Haushalte durch die Agentur für migrantisches Wohnen (Quelle: Eigene Darstellung 2012).....	151
Abbildung 30: Aufbau und Organisation der Baugemeinschaftsgruppe (Quelle: Eigene Darstellung 2012)	152
Abbildung 31: Lage des Grundstückes (Quelle: Eigene Darstellung nach Google Germany GmbH 2012)	155

III: Interview-Fragebögen

a. Leitfadeninterview für wohnungssuchende Migranten in Wilhelmsburg

Leitfragen

1. Allgemeine Daten

Wie lange leben Sie bereits in dieser Wohnung?

Wo haben Sie vorher gewohnt?

(Wie sind sie zu ihrer vorherigen Wohnung gekommen?)

Was war der Grund dafür, dass Sie sich für diese Wohnung entschieden haben bzw. nach einer Wohnung suchen?

Wie finden Sie die Wohnung allgemein? (Was mögen Sie, was nicht)

Wie sind sie zu der jetzigen Wohnung gekommen?

2. Wohnungssuche

Wo haben Sie sich bei der Wohnungssuche beworben?

An welche Wohnungsvermieter oder Wohnraumanbieter haben Sie sich gerichtet?

Weshalb haben Sie sich an diese Institutionen angewandt?

Wie wurden Sie von diesen Institutionen behandelt?

Welche Gründe sehen Sie für die Behandlung?

Wie lange hat Ihre Wohnungssuche gedauert?

Wie oft wurden Sie bereits mit Absagen konfrontiert?

Welcher Grund wurde Ihnen für die Absage genannt?

Wurden Sie ihrer Meinung nach gerecht behandelt?



(Wie haben sie ihr Wohneigentum finanziert? Was wurde von ihnen erwartet?)

Ist eine sprachliche Barriere bei der Bewerbung um eine Wohnung vorhanden?

Wenn ja, wie kann man Ihrer Meinung nach dieses Problem lösen?

3. Wohnung

Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet? (Größe, Bad, Balkon, etc.)

- Was gefällt Ihnen an der Ausstattung der Wohnung und was nicht?

Sind sie mit ihrer Wohnung zufrieden?

Wenn nein, was fehlt Ihnen in der Wohnung? Was ist der Grund?

4. Stadtteilbezogene Daten:

Was fehlt Ihnen im Wohnumfeld?

Wo würden Sie in Wilhelmsburg oder in Hamburg am liebsten wohnen wollen und warum?

5. Wohnwunsch

Mit wem würden Sie gerne wohnen wollen?

Mit Menschen aus der gleichen Ethnie oder ist es gleichgültig?

6. Empfehlungen/ Verbesserungsvorschläge

Wie könnte man Ihrer Meinung nach das Problem der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt lösen bzw. den Zugang zum Wohnraum erleichtern?

Wie könnte man Ihrer Meinung nach die Wohneigentumsbildung von Migranten fördern?

Was halten Sie von Baugemeinschaften?

Hätten Sie Interesse eine Baugemeinschaft zu gründen?

7. Rückfrage Ergänzungen:

Haben sie noch Fragen an uns?

Möchten sie noch etwas ergänzen?

8. Personenbezogen Daten

Wer wohnt hier?

Welche Berufe werden/wurden von Erwachsenen ausgeübt?

Einkommen (Haushaltseinkommen, Person bezogenes Einkommen)

Alter:

Geschlecht:

Geburtsorte im Ausland:



b. Experteninterviews für Fachleute für das Wohnen von Migranten

Experten der Wohnungswirtschaft

Leitfragen

I. Allgemeine Daten

1. Können Sie sich bitte kurz vorstellen?
2. Was haben Sie davor gemacht?
3. Wie lange sind Sie hier tätig/aktiv?
4. Welche Aufgabenfelder werden von Ihnen zurzeit betreut?
5. Mit welchem Kooperationspartner arbeiten Sie zusammen?

