

Eigentumserwerb von Immobilien als Chance auf Integration

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Prof. Dr. Michael Breitenfeld

Özge Kocabas

00503390

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **ÖZGE KOCABAS**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "EIGENTUMSERWERB VON IMMOBILIEN ALS CHANCE AUF INTEGRATION", 90 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 26.04.2022

Unterschrift

Für meine Mutter, Zeliha.

Gendererklärung

Ausdrücke die in dieser Arbeit angewendet wurden, sind aufgrund der Gewährung einer leichteren Lesbarkeit in männlicher und weiblicher Form aufzufassen.

Kurzfassung

Die vorliegende Arbeit setzt sich mit dem Thema auseinander, inwiefern der Eigentumserwerb an Immobilien durch türkeistämmige Menschen in Wien, die Integration dieser Migrantengruppe fördern kann. Dabei wurde ein Rückblick auf die Gastarbeiterbewegung von türkischen Staatsbürgern ab den 1960er-Jahren gelegt und die damalige Wohnsituation näher analysiert, um festzustellen, wie sich die Wohnsituationen zwischen der ersten und der dritten Generation bis dato geändert hat. Durch diese Betrachtung werden auch Unterschiede zwischen Österreichern und türkeistämmigen Menschen in Bezug auf die Wohnsituation deutlich. Die Wohnungsgröße und Wohnsituation differierte in diesen Gruppen stark. Außerdem werden in dieser Masterarbeit auch die Akteure der Wohnpolitik aufgezeigt. Neben der öffentlichen Hand, welche entscheidend zukünftige Entwicklungen beeinflussen kann, etwa im Rahmen von Förderungen, durch die der Eigentumserwerb an Immobilien forciert werden kann, sind auch Hausverwaltungen und türkeistämmige Makler wichtige Parteien im Prozess des Eigentumserwerbs an Immobilien. Es konnte ermittelt werden, dass ein integrationsorientierter Wohnungsmarkt zukünftig ein wichtiger Bestandteil der städtischen Planung sein wird. Die Diversität der Bevölkerung wirkt sich auch auf das Wohnumfeld und auf das Wohnen selbst aus und aus diesem Grund kann es auch zu Konflikten kommen. In der vorliegenden Arbeit wird untersucht, wie wichtig gezielt angewandte Mediation und nachbarschaftliche Beziehungen zwischen Migranten und Einheimischen sein können. Gelebte Willkommenskultur kann Auswirkungen auf die Integrationswilligkeit der erforschten Gruppe haben. Neben den gesellschaftlichen Einflussfaktoren wurden auch die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Immobilienerwerb näher untersucht. Die speziellen Regelungen für den Ausländergrunderwerb in Wien für türkeistämmige Staatsbürger werden im Detail aufgezeigt. Problemlagen und Lösungsansätze werden diskutiert, um aufzuzeigen, wie die Realisierung des Eigentumserwerbs an Immobilien und die Integration der türkeistämmigen Menschen verbunden sind, um darzulegen, ob der Eigentumserwerb von Immobilien Integration unterstützen kann. Die Ergebnisse dieser Arbeit zeigen auf, wie diese zwei Faktoren aufeinander wirken und sich gegenseitig beeinflussen können, um Herausforderungen der Integrationspolitik nachhaltig meistern zu können.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Problemstellung	2
1.2	Persönlicher Zugang.....	3
1.3	Forschungsleitende Fragestellung	4
1.4	Methode und Vorgehensweise.....	5
1.5	Aufbau der Arbeit	6
2	Stadt und urbaner Raum.....	7
2.1	Definition von Migration.....	7
2.2	Definition von Integration.....	8
2.3	Städte, urbane Räume und Integration	10
2.4	Zusammenhang zwischen Migration und Integration	13
3	Integration und Diversität in Wien	17
3.1	Migration in Wien	17
3.1.1	Historische Perspektive.....	17
3.1.2	Begriff der Gastarbeiter	18
3.1.3	Migration und türkische Gastarbeiter in Wien	19
3.1.4	Aktuelle Lage zur Migration in Wien.....	25
3.2	Wohnen und Migration.....	27
3.2.1	Wohnbedingungen	27
3.2.2	Geschichte der Wohnbedingungen von Gastarbeitern	28
3.2.3	Zusammenhang von Wohnsituation und Integration (damals bis heute)	32
3.2.4	Status quo – Wohnen von Migranten in Wien mit besonderer Berücksichtigung von türkeistämmigen Migranten.....	35
3.2.5	Entwicklung der Eigentumspreise von Wohnimmobilien.....	42
4	Rechtliche Aspekte des Eigentumserwerbs von Immobilien.....	45
4.1	Grundverkehrsrecht.....	45
4.2	Ausländergrundverkehr im Bundesland Wien.....	46
4.3	Verfahrensablauf	48
4.4	Verfassungsrechtlicher Bezug.....	49
4.5	Europarechtlicher Bezug.....	49
4.6	Assoziationsabkommen mit der Türkei	51
4.7	Judikatur.....	53
4.8	Fazit/Kommentar der Entscheidung	55

4.8.1	Problemlagen mit dem Eigentumserwerb von Immobilien für türkische Staatsbürger	56
4.9	Eigentumserwerb an Immobilien in Österreich	58
4.10	Das Grundbuch.....	59
4.10.1	Die Arten der bürgerlichen Eintragung	59
4.10.2	Die Prinzipien des Grundbuchrechtes.....	60
5	Integration und Eigentumserwerb.....	62
5.1	Rolle der Makler	62
5.2	Rolle der Hausverwaltungen.....	63
5.3	Rolle der Öffentlichen Hand	64
5.4	Gesetzliche Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnbau.....	68
5.5	Mediation und Nachbarschaft	69
5.6	Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen	73
6	Schlussfolgerung	76
	Literatur- und Quellenverzeichnis	78
	Abkürzungsverzeichnis.....	81
	Abbildungsverzeichnis	82

1 Einleitung

„Man hält die Heimat für den relativ permanenten, die Wohnung für den auswechselbaren, übersiedelbaren Standort. Das Gegenteil ist richtig: Man kann die Heimat auswechseln oder keine haben, aber man muss immer, gleichgültig wo, wohnen.“

Vilém Flusser

Mit dem Begriff der Zuwanderung wird häufig Negatives in Verbindung gebracht. Was viele Menschen aber nicht wahrhaben wollen, ist, dass Städte auf Zuwanderung angewiesen sind, und die demographische Entwicklung in Österreich bestätigt diesen Trend. Nur dadurch kann die Stabilisierung der Einwohnerzahl auch langfristig gewährleistet werden.¹ Diese Personengruppe stellt ein Potenzial für den Wohnungsmarkt dar vor allem in einer Gesellschaft, die von zunehmender Alterung geprägt ist. Wie viele Länder in Europa ist auch Österreich seit Jahrzehnten von Zuwanderung nicht ausgenommen. Ballungsräume stellen jene Orte dar, in denen Migranten am häufigsten wohnen. Wien hebt sich hier von allen anderen Städten in Österreich ab, denn hier leben 40% der Menschen mit Migrationsgeschichte. Ganze 80% der Migranten haben ihren Lebensmittelpunkt in 10% der österreichischen Gemeinden. 31% der Migranten sind potentiell von Armut gefährdet und ein großer Anteil der Nachfrage nach Delogierungsprävention kommt aus dieser gesellschaftlichen Gruppe.²

Integration beginnt beim Wohnen und das Wohnumfeld ist ein Teil des Integrationsprozesses. Der Begriff des Wohnens geht über die eigenen vier Wände hinaus, das unmittelbar außerhäusliche Wohnumfeld spielt eine wichtige Rolle in der Wohnintegration. Begegnungszonen im Alltag für Menschen mit Migrationsgeschichte können Kinderspielplätze, Grün – und Freiflächen sowie Sitzgelegenheiten im Freien sein.³

Die gekaufte Liegenschaft, die vom Eigentümer selbst genutzt wird, fördert die regionale Verbundenheit in jenem Stadtteil, in dem die Menschen leben. Die dauerhafte Bleibeabsicht wird durch den Besitz von Eigentum an Immobilien unterstrichen und könnte als eindeutiger Hinweis dafür deutet werden.

¹ Vgl H.Fassmann et al (2009): 17

² Vgl Biffl et al (2013): 4

³ Vgl Kohlbacher/Reeger (2006): 11

Der Eigentumserwerb an Immobilien könnte hier eine wichtige Grundlage zur Förderung des Integrationsprozesses darstellen. In Städten wie Wien oder auch in österreichischen Gemeinden wird dieses Potenzial oft nicht ausgebaut und wurde oft jahrzehntelang nicht berücksichtigt.⁴ Positive Effekte von Wohnintegration durch Eigentumserwerb von Liegenschaften können sein: Bindung an die Aufnahmegesellschaft, soziale Anerkennung und Statusgewinn. Deshalb braucht Wohnen ein strukturiertes und integriertes soziales Umfeld.

1.1 Problemstellung

Die Sachlage um die Wohnintegration von Migranten fand mit Ende der 80er Jahre große Aufmerksamkeit nachdem realisiert wurde, dass es zu keiner Rückkehrmigration kommen werde durch die Gastarbeiter und deren Familien. Erstmals sah sich die Wohnpolitik in Österreich mit einem Thema konfrontiert, dass bis dahin wenig durchdacht gewesen war.⁵

„Interessant in diesem Kontext sind auch die Remittances (Geld-Rücküberweisungen) von Migranten in die Türkei, die ebenfalls – aber vor allem nach Beginn der Familienzusammenführungen – in den letzten Jahren stetig abgenommen haben. Dementsprechend haben sich die Zukunftsaussichten von Migranten geändert: Das Ziel war nicht mehr ein Haus im Heimatland oder -dorf zu bauen, wohin man früher oder später zurückkehren würde, sondern eine längerfristige Existenz – meistens mit einem undefinierten Ende – im "Aufnahmeland" zu schaffen. Aufnahmeland deswegen, da stets eine Unterscheidung zwischen der emotionalen und der alltagspraktischen Zugehörigkeit der Migranten erfolgen muss.“ (Kilic 2020: E-Mail).

Der Eigentumserwerb vor allem in Hinblick auf selbstgenutztes Wohneigentum könnte eine Chance auf Integration darstellen. Durch spezifische Strategien, Maßnahmen und Strukturen könnte die Wohnpolitik darauf abzielen, Handlungsansätze zur Unterstützung der Begründung von Eigentum zu entwickeln, vor allem durch Erleichterung der rechtlichen Rahmenbedingungen für Drittstaatsangehörige im Rahmen des Grundverkehrsrechtes und besondere Finanzierungsmöglichkeiten.

⁴ Vgl Reimann et al (2014): 17ff

⁵ Vgl Kilic (2020), Eigentumserwerb als Chance auf Integration, E-Mail

1.2 Persönlicher Zugang

Die eigenen vier Wände stellen den zentralen Ort des Privatlebens dar und, so sehr man mit Integration vorrangig auf Bildung, Sprache oder politische Ansätze abzielt, stellen meines Erachtens die Wohnverhältnisse sowie das Wohnumfeld die entscheidendsten Indikatoren für eine erfolgreiche Integration dar.

Der öffentliche Raum ist durch viele Rechtsnormen geregelt, diese werden von Menschen mit Migrationsgeschichte zur Kenntnis genommen und entsprechend respektiert. Der Privatbereich im Gegenzug ist von einer gewissen Freiheit geprägt. Hier können die eigenen Werte ausgelebt werden, eigene Verhaltensweisen und Vorstellungen werden sichtbar. Der Aufbau einer neuen Existenz im Aufnahmeland fängt beim Wohnen an, Kontakte zu Österreichern sind hier besonders wichtig. Die Akzeptanz von Zuwanderern in der Aufnahmegesellschaft sowie die Identifikation mit dieser sind wichtige Prozesse.

Als Österreicherin mit Migrationsgeschichte in der dritten Generation war es, aus heutiger Sicht betrachtet, kein Zufall, die eigene Berufung in der Immobilienbranche gefunden zu haben. In einer Substandardwohnung im 20. Wiener Gemeindebezirk nahe Augarten aufgewachsen zu sein prägte jahrelang das Thema ums Wohnen. Der Augartenpark sowie das Augartenbad waren Orte, die vor sozialer Isolation bewahrten. Es waren die einzigen Orte neben der Schule, um ein soziales Netz von Beziehungen aufbauen zu können. Aufgrund der schwierigen ökonomischen Situation war es auch die einzige Freizeitaktivität.

Die Wohnung war ausgestattet mit einer Duschkabine und einem Wohnzimmer. Das WC befand sich am Gang, welche mit anderen Nachbarn geteilt werden musste. Dies stellte für meine Mutter eine reine Katastrophe dar und aus hygienischen Gründen eine unbeschreibliche Bürde. Wir hatten einen Gaskonvektor und sehr brüchige Altwiener Kastenfenster. Im Winter war es immer sehr kalt. Hohe Ablösen wurden für unsichere Wohnbedingungen bezahlt und oft waren es Untermietverhältnisse und überbezahlte Mieten: kein Kündigungsschutz, keine Befristungen, keine Garantien – deshalb mussten wir oft umziehen, da dies stets temporäres Wohnen war.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwieweit eine erfolgreiche Integration mit den Wohnverhältnissen, dem Wohnumfeld sowie dem Eigentumserwerb an Immobilien in Zusammenhang stehen könnte.

Es bedarf einer speziellen Betrachtung auf den Eigentumserwerb an Immobilien von türkischstämmigen Migranten und dessen Auswirkung auf die Gesellschaft, denn diese Thematik wurde bis dato noch nicht ausreichend beleuchtet.

Als selbstständiger Immobilienmakler ist man mit dem wachsenden Interesse am Erwerb von selbstgenutztem Eigentum an Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern vonseiten türkischstämmiger Migranten laufend konfrontiert und so richtet sich die persönliche Motivation für diese Arbeit auf die Frage aus, ob der Eigentumserwerb eine Chance auf erfolgreiche Integration darstellen kann und dies soll im Kontext der Integrationsthematik auch auf rechtlicher Ebene näher beleuchtet werden.

1.3 Forschungsleitende Fragestellung

Die nachstehenden Forschungsfragen wurden im Rahmen der Masterthese formuliert, diese werden in der Arbeit genauer analysiert und sollen beantwortet werden:

- **Welchen Beitrag leistet der Eigentumserwerb von Menschen mit Migrationshintergrund für die Integration und welche Rolle spielen die Entwicklung von Quartieren und die Stadtentwicklung?
Spezielle Betrachtung: türkeistämmige Migranten in Wien**
- **Wie hat sich die Wohnsituation von der ersten bis zur dritten Generation türkeistämmiger Migranten entwickelt?**
- **Wie wird sich die Zukunft des Wohnens sowie die Stadtentwicklung von türkischstämmigen Migranten durch den Eigentumserwerb in Wien verändern?**
- **Welche rechtlichen Rahmenbedingungen sind für den optimalen Liegenschafts Kauf erforderlich und entscheidend?**

Es soll in dieser Arbeit untersucht und dargestellt werden, welche Effekte die Eigentumsbildung für Personen mit Migrationshintergrund hat und die positiven Wirkungszusammenhänge in diesem Zusammenhang sollen dargelegt werden. Analysiert werden sollen auch der Umfang und die Entwicklungstendenzen bei selbstgenutztem Eigentum, dessen Formen sowie die räumliche Aufteilung in Wien.

Dies soll anhand von legislatischen Grundlagen, Mithilfe der Auswertung statistischer Daten (Fokus türkischstämmige Bewohner) analysiert werden. Im Vordergrund der

Untersuchung werden zunächst die Potenziale und Chancen von selbstgenutztem Wohneigentum hervorgehoben. Gleichzeitig sollen aber auch Hemmnisse und Probleme in diesem Zusammenhang erörtert werden, um Instrumente zur Vermeidung von Konflikten im Wohnumfeld bereitstellen zu können.

Welche Rolle werden Hausverwaltungen hier zukünftig spielen? Denn migrationssensible Kompetenzen werden notwendig sein. Erforscht werden sollen die Hintergründe und Motive, weshalb Eigentum an Immobilien erworben wird, um darauf aufbauend Auswirkungen auf die Integration von Migranten ausarbeiten zu können.

Die Arbeit soll Impulse zur Stabilisierung regionaler Immobilienmärkte durch den Eigentumserwerb an Immobilien von Menschen mit Migrationshintergrund geben. Der Wohnort als Lebensmittelpunkt stellt eines der wichtigsten Instrumente zur Förderung von Integration dar. Wie auch zukünftig davon mehr profitiert werden kann, soll ebenso erarbeitet werden.

1.4 Methode und Vorgehensweise

Das Bemühen in dieser Arbeit soll primär darin liegen, dieses Thema vollständig darstellen zu können. Dies erfordert anfangs eine historische Einführung im Zuge einer Auseinandersetzung mit der Gastarbeiterphase in Österreich.

In der Folge soll die damalige Wohnsituation näher beleuchten und der Generationenvergleich dargestellt werden. Schließlich sollen allgemein die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Eigentumserwerb an Immobilien betrachtet werden. Anhand eines Muster-Kaufvertrages, welcher als Fallbeispiel dienen soll, soll aufzeigen, wie dieser aufgestellt sein muss, um eine erfolgreiche Kaufabwicklung durchführen zu können. Das Grundverkehrsrecht für Drittstaatenangehörige wird näher beleuchtet und aktuelle Entscheidungen der Judikatur, betreffend türkischen Staatsangehörigen im Rahmen des Eigentumserwerbs an Immobilien, werden kommentiert.

Im ersten Teil der Masterarbeit sollen die Hintergründe der historischen Entwicklung von türkischstämmigen Migranten beleuchtet werden und im zweiten Teil die rechtlichen Rahmenbedingungen eines Eigentumserwerbs näher darlegen. In beiden Teilen wird eine tiefere Literaturrecherche durchgeführt.

1.5 Aufbau der Arbeit

In Kapitel 2 wird auf die Stadt als urbanen Raum eingegangen und wesentliche Definitionen zu Migration und Integration werden angeführt. Der Zusammenhang zwischen Migration und Integration wird näher dargelegt und wie dieser im urbanen Raum reflektiert wird.

In *Kapitel 3* wird auf die Gastarbeiterphase eingegangen. Die damaligen und aktuellen Wohnbedingungen werden dargelegt. Der Zusammenhang zwischen der Wohnsituation der türkischstämmigen Migranten und den Auswirkungen auf die Integration von damals bis heute wird erläutert. Auch die aktuellen Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft werden hier näher betrachtet.

In Kapitel 4 werden die rechtlichen Aspekte des Eigentumserwerbs an Immobilien aufgezählt und ein Fall aus der Judikatur kommentiert, um Problemlagen mit dem Eigentumserwerb aufzeigen zu können. Die gesetzlichen Regelungen für den Eigentumserwerb an Immobilien für Ausländer vorgestellt und die Sonderstellung der türkeistämmigen Staatsbürger aufgrund des Assoziierungsabkommen mit der Türkei erörtert.

In Kapitel 5 wird die Rolle der Makler im Prozess des Eigentumserwerbs an Immobilien näher dargestellt und die Bedeutung sowie Betreuung von Hausverwaltungen näher erläutert. Lösungsansätze für migrationssensible Hausverwaltungen, um ein konfliktfreies Miteinander etablieren zu können werden vorgestellt.

2 Stadt und urbaner Raum

In diesem Kapitel steht die Bemühung im Vordergrund, elementare Grundbegriffe, wie Migration oder Integration, zu erläutern und auf die Bedeutung von Stadt und urbanen Räume für Migranten näher einzugehen. Die Begriffe Migration und Integration sollen ebenso unterschieden und Zusammenhänge zwischen diesen sollen erläutert werden, da vor allem Migration und Integration von vielen Menschen oft gleichgesetzt werden.

2.1 Definition von Migration

Migration ist einer jener Prozesse, die kennzeichnend sind für die globalisierte Welt. Nationale Ereignisse auf ökonomischer und gesellschaftlicher Ebene können auch andere Länder beeinflussen, weshalb es zu Migrationsströmungen kommen kann.⁶

Die internationale Organisation für Migration, definiert diese als: „Wanderungsbewegungen von (Gruppen von) Personen von einem Land in ein anderes, mit längerfristiger oder dauerhafter Verlagerung des Lebensmittelpunktes bzw. Wohnsitzes.“ (IOM 2003:17)

Der Ursprung des Wortes Migration stammt von dem lateinischen Wort „migrare“ und dies bedeutet „Wandern, Ausziehen“– durch die Migration wird der Aufenthaltsort eines Menschen für eine längere Zeit verlegt. Aufenthalte wie Urlaub oder Auslandsstudien, die nur auf eine bestimmte Zeit eingeschränkt sind, werden nicht mit der Absicht einer Migration gleichgestellt.

Ein weiterer Versuch der Definition des Begriffes Migration stammt von den Vereinten Nationen. Migranten sind hier jene Personengruppe, welche ihren Lebensstandort für einen Zeitraum von mehr als einem Jahr freiwillig zu verlassen beabsichtigen zur Verbesserung ihrer Lebensumstände. Diese Art von Migration wird als sogenannte Arbeitsmigration bezeichnet und hierbei wird primär beabsichtigt, die Lebensqualität zu erhöhen und dadurch die eigene Existenzgrundlage zu verbessern. Auf Fluchtmigration wird in dieser Arbeit nicht eingegangen, da die hier thematisierte Migration von türkeistämmigen Migranten hauptsächlich auf Arbeitsmigration zurückzuführen ist.⁷

Beim Versuch einer konkreten Definition des Migrationsbegriffes ist es nahezu unvermeidbar, in die Soziologie einzutauchen. Es existieren aber auch andere

⁶ IOM, Soziale Exklusion und Gesundheit von MigrantInnen in Österreich (2003): 17

⁷ Vgl Treibel (2008): 295

Wissenschaftsdisziplinen, die sich mit diesem Phänomen näher befassen, doch die Soziologie versucht, die Migration grundlegend im Rahmen von nachvollziehbaren elementaren Strukturen darzulegen. Hierbei wird auf die individuellen Motive und gesellschaftlichen Effekte der Migration besonderes Augenmerk gelegt.⁸

In der soziologischen Begriffsbestimmung wird auch ein über einen längeren Zeitraum andauernder Aufenthalt als wesentliche Bedingung und Charakteristikum für Migration angenommen, jedoch ohne einen Unterschied zu machen, ob dies freiwillig erfolgt oder nicht.

Migration kann kaum nur aufbauend auf einer einzigen Grundlage erklärt werden, denn oft ist es schwierig, die eigentlichen Gründe für individuelle Wanderungsbewegungen zu unterscheiden. Der Wechsel des Wohnortes ist zwar ein deutliches Zeichen und kann als Fixpunkt von Migration tituliert werden, stellt aber nicht unbedingt einen Abschluss dieses Prozesses dar.

In der Soziologie wird Migration über eine Reihe von Kriterien, wie Motive für die Wanderung, Veränderung der geografischen Umgebung sowie durch die Gesellschaft und Kultur beeinflussenden Indikatoren definiert.⁹

2.2 Definition von Integration

Der Expertenrat für Integration in Österreich sieht den Integrationsbegriff als Anlass für die Entwicklung von neuen Perspektiven für eine erfolgreiche Integration, dass dadurch gefördert werden soll, in dem Zuwanderer aktiv an der Gesellschaft teilnehmen.¹⁰ Für den Expertenrat „ist Integration ein wechselseitiger Prozess, der es Zugewanderten und ihren Kindern ermöglichen soll, über die gleichen Chancen zur Teilhabe in den zentralen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens zur Verfügung.“ (Expertenrat 2020:7)

Die Bestimmung des Integrationsbegriffes geht sehr eng mit der Einfügung der Zuwanderer in eine bestehende Gesellschaft, als größeres Ganzes einher. Damit soll die bereits existierende Gesellschaft vervollständigt werden und für diesen Prozess wird die Beteiligung der Zuwanderer an der Gesellschaft auf allen Ebenen vorausgesetzt. Ohne dessen Einbindung ist die Schaffung einer Einheit schlichtweg nicht möglich. Die Definition von Integration impliziert die nähere Betrachtung von zwei Grundelementen, einerseits der Systemintegration andererseits der

⁸ Vgl Treibel (2008): 296

⁹ Vgl Han (2016): 6-7

¹⁰ Vgl Expertenrat (2020): 16

Sozialintegration. Erstere überprüft, ob auf der Basis der Gesellschaft Zuwanderergruppen ausreichend in das institutionelle Gefüge eingebunden sind. Hier kommen die Felder Arbeitsmarkt, Wohnungsmarkt und Teilhabe am politischen Geschehen zum Tragen. Letztere geht wiederum auf die individuellen Bedürfnisse und Erwartungen der Zuwanderer näher ein. ¹¹

Der Nationale Aktionsplan Integration (NAP.I) legt fest: „Die Systemintegration ist, damit ganz allgemein gesagt, dann jene Form des Zusammenhalts der Teile eines sozialen Systems, die sich unabhängig von den speziellen Motiven und Beziehungen der individuellen Akteure und oft genug sogar auch gegen ihre Absichten und Interessen, anonym und hinter ihrem Rücken, ergibt und durchsetzt, während die soziale Integration unmittelbar mit den Motiven, Orientierungen, Absichten und – insbesondere – den Beziehungen der Akteure zu tun hat.“ (NAP.I, S. 3 zitiert nach Esser 2001:1)

Die Integration ist eine Konstruktion in deren Zusammenhang sich die Zuwanderer mit zwei verschiedenen Werte- und Normensystemen befassen müssen. Es wird zwischen dem Herkunftsland und dem Zielland differenziert. Es kann in diesem Zusammenhang zu einer Verweigerung des Werte- und Normensystems des Ziellandes und der Fortführung des herkömmlichen Systems, das eine starke Verbundenheit zum Herkunftsland aufweist, kommen und dies würde zu einer Segmentation der Zuwanderer führen. Hingegen kann es auch genau umgekehrt zu einer vollkommenen Annahme der Werte- und Normensysteme des Aufnahmelandes und zu einer Verweigerung der Herkunft, somit zu einer völligen Assimilation, kommen.¹²

Die Möglichkeit zur Teilhabe am Gesellschaftsleben ist abhängig von den strukturellen Bedingungen, wie vor allem von der Chancengleichheit. Die staatlichen Rahmenbedingungen haben dies auf dem Arbeitsmarkt, dem Wohnungsmarkt sowie in der Schul- und Berufsausbildung zu verwirklichen im Zuge der strukturellen Integration. Integration stellt einen gegenseitigen Lernprozess dar zwischen jener Gruppe an Menschen, die zugewandert sind, und der Aufnahmegesellschaft und sie ist nicht als reine Anpassung zu definieren. ¹³

¹¹ Nationalen Aktionsplan I: 3

¹² Nationalen Aktionsplan I: 4

¹³ Waltz (2007): 36

2.3 Städte, urbane Räume und Integration

„Stadtluft macht frei“ ist ein berühmter Rechtsbrauch aus dem Mittelalter, mit dem die Aussicht auf eine bessere Lebensperspektive in Verbindung gebracht wurde. Freiheit konnte man nur erlangen, wenn man als Leibeigener, der einem Grundherrn rechtlich und auch persönlich unterworfen war, in der Stadt einen Tag und ein Jahr verbracht hatte. Nur dann galt man als frei.¹⁴ „Die Städte boten einen Raum, in dem die engen gesellschaftlichen Zwänge, die auf dem Land herrschten, nicht mehr galten und ein sozialer Aufstieg möglich war.“ (Michael A. Bihler 2004:24)¹⁵

Eine allgemeine Definition von Stadt ist nicht sinnvoll, da Städte generell sehr uneinheitlich sind. Insbesondere auf die europäische Stadt soll näher eingegangen werden und diese Form genauer durchleuchtet, denn die Geschichte der Stadt in Europa ist auch eine Emanzipationsgeschichte. Am Beispiel der Polis kann veranschaulicht werden, dass freie Bürger hier die einmalige Chance hatten, sich ihre eigene Welt zu gestalten fern von einem Monarchen an der Spitze. Auf europäischem Boden konnten sich im Mittelalter am Vorbild der Polis ähnliche städtische Strukturen bilden. Die Stadt wurde zu einem Ort in der sich wirtschaftliche Handlungen und politische Selbstverwaltung zusammenfügen konnten – ein wegweisender Ort entstand dadurch. Die Stadt birgt in sich mehrere Charakteristika: Sie ist allen zugänglich, privat, unübersichtlich zugleich auch anonym. Gerade die Anonymität wandelte die Stadt in einen Ort, in dem das Individuum seine eigene Selbstbestimmung entfalten konnte.¹⁶

Im Zuge der Industrialisierung ist die Entwicklung von Städten, als neuer Ort der Freiheit, besonders ausgewachsen und hatte einen starken Einfluss auf die Migration, daher kam es zu einem enormen Anstieg der Bevölkerung in den Städten. Dies hatte zur Folge, dass es zu segregierten Quartieren kam. Die Entstehung neuer Arbeitsmärkte belebte nicht nur regionale Wanderungen der Bevölkerung, sondern auch länderübergreifende, globale Migration.

