

KIELER STUDIEN ZUR STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG

C | A | U

Christian-Albrechts-Universität zu Kiel

Mathematisch-
Naturwissenschaftliche Fakultät



Christoph Karius

**Wohnpräferenzen und Wohnraumverteilung
von Studierenden in Kiel und deren Auswirkung
auf den lokalen Wohnungsmarkt**

Inhaltsverzeichnis

Danksagung	I
Inhaltsverzeichnis	III
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	V
Abkürzungsverzeichnis	VII
Zusammenfassung/Summary	VIII
1 Einleitung	1
1.1 Thematische Einführung	1
1.2 Erkenntnisinteresse und Aufbau	2
2 Wohnstandortwahl und strukturelle Entwicklungen	3
2.1 Wohnstandorttheorien	3
2.1.1 Lebensstil und Image	5
2.1.2 Exit, Voice & Loyalty	6
2.2 Strukturelle Faktoren	7
2.2.1 Wirtschaftlicher Strukturwandel und Suburbanisierungsprozesse	8
2.2.2 Veränderung der staatlichen Wohnungspolitik	8
2.2.3 Allgemeine Entwicklung von Studierendenzahlen	9
3 Methodik	13
3.1 Quantitative internetgestützte Befragung	13
3.1.1 Grundgesamtheit der Befragung	13
3.1.2 Datenerhebungstechnik	14
3.1.3 Beschreibung der Stichprobe	15
3.1.4 Aufbau des Fragebogens	16
3.2 Qualitative leitfadengestützte Interviews	17
4 Hochschulstandort Kiel	19
4.1 Entwicklung der Studierendenzahlen in Kiel	20
4.2 Hochschulstandorte	22
5 Kieler Wohnungsmarkt	25
5.1 Bevölkerungsentwicklung	25
5.2 Wohnungsbestand	27
5.3 Haushaltsstruktur in Kiel	29
5.4 Angebotsmieten	30
5.5 Mietpreisentwicklung	30
5.6 Preisgünstige Wohnungen	34

6	Studentisches Wohnen in Kiel	41
6.1	Rahmenbedingungen der Studierenden	41
6.1.1	Die wirtschaftliche Lage	41
6.1.2	Sozio-demografische Eigenschaften	43
6.2	Wohneigenschaften	44
6.2.1	Wohnformen	44
6.2.2	Wohnmobilität	48
6.2.3	Mietausgaben	49
6.2.4	Wohnungsgrößen	51
6.3	Wohnraumpräferenzen	53
6.3.1	Positive Wohnraumpräferenzen von Studierenden	54
6.3.2	Negative Wohnraumpräferenzen von Studierenden	60
6.4	Wohnraumverteilung	65
6.4.1	Wohnraumverteilung in Kiel	65
6.4.2	Studentisches Wohnen im Kieler Umland	71
7	Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt	75
7.1	Gesamtstädtische Auswirkungen	75
7.2	Kleinräumige Auswirkungen auf Stadtteilebene	78
8	Diskussion und kritische Reflexion der Ergebnisse	83
9	Fazit und Ausblick	85
10	Literaturverzeichnis	89
	Anhang	95

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geographische Ebenen bei der Wohnstandortwahl	4
Abb. 2: Entwicklung der Studierendenzahl und der Wohnheimquote in Deutschland	10
Abb. 3: Studierendenzahl in Kiel nach Hochschulen	19
Abb. 4: Entwicklung der Studierendenzahlen in Kiel	20
Abb. 5: Hochschulstandorte in Norddeutschland	21
Abb. 6: Hochschulberechtigungserwerb von Studierenden in Kiel nach Bundesland	22
Abb. 7: Hochschulstandorte in Kiel	23
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in Kiel seit 1975	25
Abb. 9: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo in Kiel	26
Abb. 10: Veränderung des Wohnungsbestands in Kiel	27
Abb. 11: Wohnungen nach Anzahl der Räume im Wohnungsbestand	27
Abb. 12: Baufertigstellungen in Kiel seit 1994	28
Abb. 13: Entwicklung der Haushaltszahlen und Haushaltsgrößen in Kiel	29
Abb. 14: Durchschnittliche Angebotsmieten in Kiel auf Stadtteilebene	31
Abb. 15: Veränderung der Angebotsmieten in Kiel	33
Abb. 16: Verteilung preisgünstiger Wohneinheiten in Kiel nach Stadtteilen	36
Abb. 17: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands	38
Abb. 18: Monatliches Nettoeinkommen von Studierenden	42
Abb. 19: Hauptfinanzierungsarten bei Studierenden	42
Abb. 20: Hauptfinanzierungsarten nach Nettoeinkommenshöhen	43
Abb. 21: Verteilung der befragten Studierenden nach Alter	43
Abb. 22: Anteile der befragten Studierenden nach Familienstand	44
Abb. 23: Studentische Wohnformen	45
Abb. 24: Wohnformen bei Studierenden nach Alter	45
Abb. 25: Hauptgründe für studentische Wohnformen	46
Abb. 26: Bereitschaft in einem Studentenwohnheim zu leben	46
Abb. 27: Spezifische Gründe für Wohnformen	47
Abb. 28: Bewertung der aktuellen Wohnsituation	47
Abb. 29: Hintergrund zum Wohnstandort Kiel	48
Abb. 30: Wahrnehmung, eine geeignete und bezahlbare Wohnung finden zu können	49
Abb. 31: Mietausgaben unter Studierenden	49
Abb. 32: Verteilung von Mietausgaben nach verschiedenen Wohnformen	50
Abb. 33: Zusätzliche monatliche Ausgaben für die Wohnung	50
Abb. 34: Gemietete Wohnungsgrößen von Studierenden	51
Abb. 35: Anteile gemieteter Wohnungen nach Anzahl der Zimmer	52
Abb. 36: Bewertung der eigenen Mietausgaben	53
Abb. 37: Bewertung des Wohnens während des Studiums	53
Abb. 38: Bewertung der Lage im Vergleich zu Wohneigenschaften	54
Abb. 39: Eigenschaften, die ein Wohnviertel für Studierende erfüllen muss	55
Abb. 40: Präferierte Stadtteile in Kiel	55
Abb. 41: Positive Wohnraumpräferenzen	56
Abb. 42: Präferierte Stadtteile nach Hochschulstandorten	58
Abb. 43: Positive Wohnraumpräferenzen nach Hochschulstandorten	58

Abb. 44: Wohnstandortpräferenzen zwischen Ost- und Westuferseite in Kiel	59
Abb. 45: Stadtteile, in denen Studierende gar nicht wohnen möchten	60
Abb. 46: Negative Wohnraumpräferenzen in Kiel	62
Abb. 47: Gründe, den Stadtteil Mettenhof als Wohnstandort auszuschließen	63
Abb. 48: Gründe, Gaarden als Wohnstandort auszuschließen	63
Abb. 49: Informationsquellen zu den negativen Bewertungen	64
Abb. 50: Bewertung der Verfügbarkeit an Mietwohnungen in Kiel	65
Abb. 51: Von Studierenden bewohnte Stadtteile in Kiel	65
Abb. 52: Studentische Wohnraumverteilung in Kiel	66
Abb. 53: Differenz zwischen Präferenzen und Wohnstandorten	67
Abb. 54: Bewertung von verfügbarem Wohnungsangebot in präferierten Stadtteilen	68
Abb. 55: Wohnraumverteilung nach Hochschulstandort	68
Abb. 56: Modal Split von in Kiel wohnenden Studierenden	69
Abb. 57: Bewertung verschiedener Eigenschaften des Wohnstandortes	70
Abb. 58: Anteil von nicht in Kiel wohnenden Studierenden	71
Abb. 59: Monatliche Nettoeinkommen von Studierenden nach Wohnort	71
Abb. 60: Hauptgründe für das Wohnen außerhalb von Kiel	71
Abb. 61: Gründe für das Wohnen im Kieler Umland nach Nettoeinkommenshöhen	72
Abb. 62: Modal Split bei im Kieler Umland wohnenden Studierenden	73
Abb. 63: Negativbewertung von Gaarden bei Studierenden nach Wohnort	80

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Studienberechtigungsquote in Deutschland zwischen 2006 bis 2010	11
Tab. 2: Studentinnen und Studenten an öffentlichen Hochschulen in Kiel	15
Tab. 3: Veränderung der Netto-Zugänge an Wohnungen in Kiel	28
Tab. 4: Anteile der Haushaltsformen und Anzahl der Haushalte in Kiel	30
Tab. 5: Regelhöchstmietbeträge und Wohnungsgrößen für Transferleistungsbezieher	35
Tab. 6: Anzahl von Umzügen während des Studiums	48
Tab. 7: Zimmergrößen in Wohngemeinschaften	52
Tab. 8: Auswahl positiver Wohnstandorte nach Rängen	57
Tab. 9: Auswahl negativer Wohnstandorte nach Rängen	61
Tab. 10: Zeit, die zum Erreichen der Hochschule durchschnittlich benötigt wird	69

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BAföG	Bundesausbildungsförderungsgesetz
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BFW	Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen e.V.
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BMBF	Bundesministerium für Bildung und Forschung
CAU	Christian-Albrechts-Universität
FH	Fachhochschule
G8	Achtjähriges Gymnasium
G9	Neunjähriges Gymnasium
GEOMAR	Geomar-Helmholtz-Zentrum für Ozeanforschung Kiel
Kap.	Kapitel
Mio.	Millionen
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SH	Schleswig-Holstein
SHWoFG	Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz
SoSe	Sommersemester
Tab.	Tabelle
TF	Technische Fakultät
UKSH	Universitätsklinikum Schleswig-Holstein
WAK	Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz

Zusammenfassung

Die Landeshauptstadt Kiel ist als Hochschulstandort maßgeblich durch das studentische Wohnen beeinflusst. Die Zahl der Studierenden ist im Verhältnis zur Bevölkerung hoch und verstärkt das seit der Jahrtausendwende einsetzende Bevölkerungswachstum in Kiel. Die steigende Wohnraumnachfrage ist mit Herausforderungen am lokalen Wohnungsmarkt verbunden. In einer quantitativen Online-Umfrage wurden unterschiedliche Wohneigenschaften und Bewertungen von Studierenden ermittelt. Es lassen sich dabei verschiedene spezifische Eigenschaften feststellen. Die unterschiedlichen Hochschulstandorte nehmen dabei signifikanten Einfluss auf die Präferenz der Wohnstandorte. Trotz der im Durchschnitt verhältnismäßig geringen Einkommen von Studierenden ist das studentische Wohnen im Vergleich zu anderen Bevölkerungsgruppen durch flexiblere Anpassungsmöglichkeiten gekennzeichnet. Insgesamt zeigt sich auch dadurch zwischen den studentischen Präferenzen und der tatsächlichen Wohnraumverteilung eine hohe Übereinstimmung. Die studentischen Bewertungen von Stadtteilen, die als Wohnstandort ausgeschlossen werden, sind durch eine Wahrnehmungsdiskrepanz zwischen der Außenwahrnehmung und der Wahrnehmung der in dem Stadtteil lebenden Studierenden geprägt. Die studentische Nachfrage nach kleinen und preisgünstigen Wohnungen konzentriert sich dadurch weitgehend auf wenige Stadtteile in Kiel und führt dort zu einem Nachfrageüberhang. Aufgrund einer in den letzten Jahren geringen Neubautätigkeit von Mietwohnungen und einer gleichzeitigen Zunahme der Nachfrage ist eine steigende Mietentwicklung die Folge. Das Mietpreisniveau ist insbesondere in den studentisch nachgefragten Stadtteilen verhältnismäßig hoch und ansteigend. Diese Entwicklung kann durch das studentische Wohnstandortmobilitätsverhalten verstärkt und in einem zeitlich verkürzten Abstand zur Dynamisierung am lokalen Wohnungsmarkt führen. Die sozialräumlichen Verteilungsstrukturen können vor dem Hintergrund der Nachfrage- und der Mietpreissteigerungen sowie einem gleichzeitigen Rückgang an Wohnungen mit öffentlichen Miet- und Belegungsbindungen weiter zunehmen. Zur Imageverbesserung von einzelnen Stadtteilen, die von Studierenden sehr negativ wahrgenommen werden, könnte ein höherer Anteil von dort lebenden Studierenden beitragen. Die Wahrnehmungsdiskrepanz könnte so verringert werden.

Summary

The city of Kiel as a university city, is significantly effected by student living. The high ratio of students in the population has increased the post-millennium population growth and the rising demand on living space has led to challenges for the local housing market. In a quantitative online survey, students' living conditions and assessments of those conditions were measured. Various specific properties could be determined. The preference in place of residence is significantly influenced by the location of university departments. Despite the comparatively low average income in the student population, student living is characterised by flexible customisation options compared to other demographic groups. This leads to a high level of correspondence between the actual distribution of living space and students' preferences. The assessment of the desirability of a neighbourhood as a place of residence shows a discrepancy between internal and external perception. Due to this, the demand on small and low-priced living space is largely focused on few parts of town, leading to a surplus in demand in these areas. As a consequence of a low level of building activity in rental housing, combined with rising demand

for such housing, rental pricing has been rising in recent years. The rent level is, especially in neighbourhoods favoured by the student population, high and increasing. This development could be reinforced by an increasing residential mobility of students and result in an increase of the dynamisation of the local residential market. As a result of the development in the residential market and a decreasing amount of housing with public occupancy bonds, the socio-spatial distribution patterns could, simultaneously, increase further. A higher share of students living in the neighbourhoods that are perceived as undesirable, could improve the public image of said neighbourhoods and, therefore, reduce the discrepancy between their internal and external perception.

1 Einleitung

1.1 Thematische Einführung

Stadtentwicklung als komplexer Prozess ist durch diverse Faktoren und Prozesse geprägt. Der gesellschaftliche Werte- und Normenwandel bedingt strukturell diese Entwicklung. Es wirken sich etwa ökonomische und demographische Prozesse, technische Innovationen, wie z. B. die Kommunikationstechnologie, oder politische und planerische Entwicklungsstrategien und -programme auf die Stadtentwicklung aus (WEHRHAHN und TÖLLE 2012, S. 1 f.). Mit dem sozialen Wandel sind darüber hinaus auch die Diversifizierung von Lebensstilen und Lebensbiographien, Haushaltsformen oder Veränderungen bei Wohnansprüchen verbunden (SCHMIDT 2012, S. 11). Dabei ist der Bereich des Wohnstandortes aufgrund eines steigenden Wohlstandsnieveaus immer stärker durch Wohnstandortentscheidungen geprägt (HÄUSSERMANN und KAPPHAN 2002, S. 14 ff.). Diese Diversifizierung beeinflusst das Wohnstandortverhalten und kann also als eine Folge der veränderten Rahmenbedingungen und Entwicklungen gesehen werden, ist aber gleichzeitig selbst Teil dieser Veränderungsprozesse, da sich die genannten Veränderungen im Wohnstandortverhalten wieder selbst direkt auf diese übergeordneten Prozesse auswirken (KNOX und PINCH 2006, S. 250 ff.).

Es ist folglich nicht ausschließlich der quantitative Wanderungssaldo für die Stadt- oder die Quartiersentwicklung ausschlaggebend, sondern auch das Wohnstandortverhalten unterschiedlicher sozialer Gruppen. In diesem Zusammenhang sind seit den 1980er und 1990er Jahren die Prozesse der Gentrification und die zunehmende Polarisierung von bestimmten sozialen Bevölkerungsgruppen in Stadtquartieren verstärkt untersucht worden (STEINFÜHRER 2004, S. 17 f.). Es lassen sich beispielsweise nach Alter, Lebenszyklus oder Bildungsabschluss jeweils homogene Wohnstandortpräferenzen und damit verbundenes Wohnstandortverhalten ermitteln (SCHMIDT 2010, S. 15). Sozialräumliche Disparitäten durch Segregation bilden eine zunehmende Herausforderung (HÄUSSERMANN 2006, S. 297). Allerdings wandelt sich der thematische Hintergrund weitgehend. Ausgehend von einer rückläufigen Bevölkerung der Städte durch den Suburbanisierungsprozess in der Vergangenheit und den anhaltenden demographischen Wandel wird zunehmend der Reurbanisierung in aktuellen wissenschaftlichen Arbeiten, ebenso wie in den Medien, eine stärkere Bedeutung eingeräumt (SANDFUCHS 2009, S. 1; BRÜHL 2006, S. 83). Die Wohnstandortpräferenzen sind von wesentlicher Bedeutung und prägen die Stadt- und Quartiersentwicklung maßgeblich. Diese Veränderungen sind auf der lokalen Ebene wahrnehmbar (FÖBKER et al. 2007, S. 196).

Die Thematik des Wohnens ist in verschiedenen wissenschaftlichen Disziplinen ein umfangreicher Forschungsbereich, der aus jeweils unterschiedlichen Perspektiven analysiert wird. Die begriffliche Abgrenzung kann beispielsweise aus psychologischer Perspektive über das spezifische Handeln von Menschen mit jeweiligen Erfahrungen, die Wohnung und deren räumlichem Umfeld, oder die räumliche Identität erfolgen. Das Wohnen ist allerdings auch gleichzeitig als Bedürfnis zu verstehen (ZERWECK 1997, S. 25 f.). Vor dem Hintergrund, dass Wohnen als ein Grundbedürfnis zu sehen ist, das jeder Mensch besitzt, bildet das Thema einer ausreichenden Wohnraumversorgung auch für politische Akteure ein wichtiges Handlungsfeld. Die staatlichen Eingriffe in der Bundesrepublik Deutschland verändern sich im Bereich der Wohnungspolitik ste-

tig (HÄUSSERMAN und SIEBEL 1996, S. 145 ff.). Unabhängig davon, ob tatsächlich ein Reurbanisierungsprozess besteht, oder diese Entwicklung nur partiell in bestimmten Stadtteilen erfolgt, kommt der wissenschaftlichen Analyse der Wohnstandorte und Wohnstandortpräferenzen eine steigende Bedeutung zu.

1.2 Erkenntnisinteresse und Aufbau

In der Arbeit soll untersucht werden, wie sich die Wohnpräferenzen der Studierenden am Hochschulstandort Kiel darstellen und welche Wohnraumverteilung sich innerhalb der Stadt daraus ergibt. Diese Erkenntnisse sollen Wohnstandorte von Studierenden erklären und die damit zusammenhängenden ausschlaggebenden Gründe und Motivationen ermitteln. In diesem Kontext sollen Eigenschaften für Stadtteile ermittelt werden, die von Bedeutung sind, um für Studierende attraktiv zu sein. Ebenfalls sollen mögliche Ursachen und lokale Faktoren analysiert werden, die insofern von Bedeutung sind, dass bestimmte Wohnstandorte von Studierenden weitgehend ausgeschlossen werden. Hierbei soll untersucht werden, inwieweit die Studierenden heterogene Eigenschaften in den Präferenzen und der Wahrnehmung aufweisen und welche Faktoren dafür ausschlaggebend sind. Mit den in Kiel vorhandenen unterschiedlichen Hochschulstandorten können vergleichende Analysen der Wohnstandortpräferenzen und Wohnstandorte erfolgen. Ebenfalls kann die Bedeutung anderer Faktoren, z. B. der Eigenschaften der sozialen Lage, überprüft werden. Das Ergebnis zur Wahrnehmung von verschiedenen Stadtteilen und allgemeinen Wohnpräferenzen von Studierenden soll mit dem potenziellen Wohnraum verglichen werden und klären, inwieweit diese Präferenzen und Verteilungsstrukturen Potenziale oder Probleme für andere soziale Gruppen darstellen und ob diese für den gesamten Bereich Kiels von Bedeutung sind oder nur vorwiegend in bestimmten Stadtteilen zum Ausdruck kommen.

In diesem Kontext sollen verschiedene Annahmen überprüft werden. Für die Wahrnehmung des lokalen Wohnungsmarktes wird angenommen, dass die Wohnraumbeschaffung von Studierenden in Kiel als schwierig bewertet wird und der Bedarf an günstigem Wohnraum das Angebot am lokalen Wohnungsmarkt übersteigt. Dabei unterscheidet sich die Nachfrage- und Angebotsituation jedoch zwischen einigen Stadtteilen signifikant. Für die Präferenzen soll überprüft werden, ob sich homogene Gruppierungen unter den Studierenden bei den Wohnpräferenzen und Wohnstandorten ermitteln lassen. Für die Lagefaktoren soll die Annahme überprüft werden, dass die Ostuferseite Kiels von den meisten Studierenden, auch von denen mit dort angesiedelten Lehrstandorten, als unattraktiver Wohnstandort bewertet und weitgehend ausgeschlossen wird. Dafür werden im folgenden Kapitel allgemeine Grundlagen zu Wohnstandortpräferenzen und zur Wohnstandortwahl erläutert. Es werden theoretische Ansätze dargestellt, die für die Wohnstandortwahl ausschlaggebend sind. Ebenfalls werden strukturelle Faktoren erläutert, die auch in der Vergangenheit wesentlichen Einfluss genommen haben. Das dritte Kapitel erläutert die angewendete Methodik in dieser Arbeit. Grundlegende Eigenschaften und Indikatoren zum lokalen Wohnungsmarkt Kiel werden im vierten Kapitel dargestellt. Im fünften Kapitel wird der Hochschulstandort Kiel beschrieben. Die aus der Empirik erhobenen Daten zum Studentischen Wohnen werden in Kapitel 6 und die Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt in Kapitel 7 dargestellt. Abschließend folgen eine kritische Reflexion der Untersuchungsergebnisse und ein Fazit.

2 Wohnstandortwahl und strukturelle Entwicklungen

Der Wohnstandortwechsel ist in westlichen postindustriellen Gesellschaften vorwiegend im Bereich der intraurbanen Migration zu verorten (GOLLEDGE und STIMSON 1997, S. 461). Obwohl das Wohnstandortverhalten durch ein steigendes Wohlstandsniveau immer stärker durch die Entscheidungsfreiheit geprägt ist, bleibt diese auch durch kulturelle und materielle Ressourcen beeinflusst (HÄUSSERMANN et al. 2004, S. 146). Wohnen kann als ein Prozess der lebenslangen Anpassung an die Bedürfnisse gesehen werden, die sich stetig verändern können (PRIEMUS 1986, S. 31). Die damit zusammenhängenden Bewertungs- und Entscheidungsprozesse, die zu einer Wohnstandortentscheidung führen, wirken sich über die individuelle Ebene, auch als Teil einer Bevölkerungsgruppe oder eines Stadtquartiers in der Summe auf Wohnungsmärkte oder Stadtstrukturen aus. Diese Entscheidungen selbst verändern damit Strukturen und die Bewertungen anderer Akteure und beeinflussen wiederum eigene Entscheidungsprozesse (STEINFÜHRER 2004, S. 17). Diesem komplexen Prozess der Wohnstandortwahl und -präferenzen widmen sich verschiedene wissenschaftliche Disziplinen und theoretische Erklärungsansätze. Über die Bewertungen und Präferenzen auf der individuellen Ebene hinaus wirken sich ebenfalls strukturelle Faktoren aus. Solche Rahmenbedingungen ermöglichen oder erschweren es, individuelle Präferenzen umzusetzen. Diese sind beispielsweise wohnungspolitische Maßnahmen, Entwicklungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt oder allgemeine demographische Entwicklungen (SCHMIDT 2010, S. 23).

