

Zeynep Adanali  
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

# Türkischstämmige Migranten auf dem Hamburger Wohnungsmarkt

Am Beispiel des Stadtteils Wilhelmsburg

Masterthesis





# Thematische Einführung:

## Der Zugang der Migranten zu Wohnraum

Migrantische  
Bevölkerung



Wohnraum

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?

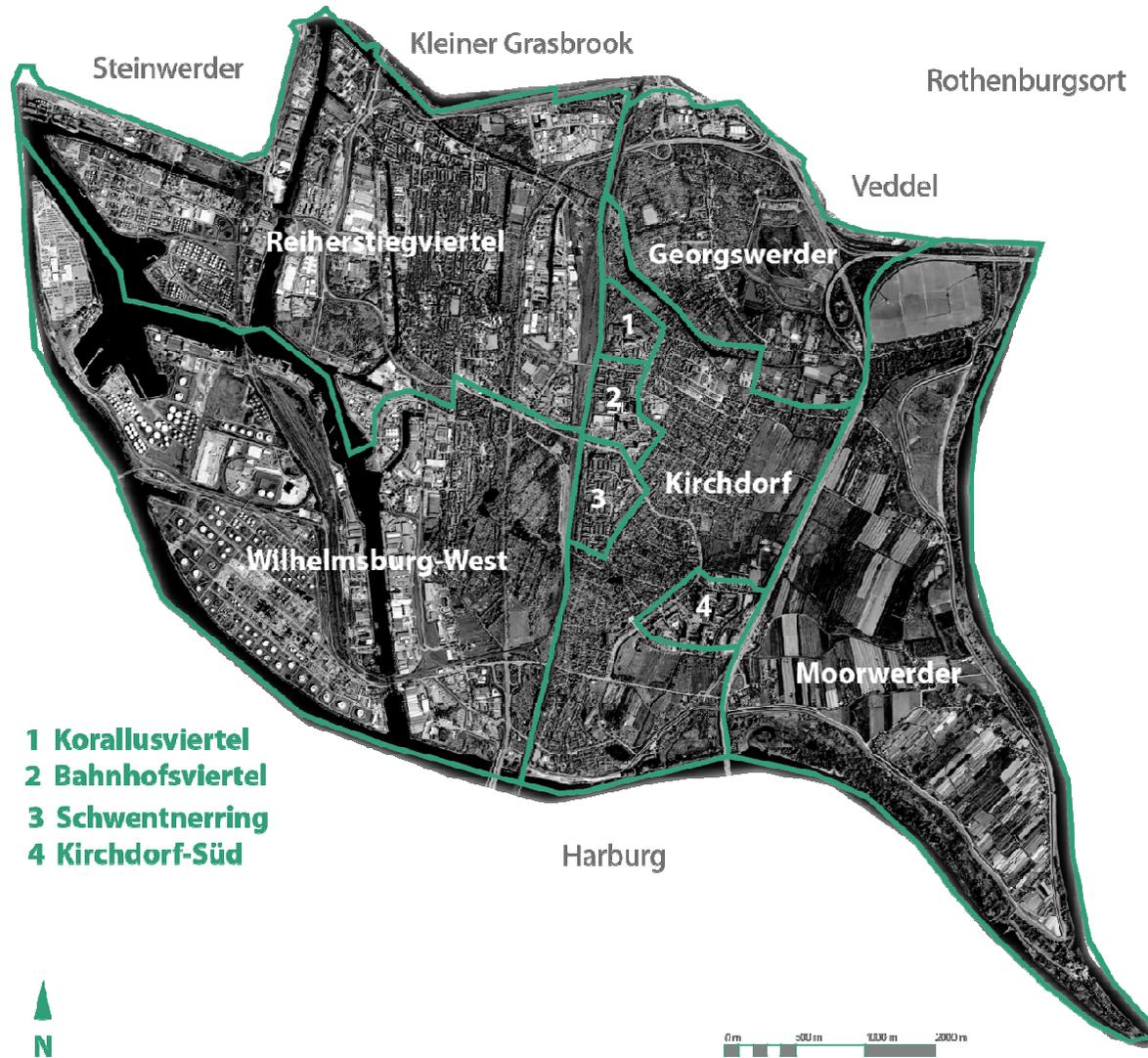
Was sind die Gründe der Vermieter für eventuelle Vorbehalte gegenüber potenziellen türkischstämmigen Mietern?

