

Heike Hanhörster

Potenziale der Wohneigentumsbildung von Migrantinnen und Migranten in benachteiligten Stadtteilen

Der hier vorliegende Artikel basiert auf einer Forschungsarbeit¹ des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW aus dem Jahr 2002. Ausgehend von den lokalen Untersuchungen zu dem Eigentumserwerb der türkischen Bevölkerung werden Folgerungen für Politik und Planung auf kommunaler- und Landes-ebene abgeleitet.

In Kernstädten und Ballungsgebieten NRWs sind zunehmend Abwanderungsbewegungen der Bevölkerung in die Nachbarstädte und Nachbargemeinden mit den Folgen sozial-räumlicher Entmischung und der sozialen Destabilisierung benachteiligter Wohnquartiere festzustellen (vgl. ILS/ZEFIR 2006). Eine Möglichkeit der Gegensteuerung dieser Abwanderungstendenzen in das Umland der Ballungsgebiete und der Entmischungstendenzen bietet sich durch die Steigerung der Attraktivität und Wohnqualität in bestehenden Wohnquartieren der Ballungsräume (vgl. AG SPAS 2002). Die Stärkung des Wohneigentums in Kernstädten nimmt hierbei eine wichtige Rolle ein (vgl. Schader-Stiftung 2005).

Gleichzeitig ist seit mehreren Jahren eine zunehmende Tendenz der Privatisierung von Wohnungsbeständen in Deutschland festzustellen. Diese Entwicklung ist von hoher wohnungspolitischer Brisanz, da sich die Eigentumsverhältnisse zukünftig entscheidend verändern werden und je nach verfolgter Privatisierungsstrategie unterschiedliche Auswirkungen im lokalen Kontext zu erwarten sind.

Abb. 1: Der Eisenhof in Duisburg-Marxloh



Foto: I. Fischer-Krapohl

Es werden zunehmend herabgewirtschaftete Bestände vor allem des Werkwohnungsbaus in benachteiligten Stadtteilen veräußert, die in besonderem Maße von Migranten bewohnt werden. Insbesondere für viele ökonomisch schwächere Migrantenhaushalte bietet sich hier eine Chance zum Eigentumserwerb (vgl. Hanhörster 2001).

Der Anteil an Migranten, die mittlerweile Immobilien in Deutschland erworben haben, ist deutlich angestiegen. Während 1995 nur 6% der Migranten in Deutschland Immo-

Auszug aus:

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

bilien erworben hatten, lag der Anteil selbstnutzender Migranten im Jahr 2002 bei 23 % (vgl. ZfT 2000: 21; Sachverständigenrat für Integration 2004: 306). Der Anteil nicht-deutscher Haushalte, der Wohneigentum erworben hat, ist im Vergleich zu den 44% aller deutschen Haushalte im Jahr 2002 allerdings immer noch relativ niedrig (vgl. BMFSFJ 2005: 118). In Nordrhein-Westfalen hat sich die Wohneigentumsquote von 6% in 1995 auf immerhin 28% in 2003 gesteigert (vgl. ZfT 2004). Diese signifikanten Veränderungen machen den Einstellungswandel vieler Migranten und die Absicht, sich langfristig in Deutschland einzurichten, deutlich (vgl. Sachverständigenrat für Integration 2004; vgl. auch den Artikel von Bursa in diesem Band).

Während der Immobilienerwerb deutscher Haushalte in Ballungsräumen und Kernstädten vielfach als Potenzial der Stadtentwicklung gesehen wird, wird die Eigentumsbildung von Migranten sowohl auf Seiten der deutschen Stadtteilbevölkerung wie auch von Politik und Planung überwiegend skeptisch beurteilt und ist mit Ängsten und Unsicherheiten verbunden (vgl. Kapphan/König 2005). Akteuren auf Landes- und Kommunalebene liegen kaum Hintergrundinformationen zu Prozessen der Eigentumsbildung von Migranten und den hiermit verbundenen Auswirkungen auf sozial-räumliche Entwicklungen vor.

Ziel des vorliegenden Artikels ist es, Transparenz zu schaffen über Motivationen und Hintergründe des Eigentumserwerbs der türkischen Bevölkerung wie auch über die Auswirkungen der unterschiedlichen Formen und Prozesse der Privatisierung von Wohnungsbeständen.

Die zentralen Fragen sind:

- Welche Potenziale und Herausforderungen sind mit dem Wohneigentumserwerb von Migrantinnen und Migranten in Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf verknüpft?
- Wie kann der Immobilienerwerb von Migranten zu einer integrierten nachhaltigen Entwicklung benachteiligter Quartiere beitragen?

Zielgruppe der Untersuchung ist die türkische Bevölkerung, da sie die größte Migranten­gruppe in NRW darstellt und sich die Wohnstandorte dieser Gruppe seit ihrer Einwanderung schon in verschiedenen Stadtteilen über Jahrzehnte verfestigt haben. Als Fallbeispiele wurden die Stadtteile Duisburg-Marxloh und Dinslaken-Lohberg ausgewählt, da sich hier in den vergangenen Jahren Prozesse der Eigentumsbildung türkischer Migranten deutlich abzeichnen. Gleichzeitig werden in beiden Stadtteilen schon seit mehreren Jahren Bestände des Werkwohnungsbaus von den zuständigen Wohnungsunternehmen abgestoßen.

Zur Beantwortung der Fragestellungen wurden in Duisburg-Marxloh fast dreißig und in Dinslaken-Lohberg rund zwanzig offene leitfadengestützte Interviews mit türkischen Eigentümern wie auch jeweils rund fünfzehn Expertengespräche geführt, d.h. mit Akteuren aus Stadtverwaltung, Kommunalpolitik, Kreditinstituten und mit Bauträgern, Wohnungsbau­gesellschaften und Maklern. Um einen Überblick über die Eigentumsveränderungen der vergangenen Jahre in dem jeweiligen Stadtteil zu gewinnen, wurden für einige Straßenzüge beider Stadtteile Auswertungen der Grundbücher vorgenommen. Eine quantitative Einordnung der Kaufströme in den gesamtstädtischen Kontext erfolgte über eine Auswertung der Informationen aus den kommunalen Gutachterausschüssen³.

1. Verkaufsbedingungen in Dinslaken-Lohberg und in Duisburg-Marxloh

Im Folgenden werden einige der Rahmenbedingungen aufgezeigt, die sich als relevant für die Folgen und Wirkungen des Eigentumserwerbs von MigrantInnen herausstellten.

1.1 Stadtteilstruktur und ‚Stimmung‘ im Stadtteil

Die Stadtteile Dinslaken-Lohberg und Duisburg-Marxloh sind beide von diversen sozio-ökonomischen Belastungen gekennzeichnet und wurden deshalb in das nordrhein-westfälische Programm für Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf von 1999 bzw. 1994 aufgenommen. Zurzeit verfügen 49% der Stadtteilbevölkerung in Dinslaken-Lohberg und 34% der Bevölkerung Duisburg-Marxlohs über einen ausländischen Pass. Von den Wohnungsgesellschaften Rhein-Lippe in Dinslaken-Lohberg bzw. von der Thyssen-Krupp AG in Duisburg-Marxloh wurden zu Anfang des Jahrhunderts Werkwohnungen geschaffen, in die seit den sechziger Jahren vor allem MigrantInnen türkischer Herkunft einzogen. In den neunziger Jahren haben mobile, einkommensstarke und vorwiegend deutsche Haushalte zunehmend die Stadtteile verlassen. In beiden Stadtteilen hat die Belegungspolitik der Wohnungsunternehmen eine kleinräumige Segregation deutlich verstärkt, so dass der Anteil der türkischen Bevölkerung deutlich höher ist als im gesamtstädtischen Durchschnitt und in einzelnen Baublöcken und Straßenzügen insbesondere in Marxloh sogar ein MigrantInnenanteil von weit über 80% zu finden ist.