Im Folgenden soll kurz der theoretische Hintergrund erläutert werden. Ebenfalls werden strukturelle Rahmenbedingungen vorgestellt, die sich durch unterschiedliche Entwicklungen auf das Wohnstandortverhalten auswirken können und als Hintergrund für die Entwicklungen auf dem Kieler Wohnungsmarkt relevant sind.

2.1 Wohnstandorttheorien

Die Vielzahl theoretischer Ansätze zur Erklärung der räumlichen Mobilität im Bereich der Wohnstandortwahl und -präferenzen können im Wesentlichen zwischen den systemorientierten und deterministischen Makrotheorien auf der einen Seite und den handlungsorientierten Mikroansätzen auf der anderen Seite differenziert werden (SCHMIDT 2010, S. 7 ff.). Die systemorientierten und deterministischen Ansätze analysieren die Wohnstandortwahl auf verschiedenen Ebenen. Dabei können strukturelle Bedingungen auf lokaler, nationaler oder internationaler Ebene für die Wohnstandortwahl erklärend herangezogen werden (Abb. 1). Auf der lokalen Ebene sind es z. B. die Entwicklungen und Eigenschaften des jeweiligen lokalen Wohnungsmarktes, welche die Wohnstandortentscheidungen beeinflussen. Auf der nationalen Ebene wirken sich strukturelle Aspekte, wie zum Beispiel ökonomische und demographische Prozesse, aus. Auf der internationalen Ebene sind es die Rahmenbedingungen, die sich aus den unterschiedlichen Ausrichtungen der Wohnungspolitik, den politischen Machtstrukturen oder anderen sozialstaatlichen Ausrichtungen ergeben (DIELEMAN 2001, S. 252). Bei den systemorientierten und deterministischen Makrotheorien wird das Wohnstandortverhalten als kollektives Handeln betrachtet und die individuelle Ebene in den Erklärungen nicht berücksichtigt. Damit ist es möglich, die Wohnstandortmobilität im Ausmaß und in der Richtung deskriptiv darzu-

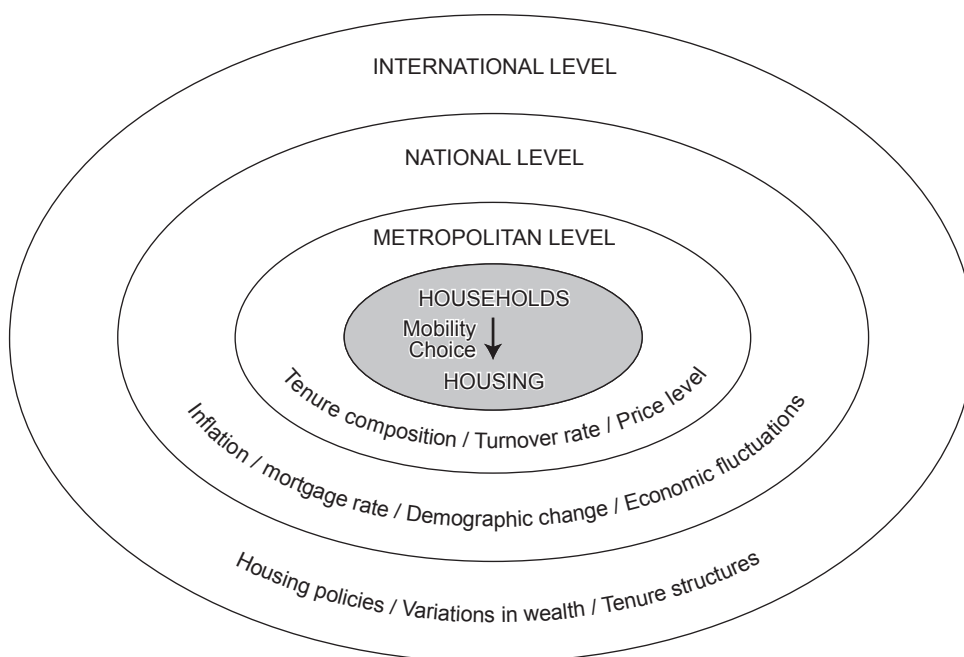


Abb. 1: Wohnstandortwahl und die geographische embeddedness in die drei geographischen Ebenen
Quelle: DIELEMAN 2001, S. 252

stellen. Die damit verbundenen individuellen Motivationen können dadurch allerdings nicht erklärt werden (GEBHARDT und SCHNUR 2003, S. 23). Die verschiedenen Ansätze betrachten im Fokus also unterschiedliche Ebenen, die jedoch nicht getrennt voneinander gesehen werden können, da diese sich ergänzen oder zum Teil bedingen. Für die Untersuchungen der Wohnstandortwahl und -präferenzen sind also sowohl die strukturellen Bedingungen, wie auch die individuelle Ebene mit den Entscheidungsprozessen zu berücksichtigen (SCHMIDT 2010, S. 8).

Die handlungstheoretischen Ansätze, bei denen das Individuum, beziehungsweise die Haushalte, mit der subjektiven Präferenzbildung zum Wohnstandortverhalten, sowie den damit verbundenen Entscheidungsprozessen analysiert werden, bilden eine andere Perspektive. Diese mikroanalytischen Handlungsansätze sind besonders für das intraurbane Wohnstandortverhalten von Bedeutung (SCHMIDT 2010, S. 9f.). Diese wesentlich differenziertere Perspektive der individuellen Ebene ist notwendig, da die Pluralisierung der Lebensformen und der Lebensführung nicht über kollektives Handeln erklärt werden kann (GEBHARDT und SCHNUR 2003, S. 30). Die Analyse auf der individuellen Ebene ist auch mit der Annahme verbunden, dass die Wohnwünsche und das Wohnstandortverhalten nicht immer rationalem Handeln folgt. Das vollständige Wissen über den Wohnungsmarkt oder Teilsegmente ist in der Regel nicht vorhanden und die Bewertung von einzelnen Informationen bleibt individuell. Die Folge dieser beschränkten Entscheidungsrationalfähigkeit ist, dass Wohnstandortverhalten nicht vorausgesagt werden kann (STEINFÜHRER 2004, S. 17 ff.)

Nach MULDER und HOOIMEIJER können aber bestimmte tendenzielle Gesetzmäßigkeiten beobachtet werden. Diese beziehen sich auf einen starken Zusammenhang, der (a) zwischen jeweiliger Phase im Lebenszyklus und der allgemeinen Wohnmobilitätsrate, (b) zwischen Besitzverhältnissen und Wohnmobilität, sowie (c) zwischen Ereignissen in der Lebensbiographie und dem Wohnstandortverhalten besteht (DIELEMAN 2001, S. 250; Schmidt 2010, S. 10).

Es gibt viele verschiedene mikrotheoretische Ansätze, die für die Wohnraumverteilung und die Wohnraumpräferenzen herangezogen werden können. Beispielhaft sollen zwei Ansätze kurz dargestellt werden. Zum einen wird das Lebensstilkonzept, als ein in vielen verschiedenen Arbeiten für das Wohnstandortverhalten herangezogenes Konzept, beschrieben, das insbesondere vor dem Hintergrund der Diversifizierung die unterschiedlichen Handlungsstrukturen erklären kann (u.a. SCHRÖDL und SUFFA 2009; KLEE 2001). Zum anderen wird der „Exit, Voice & Loyalty“-Ansatz vorgestellt, der im Bereich der Wohnstandorttheorien neben den Wohnstandortwechseln auch das Verbleiben am Wohnstandort fokussiert und systematisiert (SCHMIDT 2010, S. 16).

2.1.1 Lebensstil und Image

Der Bedeutungsgewinn der Lebensstilkonzepte kann in der zunehmenden gesellschaftlichen Diversifizierung gesehen werden, die durch verschiedene Entwicklungen hervorgerufen wird. Zu nennen sind der Bedeutungsverlust von traditionellen Zwängen, das zunehmende Wohlstandsniveau oder die veränderte soziale Konstruktion der Lebensläufe. Die unter anderem daraus resultierenden zunehmenden individuellen Entscheidungsfreiheiten haben die Diversifikation von Lebensstilen hervorgerufen (KRÄMER 1992, S. 54 f.). Daher sieht KLEE für ältere Schichtkonzepte: „Die Beschreibung mit dem Konstrukt der sozialen Schicht kann als nicht mehr präzise und umfassend gelten. Dagegen führen Lebensstilkonzepte zu weiter reichenden Erklärungsansätzen“ (KLEE 2001, S. 13).

Die Definition und Abgrenzung des Lebensstilbegriffs ist zum Teil sehr unterschiedlich (KRÄMER 1992, S. 53). Gemeinsame Basis der Lebensstilkonzepte bildet die Untersuchung der Verhaltensweisen (KLEE 2001, S. 53). Der grundsätzliche Unterschied bei Lebensstilkonzepten besteht zwischen der Strukturbedingtheit und der Entstrukturierung. Die verschiedenen Lebensstilansätze sind zwischen den beiden genannten Extremen zu verorten und schreiben der deterministischen Bedeutung von Faktoren der sozialen Lage zum Teil eine sehr unterschiedliche Bedeutung zu. Bei den strukturbedingten Lebensstilansätzen wird dem Kontext zwischen gewähltem Lebensstil und der sozialen Lage eine wesentliche Bedeutung eingeräumt. Die Folge ist, dass die Individualisierungsmöglichkeiten durch externe Faktoren begrenzt und beeinflusst sind. Dagegen wird bei den Entstrukturierungsansätzen der eigenen Wahlfreiheit die wesentliche Bedeutung beigemessen, die sich losgelöst von externen Faktoren ergibt. Je nach Positionierung zwischen diesen Annahmen, unterscheidet sich die Definition zum Lebensstilbegriff (ebd., S. 50 ff.).

Im Folgenden wird von einer Begriffsabgrenzung ausgegangen, die strukturbedingten Ansätzen zuzuordnen ist. Eine Abgrenzung dieses Lebensstilbegriffs, welche die strukturbedingten Ansätze von Lebensstilen im Sinne von gemeinsamen Wertevorstellungen und Handlungsformen beschreibt, lautet: „[...] Lebensstil als stabiles Muster der Organisation des Alltags im Rahmen gegebener Lebenslage, verfügbarer Ressourcen und getroffener Lebensplanung“ (ZAPF et al. 1987, S. 14, zit. in KRÄMER 1992, S. 53). In dieser Begriffsabgrenzung nach ZAPF et al. beeinflussen Werteeinstellungen, genauso wie die Lebensbiographie und -erfahrung die Lebensplanung. Die Ressourcen beziehen sich auf die Lebenschancen und -risiken. Die Lebenslage ergibt sich nach dieser Definition auf der einen Seite durch die objektiven Lebensbedingungen und auf der anderen Seite auch durch die individuellen Bewertungen und Wahrnehmungen. Die Handlungen werden damit zusätzlich durch subjektive Aspekte beeinflusst (KRÄMER 1992, S. 53 f.).

Für die Untersuchungsgruppe „Studierende“ ist anzunehmen, dass externe Faktoren durchaus Einfluss auf die Verhaltensweisen nehmen. Der Beginn eines Studiums selbst wird schon maßgeblich über externe Faktoren, wie z. B. die familiäre Herkunft, bestimmt. So ergibt sich bei der Differenzierung von Studierenden nach der Herkunft ein relativ geringer Anteil an Personen, bei denen kein Elternteil ein Studium absolviert hat. Die Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks ermittelt, dass im Jahr 2012 insgesamt 77 % der Kinder aus einem Elternhaus, bei dem mindestens ein Elternteil einen akademischen Abschluss erreicht hat, ein Studium beginnen. Demgegenüber ist der Anteil der Kinder, die aus einem hochschulfernen Elternhaus stammen, mit 23 % drastisch geringer (BMBF 2013, S. 111). Personen mit einem hochschulfernen Elternhaus zeigen demnach andere Individualisierungsmöglichkeiten. Folgend der beispielhaft skizzierten Einschränkung der Individualisierungsmöglichkeit zum Beginn eines Hochschulstudiums kann angenommen werden, dass auch innerhalb der Untersuchungsgruppe Studierende externe Faktoren die Verhaltensweisen beeinflussen.

Trotz der externen Faktoren und Rahmenbedingungen kann die Wohnstandortentscheidung auch durch die Lebensstilzugehörigkeit erklärt werden. Die besondere Rolle des Wohnstandortes bei Lebensstilen ergibt sich aus Image- und aktionsräumlichen Aspekten (KLEE 2001, S. 138). Dabei spielt die Wahrnehmung von den in einem bestimmten Raum lebenden Personen, genauso wie von den außerhalb dieses Raums wohnenden Personen, eine wesentliche Rolle. Bestimmte Raumimages werden erzeugt und gleichzeitig reproduziert. Diese Reputation erfolgt nicht ausschließlich auf den Raum, sondern auch auf die dort lebenden Personen. Genauso kann die Außenwahrnehmung über die dort lebenden Personen zu einer räumlichen Wahrnehmung führen. Der Wohnstandort mit den damit verbundenen Eigenschaften zu dem Stadtteil oder der Nachbarschaft wird als Indikator verwendet und darauf basierend auf Werte und Normen von Personen, sowie auf sonstige individuelle Eigenschaften, geschlossen (PERMENTIER et al. 2007, S. 201 ff., zit. in SCHMIDT 2010, S. 20). Aus solchen Raumimages entwickeln sich Wohnpräferenzen, genauso entstehen Stigmatisierungen von Wohnstandorten und der dort lebenden Personen. Die Wohnstandortwahl wird also nicht rein aus funktionalen Aspekten heraus getroffen, sondern ebenfalls von emotionalen Faktoren bestimmt. Entscheidend kann z. B. sein, welche Diskrepanz zwischen dem Selbstbild und dem konstruierten Image eines Wohnstandortes besteht. Wohnstandortpräferenzen werden dabei durch die möglichst hohe Homogenität zwischen Lebensstil und dem Raumimage bestimmt. Das Wohnen in einer homogenen Nachbarschaft in Bezug auf die Lebenssituation oder Einstellungen ist generell ein bestimmender Faktor. Wie die funktionalen und die emotionalen Faktoren jeweils Einfluss auf die Wohnstandortpräferenzen nehmen, wird durch beispielsweise Erfahrungen, Beteiligungen oder Zeitdruck bestimmt (SCHMIDT 2010, S. 20f.).

2.1.2 Exit, Voice & Loyalty

Eine andere Theorie beschreibt verschiedene Handlungs- bzw. Reaktionsmöglichkeiten in Bezug auf die Wohnzufriedenheit. Dabei werden die Handlungsoptionen Exit, Voice und Loyalty unterschieden. Ausgangspunkt ist die Konzeption von Hirschmann im Jahr 1970, die Handlungsreaktionen von Akteuren auf eintretende Unzufriedenheit bei Dienstleistungen oder in der Mitgliedschaft einer Organisation interpretiert (zitiert nach FRANZ 1989, S. 79). Diese Handlungsoptionen überträgt FRANZ auf den Bereich des Wohnstandortverhaltens (STEINFÜHRER 2004, S. 23).

Im Bereich der Wohnstandortentscheidungen bezieht sich Exit auf die räumliche Mobilität durch den Weg- oder Umzug. Die Handlungsoption Voice umfasst Handlungen, welche die Wohnzufriedenheit nicht durch den räumlichen Wohnstandortwechsel erreichen soll, sondern durch eigene Veränderungen am Wohnstandort oder in der Wohnung. Demgegenüber umfasst Loyalty eher das Abwarten und führt nicht zur aktiven Änderung der Wohnsituation oder dem Versuch, eine Verbesserung aktiv herbeizuführen. Da jedoch in der ursprünglichen Ausgangstheorie unter dieser letzten Kategorie eine Verpflichtung verstanden wird, die sich im Bereich der Wohnstandortentscheidungen viel differenzierter darstellt, wird diese auch als Residualkategorie bezeichnet. Dieser Begriff umfasst die vielfachen Möglichkeiten der Handlungsoptionen neben Exit und Voice. Da auch unter diesen Kategorien verschiedene Handlungsoptionen zusammengefasst sind, können diese auch als Handlungssets beschrieben werden (STEINFÜHRER 2004, S. 24 f.).

Die Definition des Handlungssets Exit („Gehen“) umfasst dabei sowohl innerstädtische Umzüge, als auch die interregionale Migration in andere Städte oder Regionen (STEINFÜHRER 2004, S. 26). Während die interregionale Wohnmobilität durch beispielsweise den Arbeitsplatzwechsel bedingt ist, bildet den Ausgangspunkt für den intraurbanen Wohnstandortwechsel oft die Wohnunzufriedenheit, die durch Veränderungen im Wohnumfeld, im Haushalt oder der Wohnung hervorgeht (ebd., S. 23). Das Handlungsset „Gehen“ wird bei innerstädtischer Wohnmobilität mit zunehmender Wahrscheinlichkeit ausgelöst, sobald sich die Wohnrealität zunehmend von den Wohnansprüchen negativ unterscheidet. Einfluss nehmen dabei haushaltsinterne und -externe Veränderungen, wie z. B. die Änderung in der Haushaltsgröße oder dem Wohnumfeld. Ob es tatsächlich zum Wohnstandortwechsel kommt und das Handlungsset „Gehen“ erfolgt, ist dabei durch Individualfaktoren beeinflusst. Verschiedene Faktoren, wie etwa das Einkommen, der Bildungsgrad, das Alter oder die emotionale Bindung zum Wohnumfeld nehmen dabei Einfluss darauf, ob es zur räumlichen Mobilität oder dem räumlichen Verbleib am Wohnort kommt (ebd. 2004, S. 26 f.).

Das Handlungsset „Bleiben“ kann zwischen individuellen und kollektiven Handlungsoptionen differenziert werden. Bei kollektiven Veränderungsversuchen kann auch durch Institutionalisierung, z.B. durch Gründungen von Vereinen oder Initiativen, gemeinschaftlich eine Verbesserung angestrebt werden. Andersherum kann sich das „Bleiben“ auch in Form kollektiver und resignierender Passivität darstellen. Genauso kann das Handlungsset „Bleiben“ auf individueller Ebene zu Veränderungen (z.B. Wohnungsrenovierung) oder zu resignierender Passivität führen (STEINFÜHRER 2004, S. 28 f.).

2.2 Strukturelle Faktoren

Die strukturellen Einflussfaktoren bei der Wohnstandortwahl sind weitreichend und verändern sich fortlaufend in einem Prozess. Die Stadtentwicklung ist durch einen grundlegenden Strukturwandel seit Ende des 20. Jahrhunderts geprägt. Dabei wirken sich vor allem der demographische Wandel, der wirtschaftliche Strukturwandel und die sozialstaatlichen Veränderungen aus (HÄUSSERMANN und KAPPHAN 2002, S. 13 ff.). Die mikrotheoretischen Ansätze können nicht losgelöst von den strukturellen Rahmenbedingungen herangezogen werden, da das Handeln

auf der individuellen Ebene in der Richtung und dem Ausmaß der Wahlfreiheit durch diese externen Entwicklungen und Prozesse beeinflusst wird. Beispielhaft soll kurz der wirtschaftliche Wandel sowie die Veränderung der Wohnungspolitik dargestellt werden, die sich in der Vergangenheit ausgewirkt haben. Ebenso werden die allgemeinen Veränderungen der Studierendenzahlen vor dem Hintergrund einer zunehmenden studentischen Wohnraumnachfrage in Hochschulstädten erläutert.

2.2.1 Wirtschaftlicher Strukturwandel und Suburbanisierungsprozesse

Mit dem Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft erfolgen im 19. Jahrhundert grundlegende Veränderungen für die europäische Stadt. Während in der industriellen Verstädterung die lokale Nähe für die Arbeits- und Konsummärkte von wesentlicher Bedeutung ist, kommt es dabei zu sehr starken Bevölkerungszunahmen in den Städten, sowie zu einer urbanen ökonomischen Konzentrierung mit fordistischen Produktionsstrukturen (HÄUSSERMANN und KAPPHAN 2002, S. 7 f.). Diese industrielle Verstädterung endet seit den 1920er Jahren. Kommunikations- und Verkehrstechnik beginnen die Bedeutung der lokalen Nähe abzuschwächen, so dass es zu verstärkter Ansiedlung von Industrie im peripheren Umland der Städte kommt (HÄUSSERMANN et al. 2007, S. 22 ff.). Das stark ansteigende Wohlstandsniveau in den 1960er und 1970er Jahren verstärkt den Prozess der Massenautomobilisierung sowie den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und erhöht die Abwanderungsprozesse von innerstädtischer Bevölkerung in das Umland (WEHRHAHN und TÖLLE 2012, S. 1).

In diesem Kontext kommt es verstärkt zu Veränderungen in den Siedlungsstrukturen. Beispielsweise verändern sich durch die starken Suburbanisierungsprozesse seit den 1960er Jahren die Bevölkerungsanteile zwischen Stadtkern und dem suburbanen Raum. In dieser Zeit kommt es zu einer starken Bevölkerungszunahme im städtischen Umland und in einigen Kernstädten auch zum absoluten Bevölkerungsrückgang (BRAKE et al. 2001, S. 8 f.). Ökonomische Folgen durch die Verlagerung von ehemaligen typischen städtischen Funktionen, wie auch selektive interregionale und intraurbane Migration sind hiermit verbunden (ZERWECK 1997, S. 25 f.). Die Veränderung in Siedlungsstrukturen, was z. B. den Bevölkerungsrückgang oder die Altersstruktur betrifft, bildet eine zunehmende Aufgabe für Städte und Kommunen (SCHMIDT 2012, S. 2 ff.). Damit kommt diesen Entwicklungen auch im Bereich der stadt- und regionalpolitischen Debatten eine steigende Bedeutung zu (FÖBKER et al. 2007, S. 196). Die strukturellen Rahmenbedingungen am Untersuchungsstandort Kiel mit verschiedenen Indikatoren zur Bevölkerungsentwicklung, dem Wohnungsbestand, der Mietentwicklung sowie damit verbundenen Herausforderungen werden in Kapitel 5 dargestellt.