Wie kann man das Problem lösen?

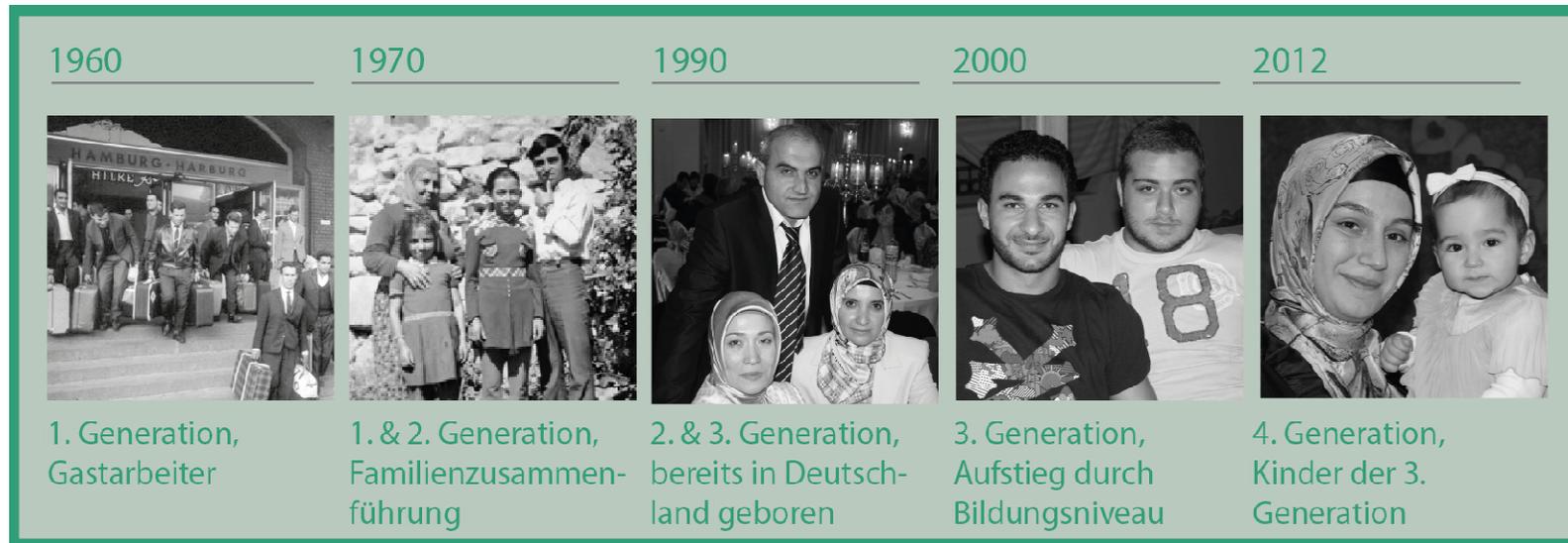
Kann durch stadtplanerische Handlungsfelder, zum einem den Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt und zum anderen der Wohnungsbaustrategien der Stadtregierung begegnet werden?



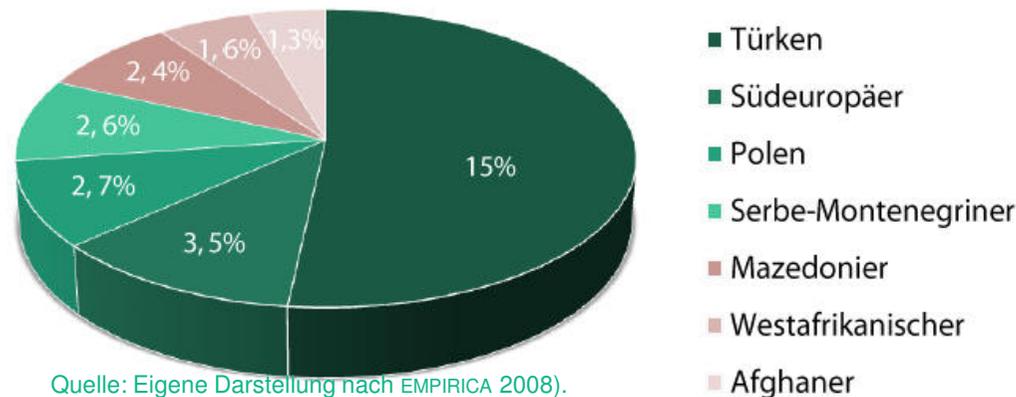
# Warum Wilhelmsburg?