Insbesondere die Arbeitsmigration führte zur Neugestaltung von Städten und Ballungsräumen. Für Zugewanderte waren dadurch schwierige soziale Bedingungen vorprogrammiert und am stärksten war dies durch die desolaten Wohnbedingungen spürbar. Städte sind auf Migration angewiesen und die Entwicklung einer Stadt und ihrer urbanen Räume sind ohne Migration kaum denkbar. Städte und Migration sind

¹⁴ Aus Politik und Zeitgeschichte 17 (2010): 2

¹⁵ Vgl Michael A. Bihler (2004): 24

¹⁶ Aus Politik und Zeitgeschichte 17 (2010): 3

untrennbar miteinander verbunden, denn gerade die migrationsbedingte Mobilität ist ein Faktor, der zur Entwicklung von Städten geführt hat, so wie wir sie heute kennen.¹⁷

Es besteht unumstritten eine Übereinkunft in den Sozial- und Kommunikationswissenschaften darüber, dass Migration aus der städtischen Normalität nicht mehr wegzudenken ist. Menschen befanden sich von je her in Bewegung, die Migration bot auch das Potenzial für gesellschaftliche und wirtschaftliche Innovationen in Städten. Das daraus resultierende Ergebnis zeichnete sich durch die Vielfalt kultureller und religiöser Durchmischung aus. Im urbanen Raum treffen zahlreiche gesellschaftliche Unterschiede aufeinander, indem es örtlich zu einer Vernetzung zwischen Inländern und Zuwanderern kommt. So bietet die Stadt ein Fundament für alle gesellschaftlichen Gruppierungen, Chancen können hier wahrgenommen werden und Unterschiede zugleich hervorstechen¹⁸

Die Vielfalt einer Stadt kann ein unendliches Potenzial bieten und in einer globalisierten Welt, in der wir leben, stellen Wechselbeziehungen mit den verschiedensten ethnischen Zugehörigkeiten im urbanen Raum zahllose Gelegenheiten dar, von denen profitiert werden kann. Die Unterbindung von Migration durch nationale und supranationale Maßnahmen sowie Organisationen wird hingegen weithin als kontraproduktiv angesehen.¹⁹

Im Rahmen dieser Arbeit soll ein besonderes Augenmerk insbesondere auf die Stadt Wien selbst gelegt werden und, abgesehen von ein einzelnen Stadtquartieren, bedarf es eines Blickes auf die gesamte Stadt und ihrer Funktionen. "Städte sind politisch-ökonomische Zentren und Motoren neoliberaler Politik, die zur Verschärfung von sozialer Ungleichheit und Ausgrenzungsprozessen führen." (*Edthofer et al. 2015:15*)

Wien ist eine stets wachsende Stadt und seit Beginn der 1920er-Jahre wurde durch das "Rote Wien" ein Recht auf Wohnen propagiert. Die Stadt erweitert sich an ihren Rändern, langfristig entstehen dadurch große Quartiere. In Wien sind der Städte- und Wohnungsbau voneinander getrennt und werden auch politisch unterschiedlich geleitet. Die Wohnbauförderung, als ein sehr traditionelles Instrument, wird durch Experten der unterschiedlichsten Fachbereiche unterstützt. Dieses Gremium nimmt jedes einzelne Bauprojekt genau unter die Lupe und begutachtet es nach den folgenden Kriterien für Förderwürdigkeit: Architektur, Ökologie, Ökonomie und soziale Nachhaltigkeit. Primär dient die Wohnbauförderung der Wohnraumbeschaffung und

¹⁷ Vgl Geisen, Riegel & Yildiz (2017): 3 ff

¹⁸ Vgl Yildiz (2017): 25

¹⁹ Vgl Yildiz (2017): 26 zitiert nach Hahn (2003): 4

einzig der Wohnungsbau steht im Vordergrund. Der Wohnungsbau als solcher erzeugt jedoch keine Urbanität in einer Stadt, der öffentliche Raum darf nicht verloren gehen und muss veränderbar bleiben. Das “Wohnen” per se ist im Vergleich einfacher strukturiert. Die öffentlichen Räume in einer Stadt müssen gewahrt werden und widerspiegeln die Mentalität und Zufriedenheit ihrer Bewohner. Die emotionalen Räume, wie große Grünflächen, Parks usw., sind Orte des Zusammentreffens und die Stadtplanung hat die Aufgabe, solche Plätze in Quartieren zu schaffen und zu erhalten.²⁰

Es stellt sich die Frage, ob Menschen mit Migrationsgeschichte ein “Recht auf die Stadt haben”, und in diesem Zusammenhang geht es nicht um einen individuellen Rechtsanspruch im juristischen Sinne, sondern vielmehr darum, inwieweit diese in die Stadtplanung mit einbezogen werden. Es geht hier konkret um *“das Recht auf Teilhabe an Entscheidungsprozessen, den Zugang zu Ressourcen, das Recht auf angemessene Lebensräume sowie auf Anerkennung von Differenz im urbanen Raum.”* (Edthofer et al. 2015:22)²¹

Die Akzeptanz der Mehrsprachigkeit spielt hier eine zentrale Rolle und, in Anlehnung an das Stadtforschungsprojekt mit Jugendlichen “Das geheime Leben der Grätzl”²², wird angeführt, dass im öffentlichen Raum, Kinder, deren Erstsprache nicht Deutsch ist, von monolingual- deutschsprachigen Erwachsenen im städtischem Raum stets drauf hingewiesen werden, Deutsch zu sprechen. Dies ist bereits so eingebürgert, dass es als normal gilt für jene, die diese Erfahrung gemacht haben, und genau hier beginnt bereits der Alltagsrassismus.²³

Auch der Integrationsbedarf auf dem Wohnungsmarkt wächst, der städtische Raum und im speziellen die Stadtquartiere werden immer bedeutsamer, denn die Grätzl bleiben weiterhin Orte, an denen sich Migranten treffen und einen Großteil ihrer Freizeit verbringen. Feste und Gruppenaktivitäten sind sehr förderlich, um den Gemeinschaftssinn in solchen Wohnquartieren zu erwecken und dadurch könnte man viele Viertel weltoffener gestalten. Die drei großen Themenfelder: Stadt, Migration und Mehrsprachigkeit sind untrennbar miteinander verbunden.

²⁰ Vgl Bettina Götz (2017): 53ff

²¹ Vgl Edthofer et al (2015): 22

²² “Grätzl” ist ein österreichischer Ausdruck für Wohnumfeld bzw. Stadtteil.

²³ Vgl Edthofer et al (2015): 23

Der urbane Raum steht exemplarisch dafür, dass gerade Städte den örtlichen Sammelpunkt für Zuwanderer darstellen. Eine Anknüpfung an die bereits dort ansässigen Mitmenschen gleicher Herkunft erleichtert für viele Migranten den Anfang ihres Aufenthaltes in einem neuen Stadtgebiet.²⁴ Kalogeropoulos definiert dies folgendermaßen: „Der Fremde ist Kern jeglicher soziologischen Definition von Urbanität. Aus ihr leitet sich der großstädtische Sozialcharakter ab, der bestimmt wird von Distanziertheit, Gleichgültigkeit und Intellektualität.“ (Kalogeropoulos 2007:4)

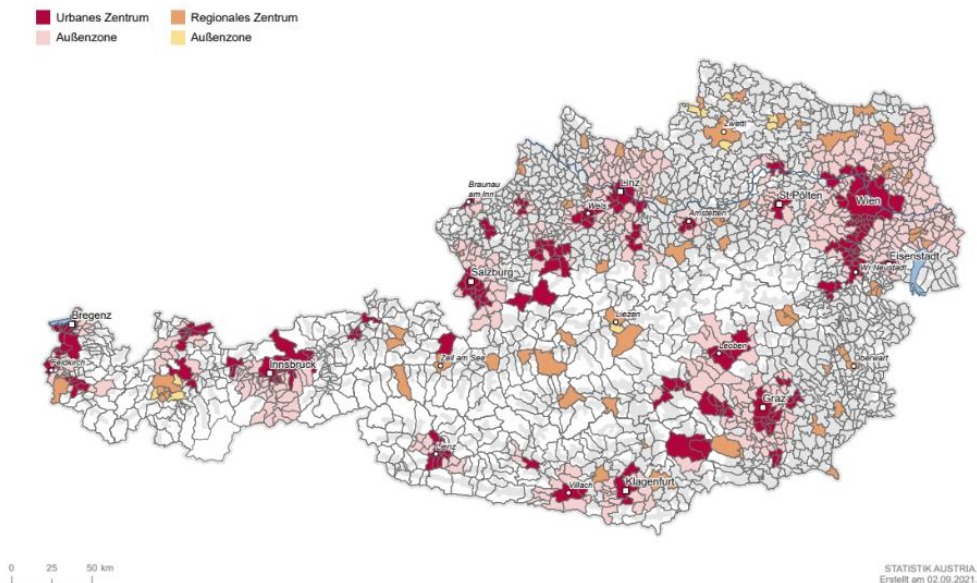


Abbildung 1: Zentren mit Außenzonen, urbane Zentren in Österreich, Quelle: Statistik Austria 2021

Es kann festgehalten werden, dass Stadt und Migration als Grundbedingungen für eine erfolgreiche Integration betrachtet werden können und sich gegenseitig ergänzen. Schon in Zeiten des Mittelalters wurde Zuwanderung als Motor des wirtschaftlichen Wachstums von Städten angesehen. In Bezug auf Zuwanderung in Städten meint Grudrun Biffel, *dass es trotz der Vielfalt zu einem sozialen Zusammenhalt kommt, der nicht nur für die Wirtschaft, sondern auch für die Wohlfahrt ein wichtiger Stützpfiler ist.*“ (Biffel 2011:81)

2.4 Zusammenhang zwischen Migration und Integration

Ehe auf die Zusammenhänge zwischen Migration und Integration eingegangen wird, ist es wichtig, zwischen diesen Begrifflichkeiten zu unterscheiden, da diese wechselseitigen Überlagerungen unterliegen. Es handelt sich um zwei unterschiedliche Prozesse, die jedoch stark miteinander verknüpft sind. Wie bereits zuvor festgestellt wurde, stellt die Migrationsforschung hauptsächlich auf die

²⁴ Vgl Kalogeropoulos (2007): 4

Beweggründe für Wanderung ab, und im Vergleich dazu richtet sich die Integrationsforschung auf die Beteiligung der Migranten in der Gesellschaft. Besonders durchleuchtet werden in letzterem Kontext die Positionen und Chancen von Einwandernden in Bereich der Bildung, im Arbeitsumfeld und in der Sprachentwicklung.²⁵

Im heutigen politischen Diskurs sind die Thematik der Integration und die damit verbundenen Handlungsbereiche ein integraler Bestandteil unserer Integrationspolitik. „In einer stark von Migration geprägten Gesellschaft ist Integration ein dauerhaftes Ziel“. (Pabel 2020:7)²⁶

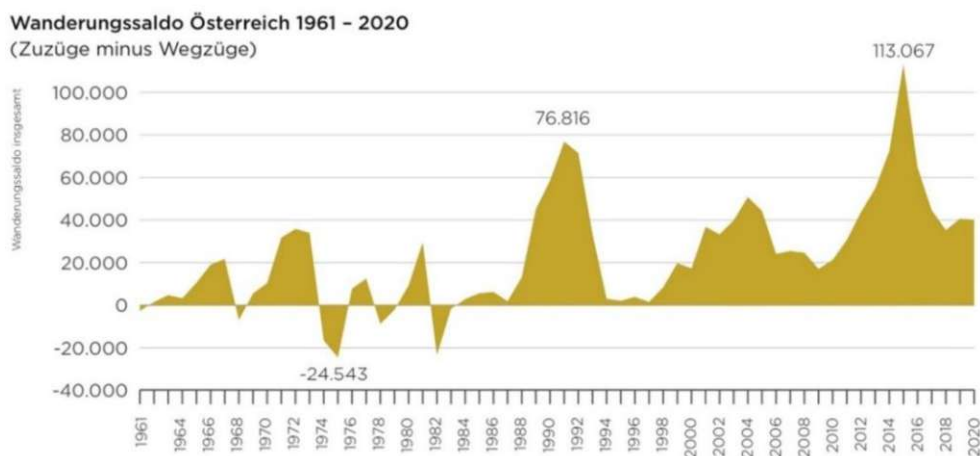


Abbildung 2: Bevölkerungsfortschreibung/ Wanderungsstatistik Quelle: Statistisches Jahrbuch 2021:27

Die Thematik rund um die Migrations- und Integrationspolitik und den Umgang damit wird in Staaten, welche von diesem Phänomen stark betroffen sind, beeinflusst von typischen Aspekten wie der Geschichte des Aufnahmelandes, dem Ausbau des Sozialstaates und zu guter Letzt der historischen Entwicklung der Bevölkerung. Europäische Staaten verfolgen ähnliche Ziele zur Steuerung von Migration und Integration, jedoch mit verschiedenen Schwerpunktsetzungen. Dem Zuzug von hochqualifizierten Migranten mit guter Ausbildung wird Vorrang eingeräumt, dementsprechend werden strenge Kriterien eingesetzt, um eine Selektion zwischen geeigneten und ungewollten Ausländern herbeiführen zu können. Diesen auserwählten Migranten werden Privilegien betreffend Aufenthaltsgenehmigung, Familienzusammenführung und erleichterte bürokratische Wege in Aussicht gestellt. Hier kommt es zu einer Überschneidung von Instrumenten der Migrations- und

²⁵ Vgl Hoesch (2018): 13

²⁶ Integrationsbericht (2020): 7

Integrationspolitik, denn die Migranten mit hohem Potenzial werden bevorzugt und die weniger attraktiven mit schweren Hürden konfrontiert.²⁷

Die Thematik der Migration fand in Österreich seit Ende der 1980er-Jahre sukzessive Eingang in die Forschung. Dieser Strömung wurde in der Zweiten Republik jedoch lange Zeit keine Beachtung geschenkt. Um der historischen Migrationsforschung gerecht zu werden, ist es von elementarer Bedeutung, Wanderungsbewegungen der Migranten auf allen gesellschaftlichen Ebenen zu durchleuchten und auf die persönliche Reflektion der Verhaltensweisen einzelner Individuen zu achten.²⁸

Migration war oft negativ behaftet, da sie in den 1990er-Jahren als Bedrohung empfunden wurde und damit die Entstehung von Problembezirken und sogar die Entwicklung von Parallelgesellschaften aufgrund von integrationsunwilligen Migranten verbunden wurde.²⁹

Österreich hat sich von Beginn an nicht als Einwanderungsland gesehen und die Migration wurde stets in Bezug auf die Gesamtentwicklung der Gesellschaft betrachtet. Im Vergleich dazu wurde jedoch Wien stets als ein Einwanderungsstadt angesehen.

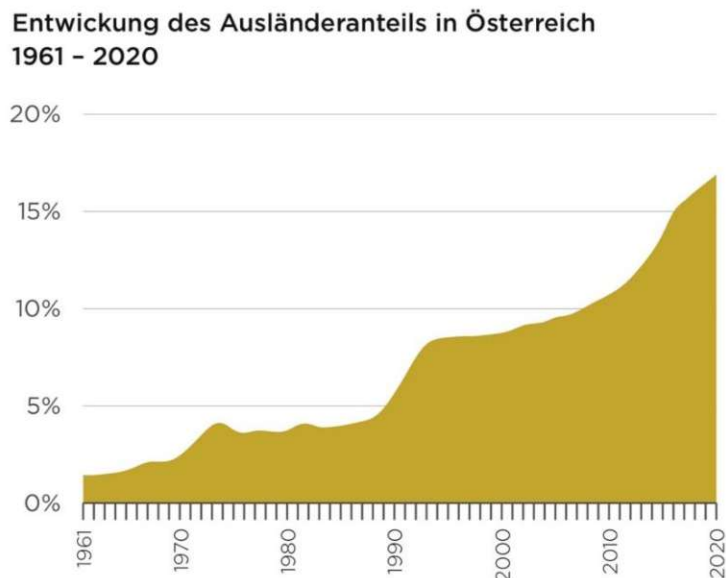


Abbildung 3: Bevölkerungsfortschreibung, Wanderungsstatistik Quelle: Statistisches Jahrbuch 2021:27

In Wien ist die Ablehnung gegenüber Zuwanderern bis heute deutlich spürbar und bleibt weiterhin gelebte Realität.³⁰ Ab den 1960er Jahren war auf österreichischem

²⁷ Vgl Hoesch (2018): 159f

²⁸ Vgl Andres Weigl (2009): 13

²⁹ Vgl Verwiebe, Roland et al (2015): 9

³⁰ Vgl Weigl (2009): 48f

Boden ursprünglich die Migration auf den Arbeitsmarkt bezogen und konzentriert, dies war auf die Migrationspolitik der österreichischen Sozialpartnerschaft zurückzuführen. Das Arbeitsministerium war an einem beschleunigten Beschäftigungsbewilligungsverfahren für Arbeitsmigranten interessiert, wenig geprüft wurde die Arbeitsmarktlage in Österreich. Bewilligungen wurden in erster Linie direkt dem Unternehmer ausgestellt für einen ausgewählten Arbeitsplatz und nicht dem Arbeitsmigranten selbst. Der zeitliche Ablauf einer Beschäftigungsbewilligung konnte bei einer Nicht-Verlängerung den Verlust des Arbeitsplatzes nach sich ziehen.³¹

Eine erfolgreich gut integrierte Zuwanderungsgruppe kann dazu führen in der Aufnahmegesellschaft willkommen zu sein. Kulturelle Unterschiede können auf diese Weise beigelegt werden. Der Arbeitsmarkt, der Wohnungsmarkt und die schulische sowie berufliche Ausbildung sind, wie bereits oben erwähnt, als die elementarsten Säulen der Integration zu verstehen. Diese bilden die Grundlage der zugewanderten Menschen auf ihrem Weg zur Selbstverwirklichung, denn nur unter diesen elementaren Bedingungen kann ein sich einfügen in die Aufnahmegesellschaft tatsächlich erfolgreich erfolgen.³²

Das Bildungswesen hat eine Brückenfunktion für die Integration von Migranten, die Beherrschung der deutschen Sprache wird als wichtigster Faktor zur Förderung der Karriere betrachtet und die weniger guten Sprachkenntnisse vor allem der jungen Migranten als Grund für den unzureichenden Erwerb von Wissen gedeutet.³³

Aus dem Integrationsmonitoring 2020 kann entnommen werden, dass Personengruppen mit Migrationshintergrund beim Lernerfolg stark eingeschränkt sind, und dies wird vor allem dadurch ersichtlich, dass Migranten in den unteren Bildungsstufen viel stärker repräsentiert sind als bei universitären Ausbildungen. Dabei ist jedoch nicht die Abstammung maßgeblich, als vielmehr die finanzielle Situation, der soziale Status.³⁴ Die anhaltende Pandemie hatte, wie in vielen Bereichen unserer Gesellschaft, auch eine immense Auswirkung auf die Migranten, wodurch Eingliederungsprozesse stark beeinträchtigt wurden. Die Corona-Krise hat jene Defizite wieder stärker ersichtlich werden lassen, die bereits zuvor Problemfelder der Integrationspolitik waren.³⁵

³¹ Vgl Biffl & Dimmel (2011): 34

³² Vgl aaO: 87

³³ Vgl Integrationsbericht (2020): 46

³⁴ Vgl Integrations- & Diversitätsmonitor (2020): 67

³⁵ Vgl Expertenrat (2020): 8

3 Integration und Diversität in Wien

Die Stadt Wien hat internationales Flair, sie ist vielfältig und bunt. Für eine erfolgreiche Integration von Zuwanderern ist es anzuraten, eine noch aktivere Integrations- u. Diversitätspolitik zu betreiben, um mehr Möglichkeiten und Chancen zu erschaffen.

Integrationspolitik wurde lange Zeit als Last empfunden, die sich auf Eingliederung und Teilhabe konzentrierte. Das Potenzial der Vielfalt wurde aber außer Acht gelassen. Durch eine gezielte Diversitätspolitik, insbesondere durch die rechtliche Gleichstellung der unterschiedlichen Personengruppen möchte man der Teilung der Gesellschaft in Zukunft entgegenwirken und Vielfalt als Chance wahrnehmen. Um in der Gesellschaft die Benachteiligung von Zuwanderern zu unterbinden, ist die Stadtverwaltung selbst dazu angehalten, Menschen mit Migrationshintergrund zu beschäftigen, um Integration quasi vorzuleben. Eine Stadtpolitik, die Integration und Diversität in den eigenen Reihen umsetzt, kann dies auch erfolgreich auf die Gesellschaft reflektieren.³⁶

3.1 Migration in Wien

3.1.1 Historische Perspektive

Mit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zeichnete sich allmählich ab, dass der europäische Kontinent in Zukunft von Vielfalt geprägt sein wird. Die aufblühende Wirtschaft und der technologische Fortschritt waren, global gesehen, nur einige Hinweise darauf.³⁷

Besonders die Städte Europas waren schon immer in gewissen Abschnitten der Geschichte von Migration geprägt und stellten Räume der Ansammlung verschiedenster Nationalitäten dar. Die Arbeitsmigration ab 1960 durch die sogenannten Gastarbeiter ist, genauer betrachtet, auch kein neues Ereignis gewesen, denn die Stadt Wien war als heutige Hauptstadt von Österreich und auch als Reichshauptstadt in Zeiten der Monarchie ein Magnet für Zuwanderer. Migranten aus Böhmen und Mähren, Osteuropa sowie aus Ländern, in denen die Monarchie Regentschaft führte, trugen zur Vielfalt der Bevölkerung bei. Beweggrund für Migration war hier primär, einer Beschäftigung nachzugehen, durch die sich die Lebensumstände verbessern sollten. Im Gegenzug hatte das Aufnahmeland die

³⁶ Vgl Struppe, (2011): 397-398

³⁷ Vgl Opelka (2011): 345

Bereicherung des lokalen Arbeitsmarktes im Fokus sowie die Besetzung der weniger attraktiven Arbeitsplätze mit Migranten.³⁸

Nach dem Zweiten Weltkrieg erreichte die österreichische Wirtschaft einen Tiefpunkt und im Vergleich zu Deutschland brauchte Österreich länger, um sich davon zu erholen. Erst im Jahr 1955 konnte Österreich im Staatsvertrag über die immerwährende Neutralität seine Unabhängigkeit zurückerlangen. Unter den Besatzungskräften haben insbesondere die Amerikaner mit Geldern aus dem Marshall-Plan den wirtschaftlichen Fortschritt Österreichs stark unterstützt. Nach 1945 war Österreich auch mit einer hohen Fluchtmigration konfrontiert, dabei handelte es sich oft um Volksdeutsche und Flüchtlinge aus Ungarn. Die eigene Bevölkerung konnte nicht ausreichend versorgt werden und man ging sogar so weit, das eigene Volk und die Flüchtlinge bei der Emigration in Länder wie Australien zu fördern.³⁹ Überseeauswanderungen waren aus der Zeit der Monarchie bereits bekannt. Die USA und Kanada waren weitere Länder, die von Österreichern in Übersee bevorzugt wurden. Die Schweiz sowie auch die ehemalige BRD waren für Auswanderer aus Österreich jedoch die beliebtesten Länder, da es Nachbarländer waren und die geringe räumliche Distanz gerne in Kauf genommen wurde.⁴⁰

3.1.2 Begriff der Gastarbeiter

Der Fachausdruck, mit dem ein Aufnahmeland eine ausländische Personengruppe bezeichnet, kann viele Rückschlüsse darauf zulassen, welche Grundhaltung diese gegenüber jenen haben, und er reflektiert oft die innere Zerrissenheit in einem Land. In Österreich war man bemüht, diese Begrifflichkeit unmissverständlich zu definieren, da aufgrund der nationalsozialistischen Vergangenheit stets die Gefahr einer Assoziation zwischen ausländischen Arbeitern und der stark belasteten Arbeit von Zwangsarbeitern bestand.

Der Terminus Gastarbeiter fand immensen Zuspruch und wurde auch medial ab den 1960er-Jahren propagiert, ab den 1970er-Jahren hat sich der Begriff ausländischer Arbeitnehmer durchgesetzt. *„Dieser im gesamten deutschen Sprachraum zu beobachtende Begriffswechsel, der von der Abweisung über eine Euphemisierung hin zur Neutralisierung führt, drückt exakt jene Ambivalenz aus, die die aufnehmende*

³⁸ Vgl Leitner (1983): 14

³⁹ Vgl Biffl (2010): 35

⁴⁰ Vgl Weigl (2019): 19f

Gesellschaft auch in Wien den ausländischen Arbeitskräften entgegenbrachte.“
(Payer 2004: 2)⁴¹

Ob eine Person fremd oder ein Gast ist, macht einen großen Unterschied, denn das Fremde wird zumeist negativ assoziiert, wonach der Gast jemand ist, der bewirtet wird und nicht arbeiten muss, kommt und geht – also eine temporäre Erscheinung ist.⁴² *„Der Gastarbeiter ist ein besonderer Typus der soziologischen Form des ‚Fremden‘; er bleibt dem kulturellen Hintergrund seiner eigenen ethnischen Gruppe verhaftet und neigt dazu, in seinem Gastland isoliert zu leben, was seine Assimilation in die Gesellschaft, in der er sich aufhält, oft für mehrere Jahre behindert. Der Gastarbeiter betrachtet seinen Aufenthalt als ‚Job‘, den er in möglichst kurzer Zeit erledigen muss.“*⁴³ (Paul C. O Sui 2002: 111)⁴⁴

Die Gastarbeiter waren Menschen, die keine gut ausgebildeten Arbeitskräfte waren, kamen oft aus finanziell schlecht situierten und entwickelten Ländern und waren hauptsächlich dazu prädestiniert, die Wirtschaft im Aufnahmeland anzukurbeln. Sie waren keine Wirtschaftspartner, wie oft missverständlich dargestellt, und schon gar keine Erscheinung von kurzfristiger Dauer. Die Kritik am Begriff der Gastarbeiter wird nochmals dadurch bekräftigt, dass negative Gefühle damit in Verbindung gebracht werden, da mit der Bedeutung und nicht der Form dieses Begriffs ein temporärer Aufenthalt, ein miserables Leben unter dem Existenzminimum auch weiterhin assoziiert wird.⁴⁵

3.1.3 Migration und türkische Gastarbeiter in Wien

*„Man hat Arbeitskräfte gerufen,
und es kommen Menschen.“ (Max Frisch)*

Aus historischer Sicht war die Gastarbeiterphase ab Mitte der 1950er-Jahre, die am deutlichsten spürbare Ära der Arbeitsmigration – eine bedeutende Form der Migration auf österreichischem Boden. Es wurden bilaterale Übereinkünfte abgeschlossen, um der wachsenden Wirtschaft und der Nachfrage an Arbeitskräften nachzukommen.⁴⁶

⁴¹ Peter Payer (2014): 2

⁴² Vgl. Leitner (1983): 17

⁴³ Merz – Benz & Wagner, (2002):111

⁴⁴ Sui (2002): 111

⁴⁵ Vgl Leitner (1983): 18

⁴⁶ Vgl Hoesch (2018): 29

Der zweite Weltkrieg hinterließ seine Spuren, Wien lag in Trümmern. Nachdem sich die Besatzungskräfte zurückzogen, verstärkte sich in Wien der Wunsch nach einem Neuanfang und dem Wiederaufbau der verwüsteten Stadt. Wien war aufgrund seiner zentralen geographischen Lage im Herzen Europas seit jeher Bindeglied zwischen dem Orient und dem Okzident, daher wurde es auch ein bevorzugter Standort von wichtigen internationalen Organisationen. Doch für die Neugestaltung dieser Stadt bedurfte es grundlegender Maßnahmen in der Infrastruktur und dies konnte nur unter Zuhilfenahme von ausländischen Arbeitskräften umgesetzt werden. Österreich schloss mit Ländern wie dem damaligen Jugoslawien und der Türkei ab den 1960er-Jahren Anwerbeabkommen ab. In diesen Prozess wurden auch die Sozialpartner, wie die Wirtschaftskammer und der Österreichische Gewerkschaftsbund, mit einbezogen. Diese Beteiligung ist überaus charakteristisch für die österreichische Politik.⁴⁷

Der konstante Wirtschaftsaufschwung in den westeuropäischen Staaten seit Beginn der 1950er-Jahre bis Anfang der 1970er-Jahre brachte einen Anstieg des nationalen Bruttoinlandsproduktes, obwohl die Entwicklung in Österreich im Vergleich langsamer verlief gegenüber anderen westlichen Staaten, wie Deutschland oder Frankreich.