2.2.2 Veränderung in der staatlichen Wohnungspolitik

Die Wahl des Wohnstandortes ist verstärkt durch die eigene Entscheidungsfreiheit geprägt. Allerdings ist das steigende Wohlstandsniveau auch mit zunehmender sozialer Ungleichheit verbunden. Diese sozialen Disparitäten ergeben sich durch Arbeitslosigkeit und die Flexibilisierung der Arbeitsverhältnisse, die mit steigenden Einkommensunterschieden verbunden sind (HÄUSSERMANN und KAPPHAN 2002, S. 14 ff.). Die zunehmende Entscheidungsfreiheit in der Wohnstandortwahl stellt sich also auf Grund unterschiedlicher materieller Möglichkeiten ungleich dar. Die Folge ist, dass verstärkt sozialräumliche Verteilungsmuster in Städten entstehen. Unattrak-

tive Wohnquartiere können von wirtschaftlich starken Haushalten bzw. Bewohnern verlassen werden. Die wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungsgruppen hingegen können die Wohnwünsche nicht umsetzen und konzentrieren sich in bestimmten Stadtvierteln (ebd., S. 20 f.).

Wohnungspolitik kann dabei starken Einfluss auf die Wohnstandortverteilung und das Wohnstandortverhalten nehmen. Die beschriebene sozialräumliche Homogenisierung von Stadtteilen kann vermieden werden, soweit sozialstaatliche Instrumente die Wohnstandortverteilungsprozesse des Marktes kompensieren oder einschränken. In der Bundesrepublik Deutschland kommt es mit der Verabschiedung des Ersten Wohnungsbaugesetzes im Jahr 1950 zur Einführung des Sozialen Wohnungsbaus. Durch die Wohnungsnot in Folge der Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg, wird mit dem Ersten Wohnungsbaugesetz der Mietwohnungsbau in starkem Maße gefördert (PETERS 1984, S. 171 ff.). Der Hintergrund für die Einführung ist, dass in Deutschland ca. 18 % aller Wohnungen kriegsbedingt zerstört sind. Dabei weisen insbesondere die Großstädte mit etwa 50 % wesentlich höhere Zerstörungsgrade auf. Neben den kriegsbedingten Zerstörungen wirken sich auch die Aufnahme von Vertriebenen auf die Wohnungsnot aus (HEINEBERG 2006, S. 229 f.). Die staatliche Einflussnahme erfolgt bei finanziell geförderten Mietwohnungen in der Begrenzung der Miethöhen, bei der Vergabep Praxis und beim gestärkten Kündigungsschutz (WAGNER 1995, S. 33 ff.). Dass bei der neuen politischen Ausrichtung neben der reinen Wohnraumbeschaffung auch der Soziale Wohnungsbau ein zentrales Element ist, geht aus § 1 WoBauG hervor: „Bund, Länder und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baus von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau) als vordringliche Aufgabe zu fördern [...]“. Diese politische Ausrichtung ist zu Beginn noch mit der Auffassung verbunden, dass die staatliche Wohnungsbaupolitik mit der Überwindung der kriegsbedingten Wohnungsnot wieder eingestellt wird (EICHENER und HEINZE 1994, S. 456). Bereits wenige Jahre später wandelt sich jedoch die Ausrichtung des Sozialen Wohnungsbaus in der Bundesrepublik grundlegend. Seit Mitte der 1950er Jahre wird nicht mehr mit Vorrangstellung der Bau von Mietwohnungen gefördert, sondern die Förderung richtet sich verstärkt auch auf die Eigenheimförderung (RONCADOR 2007, S. 192 f.). Neben der Abnahme der staatlich geförderten Bautätigkeit wirken sich seit den 1980er Jahren auch weitreichende Loslösungen aus der Bindung des Sozialen Wohnungsbaus aus (VESER 1991, 362 ff.). Zusätzlich verstärkt wird diese Entwicklung durch den Verkauf von staatlichen und kommunalen Wohnungsbeständen (LORENZ-HENNING et al. 2007, S. 26). Die Ausrichtung im Bereich der öffentlichen Wohnraumversorgung, durch die Einführung anderer sozialpolitischer Instrumente, wie z. B. von Wohngeld, führt zu starken Veränderungen im Bereich der Wohnungsbaupolitik und der staatlichen Eingriffsmöglichkeiten (ROTTMANN 2003, S. 93 ff.). Die Folgen der veränderten staatlichen Wohnungsbaupolitik für den Untersuchungsstandort Kiel, insbesondere für preisgünstiges Wohnen und den Bestand an Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsrechten, werden in Kapitel 5.6 erläutert.

2.2.3 Allgemeine Entwicklung von Studierendenzahlen

Studierende bilden eine zunehmende Nachfragegruppe auf lokalen Wohnungsmärkten in Hochschulstädten. Dabei ist die Wohnraumversorgungslage regional sehr unterschiedlich. Ausschlaggebend sind verschiedene Entwicklungen der Studierendenzahlen, sowie eine regional

unterschiedliche Anspannung der Wohnungsmärkte in den Hochschulstädten (BFW 2013, S. 4). Trotz der regionalen Unterschiede soll kurz die allgemeine Entwicklung der Studierendenzahlen dargestellt werden.

Die Anzahl der Studierenden steigt in Deutschland seit Jahren an. Nach der Jahrtausendwende erhöht sich die Anzahl von weniger als 1,7 Millionen auf mehr als 1,9 Millionen Studierende innerhalb weniger Jahre. Während die Anzahl Studierender Mitte der 1990er Jahre rückläufig ist, kommt es seit der Jahrtausendwende bis 2004 zur Zunahme. Die darauf folgenden Jahre sinkt die Studierendenzahl in Deutschland marginal, bis wieder ab dem Jahr 2010 eine starke Zunahme einsetzt. Bis 2014 erhöht sich die Zahl der Studierenden auf über 2,35 Millionen. Damit steigt die Zahl innerhalb der letzten 20 Jahre um mehr als 34 %¹ (Abb. 2).

Ausschlaggebend für die Zunahme der Studierenden ist ein steigender Anteil an Schulabsolventen, die eine Studienzugangsberechtigung erwerben. In Deutschland ist die Studienberechtigungsquote bis zum Jahr 2010 unter allen Schulabsolventen auf 49 % angestiegen (Tab. 1). Bei diesen zunehmenden Studienberechtigten bleibt der Anteil, der tatsächlich ein Studium beginnt, auf einem gleichbleibenden hohen Niveau von ca. 70 %, so dass die Studienberechtigungsquote als Indikator für die Anzahl der Studienanfänger herangezogen werden kann (BFW 2013,

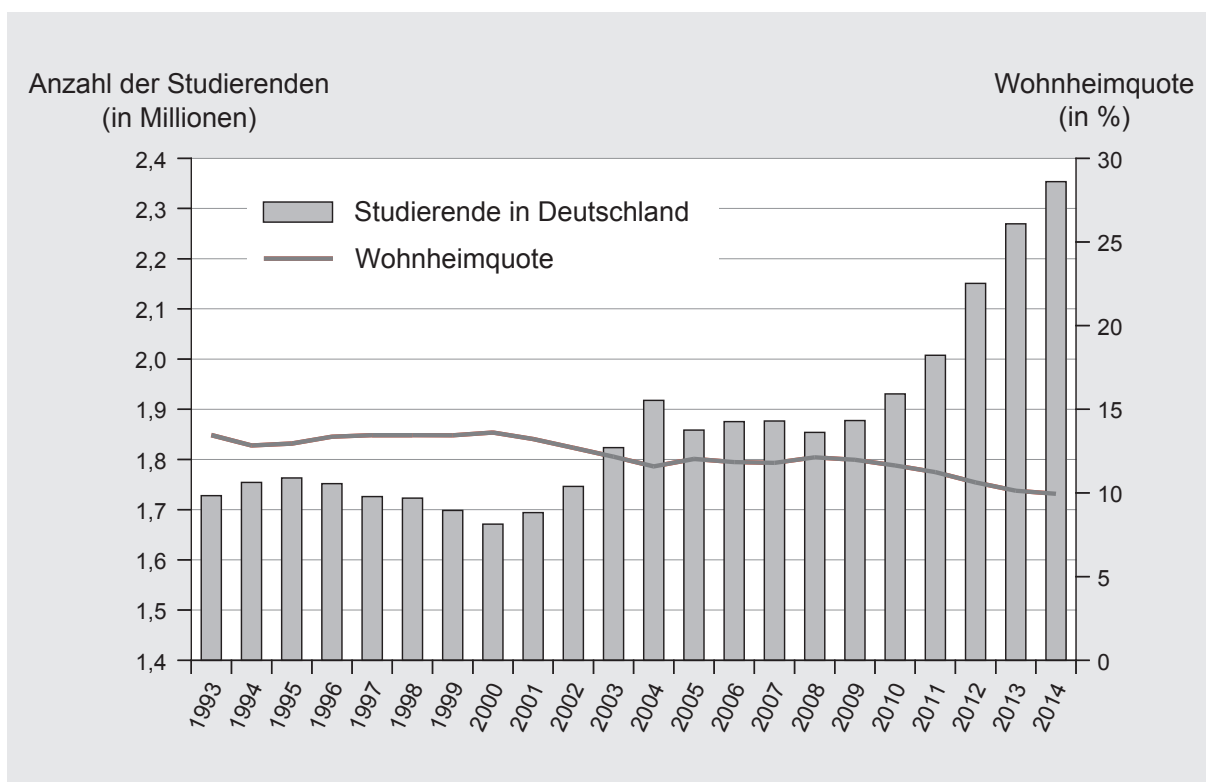


Abb. 2: Studierende in Deutschland und die Entwicklung der Wohnheimquote

Quelle: Eigene Darstellung nach Deutsches Studentenwerk 2014, S. 23

1 Bei den dargestellten Studierendenzahlen und Abbildungen sind folgende Hochschulen nicht berücksichtigt: Fernuniversität Hagen, Bundeswehrhochschulen und Verwaltungsfachhochschulen der Länder. Bei den privaten Hochschulen erfolgt nur eine Berücksichtigung, soweit eine staatliche Zuständigkeit vorhanden ist. Dementsprechend sind die Studierendenzahlen geringer als in der offiziellen Studierendenstatistik (Deutsches Studentenwerk 2014, S. 5).

Tab. 1: Studienberechtigungsquote in Deutschland

	Gesamt	Allgemeine Hochschulreife	Fach-Hochschulreife
2006	43,0	29,6	13,4
2007	44,4	30,9	13,5
2008	45,2	31,7	13,5
2009	46,5	32,5	14,0
2010	49,0	33,9	15,2

Quelle: Statistisches Bundesamt 2012, S. 108

gesehen, wirken sich gerade in den letzten Jahren auch einmalige gesellschaftliche Veränderungen aus und erhöhen die Zahl von Studienanfängern überdurchschnittlich. Beispielsweise sind dies die Abschaffung der Wehrpflicht im Jahr 2011 oder die reduzierte Schuldauer an weiterführenden Schulen bis zum Abitur von neun auf acht Jahre in vielen Bundesländern (BMBF 2013, S. 3f.).

Das sich aus den beschriebenen Faktoren ergebende starke Wachstum der Studierendenzahlen ist auch mit der Herausforderung der Bereitstellung von infrastrukturellen Rahmenbedingungen, wie z. B. der Wohnraumversorgung, verbunden (BFW 2013, S. 18ff.). Auf Grund der ansteigenden Studierendenzahlen und einer nicht entsprechenden Bereitstellung an zusätzlichen Wohnheimplätzen für Studierende sinkt die Wohnheimquote bundesweit. Im Jahr 1994 stehen 225.148 Wohnheimplätze in Deutschland für etwa 1,75 Mio. Studierende zur Verfügung. Das entspricht einem prozentualen Anteil von 12,83 % (Wohnheimquote) (Deutsches Studentenwerk 2014, S. 23). Diese Anzahl der Wohnheimplätze setzt sich zusammen aus Studentenwohnheimen mit öffentlicher Belegungs- und Mietbindung, öffentlich gefördertem Wohnraum für Studierende außerhalb von Wohnheimen mit privater Trägerschaft, sowie Wohnraum, der durch öffentliche Träger für Studierende angemietet wird (ebd., S. 5). Die Gründe für die rückläufige Wohnheimquote liegen auf der einen Seite bei einem quantitativen rückläufigen Wohnheimplatzangebot bis zum Jahr 2002, aber später, trotz beginnender Neubautätigkeit von Wohnheimplätzen, hauptsächlich an dem starken Anstieg der Studierendenzahlen (ebd., S. 23). Bis zum Jahr 2014 verringert sich die Wohnheimquote in ganz Deutschland auf 9,95 % (Abb. 2). Die sinkende Wohnheimquote ist zwischen Hochschulstandorten allerdings sehr unterschiedlich, ebenso wie die quantitative Entwicklung der Studierendenzahlen oder auch die durchschnittlichen Angebotsmieten auf den lokalen Wohnungsmärkten (BFW 2013, S. 18ff.). Die Entwicklung der Studierendenzahlen am Hochschulstandort Kiel wird in Kapitel 4 und die damit zusammenhängende Wohnheimquote wird in Kapitel 5.6 dargestellt.

S. 9). Quantitativ wirkt sich diese steigende Quote je nach absoluten Schulabsolventenzahlen unterschiedlich aus. Trotz der in der Vergangenheit verzeichneten quantitativen Zuwächse bei den studienberechtigten Schulabsolventen durch die zunehmende Studienberechtigungsquote können vor allem die geburtschwachen Jahrgänge in der 1990er Jahren zukünftig zu einer rückläufigen Entwicklung führen (ebd., S. 10). Von diesen strukturellen Einflussfaktoren ab-

3 Methodik

Die methodische Untersuchungsform dieser Arbeit ist die der Fallstudie. Die Fallstudie wird angewendet, da für die Analyseinheit der Studierenden an Kieler Hochschulen mit den zu überprüfenden Hypothesen und der Ermittlung der Wohnraumpräferenzen anzunehmen ist, dass diese stark von den lokalen stadtgeographischen Eigenschaften abhängig sind und die Generalisierung auf andere Hochschulstandorte und Städte nur eingeschränkt möglich ist (SCHNELL et al. 2013, S. 239 ff.). Die Datenerhebungstechniken dieser Fallstudie sind auf der einen Seite die quantitative internetgestützte Befragung und auf der anderen Seite qualitative leitfadengestützte Interviews (DIEKMANN 2010, S. 536 ff.). Mittels Sekundäranalysen sollen weitere Daten, z. B. von Stadt-, Landes- oder Bundesämtern, analysiert und für die Überprüfung der empirischen Daten sowie der Hypothesen zusätzlich genutzt werden (SCHNELL et al. 2013, S. 242 ff.).

3.1 Quantitative internetgestützte Befragung

Um die unterschiedlichen Eigenschaften der Wohnraumpräferenzen und Wohnraumverteilung bei der Erhebung berücksichtigen zu können, muss von allen Kieler Hochschulen eine relativ hohe Zahl an Studierenden befragt werden. Für die damit zusammenhängende relativ große Grundgesamtheit, eignet sich insbesondere die quantitative internetgestützte Befragung (SCHNELL et al. 2013, S. 368 ff.).

3.1.1 Grundgesamtheit der Befragung

Die Grundgesamtheit der Untersuchung bilden Studierende, die an öffentlichen Hochschulen in Kiel immatrikuliert sind. Zu den öffentlichen Hochschulen in Kiel gehören die Christian-Albrechts-Universität zu Kiel, die Fachhochschule Kiel und die Muthesius Kunsthochschule. Die Hochschulen weisen unterschiedliche Standorte auf (siehe Kap. 4.2). Die Entfernung des Wohnortes zum Hochschulstandort muss als ein wesentlicher Faktor angenommen werden, der die Entscheidung und Bewertung eines Wohnstandortes beeinflusst.

Es werden keine Studierenden berücksichtigt, die in Kiel wohnen und an einer Hochschule außerhalb Kiels immatrikuliert sind, ein Fernstudium absolvieren oder an einer privaten Bildungseinrichtung einen Hochschulabschluss anstreben. Die Grundgesamtheit ist auf die öffentlichen Hochschulen begrenzt, da die Vergleichbarkeit der Rahmenbedingungen z. T. sehr heterogen ist. Für Personen, die ein Fernstudium absolvieren, ist es z. B. in der Regel nicht von Bedeutung, wie weit sie von den Kieler Hochschulstandorten entfernt wohnen und wie sich deren Erreichbarkeit darstellt. Dieser Unterschied stellt sich ebenfalls für Studierende dar, die an Hochschulen außerhalb Kiels studieren. Personen, die an der Wirtschaftsakademie ein duales Studium absolvieren, weisen ebenfalls signifikante Unterschiede auf, was z. B. den spezifischen zusätzlichen Anfahrtsweg zum Ausbildungsunternehmen oder auch die Finanzierung betrifft (siehe Kap. 4). Wegen dieser Unterschiede, bei denen anzunehmen ist, dass sie relative starke Auswirkungen auf die Wohnstandortwahl und -präferenz haben, ist die Grundgesamtheit ausschließlich auf Studierende der drei öffentlichen Kieler Hochschulen festgelegt.

3.1.2 Datenerhebungstechnik

Die empirische Untersuchung dieser Arbeit basiert auf einer Zufallsstichprobe. Eine Vollerhebung wäre auf der einen Seite auf Grund der hohen Anzahl an Studierenden in Kiel mit einem unverhältnismäßigen Zeit- und Kostenaufwand verbunden, der im Rahmen dieser Arbeit nicht durchführbar wäre. Ebenfalls kann eine solche Erhebung nur als freiwillige Befragung durchgeführt werden.

Als empirisches Verfahren zur Datenerhebung wird eine internetgestützte Befragung mit Hilfe eines Programms auf einem Web-Server (Web-Survey) angewendet. Durch diese Erhebungstechnik ist es möglich, eine hohe Anzahl an teilnehmenden Studierenden erreichen zu können und gleichzeitig die Erhebungskosten gering zu halten (SCHNELL et al. 2013, S. 368 ff.). Für die Befragung wird das Web-Server Programm „SoSci Survey“ (soscisurvey.de) genutzt. Dieses Programm wurde an der Universität München am Institut für Kommunikationswissenschaft entwickelt. Seit 2006 steht dieses Programm der öffentlichen Nutzung zur Verfügung und wird privatrechtlich betrieben. Für kommerzielle Zwecke ist die Nutzung gebührenpflichtig. Für das wissenschaftliche Arbeiten wird die Nutzung des Servers dagegen kostenlos angeboten (LEINER 2014, o. S.). Die Vorteile der Online-Befragung bestehen darüber hinaus auch darin, dass keine Interviewer benötigt werden und damit auch der Aufwand gering gehalten werden kann (SCHNELL et al. 2013, S. 368 ff.). Zudem bieten Web-Surveys die Möglichkeit des programmierbaren Befragungsaufbaus. So können die Reihenfolge und die Bedingungen für einzelne Fragen festgelegt und spezifische Fragen gestellt werden, die auf den vorangegangenen Antworten aufbauen. Ebenfalls ist die Art der Präsentation des Fragebogens im Design aber auch in den Präsentations- und Multimediafunktionen umfangreicher, als es bei schriftlichen Befragungen der Fall ist. Die Daten können direkt abgespeichert werden und die Überprüfung des Befragungsverhaltens kann zeitnah und während der Befragung erfolgen (DIEKMANN 2010, S. 522 f.).

Mit der Anwendung von internetgestützten Befragungen sind allerdings auch grundlegende Probleme verbunden, die es zu berücksichtigen gilt. So bilden die Zugangsprobleme die größte Schwierigkeit. Es ist notwendig, dass die Grundgesamtheit die Möglichkeit erhält, an der Befragung teilzunehmen. Ebenfalls muss auch die Bereitschaft zur Teilnahme vorhanden sein (SCHNELL et al. 2013, S. 376 ff.). Bei einer Bevölkerungsbefragung würden sich im Rahmen einer Online-Befragung die Teilnehmenden nach unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen stark unterscheiden. Ein regelmäßiger Internetzugang oder die regelmäßige Internetnutzung kann sich teilweise stark unterscheiden. Personen, die keinen Internetzugang haben, können nicht erreicht werden und fehlen damit in der Liste der möglichen Elemente für eine Zufallsstichprobe. Dieses Problem wird als „Undercoverage“ bezeichnet und kann zu starken Verzerrungen in den Ergebnissen führen (ebd., S. 361 ff.). Ein anderes Problem bilden „Non-Response“ Verzerrungen, da die Personenbefragung immer davon abhängt, dass die Personen auch bereit sind, an der Befragung teilzunehmen. Personen, die grundsätzlich nicht bereit sind, an einer Befragung teilzunehmen, können ebenfalls nicht Bestandteil der Zufallsstichprobe werden und Verzerrungen herbeiführen (ebd. 2013, S. 298 ff.). Diese Nachteile kommen bei der Grundgesamtheit der Studierenden nur eingeschränkt zur Erscheinung. Die Studierenden weisen im Gegensatz zu anderen Personengruppen verschiedene Eigenschaften auf, welche diese Verzerrungen verringern. Die „Undercoverage“-Verzerrung ist zu anderen Befragungen geringer, da für die Grundgesamtheit der Studierenden anzunehmen ist, dass diese über einen regelmäßigen Internetzugang verfügen und diesen auch nutzen. Die „Non-Response“-Verzerrung

ist dagegen ein Problem, da die freiwillige und anonyme Befragung zu einer hohen Interview-Abbruchquote führen kann oder auch einfach die Bereitschaft nicht vorhanden sein kann, an der Befragung teilzunehmen.

3.1.3 Beschreibung der Stichprobe

Die Veröffentlichung des Web-Survey erfolgt über unterschiedliche Verfahren. Insgesamt werden alle Hochschulen gebeten, den Link zur Umfrage über die allgemeinen E-Mailverteiler mit der Bitte um Teilnahme zu versenden. Der Vorteil ist, dass alle Studierenden in diesen E-Mailverteilern registriert sind und so erreicht werden können. Die Fachhochschule Kiel und die Muthesius Kunsthochschule veröffentlichen den Internetlink zum Web-Survey über dieses Verfahren. Die Christian-Albrechts-Universität genehmigt grundsätzlich die Nutzung dieses E-Mailverteilers für solche Anfragen nicht, da die Nutzung ausschließlich für die Mitteilung von offiziellen und prüfungsrelevanten Informationen genutzt wird. Daher erfolgt die Veröffentlichung zusätzlich über kleinere Mailverteiler und Soziale Netzwerke. Institutionen mit Facebook-Seiten, wie z. B. das Studentenwerk Schleswig-Holstein und der AstA der CAU veröffentlichen die Befragung mit der Bitte um Teilnahme. Ergänzend wird für die Befragung auch das „Schneeballverfahren“ genutzt. Dabei werden die teilnehmenden Studierenden gebeten, ihnen bekannte Kieler Studierende über die Befragung in Kenntnis zu setzen und diese zu bitten, ebenfalls teilzunehmen und die Umfrage weiterzuleiten (SCHUMANN 2012, S. 97f.).