# Warum türkischstämmige Migranten?



## Größere ethnische Gruppen auf der Elbinsel



# Forschungsleitende Fragen

---

## Forschungsleitende Frage:

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

## Frage zur Gestaltung eines Lösungskonzeptes:

- ▶ *„Welche möglichen und geeigneten Lösungsansätze gibt es angesichts dieser Probleme?“*

### Ziel:

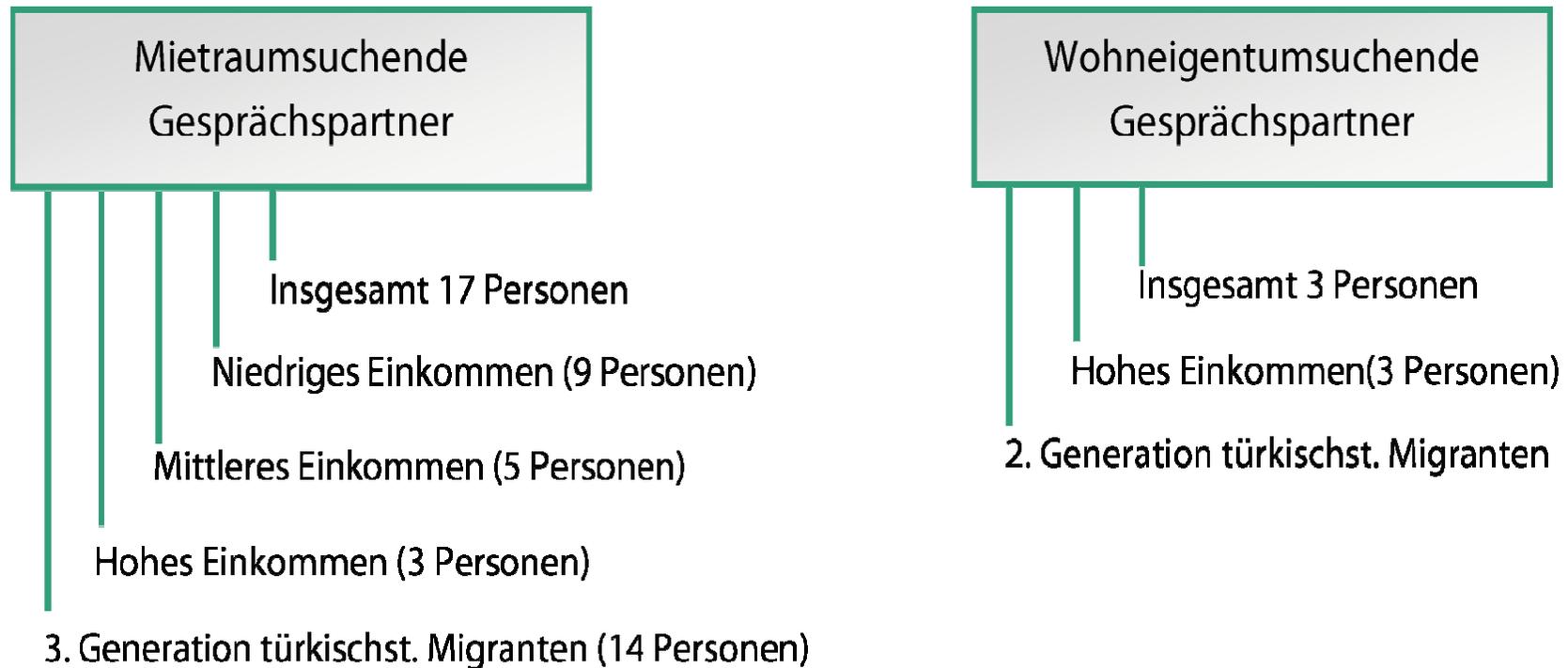
Die Situation türkischstämmiger Migranten auf dem Wohnungsmarkt und die Probleme, die ihnen begegnen, darzustellen sowie Lösungsansätze dafür zu entwickeln



