

Hanhörster, Heike

**Book Part**

## Bleiben oder gehen? Migrantenviertel als Wohnstandorte türkeistämmiger Eigentümer

**Provided in Cooperation with:**

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

*Suggested Citation:* Hanhörster, Heike (2014) : Bleiben oder gehen? Migrantenviertel als Wohnstandorte türkeistämmiger Eigentümer, In: Gans, Paul (Ed.): Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration, ISBN 978-3-88838-075-4, Verlag der ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover, pp. 239-259, <https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-0754138>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/141937>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



<http://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0/de/>

*Heike Hanhörster*

## **Bleiben oder Gehen? Migrantenviertel als Wohnstandorte türkeistämmiger Eigentümer**

URN: urn:nbn:de:0156-0754138



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

S. 239 bis 259

Aus:

Paul Gans (Hrsg.)

## **Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration**

Forschungsberichte der ARL 3

Hannover 2014

Heike Hanhörster

# Bleiben oder Gehen? Migrantenviertel als Wohnstandorte türkeistämmiger Eigentümer

## Gliederung

- 1 Ausgangspunkt der Untersuchung
- 2 Forschungsstand: soziale und räumliche Mobilität von Migrant(inn)en
  - 2.1 Soziale Heterogenität und Eigentumsbildung von Migrant(inn)en
  - 2.2 Standortwahl türkeistämmiger Eigentümer im Zusammenspiel von Präferenzen, Ressourcen und Restriktionen
    - 2.2.1 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes
    - 2.2.2 Präferenzen
    - 2.2.3 Ressourcen des Haushalts
- 3 Gehen oder Bleiben? Standortentscheidungen türkeistämmiger Eigentümer(innen) am Beispiel der Stadt Duisburg
  - 3.1 Datengrundlagen
  - 3.2 Räumliche Muster der Eigentumsbildung
  - 3.3 Gehen oder Bleiben im Migrantenviertel?
    - 3.3.1 Entscheidungsdimension Investitionsstrategie
    - 3.3.2 Entscheidungsdimension Familienorientierung
    - 3.3.3 Entscheidungsdimension soziale Positionierung
  - 3.4 Zusammenführung der drei Entscheidungsfelder: Ressourcen, Kompromisse und Kompensation der Entscheidung
- 4 Fazit

Literatur

## Kurzfassung

Im Mittelpunkt des Artikels stehen die Wohnstandortentscheidungen türkeistämmiger Eigentümer(innen)<sup>1</sup> der zweiten Generation. Die Studie fragt nach den Motiven und Rahmenbedingungen, die entweder zu einem Verbleib der Eigentümer(innen) in Migrantenvierteln oder aber zu ihrem Fortzug führen. Die Grundlage der Analyse bilden quantitative Datengrundlagen und qualitative Interviews mit Eigentümerhaushalten in Stadtteilen Duisburgs mit hohem sowie niedrigem Migrantenteil. Ergebnis der Studie ist, dass die Standortentscheidungen der eigentumsbildenden Haushalte maßgeblich durch drei ver-

---

<sup>1</sup> Zur besseren Lesbarkeit dieses Beitrages wurde in einigen Fällen auf die Nennung der weiblichen Form verzichtet.

schiedene Entscheidungsdimensionen geprägt werden: die Investitionsstrategie der Eigentümer(innen), die Form ihrer Familienorientierung sowie ihre soziale Positionierung.

### **Schlüsselwörter**

Wohnstandortentscheidung – Migrant(inn)en – Wohneigentum – Integration – Segregation

### **Stay or leave? Migrant neighbourhoods as residential locations for homeowners of Turkish descent**

The article focuses on residential mobility and neighbourhood choice of second generation homeowners of Turkish descent. The study investigates the motives and conditions that cause Turkish households acquiring property to either stay put or to leave urban neighbourhoods characterised by a high share of migrants. The analysis is based on quantitative data and qualitative interviews with homeowners in neighbourhoods in Duisburg both with a high and with a low proportion of migrants. The study's results show that neighbourhood choice is significantly influenced by three decision dimensions: owners' investment strategies, their family orientations and their process of social positioning.

### **Keywords**

Residential mobility – neighbourhood choice – migrants – home-ownership – integration – segregation

## **1 Ausgangspunkt der Untersuchung**

Im Zentrum des Beitrages steht die Frage nach den Wohnstandortentscheidungen kaufkräftiger Migrant(inn)en.<sup>2</sup> Ausgangspunkt sind zwei Trends: Immer deutlicher zeigen sich die Überlappungen sozioökonomischer und „ethnischer“<sup>3</sup> Segregation in bestimmten Quartieren (Friedrichs/Triemer 2008). Gleichzeitig finden sich Belege für die zunehmende Heterogenisierung der Bevölkerung mit Migrationshintergrund (Boos-Nünning/Karakasoglu 2005; Pott 2002). Es stellt sich nun die Frage, ob sich auch die Standortentscheidungen der Personen mit Migrationshintergrund entsprechend ausdifferenzieren.

Unter dem Stichwort „quartiersbezogene Kontexteffekte“ findet sich eine Fülle an Studien, die Hinweise zu *benachteiligenden* Wirkungen geben, die *benachteiligte* Quartiere auf die Lebenschancen ihrer Bewohner(innen) haben können (Beiträge Dangschat/Alisch; Farwick in diesem Band). Die empirischen Belege sind jedoch für europäische Städte bislang uneindeutig (Musterd/Galster/Andersson 2011). Defizite in der Ausstattung von Bildungseinrichtungen und ein nachteiliges Quartiersimage würden jedoch dafür sprechen, dass aufstiegsorientierte Haushalte ihr Quartier sobald als möglich verlassen. Ziehen also Migrant(inn)en im Rahmen ihres sozialen Aufstiegs aus diesen Quartieren weg, oder gibt es gute Gründe auch für die aufgrund ihres Einkommens potenziell mobilen Haushalte, in ihrem „angestammten“ Quartier zu verbleiben?

---

<sup>2</sup> Die Begriffe „Migrant(inn)en“ bzw. „Personen mit Migrationshintergrund“ werden synonym verwendet und umfassen Eingebürgerte wie auch Nicht-Deutsche sowie deren Nachkommen (Beitrag Schmitz-Veltin in diesem Band). Die Bezeichnung Ausländer(innen) bzw. Nicht-Deutsche wird nur gewählt, wenn explizit Menschen benannt werden, die keine deutsche Staatsbürgerschaft haben.

<sup>3</sup> Unter „ethnischer“ Segregation wird die räumliche Konzentration von Migrant(inne)n verstanden. Dieser übliche Sprachgebrauch darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die eigentlichen „ethnisch segregierten“ Gebiete diejenigen sind, in denen vorwiegend Deutsche leben.

Verschiedene Disziplinen von den Wirtschaftswissenschaften über die Geographie bis hin zur Stadtsoziologie weisen eine lange Tradition der Analyse von Wohnstandortentscheidungen auf. Erklärungsmodelle verdeutlichen, dass die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation zumeist den Ausgangspunkt für die Beschäftigung eines Haushalts mit Umzug oder Verbleib darstellt (Dielemann 2001: 249). Umgangsvarianten im Kontext der Unzufriedenheit von Akteuren werden durch das *Exit-Voice*-Modell des Ökonomen Albert O. Hirschman (1974) ausdifferenziert. Verschiedene Forscher(innen) haben das Modell in den letzten Jahrzehnten auf Akteure des Wohnungsmarktes und ihren Umgang mit wohnräumlicher Unzufriedenheit übertragen (Steinführer 2004; Permentier/van Ham/Bolt 2007). Während mit dem „Bleiben“ entweder eine aktive Komponente durch Veränderung der Situation (*voice*) oder auch eine eher passive Haltung (*loyalty*) verbunden ist, wird das „Gehen“ (*exit*) zwar als aktiver Prozess verstanden, aber als Flucht aus einer Problemlage. Qualitative Studien, welche die Motive des Bleibens oder Gehens aufstiegsorientierter Migrantenhaushalte genauer ausdifferenzieren, sind jedoch rar. Dies erstaunt, da der sozial selektive Fortzug von Haushalten doch die sozialen Segregationsprozesse und damit auch die Konzentration von Benachteiligung wesentlich vorantreibt (Bergström/van Ham/Manley 2010).

Mit der vorliegenden Studie soll ein Beitrag zur Schließung dieser Forschungslücke geleistet werden. Besonders gut lassen sich Entscheidungsprozesse zum Wohnstandort an Haushalten ablesen, die Wohneigentum erwerben. Haushalte, die in die eigenen vier Wände ziehen möchten, wägen die Vor- und Nachteile ihres zukünftigen Wohnstandorts besonders genau ab (Schneider/Spellerberg 1999). Die Entscheidungen von Eigentümer(inne)n sind zudem von besonderer Tragweite, da sie eine längere Verbleibedauer am Wohnstandort bedingen, als dies bei Mieterhaushalten der Fall ist (Friedrichs/Blasius 2009).

Bis dato gibt es jedoch bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Firat/Laux 2003 für Köln; Bernhardt 2008 für Berlin) kaum Veröffentlichungen im deutschsprachigen Raum, die explizit die Frage thematisieren, welche Eigentümerhaushalte sich für oder gegen eine Investition in segregierten Gebieten entscheiden. Auch über die Abwägungsprozesse ihrer Wohnstandortwahl ist entsprechend nur wenig bekannt. Das Forschungsvorhaben beschäftigt sich daher mit der Bewertung innerstädtischer Wohnstandorte aus der Perspektive von Eigentümer(inne)n. Aufgrund ihrer Gruppengröße, ihrer langjährigen Aufenthaltsdauer und wohnräumlichen Segregationstendenzen wird in dieser Untersuchung die Gruppe der türkeistämmigen<sup>4</sup> Eigentümer(innen) in den Mittelpunkt gerückt.

## 2 Forschungsstand: soziale und räumliche Mobilität von Migrant(inn)en

Die soziale Ausdifferenzierung und Mobilität der in Deutschland lebenden Migrant(inn)en und Charakteristika ihrer Standortentscheidung im städtischen Raum werden im Folgenden dargestellt.