Marxloh

Indikatoren wie Arbeitslosenquote, Wohn(un)zufriedenheit, Fortzüge etc. weisen darauf hin, dass der Stadtteil Duisburg-Marxloh im Vergleich zu Dinslaken-Lohberg deutlich nachteiligere Rahmenbedingungen hat (vgl. N.U.R.E.C. 1999; Stadt Dinslaken 2000). Die Gleichzeitigkeit des fortschreitenden ‚Abstiegs‘ des Stadtteils einerseits und des zunehmenden Zuzug von türkisch-stämmigen MigrantInnen andererseits führte dazu, dass von einem Großteil der deutschen Stadtteilbevölkerung die negative Entwicklung des Stadtteils der türkischen Bevölkerung angelastet wurde und immer noch wird. Jede weitere Etablierung der türkischen Bevölkerung wird von der verbliebenen deutschen Bevölkerung aufgrund der eigenen instabilen ökonomischen und sozialen Lage als Bedrohung wahrgenommen. Dies äußert sich im zum Teil vehement ablehnenden Verhalten der deutschen Bevölkerung in Bezug auf den Immobilienerwerb der türkischen Bevölkerung: Eine der letzten ‚Domänen‘ der Deutschen, der Immobilienbereich, wird nun auch von MigrantInnen beansprucht und führt zu verstärkten Rangordnungskonflikten zwischen (ehemaliger) Mehrheits- und Minderheitsgesellschaft. Auch wenn der Anteil der nicht-deutschen Immobilienbesitzer Mitte der neunziger Jahre mit rund 3% noch sehr gering war, belegen frühere Studien in Marxloh, dass rund 60% der repräsentativ befragten Deutschen ‚nicht‘ oder ‚unter keinen Umständen‘ dem weiteren Eigentumserwerb der nicht-deutschen Bevölkerung zustimmten (vgl. Schröder 2000; Hanhörster/Mölder 2000). Deutliche Hinweise auf diese Konflikte finden sich auch z.B. in dem sogenannten Muezzinstreit von 1997, in dem eine große Debatte über die lautsprecherbetriebene Übertragung des Muezzinrufs im Duisburger Norden entbrannte, die weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt wurde.

Lohberg

Der Stadtteil Lohberg hingegen war schon kurz nach seinem Entstehen am Anfang des 20. Jahrhunderts als ‚Roter Arbeiterstadtteil‘ stigmatisiert. Diese Stigmatisierung zieht sich durch die gesamte Geschichte Lohbergs und trifft zeitlich nicht mit dem verstärkten Zuzug von Migranten zusammen. In Lohberg scheint sich die Stimmung im Stadtteil durch den Immobilienerwerb nicht deutlich verschlechtert oder angespannt zu haben. Die relative ‚Überschaubarkeit‘ des Stadtteils förderte nach Ansicht befragter Experten die Zusammenarbeit verschiedener Gruppen und Vereine im Stadtteil und trage darüber hinaus zur Stadtteilidentität bei. Als bedeutsames Potenzial Lohbergs stellen sich zentrale deutsche und türkische Persönlichkeiten heraus, die in das Stadtteilleben integriert sind und gruppen- und kultur-übergreifende Akzeptanz erfahren. Neben den religiösen Einrichtungen, die um einen christlich-islamischen Dialog bemüht sind, trägt auch der Stadtteilverein ‚Forum Lohberg‘ als Träger des Quartiersmanagements zu dieser ‚Stimmung‘ wesentlich bei. Der interkulturell zusammen gesetzte Vorstand des Forums arbeitet auf ehrenamtlicher Basis eng mit den Stadtteilbewohnern zusammen.

1.2 Privatisierungsangebot

In Dinslaken-Lohberg wurde beginnend mit den sechziger Jahren und in Duisburg-Marxloh seit den neunziger Jahren der besonders sanierungsbedürftige Bestand der Zechenhäuser abgestoßen. Mittlerweile hat sich das Unternehmen Rhein-Lippe in Dinslaken von gut 200 Objekten im Stadtteil getrennt.

Im zu privatisierenden Bestand der Rhein-Lippe in Dinslaken handelt es sich fast ausschließlich um Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften. Abgesehen von zwei an Migranten verkauften Mehrfamilienhäusern sind alle Verkaufsobjekte in dem bei den Gutachterausschüssen abgefragten Zeitraum Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Von den insgesamt 10.092 Eigentumsübergängen von 1998 bis 2001 in der Gesamtstadt Duisburg entfallen 1395 (rund 14%) auf Personen ohne deutschen Pass³. Von den insgesamt 458 Eigentumsübergängen in der Zeit von 1998 bis 2001 in Duisburg-Marxloh entfallen 155 (rund 34%) auf Personen ohne deutschen Pass. Neben den Koloniehäusern wurden in Marxloh nach Aussagen der Experten und Eigentümer auch zahlreiche Mehrfamilienhäuser zum Verkauf angeboten. Dies wird auch durch Informationen des Gutachterausschusses bestätigt: In Marxloh liegt der Prozentsatz an Migrantenkäufern neben dem Bereich der Ein- und Zweifamilienhäusern (44%) insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern mit rund 40% (23 von 58 Verkäufen) überdurchschnittlich hoch.

In der ersten größeren Verkaufsphase in Lohberg fanden sich nach Angaben der befragten Experten ausschließlich deutsche Interessenten. Seit den neunziger Jahren wird der Privatisierungsbestand in beiden Stadtteilen überwiegend von türkischen Mietern erworben. Die Verkaufspreise der 100m² bis 120m² großen unsanierten Zechenhäuser liegen in beiden Stadtteilen bei rund 50.000 Euro.

Als zentrales Hemmnis für die geplanten Sanierungen der Außenhaut wie auch der Gartenbereiche stellt sich in beiden Stadtteilen der Denkmalschutz dar. Die Eigentümer der zahlreichen denkmalgeschützten Zechenhäuser sind vielfach völlig überfordert im Umgang mit

den Richtlinien. Die finanziellen Mehrbelastungen sind bei Vertragsabschluss überwiegend nicht bekannt und führen entweder dazu, dass ‚unter der Hand‘ denkmalenschutzwidrige Sanierungen durchgeführt werden oder aber dass sich Sanierungsprozesse durch Abstimmungsaufwand und Unklarheiten wie auch finanzielle Engpässe verzögern oder in Einzelfällen auf unbestimmte Zeit verschoben werden. Die zum Teil fehlende Veräußerungs- und Veränderungsanzeige der Voreigentümer an die untere Denkmalbehörde erschwert es dem Amt, unmittelbar nach Vertragsabschluss den neuen Eigentümern mit Beratungstätigkeiten zur Seite zu stehen.