Die Türkei hatte im Vergleich ein überaus geringes Bruttoinlandsprodukt und war stark landwirtschaftlich geprägt, die Industrialisierung blieb mehrheitlich auf der Strecke.⁴⁸

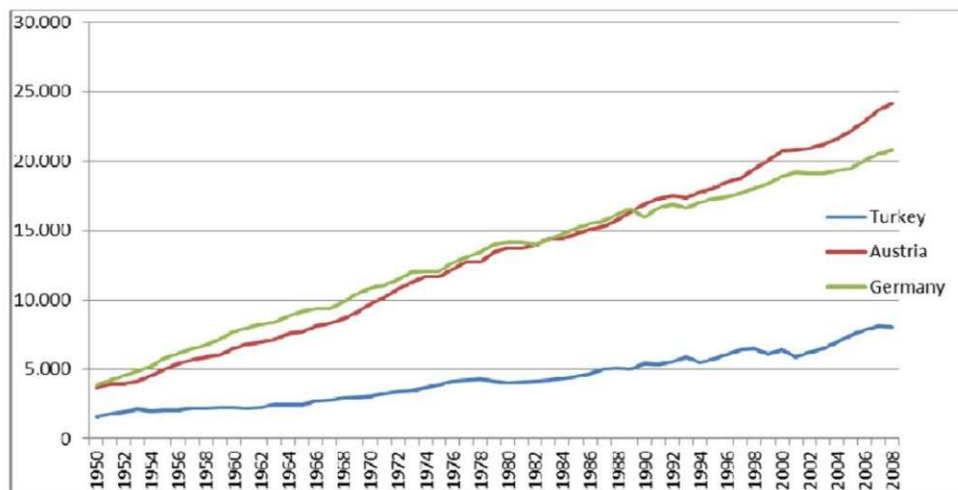


Abbildung 4: Entwicklung des Pro-Kopf-Bruttoinlandsproduktes. Österreich, Türkei und Deutschland, 1950-2009
Quelle: Hahn & Stöger 2014:10

⁴⁷ Vgl Payer (2014): 1

⁴⁸ Vgl Hahn/Stöger (2014): 9

Eine starke Auswanderung prägte bis in die 1950er-Jahre die österreichische Bevölkerung, denn es wurden sehr oft Jobangebote außerhalb der Landesgrenzen wahrgenommen. Die Türkei versuchte zwar, nach und nach die Wirtschaft gezielt anzukurbeln, doch die eigentliche Stärke der türkeistämmigen Bevölkerung spiegelte sich im Bevölkerungswachstum aufgrund der ungewöhnlich hohen Anzahl an Geburten wider.⁴⁹

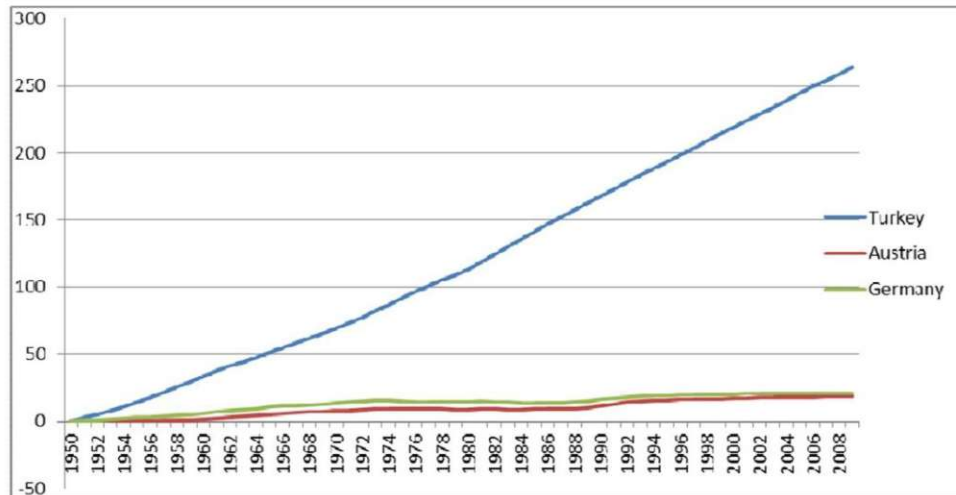


Abbildung 5: Bevölkerungszuwachs in Prozent Österreich, Türkei und Deutschland, 1950-2009 Quelle: Hahn/Stöger 2014:11

Die Bundesregierung der Republik Österreich und die Regierung der Türkischen Republik sind in Anbetracht der zwischen den beiden Ländern bestehenden freundschaftlichen Beziehungen und der beiderseitigen Interessen auf dem Gebiete des Arbeitsmarktes [...] übereingekommen, zu diesem Zwecke ein Abkommen [...] abzuschließen“.⁵⁰

Präambel des österreichisch-türkischen Anwerbeabkommens, 1964

Die Gastarbeiterbewegung mit Anfang der 1960er-Jahre ist als ein außerordentliches Phänomen zu betrachten und stellt keinen Vergleich zu den vorangegangenen Arbeitsmigrationen in der Geschichte Österreichs dar. Die damaligen Industrieländer, darunter auch Österreich, sahen die Arbeitsmigration vorrangig für den Aufschwung der Wirtschaft als notwendig an und somit als eine Art Übergangslösung. Weniger Beachtung hatte man der zukünftigen ökonomischen und gesellschaftlichen Entwicklung in Zusammenhang mit diesen wandernden Menschengruppen geschenkt, denn von einer Integration der Einwanderergruppe war nicht einmal die

⁴⁹ Vgl Hahn/Stöger (2014): 10f

⁵⁰ Vgl Hahn/Stöger (2014): 5 (Quelle: BGBl. 164/1964)

Rede, da Arbeitsmigration von Anfang an als ein vorübergehendes Ereignis aufgefasst wurde.⁵¹

In Istanbul wurde 1964 seinerzeit gar ein eigenes Büro dafür eingerichtet, das als „Österreichische Kommission“ bezeichnet und vorrangig durch die Wirtschaftskammer Österreich vorangetrieben wurde. Es fungierte als eine erste Anlaufstelle für arbeitswillige Türken, österreichische Unternehmen und die lokale Verwaltung kümmerte sich um die gesamte organisatorische Abwicklung um den Anwerbeprozess. Umfangreiche Gesundheitsuntersuchungen wurden noch vor Ort durchgeführt, die Transportkosten der auserwählten Gastarbeiter wurden an die anwerbenden Unternehmen weiterverrechnet.⁵²

	absolut	prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr
1965	3.110	
1966	1.666	-46
1967	1.048	-37
1968	1.175	12
1969	1.470	25
1970	8.462	476
1971	4.357	-49
1972	3.730	-14
1973	4.851	30

Abbildung 6: Anwerbungen über die „Österreichische Kommission“, 1965-1973 Quelle: Hahn & Stöger 2014:22

In den Ursprungsländern betrachtete man die Auswanderung zum Teil positiv, da durch die Rücküberweisungen von Geldern durch die Arbeitsmigranten an ihre Familien wieder in der Türkei investiert wurde und dies wiederum die wirtschaftliche Entwicklung in der Heimat ankurbelte. Die Herkunftsländer waren somit auch ein Teil dieses Prozesses und förderten dies auch im eigenen Interesse angesichts der Tatsache, dass neben dem Geldfluss auch qualifizierte Arbeitskräfte wieder retour kamen, und stellten entsprechende organisatorische und bürokratische Ressourcen zur Verfügung, obgleich auch versucht wurde, die Abwanderung zeitweise einzudämmen.⁵³

Die europäische Gastarbeiterbewegung der 1960er-Jahre war gekennzeichnet durch geringe Zukunftsaussichten für Arbeitsmigranten. Migration wurde als Übergangslösung gesehen und wurde auch in allen Bereichen der österreichischen Gesellschaft so wahrgenommen. Gestützt wurde dieser Umstand rechtlich mit

⁵¹ Vgl Leitner (1983): 14f

⁵² Vgl Hahn/Stöger (2014): 5

⁵³ Vgl Leitner (1983): 15

bilateralen Verträgen zwischen Herkunfts- und Aufnahmeland. Sogenannte Anwerbverträge stellten die Grundlage für die Aufnahme der Arbeitsmigranten dar. Die Vertragspartner waren neben Gewerkschaften auch Unternehmer. Diese Hauptakteure hatten auch die Entscheidungsmacht darüber, wie hoch die Anzahl der anzuwerbenden Gasarbeiter sein sollte und in welche Arbeitssegmente der Industrie diese aufgeteilt werden sollten. Dadurch konnte der Arbeitsmarkt gezielt geformt werden.⁵⁴

Es kann in diesem Zusammenhang von einer Gastarbeiterpolitik gesprochen werden, die auf Lasten der Arbeitskraft von Gastarbeitern Wandlungen unterworfen war. Sofern der wirtschaftliche Aufschwung es erforderte, wurde deren Anzahl erhöht und sie wurden punktuell eingesetzt, jedoch stets mit der Prämisse, dass diese Arbeitsplätze jederzeit wieder abgebaut werden konnten, sofern sie beispielweise die Arbeitsplatzgarantie von Inländern gefährdeten.⁵⁵ *„Damit existiert quasi eine geradezu klassische ‚industrielle Reservearmee‘, die noch dazu fremdstaatlich ist, für die man also keine direkte Verantwortung trägt und bei der die Begleit- und Folgeinvestitionen geringer sind als bei einheimischen Arbeitskräften (Infrastruktur, Renten etc.).“* (Helga Leitner 1983:16)⁵⁶

Bis Anfang der 1970er-Jahre waren bereits 10.000 türkeistämmige Migranten in Österreich beschäftigt. Hauptsächlich waren sie in der Bauwirtschaft tätig, gefolgt von der Metallindustrie und der Textilindustrie. Die Arbeitsbewilligung wurde nur für das anwerbende Unternehmen erstellt und das bedeutete für viele, dass sie nicht die Möglichkeit hatten, ihren Arbeitsplatz zu wechseln, auch nicht, wenn die Arbeitsbedingungen zu ihrem Nachteil waren. Die Zahl der Arbeitsmigranten aus der Türkei bis Anfang der 1970er-Jahre unterliegen groben Schätzungen, bezogen auf ganz Österreich, da bis dahin keine Bemühungen dahingehend erfolgten, diese Entwicklung auch zahlenmäßig festzuhalten. In der nachstehenden Tabelle ist deutlich erkennbar, dass die Zahl der türkeistämmigen Arbeitsmigranten 1973 bei über 26.000 lag, was einen enormen Anstieg darstellt.⁵⁷

⁵⁴ aaO: 15f

⁵⁵ Vgl Leitner (1983): 16

⁵⁶ Vgl aaO: 16

⁵⁷ Vgl Hahn/Stöger (2014): 26f

	Gesamtzahl der Arbeitsmigranten/innen	darunter türkische Staatsbürger	Anteil der türkischen Staatsbürger in %
1963	21.500	1.520	7,07
1964	26.100	3.793	14,53
1965	37.300	5.986	16,05
1966	51.500	6.767	13,14
1967	66.200	7.632	11,53
1968	67.500	7.561	11,20
1969	87.700	11.348	12,94
1970	111.715	16.816	15,05
1971	150.216	21.931	14,60
1972	187.065	21.356	11,42
1973	226.801	26.692	11,77

Abbildung 7: Arbeitsmigranten in Österreich, 1963-73 Quelle: Hahn/Stöger 2014:26

Neben dem offiziellen Anwerbeprozess erfolgte auch eine Kettenmigration durch die Mithilfe von Verwandten und Bekannten, die bereits in Österreich beschäftigt waren. Dadurch konnte aus erster Hand von der Arbeitsstätte und den Lebensbedingungen, aber insbesondere von den Verdienstmöglichkeiten berichtet werden und so konnten junge Arbeitskräfte ins Land gelockt werden. Als positiver Nebeneffekt konnten sich österreichische Unternehmen dadurch Anwerbekosten und lange Wartezeiten ersparen. Türkische Staatsbürger hatten auch den Vorteil, dass sie sich durch eine bestehende gesetzliche Regelung aus dem Jahr 1955 drei Monate lang mit einem Touristenvisum in Österreich aufhalten durften.

Für eine Aufenthaltsbewilligung und den Befreiungsschein konnte auch nachträglich angesucht werden. Aufgrund des hohen Arbeitskräftebedarfs wurde solch ein unkonventioneller Aufenthalt von den Behörden geduldet und das Bewilligungsverfahren kurz und schlicht gehalten.⁵⁸

Die rechtlichen Rahmenbedingungen basierten auf der im Jahr 1933 erlassenen Verordnung für ausländische Arbeitnehmer. Es kam 1960 zu einer notbedingenen Novellierung durch die Anwerbepolitik, die bis 1976 anhielt. Ein Arbeitsmigrant erhielt die Arbeitserlaubnis exakt für ein Jahr. Der Wechsel des Arbeitsplatzes bedurfte einer erneuten Ausstellung der Arbeitserlaubnis und, wie bereits erwähnt, gestaltete sich die Umsetzung enorm schwierig. Erst durch ein ununterbrochenes Arbeitsverhältnis und einen Aufenthalt von 10 Jahren in Österreich konnte ein Befreiungsschein erworben werden und nur auf diese Weise konnte der freie Zugang in die Arbeitswelt ermöglicht werden. Die Regelungen für den Arbeitsmarkt wurden explizit nur von den Sozialpartnern getroffen, die politische Führung hatte darüber keine

⁵⁸ Vgl Hahn/Stöger (2014): 23

Entscheidungsmacht und es kam ihnen auch durchaus gelegen, denn so musste keine politische Verantwortung getragen werden und es war verwaltungstechnisch kostengünstiger. Als Konsequenz daraus wurden Neuregelungen für Arbeitsmigranten ständig aufgeschoben und waren meist lange Zeit überfällig.⁵⁹

Das befristete Arbeitsverhältnis veranschaulicht nochmals die Absicht der Regelung über den Aufenthalt der Arbeitsmigranten, denn dieser sollte nur temporär sein. Die Zukunft war ungewiss, eine Verlängerung der Arbeitserlaubnis war nicht garantiert und hing vom jeweiligen Unternehmer ab, bei dem man beschäftigt war. Das Hinnehmen von miserablen Wohn- und Arbeitsbedingungen vonseiten der türkeistämmigen Arbeitsmigranten war auch damit begründet, dass diese auch an einen nur temporären Aufenthalt geglaubt hatten.⁶⁰

Die Gastarbeiter waren aber meist gekommen, um zu bleiben. Der stets betonte temporäre Aufenthalt verblasste mit der Zeit und entwickelte sich immer mehr zu einem langfristigen Bleiben. Mit dem Familiennachzug wurden Problemfelder sichtbar und die Gastarbeiter wurden zu Einwanderern, die dem Staat Kosten verursachten. Man sah sich aufgrund des längeren Aufenthalts mit gesellschaftlichen Problemen, wie in den Bereichen des Wohnens und der Bildung, sowie mit einer steigenden Fremdenfeindlichkeit konfrontiert.⁶¹

3.1.4 Aktuelle Lage zur Migration in Wien

Rückblickend auf die vergangenen letzten 60 Jahre, können wir festhalten, dass die Wiener Bevölkerung sich immens fortentwickelt hat, von einer alternden Stadtbevölkerung zu einer jungen dynamischen Stadt als Folge der Zuwanderung.⁶² Wien bleibt eine aufblühende Stadt mit starker und sichtbarer Diversität an Menschen. Hier wird Vielfalt vorgelebt.⁶³

Die wichtigsten drei Länder, aus denen Wienerinnen und Wiener mit ausländischer Staatsangehörigkeit überwiegend kommen, sind mit 77.617 Personen Serbien, mit 51.887 Personen Deutschland und mit 45.727 Personen die Türkei. Wenn jedoch nicht die Staatsbürgerschaft, sondern die Herkunft der Wienerinnen und Wiener herangezogen wird, haben wir eine unterschiedliche Zahl vor Augen. Die Zahl der Wienerinnen und Wiener mit ausländischer Herkunft liegt im Jahr 2021 bei 805.039

⁵⁹ Vgl aaO: 27

⁶⁰ Vgl Hahn/Stöger (2014): 28

⁶¹ Vgl aaO: 33

⁶² Integrationsmonitor der Stadt Wien (2020): 27

⁶³ Wiener Bevölkerung (2021): 3

und auch hier fallen Personen aus Serbien mit 101.597, Deutschland mit 64.182 und der Türkei mit 75.025 Personen unter die ersten Drei. Betrachtet man die 23 Bezirke Wiens genauer, dann kann festgestellt werden, dass in jedem einzelnen Bezirk Wienerinnen und Wiener mit ausländischer Herkunft leben. Eine starke Ansammlung im dicht verbautem Altbausektor wird hier deutlich. Aus der nachstehenden Grafik kann herausgelesen werden, dass in den Bezirken Rudolfsheim-Fünfhaus, Brigittenau und Favoriten mehr als die Hälfte der Menschen eine ausländische Abstammung mitbringen. In Liesing und Hietzing ist der geringste Anteil abzulesen.⁶⁴

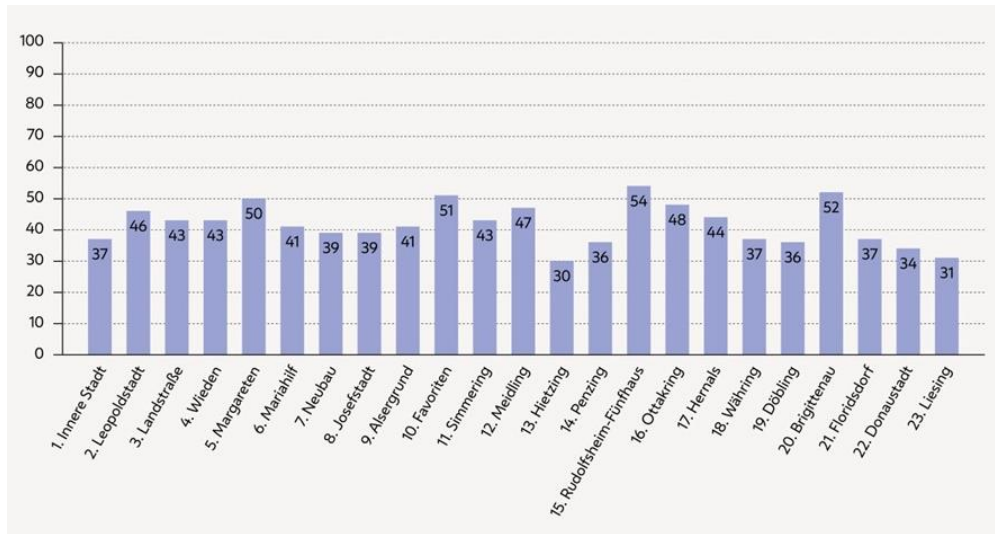


Abbildung: Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Herkunft an der Wiener Bevölkerung Quelle: Stadt Wien – Integration und Diversität 2021

Die Anzahl der Personen, die dauerhaft ihren Wohnstandort nach Österreich und vorrangig nach Wien verlegt haben, hat im Jahr 2015 einen Spitzenwert erreicht. Das Hauptereignis stellte in diesem Jahr die Fluchtmigration aus Syrien und Afghanistan da, wobei 37.942 Menschen nach Wien gezogen sind. Weitere Ereignisse, die auf österreichischem Boden für eine hohe Einwanderung sorgten, fanden aufgrund der Erweiterung der Europäischen Union in den Jahren 2004, 2007 und 2013 statt. Es kann festgehalten werden, dass der Zuzug aus Drittstaaten, darunter auch aus der Türkei, seit den 2015 stark rückläufig ist.⁶⁵

Durch die andauernde Pandemie erlebte die Migration im Jahr 2020 einen ungewöhnlichen Rückgang in ganz Österreich und auch in Wien. Wanderten im Jahr 2019 150.400 Menschen nach Österreich zu, so waren es 2021 nur noch 136.300, davon waren 15.000 österreichische Staatsbürger, die zurückgekehrt waren. Die deutschen Staatsbürger bildeten die größte Zuwanderergruppe unter den EU-

⁶⁴ Wiener Bevölkerung (2021): 8f

⁶⁵ Wiener Bevölkerung (2021): 12

Staaten. Zuzüge aus Drittstaaten machten 36.800 Personen aus und hier bildeten Menschen aus dem ehemaligen Jugoslawien quantitativ die größte Gruppe.⁶⁶

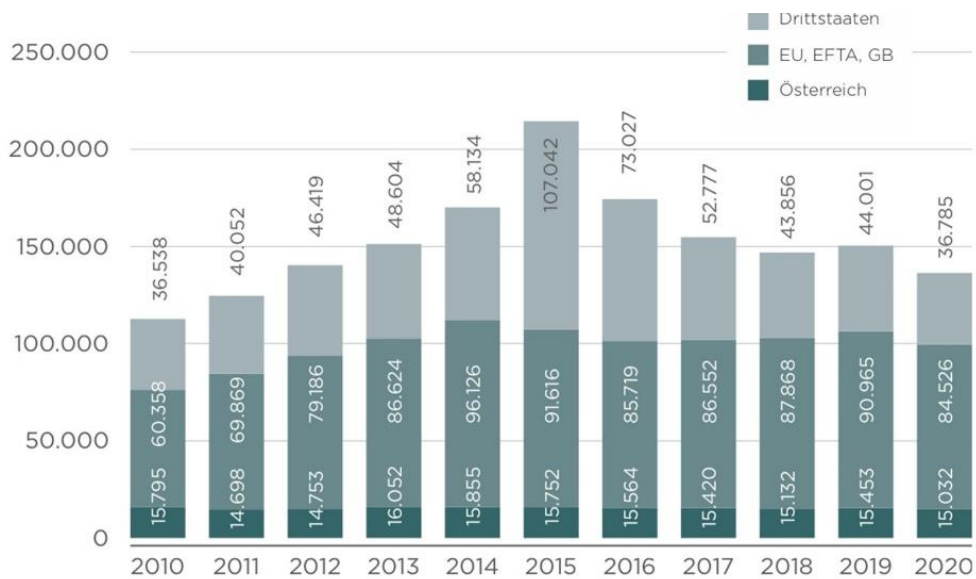


Abbildung 8: Zuzüge nach Österreich 2010-2020 nach Staatsangehörigkeit Quelle: Statistisches Jahrbuch, Migration & Integration 2021:35

3.2 Wohnen und Migration

3.2.1 Wohnbedingungen

Bevor die Wohnbedingungen der ausländischen Arbeiter in der Gastarbeiterphase näher veranschaulicht werden, ist es unumgänglich zu zeigen, was mit Wohnen allgemein assoziiert werden kann.

So soll die Frage beantwortet werden: Wohnen, was bedeutet das? Wie können wir Wohnen verstehen? Geht es hier um den Grundriss einer Wohnung, in dem die einzelnen Räume eingezeichnet werden, mit Größenangaben für Wohnzimmer, Schlafzimmer oder Küche, oder vielmehr um unsere Handlungen, die wir in diesen Räumlichkeiten tätigen, indem wir in der Küche kochen, im Schlafzimmer schlafen oder im Wohnzimmer ein gutes Buch lesen? Um über Wohnbedingungen sprechen zu können, muss hervorgehoben werden, dass es unendliche Formen des Wohnens und die verschiedensten Wohnarten gibt. Für den Normalfall und in den meisten Wohnkulturen unterschiedlichster Nationalitäten ist es grundlegend, dass man ein Dach über dem Kopf hat, die eigenen vier Wände in der man lebt - im Gegensatz zur Obdachlosigkeit. (Pfeifer & Stefanovska, 2007:28)⁶⁷

⁶⁶ Statistisches Jahrbuch (2021: 34

⁶⁷ Vgl Pfeifer/Stefanovska (2007): 28

3.2.2 Geschichte der Wohnbedingungen von Gastarbeitern

Wien, als damalige Reichshauptstadt, war im 19. Jahrhundert geprägt von Migration, hauptsächlich aus den Kronländern der Donaumonarchie. Diese Migranten, darunter großteils Menschen aus der ehemaligen Tschechoslowakei, die es aufgrund der industriellen Revolution in die Städte wie Wien zog, waren auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen. Das kleinbürgerliche Handwerksgewerbe wurde von großen Industriebetrieben verdrängt. Die Folge war eine Massenarbeiterschaft ohne Unterkunft. Das Untermietverhältnis wurde stark ausgedehnt und sogenannte „Bettgeher“ ohne eigene Wohnung kamen nur zum Übernachten, manchmal auch stundenweise. Die Entstehung der Arbeiterbezirke des Wiener Proletariats mit ihren Altbauten und Zimmer-Küche-Wohnungen mit WC am Gang sind auf diese Zeit zurückzuführen.^{68 69}

In den 1890er-Jahren wurde die Lage rund um die Wohnbedingungen des Wiener Proletariats immer schwieriger, hohe Mieten und das Fehlen von Rechtsverhältnissen für Bestandnehmer waren vorherrschend. Dies führte so weit, dass es aufgrund der Wohnungsnot zu Aufständen kam. Es wurde wenig gebaut und es blieb den Arbeitern keine andere Wahl als sich den Vermietern auszuliefern, die nach freiem Gutdünken entscheiden konnten.⁷⁰

Unter ähnlichen Wohnbedingungen haben die türkeistämmigen Gastarbeiter in den Altbauten Wiens hauptsächlich gewohnt. In den kommenden Zeilen wird darauf näher eingegangen.

Zu Beginn der 1960er-Jahre wurden die ersten Gastarbeiter in Werksunterkünften untergebracht. Diese Unterkünfte wurden von den anwerbenden Unternehmen zur Verfügung gestellt und wichtig war hierbei, die Wohnkosten für die Gastarbeiter so niedrig wie möglich zu halten.⁷¹ In dieser Anfangsphase war es üblich, dass mehrere Personen auf engstem Raum untergebracht wurden.⁷²

⁶⁸ Vgl Wiener Wohnraum (1996): 6

⁶⁹ Vgl Weigl (2009): 16

⁷⁰ Vgl Wiener Wohnraum (1996): 10

⁷¹ Vgl Treibel (2011): 130

⁷² Vgl Hahn/ Stöger (2014): 29



Abbildung 9: Karikatur zu den Wohnbedingungen in Werksunterkünften, Quelle: Peter Payer 2014:7



Abbildung 10: Zeitungsartikel über die Wohnbedingungen der Gastarbeiter, Quelle: <https://www.dasbiber.at/content/history-gastarbeiter-wien-schicksalsberichte-1972-1974>

Die Wohnbedingungen der türkeistämmigen Arbeitsmigranten waren geprägt von niedrigen Einkünften, dies wiederum wirkte sich auf die Wohnungswahl aus. Da von Anfang an davon ausgegangen wurde, eines Tages wieder in die Heimat zurückzukehren, was auch durch die nur kurz erteilte Arbeitserlaubnis begünstigt wurde, stellte sich lange Zeit nicht die Frage, Eigentum an Immobilien zu erwerben. Im Anfangsstadium der Arbeitsmigration waren Werksunterkünfte die erste Ausgestaltung des Wohnens, die zur Verfügung stand, doch mit dem Zuzug der Familien schien diese Form des Wohnens nicht mehr attraktiv zu sein.⁷³

⁷³ Vgl Hahn & Stöger (2014): 41

In Wien waren die türkeistämmigen Gastarbeiter überwiegend in heruntergekommenen Altbauten angesiedelt. Die räumliche Verteilung war konzentriert in den sogenannten Arbeiterbezirken am Gürtel, im 15., 16. und 17. Bezirk, sowie in weiteren Bezirken, wie dem 2., 5., 10., und 20. Bezirk. Diese Bezirke wurden als Arbeiterbezirke titulierte, da sich Anfang des 20. Jahrhunderts hier andere Zuwanderer, wie bereits oben erläutert, niedergelassen hatten. Für Wien ist charakteristisch, dass es hier im Vergleich zu anderen europäischen Städten nicht zu einer Ghettobildung kam, obwohl jedoch Anhäufungen in manchen Altbauten beobachtet werden konnten. Hier wohnten überwiegend Gastarbeiter in Gründerzeithäusern in wenig begehrenswertem Wohnumfeld, das mehrheitlich aus Substandardwohnungen bestand. Diese wiederum waren auch aus Sicht der Stadtverwaltung ein Problemfeld aufgrund der schlechten Bausubstanz.⁷⁴

Jene Wohnungen, welche von der einheimischen Bevölkerung gemieden wurden, wurden oft von Gastarbeitern angemietet. Viele dieser Wohnungen, vor allem Substandardwohnungen der Kategorie D, waren überwiegend untergemietet zu Wucherpreisen und somit bestand für die Mieter lange Zeit kein Rechtsverhältnis als Hauptmieter. Die Wohnungen bestanden aus einem Zimmer und der Küche mit Toilette am Gang. Darin wohnten oft Gastarbeiter mit ihren Familien. Gastarbeiter hatten kein Recht auf die Zuweisung einer Sozialwohnung, obwohl sie armutsgefährdet und darauf angewiesen gewesen wären. Es blieb ihnen keine andere Option, als auf die Substandardwohnungen auszuweichen und die übersteuerten Mieten zu zahlen. Als Fremde wurden sie am Wohnungsmarkt diskriminiert und das Zusammenleben mit den einheimischen Mietern erwies sich aufgrund der kulturellen Unterschiede, vor allem in der Wohnkultur, oft als schwierig. Türkeistämmige Gastarbeiter brachten aufgrund ihrer Herkunft aus der Mittelmeerregion ein anderes Verständnis von Wohnen mit.