II. Institutionell bezogene Daten:

6. Wann wurde das Unternehmen gegründet?
7. Welche Zielsetzung hat das Unternehmen allgemein und in Wilhelmsburg?

III. Themenbezogene Daten (Zugang zu Wohnraum/Migranten)

8. Welche Wohnungssuchenden bewerben sich bei Ihnen?
9. Wie müssen die Wohnungssuchenden sich bei Ihnen bewerben?
10. Welche Unterlagen werden von den Wohnungssuchenden verlangt?
11. Nach welchen Kriterien suchen Sie Bewerber aus?
12. Wie gehen Sie migrantischen Wohnungssuchenden um? Gibt es eine spezielle Behandlung?
13. Ist eine sprachliche Barriere zwischen ihnen und den migrantischen Wohnungssuchenden vorhanden?
 - a) Wenn ja, wie wird damit umgegangen?
 - b) Haben sie Lösungsvorschläge für dieses Problem?
14. Wie schätzen Sie den Zugang der migrantischen Bevölkerungsgruppe zu Wohnraum ein?
15. Hat diese Bevölkerungsgruppe gleiche Chancen wie die Mehrheitsgesellschaft? (Begründung)
16. Ich habe festgestellt, dass Migranten es schwieriger haben eine Wohnung zu finden?
 - a) Wie Beurteilen Sie diese Erkenntnis?
 - b) Was ist Ihrer Meinung nach der Grund dafür?
17. Ich habe festgestellt, dass Migranten sehr lange Wartezeiten in Kauf nehmen müssen?



- a) Was ist der Grund dafür?
- b) Ist Ihrer Meinung nach eine gerechte Behandlung?
- c) Glauben Sie, dass deutsche Mitbürger gleichermaßen behandelt werden wie Migranten?

18. Ist es leichter an eine Wohnung zu kommen, wenn man diese von einem anderen Mieter vermittelt bekommt?

IV. Empfehlungen/ Verbesserungsvorschläge

19. Wie könnte der Zugang der migrantischen Bevölkerungsgruppe zu Wohnungsmarkt erleichtert werden?

- a. Was müssen die Wohnungsanbieter anders machen?
- b. Was müssen die wohnungssuchenden Migranten anders machen?

V. Rückfrage Ergänzungen:

Haben Sie noch Fragen an mich?

Möchten Sie noch etwas ergänzen?

VI. Personenbezogen Daten

Alter:

Geschlecht:

Beruf:

Stellung:

Experten der sozialen und juristischen Beratung

Leitfragen

I. Allgemeine Daten

1. Können Sie sich bitte kurz vorstellen?
2. Was haben Sie davor gemacht?
3. Wie lange sind Sie hier tätig/aktiv?
4. Welche Aufgabenfelder werden von Ihnen zurzeit betreut?
5. Mit welchem Kooperationspartner arbeiten Sie zusammen?



II. Institutionell bezogene Daten:

6. Wann wurde der Unternehmen gegründet?
7. Welche Zielsetzung hat das Unternehmen allgemein und in Wilhelmsburg?

III. Themenbezogene Daten (Zugang zu Wohnraum/Migranten)

8. Welche Erfahrungen haben Sie mit türkischstämmigen Wohnungssuchenden gemacht?
 9. Mit welchen Problemen konfrontiert Sie diese Bevölkerungsgruppe? Welche Probleme werden am häufigsten genannt?
 10. Wie beraten Sie diese Ratsuchenden?
 11. Welche Angebote und Dienstleistungen bieten Sie an?
 12. Ist Ihrer Meinung nach eine sprachliche Barriere zwischen den migrantischen wohnungssuchenden vorhanden?
 - a) Wenn ja, wie wird damit umgegangen?
 - b) Haben sie Lösungsvorschläge für dieses Problem?
 13. Wie schätzen sie den Zugang der türkischstämmigen Bevölkerungsgruppe zu Wohnraum ein?
 14. Hat diese Bevölkerungsgruppe gleiche Chancen wie die Mehrheitsgesellschaft? (Begründung)
 15. Ich habe festgestellt, dass Migranten es schwieriger haben eine Wohnung zu finden?
 - a) Wie beurteilen Sie diese Erkenntnis?
 - b) Was ist ihrer Meinung nach der Grund dafür?
 16. Ich habe festgestellt, dass Migranten sehr lange Wartezeiten in Kauf nehmen müssen?
 - a) Was ist der Grund dafür?
 - b) Ist ihrer Meinung nach eine gerechte Behandlung?
 - c) Glauben sie, dass deutsche Mitbürger gleichermaßen behandelt werden wie Migranten?
 17. Ist es leichter an eine Wohnung zu kommen, wenn man diese von einem anderen Mieter vermittelt bekommt?
 18. Muss diese Bevölkerungsgruppe bei der Wohnungssuche einige Abzüge in Bezug auf die Wohnung in Kauf nehmen?
- ## **IV. Empfehlungen/ Verbesserungsvorschläge**
19. Wie können der Zugang der türkischstämmigen Bevölkerungsgruppe zu Wohnungsmarkt erleichtert werden?



