

# **Türkischstämmige Migranten auf dem Hamburger Wohnungsmarkt**

## **Am Beispiel des Stadtteils Wilhelmsburg**

### **I. Thematische Einführung**

Die Masterthesis „Türkischstämmige Migranten auf dem Hamburger Wohnungsmarkt – Am Beispiel des Stadtteils Wilhelmsburg“ bietet einen Einblick in die Zugangssituation von türkischstämmigen Migranten zu Wohnraum in Wilhelmsburg und beleuchtet die damit verbundenen Hintergründe. Der Zugang zu Wohnraum in Hamburg ist, wie in den meisten Großstädten, aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation zurzeit für die Hamburger Bevölkerung generell mit Schwierigkeiten verbunden. Diese Problematik betrifft alle Hamburger, die auf bezahlbare Mietwohnungen angewiesen sind. Jedoch haben einige Bevölkerungsgruppen, insbesondere Migranten, unter diesen schwierigen Bedingungen in der Regel noch stärker zu leiden, da sie zusätzlich mit Diskriminierungen oder anderen Vorbehalten kämpfen müssen. Denn auch in der Fachliteratur werden sie auf dem Wohnungsmarkt fast ausschließlich als negativ konnotierte soziale Randgruppe betrachtet. Demnach kann gesagt werden, dass diese Bevölkerungsgruppe ein zweifaches bzw. zusätzliches Wohnzugangproblem hat. Insofern ist es interessant zu erforschen, in welcher Situation sich diese Bevölkerungsgruppe auf dem auf dem Wohnungsmarkt befindet und wie sich ihr Zugang zu Wohnraum überhaupt gestaltet, insbesondere da in dem Stadtteil Wilhelmsburg aktuelle Stadtentwicklungsprojekte und damit verbundene Veränderungsprozesse stattfinden.

Aus diesem Anlass heraus, wurde die forschungsleitende Leitfrage „Wie ist der Zugang der Menschen mit türkischem Migrationshintergrund zu Wohnraum in Hamburg-Wilhelmsburg?“ entwickelt. 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. Denn über die Wohnverhältnisse türkischstämmiger Bewohner in Wilhelmsburg gibt es wenig Informationen und Erkenntnisse. Mit den Ergebnissen der Leitfadeninterviews wurden in einem nächsten Schritt Experten mit breitem Hintergrundwissen zum Thema befragt. Die Aussagen der Bewohner und Experten wurden dann analysiert, interpretiert und konzeptionell erarbeitet.

### **II. Empirische Untersuchung**

#### **Leitfadeninterviews mit türkischstämmigen Migranten und mit Experten**

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. Bei der Betrachtung der Ergebnisse, kann aus der Sicht der Interviewpartner eindeutig gesagt werden, dass der Wohnzugang der Wohneigentumsuchenden sich eindeutig einfacher als der der Mietraumsuchenden gestaltete. Der Zugang zu Wohneigentum in Wilhelmsburg erwies sich als unkompliziert, da alle Befragten von den Ansprechpartnern sehr gut behandelt wurden. Dagegen hatten fast alle Mietwohnraumsuchenden einen viel schwierigeren Zugang zu Wohnraum in Wilhelmsburg, unabhängig von ihrem sozioökonomischen Status. Schwierigkeiten bereiteten ihnen die Wohnungsunternehmen, die in Wilhelmsburg tätig sind.

Die Befragten fühlten sich aufgrund der langen Wartezeiten und der vielen Absagen ungerecht behandelt. Aufgrund der Schwierigkeiten in Wilhelmsburg, haben die meisten Befragten ihren Radius erweitert und sahen sich auch in anderen Stadtteilen außerhalb Wilhelmsburgs und bei anderen Wohnungsanbietern nach Wohnraum um.

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. Auch Befragte, die vom Wohnungsamt einen Dringlichkeits- oder §5-Schein bekommen hatten, wurde der Zugang zum Wohnraum erschwert. Anscheinend stützen sich die Vermieter auf andere Kriterien, nach denen sie ihre Wohnungen vergeben. Viele Befragte haben berichtet, dass Sie früher mit denselben Voraussetzungen ohne Probleme an Wohnraum gekommen waren, doch heutzutage dies sehr erschwert ist. 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?

Es besteht die Möglichkeit, dass die Ethnie bei der Vergabe der Wohnung ausschlaggebend sein könnte und genau das war auch der Ausgangspunkt für die weitere Untersuchung gewesen. Die Experteninterviews stellen einen zweiten Baustein der Analyse zur Beantwortung der forschungsleitenden Frage. Im Rahmen der Untersuchung wurden insgesamt sechs Experten interviewt.