Das Leben spielte sich unter diesen Bedingungen für sie gezwungenermaßen nicht in den eigenen vier Wänden ab, sondern außerhalb der Wohnung im Freien. Bahnhöfe waren beliebte Ansammlungsorte oder nahe liegende Parkanlagen. Es wurde daher auch eine Überbelegung beim Wohnen in Kauf genommen, da es nicht ungewöhnlich war, auch mit entfernten Verwandten auf engstem Raum zusammenzuwohnen.⁷⁵

⁷⁴ Vgl Payer (2014):4ff

⁷⁵ Vgl Leitner (1983): 191

Mit dem Gastarbeiter und dessen Wohnbedingungen wurde oftmals Negatives verknüpft. Auslöser waren die miserablen hygienischen Umstände aufgrund fehlender Wasserversorgung in den Wohnungen sowie auch die Überfüllung, da aufgrund der Wuchermieten mehrere Bewohner eine Wohnung bewohnten. Oft handelte es sich bei solchen Altbauten um Abrisshäuser, die noch gewinnbringend zu Lasten der Gastarbeiter zu Massenquartieren umstrukturiert und vermietet wurden. Payer (2014: 6) schreibt, dass im Februar 1973 in der Zeitung Kurier Folgendes darüber berichtet wurde:

„Wird das alte Wien zum Kolaric-Massenslum? Wer kennt sie nicht? Die abbröckelnden Bruchbuden in den Seitengassen Wiens, wo außer ein, zwei alten Hausparteien nur Gastarbeiter wohnen. Bis zu 15 schwarzgelockte Gesellen auf Zimmer und Küche zusammengepfert. Manche schlafen auf der Erde, andere haben ein ‚feudales‘ Eisenbett. Das Wasser holen sie von der Gangbassena, die zwei Toiletten daneben müssen sich oft 40 (!) Arbeiter teilen. [...] Die geschilderten Zustände sind durchaus kein drastischer Einzelfall. In Fünfhaus, in Ottakring, in Hernals, in Simmering, in Favoriten, in Floridsdorf, kurzum, wo die Althäuser überwiegen, gibt es solche slumverdächtigen Regionen.“ (Payer 2014: 6)⁷⁶

Über die Wohnsituation konnten viele Probleme in Zusammenhang mit den Gastarbeitern an die Öffentlichkeit treten. Die unmenschlichen Wohnverhältnisse und die dafür eingemommenen stark überhöhten Mieten in den Altbauten waren lange Zeit unerhört geblieben. Rund ums Wohnen wurden die Unterschiede viel stärker sichtbar als im Arbeitsumfeld, denn hier konnten Inländer und Gastarbeiter besser miteinander zurechtkommen als beim Wohnen.⁷⁷

Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die Hausmeisterwohnungen. Nach den 1970er-Jahren wurde der Beruf als Hausmeister oft negativ assoziiert. Hausmeister wurde zu einem Beruf, der in vielen Teilen der Bevölkerung unpopulär war. Die geringe Anerkennung sowie die damit verbundenen spärlichen Einnahmen machten ihn umso unbeliebter. Hausmeisterwohnungen waren zwar mietfrei, da es Dienstwohnungen waren, aber oft in sehr schlechtem Zustand, dunkel und gekennzeichnet von Feuchtigkeitsschäden, somit ohne jeglichen Wohnkomfort. Da der Beruf des Hausmeisters und die damit verbundene Dienstwohnung für Österreicher nicht in Frage kam, waren Gastarbeiter darum bemüht, den Hausmeisterposten zu ergattern. Sie erhofften sich dadurch auch eine

⁷⁶ Vgl Payer (2014): 6

⁷⁷ Vgl Leitner (1983): 190

Teilnahme an der Aufnahmegesellschaft, da durch diese Tätigkeit das Interagieren mit den einheimischen Hausbewohnern notwendig war.⁷⁸

3.2.3 Zusammenhang von Wohnsituation und Integration (von damals bis heute)

Die Wohnsituation einer Migrantengruppe kann Aufschluss darüber geben, ob eine Integration in die Mehrheitsgesellschaft erfolgt ist. Sie kann sogar als das bildhafteste Kriterium gedeutet werden.

Die niedrigen Einkommen und die strukturelle Benachteiligung von Zuwanderern wirken sich auf die Auswahl der Wohnungen am Wohnungsmarkt aus und dies kann wiederum zu einer ethnischen Segregation führen. Menschen ausländischer Herkunft konzentrieren sich oft räumlich in einem bestimmten Stadtquartier oder bewohnen meist Mietwohnungen im leistbaren Altbausegment. Dies wiederum hat den Effekt, dass es aufgrund des Wohnstandortes zu Diskriminierung oder gar zu einer Ablehnung kommen kann, etwa im Arbeitsleben oder auch im Rahmen der Bildung, da gewisse Bezirke oder Orte in Wien stigmatisiert sind. Deshalb sind Wohnsituation und Wohnumfeld so wichtig für die gezielte Integration von Zuwanderern.⁷⁹

Der Prototyp des Gastarbeiters der ersten Generation war vorzugsweise männlich, single und jung. Man ging davon aus, dass diese Männer ledig waren, da der Frauenanteil unter den türkeistämmigen Migranten sehr gering war. Ein Großteil dieser männlichen Arbeitsmigranten waren jedoch bereits verheiratet und hatten auch Kinder. Die erste Gastarbeiterphase sah anfänglich keine weibliche Arbeitsmigration vor, jedoch wurde mit der Zeit der Bedarf an Frauen in der Bekleidungsindustrie und als Reinigungskraft entdeckt. In der Periode zwischen 1969 und 1974 wurden die Familien der Gastarbeiter somit häufiger wieder zusammengeführt.⁸⁰

Das Fremdenpolizeigesetz aus dem Jahre 1954 und auch das Passgesetz aus 1969 enthielten keine Regelungen, die ein klares rechtliches Fundament für den Familiennachzug bildeten. Gastarbeiter hatten keinen rechtlichen Anspruch auf die Familienzusammenführung. Österreich hatte zwar internationale Abkommen unterzeichnet, wie jenes der International Labour Organisation (ILO), und darin hatte man eingewilligt, solch eine Zusammenführungen zu fördern. Jedoch stellte dies nur eine unverbindliche Vorgabe seitens der ILO dar. Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) wurde in der österreichischen Rechtsprechung

⁷⁸ Vgl Payer (2014):

⁷⁹ Vgl Opelka (2011): 357

⁸⁰ Vgl Langthaler (2010): 70

immer wieder herangezogen, um den Familiennachzug juristisch zu begründen. Erst mit Beginn der 1990er-Jahre wurden Neuregelungen im Fremdenrecht durchgeführt und diese waren im Ergebnis eher einschränkend und daher nicht besonders vorteilhaft.⁸¹

Der Familiennachzug konfrontierte die türkeistämmigen Arbeitsmigranten mit neuen Problemen, denn auf der einen Seite hatte man sich für einen längerfristigen Aufenthalt entschieden und die Ehefrauen traten auch ins Berufsleben ein, doch auf der anderen Seite waren es auch die Kinder, die sich dem neuen Umfeld stellen mussten. Die Kinder waren sogar oft die Hauptbetroffenen: Die Eltern mussten in langen Schichten unter schwierigen Bedingungen arbeiten und hinzu kam auch die schlechte Wohnsituation in den Substandardwohnungen. Mit Überbelegung und auf engstem Raum wurde versucht, sich an die Gegebenheiten in der neuen Heimat anzupassen. Das Wohnen wurde zu einer Belastungsprobe und schränkte ein individuelles Entfalten, allem voran der Kinder, ein.⁸²

In den 1970er- und 1980er-Jahren stellten diese Kinder die zweite Generation dar, die aus türkischen Gastarbeiterfamilien entstammen. Manche von ihnen waren sogar auch hier geboren. Anfang der 1970er-Jahre war man kaum bemüht, diese Kinder in das bestehende Schulsystem zu integrieren. Den schlechten Deutschkenntnissen wurde durch Förderklassen in den Schulen zwar entgegengewirkt und man fokussierte sich darauf, dass vorrangig die Schulpflicht erfüllt wurde. Mit etwa 10 % bildeten türkeistämmige Pflichtschul Kinder in den Sonderschulen einen hohen Anteil an der Schülerschaft. Aufgrund der schlechten Sprachkenntnisse konnten sich die Kinder nicht gut artikulieren und wiesen aufgrund der beengten und mangelhaften Wohnsituation eine nachteilige Entwicklung auf, die offenkundig den seelischen Zustand des Kindes beeinträchtigte.⁸³

Die Ursprungsidee der Arbeitsgeber bestand darin, dass durch das Rotationsprinzip die Gastarbeiter für einen Zeitraum von bis zu einem Jahr Ihre Tätigkeiten ausübten und danach wieder zurückreisten. Aus Gastarbeitern wurden jedoch Einwanderer nach dem Familienzug. Doch auch nach dem Übergang vom Gastarbeiter zur dauerhaften Niederlassung wurden die Rückkehrambitionen der türkeistämmigen Gastarbeiter trotz der in Österreich auf die Welt gekommenen Kinder und deren Schulbesuch hartnäckig beibehalten. Die weiterhin hochgesetzten Sparziele der

⁸¹ Vgl Langthaler (2010): 74f

⁸² Vgl Hahn/Stöger (2014): 40f

⁸³ Vgl aaO: 43

Eltern und der anhaltende Wunsch eines Tages zurück in die Heimat kehren zu wollen, wirkten sich unbestritten langfristig negativ auf die Integrationsbereitschaft dieser Migrantengruppe aus.⁸⁴

Der Zuzug von Migranten beeinflusste den gesellschaftlichen Wandel nachhaltig und deutlich ersichtlich wurde dies später in der Wohnungspolitik. Der Städtebau sah sich mit neuen Herausforderungen konfrontiert und die zukünftige politische Führung war sich im Klaren, dass es ohne integrationsorientierte Wohnpolitik keine Verbesserung der Wohnsituation für einkommensschwache Migranten geben kann. Die Verteilung vom Wohnungsbestand an private Haushalte wird nach bestimmten Eigenschaften bemessen. Ob jemand eine Chance auf dem Wohnungsmarkt hat, hängt auch von Kennzahlen wie dem Einkommen oder auch dem Migrationshintergrund ab. Je höher das Einkommen, desto höher sind die Chancen, eine Wohnung nach den eigenen Vorstellungen erwerben zu können und dies wird eher Menschen möglich sein, die bereits erfolgreich in die Gesellschaft eingegliedert wurden oder autochthonen Österreichern. Die Kombination aus geringem Einkommen und Migrationshintergrund bedeutet, dass betroffene Menschen eine geringere Chance auf ihre Wunschwohnung haben.⁸⁵

An einen integrationsorientierten Wohnungsmarkt werden hohe Ansprüche gestellt, denn neben neuen Arbeitsfeldern müssen auch die ökonomischen Verhältnisse der Menschen mit Migrationshintergrund angepasst werden, um eine bessere Wohnsituation ermöglichen zu können. Ein höheres Einkommen bedeutet schlichtweg eine bessere Wohnsituation. Die Wohnpolitik in Wien muss aber auch in der Lage sein, Menschen mit geringerem Einkommen und Migrationshintergrund bessere Wohnmöglichkeiten zu bieten. Es bedarf einer Fokussierung auf diese Personengruppe, um die Wohnsituation langfristig verbessern zu können. Es wird in diesem Zusammenhang eher noch der Altbausektor aufgrund der zentralen Lage und der guten Infrastruktur als attraktiv bewertet für eine erfolgreiche, integrationsorientierte Wohnpolitik als das Wohnen in überdimensionalen Betonanlagen der 1950er-Jahre, die am Stadtrand angesiedelt sind.⁸⁶

In solchen Wohnanlagen kann es zur Konzentration von Menschen mit Migrationshintergrund kommen und dies kann die Gefahr mit sich bringen, dass Migranten an den Rand der Gesellschaft gedrängt werden. Solche Wohnanlagen

⁸⁴ Vgl Bauböck/Perchinig (2003):8

⁸⁵ Vgl Wohnverhältnisse in Wien (2009): 128

⁸⁶ Vgl aaO: 129

bieten aufgrund ihrer architektonischen Merkmale wenig Raum für die Entfaltung der Bewohner und können leicht zu Frustration beitragen. Um jedoch den Altbausektor wieder attraktiver gestalten zu können, besteht die Notwendigkeit, die übersteuerten Untermietverhältnisse zu reglementieren, für die sich Migranten aufgrund der Diskriminierung am Wohnungsmarkt oftmals weiterhin entscheiden müssen. Im Altbausegment sollten Mietwohnungen für diese benachteiligte Gruppe gezielt zur Verfügung gestellt werden.⁸⁷

3.2.4 Status quo – Wohnen von Migranten in Wien mit besonderer Berücksichtigung von türkeistämmigen Migranten

Die Bevölkerung Österreichs wird laut einer Prognose von EHL & BUWOG im Jahr 2023 bis zu 9 Millionen Menschen umfassen und für das Jahr 2070 wird sogar ein Wert von bis zu 9,7 Millionen Menschen angenommen. Für die Stadt Wien wird erwartet, dass sie im Jahr 2028 eine Einwohnerzahl von 2 Millionen erreicht. Aktuell leben 1.911.191 Menschen in Wien.⁸⁸ Der Anteil der Bevölkerung ausländischer Herkunft stieg Jahr für Jahr an. Lebten in Österreich im Jahr 2010 109.800 türkeistämmige Staatsbürger in Österreich, so sind es heute 117.668 laut einer Erhebung von Statistik Austria im Jahr 2022. Auf Wien fallen davon 45.354 türkeistämmige Staatsbürger.⁸⁹ Diese Entwicklung ist vielversprechend und stellt für den Staat eine dauerhafte Herausforderung dar. Wohnen ist ein elementares Bedürfnis des Menschen. Waren es einst die Werksunterkünfte und die heruntergekommenen Substandardwohnungen, die am Anfang der Gastarbeiterphase das Wohnen prägten, so kann heute von einer größeren Auswahl am Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Der Ausbau des Wohnangebots wird stark vom Staat forciert.⁹⁰

⁸⁷ Vgl Wohnverhältnisse in Wien (2009): 130

⁸⁸ Vgl Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG (2021): 8ff

⁸⁹ Vgl Biffi et al., (2013): 8

⁹⁰ Kapitel 3.2.1

In Wien werden 913.000 Mietwohnungen als Hauptwohnsitze bewohnt, laut der Erhebung zum Wohnungsbestand im Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht des EHL & BUWOG aus dem Jahr 2020. Davon sind 397.000 im Eigentum des sozialen Wohnbaus – wie der Stadt Wien oder den verschiedensten gemeinnützigen Bauträgern.⁹¹

WOHNUNGSBESTAND 2020	WIEN	ÖSTERREICH
UNTERKÜNFTE ALS HAUPTWOHNSITZ INSGESAMT	913.000	3.954.000
AUFSCHLÜSSELUNG	ABSOLUTE ZAHLEN	ABSOLUTE ZAHLEN
HAUSEIGENTUM	54.000	1.477.000
WOHNUNGSEIGENTUM	118.000	439.000
MIETE	702.000	1.663.000
GEMEINDEWOHNUNG	207.000	276.000
GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG	190.000	656.000
ANDERE MIETE	305.000	731.000
SONSTIGE	39.000	375.000

Abbildung 11: Wohnungsbestand in Wien und in Österreich Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL & BUWOG 2021: 6

Die Wohnungspolitik in Österreich wird sehr stark vom Staat reguliert und der Wohnungsmarkt wird gar von diesem mitgestaltet. Es werden hohe Qualitätsanforderungen festgelegt betreffend der Baumaterialien oder auch Mietzinsregulierungen durch das Mietrechtsgesetz eingeführt. Der besonders stark ausgeprägte Kündigungsschutz gewährt hier für Mieter wesentlichen Schutz gegenüber den Vermietern, die nur auf Grundlage von wichtigen gesetzlichen Gründen das Mietverhältnis auflösen können. Das österreichische Mietrecht gewährt eine starke Rechtssicherheit. Auch der Eigentumssektor wird durch steuerliche Vorteile vom Staat gefördert.⁹²

Aufgrund der unterschiedlichen Zugangsvoraussetzungen zu den aktuellen Wohnungsangeboten in Wien lebt die türkeistämmige Bevölkerung mehrheitlich auch heute noch in Altbauwohnungen der Gründerzeit. Diese Wohnungen weisen heutzutage bessere Wohnstandards auf im Vergleich zur ehemaligen Wohnsituation. Gründerzeitwohnungen stellten 36,5% der privaten Mietwohnungen am Wiener Wohnungsmarkt dar und sind weiterhin die am wenigsten mit rechtlichen Barrieren verbundene Form des Wohnens für Menschen mit ausländischer Herkunft, da diese

⁹¹ Vgl Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG (2021): 6

⁹² Vgl Kunnert/Baumgartner (2012): 10

oft von privaten Eigentümern selbst oder von großen Immobilienunternehmen vermietet werden.⁹³

Allen voran ist der soziale Wohnbau in Wien zu nennen, der ein Produkt des „Roten Wiens“ ist. Der Wohnungsbau wurde auch mit dem Hintergedanken vorangetrieben, eine gesellschaftliche Vermischung verschiedenster Nationalitäten herbeizuführen. Es ist für Wien typisch, dass Gemeindebauten nicht nur in der Peripherie gebaut wurden, sondern auch in begehrten Lagen. Der Karl-Marx-Hof ist ein gutes Beispiel dafür.⁹⁴

Gemeindewohnungen waren lange Zeit nur Menschen vorenthalten, die im Besitz der österreichischen Staatsbürgerschaft waren. Ab dem Jahr 2006 war es auch Drittstaatenangehörigen möglich, sich für eine Gemeindewohnung anzumelden. Dies umfasste somit auch Menschen, die nicht im Besitz der österreichischen Staatsbürgerschaft waren, vor allem jene, die nach dem Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz über einen Daueraufenthalt verfügten und fünf Jahre durchgehenden Hauptwohnsitz in Österreich nachweisen konnten. Seither sind Gemeindewohnungen nach privaten Mietwohnungen die zweitwichtigste Wohnform am Wohnungsmarkt bei der türkeistämmigen Bevölkerung. Wien verfügt über rund 217.000 Gemeindewohnungen, diese werden jedoch nach strengen Zugangsvoraussetzungen vergeben. Es bedarf einer Anmeldung bei Wiener Wohnen, der größten kommunalen Hausverwaltung Europas, um einen Vormerkschein zu erhalten. Um solch einen Vormerkschein erhalten zu können, müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt werden. Allem voran muss der Hauptwohnsitz in Wien bereits zwei Jahre bestehen und ein Mindestalter von 17 Jahren erreicht sein.⁹⁵ Der Vormerkschein wurde im Jahr 2015 durch das Wiener Wohnticket ausgetauscht, aber die Prozedur hat sich nicht geändert.⁹⁶

Die größte Hausverwaltung Wiens, Wiener Wohnen, legt großes Augenmerk auf die Bedürftigkeit der Mieter bei der Vergabe einer Gemeindewohnung. Die Nationalität oder die Abstammung spielen in diesem Verfahren keine Rolle.⁹⁷

In Wien gibt es auch den geförderten Wohnbausektor. Dieser umfasst geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen, für die man förderungswürdig sein muss. Es ist auch hier ein Mindestalter Voraussetzung und es bestehen Einkommensgrenzen,

⁹³ Vgl Opelka (2011): 357

⁹⁴ Vgl Cser (2013): 48

⁹⁵ Vgl Opelka (2011): 357ff

⁹⁶ <https://www.wienerwohnen.at/interessentin/serviceinteressentin/vormerkschein-reihung.html>

⁹⁷ Vgl Cser (2013): 48

um die Förderung danach zu bemessen. Ein gültiger Aufenthaltstitel wird vorausgesetzt. Bauträger sind gewöhnlich gemeinnützige Körperschaften.⁹⁸

Im sozialen Wohnbau müsste das Wohnungsangebot im Mietsegment weiter ausgebaut werden, damit Menschen mit geringem Einkommen weiterhin eine Chance auf höheren Wohnkomfort haben. Neben Gemeindewohnungen legt der Staat besonderes Augenmerk auf genossenschaftlichen oder gemeinnützigen Wohnbau. Hier sind zwar, wie bereits erwähnt, Zugangskriterien vorgegeben, aber es bedarf staatlicher Förderungen um die hohen Grund- und Baukosten ausgleichen zu können um dadurch auch sozial Schwächere zu unterstützen.⁹⁹

Es kann festgestellt werden, dass insbesondere die zweite Generation der türkeistämmigen Bevölkerung einen besseren Zugang zu angemessenen Wohnverhältnissen im Rahmen des sozialen Wohnbaus hat.¹⁰⁰ Im Rahmen der Integrationspolitik wird oft auch von Wohnkarrieren gesprochen. Diese werden auch dadurch nochmals deutlich, wenn man vergleicht, wie die Gastarbeiter der ersten Generation lebten im Vergleich zu ihren Nachkommen.¹⁰¹

Gegenwärtig kann festgehalten werden, dass sich die Wohnsituation der Menschen mit Migrationshintergrund verbessert hat. Es wohnen zwar weiterhin türkeistämmige Migranten in Altbauten, aber diese sind keine Substandardwohnungen mehr und sind meist größer und mit guter Ausstattung versehen. Der soziale Wohnsektor, wie die Stadt Wien mit ihren Gemeindewohnungen oder Bauten von gemeinnützigen Bauträgern, haben die Verbesserung der Wohnsituation für diese Migrantengruppe besonders stark gefördert. Die Gründerzeithäuser entlang des Gürtels oder in dicht bebauten Bereichen der Stadt werden heutzutage gut erhalten und revitalisiert, vorwiegend auch im Rahmen von Dachgeschossausbauten.¹⁰²

⁹⁸ Vgl Opelka (2011): 358

⁹⁹ Vgl Wohnverhältnisse in Wien (2009): 130

¹⁰⁰ Vgl aaO: 128

¹⁰¹ Vgl Integrations- & Diversitätsmonitor (2020): 139

¹⁰² Vgl Verwiebe et al (2015): 37

Die gegenwärtige Wohnfläche pro Kopf ist ein wichtiger Maßstab für die Beschaffenheit des Wohnraums.¹⁰³ Der überwiegende Anteil der Haushalte mit Migrationshintergrund wohnt heute hauptsächlich in Mietwohnungen. Menschen mit Migrationshintergrund bewohnen weiterhin weniger Wohnfläche pro Kopf als Inländer, auch wenn sich die Situation bereits verbessert hat. Letztere haben 45m² pro Kopf zur Verfügung, bei Migranten sind es nur 31 m². Bei einer genaueren Betrachtung der türkeistämmigen Einwohner fällt dieser Wert mit 23 m² nochmals deutlich niedriger aus.

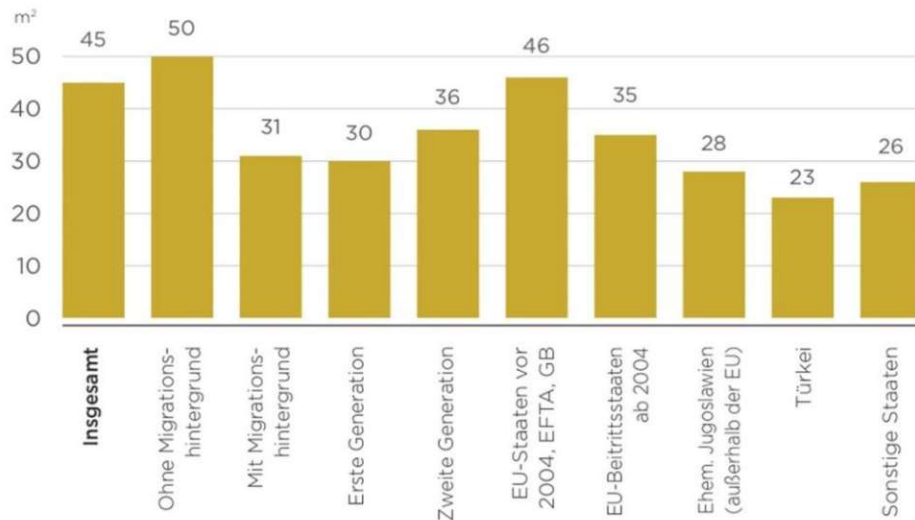


Abbildung 12: Wohnfläche in m² pro Kopf Quelle: Statistisches Jahrbuch 2021:81

Die zweite und dritte Generation der türkeistämmigen Migranten weisen keine Wanderungserfahrungen auf im Vergleich zur ersten Generation, den Gastarbeitern. Es kann beobachtet werden, dass vor allem die dritte Generation über bessere Bildungsabschlüsse verfügt und Deutsch oft schon als zweite Muttersprache angeführt wird. Die zweite und dritte Generation ist nicht nur häufig unselbständig erwerbstätig, auch selbständige Betriebe werden oft gegründet. Sie sind Arbeitgeber, schaffen Arbeitsplätze und leisten dadurch ihren Beitrag zur Wirtschaft.¹⁰⁴

Neben dem sozialen Wohnbau und dem privaten Wohnsegment kristallisiert sich bei türkeistämmigen Migranten immer häufiger der Wunsch heraus, in Immobilien zu investieren. Der Anteil an Türkeistämmigen, die Eigentum an Immobilien erwerben möchten, steigt und das Verlangen nach mehr Raum und einem sicheren Rechtsstatus als Eigentümer einer Immobilie sind oft die wichtigsten Beweggründe. Man könnte sogar von einer neuen, richtungsweisenden Entwicklung sprechen, die

¹⁰³ Vgl Hanhörster (2014): 35

¹⁰⁴ Vgl aaO: 28

viel Potenzial in sich birgt. Die erste Generation der Türkeistämmigen neigte hauptsächlich zu Investitionen in der Heimat. Die dritte Generation aber investiert in dem Land, mit dem sie sich eher identifizieren können.^{105 106}

Das freifinanzierte Wohnsegment mit seinen Eigentumswohnungen oder dem klassischen Eigenheim ist für die türkeistämmige Bevölkerungsgruppe lange Zeit die am schwierigsten zugängliche Form der Wohnraumbeschaffung gewesen.¹⁰⁷

Die langjährige, auf dem Wohnungsmarkt erlebte Benachteiligung aufgrund der übersteuerten Untermietsverhältnisse und der schlechten Wohnbedingungen waren mitunter auch Auslöser dafür, dass sich die junge Generation nunmehr mit dem Eigentumserwerb von Immobilien auseinandersetzt, da diese Erfahrungen zuvor selbst gemacht wurden oder sie von Familienangehörigen zum Kauf motiviert werden.¹⁰⁸ Aus der nachstehenden Abbildung aus dem Jahr 2020 kann herausgelesen werden, dass bereits 20% der Migranten türkischer Herkunft über eine Immobilie im Eigentum verfügen.

