

# Wohneigentumsbildung von Migranten – ihre Bedeutung für die räumliche und individuelle Eingliederung am Beispiel der türkischen Bevölkerung in Köln

Serap Firat  
Hans Dieter Laux

## 1 Einführung

Zur Wohneigentumsbildung von Migranten liegen in Deutschland und anderen Ländern, die einen hohen Anteil an zugewandelter Bevölkerung aufweisen, noch wenige wissenschaftliche Erkenntnisse vor. Angesichts der mehr als 7,3 Mio. ausländischen Staatsangehörigen im Jahr 2001, die fast 9 % der Gesamtbevölkerung Deutschlands darstellen<sup>1</sup>, ist eine nähere Betrachtung der Wohneigentumsbildung bei ausländischen Bevölkerungsgruppen notwendig. Denn steigende Einbürgerungszahlen, lange Aufenthaltszeiten und das Heranwachsen der Folgegenerationen weisen darauf hin, dass Ausländer nicht nur ein fester Bestandteil der Bevölkerung in Deutschland geworden sind, sondern die meisten von ihnen Deutschland auch als ihren Lebensmittelpunkt betrachten.

Wohnsituation und Wohneigentumsbildung spiegeln unterschiedliche Aspekte der Lebenssituation wider. Eigentümer verfügen in der Regel über mehr Wohnfläche und Räume als Mieterhaushalte und sind mit ihrer Wohnsituation zufriedener.<sup>2</sup> Wohneigentum bietet zum einen mehr Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung und zur Anpassung an individuelle Bedürfnisse als das Wohnen zur Miete; zum anderen dient es auch als Kapitalanlage und zur Altersvorsorge. Trotz der finanziellen Fördermöglichkeiten bleibt eine erfolgreiche Wohneigentumsbildung in Deutschland jedoch aufgrund der im europäischen Vergleich höheren Kosten „wohl eine der höchsten finanziellen Ausgaben, die von einem großen Teil der Bevölkerung geleistet wird“.<sup>3</sup> Wohneigentumsbildung stellt darüber hinaus ein typisches lebenszyklisches Phänomen dar, sie dominiert in der Gründungs- und Expansionsphase von Haushalten. Heirat bzw. Partnerschaft, Familiengründung und berufliche Etablierung begünstigen eine langfristige Entscheidung für einen Wohnstandort und fördern den Eigentumserwerb.

In der Eingliederungssoziologie wird die Wohnsituation von Migranten häufig „nicht nur als Determinante des Eingliederungsprozesses, sondern auch als Indikator des bereits erreichten Grades der Eingliederung angesehen“.<sup>4</sup> Die Wohneigentumsbildung wird als ein Zeichen für eine berufliche Etablierung und – daraus resultierend – einer Verbesserung der Wohnsituation bewertet. Sie bedeutet in der Regel eine langfristige Investition sowie die Festlegung auf einen Wohnstandort und lässt eine dauerhafte Bleibeabsicht vermuten. Darüber hinaus wird diese langfristige Entscheidung auch als eine soziokulturelle Angleichung an die Aufnahmegesellschaft interpretiert.

Der Beitrag<sup>5</sup> untersucht die Bedeutung der Wohneigentumsbildung für den Eingliederungsprozess türkischer Migranten, die mit ca. zwei Mio. Personen die größte Ausländergruppe Deutschlands bilden.<sup>6</sup> Sein Ziel ist es, die Wohneigentumsbildung im Hinblick auf die individuelle Eingliederung sowie die räumlichen Auswirkungen in einem städtischen Gebiet zu analysieren: Aus welchen Gründen entscheiden sich immer mehr Türken zum Eigentumserwerb und welche Bedeutung hat die Wohneigentumsbildung für die Lebenssituation dieser Bevölkerungsgruppe in Deutschland?

Die Betrachtung der türkischen Wohnbevölkerung, die auf eine nunmehr 40-jährige Wanderungsgeschichte zurückblickt, erscheint dabei aus mehreren Gründen interessant:

Diese Bevölkerungsgruppe, deren Anwesenheit größtenteils auf der Arbeitskräfteanwerbung in den 60er und 70er Jahren beruht, betrachtete lange Zeit ihren Aufenthalt in Deutschland nur als vorübergehend. Obwohl Rückwanderungen stattgefunden haben, hat sich ein großer Teil der türkischen Bevölkerung zunächst für einen weiteren Aufenthalt entschieden. Mittlerweile leben die zweite und dritte Generation türkischer Migranten in Deutschland.

*Zur Bedeutung der Wohneigentumsbildung für die Eingliederung von Migranten liegen bisher nur wenige Untersuchungen vor.*

Dipl.-Geogr. Serap Firat  
Prof. Dr. Hans Dieter Laux  
Universität Bonn  
Geographisches Institut  
Meckenheimer Allee 166  
53115 Bonn  
E-Mail:  
serapfirat@gmx.de  
hdlaux@giub.uni-bonn.de

*Wachsende Bleibeabsicht, steigende Einbürgerungszahlen und die Zunahme der Wohneigentumsbildung kennzeichnen die Lebenssituation der Türken in Deutschland.*

Die allgemeine Situation der türkischen Bevölkerung in Deutschland ist durch soziale und ökonomische Benachteiligungen gekennzeichnet, die ihren Ausdruck z.B. in überdurchschnittlicher Arbeitslosigkeit, niedrigen Bildungsabschlüssen sowie schlechten Wohnbedingungen finden. Darüber hinaus bestehen in Teilen der deutschen Bevölkerung distanzierte bis diskriminierende Einstellungen gegenüber der größten Ausländergruppe, die jedoch oftmals auch mit einer Abschottung seitens der türkischen Bevölkerung und einer Hinwendung zu den eigenen Landsleuten einhergehen.

Trotz dieser problematischen Bedingungen ist in den 90er Jahren neben steigenden Einbürgerungszahlen, die als Zeichen für eine dauerhafte Bleibeabsicht gelten, auch ein Trend zur Wohneigentumsbildung innerhalb der türkischen Bevölkerung festzustellen.

---

## 2 Theoretische Konzepte zu Eingliederungsprozessen von Migranten

---

### *Vier Dimensionen des Eingliederungsprozesses nach Hartmut Esser*

Das theoretische Gerüst für die Untersuchung des Eingliederungsprozesses liefert der handlungstheoretische Erklärungsansatz von Hartmut Esser.<sup>7</sup> Diesem zufolge verliert eine Person durch die Migration ihren gewohnten Bezugsrahmen und orientiert sich im Aufnahmesystem neu. Die Handlungen des Individuums werden dabei durch seine individuellen Ziele und Kenntnisse sowie die Bedingungen des Aufnahmesystems, d.h. des Aufnahmelandes beeinflusst. Esser stellt in eigenen empirischen Untersuchungen zum Eingliederungsverhalten von Migranten die Assimilation und die personale Integration im Sinne von persönlicher Zufriedenheit in den Mittelpunkt.

Dabei wird die Assimilation in vier Dimensionen untergliedert: Wissen und Fertigkeiten einer Person, z. B. die Beherrschung der Sprache des Aufnahmelandes und Verhaltenssicherheit, gehören in den Bereich der *kognitiven Assimilation*. Die berufliche Position und die Wohnsituation sind Variablen der *strukturellen Assimilation*. Eine *soziale Assimilation* wird u. a. durch persönliche interethnische Kontakte erreicht.