1.3 Privatisierungsvorgehen

Die Wohnungspolitik und Privatisierungsstrategie der Großunternehmen unterscheidet sich in Dinslaken und Duisburg nicht grundsätzlich. Sowohl Thyssen-Krupp als auch Rhein-Lippe haben ihre Wohnungsbestände zunächst über Jahrzehnte verfallen lassen und seit den 80er Jahren unter Einsatz öffentlicher Fördermittel weite Teile ihres Bestands saniert. Die für eine Sanierung unrentablen Bestände wurden in diesem Zug abgestoßen und an Mieter veräußert, denn gemäß der Bergmannsregelung besitzt der Mieter ein Erstkaufsrecht, welches viele Mieter wahrgenommen haben.

Ein wesentlicher Unterschied der Privatisierungsstrategie von Thyssen-Krupp und der Strategie von Rhein-Lippe scheint im Umgang mit den Mietern ihrer zum Verkauf frei gegebenen Wohnungsbestände zu liegen. Die Interviews in Marxloh weisen darauf hin, dass die Privatisierungsbestrebungen in einzelnen Straßenzügen auch gegen den Willen der Altmietern durchgeführt werden und in der Vergangenheit zur räumlichen Verdrängung der Mieter führten. Die Sorge um ihre Wohnperspektive stellt in Marxloh einen besonderen Unsicherheitsfaktor für einige türkische Haushalte dar. Interviews zu diesem Thema machten deutlich, dass von einigen Mietern der zur Privatisierung anstehenden Objekte befürchtet wurde, aus ihrer angestammten Wohnung verdrängt zu werden. Die Angst vor genereller Diskriminierung im Mietwohnungsbereich verstärkt die Absicht, die eigene Mietwohnung zu erwerben, auch wenn finanzielle Schwierigkeiten zu erwarten sind.

Interviews verdeutlichen, dass sich das Kaufinteresse von potenten Migranten nicht nur auf die ethnisch segregierten Bereiche im Stadtteil erstreckt, sondern auch deutsche Wohnbereiche im Stadtteil nachgefragt werden. Hier stößt das Interesse am Immobilienerwerb zum Teil aber auf die Gegenwehr deutscher Eigentümer, die den Verkauf von Objekten in ‚ihrer‘ Straße an türkische Interessenten abwenden wollen⁴.

Die Wohnungsunternehmen beider Stadtteile haben inzwischen nach eigenen Aussagen den zu privatisierenden Bestand weitestgehend abgestoßen. Auch wenn von verschiedensten Experten insbesondere aus dem Makler- und Finanzierungsbereich die Marktpotenziale in Marxloh als ‚völlig ausgeschöpft‘ bezeichnet werden, gibt es immer noch Investoren, die hier derzeit sogar größere Projekte (die Umwandlung zu Eigentumswohnungen bzw. auch Neubauprojekte) realisieren. Die Verkaufschancen von noch zukünftig geplanten Neubauprojekten in den Bereichen Marxlohs mit hoher Konzentration türkischer Bewohner erscheinen allerdings fraglich.

1.4 Struktur des Interessentenlientels und Motivationen der Immobiliennachfrage

Die Privatisierungsbestrebungen der Rhein-Lippe in Dinslaken-Lohberg bzw. von Thyssen-Krupp in Duisburg-Marxloh trafen zusammen mit der sich verfestigenden Bleibeabsicht der türkischen Bevölkerung und dem Interesse vieler türkischer Migranten, Wohneigentum zu erwerben. Sowohl Interviews als auch die Auswertungen der Grundbücher in beiden Stadtteilen belegen, dass seit Mitte der neunziger Jahre ein erheblicher Anstieg des Immobilienerwerbs durch die türkische Bevölkerung zu verzeichnen ist.

Interviews mit türkisch-stämmigen Eigentümern in beiden Stadtteilen weisen darauf hin, dass eine zentrale Motivation für den Eigentumserwerb ihre persönliche Altersvorsorge und die Sicherung der Lebensperspektive ihrer Kinder darstellt. Eine weitere Motivation ergibt sich durch die zuvor hohen Mieten und den – aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs – vergleichsweise geringen Kaufpreis (vgl. hierzu auch die Untersuchung in Berlin von Kapphan/König 2005). Nicht der Kapitalwert des Objektes, sondern vielmehr der Gebrauchswert der Immobilie steht im Zentrum des Interesses. Es lassen sich in den Interviews zudem Hinweise darauf finden, dass der ‚Statusgewinn‘ innerhalb der türkischen Community bei der Kaufentscheidung eine nicht unbedeutende Rolle spielt: „Erst mussten wir alle Fernseher, dann Mercedes und jetzt ein Haus haben, das zeigt, der ist reich“ (Türkischer Eigentümer in Marxloh, 13.02.2002).

Die Immobilien werden mit einem – im Vergleich zur deutschen Bevölkerung – geringeren Eigenanteil und zum Teil vollständig über Kredite finanziert. Fast alle befragten Eigentümer haben einen wesentlichen Teil ihres Ersparnis in Immobilien in der Türkei festgelegt, die von den deutschen Kreditinstituten nicht beliehen werden. Die Befragten sind mit wenigen Ausnahmen daran interessiert, diese Objekte bei verbesserter Marktlage so bald als möglich abzustoßen, was langfristig dazu führen kann, dass viele Migrantenhaushalte zukünftig über ein deutlich höheres Finanzvolumen verfügen.

Das geringe Maß an Eigenkapital wird bisher durch die Einspeisung von Eigenleistungen zu kompensieren versucht. Nach Aussagen von befragten Kreditinstituten erweist sich die Finanzierungsplanung der türkischen Eigentümer allerdings als überwiegend sehr solide. Es gibt kaum Zwangsversteigerungen, was auf eine Überschuldung der Haushalte hinweisen würde. Ausnahme bilden hier diejenigen Haushalte in Marxloh, die ein Mehrfamilienhaus erworben haben und die durch die schlechte Vermietbarkeit in große finanzielle Schwierigkeiten kommen können oder bereits gekommen sind.

Informationen der Gutachterausschüsse zu den Immobilienübergängen in den Städten Dinslaken und Duisburg bestätigen, dass ein Großteil der Verkäufe an Migranten in strukturell benachteiligten Quartieren der Städte zu verzeichnen sind. Im Gesamtstadtgebiet Dinslaken beträgt die Zahl der Verkäufe von Wohnimmobilien an Migranten in den letzten drei Jahren nur 2,5% aller Verkäufe. Von den 55 Verkäufen an türkischstämmige Migranten wurden insgesamt 31 im Stadtteil Lohberg (56%) getätigt. In Duisburg liegt der Anteil nicht-deutscher Personen am Wohneigentumserwerb mit rund 14% in der Gesamtstadt deutlich höher. In den eher privilegierten Stadtteilen des Duisburger Südens sind allerdings insgesamt nur rund 4% der Eigentumsübergänge an Personen ohne deutschen Pass ge-

gangen, in Marxloh hingegen beträgt ihr Anteil rund 34% aller Käufe⁵. Während in Marxloh 1997 die Eigentumsquote von Migranten noch bei rund 3% lag, liegt sie nunmehr bei schätzungsweise 10%⁶:

Das Interesse türkischer Migranten am Immobilienerwerb in beiden Stadtteilen bezieht sich nach Informationen aus den Gutachterausschüssen und den Interviews überwiegend auf kleinere Objekte, die typischen Ein- und Zweifamilienhäuser, und nur in geringerem Umfang auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Nur im Fall Marxloh fanden wir mehrere Hinweise auf den Kauf von Mehrfamilienhäusern.