### 2.1 Soziale Heterogenität und Eigentumsbildung von Migrant(inn)en

Die sozialen Lagen und Werteorientierungen der in Deutschland seit Jahrzehnten lebenden Migrantengruppen differenzieren sich über die Generationen zunehmend aus. Die in Deutschland durch Sinus Sociovision dokumentierten acht Migrantenviertel illustrieren diese große Bandbreite (Wippermann/Flaig 2009). Eine zunehmende Heterogenisie-

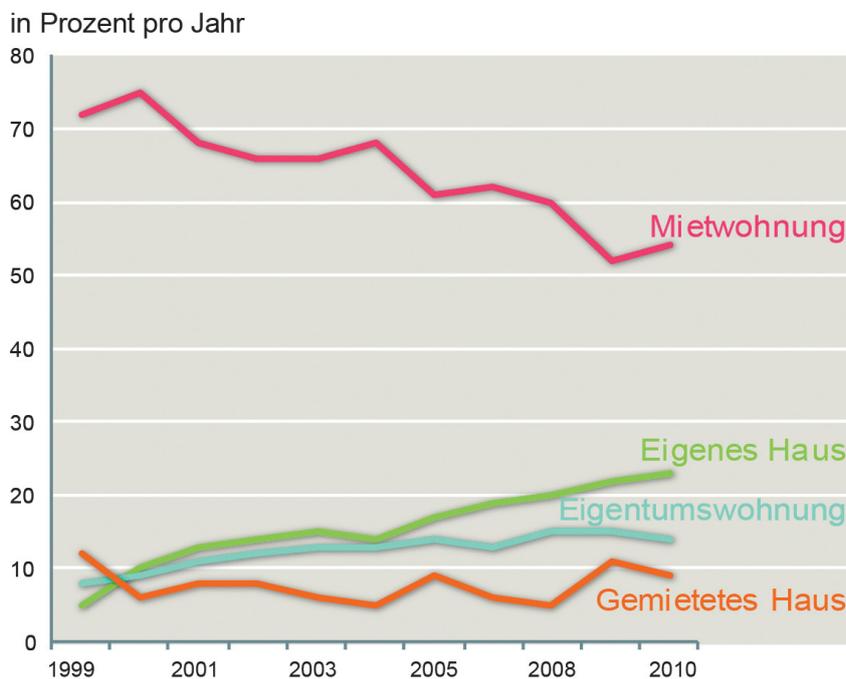
<sup>4</sup> Der Begriff der „Türkeistämmigen“ umfasst Personen unterschiedlicher Ethnien, die aus der Türkei stammen, so z. B. auch die ethnische Minderheit der Kurden.

rung ist auch bei der in Deutschland sozialisierten zweiten und dritten Generation der Türkeistämmigen in Vergleich mit den in den 1960er Jahren angeworbenen (vorwiegend männlichen und gering qualifizierten) Arbeitern aus ländlichen Regionen der Türkei recht offensichtlich (Halm/Sauer 2011: 75). Dennoch bestehen sozioökonomische Benachteiligungen fort und zeigen sich in niedrigen Bildungsabschlüssen und dem gegenüber der Gesamtbevölkerung geringeren Pro-Kopf-Einkommen Türkeistämmiger (Netto-Äquivalenzeinkommen: rund 1.000 Euro, Gesamtbevölkerung Deutschlands: 1.600 Euro; Halm/Sauer 2011: 86 f.).

Für die meisten Haushalte ist – ungeachtet ihrer sozialen Lage und ethnischen Herkunft – das Wohnen in der eigenen Immobilie erstrebenswert (Saunders 1990). Die Motivationen zur Eigentumbildung sind Vermögensaufbau, Altersabsicherung sowie Steigerung der individuellen Wohnqualität. Hinzu kommt das Motiv, durch die Eigentumbildung eine größere Wohnsicherheit und einen größeren Gestaltungsspielraum zu gewinnen (Kurz 2004: 29).

Der Immobilienerwerb von Migrant(inn)en spielt seit einigen Jahren eine zunehmend bedeutsame Rolle in deutschen Städten. Laut Mikrozensus lag im Jahr 2010 unter Migrant(inn)en der Anteil der Wohnungseigentümer(innen) an allen Privathaushalten bei rund 26 %, bei der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund bei 48 % (BBMFI 2011: 117). Der enorme Anstieg des Eigentumserwerbs, in Abbildung 1 am Beispiel von Türkeistämmigen in Nordrhein-Westfalen (NRW) gezeigt, verweist auf die sich langsam an die Wohnformen der deutschen Bevölkerung angleichenden Wohnbedingungen.

Abb. 1: Wohnsituation Türkeistämmiger in Nordrhein-Westfalen (1999–2010; Angaben in %)



Quelle: eigener Entwurf nach Daten von Sauer (2011)

Während 1999 nur 14% der türkeistämmigen Bevölkerung in NRW über Wohneigentum verfügten, erhöhte sich ihr Anteil bis 2010 auf 37% (Sauer 2011: 79). Gut ein Viertel der türkeistämmigen Mieter(innen) planen, in näherer Zukunft Wohneigentum zu erwerben (Sauer 2011: 80). In Politik und Planung wird erhofft, durch die Stärkung der Wohneigentumsbildung in urbanen Quartieren dem vorherrschenden Trend der Abwanderung mittelständischer Haushalte in die Vororte entgegenzuwirken. Der Immobilienerwerb von selbstnutzenden Haushalten wird daher als Potenzial der Quartiersentwicklung begriffen.

In der Tat ist mit dem Eigentumserwerb eine größere Wohnzufriedenheit verbunden, die möglicherweise einer Abwanderung entgegenwirkt (Sinning 2010: 388; Firat/Laux 2003). Auch die getätigte Investition lässt auf eine längerfristige Bleibeabsicht Türkeistämmiger in Deutschland wie auch im jeweiligen Quartier schließen.

## 2.2 Standortwahl türkeistämmiger Eigentümer im Zusammenspiel von Präferenzen, Ressourcen und Restriktionen

Die Standortentscheidung ist Ergebnis eines Zusammenspiels von externen Rahmenbedingungen, haushaltsseitigen Präferenzen und Ressourcen der Entscheidenden (Häußermann/Siebel 2004). Auf die einzelnen Aspekte wird im Folgenden eingegangen.

### 2.2.1 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

Externe Restriktionen und Gelegenheiten bestimmen den Rahmen, innerhalb dessen Standortentscheidungen von Haushalten umgesetzt werden können. Dies betrifft auf der Makroebene beispielsweise ökonomische und demographische Trends und die staatliche Wohnraumförderung. Die kleinräumige Standortwahl wird für Migrant(inn)en insbesondere durch Zugangsmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt bzw. seinen Teilmärkten beeinflusst. Kapphan (2000) verweist auf die im Vergleich zur deutschen Bevölkerung geringer ausgeprägte Mobilität Türkeistämmiger in die privilegierteren Wohnlagen Berlins und argumentiert mit diskriminierenden Praktiken bei der Vergabe von Wohnungen. Die selektive Belegungspolitik von Wohnungsunternehmen schränkt die Wahlmöglichkeit von Migrant(inn)en auf dem Mietwohnungsmarkt ein (Gestring/Janssen/Polat 2006: 70 ff.; Beitrag Münch in diesem Band). Auch nach erfolgtem Umzug fällt die Steigerung der Wohnqualität geringer aus als bei der deutschen Bevölkerung ohne Migrationshintergrund (Lersch 2013: 1021). Kapphan und König (2005) finden darüber hinaus Belege für Prozesse der Eigentumsbildung im angestammten Quartier, welche auch durch Diskriminierungserfahrungen auf dem Mietwohnungsmarkt motiviert sind. Der Sprung ins Eigentum und der damit verknüpfte Verbleib kann in diesen Fällen auch als „Notlösung“ zur Wohnraumsicherung interpretiert werden.

### 2.2.2 Präferenzen

Präferenzen eines eigentumsbildenden Haushalts betreffen einerseits das Objekt und andererseits die Wohnumgebung. Raum hat dabei eine funktionale, soziale und auch symbolische Dimension (Dangschat 1994; Schnur 2008). *Funktionale Aspekte der Wohnsituation* beinhalten z. B. die Ausstattung und Erreichbarkeit von Infrastruktur. Insbesondere der Qualität der Bildungseinrichtungen wird im Kontext der Wohnstandortbewertung eine zentrale Bedeutung beigemessen (Baur/Häussermann 2009). Bei Eigentümer(inne)n spielen zudem objektbezogene Kriterien wie Größe, Grundriss oder auch die Gestaltbarkeit einer Immobilie eine wichtige Rolle.

Die Standortentscheidung wird zudem durch die *soziale Dimension des Quartiers* beeinflusst. Hier wird auf die besondere Bedeutung der Familienbezüge und des Freundeskreises für die lokalräumliche Ortsverbundenheit verwiesen (Dawkins 2006). Schon frühe Netzwerkanalysen (Wellman 1979) belegen jedoch die sich mit der Entwicklung von Kommunikations- und Transportmitteln räumlich immer weiter ausdifferenzierenden Bezüge von Haushalten. Nauck (1988) argumentiert mit der geringen Bedeutung, welche die ethnische Konzentration und explizit auch die räumliche Verfügbarkeit familiärer Netze für die Wahl des Wohnstandortes von Migrant(inn)en in deutschen Städten habe. Farwick (2009: 225) verweist auf den loser werdenden Zusammenhang von lokalem Ort und sozialer Gemeinschaft. Daraus resultiert, dass die Bedeutung der räumlichen Nähe zum ethnisch geprägten Wohnviertel mit seiner Infrastruktur, seinen Kristallisationsorten und Kontaktchancen schwinden müsste. Zelinsky und Lee (1998) verweisen im US-amerikanischen Kontext auf den *Heterolocalism* von Migrant(inn)en, der sich in sozialen und räumlichen Mehrfach-Verortungen ausdrückt.

Empirisch ist jedoch die Bedeutung der räumlichen Nähe zu sozialen Netzen von Migrant(inn)en in Deutschland noch wenig untersucht. Eine quantitative Studie zum innerstädtischen Wanderungsverhalten verschiedener Migrantengruppen in Amsterdam belegt, dass die familiären Bindungen für die türkeistämmige Bevölkerung als lokal verortete Ressource einen zentralen Bleibefaktor darstellen (Zorlu 2009). Räumliche Bindungen können insbesondere durch das Aufwachsen vor Ort gestärkt werden (Reuber 1995). Die Zugehörigkeit zu einem Quartier wird folglich auch durch die hier verorteten sozialen Netze und eigen-ethnischen Bezüge verstärkt. Durch Erfahrungen der Ablehnung und sozialen Distanz in der Mehrheitsgesellschaft gewinnen diese Bezüge zusätzlich an Bedeutung (Doff 2010).