Eine *identifikative Assimilation* bezeichnet vor allem das Zugehörigkeitsgefühl zur Aufnahmegesellschaft.<sup>8</sup> Nach Essers Kausalmodell wird der Eingliederungsprozess durch die kognitive Assimilation eingeleitet; ihr folgen die strukturelle, die soziale und die identifikative Assimilation. Als Voraussetzung für die identifikative Assimilation betont Esser auch die personale Integration. Er versteht darunter die persönliche Zufriedenheit, ohne die keine Identifikation mit dem Aufnahmeland entwickelt werden kann.<sup>9</sup> Synonym zu diesem mehrdimensionalen Assimilationsbegriff wird im Folgenden der Oberbegriff der Eingliederung verwendet.

### *Die Rolle von „ethnic communities“*

Die Eingliederung stellt aber keine unvermeidliche und unumkehrbare Entwicklung dar – hin zur vollständigen Angleichung an die Aufnahmegesellschaft. Im Laufe der Zeit und mit den Folgegenerationen müssen die Bedeutung der ethnischen Herkunft und die Identifikation mit der Gesellschaft des Herkunftslandes nicht zwangsläufig abnehmen oder ganz verschwinden. Der Begriff der „ethnic community“ steht in diesem Kontext für verschiedene Formen und Funktionen der ethnischen Gemeinde, die von der Selbsthilfe im sozialen Bereich über politische und religiöse Organisationen bis hin zu eigenen ökonomischen Strukturen reichen.

Die Entstehung von „ethnic communities“ basiert auf den Bedürfnissen der Migranten und auf der Fortführung von Beziehungen aus dem Herkunftsland.<sup>10</sup> Ihre Bildung wird gefördert durch die soziale und kulturelle Distanz der Migranten zur Aufnahmegesellschaft und eine ausreichende Anzahl von Personen aus dem gleichen Herkunftskontext.<sup>11</sup> Die ethnische Gemeinde kann zum einen neuen Migranten durch den Kontakt zu Landsleuten eine Orientierungshilfe bieten, zum anderen kann sie aber auch dazu beitragen, dass die sozialen Kontakte dauerhaft auf die eigenethnische Gruppe beschränkt bleiben.

In diesen Zusammenhang sind auch die sozialökologischen Vorstellungen einzuordnen, die die räumliche Verteilung der Wohnstandorte von Migranten in einer Stadt als Bestimmungsfaktor für den individuellen Eingliederungsprozess deuten. Demnach besteht ein negativer Zusam-

menhang zwischen der Segregation – der ungleichen Verteilung einer Bevölkerungsgruppe über ein städtisches Gebiet – und der Eingliederung, da räumliche und soziale Distanzen sich gegenseitig bedingen.<sup>12</sup> Diese Annahme entspricht auch Essers Vorstellung, wonach durch die räumliche Dispersion von Migranten ein positiver Einfluss auf die soziale Eingliederung in Form vermehrter interethnischer Kontakte zu erwarten ist.<sup>13</sup>

Nur bedingt kann jedoch die Annahme des sozialökologischen Ansatzes vorausgesetzt werden, dass die Betrachtung räumlich-statistischer Daten Rückschlüsse auf die sozialen Handlungen eines Individuums erlaube. Denn soziale Kontakte sind ebenso von individuellen Handlungszielen abhängig und können auch über räumliche Distanzen im Stadtgebiet stattfinden.<sup>14</sup>

Eine Segregation von Ausländern im Stadtgebiet stellt jedoch insbesondere dann ein Problem dar, wenn sie mit sozioökonomischen Ungleichheiten wie z.B. hoher Arbeitslosigkeit und überdurchschnittlichen Anteilen an Sozialhilfeempfängern zusammenfällt. Hartmut Häußermann und Walter Siebel<sup>15</sup> wenden sich jedoch gegen eine pauschale Gleichsetzung von ethnischer und sozioökonomischer Segregation und die daraus abgeleiteten negativen Folgen für die Eingliederung von Migranten. Sie sprechen sich für eine Betrachtungsweise aus, die zum einen die Freiwilligkeit oder Erzwungenheit des segregierten Wohnens hinterfragt und zum anderen den Eingliederungsprozess von Migrantengruppen stärker nach individuellen Eigenschaften differenziert.

---

### 3 Wohneigentumsbildung und Eingliederung von Migranten

---

Eines der wichtigsten Wanderungsmotive türkischer Arbeitsmigranten war es, mithilfe des im Ausland erworbenen Kapitals in der Türkei Wohneigentum zu bilden. Während die Mehrheit zunächst tatsächlich in Immobilien in der Türkei investiert und in Deutschland auch schlechte Wohnbedingungen akzeptiert hat, ist seit den 90er Jahren ein deutlicher Anstieg der Wohneigentumsquote der türkischen Wohnbevölkerung auch in Deutschland zu verzeichnen.

Nach einer Befragung des Zentrums für Türkeistudien wohnten 2000 19,1 % der Haushalte türkischer Herkunft in Nordrhein-Westfalen in selbstgenutztem Wohneigentum. Diese Wohneigentumsquote stieg kontinuierlich an und lag im Jahr 2002 bereits bei 26 %.<sup>16</sup> Da 54 % der befragten Mieterhaushalte 2002 in naher Zukunft den Eigentumserwerb planen<sup>17</sup>, kann mit einem weiteren Anstieg der Wohneigentumsquote gerechnet werden. Auch die zunehmende Zahl in den 90er Jahren abgeschlossener Bausparverträge spricht für diesen rasanten Trend der Wohneigentumsbildung der türkischen Bevölkerung in Deutschland.<sup>18</sup>

Der Blick auf Untersuchungen in anderen Ländern verdeutlicht die Komplexität der Wohneigentumsbildung:

In den USA wird der Wohneigentumsbildung große Bedeutung für die Eingliederung beigemessen. Das Eigenheim ist dort ein wichtiges Statusmerkmal der Bevölkerung, ein Zeichen für Unabhängigkeit und finanzielle Sicherheit und ein Beleg dafür, dass „man es geschafft hat“. Vor diesem Hintergrund betrachtet W.A.V. Clark die Wohneigentumsbildung von Einwanderern als *den* Indikator für die Eingliederung in die US-amerikanische Gesellschaft. „Probably nothing is more central to the assimilation process than becoming a homeowner“.<sup>19</sup> Wohneigentumsbildung wird nicht nur mit ökonomischem Erfolg gleichgesetzt, sondern auch mit der Übernahme kultureller Werte – des „American way of life“ – assoziiert.

G. Glebe<sup>20</sup>, der die Wohnsituation türkischer Migranten in Düsseldorf untersucht hat, interpretiert demgegenüber die Wohneigentumsbildung lediglich als Ausdruck der strukturellen Eingliederung. Dieser Schritt in der Wohnkarriere von Migranten deutet auf Erfahrungen und angeeignetes Wissen über den Wohnungsmarkt hin, das durch eine lange Aufenthaltsdauer, ökonomische Ressourcen, das Bildungsniveau und die Sprachkompetenz des Migranten beeinflusst wird. S. Özükren und R. van Kempen<sup>21</sup> sehen die Bedeutung der Wohneigentumsbildung vor allem in der Verbesserung der Wohnverhältnisse. Der Umzug bewirke darüber hinaus eine Auflösung der räumlichen Konzentration der Migranten bis hin zu einer Gleichverteilung, was auf eine räumliche Eingliederung im städtischen Gebiet hindeuten würde.