Abb. 2: Wohneigentum mit Garten



Foto: I. Fischer-Krapohl

Die Interviews ergeben auch, dass insbesondere die Nutzungsmöglichkeit eines eigenen Gartens oder Innenhofs eine besondere Bedeutung für den Kauf zu haben scheint. Dies betrifft zum Beispiel junge, eher traditionell orientierte Familien, die den halböffentlichen Raum besonders schätzen. Eine weitere Rolle für den Kauf im ‚türkischen‘ Umfeld spielen die bestehende ‚ethnische‘ Infrastruktur und die sozialen Netze, deren unmittelbare Nähe insbesondere für viele Frauen mit geringen Deutschkenntnissen eine hohe Bedeutung hat.

Die Untersuchungen belegen, dass nur in wenigen Ausnahmen türkische Interessenten von außerhalb in den beiden Stadtteilen Immobilien erworben haben. Die starke Orientierung der Wohnungssuche auf den bisherigen Wohnstandort scheint neben dem bisher Dargestellten unter anderem auch durch die eingeschränkten Informationskanäle vieler Migranten bedingt. Ein Schwerpunkt der Informationsvermittlung

scheint in der Mund-zu-Mund-Propaganda zu liegen. Es ist deshalb auch nahe liegend, dass insbesondere bei lokal verankerten sozialen Netzen Objekte eher aus dem unmittelbaren Umfeld vermittelt werden. Dienste selbst von türkischstämmigen Maklern werden nur in Ausnahmen in Anspruch genommen. Erfahrungen einer Gesprächspartnerin aus dem Dortmunder Norden zeigen, dass Makler mit türkischem Migrationshintergrund auch vielfach nur über ein eingeschränktes Spektrum an Objekten in ‚deutschen‘ Wohngebieten verfügen.

Auffallend ist, dass die Käufe der Mehrfamilienhäuser eher von jüngeren Jahrgängen getätigt werden. Die klassische erste Generation hat sich auf einen Kauf der mit erheblich größerem Finanz- und Verwaltungsaufwand verbundenen Mehrfamilienhäuser nicht eingelassen. Die Zufriedenheit bei allen Käufern von Mehrfamilienhäusern ist sehr gering: „Erst haben die Türken die alten Autos von den Deutschen gekauft und hatten viel Ärger damit, jetzt kaufen sie die alten Häuser und haben noch mehr Ärger“ (Türkischer Eigentümer in Marxloh, 12.02.02).

Informationen aus den Gutachterausschüssen, besonders im Fall Dinslaken, weisen aber auch inzwischen darauf hin, dass in den letzten Jahren vermehrt Kaufverträge von Migranten in den eher ‚deutsch‘ geprägten, weniger in den benachteiligten Stadtgebieten abgeschlossen werden. Es erweckt den Anschein, dass der einkommensstärkere, bildungsbewusste türkische Mittelstand in beiden Stadtteilen daran interessiert ist, sich räumlich von den zunehmend ethnisch-kulturell segregierten Gebieten zu entfernen und Eigentum außerhalb der benachteiligten Stadtteile zu erwerben.

Deutsche Interessenten für Immobilien in den untersuchten Stadtteilen sind rar. In Lohberg haben laut Aussagen des Gutachterausschusses bis in die Mitte der neunziger Jahre auch deutsche Bergleute die von ihnen bewohnte Immobilie gekauft. Mittlerweile, so legen die Interviews mit türkischen und deutschen Eigentümern in Lohberg nahe, scheint die Zahl der deutschen Interessenten zurückgegangen zu sein, sie scheinen sich vorwiegend aus Personengruppen zusammen zu setzen, die entweder aus dem Stadtteil stammen oder aber vor Vertragsabschluss kein genaues Bild von Lohberg und der bestehenden Stigmatisierung hatten. In Marxloh legen die Zahlen der Gutachterausschüsse nahe, dass die Zahl der Verkäufe von Wohnimmobilien an finanzstarke deutsche Käufer in den letzten Jahren noch stärker rückläufig ist. Die Interviews mit Eigentümern wie auch mit den befragten Experten zeigen, dass in Marxloh die kleinräumige Struktur des Stadtteils (einzelne deutsche ‚etablierte‘ Straßenzüge versus vorwiegend türkisch geprägte Straßenzüge) für die niedrige Kaufmotivation deutscher Interessenten in weiten Teilen Marxlohs von entscheidender Bedeutung ist.

1.5 Reflexion des Themas in Politik und Verwaltung

Ein Bereich, der übergeordnet die Wirkungen der Eigentumsbildung von Migranten stark zu beeinflussen scheint, ist die Rezeption des Themas in Politik und Verwaltung. Der Wohneigentumserwerb von Migranten ist ein sensibles, kontrovers diskutiertes Thema, das in Duisburg allerdings von Teilen der Politik und Planung nur unzureichend aufgegriffen wird. Insbesondere der zum Teil skandalisierende Umgang mit dem Eigentumserwerb durch einige Lokalpolitiker in Marxloh scheint das soziale Klima im Stadtteil stark zu verschärfen.

In Dinslaken hingegen finden positive Stellungnahmen zum Immobilienerwerb auch auf höchster politischer Ebene statt. Zudem tragen die Experten mit ihrer offenen, unterstützenden Haltung auch zu einem guten Stadtklima bei. Fast alle befragten Experten in Dinslaken-Lohberg bewerten die Eigentumsbildung von Migranten als Potenzial der Stadtteilentwicklung, da sie aus ihrer Sicht zu einer Identifikation der Eigentümer beiträgt und damit auch das Engagement für ihr Wohnumfeld/den Stadtteil erhöht. Diese positive Grundstimmung schlägt sich auch in der Haltung und der Wohnzufriedenheit der befragten Eigentümer nieder.

1.6 Fazit

Der Wohneigentumserwerb der türkischen Bevölkerung hat sich in beiden Stadtteilen seit Mitte der neunziger Jahre deutlich verstärkt, während der Anteil der deutschen Käufer sichtbar abgenommen hat. Die Analyse zeigt, dass die Eigentumsbildung der türkischen

Bevölkerung in den untersuchten Stadtteilen weit überwiegend im stark sanierungsbedürftigen und vielfach über Jahre vernachlässigten Bestand stattfindet.

Als Motivationen für den Eigentumserwerb sind für viele Käufer der Gebrauchswert der Immobilie wie auch für einige Bewohner der mit dem Kauf einher gehende Statusgewinn zu nennen. Es ließen sich ebenfalls Käufe finden, die motiviert wurden von einer befürchteten Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund eingeschränkter Informationskanäle auf dem Immobilienmarkt und der ‚Kaufgelegenheit‘ des privatisierten Werkssiedlungsbestandes befinden sich die Kaufobjekte überwiegend in kleinräumig segregierten Gebieten. Dies bedeutet, dass die Eigentumsbildung zu einer Fortschreibung der ethnischen Segregation in beiden Stadtteilen führt. Es wird gleichzeitig deutlich, dass die Wohneigentumsbildung in beiden Stadtteilen für den weit überwiegenden Teil der türkischen Käufer zur Stabilisierung oder Verbesserung ihrer individuellen Wohnsituation beigetragen hat, auch wenn sie von deutscher Bevölkerung und Politik zum Teil als erhebliche Bedrohung wahrgenommen wird. Die Interviews zeigen, dass der Erwerb von Wohnimmobilien die Wohnsicherheit wie auch die Bleibeabsicht der befragten Haushalte auch in Marxloh und Lohberg verfestigt, also auch als ein Indiz für Integration verstanden werden kann.