Die Befragung erfolgt vom 10.2.2014 bis 10.03.2014. Innerhalb dieses Befragungszeitraums von 32 Tagen nehmen insgesamt 993 Studierende teil. Für die Auswertung werden davon 863 Datensätze angewendet, da einzelne Datensätze unvollständig sind oder nach verschiedenen Ausschlusskriterien aussortiert werden. Insgesamt werden 104 Datensätze nicht berücksichtigt, da die Umfrage nicht vollständig ausgefüllt ist und 26 weitere Datensätze werden ausgeschlossen, da der Studienort nicht Kiel ist.

Die Aufteilung der Teilnahme nach Hochschulen gliedert sich in 464 Studierende von der Christian-Albrechts-Universität (CAU), 358 Studierende von der Fachhochschule (FH) und 41 Studierende von der Muthesius Kunsthochschule. Der größte Anteil der Stichprobe entfällt mit 53,8% auf Studierende der CAU. Dieser Anteil ist im Vergleich zur tatsächlichen Verteilung der Studierenden nach Hochschulen vergleichsweise unterdurchschnittlich gering. Etwa 77,5% aller Studierenden in Kiel sind an der CAU eingeschrieben. Der Anteil an FH Studierenden am Stichprobenumfang ist im Gegensatz mit 41,5% überdurchschnittlich hoch, da die FH am Hochschulstandort Kiel nur etwa 20,7% der Studierenden umfasst. Einen erhöhten Anteil am Stichprobenumfang ist auch bei den Studierenden der Muthesius Kunsthochschule mit 4,8% zu erkennen (Tab. 2). Diese Verzerrungen zwischen teilnehmenden Studierenden und der ei-

Tab.2: Studierende an öffentlichen Hochschulen in Kiel im Wintersemester 2012/13

	Universität		Fachhochschule		Kunsthochschule		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Studentinnen	12.967	53,5	2.496	38,6	386	68,0	15.849	50,7
Studenten	11.255	46,5	3.975	61,4	182	32,0	15.412	49,3
Insgesamt	24.222	77,5	6.471	20,7	468	1,8	31.261	100,0

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Statistisches Bundesamt 2013a, S. 77ff.

gentlichen Verteilung Studierender nach Hochschulen ist mit der unterschiedlichen Möglichkeit der Veröffentlichung der Umfrage verbunden. Die Möglichkeit, den E-Mailverteiler bei der FH nutzen zu können, führt zu einer wesentlich höheren Erreichbarkeit und Rücklaufquote als bei den anderen Veröffentlichungsformen.

Bei der Verteilung von teilnehmenden Studierenden nach Geschlecht zeigt sich ebenfalls eine geringfügige Verzerrung. Die Befragung umfasst 59,7 % befragte Studentinnen und 40,3 % befragte Studenten. Der höhere Anteil an befragten Studentinnen in der Stichprobe ist im Vergleich zur Verteilung von Studierenden in der Landeshauptstadt Kiel nach Geschlecht überdurchschnittlich hoch. Tatsächlich studieren an öffentlichen Hochschulen in Kiel zwar mehr Studentinnen, allerdings ist der Anteil mit 50,7 % nur marginal höher als der Anteil immatrikulierter Studenten. Die Verteilungen differieren an Hochschulen zum Teil stark. An der Fachhochschule ist der Anteil an Studenten im Vergleich zu Studentinnen mit 68 % wesentlich höher. Der Anteil an Studentinnen ist dagegen an der CAU und an der Muthesius Kunsthochschule höher (Tab. 2). Die Verteilung nach Geschlecht ist demnach nicht repräsentativ für die tatsächliche Verteilung von Studierenden in Kiel. Diese Verzerrung muss für die nachstehenden Analysen als Hintergrund berücksichtigt werden. Die vergleichsweise höhere Teilnahmebereitschaft bei Studentinnen zeigt sich auch bei anderen Umfragen zum studentischen Wohnen (u.a. SCHRÖDL und SUFFA 2009, S. 110).

3.1.4 Aufbau des Fragebogens

Der angewendete Fragebogen umfasst insgesamt 69 Fragen, die bei den teilnehmenden Studierenden optional abgefragt werden können. Es gibt in der Befragung verschiedene Pfade, so dass es durch Filterfragen möglich ist, bestimmte Fragen zu stellen oder die Befragung an einer anderen Stelle fortzusetzen. Dadurch übernehmen diese Filterfragen neben der Messung von Merkmalen auch die Funktion, die Antworten zu prüfen und den weiteren Verlauf des Interviews zu bestimmen (SCHUMANN 2012, S. 54). Damit kann erreicht werden, dass den Befragten keine irrelevanten oder für sie nicht beantwortbare Fragen gestellt werden. Mit der Anwendung von solchen Filtern kann eine unnötige zeitliche Verlängerung der Befragung verhindert werden (SCHNELL et al. 2013, S. 335 ff.). Insgesamt kann auch eine größere Anzahl an Fragen in der Befragung angewendet werden, ohne dass die Befragung einen zu hohen Zeitaufwand in Anspruch nimmt, da nur spezifische Fragen gestellt werden, die in dem Kontext der bereits gegebenen Antworten sinnvoll sind.

Bis auf wenige Ausnahmen, haben die angewendeten Fragen vorgegebene Antwortmöglichkeiten und sind geschlossen formuliert. Die Auswahl der Möglichkeiten der geschlossenen Fragen erfolgt nach der Auswertung des zuvor durchgeführten Pretests. Dabei wurden mehr als 50 Personen in unterschiedlichen Durchläufen befragt. Diese Auswertung bildet die Grundlage für die Fragestellungen und Antwortmöglichkeiten der geschlossenen Fragen. Die Vorgabe von Antwortmöglichkeiten ist mit Vor- und Nachteilen verbunden. Für größere Stichprobenumfänge ist diese Art der Fragestellung besser geeignet, um die spätere statistische Auswertung durchführen zu können (SCHUMANN 2012, S. 59 ff; SCHNELL et al. 2013, S. 322 ff.). Der wesentliche Nachteil von geschlossenen Fragen ist, dass andere Ergebnisse, die nicht vorgegeben sind, in der Befragung nicht berücksichtigt werden können. Aus diesem Grund werden in den meisten Fällen die geschlossenen Fragen mit halboffenen Fragen ergänzt (SCHUMANN 2012, S. 60 f.). In

der Umfrage ist es möglich, soweit keine Antwortmöglichkeit zutrifft, unter einer Ausweichmöglichkeit (z.B.: „Sonstiges“ oder „Andere“) in einer angehängten offenen Frage andere Antworten zu geben (siehe Anhang 1). Damit kann gewährleistet werden, dass unerwartet wichtige Daten ebenfalls berücksichtigt werden können, obwohl diese im Pretest nicht zur Erscheinung gekommen sind. Darüber hinaus dienen die Antwortalternativen auch dazu, dass in Fällen, bei denen die Befragten keine Meinung haben oder etwas nicht wissen, keine willkürlichen Antworten geben. Bei Fragen zu Einstellungen oder Überzeugungen mit Likert-Skalen oder Abfragen zu persönlichen Angaben, wie z.B. dem Alter, werden ebenfalls jeweils Ausweichmöglichkeiten angeboten („weiß nicht“ oder „keine Angabe“), um die Befragten nicht zur Angabe zu zwingen oder falsche Antworten zu erhalten (DIEKMANN 2010, S. 571 ff.).

3.2 Qualitative leitfadengestützte Interviews

Neben der quantitativen Befragung der Studierenden werden im Rahmen dieser Arbeit zusätzlich qualitative Befragungen angewendet. Durch die quantitative internetgestützte Befragung kann insbesondere die Nachfrage und das Wohnstandortverhalten der Studierenden auf dem Wohnungsmarkt ermittelt werden. Um die Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt analysieren zu können, werden zusätzlich qualitative Interviews mit Akteuren des Kieler Wohnungsmarktes geführt. Zwar stehen verschiedene amtliche Statistiken zur Verfügung, um die Angebotsentwicklung und die Auswirkungen analysieren zu können, aber Ursachen und Hintergründe sind dadurch nicht abbildbar. Ebenfalls kann durch diese Interviews zusätzlich eine Bewertung zu politischen und planerischen Maßnahmen aus verschiedenen Perspektiven erfolgen.

Bei qualitativen Interviews können verschiedene Gruppen differenziert werden, die sich nach Art der Interviewführung unterscheiden. Die Differenzierung ist zum Teil unterschiedlich. Beispielsweise können Erzählungen, leitfadengestützte Interviews und Gruppeninterviews als übergeordnete Gruppen der qualitativen Interviews festgelegt werden (FLICK 1995, S. 94 ff.). Innerhalb dieser Gruppen können spezielle Formen von Interviews unterschieden werden. Zu den Erzählungen gehören beispielsweise die narrativen oder episodischen Interviews. Zu den leitfadengestützten Interviews zählen die fokussierten oder problemzentrierten Interviews. Gruppendiskussionen oder Gruppeninterviews sind Formen der Gruppenverfahren (REUBER und PFAFFENBACH 2005, S. 128 ff.). Für diese Arbeit werden Interviewformen aus der Gruppe der leitfadengestützten Interviews angewendet, da diese in der Befragung eine feste Strukturierung ermöglichen und damit konkrete Fragestellungen beantwortet werden können (FLICK 1995, S. 115 ff.). Narrative Interviews sind beispielsweise nicht für die Beantwortung der vorliegenden Forschungsfragen geeignet, da diese im Design das Interview hauptsächlich thematisch eingrenzen und ansonsten weniger durch einen konzeptionellen Aufbau geprägt sind. Die konkrete Erhebung von vorher festgelegten spezifischen Bereichen innerhalb eines Themenfeldes ist nur eingeschränkt möglich (REUBER und PFAFFENBACH 2005, S. 129 f.). Das leitfadengestützte Interview ermöglicht dieses hingegen durch das angewendete Frage-Antwort-Schema (FLICK 1995, S. 94 ff.). Der Leitfaden dient neben der Strukturierung auch der inhaltlichen Absicherung, so dass alle vorher festgelegten Aspekte auch abgefragt werden. Trotz dieses angewendeten Schemas werden auch bei den problemzentrierten Interviews die Befragten als Gesprächspartner verstanden und zu eigenen Interpretationen und Meinungsäußerungen aufgefordert (REUBER und PFAFFENBACH 2005, S. 132). Durch dieses halbstrukturierte Design soll

ein offenes Gespräch ermöglicht werden. Der Leitfaden unterscheidet sich also in der Form von einem Fragebogen, dass auch die Veränderung oder Erweiterung der Inhalte im Interviewverlauf möglich ist. Relevante Aspekte, die sich erst während der Befragung ergeben, können aufgenommen und berücksichtigt werden. Eine weitere Eigenschaft des problemzentrierten Interviews ist, dass es sich um offene Fragestellungen handelt und keine Antwortmöglichkeiten vorgegeben werden (REUBER und PFAFFENBACH 2005, S. 133 ff.). Die Leitfäden werden bei den Experteninterviews an die Befragten und das jeweilige Erkenntnisinteresse angepasst. Die Themenschwerpunkte mit spezifischen Aspekten unterscheiden sich in den einzelnen Interviewleitfäden z. T. (siehe Anhang 6).

Die Interviews erfolgen mit verschiedenen Akteuren, die unterschiedliche Standpunkte oder Bewertungen zu einzelnen Aspekten abgeben können. Frau Dürkoop vom Studentenwerk Schleswig-Holstein verfügt als Abteilungsleiterin für den Bereich „Wohnen/ Betriebsdienste/Bau“ über eine mehr als 30-jährige Berufserfahrung und ist für die infrastrukturellen Tätigkeiten, z. B. für die Wohnraumversorgung in Studentenwohnheimen zuständig. Von der Stadt Kiel werden Herr Wagner als Amtsleiter für Wohnen und Grundsicherung und Frau Sittel als Mitarbeiterin in der Abteilung Wohnungswesen und Soziale Stadt für die städtischen Bewertungen und Planungen befragt. Herr Kiersch als Geschäftsführer vom Kieler Mieterverein wird insbesondere für die Nachfrageauswirkungen am Kieler Wohnungsmarkt befragt. Durch die 37-jährige Tätigkeit beim Kieler Mieterverein und die Ausübung der Geschäftsführung seit 29 Jahren können neben Bewertungen der aktuellen Situation auch langfristige Entwicklungen beschrieben werden. Herr Bergemann wird als Geschäftsführer vom Eigentümerverein Haus & Grund Kiel befragt. Die Bewertungen aus Sicht der Wohnungswirtschaft erfolgen zu allgemeinen Marktentwicklungen, für potenzielle Neubautätigkeiten und politische Maßnahmen.

4 Hochschulstandort Kiel

Zur Einordnung der Bedeutung von Studierenden für den Untersuchungsstandort Kiel sollen die Studierendenzahlen und Entwicklungen, ebenso wie die Hochschulstandorte kurz vorgestellt werden.

Die Landeshauptstadt Kiel ist ein bedeutender Hochschulstandort mit einer Universität, einer Fachhochschule und einer Kunsthochschule. Mit 31.262 Studierenden¹ ist Kiel der größte Hochschulstandort in Schleswig-Holstein. Den zweitgrößten Hochschulstandort stellt Flensburg mit 8.689 Studierenden dar, gefolgt von Lübeck mit 8.052 Studierenden. Die weiteren Standorte Heide (1.320 Studierende) und Wedel (957 Studierende) verfügen über relativ geringe Studierendenzahlen (Statistisches Bundesamt 2014b). Damit sind an öffentlichen Kieler Hochschulen mehr als 62% der Studierenden eingeschrieben, die in Schleswig-Holstein studieren.

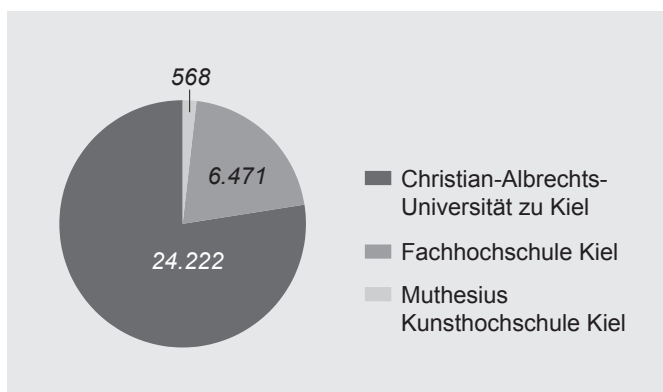


Abb. 3: Studierende in Kiel nach Hochschulen im Wintersemester 2012/13

Quelle: Statistisches Bundesamt 2013a, S. 74 ff.

Die größte Hochschule in Kiel ist die Christian-Albrechts-Universität zu Kiel mit 24.222 Studierenden. Die Fachhochschule Kiel verfügt als zweitgrößte Hochschule über 6.471 Studierende. Die kleinste Kieler Hochschule ist die Muthesius Kunsthochschule mit 568 Studierenden (Abb. 3). Über diese staatlichen Hochschulen hinaus gibt es in Kiel weitere tertiäre Bildungseinrichtungen, wie zum Beispiel die Wirtschaftsakademie (WAK) Schleswig-Holstein. Es werden betriebliche Ausbildungsmöglichkeiten in der Kombination mit Studi-

engängen angeboten. Duale Studiengänge, die von der Berufsakademie angeboten werden, gibt es in den Bachelor-Studiengängen mit Fachrichtungen Betriebswirtschaft, Wirtschaftsinformatik oder Wirtschaftsingenieurwesen. Neben dem dualen Studium wird seit dem Jahr 2014 von der WAK ebenfalls ein berufsbegleitendes Studium für kaufmännische Angestellte angeboten. Diese Bildungs- und Weiterbildungsangebote der WAK sind kostenpflichtig, da es sich um eine private Bildungseinrichtung mit der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und Gemeinnützigkeitsstatus handelt (WAK 2014, o. S.). Dementsprechend sind diese Studierenden in den vorangegangenen Darstellungen nicht berücksichtigt. In Kiel sind zudem weitere verschiedene Bildungs- und wissenschaftliche Einrichtungen angesiedelt. Es gibt verschiedene Forschungsinstitute wie beispielsweise das Helmholtz-Zentrum für Ozeanforschung oder das Kieler Institut für Weltwirtschaft.

¹ Die folgenden Darstellungen und Verteilungen der Studierendenzahlen beziehen sich ausschließlich auf öffentliche Hochschulen. Nicht umfasst sind dabei Verwaltungs- und Polizeihochschulen des Landes SH. Die Datengrundlage ist der Stand immatrikulierter Studierender zum Wintersemester 2012/13. Daten zu späteren Zeitpunkten liegen nur als vorläufige Zahlen ohne detaillierte Differenzierungen vor. Für die bessere Vergleichbarkeit beziehen sich die Daten, soweit nicht anders angegeben, auf diesen Zeitpunkt.

4.1 Entwicklung der Studierendenzahlen in Kiel

Die Studierendenzahlen in Kiel sind seit dem Wintersemester (WS) 2002/03 bis zum WS 2012/13 um über 22 % angestiegen. Auch die Zahlen für das WS 2013/14 weisen einen Anstieg an Studierenden in Kiel auf. Hier beträgt das Wachstum im Vergleich zum vorigen Wintersemester 2,2 % (Abb. 4). Die Muthesius Kunsthochschule verzeichnet zwar bis zum Wintersemester 2008/09 einen Rückgang an Studierenden, danach steigen allerdings die Zahlen wieder an. Ohnehin wirken sich aufgrund der geringen Anzahl von Studierenden an der Muthesius Kunsthochschule diese prozentualen Veränderungen quantitativ nur marginal auf die Entwicklung am Hochschulstandort aus. Die FH als zweitgrößte Hochschule in Kiel verzeichnet vor allem seit 2010/11 einen stärkeren Anstieg der Studierendenzahlen. Die CAU weist dagegen bereits in den Vorjahren höhere Wachstumsraten auf. Die stärkeren Zuwächse zeigen sich bei der größten Hochschule Kiels jedoch ebenfalls seit dem WS 2010/11 (Abb. 4).

Die Wachstumsraten seit dem Jahr 2011 sind auch in Kiel durch die Bundeswehrreform zu erklären. Die Auswirkungen durch die Umstellung der Gymnasien von neun Jahren (G9) auf acht Jahre (G8) bis zur Absolvierung des Abschlusses wird in Schleswig-Holstein erst in den nächsten Jahren direkte Auswirkungen durch doppelte Jahrgänge an Absolventen an den Hochschulen zeigen. In Schleswig-Holstein wird diese Umstellung ab 2016 erfolgen. Allerdings wird die Umsetzung nicht einheitlich erfolgen, sondern vom Schulstandort abhängig sein, so dass sich die doppelten Jahrgänge auf unterschiedliche Jahre verteilen (BFW 2013, S. 14 f.). Auf Grund der Mobilität von Studierenden ist anzunehmen, dass die Umstellung auf G8 in anderen Bundesländern ebenfalls in Schleswig-Holstein zur Erhöhung beiträgt. Zwischen 2007 und 2012 haben in zehn Bundesländern diese doppelten Jahrgänge die Schule bereits verlassen (ebd. 2013, S. 15). Ein weiterer Grund für frühere Zuwachsraten am Hochschulstandort Kiel bzw. in ganz Schleswig-Holstein ist die Einführung der Studiengebühren in anderen Bundesländern. Seit dem Jahr 2005 gibt es für die Bundesländer die Möglichkeit, Studiengebühren zu erheben.

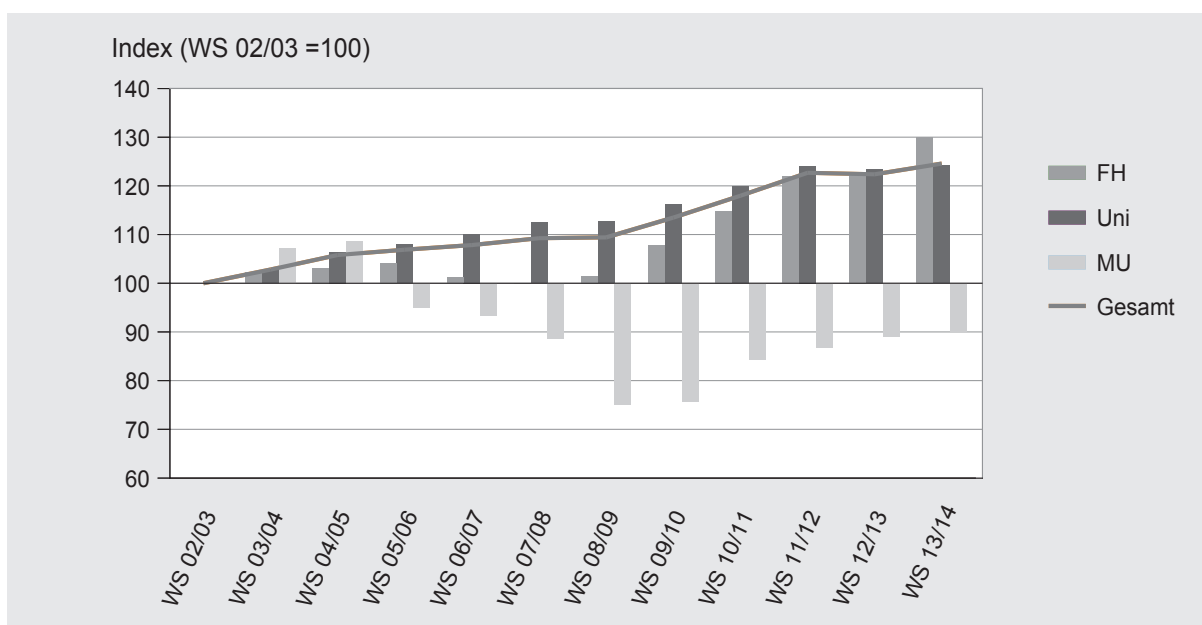


Abb. 4: Prozentuale Entwicklung der Studierendenzahlen in Kiel seit dem Wintersemester 2002/03
Quelle: Bundesamt 2014a & 2014b

Verschiedene Bundesländer führen nach dieser rechtlichen Änderung solche Gebühren mit unterschiedlichen Höhen ein. Schleswig-Holstein gehört zu den Bundesländern, die auf eine Einführung von solchen Studiengebühren verzichten (OECD 2012, S. 344). Durch das Inkrafttreten der Erhebung von Studiengebühren in einigen Bundesländern im Jahr 2007 können auch Zuwachsraten am Hochschulstandort Kiel, zumindest in Teilen, erklärt werden. Bis zum Sommersemester 2012 haben bis auf zwei Bundesländer alle die Studiengebühren wieder abgeschafft (BMBF 2013, S. 43). Als eines der beiden letzten Bundesländer schafft Bayern in Folge eines Volksbegehrens die Studiengebühr ab dem WS 2013/14 ebenfalls ab (Landtag Bayern 2013, o. S.). Niedersachsen als damit letztes Bundesland schafft diese ab dem WS 14/15 ab, so dass es bundesweit keine Studiengebühren mehr an öffentlichen Hochschulen gibt (Niedersächsisches Ministerium für Wissenschaft und Kultur 2014, o. S.). Der Faktor unterschiedlicher Erhebungen von Studiengebühren ist durch die bundesweiten Rücknahmen egalisiert.