*Wachsender Trend zur Wohneigentumsbildung von Haushalten türkischer Herkunft in Nordrhein-Westfalen*

*Der Zusammenhang zwischen räumlicher Segregation und soziokultureller Eingliederung ist nicht eindeutig; die empirischen Befunde dazu sind unterschiedlich.*

Zu anderen Ergebnissen gelangten jedoch J. Cater und T. Jones<sup>22</sup>, die mehrere Untersuchungen über die Wohneigentumsbildung asiatischer Migranten in Großbritannien zusammenfassen, deren Wohneigentumsquote in britischen Städten über dem Durchschnitt lag. Durch den bevorzugten Erwerb renovierungsbedürftiger Häuser in innerstädtischen Gebieten zu günstigen Preisen tritt dort keine bedeutende Verbesserung der Wohnqualität ein. Da diese Standorte ohnehin den Wohngebieten der asiatischen Bevölkerung entsprechen, bleibt auch die räumliche Verteilung durch die Wohneigentumsbildung nahezu unverändert.

Eine andere Entwicklung ist bei koreanischen Einwanderern in Los Angeles festzustellen. Diese Migranten, die über ein relativ hohes Einkommen und Bildungsniveau verfügen, „move out of the old ethnic enclaves in the center of the city to new ethnic enclaves in the suburbs“.<sup>23</sup> Die Wohneigentumsbildung bedeutet in diesem Fall eine Verbesserung der Wohnverhältnisse und der Wohnumfeldqualität, nicht aber die Auflösung ethnischer Konzentrationen. Durch die Wohneigentumsbildung und den damit verbundenen Umzug werden neue eigenethnische Muster der Koreaner gebildet.

Die räumlichen Auswirkungen der Wohneigentumsbildung türkischer Haushalte in der belgischen Stadt Gent<sup>24</sup> ähneln denen der Asiaten in Großbritannien. 48 % der türkischen Wohnbevölkerung erwarben das von ihnen bewohnte Haus, 22 % kauften ein anderes Haus, blieben aber im gleichen Stadtteil, 30 % der türkischen Haushalte zogen durch den Eigentumserwerb in einen anderen Stadtteil, davon aber 58 % in eine Nachbarschaft mit einem noch höheren Anteil an türkischen Staatsangehörigen im Vergleich zum vorherigen Wohnstandort. Die Wohneigentumsbildung der türkischen Bevölkerung ist bei diesem belgischen Beispiel durch eine beschränkte Umzugsmobilität gekennzeichnet und bedeutet folglich eine weitere Konsolidierung der Hauptwohngebiete. Der Eigentumserwerb der türkischen Haushalte wurde im Falle von Gent besonders durch kommunale Fördermaßnahmen angeregt, die auf den Erwerb und die Modernisierung von Altbauten ausgerichtet waren. Möglicherweise hat diese Finanzierungsmöglichkeit nicht nur die Entscheidung zum Eigentumser-

werb erleichtert, sondern auch die Wohnstandortwahl von vornherein eingegrenzt.

Fallstudien aus Frankreich<sup>25</sup> und anderen Städten Belgiens kommen zu ähnlichen Ergebnissen hinsichtlich der Gründe und Strategien der Wohneigentumsbildung türkischer Migranten. Die Aufgabe der Rückkehrpläne, geringe Handlungsmöglichkeiten auf dem sozialen Wohnungsmarkt sowie hohe Preise und Diskriminierung auf dem privaten Mietwohnungsmarkt sind ausschlaggebend für den Eigentumserwerb, so dass Investitionen nicht mehr in der Türkei, sondern am aktuellen Wohnort getätigt werden. Die finanzielle Unterstützung durch Verwandte und Bekannte sowie der Verkauf von Eigentum in der Türkei sind weitere Strategien zur Finanzierung.

Die angeführten Studien gelangen zu unterschiedlichen Bewertungen der Wohneigentumsbildung von Migranten. Glebes Annahme, Wohneigentumsbildung sei ein Ausdruck struktureller Eingliederung, wird nicht durch alle Studien uneingeschränkt bestätigt. Kommunale Maßnahmen, lokale Strukturen des Wohnungsmarkts und informelle Strategien können ausschlaggebende Faktoren für den Eigentumserwerb sein. Auch hinsichtlich der mit der Wohneigentumsbildung verbundenen räumlichen Mobilität und Verbesserung der Wohnsituation ergibt sich kein einheitliches Bild, das etwa auf eine eingliederungsfördernde Wirkung hinweisen würde.

---

#### 4 Empirische Befunde für die Stadt Köln

---

Für die vorliegende Untersuchung der Wohneigentumsbildung von Migranten wurde die Stadt Köln ausgewählt. Sie ist dafür aus mehreren Gründen geeignet: Hier findet sich nicht nur der für westdeutsche Großstädte typische hohe Anteil an ausländischer Bevölkerung, sondern die türkische Wohnbevölkerung repräsentiert mit fast 72 000 Personen auch die größte Ausländergruppe und 7,1 % der Gesamtbevölkerung.<sup>26</sup>

Darüber hinaus bilden die Türken in bestimmten städtischen Teilgebieten Wohnschwerpunkte und gelten unter den größeren Ausländergruppen Kölns als am stärksten segregiert. Durch die relativ lange Anwesenheit und den bedeutsamen Um-

fang der türkischen Bevölkerung in Köln hat sich in einigen Stadtteilen eine türken-spezifische Infrastruktur entwickelt, die ganze Straßenzüge prägt, wie z.B. in der nördlichen Altstadt, in Ehrenfeld und in Mülheim.

#### *Untersuchungsansatz*

Ziel der Untersuchung war es, die Bedeutung der Wohneigentumsbildung in seinen räumlichen und individuellen Aspekten zu durchleuchten. Um die räumlichen Konsequenzen festzustellen, musste eine eigene Auswertung von Primärdaten vorgenommen werden, da weder amtliche Daten über die Wohneigentumsquote noch Informationen über die räumliche Verteilung des Wohneigentums der türkischen Bevölkerung in Köln vorliegen.

Eine wertvolle Quelle hierfür bietet das Eigentümerverzeichnis der Stadt Köln, d.h. das „Automatisierte Liegenschaftsbuch“ des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster. Da die Staatsangehörigkeit der Eigentümer in dem Verzeichnis nicht erfasst ist, erfolgte die Auswertung anhand der häufigsten türkischen Nachnamen. Damit konnten generell die Eigentümer türkischer Herkunft, unabhängig von der aktuellen Staatsangehörigkeit, berücksichtigt werden. Ein Nachteil, der die Aussagekraft der Ergebnisse zum Teil einschränkt, liegt in der fehlenden Information, ob das Wohneigentum selbst oder etwa von Mietern genutzt wird.

Insgesamt wurden im Rahmen der Stichprobe die Daten für 832 Wohneinheiten, die sich im „türkischen“ Eigentum befanden, ausgewertet. Damit konnten nach eigener Schätzung ca. 16 % der Eigentümerhaushalte türkischer Herkunft in Köln erfasst werden.<sup>27</sup> Durch die Darstellung der räumlichen Verteilung des „türkischen“ Eigentums kann festgestellt werden, ob sich Haushalte bei dem Eigentumserwerb auf bestimmte städtische Teilgebiete konzentrieren oder eine eher disperse Verteilung vorliegt. Weiterhin kann durch einen Vergleich mit den Wohnstandorten der türkischen Bevölkerungsgruppe geprüft werden, ob die Wohneigentumsbildung mit einer räumlichen Konsolidierung oder mit Desegregationstendenzen der türkischen Bevölkerung verbunden ist. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei einer Gesamtstichprobe von 832 Fällen die Verteilung

auf die 85 Stadtteile nicht als repräsentativ betrachtet werden kann und darüber hinaus in der Karte der türkischen Wohnbevölkerung nur Personen mit türkischer Staatsangehörigkeit erfasst sind.