Im Folgenden soll untersucht werden, ob dieser Schritt auf der individuellen ‚Wohnkarriere-Leiter‘ der Käuferhaushalte auch gleichermaßen eine Chance für die Stabilisierung und Entwicklung des Stadtteils bedeuten kann.

2. Privatisierung in Dinslaken-Lohberg und Duisburg-Marxloh: Stabilisierungsprozesse durch Eigentumsbildung?

Zwei zentrale Bereiche sollen im Folgenden für die stabilisierende Funktion der Eigentumsbildung diskutiert werden. Dies sind einerseits die Potenziale zur Stärkung der städtebaulich-räumlichen Situation und andererseits die Auswirkungen auf die sozial-räumliche Struktur benachteiligter Quartiere.

2.1 Auswirkungen auf die städtebaulich-räumliche Situation benachteiligter Quartiere

Verschiedene Untersuchungen weisen darauf hin, dass mit dem Eigentumserwerb auch ein größeres Interesse an der Entwicklung des Quartiers einher geht (vgl. Kapphan/König 2005). In städtebaulich-räumlicher Hinsicht gehen, wie die folgenden Ausführungen belegen, auch in Duisburg-Marxloh und Dinslaken-Lohberg von der Eigentumsbildung eindeutig stabilisierende Potenziale aus.

Fast alle befragten Eigentümer haben stark sanierungsbedürftige Häuser erworben. In beiden Stadtteilen konnten keinerlei Hinweise auf spekulative Absichten von Erwerbern (Kauf- und Verkaufsabsichten im größeren Maßstab) festgestellt werden.

Als kritisch stellen sich allerdings spontane und zum Teil überstürzte bzw. unreflektierte Käufe von Mehrfamilienhäusern heraus. Die Kreditvergabe über Hypothekenbanken, die vielfach nicht über lokales Know-how verfügen und Kredite auch bei risikobehafteten Käufen vergeben, ist in diesem Zusammenhang kritisch einzuschätzen. In den finanziell unsicheren Fällen des Eigentumserwerbs sind auch die Auswirkungen auf die baulich-räumliche Stabilisierung des Stadtteils entsprechend nur eingeschränkt zu erwarten. Ebenso

schränken die weiter oben beschriebenen Probleme bzw. Unklarheiten im Umgang mit dem Denkmalschutz die in fast allen Fällen vorhandene hohe Sanierungsbereitschaft der türkischen Eigentümer ein.

Die Grundbuchauswertungen und Interviews in beiden Stadtteilen machen deutlich, dass die Eigentümer fast ausschließlich Selbstnutzer ihrer erworbenen Objekte sind. Im Gegensatz hierzu zeigen die Auswertungen der Grundbücher zweier Straßen in Duisburg-Marxloh, dass fast die Hälfte der deutschen Eigentümer außerhalb Marxlohs wohnt und anscheinend das Eigentum verwaltet und fremdvermietet⁷.

Es ist davon auszugehen und vielfach in den Stadtteilen sichtbar, dass das Interesse an Sanierungen und Modernisierungen bei selbstnutzenden Eigentümern wesentlich ausgeprägter ist als bei fremdvermieteten Objekten. Die Auswertungen der Interviews belegen, dass mit dem Eigentumserwerb in fast allen Fällen umfangreiche Sanierungen der eigenen Bausubstanz einhergehen (vgl. hierzu auch Kapphan/König 2005: 277). Es werden durchschnittlich rund 25.000-50.000 Euro in die Sanierung der erstandenen Objekte investiert. Dies bedeutet, dass bis zu 100% des Kaufwertes nochmals in die Sanierung des Objektes investiert werden. Während in einem ersten Schritt gewöhnlich zunächst die Innenbereiche der Wohnobjekte (Modernisierung von Sanitäranlagen, Grundrissveränderungen etc.) von den Eigentümern vorgenommen werden, wird im weiteren Sanierungsverlauf auch an dem äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes gearbeitet (Fassadensanierung, Gartengestaltung).

Abb. 3: Privatisierte und renovierte Häuser



Foto: U. Grützner

Es finden sich außerdem wichtige Hinweise darauf, dass durch den Eigentumserwerb Interessengemeinschaften von benachbarten Eigentümern entstehen, die ein weitergehendes Engagement für ihre Nachbarschaft und den Stadtteil mitbringen. Beispielsweise hat sich in der Wolfstraße in Duisburg-Marxloh (mit einem Anteil von 80% türkischstämmigen Eigentümern) die „Interessengemeinschaft der Hauseigentümer der Wolfstraße“ gebildet. Hier werden gemeinsame Straßenreinigungsaktionen geplant und zusammen mit der Entwicklungsgesellschaft Duisburg als Träger des Quartiersmanagements die Verbesserung des Wohnumfeldes diskutiert. Im Jahr 2002 wurde ein gemeinsames Fassadensanierungskonzept entwickelt.

Diese Erkenntnisse machen deutlich, dass der Eigentumserwerb die Motivation zum Engagement für die eigene Wohnsituation sowie auch für das weitere Wohnumfeld erhöht. Dass diese Steigerung der Identifikation mit dem Wohnumfeld auch die Bereitschaft zum Engagement im sozialen Bereich positiv verändert, zeigen die Ausführungen zum nächsten Punkt.

2.2 Auswirkungen auf die sozial-räumliche Struktur im Gebiet

Die Auswertung der Grundbücher weist – wie schon weiter oben beschrieben – darauf hin, dass die kleinräumige Segregation in einigen türkisch geprägten Wohnbereichen durch den Eigentumserwerb der türkischen Bevölkerung verstärkt wird (vgl. hierzu auch die Untersuchung aus Köln von Firat 2002). Diese Verstärkung der kleinräumigen Segregation ergibt sich auch durch den verstärkten Wunsch deutscher Eigentümer, ihr Objekt in ‚türkischen‘ Wohnbereichen abzustoßen. Die laut Expertengesprächen vielfach formulierte Sorge deutscher Bewohner in Marxloh, durch den Kauf von Mehrfamilienhäusern von Türken könnten Eigenbedarfsklagen erwachsen, in deren Folge die deutschen Mieter aus ihren angestammten Wohnungen verdrängt würden, oder der Wohnraum werde grundsätzlich nur an Landsleute vermietet, spiegelt sich nicht in entsprechenden Fakten wider.

Es gilt nochmals zu betonen, dass sich von der Nationalitätenmischung der im Stadtteil lebenden Haushalte keine unmittelbaren Rückschlüsse auf die soziale Stabilität eines Stadtteils ziehen lassen. Eher sind es der Zustand der Stadtteile und die Folgen der Segregation dieser Stadtteile im gesamtstädtischen Zusammenhang, die die soziale Stabilität in diesen Stadtteilen gefährden. Auch in der jüngsten Sozialraumanalyse für NRW wird im Zeitvergleich festgestellt, dass sich in den benachteiligten Stadtteilen neben der ethnischen vor allem die soziale (Armut) und die demografische (Kinder und Jugendliche als Hauptbetroffene) Segregation verstärkt hat (vgl. ILS/ZEFIR 2006: 7f.).