Der dritte Bereich quartiersbezogener Standortqualität bezieht sich auf die *symbolische Bedeutung von Räumen*, die sich beispielsweise in einem bestimmten Image eines Quartiers ausdrückt (Bourdieu 1991). Lefèbvre (2007) verweist auf die Bedeutung, die dem Raum als Ort von Alltagspraxis und als Repräsentationsraum durch das soziale Handeln zugewiesen wird. Je nach Berufsposition, Einkommen und Lebensstil werden unterschiedliche Wohnstandorte präferiert. Häußermann und Siebel (2004: 159) verstehen das Bedürfnis nach sozialer Homogenität im Wohnquartier als „die treibende Kraft von Segregationsprozessen“. In vielen Fällen sind Prozesse der sozialen Mobilität daher mit räumlicher Mobilität verbunden. So können ein Objekt und/oder eine Wohnlage die Bewohner(innen) – und insbesondere Eigentümer(innen) – darin unterstützen, den sozialen Aufstieg nach außen zu manifestieren.

### **2.2.3 Ressourcen des Haushalts**

Die Umsetzung der individuellen Präferenzen ist von den haushaltsseitigen Ressourcen abhängig. Die Ressourcen umfassen zum einen die *finanziellen Rahmenbedingungen*. Die Finanzkraft des Haushalts wird durch Einkommen oder Rücklagen bestimmt; die Eigentumsbildung wird vielfach zudem durch Ressourcen von Verwandten unterstützt (Wagner/Mulder 2000: 46).

Auch die *sozialen Ressourcen* üben einen relevanten Einfluss auf die Umsetzung der Präferenzen aus. So können die sozialen Netze je nach Verortung und Heterogenität bei der Wohnungssuche unterschiedlich förderlich sein (Granovetter 1973). Das soziale Kapital der Bewohner(innen) – und hier insbesondere ihre soziale Einbindung in das Quartier – sind damit relevante Determinanten des Verbleibs. Informationen über Immobilien werden über die sozialen Netze weitergegeben, diese begrenzen aber je nach ihrem

räumlichen Radius die Ausdehnung des Aktionsfeldes und entsprechend auch das Suchverhalten (Hanhörster 2003). So kann die Quartierstreue der ersten Generation Türkeistämmiger im Zuge ihrer Eigentumbildung auch als Folge der lokal verorteten sozialen Netze interpretiert werden.

Auch *kulturelle Ressourcen* wie der Bildungsstand oder die Nutzung unterschiedlicher Suchstrategien üben einen wichtigen Einfluss aus. Pott (2002) argumentiert, dass die Handlungsressourcen „Ethnizität“ (z. B. in Form eigen-ethnischer Netzwerke oder der ethnischen „Selbstinszenierung“) und „Raum“ (unterschiedliche räumliche Zugehörigkeiten) auch im Aufstiegsprozess von Bedeutung sein können. Am Beispiel der zweiten Generation Türkeistämmiger belegt er soziale Aufstiegsprozesse in Migrantenvierteln, die mit unterschiedlicher individueller Nutzung von Ressourcen der Ethnizität und Lokalität erfolgen. Wimmer (2008) verweist darüber hinaus auf die Dynamik ethnischer Zugehörigkeiten von Migrant(inn)en, die von ihrer Anerkennung in der Mehrheitsgesellschaft maßgeblich geprägt wird.

### 3 Gehen oder Bleiben? Standortentscheidungen türkeistämmiger Eigentümer(innen) am Beispiel der Stadt Duisburg

Im Folgenden werden die Wohnstandortentscheidungen türkeistämmiger Eigentümer(innen) am Beispiel der Stadt Duisburg näher beleuchtet. Duisburg ist im Bundesvergleich von einem besonders hohen Anteil türkeistämmiger Migrant(inn)en geprägt. Durch Privatisierungen im ehemaligen Werkswohnungsbau haben viele Türkeistämmige in den letzten Jahren in der Stadt Eigentum erworben. Der weitgehend entspannte Wohnungsmarkt der Stadt erleichtert die Umsetzung von Standortpräferenzen.

#### 3.1 Datengrundlagen

Um den quantitativen Rahmen der Vorgänge des Erwerbs von Wohneigentum näher zu ergründen, wurden Informationen des kommunalen Gutachterausschusses zur Verteilung deutscher und nicht-deutscher Käufer(innen) sowie Daten des Automatisierten Liegenschaftsbuchs im Hinblick auf die kleinräumige Verteilung türkeistämmiger Eigentümer(innen)<sup>5</sup> analysiert. Darüber hinaus wurden die Daten der Duisburger Integrationsbefragung<sup>6</sup> ausgewertet.

Der Schwerpunkt der Untersuchung liegt in der Auswertung von 31 qualitativen Interviews mit türkeistämmigen selbstnutzenden Eigentümer(inne)n sowie von über 20 Experteninterviews mit Vertreter(inne)n aus Stadtverwaltung, Kreditinstituten sowie (Kultur-)Vereinen und lokalen Einrichtungen.<sup>7</sup> 17 Interviews wurden mit Haushalten geführt, die in Stadtteilen mit hohem Migrantenanteil verblieben sind. Kontrastierend wurden 14 Eigentümer(innen) befragt, die Migrantenviertel verlassen haben und Wohneigentum in Quartieren mit geringem Migrantenanteil erworben haben. In die Befragung wurden nur Haushalte einbezogen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs finanziell die Möglichkeit zum Ei-

<sup>5</sup> Daten des Gutachterausschusses enthalten Informationen zu den jährlichen Kauffällen, das Automatisierte Liegenschaftsbuch (ALB) gibt Auskunft über die Eigentümer von Flurstücken. Die Daten wurden der Autorin freundlicherweise von der Stadt Duisburg zur Verfügung gestellt. Die Auswertung des ALB orientierte sich an der onomastischen Methode. Um die Quote der Selbstnutzer zu ermitteln, wurde die generierte Eigentümerliste mit Einwohnermeldedaten abgeglichen. Informationen zu den Eigentumsquoten Türkeistämmiger aus der städtischen Integrationsbefragung lassen darauf schließen, dass durch das Verfahren gut ein Sechstel der Eigentumsfälle (3.894 von rund 22.000 türkeistämmigen Eigentümern) erfasst werden konnte.

<sup>6</sup> In der Integrationsbefragung der Stadt wurden in den Jahren 2007/2008 rund 2.600 Einwohner(innen), darunter rund 600 türkeistämmige Duisburger, nach ihrer sozialen Lage befragt (Stadt Duisburg 2009).

<sup>7</sup> Die Interviews wurden von der Autorin zwischen Sommer 2010 und Frühjahr 2011 geführt.

gentumserwerb außerhalb des Quartiers hatten. Es wurden nur Interviewpartner(innen) der zweiten Generation bzw. solche Haushalte ausgewählt, bei denen zumindest ein(e) Ehepartner(in) einen Großteil der kindlichen Sozialisation in Deutschland erlebt hat. Mit Ausnahme eines Haushalts lebten alle Interviewpartner(innen) in Familienhaushalten oder befanden sich in der konkreten Familienplanung.<sup>8</sup>

### **3.2 Räumliche Muster der Eigentumsbildung**

Die Duisburger Integrationsbefragung weist darauf hin, dass gut ein Fünftel der Duisburger Einwohner(innen) mit Migrationshintergrund und knapp ein Drittel aller Türkeistämmigen in den eigenen vier Wänden leben. Mit dem Eigentumserwerb geht dabei eine deutliche Steigerung der Wohnzufriedenheit der Befragten einher (Stadt Duisburg 2009).

Expert(inn)en aus dem Kreditbereich und der integrierten Quartiersentwicklung verweisen darauf, dass Erwerber(innen) der zweiten Generation eine große Bandbreite an Suchstrategien auf dem Immobilienmarkt wählen. Türkeistämmige Makler(innen), die es mittlerweile in größerer Zahl gibt, werden eher von Haushalten der ersten Generation bzw. Haushalten mit weniger guten Deutschkenntnissen eingeschaltet. Während insbesondere die erste Generation Zugewanderter von Mieterprivatisierungen profitierte, orientiert sich die zweite Generation sowohl im Bereich Bestandsimmobilien wie auch im Neubausektor. Daten des Gutachterausschusses wie auch die qualitativen Interviews zeigen, dass die Verbleibenden vorwiegend Mehrfamilienhäuser erwerben. Die befragten Verbleibenden investieren durchschnittlich rund 180.000 Euro in Kauf und Sanierung ihrer Immobilie. Die Fortgezogenen im Sample erwerben zum Großteil Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften und investieren rund 220.000 Euro in ihr Objekt. Die befragten Verbleibenden investieren auch nach dem Kauf erhebliche Summen in ihre Immobilie, dies verweist auch auf deutliche Potenziale für die Quartiersentwicklung. Sie haben überwiegend sanierungsbedürftigen Wohnungsbestand erworben, den sie Schritt für Schritt aufwerten.

Informationen des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg belegen, dass die Zahl der Kaufvorgänge durch Einwohner(innen) ohne deutschen Pass und ihr relativer Anteil an den Gesamtkäufer(inne)n von 1998 bis 2006 deutlich gestiegen sind. Während im Jahr 1998 lediglich 11 % der Erwerber(innen) Ausländer(innen) waren, lag ihr Anteil an allen Erwerber(inne)n im Jahr 2006 mit rund 21 % fast doppelt so hoch. Abbildung 2 zeigt nach Objekttypen differenziert, in welchen Quartierstypen<sup>9</sup> sich der Eigentumserwerb deutscher und nicht-deutscher Bewohner(innen) im Zeitraum von 1998 bis 2006 konzentriert.