Um die Hintergründe der Wohneigentumsbildung und ihre Bedeutung für den individuellen Eingliederungsprozess zu beleuchten, wurden mit 17 Eigentümerhaushalten türkischer Herkunft leitfadengestützte Intensivinterviews geführt. Aufgrund der geringen Zahl der Befragten, der Auswahl der Interviewpartner mithilfe persönlicher Vermittlung in Form des „Schneeballsystems“ sowie der gewählten qualitativen Methodik sind keine repräsentativen Ergebnisse im statistischen Sinne zu erwarten. Dennoch erlauben die Interviews Rückschlüsse auf entscheidende Dimensionen der Wohneigentumsbildung.

Erfragt wurden die Motive, Präferenzen und Realisierungswege der Wohneigentumsbildung, um einerseits die Bestimmungsgründe für die Wohnstandortwahl zu ermitteln und andererseits Aspekte der strukturellen Eingliederung zu analysieren. Anhand der Realisierungswege können mögliche Schwierigkeiten, aber auch Strategien bei der Wohneigentumsbildung festgestellt werden. Darüber hinaus geben die Wünsche bezüglich der Wohnform Aufschluss darüber, ob diese Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ausreichend gedeckt wird.

Weiterhin sollte geklärt werden, ob mit dem Entschluss zur Wohneigentumsbildung eine Rückkehr ausgeschlossen wird und ob die mit der Wohneigentumsbildung assoziierte dauerhafte Bindung an den Wohnstandort auch eine soziokulturelle und identifikative Annäherung an die Aufnahmegesellschaft bedeutet.

#### *Perspektiven der räumlichen Eingliederung durch Wohneigentumsbildung in Köln*

Der in Abbildung 1 dargestellte Anteil der türkischen Staatsangehörigen an der Wohnbevölkerung im Jahre 2001 lässt deutliche Konzentrationen erkennen. Wohnschwerpunkte bilden zum einen Großwohnsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus wie Chorweiler und Seeberg im Norden, zum anderen ehemalige Industrievororte bzw. Arbeiterwohnviertel wie die rechtsrheinischen Stadtteile zwischen Mülheim und Porz sowie das linksrheinische

*In Köln folgen die Standorte der Wohneigentumsbildung weitgehend dem bestehenden Segregationsmuster der türkischen Bevölkerung und festigen dieses möglicherweise langfristig.*

*Die Konzentration des Wohneigentums auf türkische Wohngebiete erklärt sich durch die dort vorhandenen preiswerten Angebote im Altbestand und geförderte Eigentumsmaßnahmen in Neubausiedlungen in der Nähe von Wohnschwerpunkten türkischer Bevölkerung.*

Ehrenfeld und benachbarte Gebiete. Diese Wohngebiete weisen aufgrund ihrer Nähe zu Industrie- und Gewerbeflächen und ihrer dichten Bebauung durchweg eine geringere Wohnumfeldqualität auf.

Relativ hohe bis mittlere Anteile türkischer Bevölkerung finden sich jeweils in den an diese Schwerpunkte angrenzenden Stadtteilen, so in der nördlichen und südlichen Altstadt. Eine Ausnahme vom generellen Verteilungsmuster bildet im Süden Kölns der Stadtteil Meschenich; sein hoher Anteil an türkischer Wohnbevölkerung ist auf die Hochhaussiedlung Kölnberg zurückzuführen, die im Gegensatz zu Chorweiler und Seeberg allerdings nicht über Sozialwohnungen verfügt.

Abbildung 2 zeigt in einer absoluten Darstellung die Verteilung der 832 erfassten Wohneinheiten im Besitz von Haushalten türkischer Herkunft. Nach Gebäudetypen differenziert (vgl. Tabelle), tritt das Eigentum in Form von Einfamilienhäusern – freistehend oder als Reihenhäuser – mit insgesamt 26,8 % deutlich hinter den Eigentumswohnungen in größeren Wohnkomplexen zurück.

Die Verteilung des Wohneigentums in türkischer Hand zeigt mehrere deutliche Schwerpunkte: Neben dem rechtsrheinischen Stadtgebiet zwischen Mülheim und Ostheim sowie den nördlich und nordwestlich an die Innenstadt angrenzenden Stadtteilen von Riehl bis Ehrenfeld treten als eher periphere Standorte Seeberg im Norden, Meschenich im Süden sowie Porz und Zündorf im Südosten hervor. Diese starke räumliche Konzentration der Wohneigentumsbildung türkischer Haushalte erscheint jedoch weniger ausgeprägt, wenn man nur den Erwerb von Einfamilienhäusern berücksichtigt. Hier ist eine deutlich stärkere räumliche Streuung mit einer durch das Angebot auf dem Wohnungsmarkt beeinflussten Bevorzugung peripherer Stadtteile zu beobachten.

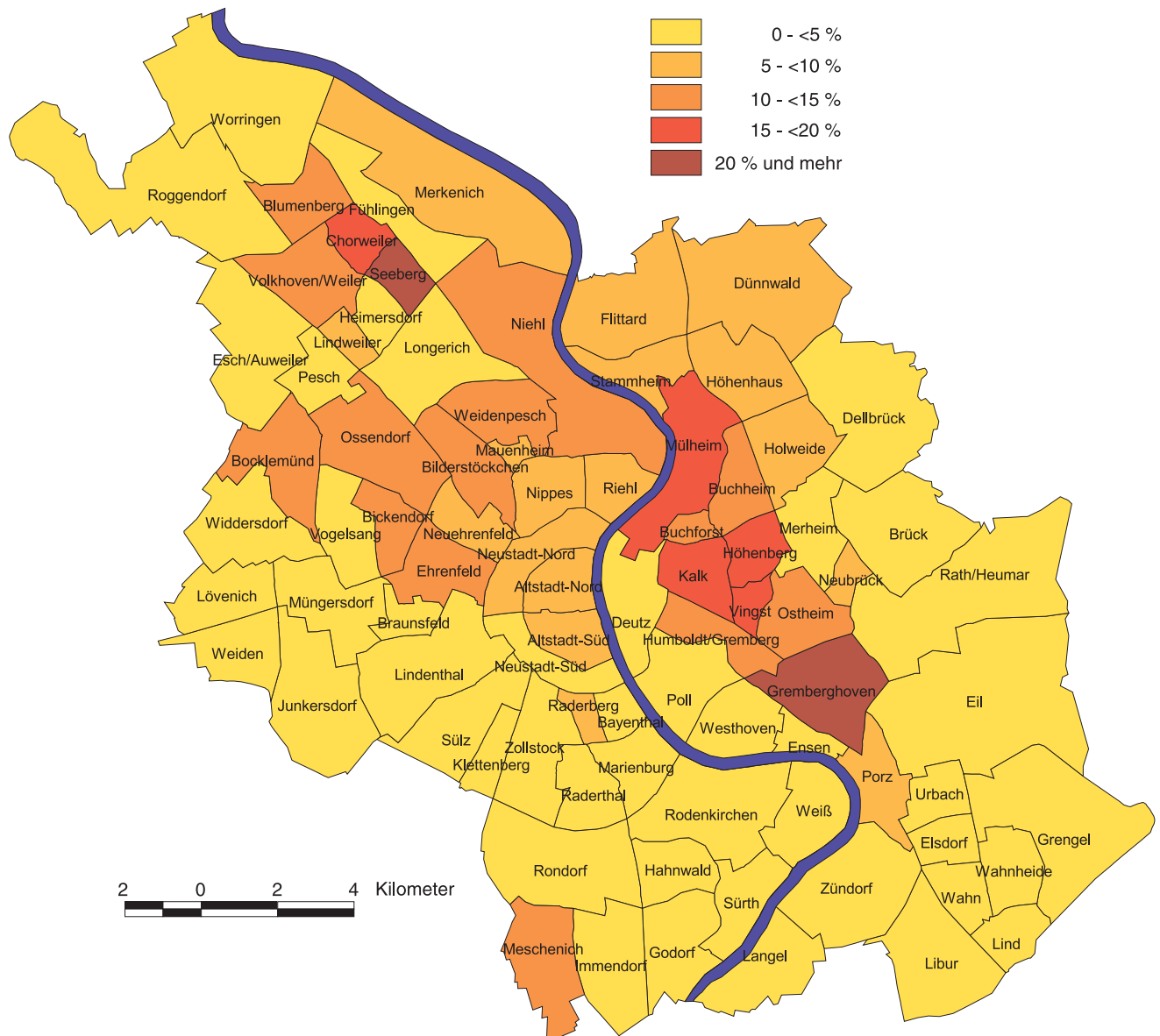
Insgesamt folgt das räumliche Muster des Wohneigentums türkischstämmiger Haushalte offenbar in starkem Maße der Verteilung der türkischen Wohnbevölkerung. Um dies zu testen, wurden auf der Basis der Stadtteile zwei in der Segregationsforschung übliche Indizes berechnet – der Segregationsindex und der Dissimilaritätsindex.<sup>28</sup>