Immobilienkäufer mit Migrationshintergrund gehören zu derjenigen Gruppe, die diese zunehmende Überlappung von ethnischer und sozialer Segregation aufbrechen kann. Eine stabilisierende Funktion wird – unabhängig von Herkunftsland und Reisepass – bedingt durch den jeweiligen Grad der Eigenartikulation, die Einbindung in (in-)formelle Kommunikationsstrukturen wie auch das Engagement eines Haushalts für den Stadtteil. Im oben genannten Beispiel der Wolfstraße in Marxloh haben sich die türkischen Eigentümer nicht nur im baulich-räumlichen Bereich engagiert, sondern auch in Kooperation mit der Entwicklungsgesellschaft Duisburg nachbarschaftliche Feste geplant. Aktivitäten wie diese zeigen, dass mit dem Eigentumserwerb auch das Interesse steigt, sich um das nachbarschaftliche Zusammenleben und den sozialen Zusammenhalt zu bemühen.

Eine sozial stabilisierende Funktion geht – so die Arbeitshypothese – von Haushalten aus, die aufgrund ihrer sozialen Netze im Stadtteil integriert sind. Eine hohe Wohnzufriedenheit wie auch eine niedrige Fluktuation von Haushalten müssen ebenfalls als Ausdruck dieser Integration gewertet werden und weiterhin als ein positives Element, um die von den Bewohnern ausgehenden stabilisierenden Wirkungen zu verstetigen.

Die im Rahmen der Forschung befragten türkischen Haushalte sind aufgrund ihrer starken sozialen, lokal verankerten Netze hochgradig im Stadtteil integriert. Fast alle befragten Eigentümer fühlen sich dem Stadtteil stark verbunden und sind auch daran interessiert, zur Entwicklung des Stadtteils beizutragen. Lediglich die Erwerber von Mehrfamilienhäusern, die mit hohen finanziellen Belastungen zu kämpfen haben, zeigen eine deutlich sichtbare Unzufriedenheit mit der eigenen Lebenssituation und haben den Wunsch, sich bei nicht allzu großen finanziellen Verlusten wieder von dem Objekt – und gegebenenfalls auch vom Stadtteil – zu trennen.

Die im Stadtteil verbleibende einkommensstärkere türkische Bevölkerung kann aufgrund ihrer Verwurzelung wichtige soziale Impulse für den Stadtteil liefern, wie auch durch die eigene Kaufkraft oder gar Geschäftsgründungen einen wichtigen Beitrag zur ökonomischen Entwicklung des Quartiers liefern. Zudem haben die Fallstudien belegt, dass in der Mehrzahl der Fälle eigen-ethnische Betriebe mit Sanierungsmaßnahmen beauftragt werden und damit auch die lokale ‚ethnische‘ Ökonomie gestärkt wird, was noch einmal zur Stabilisierung des Stadtteils beitragen kann.

Wie weiter oben beschrieben, meiden viele mittelständische Migrantenhaushalte stark segregierte, vernachlässigte Gebiete als Wohnstandort und ziehen zunehmend lieber in die ‚deutschen‘ Wohnbereiche des Stadtteils oder gar aus dem Stadtteil heraus. Die Tatsache, dass eine Entscheidung zum Wegzug und die zukünftige Wohnortwahl aber auch durch die Standortentscheidung von Freunden und Familienangehörigen nicht unwesentlich beeinflusst zu werden scheint, könnte auch zu einer Entscheidung zum Bleiben gewendet werden, wenn der Stadtteil wieder attraktiv würde. Forschungen aus verschiedenen anderen Kontexten belegen, dass eine familien- und kinderfreundliche Gestaltung des Wohnumfeldes und die Qualität der sozialen Infrastruktur (hier insbesondere der Bildungsbereich!) bedeutende Rollen spielen, um dem Wegzug stabiler Haushalte entgegen zu wirken (vgl. Voigt/Pulm 2002). Dies würde bedeuten, dass die Stärkung des Eigentümererwerbs mittelständischer türkischer (und gegebenenfalls auch deutscher) Haushalte im Stadtteil weiteren Abwanderungswellen und einer Kettenmigration in die Außenbereiche bzw. in andere Stadtteile entgegen wirken könnte.

3. Fazit und Folgerungen sowie Handlungsempfehlungen im Umgang mit Prozessen des Eigentümererwerbs und der Privatisierung von Wohnungsbeständen

Die obigen Ausführungen zur Struktur und Kaufmotivation der Eigentümer zeigen, dass die Käufer weitestgehend zur Stabilisierung im Stadtteil beitragen können und – entgegen mancher Meinung – nicht die Desintegration verstärken.

Klar ist, dass der Eigentümererwerb kein ‚Patentrezept‘ gegen die Suburbanisierung und Kettenmigration der türkischen und deutschen Mittelständler und für die Stabilisierung benachteiligter Stadtteile darstellen kann. Dennoch verweisen die oben erwähnten Potenziale des Eigentümererwerbs auch auf die Notwendigkeit, fortschreitende Prozesse des Eigentümererwerbs von Migranten aktiv zu begleiten. Die Ergebnisse der Untersuchung legen nahe, dass dies auf folgenden Ebenen geschehen kann:

- Kleinräumige Datenerfassung,
- Entmystifizierung des Themas ‚Eigentümererwerb‘ von Migranten,
- Berücksichtigung der Migranten als Zielgruppe bei Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften,
- Stärkung der Information und Beratung der Migranten zur Finanzierung bei Privatisierungsprozessen,
- Förderung der Wohneigentumsbildung in Wohnbeständen,
- Einbindung von Privatisierungsprozessen in integrierte Programme,
- Erkennen und Stützen sozialer Netzwerke und kleinräumiger Nachbarschaften,

- Präventives Handeln und Konfliktmanagement vor Ort,
- Gestaltung sozialverträglicher Privatisierungsprozesse.

Dazu im Einzelnen:

- *Datengrundlage*

Eine Grundvoraussetzung aktiver Wohnungspolitik ist die Erkenntnis, dass auf gesamtstädtischer Ebene wie auch auf Stadtteilebene die Datenlage verbessert werden muss. Vor allem eine kleinräumige Erfassung der Wohnsituation ermöglicht es, Anspannungen in bestimmten Segmenten des Wohnungsmarktes frühzeitig transparent zu machen und als Ausgangspunkt für wohnpolitische Strategien zu nehmen. Um den Status quo und Entwicklungen in der Gesamtstadt besser einschätzen zu können, sollten außerdem Informationen der Gutachterausschüsse zum Eigentumserwerb von Migranten gezielt abgefragt und in die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung eingebunden werden.

- *Entmystifizierung*

Vor allem in Lohberg hat sich gezeigt, dass es in der Kommunalpolitik möglich ist, das Thema des Eigentumserwerbs durch Migranten zu entmystifizieren. Das Thema sollte weder tabuisiert noch zur Unterfütterung populistischer Parolen genutzt werden. Die mit dem Eigentumserwerb verbundene ‚Normalität‘ muss stärker in das öffentliche Bewusstsein gerückt werden. Durch fallbezogene Analysen sollten die mit dem Eigentumserwerb durch Migranten verbundenen Potenziale und gegebenenfalls Herausforderungen thematisiert und in die kommunale Politik eingebracht werden.