Zwar liegen den absoluten Zahlen zufolge die deutschen Haushalte weiter vorne (17.600 deutsche im Vergleich zu 3.700 nicht-deutschen Käufern). Im Verhältnis zu ihrer jeweiligen Gruppengröße haben aber die nicht-deutschen Haushalte deutlich häufiger Immobilien erworben. Während sich die Kaufanteile der Deutschen (Abb. 2, linke Seite) relativ gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilen, liegt ein Erwerbsschwerpunkt der Nicht-Deutschen in den sozioökonomisch segregierten Gebieten mit hoher Konzentration von Migrant(inn)en. Diese sind in der Abbildung 2 dunkelrot gekennzeichnet. Wie

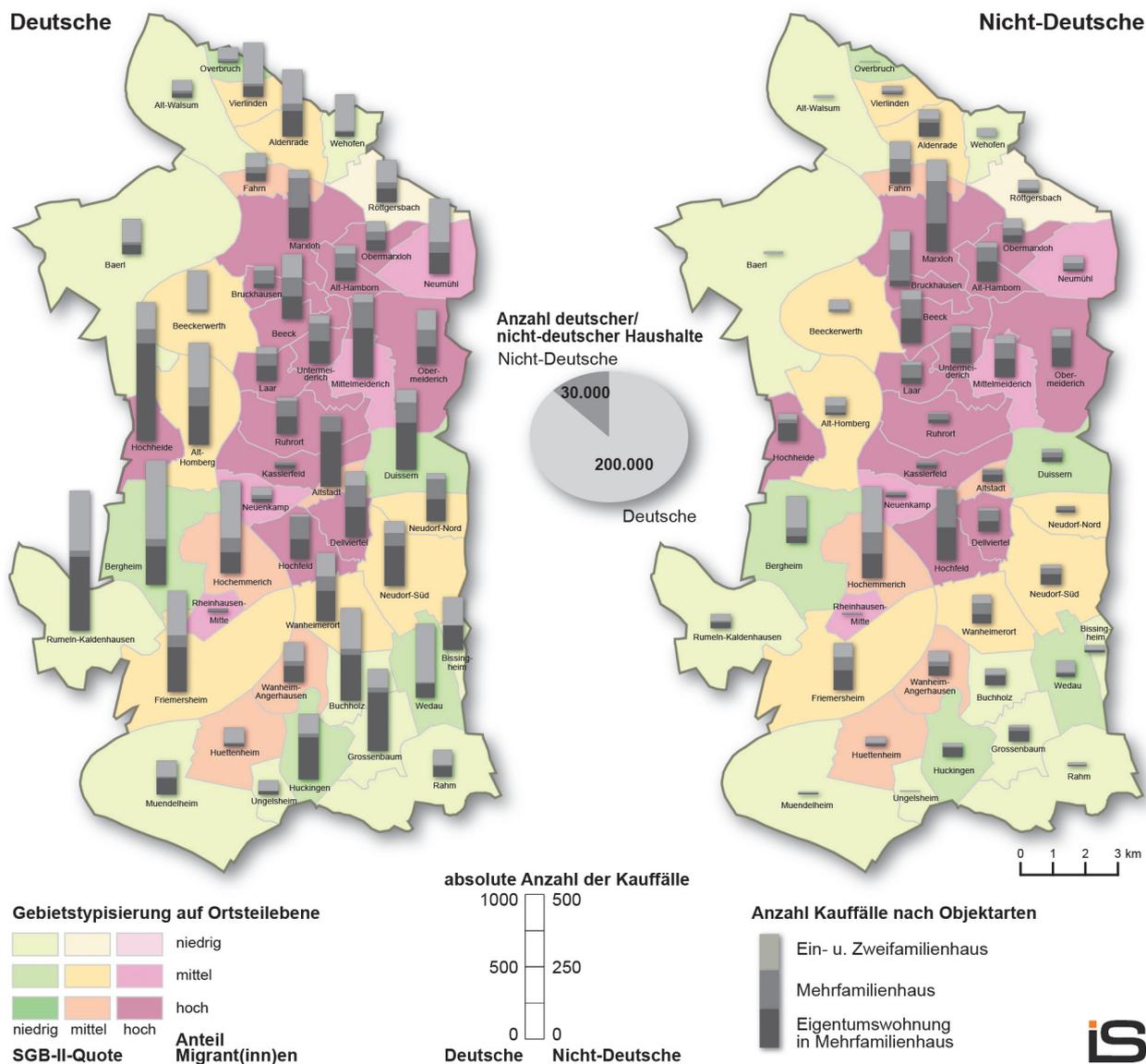
---

<sup>8</sup> Die Altersspanne der Interviewpartner(innen) zum Zeitpunkt des Erwerbs lag zwischen 25 und 45 Jahren. Kriterium für die Auswahl des Interviewpartners innerhalb des Haushalts war, dass die Person maßgeblich in den Entscheidungsprozess involviert war.

<sup>9</sup> Die Klassifikation in „niedrig“, „mittel“ und „hoch“ erfolgte anhand der statistischen Verteilung des Migrationsanteils bzw. der SGB-II-Quote in den Stadtteilen. Der Wertebereich wurde berechnet auf Grundlage einer Standardabweichung symmetrisch um das arithmetische Mittel. Ein mittlerer ethnischer Segregationsgrad liegt bei einem Migrantanteil von 23 % bis 38 %. Eine mittlere soziale Segregation liegt bei einem Anteil der erwerbsfähigen Transferleistungsempfänger im Ortsteil zwischen 13 % und 21 %.

Abbildung 2 zeigt, ist ein Großteil der klassischen Migrantenviertel gleichzeitig von sozialer Benachteiligung (gemessen am Anteil der SGB-II-Empfänger) geprägt. Hinzu kommen eine häufig schlechtere Infrastrukturausstattung und ein negatives Außenimage, auf das von verschiedenen Expert(inn)en verwiesen wird. Aber auch in ökonomisch besser gestellten Ortsteilen des Duisburger Südens mit geringem Migrantenanteil sind zunehmend Eigentumsübergänge zu verzeichnen, was auf die Abwanderung nicht-deutscher Haushalte aus segregierten Gebieten hinweisen könnte.

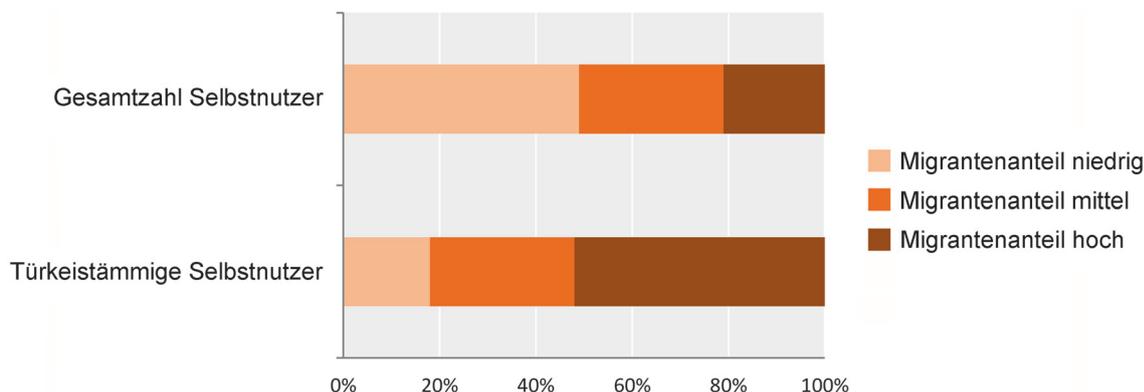
Abb. 2: Deutsche und nicht-deutsche Käufer(innen) in der Stadt Duisburg (1998 – 2006)



Quelle: eigene Auswertung und Darstellung nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Duisburg

Eigene Auswertungen des Automatisierten Liegenschaftsbuchs können die erfolgte Eigentumsbildung in Stadtteilen mit geringem Migrantenanteil auch für die türkeistämmige Bevölkerung nachweisen: Während gut die Hälfte aller erfassten rund 3.900 türkeistämmigen Selbstnutzer(innen) in ethnisch hoch segregierten Gebieten lebt, wohnt jede(r) Sechste dieser Gruppe mittlerweile in ethnisch gering segregierten Wohngebieten (Abb. 3).

Abb. 3: Selbstnutzende Eigentümer(innen) in Gebietstypen mit unterschiedlichem Migrantenanteil



Quelle: eigene Auswertung und Darstellung nach Daten des Automatisierten Liegenschaftsbuches der Stadt Duisburg (Selbstnutzer: n = 65 407; türkeistämmige Selbstnutzer: n = 3 894)

Auf Grundlage der Interviewauswertungen konnten verschiedene Faktoren herauskristallisiert werden, welche das Bleiben von Eigentümer(inne)n in Migrantenvierteln oder aber ihren Fortzug beeinflussen. Diese werden im Folgenden dargestellt.

### 3.3 Gehen oder Bleiben im Migrantenviertel?

Die Analyse der im qualitativen Forschungsteil befragten Eigentümer(innen) zeigt, dass ihre Standortentscheidungen von drei zentralen Entscheidungsfeldern gekennzeichnet sind. Dies sind

- die Investitionsstrategie,
- die Familienorientierung sowie
- die soziale Positionierung.

Die zentralen Ergebnisse zu den drei Entscheidungsdimensionen werden im Folgenden nacheinander dargestellt. Anschließend werden die Befunde zusammengeführt und die Haushaltsentscheidungen vor dem Hintergrund verfügbarer Ressourcen, eingegangener Kompromisse und gewählter Kompensationen beleuchtet.

#### 3.3.1 Entscheidungsdimension Investitionsstrategie

Die Eigentumsbildung stellt gewöhnlich die größte Investition im Lebensverlauf einer Person dar. Die befragten Haushalte verbinden mit dem Immobilienerwerb einerseits eine finanzielle Absicherung und Altersvorsorge. Gleichzeitig wird angestrebt, durch den Eigentumserwerb die Wohnzufriedenheit zu sichern oder zu steigern.

### ***Investition im angestammten Quartier***

Den im Quartier verbliebenen Haushalten ist die ungesicherte finanzielle Werthaltigkeit der Immobilie im benachteiligten Quartier bewusst, jedoch ist die langfristige Rentabilität für die Standortentscheidung eines Teils der Verbleibenden nicht von ausschlaggebender Bedeutung. Die Gelegenheit zum Kauf und der kurzfristig erzielbare Wohnwert stehen im Mittelpunkt der Entscheidung. Die (sozialen) Kosten durch Verlassen der vertrauten Umgebung sind durch die Perspektive der finanziellen Sicherheit nicht aufzuwiegen.

Hinzu kommt, dass die Entscheidung der verbliebenen Haushalte nicht allein durch ihre *haushaltsseitige* Investitionsstrategie bestimmt wird. Die Entscheidung des Verbleibs wird vielfach auch von der Investitionsstrategie der Eltern beeinflusst. Einige Haushalte werden durch die in der Vergangenheit durch die Eltern getätigte Immobilieninvestition räumlich gelenkt: Dies betrifft Haushalte, deren Eltern – teils im Rahmen von Privatisierungsprozessen – eine Immobilie im alten Quartier erworben haben und die ein gemeinsames Wohnen unter einem Dach ermöglicht. Durch die Verrentung fällt der ersten Generation das Weiterzahlen der Kredite teils schwer und die Kinder entscheiden sich für einen Verbleib, um den Eltern entsprechende finanzielle Engpässe zu ersparen. Es schließen sich Veränderungen des Gebäudes an, um eine generationenübergreifende Lösung zu finden.

Bei den Eigentümer(inne)n der zweiten Generation zeigen sich – anders als bei der ersten Generation (Hanhörster 2003) – wenige Hinweise auf Risikokäufe: Expertengespräche wie auch die Eigentümerinterviews verdeutlichen, dass finanzielle Engpässe insbesondere bei den verbleibenden Haushalten durch familiäre Unterstützungsleistung (Kredite, „Muskelhypothek“) aufgefangen werden können. Einige der im Quartier verbliebenen Haushalte haben ihre Immobilie in einer Phase der familiären Expansion erworben, in der noch keine haushaltsseitige finanzielle Konsolidierung erfolgt ist. Sie sehen ihren Kauf als ein mögliches Sprungbrett und verfolgen eine Investitionsstrategie der kleinen Schritte: Im Zuge ihrer Erwerbsbiographie und weiterer Sparleistungen wird geplant, eine Immobilie außerhalb des Quartiers zu erwerben und sich damit sukzessive in Lage und Objekt zu verbessern. Vom Kauf kann damit nicht immer auf den *langfristigen* Verbleib im Quartier geschlossen werden.