Der Wert für den Segregationsindex ( $I_s$ ) für die türkische Bevölkerung in Köln betrug 2001 35,2 – und war damit im Vergleich zur Situation der ethnischen Minderheiten in den USA sehr niedrig, lag aber etwas über den von J. Friedrichs<sup>29</sup> für den Zeitraum von 1984 bis 1994 berechneten Werten zwischen 33,7 und 32,7. Er deutet an, dass seit den 80er Jahren keine räumliche Dispersion der türkischen Bevölkerung in Köln stattgefunden hat. Der Segregationsindex für die türkischstämmigen Haushalte mit Wohneigentum in Relation zu allen übrigen Haushalten lag 2001 mit 36,8 in der gleichen Größenordnung. Damit ist ein sehr ähnliches Verteilungsmuster von türkischer Wohnbevölkerung und türkischen Haushalten mit Wohneigentum zu erwarten. Diese Vermutung kann durch den Dissimilaritätsindex ( $I_d$ ) von 26,6 für die beiden Populationen belegt werden. Aus diesem recht niedrigen Wert ist – bei aller Vorsicht aufgrund der Stichprobendaten – abzuleiten, dass das räumliche Muster der Wohneigentumsbildung von Haushalten türkischer Herkunft in der Tat in einem engen Zusammenhang mit der generellen Verteilung der türkischen Bevölkerung steht.

Neue Konzentrationen türkischer Bevölkerung entstehen nicht in räumlicher Unabhängigkeit von den Hauptwohngebieten, sondern allenfalls in der engen Nachbarschaft angrenzender Stadtteile. Die kleinräumigen Verschiebungen der türkischen Bevölkerung in Folge des Eigentumserwerbs bedeuten daher keine signifikante Tendenz zur Desegregation bzw. zur räumlichen Eingliederung. Das Gegenteil ist eher der Fall: Da Wohneigentumsbildung in der Regel eine langfristige Wohnstandortwahl bedeutet, führt sie in Köln zu einer Konsolidierung der türkischen Wohnbevölkerung in den bestehenden Wohngebieten, worauf auch der seit 1994 gestiegene Segregationsindex hindeuten mag.

Damit sind die Ergebnisse für Köln den oben angeführten Befunden für die Stadt Gent und anderen Beispielen sehr ähnlich. Es wäre jedoch unangemessen, hieraus einen negativen Einfluss der Wohneigentumsbildung auf die individuelle Eingliederung abzuleiten. Denn das Fortbestehen der räumlichen Segregation muss nicht zwangsläufig mit einer sozialen Isolation oder Abgrenzung der Betroffenen einhergehen.

Abbildung 1  
Anteil der türkischen Staatsangehörigen an der Gesamtbevölkerung in Köln 2001 (in %)



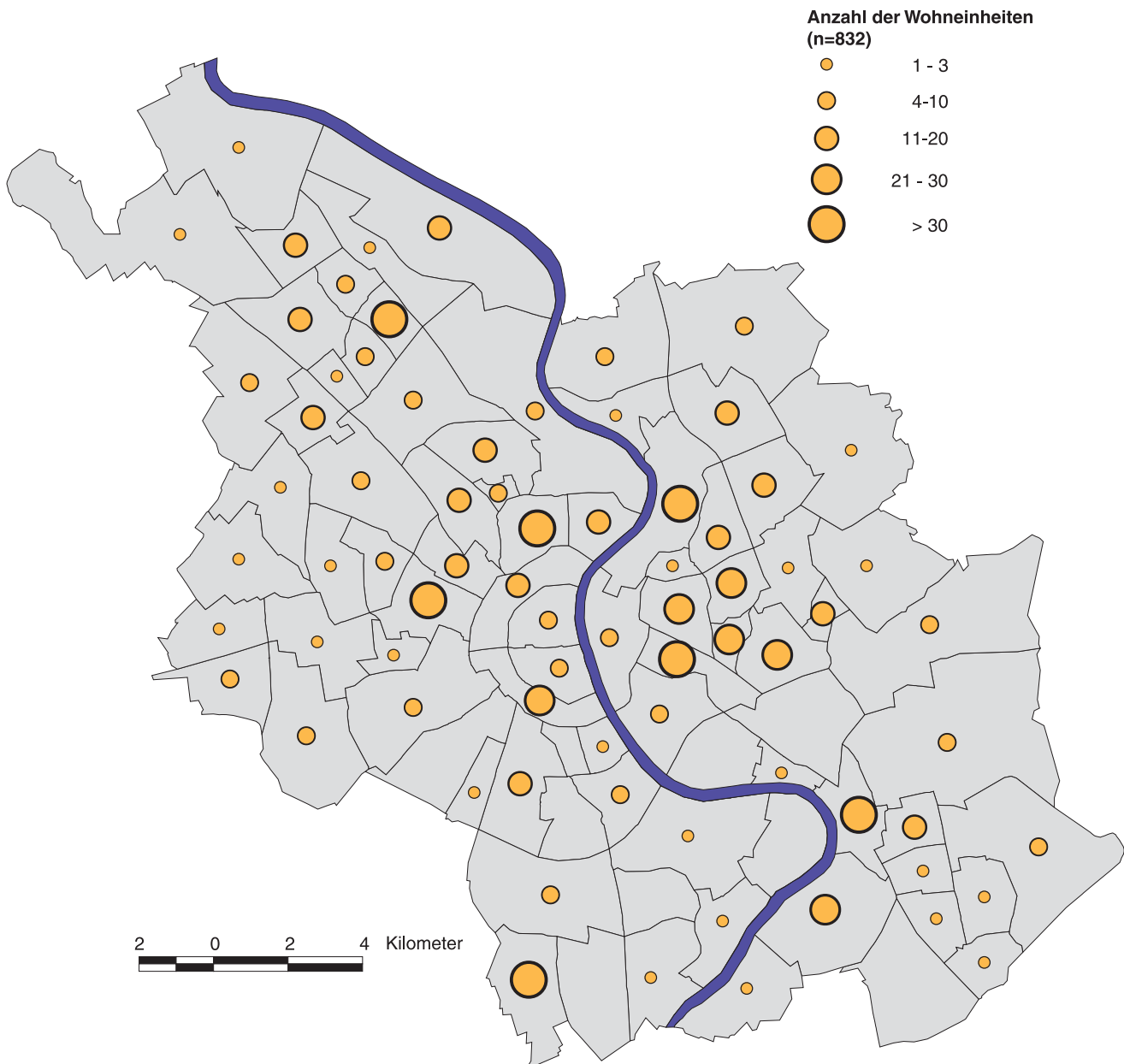
Daten: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, 2002  
Kartengrundlage: infas GEOdaten GmbH  
Quelle: Firat, 2002