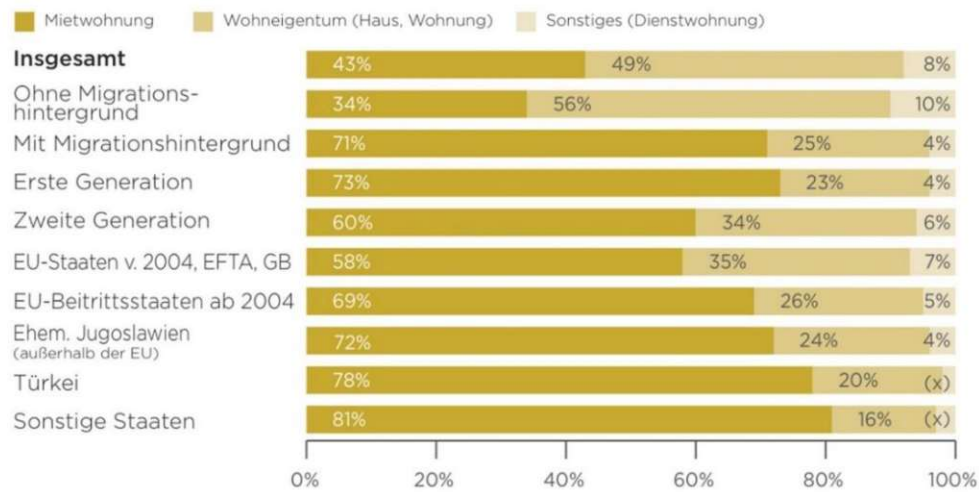


Abbildung 13: Rechtsverhältnis betreffend Wohnen, Bevölkerung in Privathaushalten Quelle: Statistisches Jahrbuch 2021: 81

¹⁰⁵ Vgl Hanhörster (2014): 35f

¹⁰⁶ aaO: 29

¹⁰⁷ Vgl Opelka (2011): 35

¹⁰⁸ Vgl Hanhörster (2014): 39

Die türkeistämmige Bevölkerung ist nach wie vor in den Bezirken Favoriten, Simmering, Meidling, Rudolfsheim-Fünfhaus, Ottakring und Brigittenau stark vertreten, laut einer Aufstellung des Bevölkerungsstands von Statistik Austria aus dem Jahr 2021. Diese Bezirke werden auch beim Kauf von Immobilien bevorzugt. Die türkeistämmigen Einwohner kaufen oft in jenen Bezirken, in denen sie zuvor lange Jahre Mieter waren.¹⁰⁹

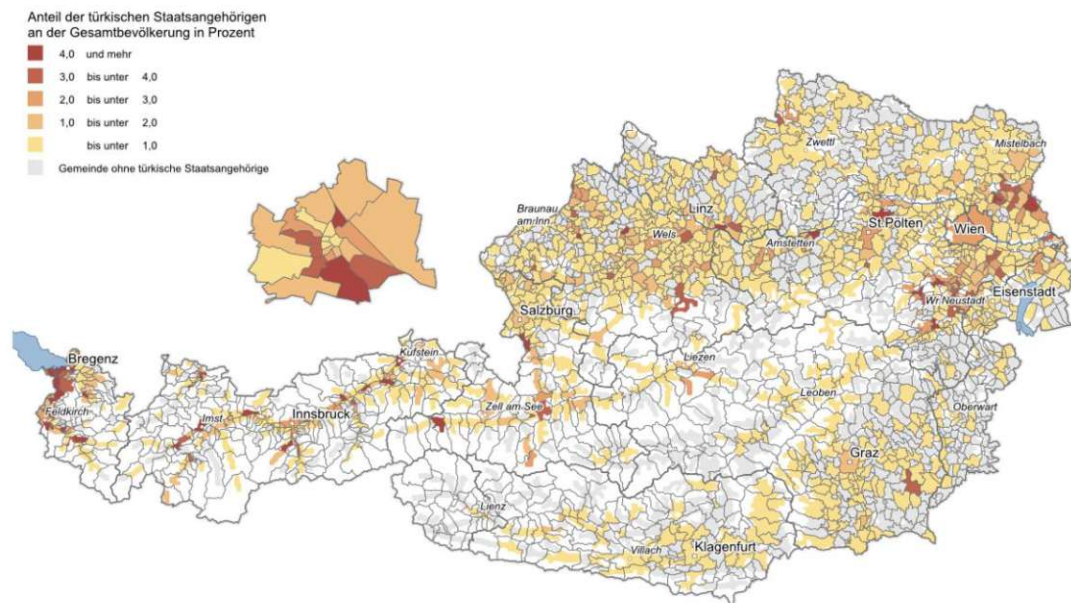


Abbildung 14: Bevölkerungsanteil türkischer Staatsbürger per 01.01.2021 Quelle: Statistik Austria 2021

Für den Eigentumserwerb von Immobilien in Österreich werden öfters von der ersten Generation, die davor in der Heimat gekauften Liegenschaften wieder verkauft, um der jüngeren Generation den Kauf von Immobilien in Österreich und so einen besseren Lebensstandard zu ermöglichen. Diese Gelder fließen damit wieder retour in die österreichische Wirtschaft. So beabsichtigten viele ehemalige Gastarbeiter, eines Tages wieder zurück in die Türkei zu gehen und investierten auch dort. Der Plan ging aber oft nicht auf, nachdem durch die Familienzusammenführungen Heimatgefühle entstanden waren und man in Österreich bleiben wollte.¹¹⁰

In der Türkei überwog die Einstellung, lieber Eigentum an Immobilien zu erwerben und jahrelang dafür einen Kredit abzubezahlen als zur Miete zu wohnen. Diese Denkweise, die auch mit einem höheren Status gleichgesetzt wird, wurde auf die in Österreich lebenden türkeistämmigen Einwohner übertragen. *„Vor allem der dritten Generation ist es wichtig, hier gut zu leben, dazu gehört eben auch Eigentum. Und:*

¹⁰⁹ Vgl Berangy (2010): <https://www.diepresse.com/618547/tuerken-entdecken-das-eigenheim>

¹¹⁰ Vgl Berangy (2010): die Presse, <https://www.diepresse.com/618547/tuerken-entdecken-das-eigenheim>

Es ist ein Bekenntnis, in Österreich bleiben zu wollen – darüber sind sich die Experten einig.“ (Berangy 2010: die Presse)¹¹¹

3.2.5 Entwicklung der Eigentumspreise von Wohnimmobilien

Die andauernde Pandemie hat auch die Immobilienbranche nicht unberührt gelassen. Baustoffe wurden nicht nur knapper, sondern vor allem teurer. Es kam in der Folge zwar zum Teil zu Verzögerungen im Baufortschritt, aber es konnte auch festgestellt werden, dass sich die Immobilienbranche schnell wieder erholte und sich somit als krisensicher erwies.

Im aktuellen Jahr 2022 werden 4.500 Neubauwohnungen in Wien fertiggestellt. Das ist eine neue Höchstleistung und ein Anstieg von 30% im Vergleich zum Jahr 2021, wie auch aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Mieten stagnierten konstant, die Eigentumspreise in Wien stiegen im Vergleich zwischen 2020 und 2021 um 7 % an. Die Eigentumspreise werden im aktuellen Jahr noch etwas ansteigen, doch dies hindert private Kaufinteressenten nicht, in Wohnimmobilien zu investieren.¹¹²

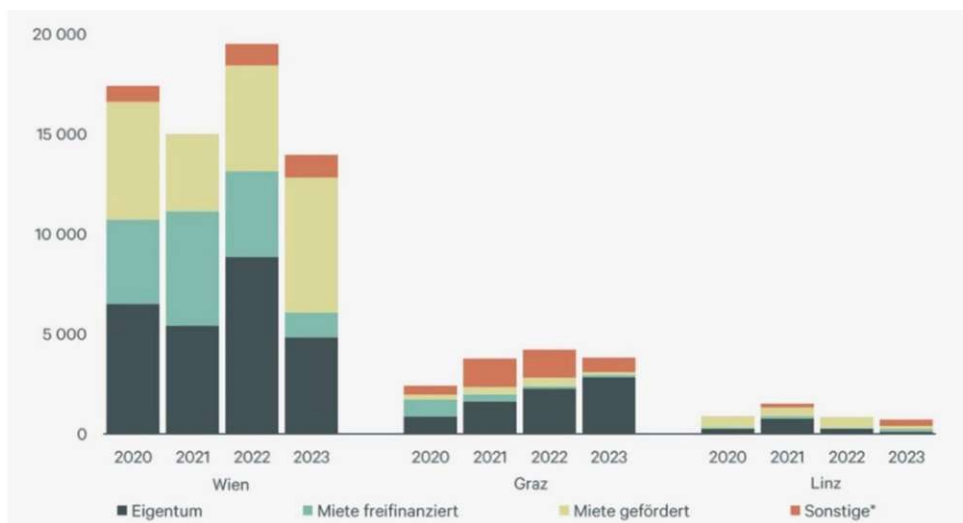


Abbildung 15: Fertiggestellte Wohnungseinheiten 2020-2023 Quelle: CBRE Research 2022

¹¹¹ Vgl Berangy (2010): die Presse, <https://www.diepresse.com/618547/tuerken-entdecken-das-eigenheim>

¹¹² Vgl CBRE Research (2022): 27f

In Wohnimmobilien wurden vergangenes Jahr insgesamt rund EUR 1,4 Mrd. investiert, davon ein beachtlicher Teil in Wien. Eigentumserwerb an Immobilien wird weiterhin als die zuverlässigste Form des Immobilieninvestments betrachtet.¹¹³



Abbildung 16: Investmentvolumen Wohnen (in Mrd. EUR) Quelle: CBRE Research 2022

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung liegt österreichweit bei EUR 3.709 pro Quadratmeter verkündet RE/MAX in seinem aktuellen Marktbericht. Auch hier konnte festgestellt werden, dass die Immobilienpreise am stärksten in Wien stiegen und dies wird auch durch eine Wertsteigerung von EUR 540 Mio. bis zu EUR 2,36 Mrd. im ersten Halbjahr des Vorjahres erkennbar. Es stiegen nicht nur die Kaufpreise, sondern auch der Wunsch nach mehr Fläche wuchs. Bisher waren 60,9 m² pro Wohnung im Schnitt ausreichend, aber dieser Wert stieg auf 64,4 m² im Jahr 2021.¹¹⁴

¹¹³ Vgl. CBRE Research (2022): 28

¹¹⁴ RE/MAX – ImmoSpiegel (2021):1ff

Aus der nachstehenden Tabelle können die Verkaufspreise pro Quadratmeter Nettowohnnutzfläche nach Bezirken entnommen werden. Aufgelistet wurden die Daten der tatsächlich erfolgten Immobilientransaktionen in Wien. Der erste Bezirk bleibt weiterhin die teuerste Lage im Herzen von Wien. Am günstigsten können Wohnimmobilien im Erstbezug, folglich ein Neubau oder ein generalsanierter Altbau, in Simmering erworben werden.¹¹⁵

BEZIRKE	EINWOHNER	EINKOMMEN*	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS	
			ERSTBEZUG	SONSTIGE
1010 WIEN - INNERE STADT	16.047	€ 27.864	€ 19.800	€ 13.500
1020 WIEN - LEOPOLDSTADT	105.848	€ 20.053	€ 5.600	€ 4.150
1030 WIEN - LANDSTRASSE	91.680	€ 22.269	€ 5.750	€ 4.200
1040 WIEN - WIEDEN	33.212	€ 24.365	€ 5.800	€ 4.300
1050 WIEN - MARGARETEN	55.123	€ 19.699	€ 5.300	€ 4.000
1060 WIEN - MARIAHILF	31.651	€ 21.937	€ 5.700	€ 4.250
1070 WIEN - NEUBAU	31.961	€ 22.764	€ 6.150	€ 4.600
1080 WIEN - JOSEFSTADT	25.021	€ 25.731	k. A.**	€ 4.900
1090 WIEN - ALSERGRUND	41.884	€ 24.054	€ 6.250	€ 4.500
1100 WIEN - FAVORITEN	207.193	€ 19.752	€ 4.700	€ 3.000
1110 WIEN - SIMMERING	104.434	€ 19.537	€ 4.150	€ 2.700
1120 WIEN - MEIDLING	97.078	€ 20.349	€ 4.550	€ 3.150
1130 WIEN - HIETZING	54.040	€ 26.741	€ 6.250	€ 4.400
1140 WIEN - PENZING	93.634	€ 22.853	€ 4.900	€ 3.350
1150 WIEN - RUDOLFSHEIM	76.813	€ 18.343	€ 4.600	€ 3.150
1160 WIEN - OTTAKRING	103.117	€ 20.309	€ 4.650	€ 3.100
1170 WIEN - HERNALS	57.027	€ 22.420	€ 4.600	€ 3.200
1180 WIEN - WÄHRING	51.497	€ 25.480	€ 6.200	€ 4.200
1190 WIEN - DÖBLING	73.901	€ 25.699	€ 7.000	€ 4.700
1200 WIEN - BRIGITTENAU	86.368	€ 19.059	€ 4.400	€ 3.000
1210 WIEN - FLORIDSDORF	167.968	€ 21.080	€ 4.400	€ 3.000
1220 WIEN - DONAUSTADT	195.230	€ 21.391	€ 4.600	€ 3.050
1230 WIEN - LIESING	110.464	€ 23.373	€ 4.300	€ 3.150

Abbildung 17: Verkaufspreise pro Quadratmeter in Wien nach Bezirken – nach tatsächlichem Verkaufsabschluss
Quelle: EHL & BUWOG 2021: 19

¹¹⁵ Vgl. Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG (2021): 19

4 Rechtliche Aspekte des Eigentumserwerbs an Immobilien

Der Eigentumserwerb an einer Immobilie ist mit der freien Verfügung über das erworbene Gut verbunden, denn dieses kann belastet, verpfändet oder veräußert werden. Eigentum ist das umfassendste dingliche Recht an einer Sache, über die der Eigentümer frei verfügen und jeden anderen von der Handhabe ausschließen kann. Selbstbestimmung wird durch den Erwerb von Eigentum an Immobilien gestärkt und dies bildet eine grundlegende Basis zur Realisierung individueller Freiheit. Durch den erworbenen Raum kann das persönliche Leben und das Leben der eigenen Familie entfaltet und autonom gestaltet werden – dies stellt eine besondere Erweiterung der individuellen Freiheit dar.¹¹⁶ Daraus kann abgeleitet werden, dass der stetig wachsende Eigentumserwerb an Immobilien durch die zweite und dritte Generation von Menschen mit türkischem Migrationshintergrund ein Ausdruck größerer persönlicher Freiheit ist. Dies kann die Grundlage für nachhaltige, eigenständige und freiwillige Integration bilden.

4.1 Grundverkehrsrecht

Ein historischer Rückblick zeigt, dass Bestimmungen über den Grunderwerb weit zurück bis ins Mittelalter gehen. Ausländer wurden im Grundstückserwerb nach Einführung des ABGB weiter eingeschränkt, denn diese durften nur auf österreichischem Boden eine Liegenschaft erwerben, sofern für Österreicher ein uneingeschränkter Erwerb auch in deren Heimat möglich war. Die Vorschriften darüber sind dahingehend zu begründen, dass es sich bei Grund und Boden um ein knappes Gut handelt, das nicht willkürlich vermehrt werden kann. Das grundlegende Ziel des Grundverkehrsrechts ist es, den Bestand dieses knappen Guts zu kontrollieren durch Mithilfe der zuständigen Behörde. Immobilientransaktionen, die unter Mitwirkung von Ausländern erfolgen, haben daher grundsätzlich eine aufschiebende Wirkung und bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung durch die befugte Behörde. Der gesetzliche Hintergrund dieser Vorgehensweise wird damit begründet, dass Einheimische vorrangig in den Genuss von hinreichend erschwinglichem Wohnraum in Ballungsgebieten kommen sollen.¹¹⁷

Der österreichische Gesetzgeber unterscheidet drei Arten des Liegenschaftserwerbes bei dem das Grundverkehrsrecht zur Anwendung kommt. Dies inkludiert den grünen Grundverkehr, bei dem es um land- u. forstwirtschaftliche

¹¹⁶ Vgl Mahrer (2013): 10ff

¹¹⁷ Vgl Pachler/Uhl (2011): 4

Flächen geht. Hinzu kommt der graue Grundverkehr, der die Abwicklung von Baugrundstücken umfasst, und schließlich der für diese Arbeit grundlegende Ausländergrundverkehr. Zu berücksichtigen ist auch der blaue Grundverkehr, bei dem es um Seeflächen geht. In diesem Kapitel wird auf den Ausländergrundverkehr, eine Vorbedingung für den Eigentumserwerb an Immobilien durch türkeistämmige Staatsbürger, näher eingegangen.¹¹⁸

Die einzelnen Bundesländer begeben ihr eigenes Ausländergrunderwerbsgesetz und die einzelnen Regelungen können stark voneinander abweichen. Die Bundesländer schränken den Erwerb von Liegenschaften für nicht österreichische Staatsbürger allesamt ein und fordern eine ausdrückliche Genehmigung seitens der zuständigen Behörden per Antragsstellung. Unter den Term Ausländer fallen nach dem Grundverkehrsrecht

- rechtsfähige Personen, die nicht im Besitz der österreichischen Staatsbürgerschaft sind. Dies gilt grundsätzlich, wenn nichts anderes im jeweiligen Bundesland bestimmt sein sollte, auch für den Erwerb von Wohnungseigentum bei verheirateten Personen, wenn einer von Ihnen Ausländer ist;
- Unternehmen mit Firmensitz außerhalb der Landesgrenzen. Entscheidend ist hier auch, wer den Großteil der Unternehmensbeteiligung innehat, gemäß der sogenannten Kontrolltheorie;
- Unternehmen mit Firmensitz in Österreich, wonach die Unternehmensführung jedoch nicht im Besitz der österreichischen Staatsbürgerschaft ist oder juristische Personen mit Sitz im Ausland;
- ein Ausländer kann aber auch eine Person sein, der über einen längeren Zeitraum in Österreich lebt und arbeitet, denn das maßgebliche Kriterium ist einzig und allein die Staatsangehörigkeit.

Unionsbürger, Personen aus dem Europäischen Wirtschaftsraum und Gesellschaften aus diesen Ländern sind von diesen Regelungen ausgenommen.¹¹⁹

4.2 Ausländergrundverkehr im Bundesland Wien

In Wien wird der Eigentumserwerb an Immobilien durch Ausländer im GVG-W geregelt. Das GVG-W kennt nur Beschränkungen, wenn es durch Ausländer zu einem Ankauf von Immobilien kommt oder um die Aneignung von Rechten geht. Für

¹¹⁸ Vgl. Pachler/Uhl (2011): 11

¹¹⁹ Vgl. aaO: 16

österreichische Staatsbürger und Bürger aus dem europäischen Raum bestehen keinerlei Beschränkungen, auch nicht im Fall von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Baugrundstücken.¹²⁰

Das GVG-W definiert den Begriff des Ausländers, als

- natürliche Personen, die nicht im Besitze der österreichischen Staatsbürgerschaft sind;
- Unternehmen mit Firmensitz außerhalb der Landesgrenzen;
- Unternehmen mit Firmensitz in Österreich, wonach die Unternehmensführung jedoch nicht im Besitze der österreichischen Staatsbürgerschaft ist, oder juristische Personen mit Sitz im Ausland;
- Vereine mit Sitz in Österreich, wenn der Großteil der Mitglieder Ausländer sind oder die Vorstandsvorsitzenden mehrheitlich Ausländer sind;
- Stiftungen und Fonds werden auch erfasst, sobald das Vermögen oder die Erträge einzig und größtenteils Ausländer erhalten, weiters auch wenn in der Aufsicht mehrheitlich Ausländer beteiligt sind.

Es bedarf gem. § 1 GVG-W einer Genehmigung bei Abschlüssen betreffend bebauter oder unbebauter Grundstücke durch die Magistratsabteilung 35, damit die folgenden Rechtsakte rechtlich anerkannt werden:

- Eigentumserwerb, auch bei Miteigentumsanteilen
- Erwerb des Baurechts
- Erwerb des Rechts einer persönlichen Dienstbarkeit

Eine Genehmigung ist seitens der Behörde zu erlassen, wenn für den Abschluss eines Rechtsgeschäftes ein

- volkswirtschaftliches Interesse oder
- soziales Interesse vorhanden ist oder
- wenn belegt werden kann, dass der Kauf einer Liegenschaft auf dessen Grundlage ein Rechtsgeschäft zur Stande kommt, zum besseren Gebrauch einer anderen Liegenschaft dient und dieser von geringer Ausprägung ist.¹²¹

¹²⁰ Vgl Pachler/Uhl (2011): 65

¹²¹ Vgl aaO: 67

Eine Genehmigung kann aus sicherheitspolitischen und militärischen Bedenken nicht erteilt werden. Dies kann der Fall sein, wenn es zu Überfremdungsgefahr in einer Ortschaft kommen könnte oder Vorstrafen gegen die erwerbende Person vorliegen.

Von einem volkswirtschaftlichen Interesse wird gesprochen, wenn der Käufer einer Liegenschaft seinen bestehenden Betrieb erhalten möchte oder das neue Kaufobjekt für eine Ansiedlung und Erweiterung benötigt wird. Soziales Interesse wiederum besteht, wenn die gekaufte Liegenschaft zur Eigennutzung dient. Hierfür ist ein gültiger Aufenthaltstitel als Nachweis vorzulegen. Sofern jedoch bereits jemand Eigentümer einer Immobilie in Wien ist, die als Wohnsitz dient, kann eine solche Genehmigung nicht erteilt werden.

Ein weiterer Grund für die Erteilung der Genehmigung kann in Wien auch kulturelles Interesse sein, das von der MA35 angegeben wird. Solch ein Fall kann auftreten, wenn sich etwa ein bedeutender Lehrbeauftragter in Wien niederlassen möchte, um wissenschaftlich tätig zu werden.¹²²

4.3 Verfahrensablauf

Die Magistratsabteilung 35 ist die zuständige Behörde in Wien für die Erteilung einer Genehmigung nach dem GVG-W. Im Rahmen eines genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäftes muss um diese angesucht werden.

Nachstehende Unterlagen und Dokumente sind bei der MA 35 einzureichen:

- Antrag auf Genehmigung;
- Vertrag oder Vertragsentwurf;
- Aktueller Grundbuchsauszug;
- Nachweis der Staatsangehörigkeit (bei natürlichen Personen Kopie des Reisepasses)
- Firmendokumente (Firmenbuchsauszug, Gesellschaftsvertrag, Gewerbeschein bei juristischen Personen)
- Aufenthaltstitel in Kopie (bei Erwerb aus sozialem Interesse zu Wohnzwecken);
- Auszug aus dem Vereinsregister und Vorlage der Vereinsstatuten sowie Nachweis der Staatsbürgerschaft der Mitglieder des Leitungsorganes des Vereins.

¹²² Vgl Pachler/Uhl (2011): 67f

In Wien ist es auch möglich, den Antrag auf Genehmigung online zu stellen, in der Praxis kann solch eine Genehmigung überdies auch vor der Kaufvertragsunterzeichnung eingereicht werden mit einem entsprechenden Kaufvertragsentwurf unterzeichnet von Käufer und Verkäufer. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden die Arbeiterkammer, die Wirtschaftskammer und die Sicherheitspolizeidirektion hinzugezogen. Solch ein Verfahren kann bis zu drei Monate in Anspruch nehmen bis zum endgültigen Abschluss des Verfahrens.¹²³

4.4 Verfassungsrechtlicher Bezug

Das Grundverkehrsrecht kennt drei Länderkompetenzbereiche und diese umfassen den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr, den Ausländergrundstücksverkehr und den Baugrundstücksverkehr. Die restlichen Bereiche des Grundverkehrs, die in den Kompetenzbegriff des „Zivilrechtswesens“, basierend auf Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG, fallen, sind Bundeskompetenz in Gesetzgebung und Vollziehung.¹²⁴ Der Kompetenztatbestand umfasst darüber hinaus auch den Rechtserwerb von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören.¹²⁵

Gemäß Art 15 Abs 9 B-VG sind die jeweiligen Landesgesetzgeber aufgrund ihres Kompetenzumfanges dazu berechtigt, zur sinnvollen Ausübung ihrer übertragenen Kompetenz erforderliche Vorschriften zu erlassen. Es wurde zwischen dem Bund und den Ländern vereinbart, dass über zivilrechtliche Bestimmungen hinsichtlich Grundverkehr mit Baugrundstücken notwendige Einschränkungen durch zivilrechtliche Wirkungen nur in Zusammenhang mit den Bestimmungen dieser Regelung getroffen werden. Ursprünglich hatte diese Vereinbarung den Verkehr mit Baugrundstücken normiert. Es waren auch gemäß Art II Abs 2 B-VGN 1992 bis zum 17.04.1995 der Ausländergrundverkehr und der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr dieser Vereinbarung zuzurechnen. Für alle Arten des Grundverkehrs gelten daher heute die zivilrechtlichen Bestimmungen.¹²⁶

4.5 Europarechtlicher Bezug

Das europäische Recht beinhaltet keine unmittelbaren Bestimmungen, um den Erwerb von Liegenschaften durch die Unionsbürger zu regeln. Hervorzuheben sind jedoch in diesem Zusammenhang die vier Grundfreiheiten, die zum Ziel haben, einen europäischen Wirtschaftsraum ohne Binnengrenzen zu erschaffen. Dadurch sollen

¹²³ Vgl aaO: 68f

¹²⁴ Vgl Bachmann et al (2020): 586

¹²⁵ B- VGN 1990, BGBl 1990/445

¹²⁶ Vgl Pachler/Uhl (2011): 8

das Wirtschaftswachstum gefördert, die Wettbewerbsfähigkeit gewahrt und Arbeitsplätze geschaffen werden.¹²⁷ Sachverhalte, die einen Bezug auf das Unionsrecht enthalten, sind im Konfliktfall so auszulegen, dass Gemeinschaftsrecht vorrangig anzuwenden ist gegenüber dem nationalen Verfassungsrecht.¹²⁸ Nationale Einschränkungen in Bezug auf den Verkehr von Liegenschaften dürfen den Effekt dieser vier Grundfreiheiten weder gefährden noch einschränken. Nationale Vorschriften, die dem Gemeinschaftsrecht widersprechen, werden nicht angewendet und sind europarechtlich rechtswidrig.¹²⁹

Die sogenannten „vier Grundfreiheiten“ sind:

- Freier Warenverkehr¹³⁰
- Freier Personenverkehr¹³¹
- Freier Dienstleistungsverkehr¹³²
- Freier Kapitalverkehr¹³³

Praktisch relevant und näher durchleuchtet werden in dieser Arbeit die Freizügigkeit des Personenverkehrs und der freie Kapital- und Zahlungsverkehr. Durch Ertere wird den Unionsbürgern das Ausüben ihrer beruflichen Tätigkeit in jedem Mitgliedstaat garantiert. In diesem Kontext ist ein deutscher Staatsbürger, der in Österreich einer Beschäftigung nachgehen möchte, auch berechtigt, Eigentum an Immobilien zu Wohnzwecken zu erwerben oder Mietverhältnisse einzugehen. Dies würde auch dem Grundsatz der Gleichbehandlung von ausländischen Arbeitnehmer gegenüber österreichischen entsprechen. Durch das Gleichbehandlungsgebot wird auch die soziale Integration von Unionsbürgern gefördert, die von ihrem Freizügigkeitsrecht Gebrauch machen. Die Regelungen über die Niederlassungsfreiheit und freien Kapitalverkehr stehen in einem wichtigen Zusammenhang zueinander. Die Niederlassung eines Unionsbürgers in einem Mitgliedstaat bringt auch den freien Kapitalverkehr notwendigerweise mit sich. Überschneidungen dieser beiden Grundfreiheiten sind beim Erwerb gewerblich genutzter Liegenschaften besonders sichtbar. Die Niederlassungsfreiheit umfasst in diesem Zusammenhang den Erwerb der genutzten Immobilie.¹³⁴ Sofern für die dauerhafte Ausübung eines Gewerbes in einem Mitgliedstaat der

¹²⁷ Vgl aaO: 39

¹²⁸ Vgl König (2009): 54

¹²⁹ Vgl Pachler/Uhl (2011):39

¹³⁰ Art 28-32 und 34-37 AEUV

¹³¹ Art 45-54 AEUV

¹³² Art 56-62 AEUV

¹³³ Art 63-66 und 75 AEUV

¹³⁴ Art 50 Abs 2 lit 2 AEUV

Liegenschaftserwerb notwendig sein sollte, fällt dieser Immobilienerwerb unter die Niederlassungsfreiheit.¹³⁵

Aus Art 63 AEUV kann entnommen werden, dass der Kapital- und Zahlungsverkehr nicht nur auf die Mitgliedstaaten fällt, sondern auch zwischen Drittländern Anwendung findet.¹³⁶ Daraus kann abgeleitet werden, dass es für die Anwendung der Kapitalverkehrsfreiheit nicht auf die Staatsangehörigkeit oder die Gebietsansässigkeit eines Kapitalanlegers ankommt und auch dass die Herkunft des Geldes keine Rolle spielt. Das würde bedeuten, dass sich grundsätzlich auch Drittstaatenangehörige auf die erga omnes Wirkung von bilateralen Staatsverträgen zur Anwendung der Kapitalverkehrsfreiheit berufen können. Die einzelnen Mitgliedstaaten haben jedoch weiterhin die Option, Einschränkungen für die Kapitalverkehrsfreiheit einzuführen, diese müssen aber begründet sein und das Allgemeininteresse berühren.