### ***Fortzug soll längerfristige Rentabilität sichern***

Mit dem Fortzug verbinden die Haushalte das Ziel einer langfristigen Wertsicherung und finanziellen Rentabilität. Die wahrgenommene sozioökonomische Instabilität des Herkunftsquartiers lässt eine Wertanlage vor Ort unsicher erscheinen. Hierzu tragen die Fluktuation und der wahrgenommene Zuzug neuer „statusniedrigerer“ Migrantengruppen bei. Bei einem Fortzug wird auf den guten Ruf des neuen Stadtteils und die „deutsche Nachbarschaft“ geachtet, die einen Wiederverkauf ohne Verlust sicherstellen: *„Investier ich lieber hier und habe dann ein homogenes Bild, so wie ich es mir wünsche, oder investier ich dort [im alten Quartier] genau dasselbe und habe dann später Schwierigkeiten dort weg zu kommen? Ich plane ja nicht für heute und morgen, sondern ich plane ja wirklich langfristig“ (Fatme, fortgezogen).*

Das Zitat der fortgezogenen Fatme verdeutlicht, dass ihre Investitionsentscheidung mehr umfasst als die räumliche Bindung der finanziellen Ressourcen. Ihre Investitionsstrategie soll den Sprung aus dem benachteiligten Viertel und damit ein Leben unter Statusgleichen ermöglichen. Es geht nicht primär um die Suche nach einer neuen Nachbarschaft, sondern um das Image des Quartiers, das zur eigenen gesellschaftlichen Position passt und damit eine entsprechende Investition rechtfertigt.

### 3.3.2 Entscheidungsdimension Familienorientierung

Zum Zeitpunkt des Umzugs in die eigenen vier Wände bildet der räumliche und soziale Bezug zu den Eltern eine wichtige Konstante in der Wohnbiographie der Befragten. Die Interviewten haben nur wenige Wohnerfahrungen außerhalb des familiären Kontextes: Die Wohndauer zwischen Auszug aus dem elterlichen Haushalt und der eigenen Haushalts- und Familiengründung ist sowohl bei Verbleibenden wie auch Fortgezogenen kurz.

Bei den Befragten lassen sich verschiedene Formen der Familienbezüge unterscheiden, die in unterschiedlichem Ausmaß die räumliche Nähe bzw. Distanz zur Herkunftsfamilie im alten Stadtteil erfordern.

#### *Alltagsbezogene Familienorientierung als Verbleibefaktor*

Die in ihren angestammten Wohngebieten verbleibenden Haushalte sind von einer vorwiegend alltagsbezogenen familiären Verbundenheit geprägt. Die unmittelbare räumliche Nähe zu den Eltern wird bei Haushalten präferiert, die ein alltagsorientiertes Unterstützungs- und Betreuungsnetzwerk für ihre Kinder benötigen. Der Wunsch nach räumlicher Nähe zur Herkunftsfamilie ist damit nicht unbedingt Ausdruck eines traditionellen Wertekanons, sondern mit dem primären Ziel verbunden, die familiäre Unterstützung im Alltag zu verankern. Entsprechend werden Immobilien attraktiv, die ein gemeinsames Wohnen unter einem Dach und damit eine unkomplizierte und flexible Unterstützung bei der Kinderbetreuung ermöglichen. Einige der Befragten sind als Unternehmer(innen) in kleinen und mittleren Betrieben aktiv. Die familiären Ressourcen bilden einen zentralen Bestandteil ihrer Gründungsstrategie. Eine räumliche Nähe zwischen familiärem Wohn- und Arbeitsstandort wird in der Phase der Unternehmensgründung und ersten Expansion auch von Selbstständigen gesucht, die einen regionalen und herkunftsübergreifenden Kundenkreis haben.

Hinzu kommt bei den verbleibenden Haushalten das Motiv der Verbundenheit und Dankbarkeit gegenüber der elterlichen Generation: „[...] und das ist einfach das Minimum, was ich meinen Eltern wiedergeben kann, dass ich einfach in der Nähe wohne, dass sie immer zu mir kommen können [...]. Einfach in der Nähe zu sein und zu sagen: Ich bin für euch immer da. Wie ihr [...] immer [für mich] da wart“ (Cengiz, verbleibend). Auch bei steigender oder absehbarer Pflegebedürftigkeit wächst der Wunsch einiger Befragter, in erreichbarer Nähe zu wohnen. Aufgrund der lokalen Verwurzelung sind die Eltern nur in Ausnahmen bereit, aus dem alten Quartier fortzuziehen, sodass ein Verbleib der zweiten Generation erfolgt.

#### *Familie als „Sicherungsnetz“ bei den Fortgezogenen*

Die unmittelbare räumliche Nähe ist weniger gefragt bei den Haushalten, welche die familiäre Nähe als lockeres soziales Sicherungsnetz begreifen. Die Herkunftsfamilie wird aufgrund der räumlichen Distanzen nur begrenzt in die Alltagsgestaltung eingebunden. Die Familie gibt sozialen und kulturellen Halt, ohne dass damit enge tägliche Interaktionen einhergehen. Die Familienorientierung findet hier ihren Ausdruck in dem gemeinsamen Verbringen von Freizeit. Familiären Zusammenkünften wird im Rahmen von Wochenendgestaltung zumeist ein hoher Stellenwert eingeräumt. Die Familie ist im Alltag weniger präsent, wird jedoch bedeutsam als emotionaler Bezugspunkt außerhalb der neuen Nachbarschaft, die vielfach von sozialer Distanz der deutschen Nachbarn geprägt ist.

Es finden sich jedoch auch Haushalte, die sich mit dem Fortzug bewusst aus den familiären Bezügen und mit ihnen verbundenen Werteorientierungen der eigen-ethnischen Gruppe zu lösen suchen. Dies betrifft z. B. Haushalte, welche durch ihre Heirat innerethni-

sche Spannungen zu meistern haben. So finden sich unter den Fortgezogenen auch alevitisch-sunnitische Paare, die aufgrund der seitens ihrer Eltern unerwünschten Heirat einen räumlichen Abstand zu den Eltern suchen.

### 3.3.3 Entscheidungsdimension soziale Positionierung

Ein drittes zentrales Entscheidungsfeld zeigt sich im Streben der Haushalte nach Statussicherung und Anerkennung. Einerseits sind die Eigentümer(innen), die ihre Kindheit im alten Quartier verbracht haben, diesem aufgrund der dort gewachsenen sozialen Bezüge und damit emotionalen Raumbindungen eng verbunden. Andererseits sind sich alle befragten Eigentümer(innen) der Facetten struktureller Benachteiligung sehr bewusst. Eine Statussicherung in der Mehrheitsgesellschaft erscheint mit einem Fortzug leichter zu erreichen.

#### *Verbleib aufgrund emotionaler Raumbindung*

Das Aufwachsen im Quartier bedingt eine enge räumliche Bindung, welche durch Erlebnisse in der Kindheit maßgeblich geprägt wird. Eine zentrale Erklärungskraft für die Vertrautheit im Quartier hat damit die Wohnbiographie: Zumeist fanden Umzüge mit den Eltern im gleichen Quartier statt, es gibt wenig Wohnerfahrungen außerhalb der bekannten Umgebung. Das Wohnen in einer deutsch geprägten Nachbarschaft wird aufgrund von gesellschaftlichen Hierarchie- und Ausschlussverfahren und Diskriminierungserwartungen als Hürde gesehen und ist mit hohen sozialen Kosten verbunden.

Die sozialen Netze und Aktionsradien der zweiten Generation erstrecken sich jedoch zumeist bis weit außerhalb des Quartiers. Entsprechend verfügen diese Haushalte auch über Kontexte der Anerkennung außerhalb ihres Quartiers, wie z. B. durch den Verein, den Freundeskreis oder die Arbeitsstelle. Damit wird die als unzureichend wahrgenommene gesellschaftliche Anerkennung kompensiert. Darüber hinaus werden innerhalb des Quartiers Wohnbereiche gewählt, die ein kleinräumiges Wohnen unter Statusgleichen sicherstellen.

Sehr deutlich wird in allen Eigentümergesprächen, dass der Entschluss, in einem Gebiet mit hohem Migrantanteil Eigentum zu erwerben, nicht dem Bedürfnis entspringt, in der Nähe von „Landsleuten“ zu wohnen: *„Man behauptet ja, wir können uns nicht integrieren, aber wie können wir uns [...] als Ausländer integrieren, wenn die Einheimischen immer weglaufen? Ich kann mich vielleicht höchstens auf der Arbeit integrieren, weil ich da zu 80 Prozent nur deutsche Kollegen habe“* (Murat, verbleibend). Der hohe Anteil von Migrant(inn)en wird bei einem Verbleib eher billigend in Kauf genommen.

#### *Fortzug als Chance sozialer Positionierung*

Der Fortzug aus dem alten Quartier erfolgt mit der Motivation, den eigenen sozialen Aufstieg und das Ankommen in der Gesellschaft auch räumlich zu manifestieren. Der Wohnort und die Immobilie sind sichtbarer Ausdruck der eigenen gesellschaftlichen Positionierung und können auch der symbolischen Distanzierung z. B. vom traditionsorientierten Leben dienen. Die Eigentümer(innen) haben bis auf wenige Ausnahmen Diskriminierungserfahrungen im Mietwohnungsbereich erlebt. Durch die Eigentumsbildung ist es ihnen nun leichter möglich, Zugang zu den vormals verschlossenen suburbanen Siedlungsbereichen der Nachkriegszeit, die sich vielfach in der Hand von Einzeleigentümer(inne)n befinden, zu gewinnen. Alle fortgezogenen Haushalte nennen das zentrale Ziel, den Kindern gute Bildungschancen zu gewährleisten. Die Bildungseinrichtungen im alten Quartier werden

überwiegend kritisch bewertet und ein Fortzug als entsprechende Handlungsoption gesehen. Die schulische Segregation, die zumeist in ihrem Ausmaß die wohnräumliche Segregation deutlich übersteigt, wird zu einem zentralen Fortzugsgrund.