- a. Was müssen die Wohnungsanbieter anders machen?
- b. Was müssen die wohnungssuchenden Migranten anders machen?
- c. Was muss die Stadt dafür machen?

V. Rückfrage Ergänzungen:

Haben sie noch Fragen an mich?

Möchten sie noch etwas ergänzen?

VI. Personenbezogen Daten

Alter:

Geschlecht:

Beruf:

Stellung

Experte als übergeordnete Stelle zum Thema Wohnen von Migranten

Leitfragen

I. Allgemeine Daten

1. Können Sie sich bitte kurz vorstellen?
2. Was haben Sie davor gemacht?
3. Wie lange sind Sie hier tätig/aktiv?
4. Welche Aufgabenfelder werden von Ihnen zurzeit betreut?
5. Mit welchem Kooperationspartner arbeiten Sie zusammen?

II. Institutionell bezogene Daten:

6. Welche Zielsetzung haben Sie allgemein und in Wilhelmsburg?

Welche Projekte und Pläne gibt es für Wilhelmsburg?

III. Themenbezogene Daten (Zugang zu Wohnraum/Migranten)

7. Wie beurteilen Sie den momentanen Mieterwohnungsmarkt in Wilhelmsburg?
8. Ist es zurzeit schwierig an Wohnraum in Wilhelmsburg zu kommen als in anderen Stadtteilen?
9. Wie schätzen sie den Zugang der türkischstämmigen Migranten zu Wohnraum ein?
10. Welche Erfahrungen haben Sie mit türkischstämmigen Wohnungssuchenden gemacht?



11. Welche Probleme dieser Bevölkerungsgruppe sind Ihnen bekannt?
12. Hat diese Bevölkerungsgruppe gleiche Chancen wie die Mehrheitsgesellschaft?
 - Finden Sie das evtl. Probleme bei der Wohnungssuche sich ergeben?
13. Wir haben festgestellt, dass Migranten es schwieriger haben eine Wohnung zu finden?
 - a. Wie sehen sie diese Erkenntnis?
 - b. Was ist ihrer Meinung nach der Grund dafür?
14. Wir haben festgestellt, dass die Migranten sehr lange Wartezeiten in Kauf nehmen müssen?
 - Was könnte der Grund dafür sein?
15. Muss diese Bevölkerungsgruppe Ihrer Meinung nach bei der Wohnungssuche einige Abzüge in Bezug auf die Wohnung in Kauf nehmen?
16. Welche Erfahrungen haben Sie mit Wohnungsvermietern gemacht?
17. Besteht eine Vereinbarung oder Kooperation zwischen den Bezirken (Ihnen) und den Vermietern?
 - Tauschen Sie sich aus?
18. Mit welchen Problemen sind die Wohnungsvermieter momentan konfrontiert?
19. Sollten die türkischstämmigen Migranten bei der Wohnungssuche unterstützt werden?