Im Vergleich zu anderen Hochschulstandorten stellen sich die prozentualen Wachstumsraten der Studierendenzahlen in Kiel geringer dar. Im Zeitraum vom Wintersemester 2007/08 bis zum WS 2012/13 sind die Studierendenzahlen in Kiel um 12 % angestiegen (Statistisches Bundesamt 2014b). Andere Hochschulstädte verzeichnen dagegen wesentlich höhere Wachstumsraten. Diese starken Zuwachsraten von mehr als 20 % im gleichen Zeitraum erfolgen vorwiegend in kleineren Hochschulstädten (Abb. 5). Die vergleichsweise geringeren Zuwächse für den

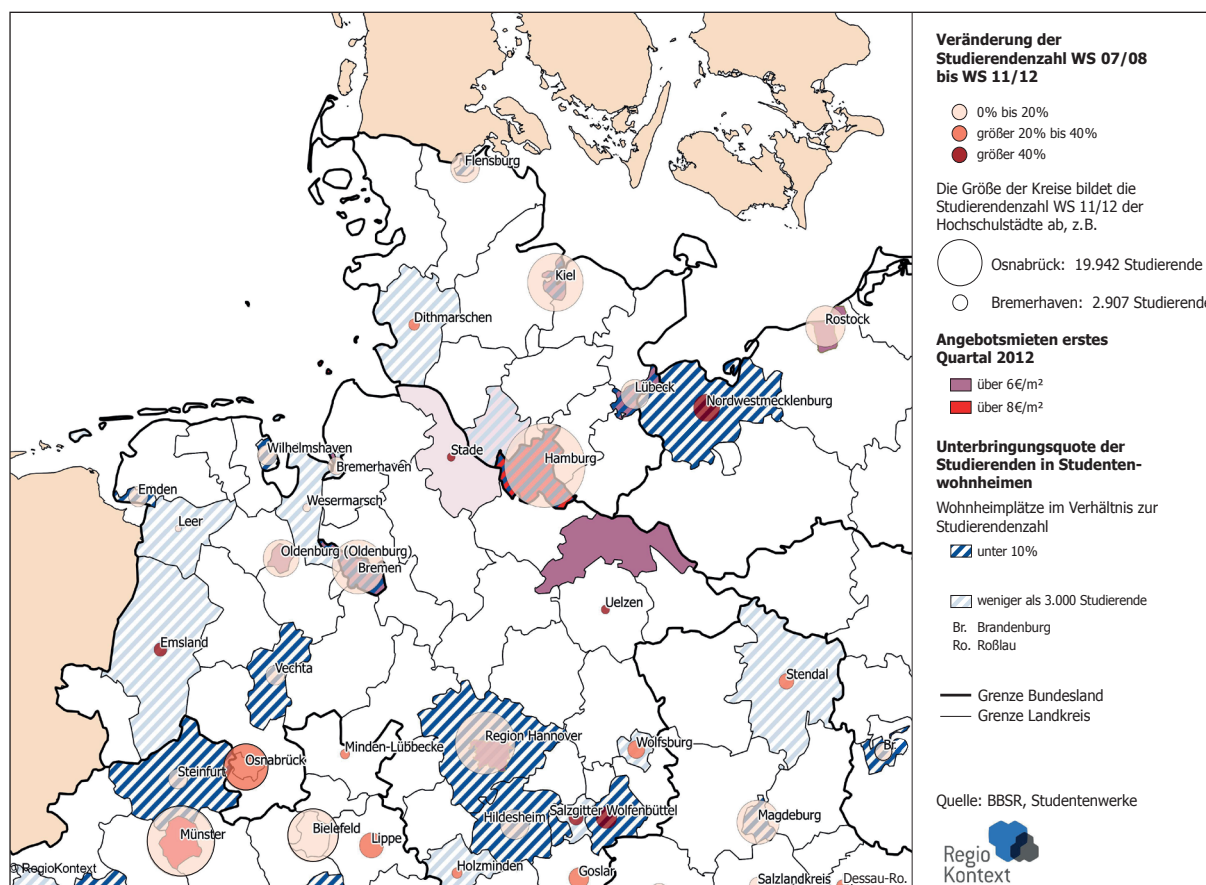


Abb. 5: Entwicklung der Studierendenzahlen zwischen dem WS 07/08 und dem WS 11/12 an verschiedenen Hochschulstandorten Norddeutschlands mit jeweiligen Wohnheimquoten und Höhe der durchschnittlichen Angebotsmieten

Quelle: Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. 2013, S. 24 (bearbeitet)

Hochschulstandort Kiel lassen sich mit Hilfe verschiedener Indikatoren erklären. Schleswig-Holstein verzeichnet im Ländervergleich eine verhältnismäßig geringe Studienberechtigungsquote mit weniger als 50 % (Statistisches Bundesamt 2013b, S. 8). Dementsprechend ist auch die Studienanfängerquote unterdurchschnittlich (Statistisches Bundesamt 2013b, S. 12). Zudem wirkt sich auf Schleswig-Holstein auch ein negativer Wanderungssaldo unter den Studienanfängern aus. Es sind mehr Studierende, die ein Studium in einem anderen Bundesland beginnen und die Hochschulzugangsberechtigung in Schleswig-Holstein erworben haben, als es diesbezüglich zur Zuwanderung aus anderen Bundesländern kommt (Statistisches Bundesamt 2013b, S. 32).

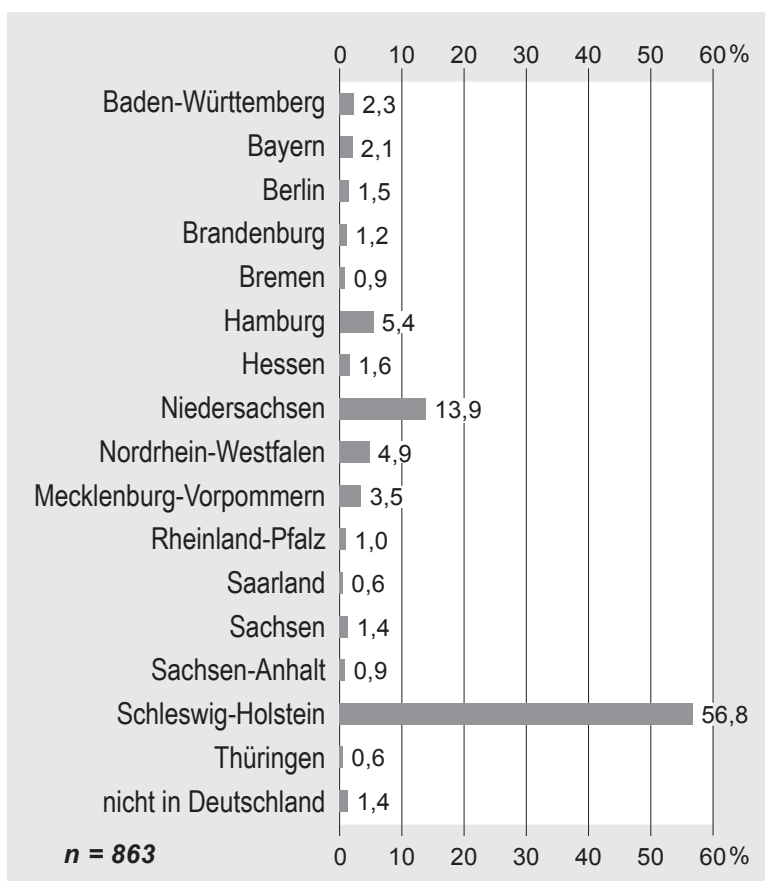


Abb. 6: Anteile der Bundesländer, in denen Studierende an öffentlichen Kieler Hochschulen die Hochschulberechtigung erworben haben

Quelle: Eigene Erhebung 2014

Da der Hochschulstandort Kiel mit über 62 % aller Studierenden im Bundesland den größten Hochschulstandort in Schleswig-Holstein darstellt, verfügt Kiel über starke Zuzüge von Studienanfängern aus anderen Städten und Landkreisen aus dem Bundesland. Dies zeigt der große Anteil mit 56,8 % unter den Studierenden in Kiel, die ihre Hochschulzugangsberechtigung in Schleswig-Holstein erworben haben. Dadurch kommt es trotz eines negativen Wanderungssaldos bei den Studienanfängern in Schleswig-Holstein zum Hochschulstandortwachstum in Kiel. Der Zuzug von Studierenden erfolgt noch zu größeren Teilen aus Niedersachsen (13,9 %), Mecklenburg-Vorpommern (3,5 %), Nordrhein-Westfalen (4,9 %) und Hamburg (5,4 %) (Abb. 6).

4.2 Hochschulstandorte

Die drei öffentlichen Hochschulen Christian-Albrechts-Universität, Fachhochschule und Muthesius Kunsthochschule sind in Kiel an unterschiedlichen Standorten angesiedelt. Die Christian-Albrechts-Universität verfügt als größte Hochschule über verschiedene Lehrstandorte und Forschungseinrichtungen im Stadtgebiet von Kiel. Der Universitäts-Campus liegt im Stadtteil Ravensberg auf der Westuferseite. Viele Institute der Medizinischen Fakultät befinden sich auf dem Campus des Universitätsklinikum Schleswig-Holstein (UKSH) im Stadtteil Düsternbrook. Die Technische Fakultät (TF) ist die einzige Fakultät der CAU, deren Lehr- und Forschungseinrichtungen auf der Ostuferseite von Kiel im Stadtteil Gaarden-Ost liegen.

Neben den Standorten der Fakultäten gibt es viele weitere Forschungseinrichtungen im Stadtgebiet. Auch das GEOMAR unterstützt als wissenschaftliche Einrichtung die Ausbildung in verschiedenen Studiengängen in Kooperation mit der CAU. Der wesentliche Lehrstandort für die meisten Studierenden der CAU ist der Universitäts-Campus im Stadtteil Ravensberg. Auch der Campus der Muthesius Kunsthochschule liegt auf der Westuferseite im Stadtteil Dampferhof. Die FH Kiel ist als einzige Hochschule auf der Ostuferseite von Kiel angesiedelt und liegt im Stadtteil Neumühlen-Dietrichsdorf (Abb. 7). Die Lehrstandorte auf der Westuferseite dominieren weitgehend, da die FH im Vergleich zur CAU über vergleichsweise geringe Studierendenzahlen verfügt und von der Universität ausschließlich die TF auf der Ostuferseite angesiedelt ist.

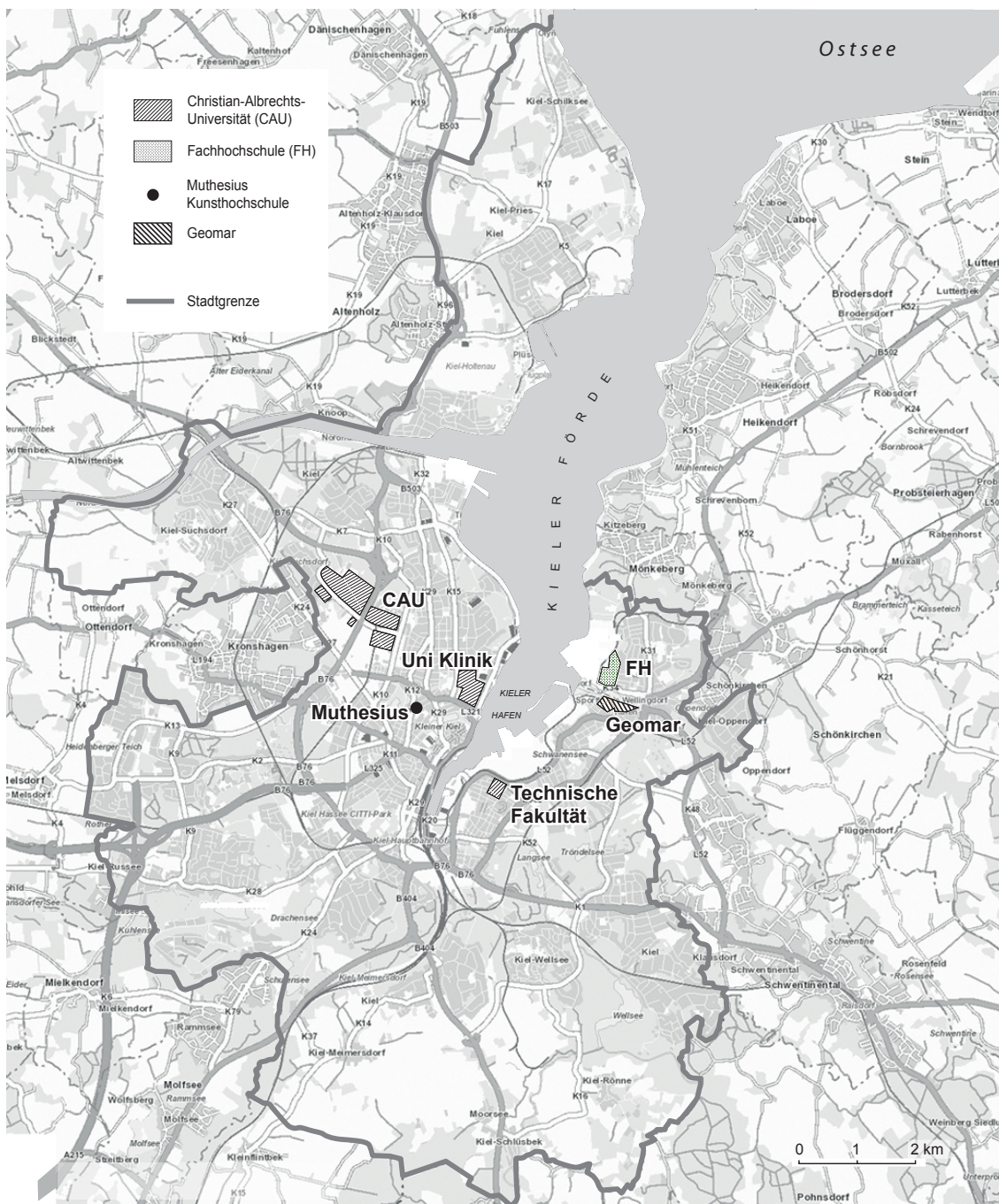


Abb. 7: Verteilung der Hochschulstandorte und wissenschaftlichen Einrichtungen in Kiel
 Quelle: Kartengrundlage: Landeshauptstadt Kiel 2014b, eigene Bearbeitung

5 Kieler Wohnungsmarkt

Im Folgenden werden die wesentlichen Indikatoren und Entwicklungen für den Kieler Wohnungsmarkt dargestellt. Dabei werden die Entwicklung der Bevölkerung, des Wohnungsbestandes, der Haushaltsstruktur, der Mietpreise und der preisgünstigen Wohnungen vorgestellt.

5.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Kiel ist bis zur Jahrtausendwende von einer stark rückläufigen Entwicklung geprägt. Seit Mitte der 1970er Jahre bis Ende der 1980er Jahre sinkt die Bevölkerung von mehr als 260.000 auf weniger als 240.000 Einwohner. Nach einer kurzen Phase der Bevölkerungszunahme zwischen 1989 und 1992 setzt sich die negative Bevölkerungsentwicklung in Kiel bis zum Jahr 2000 weiter fort. Diese Entwicklung führt zum Bevölkerungsrückgang bis auf weniger als 230.000 Einwohner. Nach der Jahrtausendwende setzt wieder eine positive Bevölkerungsentwicklung mit moderaten Wachstumszahlen ein (Abb. 8). Seit Ende 2013 weist Kiel auf Grund der Bevölkerungszunahme wieder eine Bevölkerung von über 240.000 Einwohnern auf (Landeshauptstadt Kiel 2014a).

Eine wesentliche Ursache für den Rückgang der Bevölkerung seit den 1970er Jahren ist der wirtschaftliche Strukturwandel. Dieser führt zum starken Rückgang der in Kiel dominierenden Schiffsbauindustrie (SCHMIDT 2011, S. 132). Die ansteigende Konkurrenzsituation zu ostasiatischen Staaten und die Schiffsbaukrise in den 1980er Jahren übt einen starken Einfluss auf diese Industrie aus und führt zur Schließung von vielen Werften und einem starken Rückgang der Arbeitsplätze (HASSINK 1999, S. 76 ff.). Eine zusätzliche Ursache für den Bevölkerungsrückgang ist der auch in Kiel einsetzende Suburbanisierungsprozess (SCHMIDT 2011, S. 132). Allerdings kommt es noch in den 1960er Jahren zur gleichzeitigen Einwanderung von Arbeitsmigranten aus der Türkei und südeuropäischen Ländern, welche verstärkt in die Innenstadtlagen

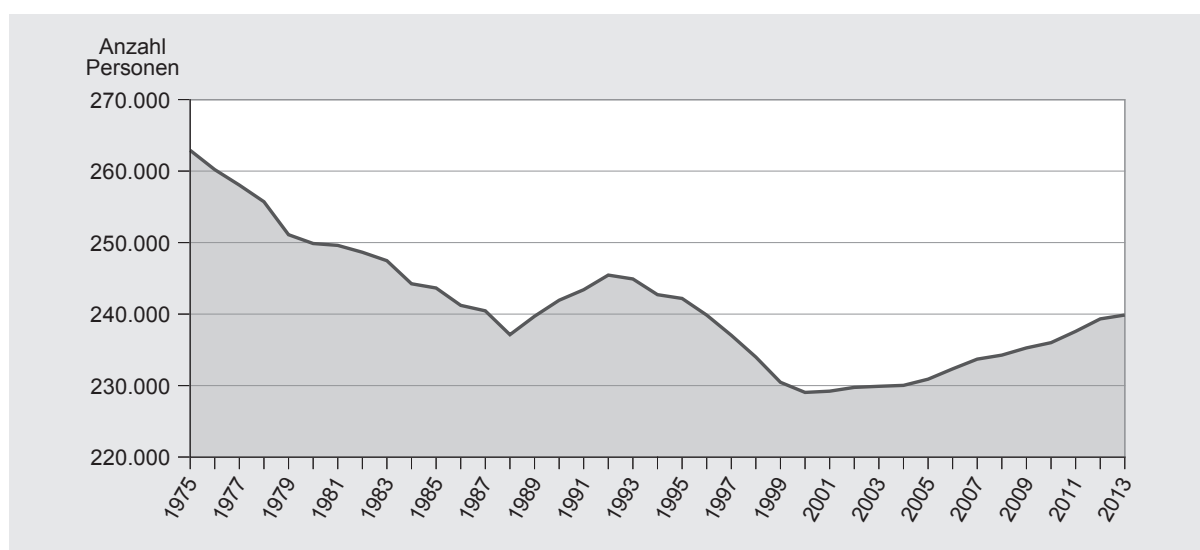


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in Kiel seit 1975

Quelle: Landeshauptstadt Kiel 2013a, S. 6

ziehen und den Bevölkerungsrückgang in Kiel etwas mindern (WEHRHAHN und TÖLLE 2012, S. 1). Das wieder eintretende Bevölkerungswachstum seit der Jahrtausendwende, welches zu einer Bevölkerungszunahme um 11.000 Einwohner führt, ist auf einen verstärkten Zuzug zurückzuführen. Die Bedeutung des Zuzuges nach Kiel wird im Vergleich zum natürlichen Bevölkerungssaldo deutlich. Entsprechend dem bundesweit einsetzenden demographischen Wandel weist Kiel einen negativen Saldo bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf. Der Wanderungssaldo hingegen wandelt sich in Kiel seit der Jahrtausendwende von einem negativen in einen positiven Saldo. Da der positive Wanderungssaldo höher ist, als der negative Saldo bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, verzeichnet Kiel einen positiven Gesamtsaldo (Abb. 9).

Die Prognosen für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung erwarten einen weiteren Bevölkerungsanstieg für die Landeshauptstadt Kiel. In welcher Intensität die Bevölkerungszunahme erfolgen wird, ist auch von der Umsetzung der Neubautätigkeit abhängig. Bei der Umsetzung der geplanten Neubautätigkeit bis 2020 und der Annahme, dass die Neubautätigkeit danach vergleichbar mit der Bautätigkeit in der Phase von 2007 bis 2010 sein wird, ermittelt die Landeshauptstadt eine Bevölkerungszunahme bis 2031 auf über 250.000 Einwohner (Landeshauptstadt Kiel 2012a, S. 5 ff.). Kiel bildet eines der wenigen Gebiete mit einer voraussichtlichen positiven Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein. Außer der Stadt Flensburg und den Kreisen Pinneberg und Stormarn, die ebenfalls positive Bevölkerungsprognosen aufweisen, verzeichnen alle anderen Städte und Kreise in Schleswig-Holstein negative Annahmen (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2011, S. 10).