Ein Großteil der fortgezogenen Haushalte kann zwar der über das Quartier vermittelten strukturellen Benachteiligung (z. B. im Bildungsbereich) entfliehen, jedoch ist er der nachbarschaftlichen sozialen Distanz der deutschen Bevölkerung deutlich stärker ausgesetzt als im alten Kontext. Erforderlich sind – insbesondere beim Einzug in eine bestehende „deutsche“ Nachbarschaft – Bewältigungsstrategien (wie die Aktivierung anderer Kontexte der Anerkennung oder auch das Ausblenden entsprechender Erfahrungen), um mit fehlender individueller Anerkennung und offen ausgesprochener Ablehnung bis hin zum Alltagsrassismus umzugehen.

Das Image des alten Stadtteils wird von den Fortgezogenen deutlich negativer wahrgenommen, als dies bei den Verbleibenden der Fall ist. Eine Distanzierung vom „ethnischen Etikett“ ist gewünscht. So verweist der fortgezogene Cetin auf das negative Außenimage seines alten Stadtteils und nimmt die Perspektive seines neuen Standortes im privilegierten Duisburger Süden bei der Beschreibung ein: *„Ich sag mal so, ganz ehrlich, im Duisburger Süden, sag ich mal, hat das so dieses Ausländer- und Türken-Image“ (Cetin, fortgezogen).*

Der Umzug erfolgt zumeist jedoch nicht in ein neues *Quartier* (im Sinne eines Sozialgefüges), sondern in ein neues *Gebäude* an einem neuen *Standort*. Dieser liegt fast immer in enger räumlicher Nähe zum alten Quartier (Firat/Laux 2003). Das ermöglicht einerseits ein Aufrechterhalten der sozialen Netze im alten Quartier und schafft gleichzeitig eine gewisse räumliche Distanz, um sich aus der nachbarschaftlichen sozialen Kontrolle zu lösen. Dennoch ist der Lebensmittelpunkt einiger Fortgezogener nach wie vor das alte Quartier: Die Sportvereine der Kinder oder Freundschaften der Eltern sind weiterhin im Quartier verortet. Hier konzentriert sich auch ihr bürgerschaftliches Engagement.

### **3.4 Zusammenführung der drei Entscheidungsfelder: Ressourcen, Kompromisse und Kompensation der Entscheidung**

Auch wenn die drei Entscheidungsdimensionen getrennt voneinander dargestellt wurden, sind sie in der Entscheidungsfindung der Haushalte miteinander verwoben. Die Standortwahl der Haushalte wird dabei im Kontext ihrer mobilisierbaren Ressourcen und Kompensationsstrategien besonders verständlich.

Für die verbleibenden Haushalte ist die gelebte Familienorientierung eine zentrale Ressource. Biographische Erfahrungen gegenseitiger Unterstützung und innerfamiliärer Loyalität tragen zur Sicherheit bei und stärken die Befragten auch in den anderen Dimensionen. So ermöglicht die Kinderbetreuung durch Großeltern die Berufstätigkeit beider Partner beziehungsweise Alleinerziehender und damit ihre weitere berufliche und ökonomische Konsolidierung. Auch die unternehmerische Investitionsstrategie der Selbstständigen ist nur unter Einbezug des lokal verankerten familiären Netzwerkes möglich. Die erfolgte Eigentumbildung entspricht darüber hinaus den familiären bzw. traditionsorientierten Erwartungen. Der Hauskauf in der Nähe der Familie trägt zur Sichtbarkeit dieses auch im familiären Kontext wichtigen Schritts der Anerkennung bei: *„Bei uns ist das irgendwie so ein eine Art der Tradition. Man muss ja ein Dach über dem Kopf haben, so sagt man immer. [...] Dann sagen die immer, unsere Älteren, sag ich mal, die Omas, Opas oder die Eltern, Schwiegereltern: ‚Man muss ein Dach über dem Kopf haben‘“ (Gökay, verbleibend).*

Nicht alle Standortnachteile können jedoch durch die familiären Ressourcen kompensiert werden. Deutliche Kompromissfelder betreffen die eingeschränkten Bildungschancen an den lokalen Schulen (Beitrag Glorius in diesem Band). Ein Teil der Verbleibenden

reagiert auf Benachteiligung im Schulbereich durch Ummeldung der Kinder auf eine Schule außerhalb des Quartiers. Brücken in andere Quartiere bilden damit einen zentralen Hintergrund, welcher neben der Familienorientierung den Verbleib auch statushöherer Familien erklärt. Dies betrifft auch den Umgang mit sozialer Kontrolle durch Landsleute. Durch weite Aktionsradien z. B. in der Freizeitgestaltung und mit dem stadtweit verorteten Freundeskreis kann der nachbarschaftlichen Kontrolle begegnet werden. Strategien der gezielten Ausblendung unliebsamer Bereiche ermöglichen darüber hinaus eine Distanzierung zu Wohnbereichen, die aufgrund der Zusammensetzung negativ wahrgenommen werden: *„[...] was uns alle hier in Hochemmerich stört, ist nur eine Straße, das ist hier die A-Straße [...]. Weil das ist nur diese einzige Straße, was nicht zu [...], nach meiner Meinung, zu Hochemmerich gehört. Weil da sind, da verkehren sehr viele, wie soll ich das jetzt ausdrücken? Asoziale sag ich mal so“* (Murat, verbleibend). Förderlich für den Verbleib sind damit kleinräumige „Nischen“ im Viertel, die ein Wohnen unter „Statusgleichen“ ermöglichen.

Während bei den Verbleibenden die Familienorientierung als wichtige Ressource den zentralen räumlichen Bindungsgrund darstellt, ist bei den Fortgezogenen das Bedürfnis nach Neuverortung erkennbar. Auf der Suche nach Zugehörigkeit und Anerkennung auch im gesamtgesellschaftlichen Kontext wirkt die aktiv im Alltag gelebte Familienorientierung hemmend. Vielmehr verbinden die Fortgezogenen mit der räumlichen Distanz auch eine größere Freiheit in der Neubestimmung ihrer Zugehörigkeiten. Für einen Fortzug und das Einfinden in einen neuen Kontext müssen Ressourcen mobilisiert werden, welche diese Eigentümer(innen) durch biographische Erfahrungen der Auseinandersetzung mit sozialer Distanz und eigener Assimilation gesammelt haben. Dies betrifft einerseits ihre Wohnenerfahrungen in „deutschen“ Gebieten. Die eigene Auseinandersetzung mit Rangordnung und Hierarchie ist diesen Haushalten durch nachbarschaftliche Wohnenerfahrungen nicht fremd. Bahar verweist auf ihre Kindheit, in der sie mit ihren Eltern als „erste“ türkische Familie in ein deutsches Wohnviertel gezogen war: *„Ich glaube alle Nachbarn hatten unterschrieben, dass wir dort nicht so wohnen sollen und dürfen, weil mit fünf Kindern und Ausländer und so weiter und so fort“* (Bahar, fortgezogen). Bahar berichtet, dass das anfänglich von Feindseligkeit geprägte Klima sich langsam wandelte. Wesentliche Voraussetzung dafür war, dass die Familie sich an die gesetzten „Spielregeln“ der deutschen Nachbarn gehalten hat. Bahar beobachtete, wie sich der Vater der Umgebung aus ihrer Perspektive „erfolgreich“ anpasst und seine Freizeit mit den deutschen Nachbarn verbringt: *„Mein Vater hat sich draußen hingesezt und hat dann Karten gespielt und da wurde Rollmops gegessen und da wurde Bier getrunken“* (Bahar, fortgezogen).

Andere fortgezogene Interviewpartner(innen) berichten über Anpassungsleistungen im Schulkontext. Fatme kann aufgrund ihrer guten Deutschkenntnisse als einziges türkisches Kind in eine deutsche Klasse wechseln und lernt, in der neuen Klasse zurecht zukommen: *„Da hatte sich jemand wohl noch erbarmt und gesagt, dass ich doch noch ein bisschen verstehe und da haben die dann gesagt, ‚OK, wir probieren das mal‘. Ja und das war dann der Sprung ins kalte Wasser [...] und [ich] habe dann dort ein halbes Jahr mich beweisen müssen und das war mir damals wohl irgendwie schon klar und ich habe das dann geschafft“* (Fatme, fortgezogen). Fatme beschreibt ihren Wechsel in die deutsche Klasse als „Sprung ins kalte Wasser“, mit dem sie den Kontext der Benachteiligung verlassen kann. Diese Erfahrungsressourcen kann sie bei der Verwirklichung ihres Fortzugsgedankens nutzen. Haushalte ohne diese Erfahrungsressource können sich einen solchen Fortzug und Neustart nur schwer vorstellen: *„[...] da, wo man heimisch ist, da will man sein, fertig. Wedau ist zwar schön, aber ist fremd“* (Umut, verbleibend). Entsprechend werden deutsch geprägte Wohngebiete nicht in die Standortwahl einbezogen.

Die Fortgezogenen sind mit einem hohen Maß an sozialer Distanz am neuen Wohnstandort konfrontiert. Schmerzhaft sind Erfahrungen, die ihnen den Eindruck vermitteln, dass ihren Kindern trotz der getroffenen Standortentscheidung nicht der Weg in die Mitte der deutschen Gesellschaft offensteht und ihnen ein „ethnischer Stempel“ aufgesetzt wird: *„Ich mache mir aber Sorgen insofern [...], wenn [...] jemand kommt und sagt: ‚Ihr seid ja gar nicht Deutsche‘ und denen aufdrückt, dass sie eigentlich Enkel von Arbeitern sind und eigentlich nichts vollbringen können als Gemüsehändler zu sein. Wenn die dann von außen hören, dass sie nicht dazugehören, dann mache ich mir Sorgen“* (Fatme, fortgezogen). Auch Fortgezogene verfolgen Strategien des Ausblendens unliebsamer räumlicher Bereiche bzw. unangenehmer Erfahrungen, um die getroffene Standortentscheidung tragfähig zu gestalten. So versuchen die Interviewpartner(innen), Erlebnisse nachbarschaftlicher Ablehnung und individuellen Rassismus als Einzelfall zu werten und damit dem Geschehen weniger Bedeutung beizumessen. Darüber hinaus wird deutlich, dass auch sie mit ihrer Eigentumsbildung nicht unbedingt eine langfristige Entscheidung zum Verbleib im Quartier verknüpft haben: Mit dem Auszug der Kinder werden die Karten neu gemischt; die Haushalte sehen ab dann einen Fortzug aus dem Quartier wieder als Option.