IV. Empfehlungen/ Verbesserungsvorschläge

20. Wie könnte der Zugang der türkischstämmigen Migranten zum Wohnungsmarkt erleichtert werden?
 - a. Was müssen die Wohnungsanbieter anders machen?
 - b. Was müssen die wohnungssuchenden Migranten anders machen?
 - c. Was muss die Stadt dafür machen?

V. Rückfrage Ergänzungen:

Haben sie noch Fragen an mich?

Möchten sie noch etwas ergänzen?

VI. Personenbezogen Daten

Alter:

Geschlecht:

Beruf:

Stellung:



Experten für das Konzept

Leitfragen

I. Allgemeine Daten

1. Welche Aufgabenfelder werden von Ihnen zurzeit betreut?

II. Institutionell bezogene Daten:

2 Welche Zielsetzung haben Sie allgemein und in Wilhelmsburg?

- Sind unter den Zielsetzungen der AfB auch Migranten ein Thema?
- Welche Projekte und Pläne gibt es für Wilhelmsburg?

III. Themenbezogene Daten

3. Wie sehen Sie die migrantische Bevölkerungsgruppe auf dem Wohnungsmarkt? Hat diese Bevölkerungsgruppe im Bezug auf Baugemeinschaften potential? Ist es Unterstützenswert?

4. Glauben Sie, dass die Form des Wohnens einer Baugemeinschaft für die migrantische Bevölkerungsgruppe geeignet ist?

5. Was halten Sie von der Gründung einer Baugemeinschaft, die den Zugang der Migranten zu Wohnraum erleichtern soll?

- Könnte Ihrer Meinung nach, solch eine Baugemeinschaft Erfolg haben?
- Finden Sie solch eine Baugemeinschaft Sinnvoll?
- Was für einen Beitrag leistet es Ihrer Meinung nach für die Gesellschaft?

6. Welche Erfahrungen haben Sie mit migrantischen Baugemeinschaften und mit Migranten gemacht (z.B. bei Greves Garten, Großer Tisch, Brennerei-Lohmühlenpark)?

7. Gab es auch bereits Baugemeinschaften die aus der Initiative der Migranten entstanden sind, oder die als Hauptzielgruppe Migranten hatten?

Wenn ja, wie erfolgreich waren diese Baugemeinschaften?

Gab es Gescheiterte Baugemeinschaften? Was war der Grund dafür?

8. Was muss Ihrer Meinung bei der Planung solcher Baugemeinschaften beachtet werden?

9. Was muss für das Zusammenleben der unterschiedlichen Kulturen beachtet werden (strukturell, baulich)? Was ist dafür relevant?

10. Welche Rechtsform ist hierbei sinnvoll?

11. Was können Sie als AfB für diese Bevölkerungsgruppe tun? Können in der Zukunft die Migranten gefördert werden, in den Grundstücke für sie reserviert?



IV. Empfehlungen/ Verbesserungsvorschläge

12. Wie sollte Ihrer Meinung nach eine interkulturelle Baugemeinschaft konzipiert werden? Was empfehlen Sie für die Vorgehensweise?

13. Haben sie eine Empfehlung für die Motivation der Migrantische Bevölkerung für BG?

Wie können BG an diese Bevölkerungsgruppe näher gebracht werden?

V Rückfrage Ergänzungen:

Haben Sie noch Fragen an mich?

Möchten Sie noch etwas ergänzen?



IV: Interview-Protokolle

Da in den Transkriptionen der Interviews teilweise sehr persönliche Informationen enthalten sind und direkte Rückschlüsse auf die Identitäten der jeweiligen Personen gezogen werden können, ist es nicht möglich diese hier zu veröffentlichen. Die Anonymität der Interviewpartner ist von höchster Wichtigkeit, weshalb Anhang IV entfernt wurde.

Die Interviewprotokolle bzw. Transkriptionen der Interviews sind bei der Autorin und werden in einer gesonderten CD den Prüfern zu Verfügung gestellt.



Eidesstattliche Erklärung

Hiermit versichere ich, dass ich die vorliegende Masterthesis ohne fremde Hilfe eigenständig verfasst und nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe.

Hamburg, 14.01.2013

Zeynep Adanali