### **Analyse der Leitfrageninterviews**

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 sozial und juristischen 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. Sie behandeln jeden gleichberechtigt, doch achten sie bei der Belegung der Wohnungen auf die Durchmischung, als übergeordnete Aufgabe. Also haben sich anscheinend die Kriterien der Vermieter verändert! Sie priorisieren die Durchmischung, doch die Durchmischung stellt eine mögliche Gefahr für die Migranten in Wilhelmsburg dar.

Hierbei wird deutlich, dass der Zugang zu Wohnraum 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 Wohnraum für die Untersuchungsgruppe schwieriger zu bewältigen ist, sei es aufgrund der Wohnungsnot, der politischen Zielsetzung oder 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. 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.

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. 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. Für die identifizierten Handlungsebenen wurde als Handlungskonzept eine „**Agentur für migrantisches Wohnen**“, erarbeitet. Dieses Konzept soll allen Interessengruppen entgegen kommen und sozialverträgliche Lösungen anbieten.

### III. Konzept

Für die identifizierten Handlungsebenen wurde das Handlungskonzept „**Agentur für migrantisches Wohnen**“ erarbeitet, um den Zugang der Migranten zu Wohnraum zu erleichtern. Die Agentur soll als eine autonome Agentur, eine Brückenfunktion zwischen der Stadt, Verwaltung, Politik den unterschiedlichen Akteuren in der Stadtentwicklung und den Migranten leisten und eine Anlaufstelle für alle Akteure zum Thema „migrantisches Wohnen“ sein. Die Agentur hat zum Ziel, Lösungsansätze für die im Raum vorhandenen Probleme zu finden und auf unterschiedlichen Ebenen für alle Akteure Lösungen finden. Sowie die Interessen beider Gruppen zu unterstützen und zwischen ihnen vermitteln. Die „Agentur für migrantisches Wohnen“, welches in Wilhelmsburg mit drei strategischen Handlungsfeldern gestartet wird, soll ein nachhaltiges Hilfeangebot für Migranten darstellen:

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

Die Agentur richtet sich 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, die Wohnraum für Migranten anbieten möchten und an Wohnungsvermieter. Für die unterschiedlichen Zielgruppen werden auch verschiedene Angebote zu Verfügung gestellt.

Unter anderem soll sich die Agentur als Sprachrohr für Migranten im Bereich Wohnen und Wohnraum verstehen. 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. 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 über die Angebote durch die Stadt und andere Institutionen. 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. Deshalb ist es erstrebenswert, mit den institutionellen Vermietern zu kooperieren und gemeinsam mit ihnen die

Durchmischung zu gestalten. 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. 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.

Es ist 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. 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. Generell soll ein interkulturelles, interdisziplinäres Team die Themenschwerpunkte der Agentur bearbeiten.

#### **Beispielhafte Ausarbeitung eines Handlungsfeldes für eine „Agentur für migrantisches Wohnen“: Baugemeinschaft „Wohnraum für alle“:**

Innerhalb der „Agentur für migrantisches Wohnen“ 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. Aus der Agentur wurde beispielhaft für das Handlungsfeld „Baugemeinschaften“ ein Konzept ausgearbeitet. Für das Handlungsfeld „Baugemeinschaft“ wurde 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.

#### **IV. Fazit und Ausblick**

Wenn man jetzt die forschungsleitende Frage aufgreift und beantwortet, kann hinsichtlich der forschungsleitenden Frage festgehalten werden, dass der Zugang der türkischstämmigen Migranten zu Mietwohnraum in Hamburg-Wilhelmsburg mit Schwierigkeiten verbunden ist.

Es wurde festgestellt, dass der Zugang für diese Bevölkerungsgruppe schwer ist. Dafür gibt es unterschiedliche Gründe. Für den problematischen Zugang der Migranten zu Mietwohnraum sind allgemein die Wohnungsnot in Hamburg, die politischen Zielsetzungen und die damit verbundenen Stadtentwicklungsprojekte sowie Veränderungsprozesse verantwortlich. Doch ein Aspekt ist für den schwierigen Zugang der Migranten ausschlaggebend und zwar die Veränderung der Kriterien der Wohnungsvermieter. Der Zugang wird von den Wohnungsvermietern vor allem wegen ihrer prioritären Aufgabe der „Durchmischung“ erschwert. Dies hat zur Folge, dass durch die Durchmischungsstrategie benachteiligten Wilhelmsburger Migranten in andere Stadtteile ausweichen, obwohl „ihr Herz noch für Wilhelmsburg schlägt“. 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 Migran-

ten 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. Die Mehrzahl der migrantischen Bevölkerung in Wilhelmsburg nimmt kaum Anteil an den gesellschaftlichen Prozessen teil und zeigt keine Eigeninitiative und sie haben keine spezielle Anlaufstelle die sie dabei unterstützt. Deshalb soll die konzipierte „Agentur für migrantisches Wohnen“ sie dabei unterstützen. 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.