- *Migranten als Zielgruppe*

Auch wenn kaum Hinweise auf migrantenspezifische Bedarfe und Bedürfnisse im Eigentumssektor zu finden sind, so ist doch deutlich geworden, dass Migranten im Wesentlichen aus zwei Gründen an Eigentumserwerb interessiert sind:

- um ihren neuen ‚mittelständischen‘ Bedürfnissen nach einem ‚eigenen Heim‘ zu entsprechen und
- um der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt und unsicheren Wohnbedingungen zu entgehen und angemessenen Wohnraum zu finden.

Deshalb sollten Migranten im Eigentumssektor von den Kommunen und den Wohnungsbaugesellschaften gezielt z.B. durch spezifische Öffentlichkeitsarbeit angesprochen werden. Für Privatisierungsbestände in benachteiligten Stadtteilen stellen Migranten aufgrund ihrer vielfach langjährigen Verbundenheit mit dem Quartier und mit ihrer Mietwohnung sowie aufgrund begrenzter Haushaltseinkommen ein zentrales Interessens Klientel dar, das durch seine sozialen Netze und seine Ortsverbundenheit auch größere Stabilisierungspotenziale offenbart als neu hinzu ziehende Haushalte.

- *Information und finanzielle Beratung*

Es ist deutlich geworden, dass Migranten vor allem bei der Finanzierung wenig oder unzureichend informiert sind und teilweise darüber auch in finanzielle Schwierigkeiten geraten können. Bei Neubaugebieten sollte eine aktive Informations- und Beratungspolitik zu verfügbarem Bauland sowie zu Finanzierungsmöglichkeiten und den öffentlichen Zuschüssen verstärkt durch die Kommune wie auch durch lokale Banken und Bausparkassen geleistet

werden. Bei Privatisierungsplanungen im Bestand und entsprechenden wohnungspolitischen Schwerpunktsetzungen in Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf sollten flankierende Beratungsangebote z.B. auch in den Stadtteilbüros verstärkt verankert werden. Es ist zum Beispiel zu überprüfen, wie weit bestehende Richtlinien und Fördermaßstäbe (Denkmalschutz!) und Antragsverfahren die Attraktivität von Fördertöpfen für Migrantenhaushalte beeinträchtigen. Es erscheint dringlich, abgestimmte Konzepte zum Umfang des Denkmalschutzes zu entwickeln und – insbesondere gegenüber den Eigentümern – eine klare Linie in der Umsetzung der Richtlinien zu garantieren. Es erscheint zudem dringend notwendig, Informationen über finanzielle Auswirkungen des Denkmalschutzes den Eigentümern vor dem Kauf deutlich zu vermitteln. Eine Beratung vor Ort, die durch Visualisierungen konkreter Sanierungsbeispiele den Eigentümern Handlungsperspektiven aufzeigt, erscheint ein sinnvolles Vorgehen. Dass solche Informationen auch muttersprachlich zu geben sind, sollte inzwischen selbstverständlich sein.

- *Besondere Förderung der Wohneigentumsbildung von Migranten im Bestand*

Bei unzureichend attraktiven Chancen der Eigentumsbildung im Bestand ist es bereits absehbar, dass viele türkische Migranten im Prozess einer ‚nachholenden Suburbanisierung‘ in Migrationsketten verstärkt ins Umland ziehen. Die Städte sollten diesen Prozessen eher entgegenwirken, die mit dem urbanen Raum verknüpften spezifischen Vorteile als Stärken heraus arbeiten und der Stärkung gewachsener Nachbarschaften eine gezielte Bedeutung zukommen lassen. Vermarktungsstrategien, die sich direkt an Migranten richten, sollten sich nicht nur – wie bislang überwiegend die Praxis – auf Bestände beziehen, die für deutsche Haushalte nicht attraktiv genug erscheinen, sondern auch besonders urbane Wohnungsbestände mit höheren Wohnqualitäten einbeziehen.

- *Einbindung von Privatisierungsprozessen in integrierte Programme*

Eine Verschränkung der Förderung der Eigentumsbildung mit Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung unter einer aktiven Beteiligung der Bewohner erscheint unerlässlich. Forschungen aus verschiedenen anderen Kontexten belegen, dass eine familien- und kinderfreundliche Gestaltung des Wohnumfeldes und die soziale Infrastruktur bedeutende Rollen spielen, um dem Wegzug stabiler Haushalte entgegen zu wirken. Insbesondere die Verbesserung der Bildungssituation in den benachteiligten Quartieren erweist sich, nicht nur in Lohberg und Marxloh, als ein zentraler Schlüssel um den türkischen und deutschen Mittelstand im Stadtteil zu halten.

- *Erkennen und Unterstützen sozialer Netzwerke und kleinräumiger Nachbarschaften*

Es erscheint wenig erfolgreich und sinnvoll, bestimmte idealtypische soziale oder kulturelle Mischungskonstellationen einzufordern und zu fördern suchen. Es macht viel mehr Sinn und ist auch ‚sozial verträglich‘, die vor Ort lebenden Menschen in ihren jeweiligen Netzwerken zu unterstützen, diese zu aktivieren und damit auch den Stadtteil zu stabilisieren. Die auf kleinräumiger (Block- oder Straßen-) Ebene entstandenen und zum Teil von Eigentümern erwünschten sozial homogenen Nachbarschaften sollten nicht als ‚Ghetto‘ diskriminiert, sondern erhalten und unterstützt werden, da sie zu einem persönlichen Sicherheitsgefühl und dem Wohlfühlen im Gesamtstadtteil wesentlich beitragen.

- *Präventives Handeln und Konfliktmanagement vor Ort*

Auch bei einer positiven Begleitung der Eigentumsbildung von Migranten durch die Kommunalpolitik sind Konflikte und Auseinandersetzung um die Tatsache des Eigentumserwerbs der Migranten nicht auszuschließen. Um deshalb einem angespannten interkulturellen Nachbarschaftsleben oder gar einem nach ethnisch-kulturellen Zugehörigkeiten getrennten Stadtleben vorzubeugen, erscheint es wichtig, solche Prozesse von Anfang an mit Maßnahmen eines präventiven Konfliktmanagements zu begleiten, in dem die beteiligten Parteien – unter Einbindung aller betroffenen, auch deutschen Anwohner – zu gemeinsamen Informationsgesprächen eingeladen und Interessen wie auch Ängste oder Unsicherheiten ausgelotet und bearbeitet werden können.

- *Sozialverträgliche Gestaltung von Privatisierungsprozessen*

Bei Privatisierungsprozessen größerer Wohnungsbestände erscheint es unumgänglich, in Zusammenarbeit mit Ämtern, Wohnungsbaugesellschaften und Kreditinstituten eine gezielte Informations- und Aufklärungsarbeit der Bewohner zu betreiben und den Mietern ihre Rechte und Möglichkeiten beim Eigentumserwerb transparent zu gestalten. Damit Mieter nicht vertrieben werden, müssen darüber hinaus kommunale Spielräume genutzt und eine sozialverträgliche Privatisierung durch Instrumente wie städtebauliche Verträge, Milieuschutzsatzungen oder die Ausweisung von Sanierungsgebieten unterstützt werden. Es erscheint notwendig, schon vor Beginn der Privatisierungsprozesse von Wohnungsunternehmen Kooperationsbeziehungen aller relevanten Akteure aufzubauen und der ‚Fünf-vor-Zwölf‘-Politik vieler Wohnungsunternehmen entgegen zu wirken.