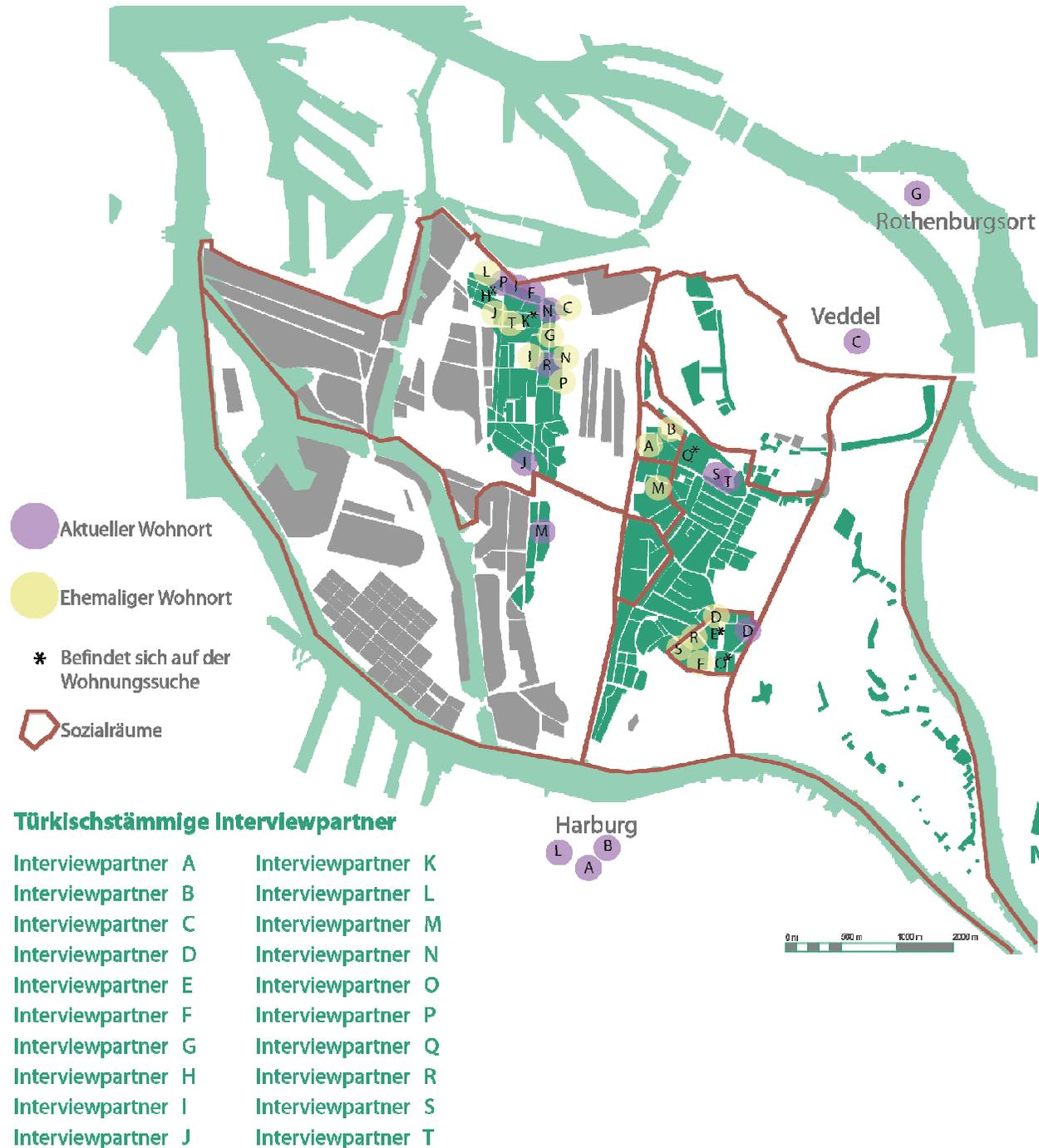
# Empirische Untersuchung: Wohnzugang türkischstämmiger Migranten

# Leitfrageninterviews mit wohnungssuchenden türkischstämmigen Bewohnern in Wilhelmsburg

---



# Wohnbiographie der Interviewpartner



# Themenkomplexe, nach denen die Ergebnisse der Interviews geordnet wurden:

---

- ▶ Wohnraumsuche
- ▶ Wohnbiografie
- ▶ Wohnwunsch
- ▶ Vorschläge für die Wohnzugangserleichterung und Förderung von Wohneigentum
- ▶ Meinung über neue Wohnformen