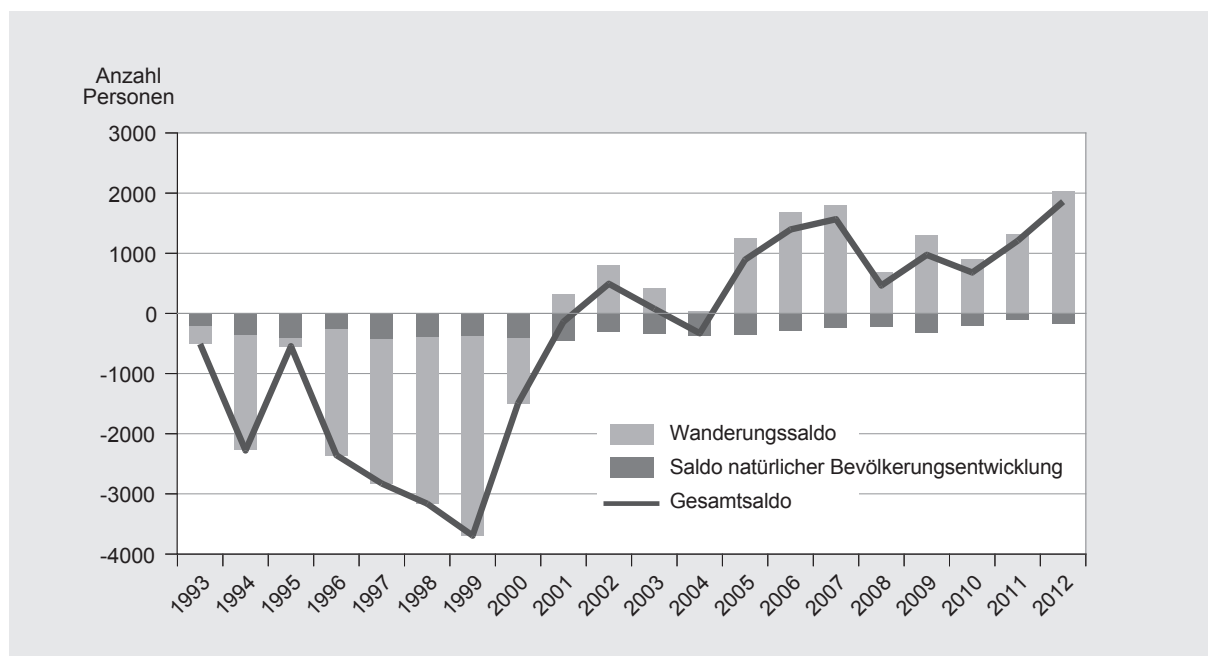


Abb. 9: Salden in der Bevölkerungsentwicklung Kiels. Bevölkerungsentwicklung differenziert nach dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Wanderungssaldo

Quelle: Landeshauptstadt Kiel 2013a, S. 11

5.2 Wohnungsbestand

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Bevölkerungsentwicklung verzeichnet Kiel einen wachsenden Wohnungsbestand. Von 1995 bis 2000 erfolgen verstärkt Baufertigstellungen bei Wohnimmobilien und führen zu relativ starken Zuwächsen im Wohnungsbestand. Seit der Jahrtausendwende kommt es zu einem Rückgang der Baufertigstellungen und es stellen sich vergleichsweise konstant moderate Zuwachsraten ein. Seit Mitte der 1990er Jahre steigt die Zahl der Wohneinheiten in Kiel insgesamt um etwa 7.000 (Abb. 10). Der Wohnungsbestand in Kiel gliedert sich zu 12 % in Wohnungen mit einem oder zwei Räumen. Die meisten Wohnungen verfügen über drei (31 %) oder vier Räume (33 %). Mehr Räume verzeichnen 22 % der Wohneinheiten in Kiel (Abb. 11). Als Räume werden Wohn- und Schlafräume, sowie Küchen definiert, die mindestens sechs Quadratmeter Wohnfläche aufweisen. Nicht umfasst sind dabei Flure oder Badezimmer. Die Steigerung an Wohneinheiten in Kiel entfallen seit der Jahrtausendwende zum wesentlichen Teil auf Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern.

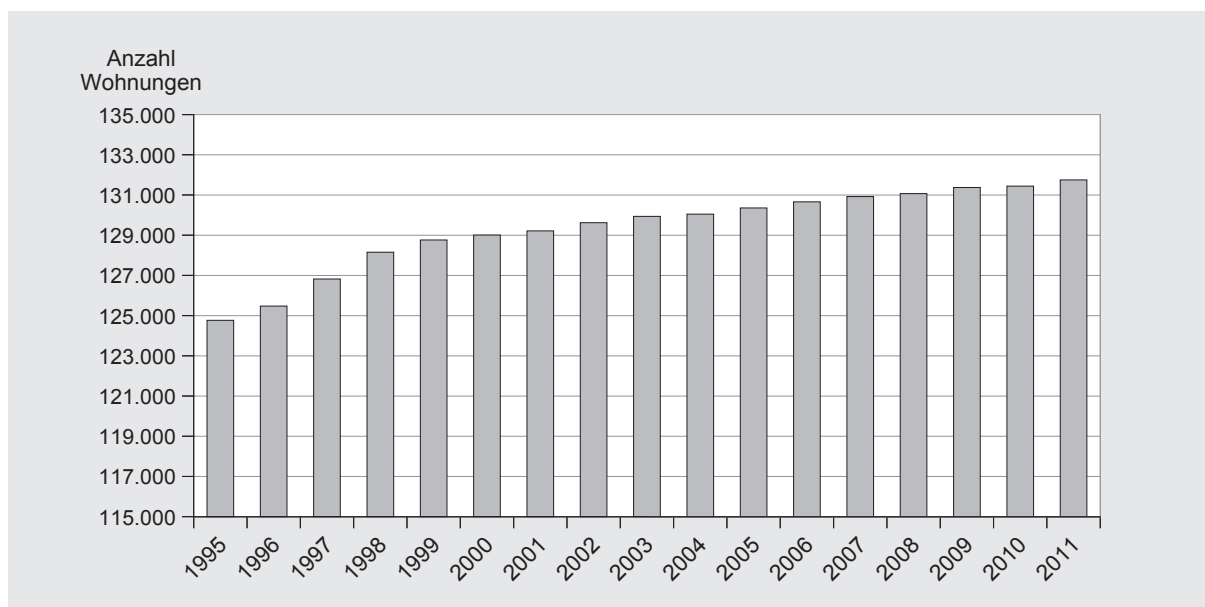


Abb. 10: Veränderung der Anzahl an Wohnungen in Kiel zwischen 1995 und 2011 (ohne Wohnheime)
 Quelle: Landeshauptstadt Kiel 2013a, S. 103

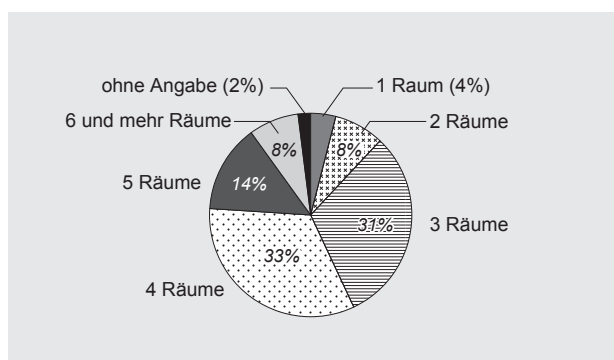


Abb. 11: Anteile der Wohnungen in Kiel nach Anzahl der Räume
 Quelle: Landeshauptstadt Kiel 2013a, S. 105

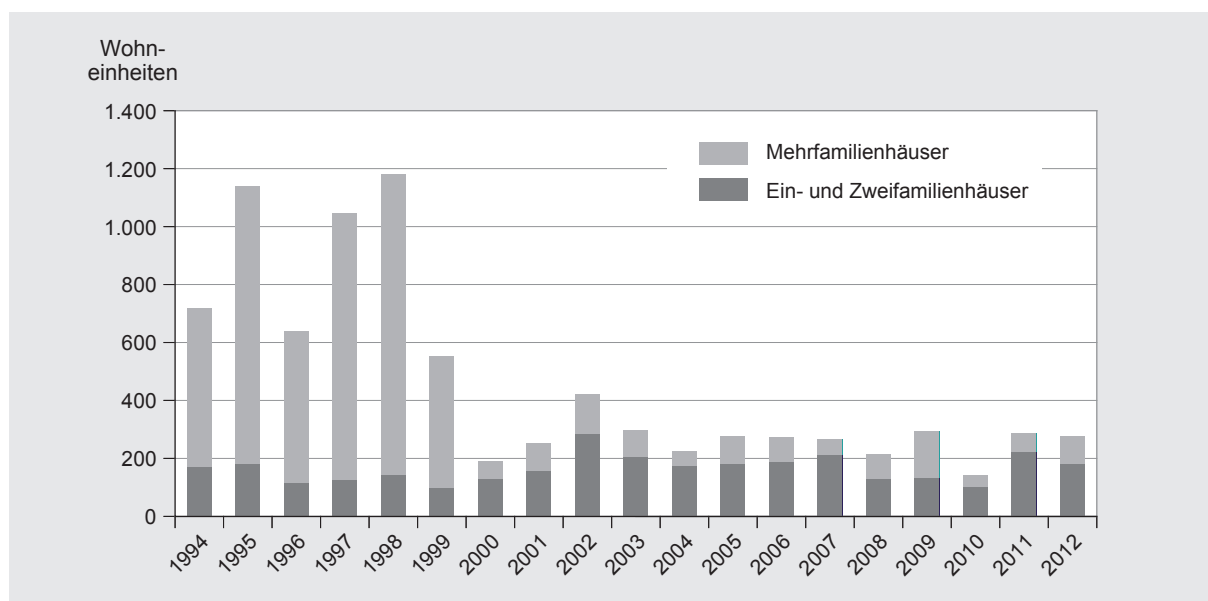


Abb. 12: Baufertigstellungen in Kiel seit 1994. Fertigstellung von Wohneinheiten nach Wohngebäuden (ohne Wohnheime)

Quelle: Landeshauptstadt Kiel 2013a, S. 102

Die stärkeren Zuwächse in den 1990er Jahren sind vorwiegend auf Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern zurückzuführen. Diese Bautätigkeit ist allerdings in den Folgejahren stark rückläufig (Abb. 12). Der Netto-Zugang an Wohneinheiten auf dem Kieler Wohnungsmarkt ist dementsprechend relativ gering. Jährlich entspricht das durchschnittlich einem Zugang von 233 Wohnungen auf dem Kieler Wohnungsmarkt (Tab. 3). Vergleichend dazu beläuft sich nach der Bevölkerungsprognose bis 2031 die jährliche Zunahme der Bevölkerung im Durchschnitt auf 680 Personen (Landeshauptstadt Kiel 2012a, S. 6).

Die Errichtung von neuen Wohneinheiten erfolgt, wie auch in den Annahmen der Bevölkerungsprognose, hauptsächlich in den Kieler Stadtteilen im Stadtrandgebiet. Zwischen 2002 und 2012 erfolgt der Netto-Zugang an Wohnungen in Kiel zu 23% im Stadtteil Suchsdorf und zu 21,1% im Stadtteil Meimersdorf. Überdurchschnittliche Anteile verzeichnen ebenfalls die Stadtteile Wik (11%) oder Russee (4,5%). Die innerstädtischen Stadtteile verzeichnen im Gegensatz dazu unterdurchschnittliche Netto-Zugänge oder geringfügige Abnahmen an Wohneinheiten im gleichen Zeitraum (Landeshauptstadt Kiel 2013a, S. 104). Zwar bildet die Zunahme an Wohneinheiten nicht immer eine Angebotssteigerung am lokalen Wohnungsmarkt, da diese fertiggestellten Wohnungen auch ausschließlich als Arbeitsplatz genutzt werden können oder leer stehen können; trotzdem bildet der Wohnungsbestand, wie auch der Netto-Zugang ei-

Tab. 3: Netto-Zugänge an Wohnungen auf dem Kieler Wohnungsmarkt

Jahr	Nettozugang an Wohneinheiten
2002	376
2003	311
2004	240
2005	176
2006	265
2007	240
2008	142
2009	321
2010	68
2011	316
2012	280

Quelle: Landeshauptstadt Kiel 2013a, S. 104

nen wichtigen Indikator für den lokalen Wohnungsmarkt. Die Neubautätigkeit kann den durch den Bevölkerungsanstieg hervorgerufenen Nachfragezuwachs kompensieren und damit Wohnungsengpässe verhindern. Der Neubau von Wohnungen ist bei zunehmender Nachfrage auch das wesentliche Instrument, um Mietpreissteigerungen verhindern zu können (BBSR 2013b, S. 9f.). Die Stadt Kiel strebt für die kommenden Jahre eine Zunahme der Neubautätigkeit im Wohnungsbau an. Im Wesentlichen soll der Mietwohnungsbau erhöht werden und das Ziel verfolgen, jährlich mindestens 800 Wohnungen zu errichten. Zudem soll die Neubautätigkeit mindestens zu 30 % durch die soziale Wohnraumförderung finanziert werden (Landeshauptstadt Kiel 2014e).

5.3 Haushaltsstruktur in Kiel

Die Anzahl der Haushalte kann auch unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung ansteigen und die Nachfrage am Wohnungsmarkt erhöhen. Durch eine zunehmende Singularisierung und das längere Alleinleben verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Diese Pluralisierung der Lebensformen erfolgt bundesweit und führt zu einer Veränderung der Haushaltsstruktur. Die Haushaltsgröße verringert sich im Bundesdurchschnitt insbesondere durch die Zunahme der Einpersonenhaushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich von 2,99 im Jahr 1950 auf 2,14 im Jahr 2002. In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern zeigen sich im Vergleich durchschnittlich noch geringere Haushaltsgröße von 1,91 im gleichen Bezugsjahr (BÄHR 2004, S. 90 ff.).

Die Entwicklung bei der Haushaltsstruktur in Kiel zeigt, dass sich diese Tendenz fortsetzt. Die Zahl der Haushalte steigt von 128.634 im Jahr 2004 um etwa 10.000 Haushalte auf 138.599 bis zum Jahr 2012 an. Neben der dargestellten Bevölkerungsentwicklung wirkt sich in Kiel ebenfalls eine konstant sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße im gleichen Zeitraum aus. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt von 1,79 im Jahr 2004 bis 2012 auf 1,73 (Abb. 13).

Gründe liegen in einer weiter anhaltenden Singularisierung der Haushalte. In Kiel steigt der Anteil der Einpersonenhaushalte im Zeitraum von 2004 bis 2012 von 52,7 % auf 55,6 % an. Leichte Zuwächse erfolgen ebenfalls bei

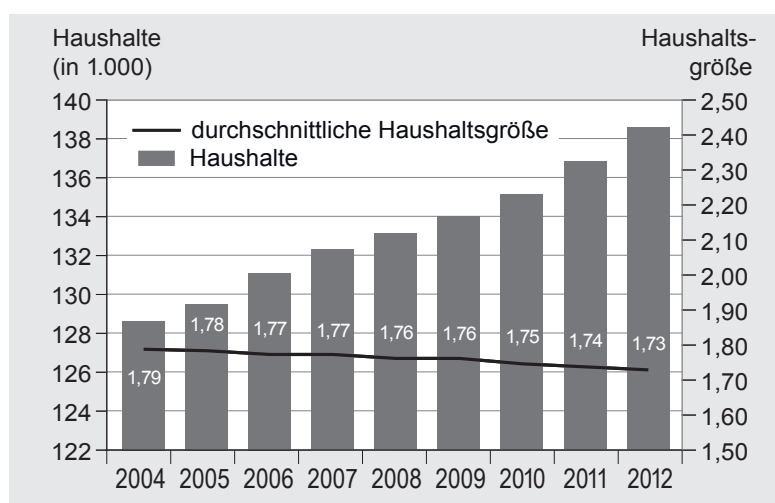


Abb. 13: Entwicklung der Anzahl der Haushalte und durchschnittlichen Haushaltsgröße in Kiel

Quelle: Landeshauptstadt Kiel 2013a, S. 30

der Haushaltsform kinderloser Paare um 0,78 % auf 20,68 %. Demgegenüber sinkt der Anteil der Haushaltsformen mit mehr als zwei Personen. Die größten Rückgänge sind anteilig bei den Mehrpersonenhaushalten zu verzeichnen, die keine Familien- oder Beziehungssituation betreffen. Diese Wohngemeinschaften, die oft von Studierenden genutzt werden, sinken im Anteil der Haushaltsstruktur von 7,24 % auf 5,79 % (Tab. 4).

Tab. 4: Anteile der Haushaltsformen in Kiel zwischen 2004 und 2012 und absolute Haushaltszahlen

	Haushalte gesamt		Alleinlebende		Allein- erziehende		Paar ohne Kinder		Paar mit Kind(ern)/ Nachkomme(n)		Andere Mehrperson- haushalte	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2004	128.634	100	67.836	52,74	7.197	5,59	25.525	19,84	18.769	14,59	9.307	7,24
2005	129.512	100	68.562	52,94	7.251	5,60	25.655	19,81	18.657	14,41	9.387	7,25
2006	131.099	100	70.295	53,62	7.246	5,53	25.606	19,53	18.653	14,23	9.299	7,09
2007	132.330	100	71.419	53,97	7.117	5,38	25.824	19,51	18.626	14,08	9.344	7,06
2008	133.141	100	72.218	54,24	7.046	5,29	25.909	19,46	18.468	13,87	9.500	7,14
2009	134.021	100	72.921	54,41	7.000	5,22	26.151	19,51	18.390	13,72	9.559	7,13
2010	135.125	100	73.939	54,72	6.684	4,95	28.005	20,73	18.365	13,59	8.132	6,02
2011	136.842	100	75.547	55,21	6.756	4,94	28.255	20,65	18.248	13,34	8.036	5,87
2012	138.599	100	77.060	55,60	6.889	4,97	28.580	20,62	18.043	13,02	8.027	5,79

Quelle: Landeshauptstadt Kiel 2013a, S. 30

5.4 Angebotsmieten

Ein Gutachten des Institut für Stadtforschung und Stadtpolitik (IfS) und der GEWOS ermittelt durchschnittliche Angebotsmieten für die Kommunen in Schleswig-Holstein im Auftrag des schleswig-holsteinischen Innenministeriums. Dabei werden Angebotsmieten seit Anfang 2011 bis Juni 2012 von ImmobilienScout24 für nicht preisgebundene Wohnungen ermittelt (IfS und GEWOS 2013). In diesem Gutachten zeigen sich für die einzelnen Stadtteile in Kiel sehr unterschiedliche Höhen der durchschnittlichen Angebotsmieten (Abb. 14). Auf das ganze Stadtgebiet bezogen liegen die Angebotsmieten zwischen 6 und 6,5 Euro pro m² (BBSR 2013a, S. 29). Der Stadtteil Düsternbrook weist im Durchschnitt mit neun Euro und mehr die höchsten Angebotsmieten pro Quadratmeter auf. Sechs weitere Stadtteile verzeichnen mit 7 bis 8 Euro pro m² ebenfalls überdurchschnittlich hohe Preise bei den Neu- und Wiedervermietungen. Dazu zählen beispielsweise die Stadtteile Ravensberg oder Blücherplatz. Alle Stadtteile mit hohen Angebotsmieten liegen auf der Westuferseite von Kiel und weisen eine zentrumsnahe Lage auf. Der Stadtteil Meimersdorf bildet dabei eine Ausnahme durch die Lage im Stadtrandgebiet. Die Ursache für die hohen Preise in diesem Stadtteil ergeben sich durch einen hohen Anteil an Neubauten. Dieser junge Baubestand wirkt sich entsprechend auf das Mietpreisniveau aus. Die Stadtteile mit unterdurchschnittlichen Angebotsmieten auf der Ostuferseite von Kiel sind Gaarden-Ost und -Süd, Wellingdorf sowie Neumühlen-Dietrichsdorf. Auf der Westuferseite Kiels liegen die Stadtteile mit unterdurchschnittlichen Angebotsmieten im westlichen Stadtrandgebiet. Diese sind Mettenhof, Hasseldieksdamm und Suchsdorf (Abb. 14).

5.5 Mietpreisentwicklung

Die dargestellten Entwicklungen der Bevölkerungszahl, des Wohnungsbestandes und der Haushaltsstruktur führen am Kieler Wohnungsmarkt zu einer Steigerung der Angebotsmieten bei allen Wohnungen im gesamten Stadtgebiet mit einer Wohnungsgröße zwischen 40 und

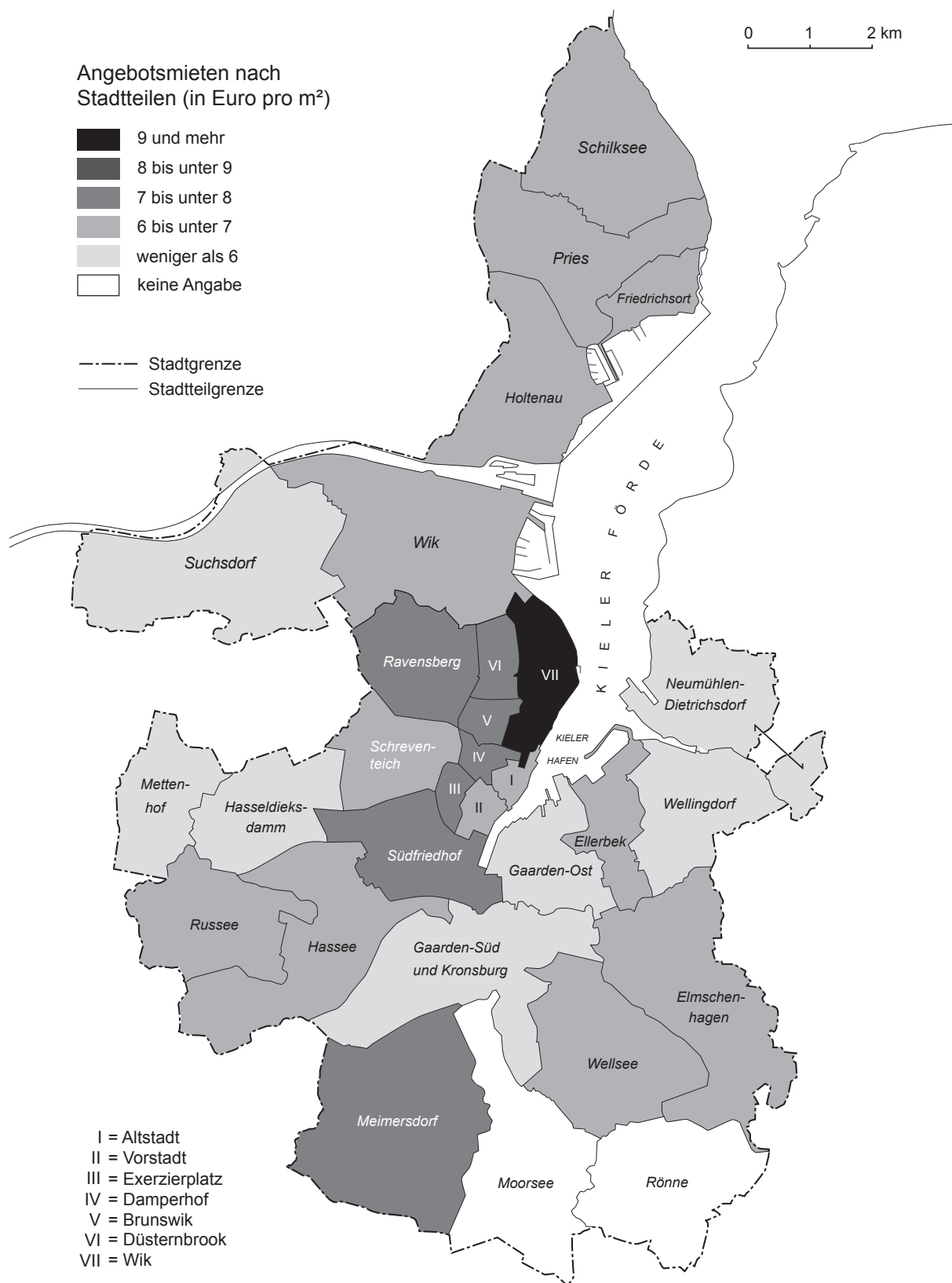


Abb. 14: Durchschnittliche Angebotsmieten auf Stadtteilebene (ohne preisgebundene Wohnungen) zwischen Januar 2011 und Juni 2013 in Kiel

Quelle: Eigene Darstellung nach Vorlage IfS und GEWOS 2013, S. 99, Geodaten: © Stadtvermessungsamt Kiel, Genehmigungsnr. LHK/024/06

130 m² (BBSR 2013a, S. 29). Die Möglichkeit der Mietpreiserhöhung unterscheidet sich jedoch bei Bestands- und Angebotsmieten.