Anmerkungen

- 1 Die Untersuchung in den Stadtteilen Dinslaken-Lohberg und Duisburg-Marxloh wurde im Auftrag des Wohnungsministeriums des Landes NRW (MSWKS) durchgeführt; die Projektbearbeiterinnen waren Brigitte Grandt und Heike Hanhörster.
- 2 Von den Gutachterausschüssen beider Städte wurden Daten zu allen Eigentumsübergängen deutscher und nicht-deutscher Personen im Gesamtstadtgebiet von 1998 (Duisburg) bzw. 1999 (Dinslaken) bis 2002 zur Verfügung gestellt. Diese wurden von den Projektbearbeiterinnen für die Untersuchungsgebiete ausgewertet.
- 3 Die tatsächliche Zahl der Käufe von Personen türkischer Herkunft ist aufgrund der Einbürgerungszahlen mit Sicherheit deutlich höher einzuschätzen. Schätzungen eines Gesprächspartners des Amtes für Statistik in Duisburg weisen darauf hin, dass in der Zeit zwischen 1992-2001 rund 18.000 Türken (von knapp 50.000 im Jahr 1992 gemeldeten Türken in Duisburg) den deutschen Pass beantragt haben.
- 4 In den Interviews lässt sich zum Beispiel ein Hinweis darauf finden, dass ein deutscher Eigentümer ein weiteres Haus in ‚seiner‘ Straße erworben hat, um den Eigentumserwerb durch einen Türken zu verhindern.
- 5 Die tatsächliche Zahl der Verkäufe an türkischstämmige Migranten ist aufgrund der Einbürgerungsquoten mit Sicherheit um einiges höher einzuschätzen.
- 6 Der Anteil der deutschen Einzeleigentümer betrug 1997 rund 43% des Wohnungsbestandes.
- 7 Eine ähnliche Beobachtung machten Kapphan und König in ihrer Untersuchung des Quartiers Beusselstraße in Berlin (2005).

Bibliografie

- AG SPAS (Arbeitsgemeinschaft für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung e.V.) (2002): *Potenziale der Wohneigentumsbildung für die soziale Stabilität von Stadtvierteln*. Berlin
- Blotevogel, Hans-Heinrich; Jeschke, Markus (2001): *Determinanten der Stadt-Umland-Wanderung im Raum Duisburg; Ergebnisbericht eines Forschungsvorhabens im Auftrag der Stadt Duisburg*. Duisburg
- Bundesbeauftragte (Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration) (2005): *6. Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration, über die Lage der Ausländerinnen und Ausländer in Deutschland*. Berlin
- Firat, Serap (2002): *Die Bedeutung der Wohneigentumsbildung für den Eingliederungsprozess von Migranten; Das Beispiel der türkischen Bevölkerung in Köln*. Unveröffentlichte Diplomarbeit am Geographischen Institut der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität, Bonn
- Gerhard Mercator Universität Duisburg, Gesamthochschule Soziale Arbeit und Erziehung (Hg.) (1999): *Dinslaken-Lohberg: ein Stadtteil und sein Ruf*. Duisburg
- Hanhörster, Heike (2001): *Integration von Migrantinnen und Migranten im Wohnbereich; ILS-Schriften 180*. Dortmund
- Hanhörster, Heike/Mölder, Margit (2000): *Konflikt- und Integrationsräume im Wohnbereich*. In: Heitmeyer, Wilhelm/Anhut, Rainer (Hg.): *Bedrohte Stadtgesellschaft; Soziale Desintegrationsprozesse und ethnisch-kulturelle Konfliktkonstellationen*. Weinheim/München, S. 347-400
- ILS/ZEFIR (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW/Zentrum für interdisziplinäre Ruhrgebietsforschung) (Hg.) (2006): *Sozialraumanalyse; Soziale, ethnische und demographische Segregation in den nordrhein-westfälischen Städten; ILS-Schriften 201*. Dortmund
- Kapphan, Andreas/König, Barbara (2005): *Immobilienigentümer mit Migrationshintergrund als Akteure im Quartier*. In: Schader-Stiftung et al. (Hg.): *Zuwanderer in der Stadt; Expertisen zum Projekt*. Darmstadt, S. 269-298
- MGSFF (Ministerium für Gesundheit, Soziales, Frauen und Familie des Landes NRW) (Hg.) (2004): *Zuwanderung und Integration in NRW; 3. Bericht der Landesregierung*. Düsseldorf
- N.U.R.E.C.-Institut Duisburg e.V. (1999): *Sozio-ökonomischer Strukturwandel und Lebensbedingungen in Duisburg-Marxloh*. Duisburg
- Planerladen (Hg.) (2005): *Migranten auf dem Wohnungsmarkt; Sind Belegungsstrategien mit dem Grundsatz der Freizügigkeit zu vereinbaren?; Dokumentation des Experten-Workshops vom 16. September 2005 in Dortmund*. Dortmund
- Sachverständigenrat für Zuwanderung und Integration (2004): *Migration und Integration; Erfahrungen nutzen – Neues wagen; Jahresgutachten 2004*. Nürnberg
- Sauer, Martina (2004): *Perspektiven der Integration der türkischstämmigen Migranten in Nordrhein-Westfalen; Vortrag beim Seminar des Bundesverbandes der Verbraucherzentrale am 6./7.Juli 2004 in Mühlheim*
- Sauer, Martina/Goldberg, Andreas (2001): *Die Lebenssituation und Partizipation türkischer Migranten in Nordrhein-Westfalen*. Münster
- Schader-Stiftung et al. (Hg.) (2005): *Zuwanderer in der Stadt; Empfehlungen zur stadträumlichen Integrationspolitik*. Darmstadt
- Schröder, Helmut et al. (2000): *Ursachen interethnischer Konfliktpotentiale*. In: Heitmeyer, Wilhelm/Anhut, Rainer (Hg.): *Bedrohte Stadtgesellschaft; Soziale Desintegrationsprozesse und ethnisch-kulturelle Konfliktkonstellationen*. Weinheim/München, S. 101-198
- Stadt Dinslaken (Hg.) (2000): *Sozialbericht Dinslaken*. Dinslaken
- Voigt, Katrin/Pulm, Peter (2002): *Potenziale der Wohneigentumsbildung für die soziale Stabilität von Stadtvierteln*. In: In: vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. (Hg.): *vhw Forum Wohneigentum; Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft; Heft 2; März/April 2002*. Bonn, S. 75-81
- ZfT (Zentrum für Türkeistudien) (Hg.) (2004): *5. Mehrthemenbefragung unter der türkischen Bevölkerung in NRW*. Essen
- ZfT (Hg.) (2000): *Sozioökonomische Lage, Spar- und Investitionsverhalten türkischer Migranten in Deutschland; Ergebnisse einer repräsentativen Telefonbefragung*. Essen