# Leitfadeninterviews mit Experten für das Wohnen von Migranten

---

## I. Experten der Wohnungswirtschaft:

- SAGA GWG Wilhelmsburg,
- Reiherstiegs eG,
- Privater Wohnungsvermieter

## II. Experten der sozialen und juristischen Beratung:

- Mieterverein zu Hamburg,
- Verikom e.V. Wilhelmsburg

## III. Experte als übergeordnete Stelle zum Thema Wohnen

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

---

Wie ist der Zugang der türkischstämmigen Menschen zu Wohnraum in Wilhelmsburg?

Vergleich zwischen den türkischstämmigen Befragten und Experten

---

# Der Zugang der Wohneigentumsuchenden gestaltet sich leichter als der der Mietwohnraumsuchenden

*Was ist der Grund dafür?*

# Wieso ist der Zugang der Migranten zu Mietwohnraum in Wilhelmsburg mit Schwierigkeiten verbunden?

---

An welche Kriterien stützen sich die  
Wohnungsvermieter bei der Wohnungsvergabe?

Wieso haben sich die Ansprüche der Vermieter  
verändert?

# Gründe für die Vorbehalte

---

- ▶ Migrationshintergrund
- ▶ Veränderungsprozesse im Stadtteil
- ▶ Wirtschaftliche Lage
- ▶ Wohnungsnot im Stadtteil
- ▶ Umquartierungsmaßnahmen im Stadtteil (Jahr 2012)

---

*„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).*

---

Der Zugang zu Wohnraum wird durch die „Durchmischungstrategie“ erschwert!

Was bedeutet das aber für die mietwohnraumsuchenden Migranten?



## Resultat

---

Gefahr für die Migranten:

Benachteiligung durch die „Durchmischung“ und die „Ethnie“ als indirektes Vorbehaltskriterium...



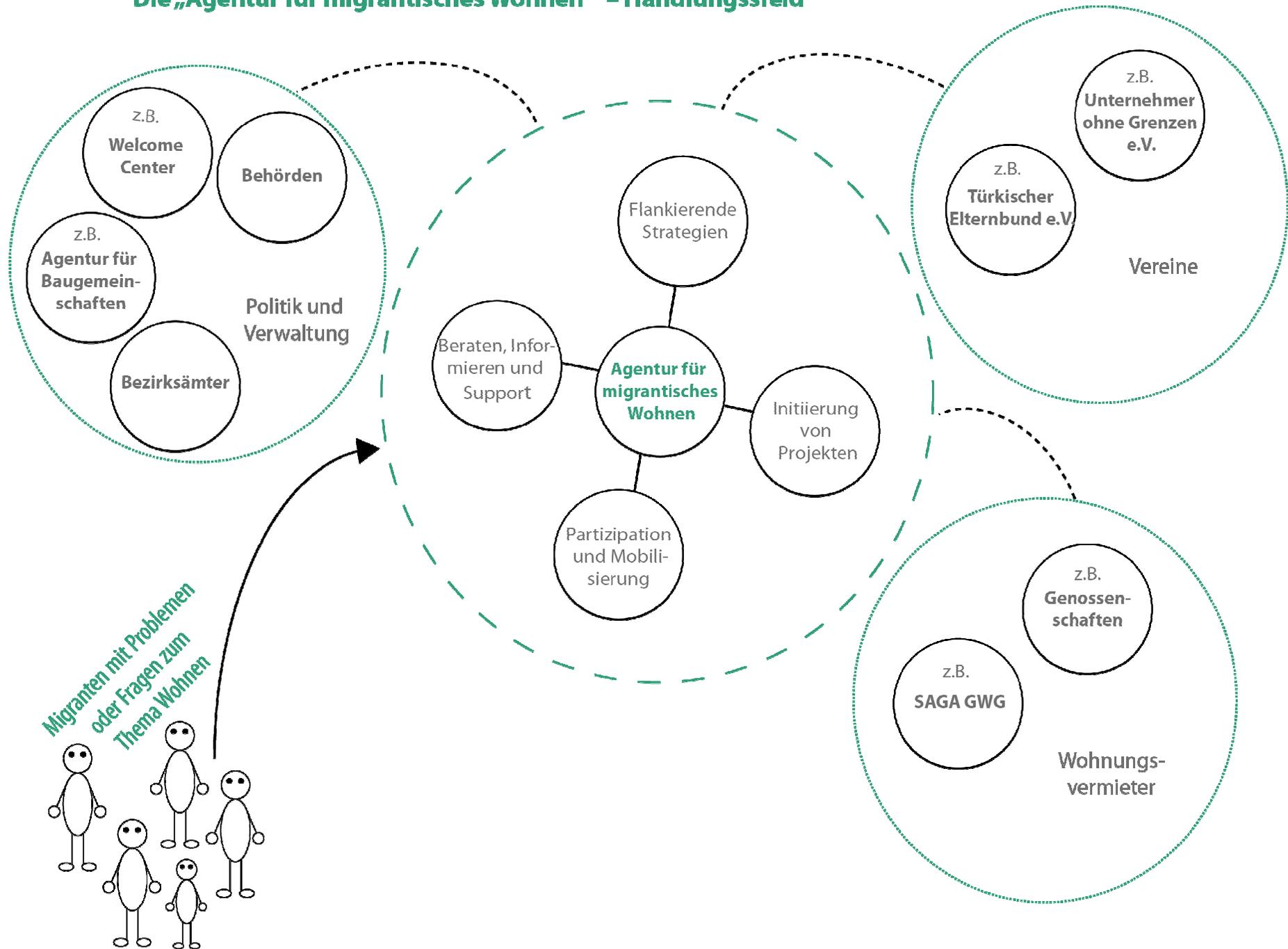
- ▶ Soziale Unverträglichkeit der Zielsetzung „Durchmischung“
- ▶ Konzentration der Migranten in bestimmten Quartieren
- ▶ Gezwungen, schlechte Wohnverhältnisse zu akzeptieren
- ▶ Verhinderung der Integration und Akzeptanz in der Gesellschaft