### *Dimensionen der soziokulturellen Eingliederung*

Die Gespräche mit den Eigentümerhaushalten gaben neben Erklärungsansätzen für die skizzierten räumlichen Verteilungsmuster auch Auskunft über den Stellenwert des Eigentumserwerbs für die individuelle Eingliederung. Die Stichprobe setzte sich aus zehn Einfamilienhausbesitzern und weiteren sieben Haushalten zusammen, die in Eigentumswohnungen leben. Angehörige der zweiten Generation, d. h. Personen,

die in Deutschland geboren oder im Kindesalter von ihren Eltern nachgeholt wurden, dominierten mit zehn Gesprächspartnern. Die Befragten wiesen ein relativ hohes Bildungsniveau und entsprechend hohe berufliche Positionen auf, so dass die Stichprobe keine Repräsentativität für die türkische Wohnbevölkerung in Köln beanspruchen kann. Dennoch sind Haushalte mit geringen Qualifikationen und niedrigen beruflichen Stellungen nicht unberücksichtigt geblieben.

Abbildung 2  
Verteilung des Wohneigentums von Haushalten türkischer Herkunft in Köln 2001



Daten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, 2001  
Kartengrundlage: infas GEOdaten GmbH  
Quelle: Firat, 2002

**Wohneigentum von Haushalten türkischer Herkunft nach Gebäudetyp**

| Gebäudetyp  | Anteil der Gebäudetypen an insgesamt erfassten Wohneinheiten |         |
|---|--|---------|
|   | in %   | absolut |
| Freistehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte | 8,8  | 73      |
| Reihenhaus  | 18,0   | 150     |
| Eigentumswohnung in Mehrfamilienhaus                | 61,5   | 512     |
| Eigentumswohnung in Hochhaus                        | 11,7   | 97      |
| Insgesamt   | 100  | 832     |

Daten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, 2001  
Quelle: Firat, 2002



Die Zeitpunkte der Wohneigentumsbildung bestätigen, dass es sich hierbei um ein relativ junges Phänomen innerhalb der Bevölkerung türkischer Herkunft handelt. Elf Haushalte haben im Jahr 1998 oder später gekauft, der früheste Wohneigentumserwerb von zwei Haushalten fand 1990 statt. Das Übergewicht der Einfamilienhausbesitzer gegenüber den Besitzern von Eigentumswohnungen kann auf das insgesamt hohe sozioökonomische Niveau der Stichprobe zurückgeführt werden.

Die Motive für den Eigentumserwerb unterscheiden sich grundsätzlich nicht von denen der deutschen Bevölkerung. Für alle Haushalte waren hohe Mieten und steigender Flächenbedarf wichtige Beweggründe. Die Tatsache, dass unter den Befragten Familien mit Kindern überwiegen, zeigt die Attraktivität der Wohneigentumsbildung in diesem Lebensabschnitt, da steigende Bedürfnisse und Ansprüche an die Wohnqualität durch diesen Schritt in der Wohnkarriere erfüllt werden können. Für alle Haushalte dient das Wohnen in den eigenen vier Wänden auch dem Vermögensaufbau und der Alterssicherung. Besonders für die Hausbesitzer ist die Wohneigentumsbildung eine wohl überlegte und lang vorbereitete Investition mit hohem ökonomischem und praktischem Wert. Das Einfamilienhaus mit Garten zählt wie bei deutschen Haushalten zur bevorzugten Wohnform<sup>30</sup> aller Befragten, d. h. auch derjenigen, die sich für eine Eigentumswohnung entschieden haben.

Für alle Haushalte war die Wohneigentumsbildung mit einem Umzug verbunden, aber acht Haushalte haben dabei ihren Stadtteil nicht verlassen, zwei weitere sind in benachbarte Stadtteile gezogen. Diese starke Nachbarschaftsorientierung trifft vor allem auf Stadtteile zu, die als Hauptwohngebiete der Türken gelten und als räumliche Schwerpunkte des Wohneigentums beschrieben wurden.

Die Standortwahl ist nicht nur von den finanziellen Spielräumen abhängig, sondern auch von der Nähe zur unmittelbaren Verwandtschaft. Lediglich drei Befragte äußerten darüber hinaus auch den Wunsch, in der Nähe von Freunden und Landsleuten zu wohnen, da sie durch eine lange Wohndauer und die Einbindung in das sozial-räumliche Umfeld von Landsleuten eine enge Bindung an die Stadtteile verspüren.

Bei der Mehrheit der Befragten jedoch – und eher überraschend – besteht kein ausdrücklicher Wunsch nach der Nähe zu Landsleuten; von einigen wird die Konzentration von türkischen Haushalten sogar als negativ empfunden. Dies trifft vor allem auf Einfamilienhausbesitzer zu, die einen hohen Ausländeranteil mit einer sinkenden Attraktivität des Wohnumfeldes und damit einem sinkenden Wert bei einer eventuellen Veräußerung gleichsetzen. Dass dennoch das Wohnen in Vierteln mit einem hohen Anteil an türkischer Bevölkerung vorherrscht, ist häufig das Resultat der Orientierung an den Wohnstandorten der Verwandten und am früheren Stadtteil.

Bei der Suche nach dem geeigneten Wohneigentum zeigen sich unterschiedliche Vorgehensweisen. Während vier Haushalte das Kaufobjekt durch Anzeigen und sechs durch private Kontaktpersonen gefunden haben, nahmen sieben Haushalte von städtischer Seite geförderte Maßnahmen zur Wohneigentumsbildung in Anspruch. Dazu zählen Haushalte, die entweder städtische Grundstücke erworben und die Baufertigstellung selbst übernommen oder kommunal geförderte Bauprojekte genutzt haben. Nur diese Gruppe hat ihren Eigentumswunsch auch durch den Erwerb eines Neubaus erfüllt, die Übrigen haben im Bestand gekauft.

Bedeutsam ist, dass die Haushalte mit eher niedrigen beruflichen Positionen die Wohneigentumsbildung entweder durch kommunale Förderprogramme oder private Vermittlung realisiert haben. Demnach kann für die Mehrheit bei der Wahl des Standorts eine Beschränkung auf wenige Alternativen ermittelt werden, was von den Haushalten selbst aber nicht als negativ bewertet wird, da dadurch keine Einschränkung ihrer Präferenzen entsteht. Relativ preiswerte Angebote im Altbestand und städtisch geförderte Eigentumsbildung in Neubaugebieten in der Nachbarschaft dieser Stadtviertel führen zur Realisierung der Wohneigentumsbildung in räumlicher Nähe zur Verwandtschaft.