Am 12. Juni 1994 wurde mit einer Volksabstimmung über den Beitritt Österreichs zur EU abgestimmt und das Bundesvolk ermächtigte den Bundespräsidenten, den Vertrag über den Beitritt Österreichs zur Europäischen Union abzuschließen.¹³⁷ Der Beitritt Österreichs zur Europäischen Union am 01. Jänner 1995 bedeutete auch, den Gemeinschaftsrechtsbestand, den „acquis communautaire“, zu übernehmen. Das Assoziierungsabkommen mit der Türkei, das im Jahr 1963 unterzeichnet wurde und 1964 in Kraft getreten ist, hatte das Ziel, die Europäische Wirtschaftsgemeinschaft und die Türkei wirtschaftlich wie auch kulturell näher zu bringen, um in Zukunft den Beitritt der Türkei in die EWG – die heutige Europäische Union – zu ermöglichen. Das Besondere an diesem Abkommen ist, dass es türkeistämmigen Staatsbürgern ausgewählte Marktfreiheiten gewährt, vor allem in Hinblick auf die Beschäftigungsfreiheit und das Aufenthaltsrecht.¹³⁸

4.6 Assoziationsabkommen mit der Türkei

Am 12. September 1963 wurde das Assoziierungsabkommen als völkerrechtlicher Vertrag zwischen der EWG (später EG, jetzt EU) und der Türkei in Ankara geschlossen, der ökonomisch und gesellschaftlich eine wesentliche Bedeutung innehatte, vorrangig für die Türkei. Der damalige Präsident der Kommission Walter Hallstein plädierte stets darauf, wie wichtig die Türkei für Europa sei – sie sei ein Teil Europas. Die wirtschaftlichen Beziehungen sollten in Zukunft verstärkt werden und die

¹³⁵ Vgl Pachler/Uhl (2011):40f

¹³⁶ Art 63 AEUV: „...zwischen den Mitgliedstaaten sowie zwischen den Mitgliedstaaten und dritten Ländern...“.

¹³⁷ Vgl Öhlinger/Eberhard (2014): 93

¹³⁸ Vgl König (2009): 82

Schaffung einer gemeinsamen Zollunion wurde beabsichtigt. Die Arbeitnehmerfreizügigkeit, die Niederlassungsfreiheit sowie der freie Dienstleistungsverkehr sollten durch den EWG-Vertrag garantiert werden und dementsprechend ist gem. Art 12 EG jede Form von Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit zu unterbinden. Die EWG hatte sich verpflichtet, lediglich eine Vollmitgliedschaft der Türkei zu prüfen, das Assoziationsabkommen kann als eine Vorstufe von zu erfüllenden Auflagen zur Vollmitgliedschaft betrachtet werden, also war es eine Art Vorankündigung. Im Jahr 1999 erlangte die Türkei den Kandidatenstatus und im Jahr 2005 wurde der Startschuss für die Verhandlungen mit der Türkei gelegt.

Ein Drittstaat, wie die Türkei, ist völkerrechtlich an solch ein Abkommen gebunden. Abkommen der Europäischen Union sind auch völkerrechtlich für deren Organe und die Mitgliedstaaten aufgrund der unionsrechtlichen Wirkung bindend. Das Assoziierungsabkommen mit der Türkei ist besonders hervorzuheben, da es mehrmals im Rahmen des Vorabentscheidungsverfahrens des EuGH zur Anwendung gekommen war und Wegweiser für das Fremdenrecht in Österreich wurde.¹³⁹

Österreich hat mit dem Beitritt den Gemeinschaftsrechtsbestand der EU, den „acquis communautaire“, wie bereits erwähnt, angenommen.¹⁴⁰ Neben dem Assoziierungsabkommen aus dem Jahr 1963 sind auch Zusatzprotokolle und Beschlüsse des EU-Türkei Assoziationsrats (ehemals EWG-Türkei Assoziationsrat) maßgeblich und bindend. Besonders hervorzuheben ist das am 23. Dezember 1970 beschlossene Zusatzprotokoll, die sogenannte „Stillhaltungsklausel“. Es wird in dieser Klausel festgehalten, dass keine Einschränkungen der Niederlassungsfreiheit und der Dienstleistungsfreiheit beschlossen werden dürfen, auch nicht auf Ebene der Mitgliedstaaten der EU im Rahmen des nationalen Rechts. Das bedeutet für türkische Staatsangehörige auf europäischem Boden, dass für diese aufgrund der Regelungen des Zusatzprotokolls die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit gelten, die damals beschlossen wurden und hiernach zur Geltung kamen. König zieht folglich den Schluss, dass *„Türkische Arbeitnehmer mit Wohnsitz in einem EU-Mitgliedstaat nach fünf Jahren Beschäftigung ein Aufenthaltsrecht und damit auch das Recht zum Immobilienerwerb erhalten. Dabei ist allerdings strittig, ob dieses Recht nur Wohnungen oder auch Häuser und sonstige Liegenschaften betrifft.“* (König 2019:83)

¹³⁹ Vgl. Akyürek (2005): 4ff

¹⁴⁰ Vgl. König (2019): 82

4.7 Judikatur

Das Verwaltungsgericht Wien hat sich im Rahmen des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes mit einem in weiterer Folge näher darzulegenden Sachverhalt beschäftigt. Der Antrag des Beschwerdeführers stützte sich auf die Genehmigung des Eigentumserwerbs gem. §1 Abs 1 iVm 4 Abs 1 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes.

H.G, MA35 (VGW-101/042/15974/2016-9)

Der Antragsteller Herr H. G, der türkischer Staatsbürger ist, beabsichtigte durch den Eigentumserwerb an zwei Geschäftslokalen ein Gastronomielokal zu eröffnen und wollte damit ein soziales wie auch volkswirtschaftliches Interesse für den Abschluss des Kaufvertrages geltend machen. Herr H.G hielt in seiner Antragsstellung weiters fest, dass er nach dem Kauf des Gastronomielokals beachsichtige, das Gebäude grundlegend zu sanieren. Durch die Sanierung des Objektes würden drei weitere neue Objekte entstehen, welche er hiernach verpachten würde, hierzu soll eine Nettopacht in der Höhe von EUR 3.800,00 vorgeschrieben werden. Durch die Erschaffung der neuen Lokale würden bis zu 15 neue Arbeitsplätze entstehen. Für sein Investitionsvorhaben für die Sanierung habe er bis zu EUR 80.000,00 eingeplant, um die Geschäftslokale zu sanieren. Für die allfällige Eigennutzung wäre der Antragsteller auch daran interessiert, eines der Lokale selbst zu bewirtschaften für einen erweiterten Standort seines Geschäftszweiges. Der Beschwerdeführer hält auch fest, dass er von seiner Familie, welche in der Türkei lebt, finanziell in diesem Vorhaben unterstützt werde. Dies wiederum würde einen Geldfluss nach Österreich auslösen. *„Der Beschwerdeführer bringt unter Zuhilfenahme des Dolmetschers vor: Ich lebe mit meinen drei Kindern und meiner Gattin in Österreich und habe vor, dauerhaft meinen Lebensmittelpunkt in Österreich zu haben. Daher will ich auch in Österreich mein Geld investieren.“* (H.G 2017:6)

Die Magistratsabteilung 35 wies den Antrag mit dem Bescheid vom 16.11.2016 ab und stellte fest, dass weder ein soziales noch ein volkswirtschaftliches Interesse im Sinne des § 4 Abs 1 WrAusIGEG bestehe. Weiters wurde seitens der Behörde argumentiert, dass im Falle des Zustandekommens eines Eigentumserwerbs an den Geschäftslokalen mit der primären Absicht, diese zu verpachten, kein volkswirtschaftliches Interesse begründet werde. Für die Behörde sei dieses Vorhaben offensichtlich als reine Transaktion zur Kapitalanlage zu verstehen. Die Behörde sieht lediglich das Bestreben dahinter, durch den Eigentumserwerb an der Liegenschaft eine nachhaltige Kapitalanlage bilden zu wollen. In diesem

Zusammenhang führte die MA35 weiter aus, dass die Nutzung eines Geschäftslokals zur eigenen Bewirtschaftung kein volkswirtschaftliches Interesse begründe.

Der Bescheid der MA35 wurde angefochten, mit der Begründung der mangelhaften Sachverhaltsfeststellung und der materiellen Rechtswidrigkeit vonseiten der Behörde. Nach Ansicht des Beschwerdeführers sei der Sachverhalt zu ergänzen. Die Behörde habe außer Acht gelassen, dass Herr H.G Gastronomiebetriebe durch umfangreiche bauliche Maßnahmen und die Bereitstellung der notwendigen Betriebsmittel sowie die Einrichtung einer Betriebsorganisation erschaffe, die in der Folge vermietet werden soll. Die rechtsfreundliche Vertretung des Beschwerdeführers hält fest, dass dahinter keine Absicht zu erkennen sei, eine Kapitalanlage zu bilden. Diese weise weiters darauf hin, dass es das hauptsächliche Ziel sei, durch die Übernahme eines der Geschäftslokale den Betrieb zu erweitern und als positiver Nebeneffekt sei die Arbeitsplatzschaffung für mehrere Dienstnehmer zu nennen. Dies wiederum begründe sehr wohl volkswirtschaftliches Interesse. Die materielle Rechtswidrigkeit sei darin begründet, dass die Behörde das Vorhaben des Beschwerdeführers als reine Bildung einer Kapitalanlage betrachte und, dass die Selbstnutzung eines der Geschäftslokale für die eigene Standorterweiterung nicht das volkswirtschaftliche Interesse erfülle. Der Rechtsvertreter hielt fest, dass sehr wohl ein volkswirtschaftliches Interesse gegeben sein, schon allein aus der Erwägung der Schaffung von bis zu 15 Arbeitsplätzen. Dies würde dem Ausbau und der Erhaltung des bereits bestehenden Betriebs des Beschwerdeführers zugutekommen, daher sei der Antrag zu genehmigen.

Das Verwaltungsgericht Wien hat der Beschwerde gegen den Bescheid der MA35 nicht stattgegeben. Das Verwaltungsgericht stellt in seiner rechtlichen Beurteilung fest, dass das soziale Interesse und auch die berufliche Situation des türkischen Staatsbürgers im Falle dieser Antragsstellung keine Einflussnahme habe auf das soziale und volkswirtschaftliche Interesse in dem Genehmigungsverfahren. Das Gericht führte weiters aus, dass es auch keine Anhaltspunkte gebe, dass der Erwerb der Geschäftslokale die Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Antragstellers oder seiner nahen Angehörigen decke. Daher wird nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes nicht von einem sozialen Interesse ausgegangen. Ebenso liege auch kein volkswirtschaftliches Interesse durch die Sanierung der Geschäftslokale vor und auch in diesem Punkt widerspricht das Gericht der Ansicht des Antragstellers. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes würden darunter insbesondere sehr umfassende und einen ausgesprochen hohen volkswirtschaftlichen Vorteil

versprechende Investitionen fallen. Es wurde weiters argumentiert, dass Sanierungsarbeiten bereits an den Geschäftslokalen durchgeführt worden waren und ein volkswirtschaftliches Interesse nicht erst nach der Genehmigung des Rechtsgeschäftes eintreten könne. Das Verwaltungsgericht stellte auch fest, dass der Wunsch nach Eigentumserwerb an den Geschäftslokalen darauf hindeute, dass diese wirtschaftlich interessant zu sein scheinen, daher sei anzunehmen, dass auch ein österreichischer Staatsbürger im Falle eines Nichtkaufs durch den Beschwerdeführer Kaufinteresse bekunden würde. Das Gericht führte dazu aus, dass es sich hierbei nicht um eine vorteilhafte Transaktion handle und relevant sei in diesem Zusammenhang, dass damit kein erhebliches volkswirtschaftliches Interesse im Sinne des § 4 Abs 1 leg. cit. vereint wäre.

4.8 Fazit/Kommentar der Entscheidung

Die rechtliche Beurteilung des Verwaltungsgerichts zum obigen Fall zeigt auf, dass das Gericht beim Vorhaben des türkischen Staatsbürgers kein volkswirtschaftliches Interesse feststellen konnte. Das Gericht orientiert sich daran, dass durch die Sanierung der Geschäftslokale dieser wichtige Punkt nicht erfüllt wird. Es kann folglich auch nicht auf die Erfüllung eines dringenden Wohnbedürfnisses abgestellt werden, das ein soziales Interesse bekunden würde. Das volkswirtschaftliche Interesse ist dann gegeben, *„wenn das Erwerbsobjekt der Ansiedelung oder Erweiterung eines Betriebes dienen oder hierdurch ein bestehender Betrieb erhalten bleiben soll.“* (Pahler/Uhl: 67)

Die Argumentation des Verwaltungsgerichts ist wohl zurückzuweisen, da das primäre Ziel des Beschwerdeführers darin lag, die Erweiterung seines Betriebs zu ermöglichen und dadurch wären mehrere Arbeitsplätze geschaffen worden. Dies würde in den Augen der Autorin sehr wohl ein volkswirtschaftliches Interesse erfüllen. Dass in diesem Zusammenhang das soziale Interesse nicht erfüllt werden kann, ist nachvollziehbar, aber dass durch dieses Vorhaben kein volkswirtschaftliches Interesse begründet werden konnte, wäre nach Ansicht der Autorin näher zu prüfen gewesen. Es wurde in dieser Arbeit bereits aufgezeigt, dass es Usus ist, dass Investitionsvorhaben innerhalb von türkeistämmigen Familien häufig durch Kapitalzuschüsse aus der eigenen Familie, womöglich sogar aus dem Ertrag der damaligen Rücküberweisungen der Gastarbeiter, finanziert werden, um die hier lebende Generation zu unterstützen und deren Integration durch den Eigentumserwerb an Liegenschaften zu fördern. Der Beschwerdeführer führt an, dass er in Österreich investiert, weil er seinen Lebensmittelpunkt hier aufgebaut hat. Die

soziale Integration wird in diesem Fall gehemmt mit der Begründung, dass diese Transaktion lediglich auf die Bildung einer Kapitalanlage abziele.

Die Türkei gehört, wie anfangs erwähnt, jenen Staaten an mit denen völkerrechtliche Abkommen bestehen. Im Assoziierungsabkommen zwischen der Türkei und der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft wurde vereinbart, stufenweise die Freizügigkeit der Arbeitnehmer, die Niederlassungsfreiheit sowie die Dienstleistungsfreiheit für türkeistämmige Staatsbürger umzusetzen. Im Jahre 1980 wurde mit Beschluss des Assoziationsrates türkischen Arbeitnehmern der freie Zugang zu jeder Beschäftigung, nach vierjähriger durchgehender Beschäftigung in einem Mitgliedstaat, eingeräumt.¹⁴¹ Nach Ansicht des Europäischen Gerichtshofs impliziert das Arbeits- und Aufenthaltsrecht dieser Personengruppe auch das Recht, für die Ausübung des Aufenthaltsrechts notwendige Immobilien zu erwerben und daher seien türkeistämmige Staatsbürger laut dem Assoziierungsabkommen von den Beschränkungen des Ausländergrunderwerbs auszunehmen.¹⁴² Die Erkenntnis des Verwaltungsgerichts lässt daher die Frage offen, ob nicht für die türkischen Staatsbürger geltende Niederlassungsfreiheit auf den Erwerb dieses Geschäftslokals, mit dem die Erweiterung des Betriebes beabsichtigt wird und Arbeitsplätze geschaffen werden, analog anzuwenden sein könnte, um Eigentum an dieser geschäftlich genutzten Immobilie zu erwerben.

4.8.1 Problemlagen beim Eigentumserwerb von Immobilien durch türkische Staatsbürger

Der fehlende Nachweis eines genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäftes kann für türkische Staatsbürger Konsequenzen mit sich bringen bis hin zur Rückabwicklung des Liegenschaftskaufs. Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Rechtsgeschäften. Für den Eigentumserwerb von Immobilien durch türkeistämmige Staatsbürger bedarf es für die grundbücherliche Eintragung dieses genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäftes zwingend des Nachweises einer rechtskräftigen Bestätigung durch die zuständige Behörde denn dadurch wird das Rechtsgeschäft erst genehmigt. Eine Eintragung ins Grundbuch darf ohne diese Bestätigung nicht erfolgen. Das Rechtsgeschäft ist aufschiebend bedingt und wird erst rechtsgültig, sofern es zugelassen wird. Das Rechtsgeschäft ist bei einer Verweigerung gar ex tunc unwirksam. In Wien ist es erforderlich, die Inländereigenschaft nachzuweisen, und dies kann durch Vorlage des

¹⁴¹ Vgl. Pachler/Uhl (2011):56

¹⁴² EuGH C-383/03, Dogan.

Reisepasses oder des Staatsbürgerschaftsnachweises erfolgen. Beides gilt als Bestätigung für das Grundbuchgericht und weist darauf hin, dass kein Verfahren notwendig ist. Es kommt gemäß GVG-W nur zu einem Verfahren, wenn es sich um Ausländer handelt, die der Genehmigungspflicht unterliegen.¹⁴³

Das nachträgliche Genehmigungsverfahren, basierend auf einer Art 15a-B-VG-Vereinbarung, wurde in Wien nicht umgesetzt. Gemäß GVG-W sind grundbücherliche Eintragungen zu löschen, wenn innerhalb von drei Jahren festgestellt werden sollte, dass eine Eintragung entgegen den Bestimmungen des GVG-W erfolgt sei. Aus praktischer Sicht kann daher im Falle eines Erwerbs in Wien ein nachträgliches Prüfverfahren nicht durch die Behörde erfolgen. Im Falle einer unzulässigen Eintragung wird amtswegig durch das Grundbuchgericht die Eintragung gelöscht. Es kommt somit zum Verlust des grundbücherlichen Rechtes an der Liegenschaft.¹⁴⁴ Für eine spätere, neuerliche Verbücherung sollte ein nachträgliches Genehmigungsverfahren mutatis mutandis nach herrschender Meinung zulässig sein.

Bei fehlender grundverkehrsbehördlicher Genehmigung kann es zu einer Rückabwicklung auf Antrag der MA35 kommen. Die Löschung eines Bestandsrechtes oder eines Fruchtgenussrechtes ist weniger problematisch als beim Eigentum. Im Fall der Einverleibung von Eigentum kann eine solche Rückabwicklung dazu führen, dass das Eigentumsrecht des Verkäufers wiederhergestellt wird.¹⁴⁵ Der OGH hielt in einer Entscheidung fest, dass sich Rückabwicklungsansprüche nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen zu richten haben. Das bedeutet, dass der Käufer gegenüber dem Verkäufer einen bereicherungsrechtlichen Anspruch hat und dieser dürfte grundsätzlich den bereits bezahlten Kaufpreis aufgrund der Rückabwicklung zurückverlangen.¹⁴⁶ Im Zuge einer Rückabwicklung ist auch die bezahlte Grunderwerbssteuer auf Antrag des zuständigen Finanzamts zurückzuzahlen. Eintragungsgebühren im Grundbuch werden nicht rückerstattet, der Gebührenanspruch bleibt also unberührt. Immobilienmakler haben auf die fehlende Genehmigung besonders achtzugeben und diese genau zu prüfen, denn beim Fehlen einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung kann es auch zur Rückforderung der Maklerprovision kommen.¹⁴⁷

¹⁴³ Vgl Pahler/Uhl (2011): 34f

¹⁴⁴ Vgl aaO: 36

¹⁴⁵ Vgl aaO: 38

¹⁴⁶ OGH 1.4.2008, 5 Ob 44/08v.

¹⁴⁷ Vgl Pahler/Uhl (2011): 39

4.9 Eigentumserwerb an Immobilien in Österreich

Das Eigentum ist das umfassendste aller dinglichen Rechte, also ein Vollrecht. Es ist die unbeschränkte Befugnis, über eine Sache rechtlich wie tatsächlich zu verfügen und jeden anderen davon auszuschließen (§ 354 ABGB).

Der Erwerb des Eigentums ist an zwei Voraussetzungen geknüpft (vgl §§ 380, 423-425 ABGB): Er bedarf eines Grunds (causa) für den Erwerb, somit eines rechtlichen Teils (titulus) und einer rechtlich anerkannten Erwerbsart (modus). Der Titel gibt Antwort auf die Frage, warum jemand Eigentum erwerben will, der vom Gesetz vorgesehene Modus sagt dagegen, wie dies zu geschehen hat.¹⁴⁸

Die Übereignung (Modus) einer beweglichen Sache erfolgt durch körperliche Übergabe. Beim Immobilienerwerb jedoch muss die erworbene Liegenschaft im Grundbuch einverleibt werden, auf das in dieser Arbeit noch näher eingegangen wird. Die Grundlage hierfür stellt der schriftliche Kaufvertrag dar, auf dem die Unterschriften der Vertragsparteien notariell oder durch das Gericht beglaubigt sind.¹⁴⁹

Der Kaufvertrag ist ein formfreier Konsensualvertrag. Ein Vertrag kommt grundsätzlich durch übereinstimmende Willenserklärungen über den Kaufgegenstand und den Kaufpreis (mindestens) zweier Personen zustande. Die zu erwerbende Immobilie als Kaufgegenstand sollte nach Ausmaß und Lage bestimmt oder bestimmbar sein.¹⁵⁰ Die Übertragung des Eigentums hängt von einem rechtlich wirksam zustande gekommenen Kaufvertrag ab. Der Kaufvertrag stellt ein Verpflichtungsgeschäft für den Eigentumserwerb dar – den Rechtsgrund. Bei fehlerhaftem Abschluss kann Eigentum nicht rechtens übertragen werden. Die Hauptleistungen eines Kaufvertrages sind vonseiten des Käufers die Zahlung der vereinbarten Kaufsumme und vonseiten des Verkäufers die Verschaffung von lastenfreiem Besitz und Eigentum – grundsätzlich Zug um Zug.¹⁵¹

Für den Käufer fallen beim Kauf einer Liegenschaft Steuern und Gebühren an. Dazu gehören

- die Grunderwerbssteuer mit 3,5 % des Kaufpreises;
- Gerichtsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechtes in der Höhe von 1,1 % des Kaufpreises;

¹⁴⁸ Vgl Zankl (2010): 218

¹⁴⁹ Vgl Werschitz/Morak (2021): 73

¹⁵⁰ Vgl aaO: 69ff

¹⁵¹ Zankl (2010): 121

- gegebenenfalls Gerichtsgebühren für die Einverleibung eines Pfandrechtes in der Höhe von 1,2% der Pfandsomme;
- und gerichtliche Eingabegebühren.

Es ist explizit darauf hinzuweisen, dass Verkäufer und Käufer für die Kosten der Grunderwerbssteuer, unabhängig von der vertraglichen Regelung, solidarisch haften.¹⁵²

4.10 Das Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches, allgemein zugängliches Register und wird von den Bezirksgerichten geführt. Es ist grundsätzlich jedermann zugänglich und besteht aus einem Hauptbuch und der Urkundensammlung.¹⁵³ Es steht jedem Bürger die Möglichkeit offen, gegen ein bestimmtes Entgelt Einsicht in das Grundbuch zu nehmen, um einen Grundbuchauszug ausfertigen zu lassen (§7 Abs. 2 GBG). Der Eigentumserwerb an Immobilien erfolgt durch die Eintragung ins Grundbuch, die bloße faktische Sachherrschaft reicht nicht aus. Bei Erwerb von Liegenschaften ist die tatsächliche physische Übergabe bedeutungslos, der Erwerb kann nur durch die Eintragung ins Grundbuch erfolgreich abgewickelt werden.¹⁵⁴ Alle rechtserheblichen Urkunden werden in der Urkundensammlung angeführt und in der Urkundendatenbank gespeichert. Diese Urkunden können (Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Löschungserklärung, Bescheide, Pfandbestellungsurkunden, Bestätigungen, Teilungspläne etc.) die Grundlage für einen Grundbuchseintrag oder eine Löschung sein.¹⁵⁵

4.10.1 Die Arten der bürgerlichen Eintragung

Gem. § 8 GBG gibt es drei Arten der bürgerlichen Eintragung ins Grundbuch. Diese sind Einverleibungen, Vormerkungen und Anmerkungen.

Um den unbedingten Rechtserwerb oder Rechtsverlust erlangen zu können, ist die Einverleibung notwendig. Voraussetzung für die Einverleibung ist die Vorlage einer Urkunde über das Erwerbsgeschäft. Solch ein Grundgeschäft, aus dem man den Titel ableiten kann, könnte der Kaufvertrag sein, dies stellt den gültigen Rechtsgrund dar. Weiters ist die Aufsandungserklärung (Intabulationsklausel) notwendig, um eine Einverleibung gültig durchführen zu können. Diese stellt eine ausdrückliche Erklärung

¹⁵² Vgl Werschitz/Morak (2021): 74

¹⁵³ Bayer (2016): 1

¹⁵⁴ Vgl Koziol/ Welser/ Kletečka (2014): 386f

¹⁵⁵ Vgl aaO: 389

des derzeit Berechtigten dar, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder übertragen werden soll.¹⁵⁶

Die sogenannte Vormerkung dient dem bedingten Rechtserwerb oder Rechtsverlust. Die Bewahrung des Grundbuchsranges des Antragstellers ist dadurch gesichert. Dies ist auch möglich, wenn noch nicht alle Formalerfordernisse oder zu entrichtende Abgaben wie Grunderwerbssteuer erbracht wurden. Dieses Instrument sichert den Rang des Antragsstellers insoweit, als Dritte nicht in seine rechtliche Stellung eingreifen oder Rechte erwerben können. Erst nach der "Rechtfertigung" der Vormerkung kann die Rechtsänderung eintreten, sobald die fehlenden Nachweise erbracht wurden. In der Folge wandelt sich das bedingte Recht zum unbedingten. Es kommt zur Einverleibung des dinglichen Rechts in das Grundbuch.¹⁵⁷

Die Anmerkung erfolgt auf zwei Arten und dient der Ersichtlichmachung rechtserheblicher Umstände, vor allem der persönlichen Verhältnisse. Es können auch besondere Rechtswirkungen dadurch erlangt werden. Hier ist auf die Rangordnung, die Anmerkung der Streitanhängigkeit, die Einräumung der Zwangsverwaltung oder die Anmerkung für die Einräumung von Wohnungseigentum hinzuweisen. Diese Anmerkungen zeigen wichtige Änderungen im Gutsbestand auf und helfen den Käufern einer Liegenschaft, sich vor Unkenntnis zu schützen.¹⁵⁸

4.10.2 Die Prinzipien des Grundbuchrechtes

Der Öffentlichkeitsgrundsatz (formelles Publizitätsprinzip), der Eintragungsgrundsatz (Intabulationsprinzip), das Vertrauensprinzip (materielles Publizitätsprinzip) sowie das Prioritätsprinzip stellen die wichtigsten Prinzipien des Grundbuchrechtes dar.