Die Fortgezogenen haben fast ausnahmslos in der räumlichen Nähe ihres alten Quartiers Eigentum erworben, so dass ihre Brücken in das alte Quartier, zur Familie oder zu den Vereinen der Kinder das Wohnen in der neuen Nachbarschaft erleichtern. Durch die räumliche Distanz wird es einigen Haushalten überhaupt erst möglich, sich in den engen sozialen Netzen des alten Quartiers zu bewegen und zu engagieren. Mit ihrem Fortzug ist also nicht das endgültige Verlassen des Quartierkontextes verbunden. Trotz Fortzug sind sie an einer Veränderung der Situation im alten Quartier interessiert und nutzen ausgewählte Kontakte oder ihr Engagement in einem Moscheeverein als Form des Ausdrucks ihrer ethnischen Identität. Ein Beispiel für die emotionale Bedeutung der Moscheevereine im alten Quartier zeigt sich bei Cetin. Das religiöse Leben spielt für ihn als gläubigen und praktizierendem Muslim auch nach dem Umzug eine wichtige Rolle. Er ist aktiv in einem Moscheeverein tätig, dessen Vorstand aus sozial höher situierten Personen zusammengesetzt ist und der einen Moscheeumbau im alten Quartier angestoßen hat: *„Da wird jetzt eine neue Moschee gebaut mit Minarett. [...] Der Vorstand, der da jetzt gewählt wurde, [wir] sind alle so alte [Bewohner]. Wir haben zwei Rechtsanwälte, [...] also wir sind schon, sag ich mal, ein sehr gutes junges und erfolgreiches Team. [...] Wir wollen ganz normal, wie die Deutschen ihre Kirchen haben, [...] unsere Moscheen haben“* (Cetin, fortgezogen).

Meine Ergebnisse zeigen, dass das von Hirschman (1974[1970]) entwickelte Modell zu Reaktionsmöglichkeiten von Individuen auf Unzufriedenheit auch wichtige Hinweise gibt auf mögliche Formen des Arrangements von Haushalten nach vollzogener Wohnstandortentscheidung.

Verbleibende wie Fortgezogene wählen unterschiedliche Strategien der Kompensation, die jedoch über die von Hirschman (1974) als *voice*, *exit* bzw. *loyalty* konzeptionalisierte Reaktionsformen auf Unzufriedenheit hinausgehen. Auf erweiterte *coping tactics* gehen auch van der Land und Doff (2010) in ihrer quantitativen Studie zu Bleibemotiven von Haushalten in benachteiligten Vierteln ein. Sie greifen das Erklärungsmodell von Hirschman auf und verweisen auf *exit*-Strategien der verbliebenen Haushalte. Diese räumlichen oder symbolischen Grenzziehungen im Quartier in Form einer Distanzierung zu den „schlechten Ecken“ oder durch die Vermeidung bestimmter Foci und statusniedriger Personengruppen können durch die vorliegende Studie bestätigt werden.

Während Umgangsstrategien bei einem Verbleib durch van der Land und Doff (2010) ausdifferenziert werden, bleibt der Fortzug bislang vergleichsweise unkonkret. Vergleichbar mit einem Kunden, der sich bei Unzufriedenheit von einer bestimmten Marke trennt,

wird auch mit dem Fortzug eine endgültige Lösung aus dem alten wohnräumlichen Kontext assoziiert. Auf eine Erweiterungsmöglichkeit des klassischen Konzepts von Hirschman (1974) deuten jedoch die illustrierten Rückbezüge der Fortgezogenen zu ihrem „alten“ Quartier. Mit dem Fortzug ist nicht unbedingt eine endgültige Lösung (*exit*) aus dem alten Kontext verbunden. Während einige empirische Studien im US-amerikanischen Kontext diese sozialen Brückenbildungen zum alten Quartier bestätigen (Lacy 2004: 910; Zhou 2009: 227), gibt es kaum entsprechende Belege im europäischen Kontext, die die Bedeutung bestimmter sozialer und räumlicher Ankerpunkte im Quartier auch nach Fortzug illustrieren.

Vor dem Hintergrund dieser Erkenntnisse erscheint eine Erweiterung der Konzeptionalisierung des Gehens und Bleibens von Hirschman (1974) wichtig: Sowohl fortgezogene als auch verbliebene Haushalte kombinieren beide Formen von *exit* (Rückzug aus bestimmten sozialen und räumlichen Kontexten) und *voice* (Mobilisierung von Ressourcen für die aktive Veränderung), um wahrgenommene Defizite zu kompensieren. Darüber hinaus illustrieren beide Gruppen eine Strategie der Brückenbildung aus dem Quartier hinaus sowie Formen der zeitlichen Kompensation. Mit dem Kauf einer Immobilie ist nicht unbedingt eine langfristige Bleibeentscheidung im Quartier verbunden, dies trifft insbesondere auf diejenigen Erwerber(innen) zu, die ein Objekt in Migrantenvierteln erworben haben.

#### 4 Fazit

Im Mittelpunkt der Analyse standen die Standortabwägungen türkeistämmiger Eigentümer(innen) der zweiten Generation. Gefragt wurde, wie das Verbleiben ressourcenstarker türkeistämmiger Haushalte in Vierteln mit hohem Migrantenteil oder aber ihr Fortzug aus diesen Gebieten erklärt werden kann.

Die quantitative Analyse belegt räumliche Schwerpunkte der Eigentumsbildung in Migrantenvierteln sowohl für die Gruppe der Haushalte ohne deutschen Pass wie auch türkeistämmige Haushalte (mit und ohne deutschen Pass). Die Analyse zeigt, dass die Entscheidungsprozesse der türkeistämmigen Interviewpartner(innen) maßgeblich durch drei Entscheidungsdimensionen geprägt werden. Dies sind die „Investitionsstrategie“, die Ressourcen der „Familienorientierung“ sowie die Kontexte der „sozialen Positionierung“.

Migrantenviertel werden auch von sozial und räumlich mobilen türkeistämmigen Haushalten bewusst als Wohnstandort gewählt. Bei den Verbleibenden erweist sich die im Alltag gelebte Familienorientierung als zentrales Erklärungsfeld. Eltern und Geschwister werden in unterschiedlichen Kontexten – wie z. B. bei dem Unternehmensaufbau oder der Kinderbetreuung – als wesentliche Ressource eingesetzt. Auch die *Investitionsstrategie* wird vielfach nur im Kontext dieser familiären Bezüge, wie z. B. des bereits erfolgten Immobilienkaufs der Eltern oder des verfügbaren Ersparnis eines Familienmitglieds, verständlich. Ebenso ist die *Anerkennung* eng an die gelebte Familienorientierung geknüpft. Zum Beispiel kann durch die familienorientierte Unternehmensführung am „alten“ Standort mit seinem hohen Anteil an eigen-ethnischer Kundschaft zudem ein wichtiger Statusgewinn erzielt werden. Gleichzeitig haben fast alle Haushalte Erfahrungen gesellschaftlicher Diskriminierung im Wohnbereich gemacht. Ein Wohnen in einem deutsch geprägten Wohnumfeld stellt für einige Haushalte aufgrund dieser Ausschlusserfahrungen und mangelnder Umgangsressourcen keine Option dar.

Bei den Fortgezogenen stehen hingegen die Suche nach gesellschaftlicher Anerkennung und das Verwirklichen einer *haushaltsbezogenen* Investitionsstrategie im Mittelpunkt. Investiert wird in das „Ankommen“ in der Mitte der (deutschen) Gesellschaft. Dies bildet sich in der Suche nach einem Haus in einem statushöheren Gebiet ab, welches

den eigenen Kindern einen Zugang zu einer Schule mit guten Bildungschancen sichert. Sowohl die Suche nach einer Immobilie außerhalb des Quartiers wie auch das Einfinden in eine „deutsch geprägte“ Wohnumgebung erfordern jedoch eine entsprechende Mobilisierung von Ressourcen. Die Fortgezogenen haben diese Kompetenzen im Zuge ihrer (Wohn-)Biographie sukzessiv durch ihre Wohnetappen außerhalb von Migrantenvierteln oder ihre schulische Sozialisation als einziges türkisches Kind in einer deutschen Klasse aufgebaut. Die (Wohn-)Biographie bildet damit einen wichtigen Erklärungshintergrund des Abwägungsprozesses.

Die Standortentscheidungen der Eigentümer(innen) werden von deutlichen Kompromissen begleitet. Dies ist ein wichtiges Ergebnis für die in Deutschland vielfach gebräuchliche analytische Unterscheidung zwischen „freiwilliger“ und „unfreiwilliger“ Segregation. Kaum ein verbleibender Haushalt entscheidet sich zugunsten des alten Stadtteils ausschließlich aus freien Stücken. Auch die fortgezogenen Haushalte sind trotz Loslösung vom alten Quartier mit der Herausforderung konfrontiert, in der neuen Wohnumgebung anerkannt zu werden. Es werden daher Arrangements getroffen, welche einen Verbleib oder Fortzug akzeptabel gestalten. Verbleibende wie auch Fortgezogene kombinieren die Handlungsstrategie der Ausblendung ungewünschter Rahmenbedingungen (*exit*) und die der aktiven Veränderung der Situation (*voice*). Darüber hinaus kompensieren die Haushalte Nachteile ihrer getroffenen Standortwahl mit einer Strategie der Brückenbildung aus dem Quartierskontext. Für die fortgezogenen Haushalte gilt daher auch, dass von der Wahl des Wohnquartiers nicht auf die Verbundenheit mit dem neuen Quartier geschlossen werden kann. So bestehen bei einem Großteil der fortgezogenen Haushalte auch weiterhin enge Bindungen an das alte Quartier. Diese Rückbezüge verweisen damit auf das eingangs erwähnte Modell des *Heterolocalism* von Zelinsky und Lee (1998). Fortgezogene Migrant(inn)en sind also nicht für das alte Quartier „verloren“, sondern tragen zu seiner sozialen und baulich-räumlichen Entwicklung z. B. durch ihre Investition in ihre dort verortete Immobilie, durch Besuche der Familie oder durch ihr Engagement im Moscheeverein auch nach dem Fortzug bei. Diese Potenziale sind in der integrierten Quartiersentwicklung bislang jedoch weitgehend unberücksichtigt geblieben. Entsprechende stadtteilübergreifende Netze und Hinweise auf die Permeabilität von Quartieren und Wohnungsteilmärkten gilt es zukünftig verstärkt zu erforschen.