## Konzept:

Handlungsempfehlung: „Agentur für migrantisches Wohnen“

## Die „Agentur für migrantisches Wohnen“ – Handlungsfeld



## Konzept: „Agentur für migrantisches Wohnen“

---

### Strategische Handlungsfelder der Agentur:

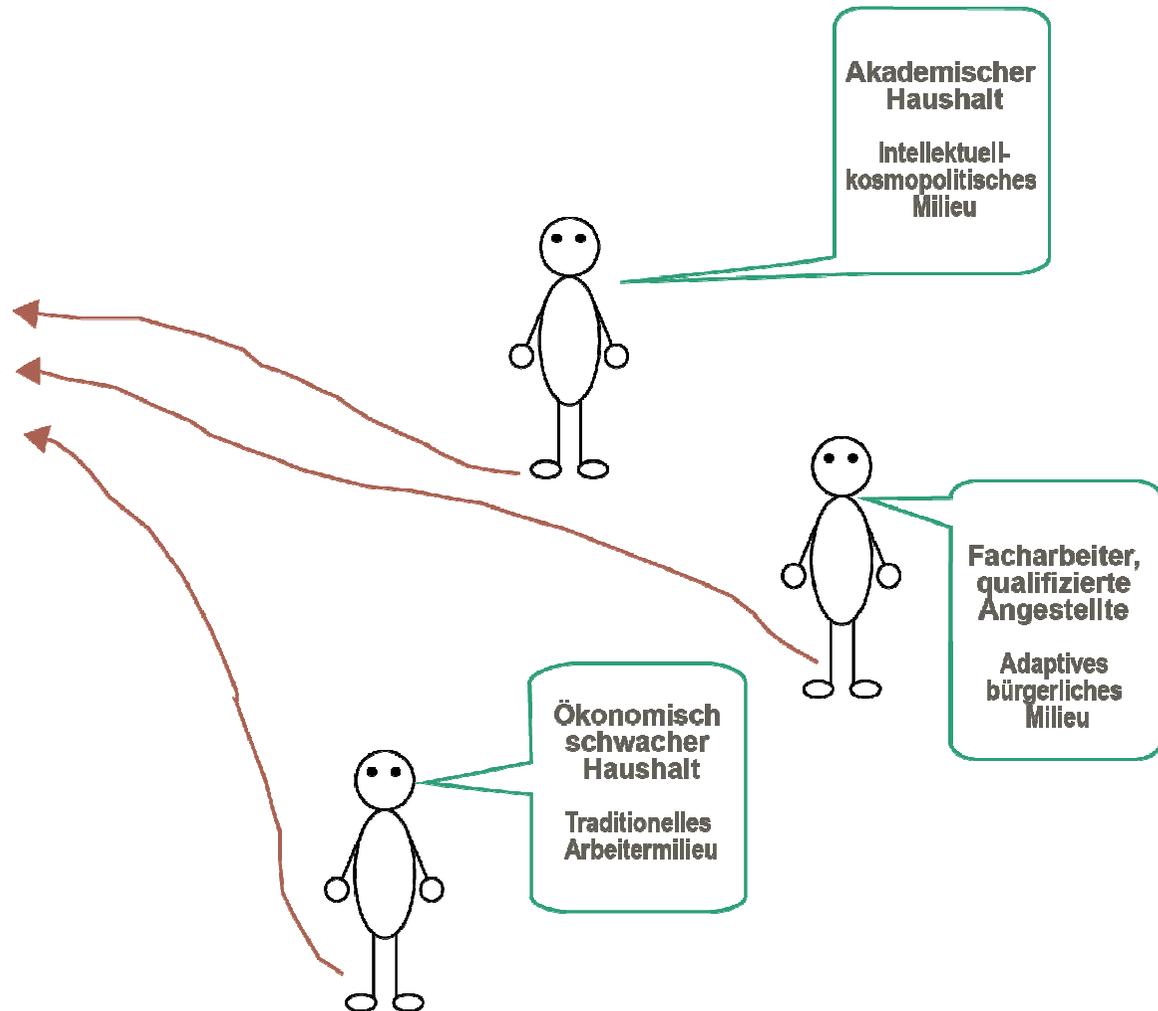
- ▶ Beraten, Informieren und Support der Migranten zu Wohnraumthemen und Stadtentwicklungsprozessen.
- ▶ Partizipation und Mobilisierung der Migranten im öffentlichen Raum.
- ▶ Kooperation und Suche nach gemeinsamen Lösungen mit der Stadt und der Wohnungswirtschaft und Initiierung sowie Flankierung von Projekten und Strategien.



# Vermittlung zwischen wohnungssuchende Migranten und Vermieter



## Ratsuchende Migranten bei der Wohnungssuche





**Konzept:**  
Baugemeinschaft „Wohnraum für alle“

# Baugemeinschaft „Wohnraum für alle“

---

Zweistufige Vorgehensweise:

I. Informationsstrategie

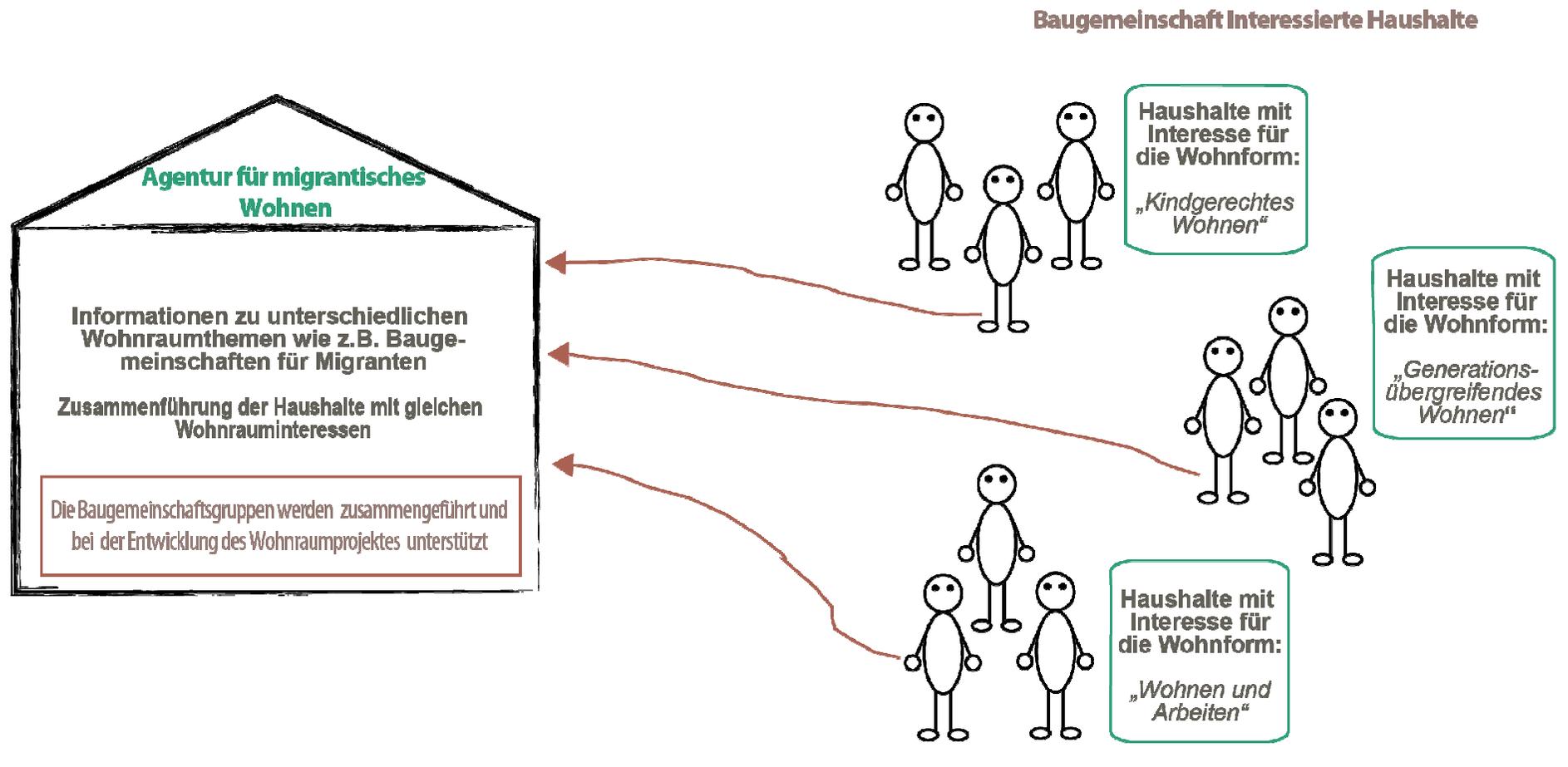
Initiierung eines  
Baugruppenberatungs-  
angebots für Migranten

II. Projektentwicklung

Entwicklung einer  
Baugemeinschaft



## Zusammenführung der Baugemeinschaft interessierten Haushalte durch die Agentur für migrantisches Wohnen



---

„Kauf' Dir kein Haus, sondern (gute)  
Nachbarn“.

---





## Fazit und Ausblick: Der Wohnzugang der Migranten

## *Wie ist der Zugang der Menschen mit türkischem Migrationshintergrund zu Wohnraum in Wilhelmsburg?“*

---

- ▶ Das Potential der migrantischen Bevölkerungsgruppe auf dem Wohnungsmarkt wahrnehmen
- ▶ Rahmenbedingungen des Eigentumserwerbs für Migranten in den Stadtteilen, in denen sie leben, attraktiv gestalten
- ▶ Durchmischung kann neben positiven Effekten auch viele Probleme mit sich bringen
- ▶ Kriterien für die Durchmischung sollten konkretisiert werden
  - ▶ Durchmischungsstrategie sollten nach Ressourcen und Strukturen ausgerichtet werden und nicht nach der Ethnie
- ▶ Mangelnde Initiative der Migranten
  - ▶ Entwicklung einer Bedarfsgerechten Dienstleistung

# Ergebnisse der TG Wohnen aus dem Perspektiven Planungsprozess

---

12 Kernforderungen unter dem Motto "Wohnperspektiven auf den Elbinseln - Inklusiv statt exklusiv,– insbesondere:

- ▶ Einrichtung einer Agentur für Inklusives Wohnen auf den Elbinseln
- ▶ Abkehr vom Drittmix bei Wohnungsneubauten, stattdessen Erhöhung der Förderungsquote auf mind. 50%
- ▶ mind. 10% Wohnungsnotfälle pro Neubauprojekt einplanen,
- ▶ Wiedereinführung der Sozialbindung von 30 Jahren für Neubauten
- ▶ Bedarfsanalyse im Wohnbereich für Wilhelmsburg

*Danke für ihre  
Aufmerksamkeit*