Die Eigentümer verfügen generell über einen sehr guten Wissensstand über die Finanzierung und auch die Nutzung von Fördermöglichkeiten wie Eigenheimzulage und niedrig verzinsten Kommunaldarlehen. Besonders die Angehörigen der zweiten Generation weisen parallel zu ihrer berufli-

*Bezüglich der Wohnwünsche gleichen sich türkische Haushalte an deutsche Haushalte an. Durch die Wohneigentumsbildung steigt die Wohn- und Lebensqualität.*

*Die Wohneigentumsbildung ist ein Indikator für die strukturelle Eingliederung. Die berufliche und finanzielle Sicherheit sind Voraussetzungen für den Eigentumserwerb.*

chen Etablierung eine ausgeprägte Verhaltens- und Selbstsicherheit auf. Besondere Strategien zur Kostenminimierung werden in erster Linie von Haushalten entwickelt, die ihr Haus in eigener Regie erbaut haben. Der Großteil der Haushalte war bei der Wohneigentumsbildung aber weder auf die finanzielle Unterstützung noch auf die praktische Hilfe der Verwandtschaft oder von Bekannten angewiesen. Diese Kompetenz und das Selbstbewusstsein sind zum einen durch die lange Aufenthaltsdauer, zum anderen durch die berufliche Sicherheit bedingt.

Neben der beruflichen Etablierung des Haushalts bildet die Bleibeabsicht in Deutschland eine wichtige Voraussetzung für die Wohneigentumsbildung. Die Bindungen an die Familienmitglieder in Deutschland, aber auch die schlechteren sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen in der Türkei sind die ausschlaggebenden Gründe, weshalb sich die Interviewpartner gegen eine Rückkehr aussprechen und Deutschland als ihren Lebensmittelpunkt betrachten. Die Wohneigentumsbildung und die Tatsache, dass aktuelle und zukünftige Investitionen auf Deutschland ausgerichtet werden, sind eine Konsequenz aus der Bleibeabsicht. Besonders die Angehörigen der zweiten Generation investieren im Gegensatz zu ihrer Elterngeneration, die lange Zeit ihren Aufenthalt in Deutschland als befristet ansah, nicht mehr in der Türkei, sondern orientieren ihre Lebensplanung an Deutschland. Diese Bleibeabsicht an sich wird durch das Zusammenwirken einer langen Aufenthaltsdauer, einer beruflichen und sozialen Sicherheit und einer allgemeinen Lebenszufriedenheit – der personalen Integration nach Esser – beeinflusst.

Dieser fortgeschrittenen strukturellen Eingliederung folgt bei den meisten Haushalten allerdings nur in geringem Maße eine Eingliederung in sozialer und identifikatorischer Hinsicht. Während soziale Kontakte mit Deutschen in der Arbeitswelt die Regel sind, konzentrieren sich die privaten Kontakte der Interviewpartner bis auf drei Ausnahmen primär auf Landsleute. Dieses Kontaktdefizit führen die Befragten auf eine stark empfundene kulturelle Distanz zwischen Deutschen und Türken zurück.

Diese innerethnische Orientierung bedeutet jedoch keine grundsätzlich ablehnende Haltung gegenüber den Mitgliedern der Aufnahmegesellschaft. Das Vorhandensein von eigenethnischen Kontaktmöglichkeiten – die „ethnic community“ – führt aber zu einer Gewöhnung an einen Bekanntenkreis aus Landsleuten und zu einer Situation, in der kein stärkeres Bedürfnis nach interethnischen Kontakten verspürt wird. Ferner wird deutlich, dass soziale Kontakte nicht von der räumlichen Nähe abhängig sind. Die Anwesenheit von Deutschen unmittelbar im Wohngebiet bedeutet nicht, dass auch Kontakte mit diesen stattfinden.

Dementsprechend ist die identifikative Eingliederung nach Esser gering ausgeprägt. Obwohl mehr als die Hälfte der interviewten Eigentümerhaushalte die deutsche Staatsangehörigkeit besitzt, verspürt kein Gesprächspartner ein emotionales Zugehörigkeitsgefühl zu Deutschland. Während die Angehörigen der ersten Generation eine gefühlsmäßige Verbundenheit nur zur Türkei empfinden, befindet sich die zweite Generation in einem Zustand der doppelten Bindung, einerseits an die Heimat ihrer Eltern und andererseits an das Land, in dem sie aufgewachsen sind.

Bezüglich der Eingliederungsbereitschaft kann mit Blick auf die Folgegenerationen aber eine durchaus positive Einstellung ermittelt werden. Zum einen sind die Ambitionen der Eltern bezüglich einer guten Ausbildung ihrer Kinder sehr hoch, zum anderen deutet die steigende Akzeptanz interethnischer Kontakte der Kinder auf eine aufgeschlossene Haltung gegenüber der Aufnahmegesellschaft hin.

---

## 5 Ausblick

---

Mit langen Aufenthaltszeiten und wachsenden Bleibeabsichten sowie dem Aufwachsen der Folgegenerationen der Migranten türkischer Herkunft wird sich der Trend zur Wohneigentumsbildung in Zukunft weiter verstärken. Die Wohneigentumsbildung stellt nach dieser Untersuchung aber keinen Indikator für eine umfassende soziokulturelle Eingliederung dar, sondern ist in erster Linie ein Zeichen für eine strukturelle Sicherheit und einen sozialen Aufstieg der

Eigentümerhaushalte. Die Wohneigentumsbildung bedeutet somit eine materielle Angleichung an die Aufnahmegesellschaft. Der Umkehrschluss, dass türkische Mieterhaushalte diese strukturelle Eingliederung nicht oder weniger vollzogen hätten, ist mit den vorliegenden empirischen Befunden aber nicht möglich.

Die aus dieser Untersuchung hervorgegangenen Thesen zeigen Perspektiven für zukünftige Forschungsansätze auf:

Für eine präzisere Erfassung der Bedeutung der Wohneigentumsbildung für die Eingliederung wäre eine Gegenüberstellung von Mieter- und Eigentümerhaushalten türkischer Herkunft notwendig. Erst dieser Vergleich würde eine Isolierung des Faktors Wohneigentum und damit differenziertere Aussagen über seine Bedeutung erlauben. Dennoch wäre die Beurteilung der Unterschiede, die sich aus dem Vergleich ergeben, mit zahlreichen Schwierigkeiten verbunden, die aus der Komplexität und Vielfalt der Einflussfaktoren zwangsläufig entstehen. So müssten Mieter- und Eigen-

tümerhaushalte ähnliche sozioökonomische Merkmale aufweisen, wollte man den spezifischen Einfluss der Wohneigentumsbildung herausstellen.

Ein weiterer Ansatzpunkt wäre eine Betrachtung auf der räumlichen Mikroebene einer Stadt. Diese würde die genauere Erfassung von Gebäudestrukturen und lokalen Immobilienangeboten ermöglichen. Darüber hinaus könnten durch Gespräche mit Eigentümerhaushalten in einem konkreten Stadtteil eher lokale eigenethnische Netzwerkstrukturen und deren Bedeutung als Informationskanäle und Finanzierungshilfen für die Wohneigentumsbildung ermittelt werden.

Inwieweit städtische Angebote und Fördermittel die Wohneigentumsbildung von ökonomisch schwächeren Haushalten unterstützen und welches Potenzial die Wohneigentumsbildung von Migranten zur Stabilisierung von benachteiligten Wohngebieten besitzt, stellen weitere Bereiche mit Forschungsbedarf dar.