Im Kontext der Eigentumsbildung von Migrant(inn)en sollte es darüber hinaus Ziel sein, herkunftsübergreifend auf milieuspezifische Wohnbedarfe zu reagieren. Vor dem Hintergrund der in diesem Beitrag dargestellten teils engen innerfamiliären Beziehungen sowie des fortschreitenden demographischen Wandels erscheint es wichtig, verstärkt generationenübergreifende Wohnmodelle zu fördern. Hinzu kommt die Bedeutung einer passgenauen Investitionsberatung für ressourcenschwächere Haushalte. Die illustrierten Diskriminierungserfahrungen Türkeistämmiger auf dem Mietwohnungsmarkt zeigen, dass eine zukünftige Herausforderung darüber hinaus darin besteht, die im Nationalen Integrationsplan geforderte Umsetzung der Antidiskriminierungsregelungen konsequent zu verfolgen. Dies betrifft kommunale Akteure und die freie Wohnungswirtschaft bei der Implementierung ihrer „freiwilligen Selbstverpflichtungen“. Sowohl bei der Belegung von Mietwohnungsraum wie auch bei der Privatisierung und dem Verkauf von Wohnraum sollte zukünftig verstärkt der Diskriminierung entgegengewirkt werden. Hierzu können ein *Diversity-Management* der Wohnungsunternehmen sowie institutionalisierte *Testing-Verfahren* beitragen. Ziel sollte sein, einen diskriminierungsfreien Zugang zu unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes in allen Teilräumen der Stadt zu sichern. Langjährige niederländische Erfahrungen mit dem *Delfter Modell* bieten hier wichtige Anknüpfungspunkte: Die Handlungsspielräume der Sachbearbeiter(innen) bei der Vergabe

von Sozialwohnungen werden gezielt einschränkt und Wohnungssuchenden wird eine größere Wahlfreiheit ermöglicht (Münch 2010: 316 f.). Denkbar ist darüber hinaus, Antidiskriminierung zum Bestandteil einer Zertifizierung von Wohnungsunternehmen zu machen.

## Literatur

- BBMFI – Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration (2011): Zweiter Integrationsindikatorenbericht. Köln u. a.
- Baur, C.; Häussermann, H. (2009): Ethnische Segregation in deutschen Schulen. In: *Leviathan* 37 (3), 353-366.
- Bergström, L.; van Ham, M.; Manley, D. (2010): Neighbourhood choice and neighbourhood reputation. IZA Discussion Paper 5238. Bonn.  
<http://ftp.iza.org/dp5238.pdf> (16.01.2012).
- Bernhardt, P. (2008): Der Wohneigentumserwerb von Türken in Berlin – ein Zeichen ihrer räumlichen Integration? Unveröffentlichte Diplomarbeit an der Humboldt-Universität zu Berlin. Berlin.
- Boos-Nünning, U.; Karakasoglu, Y. (2005): Viele Welten leben. Zur Lebenssituation von Mädchen und jungen Frauen mit Migrationshintergrund. München u. a.
- Bourdieu, P. (1991): Physischer, sozialer und angeeigneter Raum. In: Wentz, M. (Hrsg.): *Stadt-Räume*. Frankfurt am Main u. a., 25-34.
- Dangschat, J. S. (1994): Lebensstile in der Stadt. In: Dangschat, J. S.; Blasius, J. (Hrsg.): *Lebensstile in den Städten*. Opladen, 335-355.
- Dawkins, C. J. (2006): Are social networks the ties that bind families to neighborhoods? In: *Housing Studies* 21 (6), 867-881.
- Dielemann, F. M. (2001): Modelling residential mobility. A review of recent trends in research. In: *Journal of Housing and the Built Environment* 16 (3-4), 249-265.
- Doff, W. (2010): *Puzzling neighbourhood effects: Spatial selection, ethnic concentration and neighbourhood impacts*. Delft.
- Farwick, A. (2009): *Segregation und Eingliederung. Zum Einfluss der räumlichen Konzentration von Zuwanderern auf den Eingliederungsprozess*. Wiesbaden.
- Firat, S.; Laux, H. D. (2003): Wohneigentumsbildung von Migranten – ihre Bedeutung für die räumliche und individuelle Eingliederung am Beispiel der türkischen Bevölkerung in Köln. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 2003 (6), 389-400.
- Friedrichs, J.; Blasius, J. (2009): Attitudes of owners and renters in a deprived neighbourhood. In: *European Journal of Housing Policy* 9 (4), 435-455.
- Friedrichs, J.; Triemer, S. (2008): *Gespaltene Städte? Soziale und ethnische Segregation in deutschen Großstädten*. Wiesbaden.
- Gestring, N.; Janssen, A.; Polat, A. (2006): *Prozesse der Ausgrenzung und Integration. Türkische Migranten der zweiten Generation*. Wiesbaden.
- Granovetter, M. S. (1973): The strength of weak ties. In: *American Journal of Sociology* 78 (6), 1360-1380.
- Halm, D.; Sauer, M. (2011): Die türkische Gemeinde in Deutschland und das Konzept der sozialen Milieus. In: *Leviathan* 39 (1), 73-97.
- Hanhörster, H. (2003): Potenziale der Wohneigentumsbildung von Migranten in benachteiligten Stadtteilen. In: *Forum Wohneigentum* 2003 (2), 58-63.
- Häußermann, H.; Siebel, W. (2004): *Stadtsoziologie*. Frankfurt am Main.

- Hirschman, A. O. (1974): Abwanderung und Widerspruch. Reaktionen auf Leistungsabfall bei Unternehmen, Organisationen und Staaten. Tübingen.
- Kapphan, A. (2000): Die Konzentration von Zuwanderern in Berlin: Entstehung und Auswirkungen. In: Schmals, K. M. (Hrsg.): Migration und Stadt: Entwicklungen, Defizite, Potenziale. Opladen, 198-208.
- Kapphan, A.; König, B. (2005): Immobilieneigentümer mit Migrationshintergrund als Akteure im Quartier. In: Schader Stiftung; Deutscher Städtetag; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen; Deutsches Institut für Urbanistik; Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (Hrsg.): Zuwanderer in der Stadt – Expertisen zum Projekt. Darmstadt, 269-299.
- Kurz, K. (2004): Home ownership and social inequality in West Germany. In: Kurz, K.; Blossfeld, H.-P. (Hrsg.): Home ownership and social equality in comparative perspective. Stanford, 21-60.
- Lacy, K. R. (2004): Black spaces, black places: Strategic assimilation and identity construction in middle-class suburbia. In: Ethnic and Racial Studies 27 (6), 908-930.
- Lefèbvre, H. (2007): Die Produktion des Raumes. In: Dünne, J.; Günzel, S. (Hrsg.): Raumtheorie. Frankfurt am Main, 330-342.
- Lersch, P. (2013): Place stratification or spatial assimilation? Neighbourhood quality changes after residential mobility for migrants in Germany. In: Urban Studies 50 (5), 1011-1029.
- Münch, S. (2010): Integration durch Wohnungspolitik? Wiesbaden.
- Musterd, S.; Galster, G.; Andersson, R. (2011): Temporal dimensions and the measurement of neighbourhood effects. Paper on the RC21 conference "The Struggle to Belong". Amsterdam.
- Nauck, B. (1988): Sozial-ökologischer Kontext und außerfamiliäre Beziehungen. Ein interkultureller und interkontextueller Vergleich am Beispiel von deutschen und türkischen Familien. In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Sonderheft 29, 310-327.
- Permentier, M.; van Ham, M.; Bolt, G. (2007): Behavioural responses to neighbourhood reputations. In: Journal of Housing and the Built Environment 22 (2), 199-213.
- Pott, A. (2002): Ethnizität und Raum im Aufstiegsprozess. Eine Untersuchung zum Bildungsaufstieg in der zweiten türkischen Migrantengeneration. Opladen.
- Reuber, P. (1995): „Ihr parkt auf meinen Erinnerungen“ – zur Rolle der räumlichen Umwelt für die Entstehung von Ortsbindung. In: Gebhardt, H.; Schweizer, G. (Hrsg.): Zuhause in der Großstadt. Köln, 61-74. = Kölner Geographische Arbeiten 61.
- Sauer, M. (2011): 11. Mehrthemenbefragung ZfT. Partizipation und Engagement türkeistämmiger Migrantinnen und Migranten in Nordrhein Westfalen. Essen.  
[http://www.deutsch.zfti.de/downloads/down\\_mehrthemenbefragung-2010\\_langfassung.pdf](http://www.deutsch.zfti.de/downloads/down_mehrthemenbefragung-2010_langfassung.pdf) (30.11.2012).
- Saunders, P. (1990): A nation of homeowners. London.
- Schneider, N.; Spellerberg, A. (1999): Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen.
- Schnur, O. (2008): Quartiersforschung: Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden.
- Sinning, M. (2010): Homeownership and economic performance of immigrants in Germany. In: Urban Studies 47 (2), 387-409.
- Stadt Duisburg (Hrsg.) (2009): Integration zwischen Distanz und Annäherung. Die Ergebnisse der Ersten Duisburger Integrationsbefragung. Duisburg 2009.  
[http://www.nurec.de/Integrationsbericht\\_DU2010.pdf](http://www.nurec.de/Integrationsbericht_DU2010.pdf) (20.09.2010).
- Steinführer, A. (2004): Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation. Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien. Wiesbaden.
- Van der Land, M; Doff, W. (2010): Voice, exit and efficacy: Dealing with perceived neighbourhood decline without moving. In: Journal of Housing and the Built Environment 2010 (25), 429-445.

- Wagner, M.; Mulder, C. (2000): Wohneigentum im Lebensverlauf. Kohortendynamik, Familiengründung und sozio-ökonomische Ressourcen. In: Zeitschrift für Soziologie 29 (1), 44-59.
- Wellman, B. (1979): The community question: The intimate networks of East Yorkers. In: American Journal of Sociology 84 (5), 1201-1231.
- Wimmer, A. (2008): Ethnische Grenzziehung in der Immigrationsgesellschaft. Jenseits des Herder'schen Commonsense. In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Sonderheft 48, 57-80.
- Wippermann, C.; Flaig, B. B. (2009): Lebenswelten von Migrantinnen und Migranten. In: Aus Politik und Zeitgeschichte 2009 (5), 3-10.
- Zelinsky, W.; Lee, B. A. (1998): Heterolocalism: An alternative model of the sociospatial behaviour of immigrant ethnic communities. In: International Journal of Population Geography 4 (4), 281-298.
- Zhou, M. (2009): Contemporary Chinese America: Immigration, ethnicity and community transformation. Philadelphia.
- Zorlu, A. (2009): Ethnic differences in spatial mobility: The impact of family ties. In: Population, Space and Place 15 (4), 323-342.

### Autorin

Dr. **Heike Hanhörster** (\*1970), Diplomingenieurin Raumplanung, ist als wissenschaftliche Mitarbeiterin im Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS gGmbH) tätig. Sie arbeitet dort im Forschungsfeld „Sozialraum Stadt“ mit den Schwerpunkten Migration und Soziale Exklusion. Grundlage des Artikels ist ihre Promotion an der Fakultät Raumplanung der TU Dortmund (Prof. Dr. Susanne Frank).