Der Eintragungsgrundsatz besagt, dass nur durch eine Eintragung im Grundbuch, eine Rechtsübertragung, Erwerb, Rechtsbeschränkung sowie schließlich die Aufhebung bürgerlicher Rechte bewirkt werden kann. Das ist das sogenannte Intabulationsprinzip. Die Eintragung ins Grundbuch bildet bei Liegenschaften den erforderlichen Modus und körperliche Übergabe ist nicht ausreichend. Die Einverleibung ist also unumgänglich. Es kann jedoch in bestimmten Fällen zur Durchberechnung des Eintragungsgrundsatzes kommen. Dies erfolgt etwa nach Ablauf der Ersitzungszeit. Die Eintragung ins Grundbuch hat hier bloß bestätigenden Charakter, etwa bei Einantwortung der Erben oder dem Zuschlag im Rahmen einer

¹⁵⁶ Vgl aaO: 391ff

¹⁵⁷ Vgl Koziol/ Welsler/ Kletečka (2014): 393f

¹⁵⁸ Vgl aaO: 394f

Zwangsversteigerung.¹⁵⁹ Die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs ist wichtig und diese werden im Vertrauensgrundsatz angesprochen. Redliche Dritte dürfen sich auf diesen Schutz verlassen nach dem Prinzip: “Das, was eingetragen ist, gilt und das, was nicht eingetragen ist, nicht gilt”.¹⁶⁰

¹⁵⁹ Vgl. Koziol/Welser/ Kletečka (2014): 396f

¹⁶⁰ Vgl. Perner/Spitzer/Kodek (2014): 464

5 Integration und Eigentumserwerb

Wenn Menschen mit ihren Wohnbedingungen und dem Wohnumfeld zufrieden sind, wirkt sich dieser Gemütszustand auch positiv auf die Integration im sozialen Umfeld aus. Willkommenskultur vonseiten der einheimischen Bevölkerung verstärkt unter einer solchen Konstellation die Integrationswilligkeit der Zuwanderer. Überbelag in Kombination mit schlechten Wohnbedingungen war ein wesentlicher Grund, weshalb es lange Zeit nicht zu einer Entfaltung von Zuwanderern in der Gesellschaft kommen konnte. Die Migranten weichen in diesem Fall der Gesellschaft aus und bleiben unter diesen Voraussetzungen unter sich. Dies wiederum beeinträchtigt stark die Lebensbedingungen des Individuums.¹⁶¹

Der Erfolg des Integrationsprozesses hängt daher sehr stark von den Wohnbedingungen und dem Wohnumfeld ab. Durch den Eigentumserwerb an einer selbstgenutzten Immobilie kann die Verbundenheit mit dem jeweiligen Stadtquartier wachsen und sich Identifikation mit dem Wohnviertel bilden, indem man als Bewohner dieses Stadtteils Wert auf ein sauberes und harmonisches Umfeld legt. Das Leben wird somit auch außerhalb der eigenen vier Wände unterstützt und die Beziehungen zum Umfeld werden gepflegt. Durch den sicheren Rechtsstatus aus Eigentumserwerb an einer Immobilie, können Migranten sich eher dem gesellschaftlichen Geschehen widmen und aktiv an der Gesellschaft teilhaben.¹⁶²

5.1 Rolle der Makler

Um als kompetenter Makler wahrgenommen zu werden, spielen neben dem Auftreten und der Kommunikation mit den Kunden vor allem Fachkenntnisse eine wichtige Rolle. Ein guter Makler sollte die rechtlichen Rahmenbedingungen gut kennen, wirtschaftliche Hintergründe und Zusammenhänge verstehen und zu guter Letzt auch technisches Wissen mitbringen.¹⁶³

Immobilienmakler türkischer Herkunft werden immer öfter zur ersten Anlaufstelle von kaufwilligen türkeistämmigen Interessenten. Die Immobilienbranche und auch die Finanzierungsinstitute haben diesen Trend für sich entdeckt. Seit einigen Jahren konzentrieren sich diese auf die türkischen Staatsbürger und dadurch sind auch neue Arbeitsmöglichkeiten entstanden für Menschen mit türkisch als Muttersprache, etwa in beratender Funktion als Immobilienmakler.¹⁶⁴

¹⁶¹ Vgl. Reinprecht (2013): 17

¹⁶² Vgl. Reimann et al (2014): 8ff

¹⁶³ Vgl. Friesenegger (2021): 8

¹⁶⁴ Vgl. Berangy, (2010), <https://www.diepresse.com/618547/tuerken-entdecken-das-eigenheim>

Der Zentrumsleiter an der Universität Krems für Immobilien – und Facility Management Floegl sagt: „Die wichtigste Eigenschaft für einen Makler ist derzeit die Handlungs- und Problemlösungskompetenz.“ (Floegl 2019: Die Presse)¹⁶⁵ Daraus kann geschlossen werden, dass Makler in Zukunft eher als Partner im gesamten Immobilienverkaufsprozess betrachtet werden und nicht schlichtweg als reine Verkaufsstrategen. Die Aufgabe des Maklers, als Vermittler nicht nur zwischen Käufer und Verkäufer, sondern auch zwischen zwei Kulturen wird immens wichtig sein.

5.2 Rolle der Hausverwaltungen

Das Modell der klassischen Hausverwaltung ist überholt und nicht mehr standesgemäß. Heutzutage spricht man von Dienstleistern, die nicht nur Gebäude managen sollen, sondern auch das Miteinander unter den Bewohnern bewusst fördern. Hausverwaltungen sind mit den verschiedensten Problemstellungen konfrontiert, sei es technischer oder rechtlicher Natur. Migranten können nicht als die einzige Problemquelle bei Hausverwaltungen betrachtet werden, da es sich hier um einen nicht unbeträchtlichen Anteil an Bewohnern handelt. Sie stellen einen wichtigen Teil der Bewohner dar. Nichtsdestotrotz sind Konfliktsituationen unter den interethnischen Bewohnern vorprogrammiert und nicht zu umgehen. Die Aufgabenbereiche der Hausverwaltungen umfassen auch, Weiterbildungskurse zur Konfliktlösung für Ihre Mitarbeiter anzubieten, um gezielt kommunizieren zu können.

Wohnungsübergaben können mit hohem bürokratischem Aufwand verbunden sein. Am ersten Tag der Übergabe ist es wichtig, wesentliche Informationen für ein harmonisches Miteinander verständlich zu kommunizieren. Es kann empfohlen werden, hierfür Dolmetscher einzusetzen oder auch auf die eigenen Ressourcen an Mitarbeitern zurückzugreifen, die ebenso Migrationshintergrund haben.¹⁶⁶ *„Gesamtgesellschaftlich gesehen steht jedoch außer Zweifel, dass Integrationsförderung im Wohnumfeld qualitätsvolle Hausverwaltungen benötigt.“* (Lugger 2012: 67)

Hausverwaltungen kommt eine wichtige Rolle zu und es ist für die eigenen Mitarbeiter vorteilhaft, sich mit den Eigenheiten anderer Kulturen im Rahmen von Workshops oder Kursen zu befassen und Maßnahmen zu setzen, die den Integrationsprozess fördern. Eine durchdachte Durchmischung der Mieter unterschiedlicher Herkunft ist eine wichtige Grundlage dafür.

¹⁶⁵ <https://www.diepresse.com/5590796/wie-veraendert-sich-das-berufsbild-des-maklers>

¹⁶⁶ Vgl. Lugger (2012): 67

5.3 Rolle der Öffentlichen Hand

Die österreichische Wohnungspolitik hat eine immense Bedeutung für die Gesellschaft. Um den Wohnbedürfnissen der Menschen effizient nachzukommen, werden Instrumente wie die Wohnbauförderung eingesetzt. Die Stadt Wien hat es sich zur Aufgabe gemacht, eine gerechte Aufteilung der bestehenden und zukünftigen Ressourcen für Förderungen rund ums Wohnen durch gezielte Maßnahmen wie Zugangsvoraussetzungen oder Höchstinkommensgrenzen zu regeln. Der Staat greift in die Wohnungspolitik im geförderten Wohnsegment durch die Gewährung von niedrig verzinsten Darlehen sowie auch als Unterstützer an der Seite von Menschen ein, die den Eigentumserwerb an Immobilien anstreben, etwa im Rahmen von Neubauförderungen.¹⁶⁷

Die Gelder der Wohnbauförderung werden auf die einzelnen Bundesländer aufgeteilt und die Entscheidung, wie diese Gelder verteilt werden, liegt auch in deren ausschließlichen Kompetenzbereich. Gefördert werden im Rahmen der Wohnbauförderung auch Sanierungsmaßnahmen. Hervorzuheben ist die Wohnbeihilfe als bedeutendste finanzielle Unterstützung. Diese Form der Unterstützung wird auch Subjektförderung genannt. In Österreich geht die Tendenz weiterhin eher in Richtung von Objektförderungen. Dies wiederum ist entscheidend für den Neubausektor und vor allem der gemeinnützige Wohnbausektor profitiert sehr stark davon. Eine Vielzahl dieser Neubauwohnungen fallen auf Genossenschafts- und Eigentumswohnungen und dies wiederum ermöglicht nicht nur Inländern den Eigentumserwerb an Immobilien, sondern auch türkeistämmigen Staatsbürgern.¹⁶⁸ Im kommunalen Wohnbau gibt es gemäß dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz WWFSG die Möglichkeit, durch die Inanspruchnahme eines Eigenmittlersatzdarlehens eine Genossenschaftswohnung und somit eine geförderte Wohnung seitens des Staates zu erwerben. Die Stadt Wien unterstützt Menschen mit wenig Einkommen dabei, ihren Wohntraum zu erfüllen, indem ein Darlehen entsprechend dem Haushaltseinkommen und der Familiengröße ausbezahlt wird.¹⁶⁹

¹⁶⁷ Vgl Kunnert/Baumgartner (2012): 2 & 8

¹⁶⁸ aaO: 44

¹⁶⁹ <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/>

Baukosten und Grundkosten sind die wesentlichen Bestandteile, die im Rahmen des Eigenmittlersatzdarlehens gefördert werden. Um einen Antrag für die Bauskosten bewilligt zu bekommen, müssen, wie auch aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich, Höchstinkommengrenzen erfüllt werden, die nachweislich nicht überschritten werden dürfen. Die Haushaltsgröße ist weiters auch ein entscheidendes Kriterium. Je mehr eine Person verdient, umso geringer fällt die Summe der Förderung aus. Die Höhe der Förderung wird von der jeweiligen Förderstufe bestimmt.

Anzahl der im Haushalt lebenden Personen	Höchstinkommengrenzen für nicht begünstigte Haushalte gültig bis 31.12.2022				
	1	2	3	4	Jede weitere Person
Förderstufe 1	21.030	31.350	35.470	39.590	2.310
Förderstufe 2	28.390	42.320	47.880	53.440	3.110
Förderstufe 3	31.750	47.330	53.550	59.780	3.110
Förderstufe 4	35.120	52.350	59.230	66.110	3.110

Abbildung 18: Höchstinkommengrenzen für nicht begünstigte Haushalte gültig bis 31.12.2022, Quelle: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/landesdarlehen/>

Eine Sonderregelung genießen Jungfamilien mit höheren Einkommengrenzen als Letztere, die Voraussetzung ist hier, dass alle Haushaltszugehörigen Personen nicht über 40 Jahre alt sein dürfen. Familien mit mehr als drei Kindern oder auch Menschen mit Behinderungen fallen auch in diese Regelung hinein.

Anzahl der im Haushalt lebenden Personen	1	2	3	4	Jede weitere Person
Förderstufe 1	22.780	33.960	38.420	42.890	2.500
Förderstufe 2	30.750	45.840	51.860	57.900	3.370
Förderstufe 3	34.390	51.270	58.010	64.760	3.370
Förderstufe 4	38.040	56.710	64.160	71.620	3.370

Abbildung 19: Höchstinkommengrenzen begünstigter Haushalte gültig bis 31.12.2022, Quelle: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/landesdarlehen/>

Auf Förderung der Grundkosten haben nur jene Personen einen Anspruch, die in die Förderstufe 1 der obigen Tabelle fallen und begünstigt sind oder Personen unter 30 Jahre, die in ihre erste eigene Wohnung einziehen wollen.

Neben der Einkommensgrenze der Interessenten ist auch die Größe der Wohnfläche pro Kopf relevant für die Förderung der Baukosten und der Grundkosten. Für eine Person dürfen nicht mehr als 50m² anfallen, für zwei Personen nicht mehr als 70m². Die Wohnfläche, die für jede zusätzliche Person hinzugerechnet werden kann, sind 15m². Auch hier genießen Jungfamilien in einem Alter unter 40 Jahren Privilegien. Sie haben Anspruch auf weitere 15m². Das Eigenmittlersatzdarlehen kann innerhalb von maximal 20 Jahren zurückbezahlt und auf eine Laufzeit von mindestens fünf Jahren vereinbart werden. Die Dauer der Rückzahlung ist auch in diesem Fall je nach Förderstufe unterschiedlich gestaffelt.

Förderstufe	Höhe des Darlehens	Laufzeit des Darlehens
Förderstufe 1	12,5 %	20 Jahre
Förderstufe 2	7,5 %	15 Jahre
Förderstufe 3	5,0 %	10 Jahre
Förderstufe 4	2,5 %	5 Jahre

Abbildung 20: Laufzeit des Darlehens
Quelle: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/>

Die Darlehensförderung ist auf das Subjekt bezogen. Die Förderung muss auch nach Verlassen der bezogenen Wohnung zurückbezahlt werden. Eine Übertragung auf Dritte ist nicht gestattet, da die Förderwürdigkeit mit der Person des Darlehensnehmers verknüpft ist.¹⁷⁰ Die Form des Bausparens durch eine gesicherte Bausparprämie durch den Staat, die aktuell bei 1,5% liegt für sogenannte prämienbegünstigte Einzahlungen von bis zu EUR 1.200,00 jährlich, ist eine besonders beliebte Form für die spätere Finanzierung von Wohnimmobilien in Österreich. Das besondere an dieser staatlichen Prämie ist, dass sie steuerfrei ist. Das Finanzministerium legt die Höhe der Prämie fest und sie darf nicht unter 1,5 % fallen und nicht 4 % übersteigen.¹⁷¹

Bei einer näheren Betrachtung der klassischen Bankenfinanzierung konnte im 3. Quartal des Jahres 2021 ein Anstieg an privaten Kreditnehmern für Wohnraumbeschaffung verzeichnet werden. Österreichische Kreditinstitute konnten

¹⁷⁰ Vgl. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/>

¹⁷¹ Vgl. <https://www.raiffeisen.at/de/privatkunden/sparen/wissenswertes-zum-thema-sparen/so-wird-die-bausparpraemie-berechnet.htm>

eine Jahreswachstumsrate von 6,8% verzeichnen im Vergleich zum Jahr 2020 mit 5,9%. Der Großteil der aufgenommenen Wohnkredite war mit einer längeren Laufzeit verbunden. Die strengen Kreditrichtlinien und -bedingungen, die gesetzlich vorgegeben sind wurden beibehalten. Die durchschnittlichen Kreditzinsen in Höhe von 1,2% bewegten sich durchaus in einem überschaubaren Rahmen.¹⁷²

Die Finanzierung einer Wohnimmobilie über einen Kredit ist seit dem 11. Juni 2010 im Verbraucherkreditgesetz (VKrG) geregelt und ab dem 21. März 2016 wurden für neuaufgenommene Kredite Sonderregelungen im Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) festgehalten. Insbesondere werden dadurch Kredite geregelt, die den Erwerb von Immobilien mit oder ohne hypothekarische Besicherung finanzieren sollen.

Um eine Wohnimmobilie langfristig finanzieren zu können, werden von den Banken Hypothekarkredite, Wohnbaukontos oder von Sparkassen Bauspardarlehen angeboten. In weiterer Folge soll auf das Hypothekardarlehen und auf das Bauspardarlehen näher eingegangen werden, als weitere Möglichkeiten von externen Kapitalgebern neben dem Staat, um Wohnraum finanzieren zu können. Im Rahmen eines Hypothekardarlehens schlägt sich die Eintragung der Bank im Grundbuch in einer Niedrigverzinsung durch. Das kann als ein wichtiger Grund hervorgehoben werden, um sich für solch eine Finanzierung zu entscheiden. Diese Art von Finanzierung kann auch für Wohnungssanierung oder Renovierungen beantragt werden. In Österreich gibt es vier Bausparkassen, bei denen um eine Finanzierung im Rahmen eines Bauspardarlehens angesucht werden kann. Bauspardarlehen unterliegen einer maximalen Zinsobergrenze von 6% und es können im Falle einer Wohnraumfinanzierung bis zu EUR 240.000 pro Person beantragt werden. Auch hier folgt eine hypothekarische Absicherung mit einem Eintrag ins Grundbuch. Solch ein Darlehen kann auch für den Finanzierungsbeitrag einer Genossenschaftswohnung ausgeliehen werden bis zu einer Höhe von EUR 35.000. Beide Arten der Finanzierung setzen Eigenmittel von mindestens 20% für den Kaufpreis samt Nebenkosten voraus. Je nach den Einkommensverhältnissen und der Bonität des Käufers kann für den Kauf einer Wohnimmobilie auf diese Finanzierungsangebote von Banken zurückgegriffen werden.¹⁷³

¹⁷² Vgl. Die Immobilienmarkanalyse der OENB (2021): 8f

¹⁷³ Vgl. https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/konsument/Kredite_rg_bf.pdf, S. 6 & S. 20-24

5.4 Gesetzliche Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnbau

Interessant für den Eigentumserwerb von Immobilien ist auch das Instrument der Genossenschaftswohnung mit Kaufoption, das im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) geregelt ist. Es erlaubt, eine geförderte Wohnung als Mieter zu beziehen, mit der vertraglich gesicherten Option diese später kaufen zu können. Die Gesetzeslage hat sich ab dem 01. August 2019 geändert und die bis dahin abgeschlossenen Bestandsverträge behalten weiterhin das Recht auf Eigentumsübertragung. Voraussetzung dafür ist der bereits geleistete Grund- u. Baukostenbeitrag.

Die Liegenschaft darf nicht auf Baurecht hergestellt sein und nach 10 bis 15 Jahren besteht ein Anspruch einen Antrag direkt an den Bauträger für die Eigentumsübertragung der Wohnung zu stellen. Dabei ist es wichtig, dass die Förderung weiterhin besteht. Seit dem 01. August 2019 hat sich die Gesetzgebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) insofern geändert, dass eine Kaufoption schon nach Ablauf von fünf Jahren beantragt werden kann und die Genossenschaft hat auch im Falle der Nichterfüllung der oben genannten Kriterien, die Möglichkeit die Wohnung an die Mieter zu verkaufen. Neu ist auch, dass es für die zukünftige Vermietung dieser Objekte Mietzinsobergrenzen gibt für die ersten 15 Jahre. Hier greift das MRG ein und ist voll anzuwenden. Auch die Spekulationsfrist wurde von 10 Jahren auf 15 Jahre erhöht.¹⁷⁴

Diese Form der Eigentumsübertragung, gesichert durch die gesetzliche Kaufoption, stellt eine wichtige Motivationsgrundlage für den Eigentumserwerb an Immobilien für türkische Staatsbürger dar. Insbesondere, dass nicht nur österreichische Staatsbürger, sondern auch türkische Staatsbürger dadurch Eigentum an Immobilien langfristig erwerben können, macht dieses Instrument besonders attraktiv.¹⁷⁵

In Zusammenhang mit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz WWFSG bedarf es, neben der Gewährung des Eigenmittlersatzdarlehens als Finanzierungsbeitrag der Mietwohnung mit Kaufoption, welche bereits detailliert dargelegt wurde, auch eines Blicks auf die Förderung von Eigentumswohnungen gem. § 12 und § 15 WWFSG. Die Finanzierung einer Wohnung, eines Eigenheimes oder eines Kleingartenwohnhauses auf

¹⁷⁴Vgl. https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/Wohnen_im_Eigentum/Genossenschaftswohnungen_mit_Kaufoption.html

¹⁷⁵ Vgl. <https://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/genossenschaftswohnung-wien-guenstig-wohnen-kaufen-od-mieten.html>

Eigengrund oder eines Dachgeschossausbaus für den Eigenbedarf kann mithilfe des Landesdarlehens oder durch einen nicht-rückzahlbaren Beitrag ermöglicht werden.

Auch in diesem Zusammenhang sind für die Gewährung der Förderungen Einkommensgrenzen zu berücksichtigen sowie ein dringendes Wohnbedürfnis nachzuweisen. Das Jahresnettoeinkommen ist hierbei entscheidend, wie nachstehend abgebildet.^{176 177}

Anzahl der im Haushalt lebenden Personen	Einkommensgrenzen Jahreseinkommen
1	54.560
2	81.300
3	92.000
4	102.690

Abbildung 21: Eigene Darstellung, Einkommensgrenzen geförderte Eigentumswohnung, Quelle: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/wohnungssuche/voraussetzungen-eigentum.html>

5.5 Mediation und Nachbarschaft

Mediation wird mittlerweile in den verschiedensten Lebensbereichen erfolgreich angewendet von der Wirtschaftsmediation oder Scheidungsmediation bis hin zur Lösung von Nachbarschaftskonflikten.¹⁷⁸ *„Kontakt kann Sympathie schaffen, kann jedoch Konflikte auch erst erzeugen. Konflikt ist ohne Kontakt unmöglich.“* (Kohlbacher & Reeger 2006: 28)¹⁷⁹ Kohlbacher und Reeger (2006) sind im Rahmen ihrer Befragung von Österreichern ohne Migrationshintergrund auch der Frage nachgegangen, welche Nationalitäten von Bewohnern eines Wohnhauses eher positiv aufgefasst werden und welche eher abgelehnt werden. Heraus kam, dass Bewohner aller Wohnkategorien eher sozialen Abstand zu türkeistämmigen Bewohnern und nigerianischen Nachbarn halten.

¹⁷⁶ Vgl. <https://www.optifin.at/landesdarlehen-wien/#ein-landesdarlehen-ist-eine-form-der-wohnbauforderung>

¹⁷⁷ Vgl. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/wohnungssuche/voraussetzungen-eigentum.html>

¹⁷⁸ Vgl. Kleindienst- Passweg/Reinprecht, (2020): 5

¹⁷⁹ Vgl. Kohlbacher/Reeger, (2006): 28

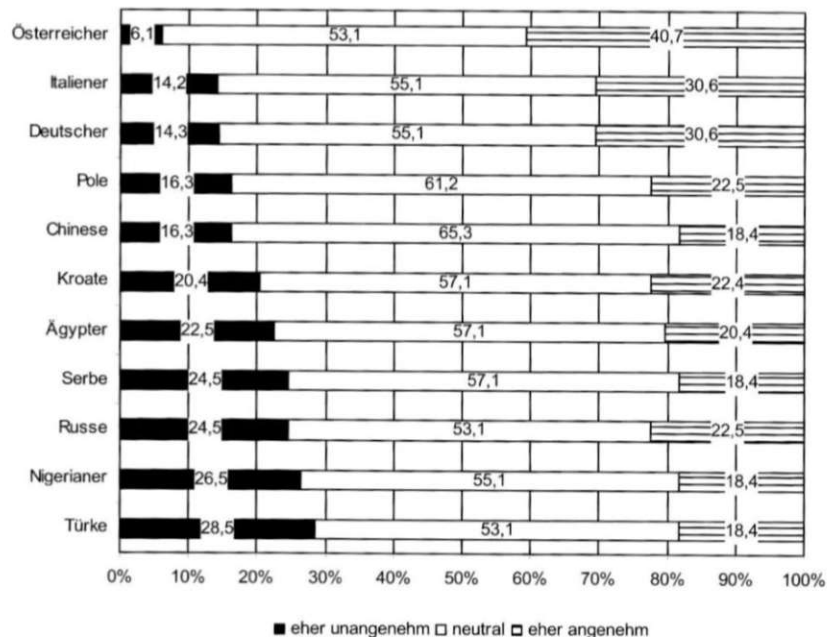


Abbildung 22: Einstellung von potenziellen Nachbarn unterschiedlicher Herkunft - Teilnehmende ohne Migrationshintergrund, Quelle: Kohlbacher & Reeger 2006: 88

Bei einer näheren Betrachtung der nachbarschaftlichen Beziehungen in den nachfolgenden Baubestandskategorien wie Gemeindebauten, Gründerzeithäusern oder Genossenschafts – und Eigentumswohnungen kann festgehalten werden, dass das Wohlbefinden mit dem Wohnhaus und das bestehende Rechtsverhältnis an erster Stelle bei den Bewohnern steht und die Nachbarschaftsverhältnisse zunächst zweitrangig. Daraus kann abgeleitet werden, wie auch aus der nachfolgenden Statistik ersichtlich ist, dass Menschen, die in Genossenschafts- und Eigentumswohnungen wohnen am zufriedensten sind als jene in Gemeindebauten oder den Gründerzeithäusern. Lärmbelästigung, Essensgerüche und kulturelle Differenzen sind die häufigsten Gründe für die Konflikte.¹⁸⁰ Ein Großteil der Bewohner all dieser Baubestandskategorien rechnen dem nachbarschaftlichen Miteinander eine große Bedeutung zu. Es fällt jedoch auf, dass Bewohner von Genossenschafts- und Eigentumswohnungen im Vergleich den geringsten Wert darauf legen. Konflikte zwischen Inländern und Menschen mit Migrationshintergrund treten in Gemeindebauten tendenziell häufiger auf als bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen.¹⁸¹

¹⁸⁰ Vgl. Kohlbacher/ Reeger (2006): 93f

¹⁸¹ Vgl. Kohlbacher/ Reeger, (2006): 93f

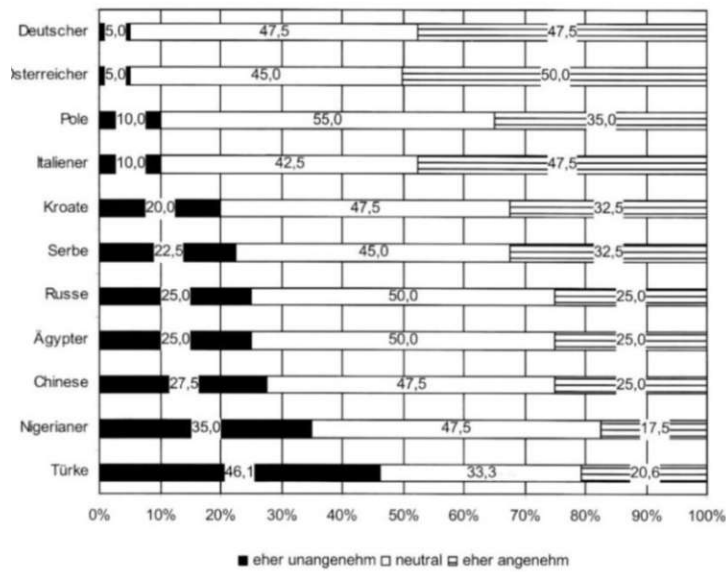


Abbildung 23: Einstellung zu potenziellen Nachbarn unterschiedlicher Herkunft in der Wohnungsbestandskategorie Genossenschaft/Wohnung, Quelle: Kohlbacher & Reeger (2006): 90

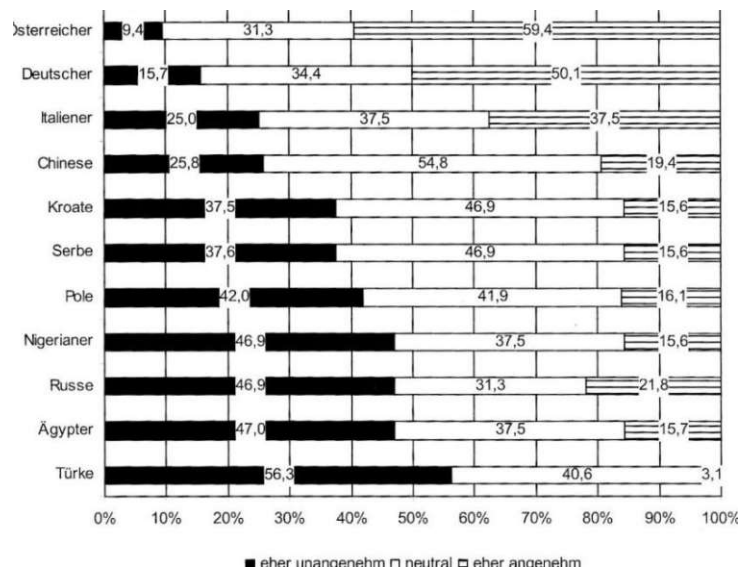


Abbildung 24: Einstellung zu potenziellen Nachbarn unterschiedlicher Herkunft in den Wiener Gemeindebauten, Quelle: Kohlbacher & Reeger (2006): 91

Im Jahr 2013 wurde eine weitere Befragung durchgeführt, die die Einstellung der Wiener Bevölkerung gegenüber unterschiedlichen Nationalitäten, die hier leben und arbeiten, nach Sympathiewerten darlegt. Deutsche Bewohner in Wien belegen auch bei dieser Befragung unumstritten den ersten Platz gegenüber den anderen Migrantengruppen. Im Vergleich zur obigen Befragung aus dem Jahr 2006 kann bei den türkeistämmigen Migranten bei dieser Sympathiebewertung eine geringfügige Verbesserung verzeichnet werden.