Bei laufenden Mietverträgen ist die Mietpreiserhöhung weitgehend reguliert. Es gibt die Möglichkeit, unter den Vertragsparteien Mieterhöhungen, Staffel- oder Indexmieten zu vereinbaren. Nach § 558 BGB können Mieten bei laufenden Verträgen allerdings nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Zudem ist eine Anhebung nur bis maximal 20 % (Kappungsgrenze) innerhalb von drei Jahren möglich, selbst wenn damit die Miete unter den ortsüblichen Vergleichsmieten verbleibt. Ebenfalls ist eine weitere Bedingung für Mieterhöhungen, dass die Mieten seit 15 Monaten unverändert sind. Ausgenommen von diesen Begrenzungen sind Mieterhöhungen in Folge von Sanierungen nach § 559 BGB oder in Folge von veränderten Betriebskosten nach § 560 BGB (§ 558 BGB, Abs. 1 und 3, zit. in BAUMGÄRTEL et al. 2009, S. 357).

Die ortsüblichen Vergleichsmieten werden mit Hilfe des Mietpreisspiegels erhoben. Dabei werden für den nicht preisgebundenen Wohnraum die gezahlten Mieten zu einem bestimmten Zeitraum erhoben. Bei der Erhebung werden ausschließlich Mietverträge berücksichtigt, die in den zurückliegenden vier Jahren abgeschlossen wurden. Neben diesen Neuverträgen werden zusätzlich auch Mietänderungen beziehungsweise Mietanpassungen in die Berechnung aufgenommen, solange diese ebenfalls in den zurückliegenden vier Jahren erfolgt sind. Die Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmieten erfolgt für Wohnraum nach vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (Landeshauptstadt Kiel 2012b, S. 2).

Für einzelne Kommunen ist es möglich, auch eine abgesenkte Kappungsgrenze einzuführen. Dabei kann nach dem BGB die jeweilige Landesregierung durch eine Rechtsverordnung für einzelne Kommunen oder Teile einer Kommune eine Absenkung von 20 % auf 15 % erlassen, soweit „[...] die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist [...]“. Dieser Erlass hat eine maximale Rechtsgültigkeit von fünf Jahren (§ 558 Abs. 3, Satz 3, zit. in BLANK und BÖRSTINGHAUS 2014, S. 948). In Schleswig-Holstein gibt es einen Entwurf zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze, in dem insgesamt 13 Gemeinden umfasst sind. Kiel gehört bisher nicht zu diesen Gebieten (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2014b). Die Ratsversammlung hat am 18. September 2014 mehrheitlich beschlossen, dass eine Aufnahme erfolgt, soweit keine flexible Aufnahme in diese Verordnung möglich ist. In dem bisherigen Entwurf der Landesregierung kann eine Aufnahme nur alle fünf Jahre erfolgen (Landeshauptstadt Kiel 2014f, S. 17). Diese flexible Aufnahme innerhalb der Verordnungsdauer von fünf Jahren wird durch das Innenministerium wahrscheinlich ermöglicht, so dass für Kiel die abgesenkte Kappungsgrenze vorerst nicht gelten wird (Experteninterview WAGNER 2014).

Für Neu- und Wiedervermietungsverträge gibt es diese Beschränkungen einer Erhöhung nicht. Nach § 5 WiStG ist es verboten, Wohnungen zu unangemessenen Entgelten auf Wohnungsmärkten mit geringem Angebot zu vermieten. Als unangemessen hoch wird dabei nach § 5 Abs. 2 WiStG die Vermietung definiert, die 20 % über der Vergleichsmiete liegt. Diese Gesetzgebung ist aber weitgehend ohne Wirkung, da sich nach einem Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofs die Definition für geringes „Angebot an vergleichbaren Räumen“ auf das ganze Ge-

meinde- bzw. Stadtgebiet bezieht. Damit kommt die Begrenzung der Mietpreiserhöhung nicht zum Tragen, wenn in einem Stadtteil geringes Angebot vorhanden ist, aber in anderen Stadtteilen dieses nicht der Fall ist (BGH 2005, S. 1). Die Folge ist, dass im Bereich der Neu- und Wiedervermietungen quasi eine freie Mieterhebung möglich ist.

Im März 2015 hat der Bundestag das Mietrechtsnovellierungsgesetz beschlossen, das für die Wiedervermietung von Wohnungen eine Mietpreisbegrenzung ermöglicht. Das Gesetz ermächtigt die Bundesländer, bestimmte Großstädte oder Ballungsgebiete mit angespannten Wohnungsmärkten festzulegen, bei denen die Wiedervermietung auf eine maximale Höhe festgeschrieben wird, die nicht höher sein darf, als 10 % über dem Vergleichsmietenniveau. Eine derartige Bestimmung gilt mit einer maximalen Begrenzung von fünf Jahren. Verschiedene Ausnahmen beziehen sich etwa auf Wohnungen in Neubauten oder Modernisierungen (BMJV 2015, o. S.). Das Modell ist in vielen Punkten vergleichbar mit der Festschreibung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten für eine Verordnung der abgesenkten Kappungsgrenze. Ob daher diese Regelungen Auswirkungen auf den Kieler Wohnungsmarkt haben werden, ist von der späteren Definition der „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ abhängig.

Die Marktmieten bei Neu- sowie Wiedervermietungen liegen in Kiel im Jahr 2006 noch durchschnittlich bei 5,50 Euro pro m² im gesamten Stadtgebiet und steigen bis 2012 auf über 6 Euro pro m² an. Das bedeutet einen Anstieg von über 10 % auf dem gesamten Kieler Wohnungsmarkt bei den Angebotsmieten zwischen 2006 und 2012 (Abb. 15).

Die Miethöhen lassen sich nach der Lage unterscheiden. Im kommunalen Mietspiegel Kiels werden auf der einen Seite „einfache Wohnlagen“ und auf der anderen Seite „normale bis gute Wohnlagen“ differenziert. Dabei werden für die Unterscheidung verschiedene Merkmale wie

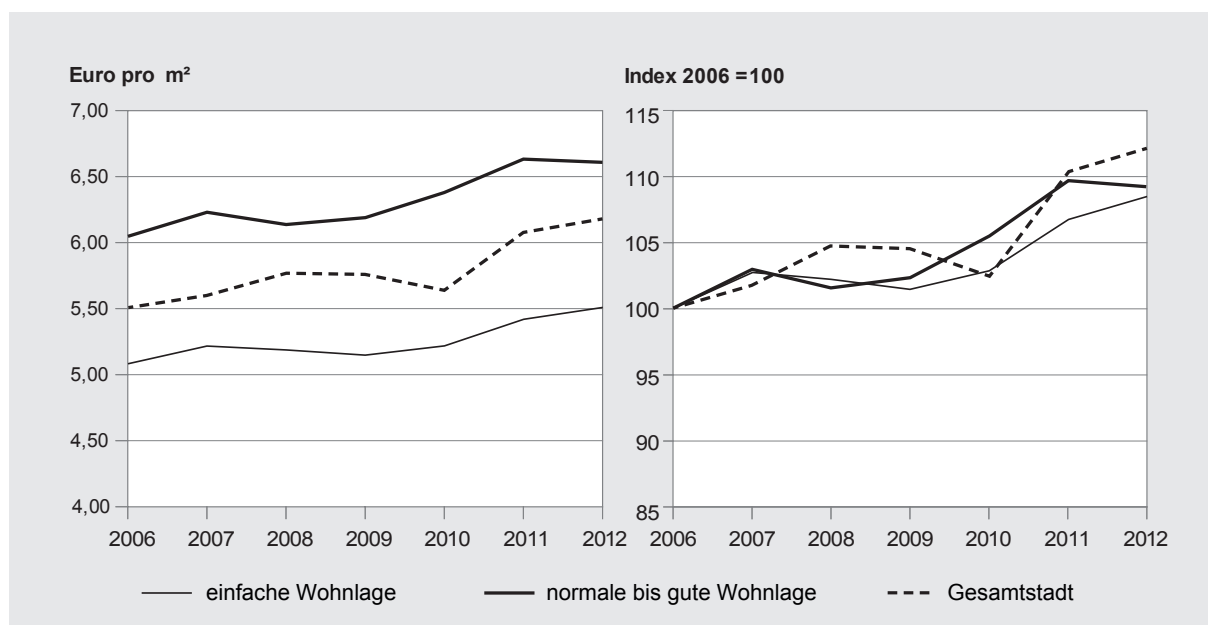


Abb. 15: Veränderung der Angebotsmieten in Kiel bei Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 40 und 130 m² Wohnfläche zwischen 2006 und 2012

Quelle: BBSR 2013a, S. 29 (bearbeitet)

z.B. die Versorgung durch den ÖPNV, Belastung durch Verkehrslärm, Entfernung zu Versorgungseinrichtungen, Nähe zu Grün- und Naherholungsflächen oder der bauliche Zustand herangezogen (Landeshauptstadt Kiel 2012b, S. 8f.). Für die normalen bis guten Lagen zeigen sich Unterschiede zu den einfachen Lagen bei den Angebotsmieten. Im Jahr 2006 betragen die Angebotsmieten in Kiel in einfachen Wohnlagen durchschnittlich ca. 5 pro m². In normalen bis guten Wohnlagen ca. 6 Euro pro m². Die Steigung für einfache Wohnlagen führt bis zum Jahr 2012 zu einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 5,50 Euro pro m² und für normale bis gute Wohnlagen steigt die Angebotsmiete pro m² auf über 6,50 Euro (Abb. 15).

Die Angebotsmieten als Indikator für die Mietpreisentwicklung bei Neu- oder Wiedervermietungen zeigt im Verhältnis zu den Bestandsmieten die Marktsituation der jeweiligen Stadt oder Gemeinde. Je höher die Angebotsmiete von den lokalen Bestandsmieten abweicht, desto angespannter ist der Wohnungsmarkt (BBSR 2013a, S. 7). Das Verhältnis zwischen Angebots- und Vergleichsmieten (Stand Mietspiegel 2012) zeigt in Kiel eine relative Abweichung von 7,4 %. Andere Städte verzeichnen wesentlich höhere relative Abweichungen, wie zum Beispiel Hamburg mit 23,4 % oder Regensburg mit 36,1 %. In diesen Städten liegen die Angebotsmieten durchschnittlich bei über 8 Euro pro m². Andere Städte dagegen zeigen negative Verhältnisse, bei denen die Vergleichsmiete höher ist, als die durchschnittliche Wieder- oder Neuvermietungshöhe. Dieses betrifft zum Beispiel Städte wie Gera mit einer relativen von -4 % oder Duisburg mit einem Wert von -10 % (BBSR 2013a, S. 8f.).

In Kiel stellt sich damit ein vergleichsweise durchschnittlicher Wohnungsmarkt im Bezug auf die Mietpreisentwicklung und -steigerung dar. Allerdings ist innerhalb des lokalen Wohnungsmarktes in Kiel eine sehr unterschiedliche Dynamik im Vergleich der Wohnlagen zu beobachten (BBSR 2013a, S. 26f.). Die relative Abweichung zwischen Vergleichs- und Angebotsmiete ist bei den einfachen Lagen in Kiel wesentlich geringer und liegt bei durchschnittlich 3,5 %. Im Vergleich dazu liegen die Angebotsmieten in normalen bis guten Lagen in Kiel 13,2 % über dem Vergleichsmietenniveau. Die höchsten relativen Abweichungen und damit eine entsprechende Zunahme der Preisentwicklung ist bei Altbauten am Kieler Wohnungsmarkt zu beobachten, die vor 1976 errichtet wurden. In einfachen Lagen liegen die Angebotsmieten bei Wohnungen dieses Baualters zwar nur 4,2 % über den Vergleichsmieten, in normalen bis guten Lagen Kiels aber weit überdurchschnittlich bei 16,4 % (BBSR 2013a, S. 12f.). Die möglichen Differenzierungen der Bestandsmieten erfolgt im Kieler Mietpreisspiegel ausschließlich über die Unterscheidung „einfache“ und „normale bis gute“ Lage. Damit sind weitere Differenzierungen nicht möglich. Zu erwarten ist jedoch, dass die Abweichung zwischen Angebots- und Vergleichsmieten in sehr guten Lagen wesentlich höher ist und dort eine stärkere Anspannung auf dem Wohnungsmarkt herrscht.

5.6 Preisgünstige Wohnungen

Bei einem steigenden Mietpreisniveau ist entsprechend Wohnraum mit preisgünstigen Mieten in abnehmenden Anteilen auf dem Wohnungsmarkt vorhanden. Preisgünstige Wohnungen können auf der einen Seite durch Angebots- und Nachfrageentwicklungen auf dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen oder durch öffentliche Förderung bereitgestellt werden. Für den Bestand an günstigen Wohnungen gibt es keine Datengrundlagen. Ebenso ist die Nach-

frage schwer schätzbar. Ein Indikator für die Verteilung preisgünstiger Wohnungen liefert das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Kiel aus dem Jahr 2007, in dem die Schätzungen zur Höhe und Verteilung der preisgünstigen Wohnungen in Kiel ermittelt werden. Die preisgünstigen Wohneinheiten werden in dieser Schätzung auf Grundlage der städtischen maximalen Bruttokaltmieten für Transferleistungsbezieher nach jeweiliger Haushaltsgröße und entsprechender Wohnungsgröße berechnet. Insgesamt sind nach dieser Abgrenzung 39.000 Wohneinheiten in Kiel als preisgünstig einzustufen (GEWOS 2007, S. 54 ff.).

Die Schätzung der 39.000 preisgünstigen Wohneinheiten ist aus verschiedenen Gründen nicht als feste Größe zu sehen. Denn die Methode der Abgrenzung über die Richtlinientabelle der Regelhöchstmietbeträge und maximalen Wohnungsgrößen für Transferleistungsbezieher nach Haushaltsgröße ist vom momentanen Stand der Richtlinientabelle abhängig. Die Mietobergrenzen ändern sich seit der Erhebung des Wohnungsmarktkonzeptes im Jahr 2007 insbesondere bei den größeren Haushalten bis 2013 um bis zu 25,9% (Tab. 5). Zudem ist die Abgrenzung nach Höchstgrenzen der Unterkunft für Transferleistungen ebenfalls in der Definition für preisgünstigen Wohnraum relativ stark eingegrenzt. Andere Abgrenzungen führen zu einem anderen preisgünstigen Wohnungsbestand. In der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes der Stadt Kiel erfolgt eine Abgrenzung über den möglichen Wohngeldbezug. Danach lassen sich für Kiel insgesamt 74.700 Wohnungen als preisgünstig definieren (GEWOS 2013, S. 22)

Neben dem Angebot ist auch die Nachfrage je nach Abgrenzung sehr unterschiedlich, so dass sich auch für die Nachfrage- und Angebotsbilanz jeweils Unterschiede darstellen. In der Abgrenzung nach Transferleistungen beläuft sich die geschätzte Nachfrage auf 62.200 Wohneinheiten bei dem beschriebenen Wohnungsangebot von 39.000 Wohneinheiten. Der preisgünstige Wohnbedarf gliedert sich dabei zu 69% in Einpersonenhaushalte mit Wohnungen einer maximalen Wohnungsgröße von bis zu 50 m² (GEWOS 2007, S. 63 f.). Die fortgeschriebene Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2013 ermittelt den preisgünstigen Wohnraum nach Ab-

Tab.5: Richtlinientabelle der Regelhöchstmietbeträge und maximalen Wohnungsgrößen für Transferleistungsbezieher nach Haushaltsgröße und nach Wohngeld

Personen im Haushalt	Miethöchstgrenzen nach SGB II und SGB XII				Wohngeld (unabhängig von der Wohnungsgröße)
	Wohnungsgröße (in m ²)	Mietobergrenze (Erhebung)	Mietobergrenze (seit 2013)	Änderung in %	
1	≤50	311	332,0	6,8	385
2	> 50-60	373	398,5	6,8	468
3	> 60-75	440	493,5	12,2	556
4	> 75-85	478	599,5	25,4	649
5	> 85-95	534	670,0	25,5	737
6	> 95-105	591	740,5	25,3	-
7	> 105-115	647	811,0	25,3	-
je weitere Person	+ 10	56	70,5	25,9	88

Quelle: Landeshauptstadt Kiel 2014c und 2014d ; GEWOS 2007, S. 55

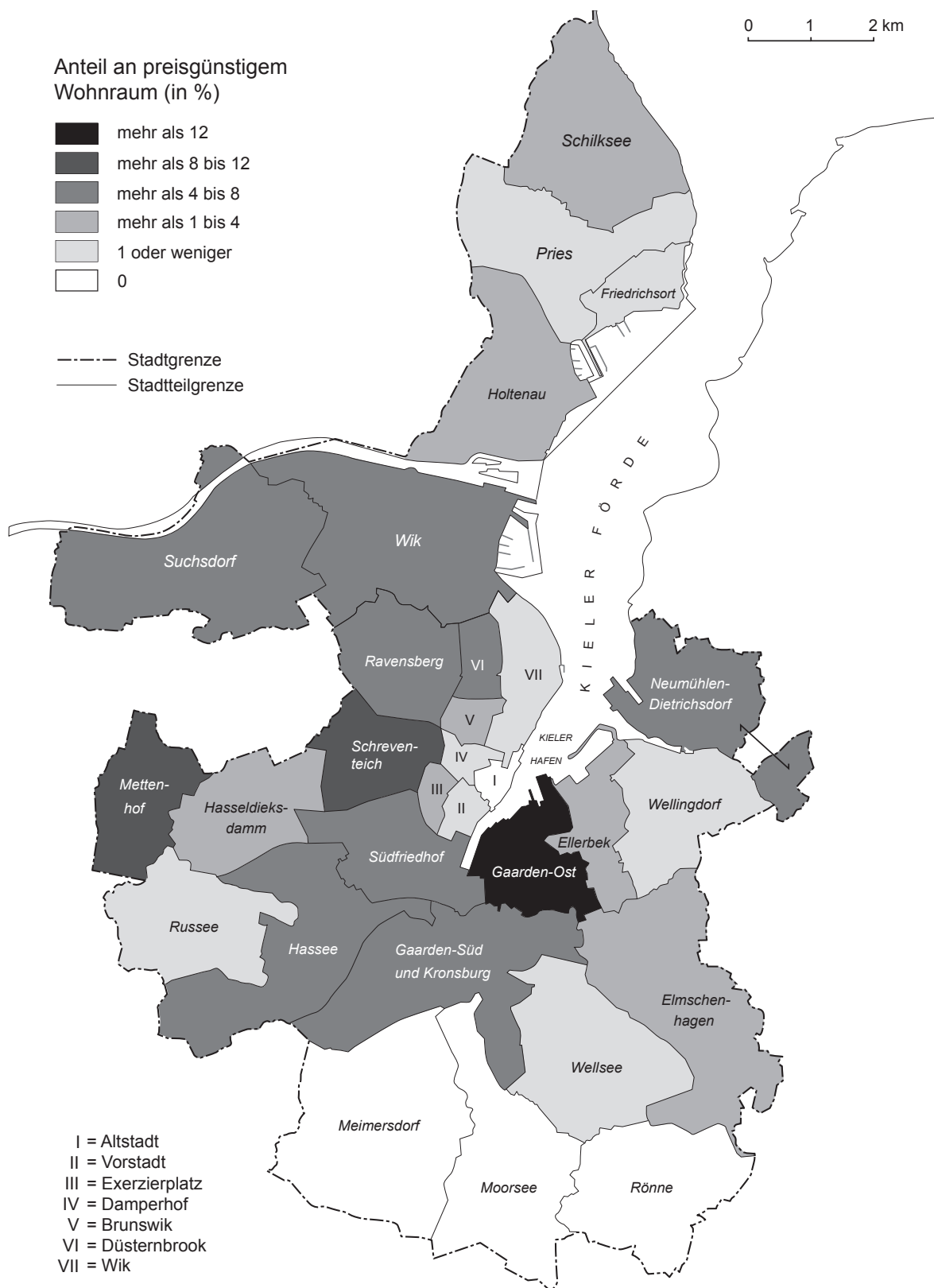


Abb. 16: Verteilung preisgünstiger Wohneinheiten nach Stadtteilen. Preisgünstiges Wohnen definiert nach Kosten der Unterkunft durch kommunale Mietobergrenze nach § 22 SGB II im Jahr 2007.

Quelle: Eigene Darstellung nach GEWOS 2007, S. 59,

Geodaten: © Stadtvermessungsamt Kiel, Genehmigungsnummer LHK/024/06

grenzung der Wohngeldmieten, bei der sich eine andere Bilanz ergibt. Das Angebot beläuft sich auf 74.700 Wohnungen bei einer gleichzeitigen Nachfrage von 55.600 Wohneinheiten. Damit ergibt sich ein Angebotsüberhang nach dieser Abgrenzung am Kieler Wohnungsmarkt. Allerdings ist auch bei dieser Analyse eine negative Wohnungsbilanz bei den Wohnungen bis 50 m² deutlich. Bei diesen Wohnungsgrößen ist der Bedarf um 18.800 Wohnungen größer, als Wohnungen in der Größe und zu preisgünstigen Mieten auf dem lokalen Wohnungsmarkt vorhanden sind. Bei der Hinzuziehung größerer Wohnungen im Rahmen der Wohngeldmiete für Einpersonenhaushalte verringert sich die negative Bilanz auf 4.100 Wohnungen. Dabei ist einschränkend für beide Bilanzierungen der Hintergrund wichtig, dass ebenfalls Bevölkerungsgruppen mit höheren Einkommen preisgünstige Wohnungen nachfragen und so die reine Bilanzierung auf das Marktgeschehen nur eingeschränkt übertragen werden kann und von einer höheren Nachfrage auszugehen ist (GEWOS 2013, S. 23f.).

Trotz der unterschiedlichen Abgrenzungen mit jeweils anderer quantitativer Ermittlung von preisgünstigem Wohnraum kann die räumliche Verteilung dieser Wohnungen die Wohnraumverteilung der Bevölkerung mit geringem Einkommen erklären. Die 39.000 Wohneinheiten sind dabei als preisgünstigster Wohnraum in Kiel zu bewerten. Die Verteilung der Wohneinheiten gliedert sich im Stadtgebiet sehr unterschiedlich. Der Stadtteil Gaarden-Ost verfügt mit 15,5 % über den größten Anteil der preisgünstigen Wohneinheiten. Andere Stadtteile verfügen dagegen über geringere Anteile. Relativ hohe Anteile weisen ebenfalls die Stadtteile Mettenhof (8,7 %) und Schreventeich (8,5 %) auf. Überdurchschnittlich hoch sind die Anteile zudem in den Stadtteilen Blücherplatz (6,9 %) Ravensberg (6,7 %) und Neumühlen-Dietrichsdorf (6,3 %). Insbesondere die dezentralen Stadtteile im Norden und Süden Kiels verzeichnen relativ geringe Anteile (Abb. 16).