*Obwohl Wohneigentumsbildung aus der Bleibeabsicht der Migranten hervorgeht, entsteht nicht zwangsläufig eine soziokulturelle Annäherung an die Aufnahmegesellschaft.*

Anmerkungen

- (1) Beauftragte der Bundesregierung für Ausländerfragen: Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Ausländerfragen über die Lage der Ausländer in der Bundesrepublik Deutschland. – Berlin, Bonn 2002, S. 389
- (2) Statistisches Bundesamt: Datenreport 2002. Zahlen und Fakten über die Bundesrepublik Deutschland. – Bonn 2002, S. 135, 511
- (3) Wagner, M.; Mulder, C. H.: Wohneigentum im Lebenslauf. Kohortendynamik, Familiengründung und sozioökonomische Ressourcen. Z. f. Soziologie 29 (2000), H. 1, S. 44–59
- (4) Eichener, V.: Ausländer im Wohnbereich. Theoretische Modelle, empirische Analysen und politisch-praktische Maßnahmenvorschläge zur Eingliederung einer gesellschaftlichen Außenseitergruppe. – Regensburg 1988. = Kölner Schriften zur Sozial- und Wirtschaftspolitik. Bd. 8, S. 153
- (5) Der Beitrag basiert auf der Diplomarbeit der Autorin Serap Firat: Die Bedeutung der Wohneigentumsbildung für den Eingliederungsprozess von Migranten. Das Beispiel der türkischen Bevölkerung in Köln (Geographisches Institut, Universität Bonn 2002)
- (6) Beauftragte der Bundesregierung für Ausländerfragen, Bericht 2002; a. a. O.
- (7) Esser, H.: Aspekte der Wanderungssoziologie. Assimilation und Integration von Wanderern, ethnischen Gruppen und Minderheiten. Eine handlungstheoretische Analyse. – Darmstadt, Neuwid 1980. = Soziologische Texte. Bd. 119 N. F., S. 16–17
- (8) Ebd., S. 221
- (9) Esser, H.: Prozesse der Eingliederung von Migranten. In: Ausländer in der Bundesrepublik Deutschland. Hrsg.: Höhn, C.; Rein, D. B. – Boppard 1990. = Schriftenr. d. Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung. Bd. 20, S. 36
- (10) Heckmann, F.: Ethnische Minderheiten, Volk und Nation. Soziologie inter-ethnischer Beziehungen. – Stuttgart 1992, S. 98
- (11) Esser, H.: Ethnische Kolonien: „Binnenintegration“ oder gesellschaftliche Isolation? In: Segregation und Integration. Die Situation von Arbeitsmigranten im Aufnahmeland. Hrsg.: Hoffmeyer-Zlotnik, J. H. P. – Mannheim 1986, S. 108–109
- (12) Treibel, A.: Migration in modernen Gesellschaften. Soziale Folgen von Einwanderung, Gastarbeit und Flucht. – Weinheim, München 1999, S. 146–147
- (13) Ebd., S. 141–142
- (14) Bürkner, H.-J.: Die soziale und sozialräumliche Situation türkischer Migranten in Göttingen. – Saarbrücken, Fort Lauderdale 1987. = Schr. d. Instituts für Entwicklungsforschung, Wirtschafts- und Sozialplanung GmbH. Bd. 2, S. 225 u. 227; Alpheis, H.: Erschwert die ethnische Konzentration die Eingliederung? In: Generation und Identität. Theoretische und empirische Beiträge zur Migrationssoziologie. Hrsg.: Esser, H.; Friedrichs, J. – Opladen 1990. = Stud. zur Sozialwissenschaft. Bd. 97, S. 156
- (15) Häußermann, H.; Siebel, W.: Integration und Segregation – Überlegungen zu einer alten Debatte. Dt. Z. f. Kommunalwiss. 40 (2001), 1, S. 76
- (16) Sauer, M.; Goldberg, A.: Perspektiven der Integration der türkischstämmigen Migranten in Nordrhein-Westfalen. Zusammenfassung der vierten Mehrthemenbefragung 2002. – Münster 2003, S. 194 (im Erscheinen)
- (17) Ebd., S. 61
- (18) Sen, F.; Goldberg, A.: Türken in Deutschland. Leben zwischen zwei Kulturen. – München 1994, S. 30–31
- (19) Clark, W. A. V.: The Californian Cauldron. Immigration and the fortunes of local communities. – New York 1998, S. 95–96
- (20) Glebe, G.: Housing and segregation of Turks in Germany. In: Turks in European cities. Housing and urban segregation. Hrsg.: Özüekren, S.; Kempen, R. van. – Utrecht 1997, S. 143–144, 153
- (21) Özüekren, S.; Kempen, R. van: Ethnic Segregation in Cities: New Forms and Explanations in a Dynamic World. Urban Studies 35 (1998) Nr. 10, S. 1648
- (22) Cater, J.; Jones, T.: Asian ethnicity, homeownership and social reproduction. In: Race and racism. Essays in social geography. Hrsg.: Jackson, P. – London 1987, S. 191–211
- (23) Clark, W. A. V.: The Californian Cauldron; a. a. O., S. 95–96, 107
- (24) Kesteloot, C.; Decker, P. de; Manço, A.: Turks and housing in Belgium, with special reference to Brussels, Ghent and Visé. In: Turks in European cities. Housing and urban segregation. Hrsg.: Özüekren, S.; Kempen, R. van. – Utrecht 1997, S. 85–86, 89–91, 94
- (25) De Villanova, R.: Turkish housing conditions in France: from tenant to owner. In: Turks in European cities; a. a. O., S. 98–121
- (26) Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik: Einwohner nach ausgewählten Herkunftsländern 2001.– Köln 2002 ([www.stadt-koeln.de/zahlen/bevoelkerung](http://www.stadt-koeln.de/zahlen/bevoelkerung); 19.3.2002)
- (27) Die Schätzung erfolgte auf der Basis folgender Annahmen:  
(1) Die erfassten Wohneinheiten werden von den Eigentümern selbst genutzt.  
(2) Zusammen mit Einbürgerungen ehemaliger türkischer Staatsangehörigen (1993 bis 2000 12 672 Personen) und einer ausgeglichenen Wanderungsbilanz kann von ca. 84 000 Personen türkischer Herkunft in Köln für das Jahr 2001 ausgegangen werden (vgl. Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik: Einwohner nach ausgewählten Herkunftsländern 2001. – Köln 2002; <http://www.stadt-koeln.de/zahlen/bevoelkerung>; 19.3.2002).  
(3) Die Wohneigentumsquote türkischstämmiger Haushalte in Nordrhein-Westfalen betrug im Jahr 2001 24 % (vgl. Sauer/Goldberg 2003, S. 194).  
(4) Die durchschnittliche Größe von Haushalten türkischer Herkunft betrug im Jahr 2001 3,8 Personen (vgl. Sauer/ Goldberg 2003, S. 191).  
(5) Die 832 Wohneinheiten stellen nach diesen Annahmen ca. 16 % der türkischstämmigen Eigentümerhaushalte in Köln dar.
- (28) Bähr, J.: Bevölkerungsgeographie. – Stuttgart 1997, S. 47, 48. Der zwischen den Werten 0 und 100 schwankende Segregationsindex ( $I_s$ ) misst den Grad der Gleichheit bzw. Ungleichheit zwischen der Verteilung einer Bevölkerungsgruppe und der Restbevölkerung. Dabei bedeutet der Wert „0“ völlige Gleichheit und „100“ vollständige Ungleichheit. In ähnlicher Weise misst der ebenfalls zwischen 0 und 100 schwankende Dissimilaritätsindex ( $I_D$ ) den Grad der Ungleichheit in der räumlichen Verteilung zweier beliebiger Populationen.
- (29) Friedrichs, J.: Ethnic Segregation in Cologne, Germany, 1984–94. Urban Studies 35 (1998) Nr. 10, S. 1756
- (30) Böltken, F.; Schneider, N.; Spellerberg, A.: Wohnen – Wunsch und Wirklichkeit. Subjektive Prioritäten und subjektive Defizite als Beitrag zur Wohnungsmarktbeobachtung. Informationen zur Raumentwicklung (1999) H. 2, S. 142