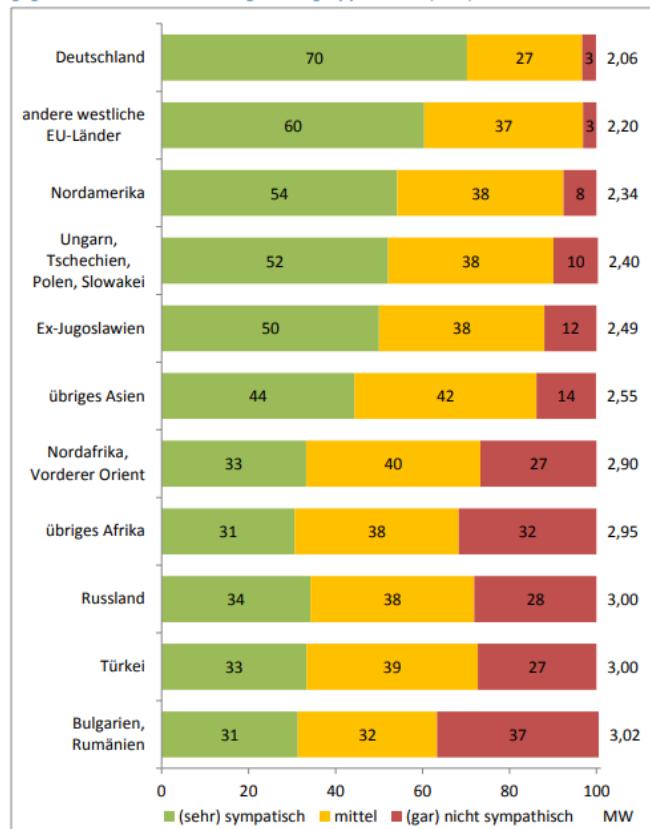


Abbildung 25: Sympathiebewertungen von Personen ohne Migrationshintergrund ggüb. Verschiedenen Migrationsgruppen 2013 (in%), Quelle: Zusammenleben in Wien, Werkstattbericht 152 (2015): 90

Das Zusammenleben verschiedener Nationalitäten bringt auch eine Kollision unterschiedlicher Lebensstile mit sich. Es ist oft vorprogrammiert, dass Menschen unterschiedlicher Abstammung andere Lebensgewohnheiten haben. Divergenzen im Zusammenleben von Menschen können zwar auch bei Einheimischen auftreten, aber insbesondere in einem multikulturellen Umfeld macht es Sinn, für ein harmonisches Miteinander die Entwicklung einer gemeinsamen Wohnkultur anzuregen. Kulturelle Unterschiede verstärken das Konfliktpotenzial und unterschiedliche Verhaltensmuster lösen divergierende Erwartungen und Betrachtungsweisen unter den Bewohnern eines Wohnhauses aus.¹⁸²

„Die Kultur berührt das Zusammenleben von uns Menschen. Mediation wiederum kann die Plattform sein, auf der Kulturaustausch und Völkerverständigung im Großen, aber auch schon im ganz Kleinen stattfindet. Der erste Schritt dahin ist das Bewusstsein“ (Wanderer & Kreder, 2021:201)¹⁸³ Die Kultur eines Menschen, in der dieser aufwächst, wirkt sich auch darauf aus, wie eine Person diese Affekte nach

¹⁸² Vgl. Wanderer/Kreder (2021): 200f

¹⁸³ Vgl. aaO: 201

außen hin ausdrückt. Die Emotionen, die Menschen empfinden, werden durch unsere Stimme und Körpersprache nach außen kommuniziert. Warum manche Menschen auf gewisse Ereignisse oder Situationen so reagieren, wie sie reagieren, kann in der Tat soziokulturelle und moralische Sichtweisen verbergen.¹⁸⁴

In Zukunft wird der Bedarf an zweisprachigen Mediatoren oder das Hinzuziehen eines Mediators mit einer anderen Muttersprache als Deutsch an Bedeutung gewinnen, wenn auch unter diesen Konstellationen keine hundertprozentige Garantie für die Verhinderung von Fehlgriffen seitens der Mediatoren aufgrund kultureller Differenzen gewährleistet werden kann. Die nonverbale Kommunikation spielt eine wichtige Rolle im Zwischenmenschlichen und die Andersartigkeit in der Körpersprache kann zu Unannehmlichkeiten zwischen Teilnehmenden zweier Kulturen führen. Etwa Begrüßungen, körperliche Nähe oder gar das Berühren des Gesprächspartners im Verlauf eines Gesprächs ist bei Südländern als üblich zu betrachten. Diese Gewohnheiten unterscheiden sich aber sehr stark von der westlichen Kultur. Ein zu großer persönlicher Abstand zwischen den Gesprächspartnern kann bei Südländern hingegen als unhöflich gelten.¹⁸⁵

Bei nachbarschaftlichen Streitigkeiten wird Mediation gezielt eingesetzt, um ein friedliches Zusammenleben zu gewährleisten und die Vielfalt in der Wohngemeinschaft nicht als eine Bürde, sondern als einen Vorteil zu betrachten. Mit einem friedvollen Dialog und dem Versuch der gegenseitigen Anteilnahme zwischen den Parteien soll versucht werden, Konflikte nachhaltig zu lösen.¹⁸⁶

5.6 Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

Es kann festgehalten werden, dass türkeistämmige Staatsbürger als Käufer immer aktiver auf dem Wohnungsmarkt werden. Sie stellen ein wichtiges Potenzial dar und damit auch eine besondere Chance für den Wohnungsmarkt. Jahrelang haben türkischsprachige, gut ausgebildete Immobilienmakler in Wien weitgehend gefehlt, auf deren Expertise sich die türkische Gemeinschaft hätte verlassen können. Die geringen Deutschkenntnisse und die mit dem Immobilienkauf verbundene Bürokratie wurde lange Zeit als abschreckend empfunden und wurde begleitet von der Angst, das hart ersparte Geld nicht sicher investieren zu können. Dies war in Folge einer der

¹⁸⁴ Vgl. Wanderer & Kreder, (2021), S. 206

¹⁸⁵ Vgl. aaO: 207f

¹⁸⁶ Vgl. aaO: 212

Gründe, weshalb Immobilienkäufe von türkeistämmigen Staatsbürgern lange Zeit ausblieben.

Die erste und die zweite Generation der türkeistämmigen Staatsbürger erwarb Eigentum an Immobilien vorrangig in den weniger nachgefragten und sanierungsbedürftigen Wohnanlagen der Stadt und die Hauptursache hierfür war eine persönliche Verbundenheit mit einem Ort oder einem Stadtquartier. Altbauwohnungen wurden saniert, modernisiert und die Wohnverhältnisse dadurch immens verbessert. Die individuelle Wohnsituation hat, wie bereits erörtert, einen starken Einfluss auf die Integration von Zuwanderern. Diese Chance wurde anfangs wenig erkannt und gefördert. Investitionen in Altbauten, vor allem in den weniger attraktiven Gründerzeithäusern in Form von umfangreichen Sanierungen und Instandsetzungen, machten diese Wohnungen wieder attraktiver.

Für den Eigentumserwerb an Immobilien ist es sinnvoll, intelligente Anstöße zu schaffen. Es könnte in Betracht gezogen werden, dass Menschen, die ihre erste Eigentumswohnung erwerben, zur Selbstnutzung von der Grunderwerbssteuer und der Eintragungsgebühr befreit werden.

Hausverwaltungen und Maklerunternehmen könnten ihre interkulturellen Kompetenzen ausbauen und diese in ihre angebotenen Dienstleistungen einfließen lassen. Die Begleitung bei einer Wohnungsübergabe ist immens wichtig, da von Anfang an die Formen der Benützung der Immobilie und die Einhaltung der Hausordnung klar kommuniziert werden sollten. Dadurch kann verhindert werden, dass das nachbarschaftliche Zusammenleben von Konflikten belastet wird.

Es bedarf einer aktiveren mehrsprachigen Informationsvermittlung vonseiten der Kreditgeber über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten für den Erwerb einer Immobilie. Diese Informationsangebote werden bereits von einigen Bankinstituten für Zielgruppen mit Migrationshintergrund in der jeweiligen Muttersprache angeboten, aber dies könnte noch stärker ausgebaut werden.

Die Stadt Wien zeigt, wie gut durchdachte Diversitätspolitik funktionieren kann. Eine stärkere Partizipation von Menschen mit Migrationshintergrund in den Wohnberatungsstellen und Grätzel-Zentren wird auch in Zukunft immer mehr an Bedeutung gewinnen. Städtebauentwicklung, initiiert durch das Instrument der Wohnbauförderung, könnte zukünftig noch stärker den Eigentumserwerb an Immobilien unterstützen und deren Wohnbauförderung Zweckwidmung durch den Staat stärker in diese Richtung gelenkt werden.

Der österreichische Wohnungsmarkt wird stark von der öffentlichen Hand reguliert im Vergleich zu anderen europäischen Staaten. Neben der Schaffung von Wohnraum und der Förderung von sozialem Wohnbau durch die Zurverfügungstellung von Bauflächen seitens des Staates sollte auch der Eigentumserwerb von Immobilien in Wien stärker gefördert werden. Eine Vorbildfunktion nimmt in diesem Zusammenhang seit einigen Jahren Großbritannien ein. Gemeindewohnungen werden dort Mietern, die bereits langjährige Bewohner sind, verkauft und durch die Gelder, die so in die Budgets der Städte und Gemeinden fließen, werden neue Wohnprojekte finanziert. Solch ein nachhaltiges Eigentumsförderungsmodell könnte auch in Österreich umgesetzt werden und aus langjährigen Mietern könnten somit Eigentümer werden. Die Einkommensverhältnisse der Kaufinteressenten müssten vorher überprüft werden und, je nach finanziellem Status der zukünftigen Käufer, könnten spezielle Fördermaßnahmen für den Eigentumserwerb an Gemeindewohnungen ausgearbeitet werden. Weiterer Handlungsbedarf liegt bei den hohen Nebenkosten, welche beim Eigentumserwerb an Immobilien zu bezahlen sind. Hier ist an eine Entkoppelung der Höhe der Nebengebühren vom Kaufpreis zu denken und auch dies wurde bereits in vielen anderen europäischen Staaten umgesetzt.

Hohe Mieten sind, trotz des stark regulierten Mietzinses in Österreich durch das MRG, ein Problemfeld, für das scheinbar keine nachhaltigen Lösungen gefunden werden können. Der Versuch, diese mit Mietobergrenzen einzudämmen, bringt, langfristig gesehen, keine Entspannung des Wohnungsmarktes. Wien ist eine Stadt mit vielen Mietern und daher kommt es oft zu Problemen zwischen Vermietern und Mietern. Die Förderung des Eigentumserwerbs an Immobilien könnte hier eine langfristige Lösung bedeuten. Eine höhere Eigentumsquote der Bewohner Wiens könnte auch im Zusammenhang mit der Vermögensverteilung sowie der Altersvorsorge positive Effekte mit sich bringen.

6 Schlussfolgerungen

In der vorliegenden Masterarbeit wurde die Wohnsituation der ersten bis dritten Generation von türkeistämmigen Staatsbürgern in Wien näher untersucht, um festzustellen, ob der Eigentumserwerb an Immobilien die Integration dieser Bevölkerungsgruppe fördern könnte. Zu diesem Zweck wurden zunächst einleitend Definitionen und Begriffsabgrenzungen vorgenommen und Migration sowie Integration im urbanen Raum der Stadt Wien beschrieben. Im Anschluss daran wurde die Wohnsituation der türkeistämmigen Staatsbürger näher behandelt und es konnten Unterschiede zwischen der ersten und dritten Generation herausgearbeitet werden. Hierbei konnte deutlich aufgezeigt werden, wie stark sich die Wohnsituation im Laufe der Zeit verändert hat. Dabei konnte auch festgestellt werden, dass sich die Wohnsituation immens verbessert hat, vor allem für die dritte Generation von türkeistämmigen Staatsbürgern, und dass sich Bildungsniveau wie auch Einkommensverhältnisse positiv entwickelten. Darauf aufbauend, wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Eigentumserwerb an Immobilien behandelt und zugleich der Erwerb durch Ausländer näher beschrieben.

Die zu Beginn formulierte Forschungsfrage, ob der Eigentumserwerb an Immobilien eine Chance auf Integration darstellt, kann, aufbauend auf den Ergebnissen dieser Arbeit, eingehend beantwortet werden. Der anfängliche temporäre Aufenthaltswunsch der Gastarbeiter blieb rückblickend eine Illusion, denn die Arbeitsmigranten waren gekommen, um zu bleiben. Die anfänglichen Wohnbedingungen in Werksunterkünften waren unzufriedenstellend und auf den temporären Aufenthalt der Arbeitsmigranten ausgerichtet. Durch den Familiennachzug gewann das Thema Wohnen an Bedeutung und viele Familien hatten sich für einen langfristigen Aufenthalt in Österreich entschieden. Das Wohnen wurde aber zur Belastungsprobe vor allem für die Kinder. Substandardwohnungen in Altbauten der Gründerzeithäuser prägten die erste Generation der türkeistämmigen Migranten. Die Forschungsergebnisse legen jedoch einen starken Wandel der Wohnbedingungen offen, insbesondere für die zweite und dritte Generation. Die zweite Generation konnte durch den Zugang zum Wohnungsangebot des kommunalen Wohnbaus ihre Wohnbedingungen wesentlich verbessern.

Die dritte Generation verfügt im Vergleich über höheres Einkommen sowie über einen höheren Bildungsstatus und strebt immer öfter den Eigentumserwerb an Immobilien an. Ein daraus resultierender sicherer Rechtsstatus, der Wunsch nach mehr Freiheit, um ein glückliches, ungebundenes Leben führen zu können, wird mit diesem Erwerb

verbunden. Diese Einstellung wirkt sich positiv auf den Erfolg des Integrationsprozesses aus, denn dadurch entsteht Identifikation mit dem Wohnort und eine stärkere Verbundenheit mit Österreich und der Gesellschaft im Allgemeinen. Teilhabe durch Mitgestaltung und Mitbestimmung im eigenen Wohnumfeld oder Quartier fördert das Zusammenleben zwischen unterschiedlichen sozialen Gruppen maßgeblich und wirkt sich positiv auf den Integrationsprozess aus.

Türkeistämmige Migranten möchten durch den Eigentumserwerb an Immobilien das Ergebnis ihrer individuellen Leistung sowie das Gefühl individueller Freiheit zum Ausdruck bringen. Es soll darauf aufmerksam machen, dass diese Personengruppe, um dieses Ziel zu erreichen, maßvoll lebt und verzichten kann, um Geld für den Eigentumserwerb an einer Immobilie zu sparen. In der Folge wird der Umgang mit dem eigenen Eigenheim und dem Wohnumfeld oft sehr verantwortungsvoll gestaltet.

Es lässt sich zusammenfassend festhalten, dass Integration beim Wohnen beginnt und auch das Wohnumfeld eine wichtige Rolle dabei spielt. Der Eigentumserwerb ist eine wichtige Grundlage zur Förderung des Integrationsprozess und sollte stärker von der öffentlichen Hand forciert werden. Heute sind sozialräumliche Lösungen und Maßnahmen zu Förderung des Eigentumserwerbs an Immobilien mehr denn je gefragt und diese Unterstützung ist weiterzuentwickeln. Als Ausblick für die Zukunft kann festgehalten werden, dass die Thematik der Integration stärker in die Wohnpolitik eingebettet werden sollte, um Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt entgegenwirken zu können. Migrantengruppen könnten dadurch langfristig zu gleichrangigen Akteuren am Wohnungsmarkt werden.

Diese Masterarbeit zeigt deutlich auf, dass der Eigentumserwerb an Immobilien durch türkeistämmige Staatsbürger einen wichtigen Beitrag zur Integration dieser Personengruppe leisten kann, und dieses Potenzial gilt es weiterhin auszuschöpfen. Der Erwerb eines Eigenheims bringt soziale Anerkennung und Statusgewinn mit sich, die Bleibeabsicht wird durch den Liegenschafts Kauf eindeutig aufgezeigt und die Verbundenheit mit dem Wohnort gestärkt.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Bihler Michael A. (2004): *Stadt, Zivilgesellschaft und öffentlicher Raum*. Band 26, Verlag LIT, Münster

Beckmann Klaus J. /Hesse Markus/Holz- Rau Christian/Hunecke Marcel (Hrsg.) (2006), VS Verlag, Wiesbaden

Biffi Gudrun, Dimmel Nikolaus (Hrsg.) (2011): *Migrationsmanagement, Grundzüge des Managements von Migration und Integration*. Verlag Omnium, Bad Vöslau

Bayer Reinhard (2016): *Grundbuch Neu*. 3. Aufl., Verlag Linde, Wien

Bachmann/ Baumgartner/ Feik/ Fuchs/ Giese/ Jahnel/ Lienbacher (Hrsg.) (2020): *Besonderes Verwaltungsrecht*. 13. Aufl., Verlag Österreich, Wien

Eckardt Frank (2004): *Soziologie der Stadt*. Verlag transcript, Bielefeld

Geisen Thomas / Riegel Christine / Yildiz Erol (Hrsg.) (2017): *Migration, Stadt und Urbanität*. Springer Fachmedien, Wiesbaden

Hoesch Kirsten (2018): *Migration und Integration*. Springer Fachmedien, Wiesbaden

Han Petrus (2016): *Soziologie der Migration*. 4. Aufl., UVK Verlagsgesellschaft, Konstanz und München

Kohlbacher Josef / Reeger Ursula (2006): „*Gespantes Nachbarschaftsverhältnis*“. Verlag der Akademie der Wissenschaften, Wien

Kalter Frank (Hrsg.) (2008): *Migration und Integration*. Sonderheft 48/2008, VS Verlag, Wiesbaden

Kleindienst – Passweg / Reinprecht (2020): *Positive Mediation*. Verlag Österreich, Wien

König Manfred (2019): *EU- Immobilienrecht*. Verlag Linde, Wien

Koziol Helmut/ Welser Rudolf/ Kelecka Andreas (2014): *Grundriss des bürgerlichen Rechts*. 14. Aufl., Verlag Manz, Wien

Langthaler Herbert (Hrsg.) (2010): *Integration in Österreich*. Studienverlag, Innsbruck

Leitner Helga (1983): *Gastarbeiter in der städtischen Gesellschaft*. Verlag Campus, Frankfurt

Merz -Benz Peter- Ulrich / Wagner Gerhard (Hrsg.) (2002): *Der Fremde als sozialer Typus*. UVK Verlagsgesellschaft, Konstanz

Mahrer Harald (2013): *Eigentum*. Verlag noir, Wien

Münch Sybille (2010): *Integration durch Wohnungspolitik*. VS Verlag, Wiesbaden

Oberlechner/Hetfleisch (Hrsg.) (2010): *Integration, Rassismen und Weltwirtschaftskrise*. Band 14, Verlag Braumüller, Wien

Öhlinger Theo/ Eberhard Harald (2014): *Verfassungsrecht*. 10. Aufl., Verlag Facultas, Wien

Pfeifer Günter / Stefanovska Biljana (2007): *Erfindung Wohnen*. Verlag Ernst Wasmuth, Tübingen - Berlin

Pachler Hannes/Reinhard Uhl (2011): *Grundverkehrsrecht für die Praxis*. Lexis Nexis Verlag, Wien

Perner/Spitzer/Kodek (2014): *Bürgerliches Recht*. 4. Aufl., Verlag Manz, Wien

Treibel Annette (2011): *Migration in modernen Gesellschaften*. 5. Aufl., Verlag Juventa, Weinheim und München

Weigl Andreas (2009): *Migration und Integration*. Band 20, Studienverlag, Innsbruck

Wanderer Ulrich (2021): *Mediation*. Linde Verlag, Wien

Werschitz Otto/ Morak Tanja (2021): *Immobilienbezogenes Vertragsrecht*. NWV Verlag, Wien

Zankl Wolfgang (2010): *Bürgerliches Recht*. 5. Aufl., Verlag facultas, Wien

Gesetze und Richtlinien

Allgemeines Grundbuchgesetz

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch

Grundverkehrsgesetz

Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz

Judikatur – Verzeichnis

H.G, MA35 (VGW-101/042/15974/2016-9)

EuGH C-383/03, Dogan.

OGH 1.4.2008, 5 Ob 44/08v.

Zeitschriften

EHL/BUWOG Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Ausgabe 2020

Otto Immobilien, Wohnungsatlas, Herbst 2020

SIAK Journal – Zeitschrift für Polizeiwissenschaft und polizeiliche Praxis, Fremd in der Stadt. Räumliche Aspekte der Integration

Online: [http://dx.doi.org/10.7396/2007_2_A_-abgerufen am 30.01.2022](http://dx.doi.org/10.7396/2007_2_A_-abgerufen%20am%2030.01.2022)

Agenda Austria, Policy Brief, Dezember 2019

Online Quellen

Payer Peter (2014): *“Gehen Sie an die Arbeit”* Zur Geschichte der “Gastarbeiter” in Wien 1964-1989, <https://www.stadt-forschung.at/downloads/> - abgerufen am 04.03.2022

Kalogeropoulos Elena (2007). Fremd in der Stadt. Räumliche Aspekte der Integration, SIAKJournal – Zeitschrift für Polizeiwissenschaft und polizeiliche Praxis (2), 2-15, Online: http://dx.doi.org/10.7396/2007_2_A. – abgerufen am 20.02.2022

Wiener Wohnen:
<https://www.wienerwohnen.at/interessentin/serviceinteressentin/vormerkschein-reihung.html> - abgerufen am 07.03.2022

Die Presse:

Nasila Berangy, die Presse (2010): , <https://www.diepresse.com/618547/tuerken-entdecken-das-eigenheim> - abgerufen am 10.03.2022

Wohnbauförderung:

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/> - abgerufen am 19.03.2022

Optin:

<https://www.optifin.at/landesdarlehen-wien/#ein-landesdarlehen-ist-eine-form-der-wohnbauforderung> - abgerufen am 19.03.2022

Stadt Wien:

<https://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/genossenschaftswohnung-wien-guenstig-wohnen-kaufen-od-mieten.html> - abgerufen am 18.03.2022

Arbeiterkammer:

https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/Wohnen_im_Eigentum/Genossenschaftswohnungen_mit_Kaufoption.html - abgerufen am 19.03.2022

Raiffeisen Bausparkasse GmbH:

<https://www.raiffeisen.at/de/privatkunden/sparen/wissenswertes-zum-thema-sparen/so-wird-die-bausparpraemie-berechnet.html#:~:text=Die%20aktuelle%20Pr%C3%A4mienhe,18%2C%2D%20pro%20Person%20betragen.> - abgerufen am 18.03.2022

Die Presse:

<https://www.diepresse.com/5590796/wie-veraendert-sich-das-berufsbild-des-maklers> - abgerufen am 06.03.2022

Nationalen Aktionsplan, in:
<https://www.bundeskanzleramt.gv.at/agenda/integration/nationaler-aktionsplan.htm>,
- abgerufen am 19.02.2022

CBRE:

<https://www.cbre.at/de-at/research-und-reports>; - abgerufen am 20.03.2022

Werkstattbericht 152, Zusammenleben in Wien:

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008430.pdf> abgerufen am 28.02.2022

Abkürzungsverzeichnis

aaO	am angegebenen Ort
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
Z.	Ziffer
Abb.	Abbildung
Art.	Artikel
bspw.	Beispielsweise
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarde

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zentren mit Außenzonen, urbane Zentren in Österreich, Quelle: Statistik Austria 2021	13
Abbildung 2: Bevölkerungsfortschreibung/ Wanderungsstatistik Quelle: Statistisches Jahrbuch 2021:27	14
Abbildung 3: Bevölkerungsfortschreibung, Wanderungsstatistik Quelle: Statistisches Jahrbuch 2021:27	15
Abbildung 4: Entwicklung des Pro-Kopf-Bruttoinlandsproduktes. Österreich, Türkei und Deutschland, 1950-2009 Quelle: Hahn & Stöger 2014:10	20
Abbildung 5: Bevölkerungszuwachs in Prozent Österreich, Türkei und Deutschland, 1950-2009 Quelle: Hahn/Stöger 2014:11	21
Abbildung 6: Anwerbungen über die „Österreichische Kommission“, 1965-1973 Quelle: Hahn & Stöger 2014:22	22
Abbildung 7: Arbeitsmigranten in Österreich, 1963-73 Quelle: Hahn/Stöger 2014:26.....	24
Abbildung 8: Zuzüge nach Österreich 2010-2020 nach Staatsangehörigkeit Quelle: Statistisches Jahrbuch, Migration & Integration 2021:35	27
Abbildung 9: Karikatur zu den Wohnbedingungen in Werksunterkünften, Quelle: Peter Payer 2014:7	29
Abbildung 10: Zeitungsartikel über die Wohnbedingungen der Gastarbeiter, Quelle: https://www.dasbiber.at/content/history-gastarbeiter-wien-schicksalsberichte-1972-1974	29
Abbildung 11: Wohnungsbestand in Wien und in Österreich Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL & BUWOG 2021: 6	36
Abbildung 12: Wohnfläche in m ² pro Kopf Quelle: Statistisches Jahrbuch 2021:81	39
Abbildung 13: Rechtsverhältnis betreffend Wohnen, Bevölkerung in Privathaushalten Quelle: Statistisches Jahrbuch 2021: 81	40
Abbildung 14: Bevölkerungsanteil türkischer Staatsbürger per 01.01.2021 Quelle: Statistik Austria 2021	41
Abbildung 15: Fertiggestellte Wohnungseinheiten 2020-2023 Quelle: CBRE Research 2022	42
Abbildung 16: Investmentvolumen Wohnen (in Mrd. EUR) Quelle: CBRE Research 2022 ...	43
Abbildung 17: Verkaufspreise pro Quadratmeter in Wien nach Bezirken – nach tatsächlichem Verkaufsabschluss Quelle: EHL & BUWOG 2021: 19.....	44
Abbildung 18: Höchsteinkommensgrenzen für nicht begünstigte Haushalte gültig bis 21.12.2022,	65
Abbildung 19: Höchsteinkommensgrenzen begünstigter Haushalte gültig bis 21.12.2022, .	65
Abbildung 20: Laufzeit des Darlehens.....	66
Abbildung 21: Eigene Darstellung, Einkommensgrenzen geförderte Eigentumswohnung, Quelle: https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/wohnungssuche/voraussetzungen-eigentum.html	69
Abbildung 22: Einstellung von potenziellen Nachbarn unterschiedlicher Herkunft - Teilnehmende ohne Migrationshintergrund, Quelle: Kohlbacher & Reeger 2006: 88.....	70
Abbildung 23: Einstellung zu potenziellen Nachbarn unterschiedlicher Herkunft in der Wohnungsbestandskategorie Genossenschaft/Wohnung, Quelle: Kohlbacher & Reeger (2006): 90	71

Abbildung 24: Einstellung zu potenziellen Nachbarn unterschiedlicher Herkunft in den Wiener Gemeindebauten, Quelle: Kohlbacher & Reeger (2006): 91	71
Abbildung 25: Sympathiebewertungen von Personen ohne Migrationshintergrund ggüb. Verschiedenen Migrationsgruppen 2013 (in%), Quelle: Zusammenleben in Wien, Werkstattbericht 152 (2015): 90	72