Geförderter Wohnraum in Kiel

Die dargestellten preisgünstigen Wohneinheiten betreffen z. T. auch Wohnungen, die durch öffentliche Förderung der Miet- und Belegungsbindung unterliegen. Die beschriebene Entwicklung der Wohnungsbaupolitik (Kap. 2.2.2) mit dem Wandel von der primären Mietwohnungsbauförderung hin zu einer verstärkten Eigenheimförderung zeigt sich auch in Kiel und führt zu einem starken Rückgang der Wohnungen, die der Miet- und Belegungsbindungen unterliegen. Im Jahr 2005 liegen die geförderten Wohnungsbestände in Kiel noch bei 12.650 Wohneinheiten (GEWOS 2007, S. 57). Diese sinken bis 2013 auf 9.399 Wohnungen. In den folgenden Jahren wird diese Zahl der geförderten Wohnungsbestände drastisch sinken (Abb. 17). Hintergrund für das verfrühte Auslaufen der Bindungswirkung von geförderten Wohnungen ist das Inkrafttreten des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG). Dieses Gesetz soll die Sanierung, insbesondere für geförderte Wohnungen, ermöglichen. Dies beinhaltet die Verkürzung der Belegungsbindung von Wohnungen und soll mehr Flexibilisierung bei der Wohnraumförderung sowie die Vereinbarung von Kooperationsverträgen ermöglichen (Landeshauptstadt Kiel 2010).

Nach §16 Abs. 7 SHWoFG gelten dabei Nachwirkungsfristen für Mietpreiserhöhungen und es gilt für diese Wohnungen eine Kappungsgrenze von 9 % innerhalb von 3 Jahren. Diese Begrenzung ist bei Modernisierungen nach § 559 BGB ausgesetzt und kann in diesen Fällen bis auf maximal das Vergleichsmietenniveau nach § 558 Abs. 2 BGB angehoben werden (Landesregierung Schleswig-Holstein 2009). Bei den freigegebenen Mieterhöhungsmöglichkeiten, die

nach dem Gesetz ab Juli 2014 möglich sind, können auch entsprechende Mieterhöhungen beobachtet werden (Experteninterview KIERSCH 2014). Bei anderen Wohnungen wird auf die Möglichkeit der Mieterhöhung verzichtet, da die Zinssätze für das Baudarlehen auf Antrag in diesen Fällen nicht angehoben werden (Experteninterview WAGNER und SITTEL 2014). Die öffentliche Belegung in Form von Wohnberechtigungsscheinen ist nicht weiter möglich. Möglichkeiten zur Kompensierung sind beispielsweise neue Belegungsbindungen im bestehenden Wohnungsbestand anzukaufen oder Kooperationsverträge abzuschließen (Landeshauptstadt Kiel 2010). Wie beschrieben, wird bei den Neubauvorhaben angestrebt, dass 30 % im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung finanziert werden. Eine quantitative Kompensierung des Wegfalls an Wohnungen mit Belegungsbindungen ist damit nicht möglich, aber es können entsprechend auch in einzelnen Objekten verschiedene Förderungswege und die freie Finanzierung kombiniert werden, so dass verschiedene Einkommensgruppen innerhalb eines Gebäudes wohnen können (Experteninterview WAGNER und SITTEL 2014).

Studentenwohnheime in Kiel

Auf dem Wohnungsmarkt bilden die Studentenwohnheime eine Sonderform, die in der Nutzung ausschließlich für Studierende zur Verfügung steht. Das Studentenwerk Schleswig-Holstein ist der größte Anbieter mit 1.860 Wohnheimplätzen in Kiel. Die Wohnheimplätze, die ausschließlich durch das Studentenwerk SH in Kiel bereitgestellt werden, entsprechen einer Quote von 5,95 % (Studentenwerk SH 2014a, S. 25). Diese Wohnheimplätze, die durch das Studentenwerk Schleswig-Holstein verwaltet und vermittelt werden, sind Teil der sozialen Förderung neben anderen Tätigkeitsfeldern, wie beispielsweise dem Gastronomieangebot oder der finanziellen Förderung im Studium (Studentenwerk SH 2014b, §1). Weitere 365 Wohnheimplätze werden durch andere Träger wie zum Beispiel kirchliche Trägerschaften zur Verfügung gestellt. Den 31.823 Studierenden an öffentlichen Hochschulen in Kiel (Stand WS 13/14) stehen damit insgesamt 2.225 Wohnheimplätze zur Verfügung (Deutsches Studentenwerk 2014, S. 18).

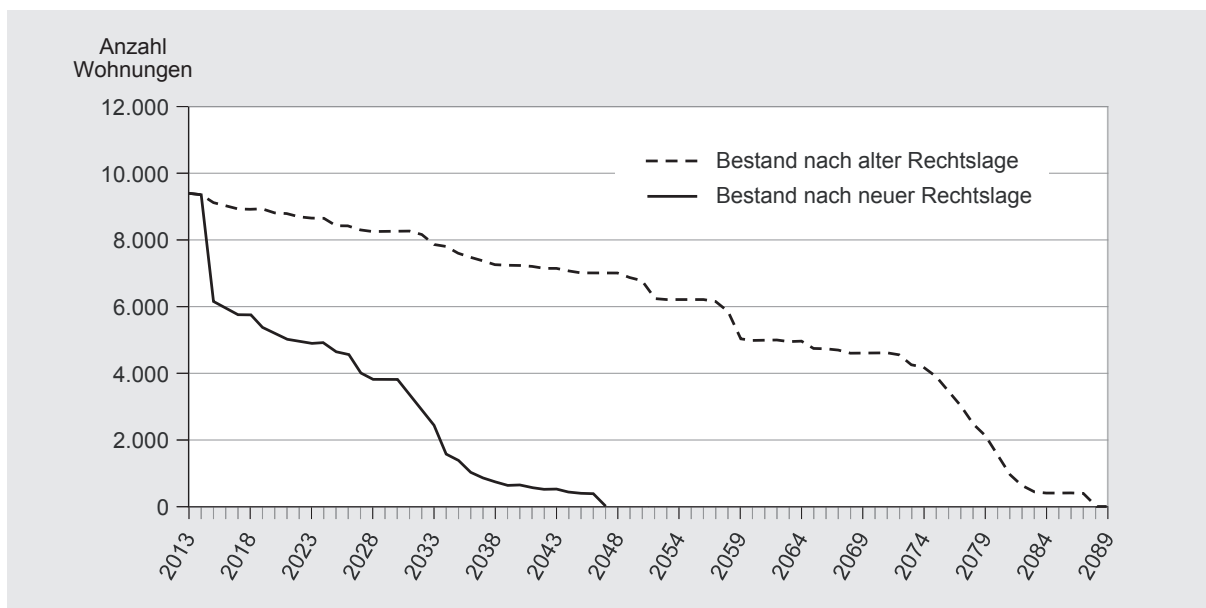


Abb. 17: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands nach alter Rechtslage und nach dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG)

Quelle: Landeshauptstadt Kiel 2015a

Die sich für Kiel daraus ergebende Wohnheimquote von 6,99 % ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt sehr gering (siehe Kap. 2.2.3).

Nach den Aufnahme- und Vergaberichtlinien der Wohnheimplätze des Studentenwerks erfolgt, soweit die Nachfrage das Angebot übersteigt, die Vermittlung der Wohnheimplätze über ein Losverfahren. Ausgenommen ist die Bevorzugung von Härtefällen. Diese Härtefälle betreffen die wirtschaftliche oder soziale Situation von Studierenden, die in der Aufnahme berücksichtigt werden können (Studentenwerk SH 2014b, §7). Wohnheimplätze werden überwiegend von Studierenden zu Beginn des Studiums oder von ausländischen Studierenden genutzt. Insbesondere für ausländische Studierende gibt es mit der Universität Kontingentverträge, welche die Wohnraumversorgung gewährleisten sollen (Experteninterview DÜRKOOP 2014). Für den Hochschulstandort Kiel übertrifft die Nachfrage nach Wohnheimplätzen das Angebot deutlich. Während noch vor 10 Jahren das Angebot in etwa der Nachfrage entspricht, sinkt durch das Ansteigen der Studierendenzahlen die Wohnheimquote des Studentenwerks. Eine Versorgung mit Wohnheimplätzen kann entsprechend der Nachfrage nicht mehr erfolgen. Insbesondere in den letzten vier bis fünf Jahren entsteht ein großer Nachfragedruck. Neben der Zunahme der Studierendenzahl, wirkt sich auch die Bologna-Reform aus, da damit einhergehend die Immatrikulationen fast ausschließlich auf das Wintersemester begrenzt sind. Im Jahr 2014 sind im September vor dem Wintersemesterbeginn etwa 600 Studierende auf der Warteliste, die aktuell nicht mit einem Wohnheimplatz versorgt werden können. Allerdings ist für einige dieser Studierenden anzunehmen, dass auf Grund einer Mehrfachbewerbung eine Wohnraumversorgung auch bereits über andere Trägerschaften oder auf dem Wohnungsmarkt erfolgt sein kann. Der hohe Nachfragedruck sinkt periodisch wieder ab dem Dezember. Allerdings wäre eine Wohnheimquote von 8 bis 10 % notwendig, um dem großen Nachfragedruck entsprechen zu können und eine ordentliche Versorgung für alle notwendigen Unterbringungen gewährleisten zu können (Experteninterview DÜRKOOP 2014).

Zwar wird in Kiel durch das Studentenwerk eine Neubau- beziehungsweise Ausbautätigkeit der Wohnheimplätze betrieben, diese kann allerdings nur in geringem Maße erfolgen, da das Studentenwerk Schleswig-Holstein über keine finanziellen Eigenmittel verfügt. Im Jahr 2014 erhöht sich durch den Ausbau das Angebot des Studentenwerks um 69 weitere Wohnheimplätze. Zudem ist bei 130 Wohnheimzimmern eine Sanierung fertiggestellt. Die Finanzierung kann ausschließlich über die finanziellen Mittel zum Sozialen Wohnungsbau als zinsgünstiges Darlehen erfolgen. Weitere Zuschüsse für den Neubau von Studentenwohnheimen werden vom Bundesland Schleswig-Holstein derzeit nicht finanziert. Mit einem mittelfristigen signifikanten Anstieg der Wohnheimkapazitäten ist daher aktuell nicht zu rechnen (Experteninterview DÜRKOOP 2014). Der Ausbau von Studentenwohnungen wird derzeit vorwiegend im privatwirtschaftlichen Rahmen durchgeführt. Es befinden sich aktuell etwa 300 Apartments im Bau. Zudem befinden sich weitere 600 Wohnungen in der Planung (Experteninterview WAGNER und SITTEL 2014).

Ein Projekt, das durch das Studentenwerk Schleswig-Holstein seit dem Wintersemester 2012/13 betrieben wird, unterstützt die Schaffung von Wohnpartnerschaften von Familien oder älteren Menschen mit Studierenden. Dieses Projekt „Wohnen für Hilfe“ wird in Kooperation mit der Stadt Kiel betrieben und betreut derzeit etwa 30 solche Wohnpartnerschaften, bei denen Studierende zu günstigen Konditionen wohnen können und dafür Hilfe im alltäglichen Leben leisten (Studentenwerk SH 2013, S. 22f.).

6 Studentisches Wohnen in Kiel

Im Folgenden werden die Eigenschaften von studentischem Wohnen vorgestellt, die sich aus der quantitativen Befragung ergeben. Dabei werden im ersten Teil die Rahmenbedingungen des studentischen Wohnens vorgestellt. Im Folgenden werden dann die Wohneigenschaften der Studierenden, die Wohnstandortpräferenzen, sowie das tatsächliche Wohnstandortverhalten dargestellt.

6.1 Rahmenbedingungen der Studierenden

Die Darstellung der Rahmenbedingungen für studentisches Wohnen umfasst die wirtschaftliche Lage, sozio-demographische Eigenschaften, Wohneigenschaften, sowie damit verbundene Zufriedenheitsaspekte. Im Gegensatz zur Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks werden dabei alle Studierenden an öffentlichen Hochschulen in der Analyse berücksichtigt. Die Analyse des Deutschen Studentenwerks führt die Sozialerhebung auf Grundlage einer Kategorie der „Normalstudierenden“ durch. Diese ist eine konstruierte Kategorie von Studierenden, die ein Erststudium im Rahmen eines Vollzeitstudiengangs absolvieren, außerhalb des Elternhauses wohnen und unverheiratet sind. Studierende in einem Masterstudiengang werden dabei ebenfalls umfasst, soweit die Zulassung auf Grund eines absolvierten Bachelor- oder Berufsabschlusses erfolgt (BMBF 2013, S. 208).

Die Grundgesamtheit der vorliegenden Untersuchung umfasst zwar ebenfalls keine Studierenden in Fern-, Dual- oder berufsbegleitenden Studiengängen, um die Vergleichbarkeit der Daten von Studierenden unterschiedlicher Hochschulstandorte erreichen zu können (siehe Kapitel 3.1.1). Verzichtet wird in dieser Untersuchung jedoch auf eine weitere Eingrenzung, wie es bei der Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durch die Kategorie „Normalstudierende“ erfolgt. Damit ist die Vergleichbarkeit mit der Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks zwar eingeschränkt, aber es ermöglicht eine umfassendere Analyse des Wohnstandortverhaltens in Kiel. Durch die Eingrenzung auf die Kategorie „Normalstudierende“ würden insgesamt etwa nur 62 % der Studierenden umfasst werden (BMBF 2013, S. 208). Für die Wohnstandortpräferenzen und -verteilung, sowie die Bewertung der Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt hingegen ist das Wohnstandortverhalten aller Studierender an öffentlichen Hochschulen relevant. Aus diesem Grund werden Studierende, die beispielsweise verheiratet sind oder sich in einem Aufbau- oder Zweitstudium befinden, in der Analyse mit berücksichtigt.

6.1.1 Die wirtschaftliche Lage

Das monatliche Nettoeinkommen der Studierenden stellt sich sehr unterschiedlich dar. Etwa jeder sechste Studierende (17,6 %) verfügt monatlich über weniger als 450 Euro. Über die Hälfte der Studierenden (55,3 %) verfügt über ein monatliches Nettoeinkommen, das zwischen 450 und 850 € liegt. Höhere Einkommen bis 1050 € pro Monat haben 16,9 % der Studierenden zur Verfügung. Über ein Nettoeinkommen noch darüber hinaus verfügt etwa jeder zehnte Studierende (10,3 %). In der weiteren Differenzierung zeigen sich die starken Disparitäten, insbesondere im Vergleich der extrem hohen und niedrigen Einkommen. Denn dem Anteil von über 10 Prozent an Studierenden mit einem Nettoeinkommen, das über 1.050 € liegt, steht etwa ein

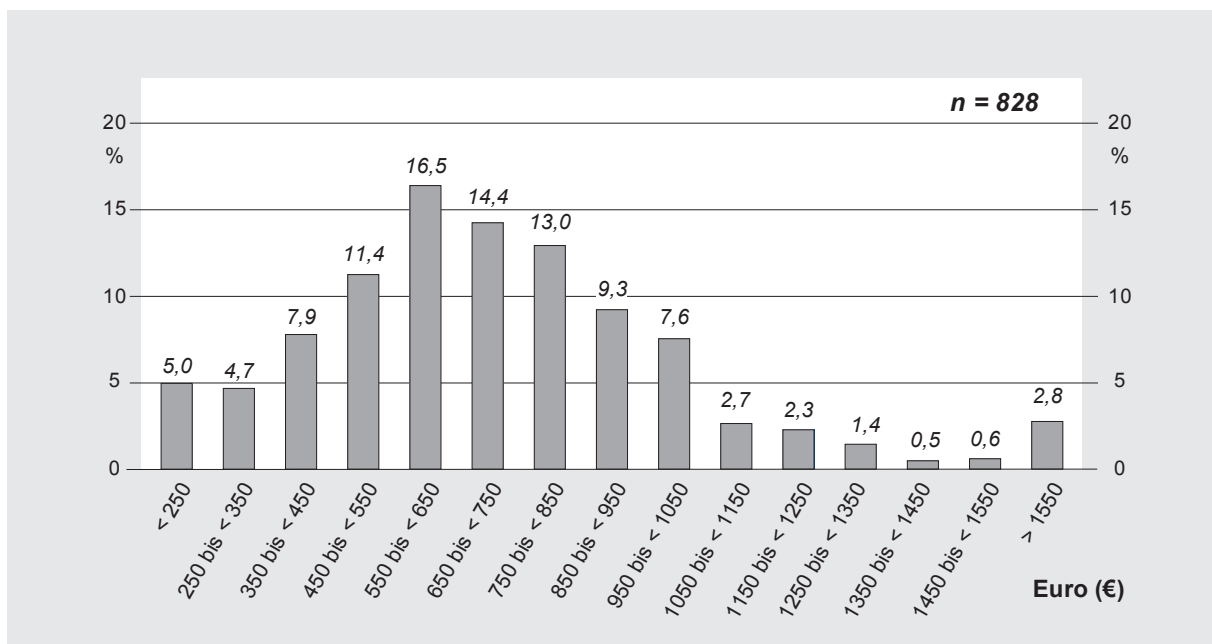


Abb. 18: Verteilung des monatlichen Nettoeinkommens bei Studierenden in Kiel
Quelle: Eigene Erhebung 2014

gleicher Anteil an Studierenden mit einem monatlichen Einkommen von weniger als 350 € gegenüber. Ein Einkommen zwischen 550 und 650 € bildet insgesamt das häufigste Nettoeinkommen bei Studierenden (Abb. 18).

Für die unterschiedlichen Nettoeinkommen der Studierenden können die verschiedenen Hauptfinanzierungsarten erklärend herangezogen werden. Zum größten Teil (42%) erfolgt die Hauptfinanzierung über die Familie (Eltern und Verwandte). Bei 23% der Studierenden erfolgen die Haupteinnahmen durch BAföG und bei 19% über einen Nebenjob. Eigene Ersparnisse, Kreditaufnahmen oder Stipendien haben nur geringe Bedeutung als finanzielle Haupteinnahme unter Studierenden (Abb. 19).

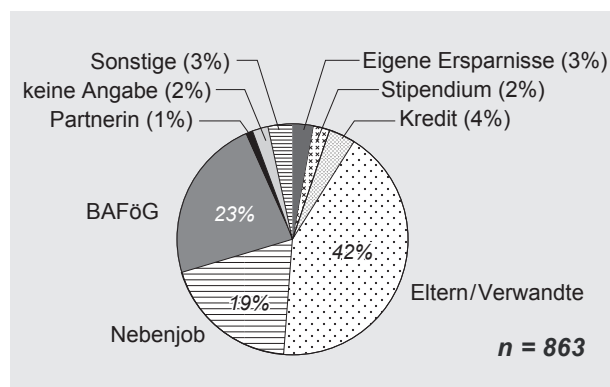


Abb. 19: Hauptfinanzierungsarten bei Studierenden
Quelle: Eigene Erhebung 2014

In der Differenzierung nach Einkommensunterschieden zeigt sich bei den geringeren Einkommen, dass die Hauptfinanzierung überdurchschnittlich häufig über die Familie erfolgt. Gleichzeitig ist bei den geringeren Einkommen unterdurchschnittlich häufig das Ausüben eines Nebenjobs oder der Bezug von BAföG die Hauptfinanzierung. Bei den mittleren Einkommen erfolgt die Haupteinnahme zwar ebenfalls in den meisten Fällen über die Familie, jedoch bildet der Bezug von BAföG zu einem größeren Anteil die Hauptfinanzierung. Mit zunehmenden Einkommenshöhen bildet der Nebenjob einen stärkeren Anteil bei der Hauptfinanzierung und die Familie als Hauptbezug nimmt anteilig stark ab. Die geringen Anteile von Kreditaufnahmen zeigen

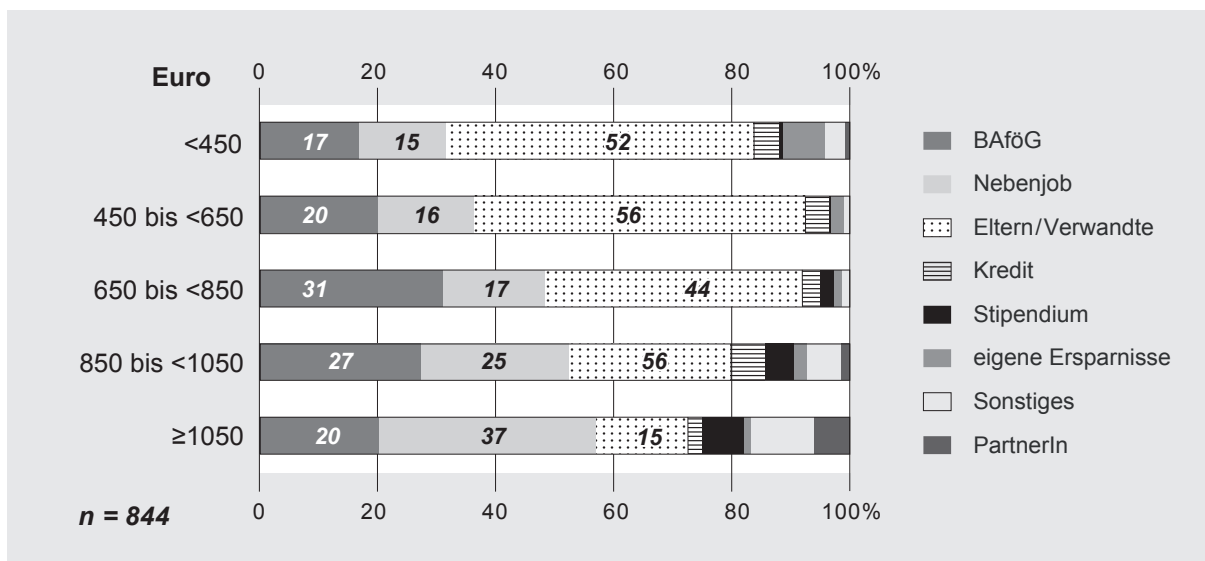


Abb. 20: Verschiedene Hauptfinanzierungsarten unterschieden nach monatlichen Nettoeinkommenshöhen

Quelle: Eigene Erhebung 2014

sich in allen Einkommenshöhen etwa zu gleichen Teilen. Demgegenüber bildet das Stipendium im Wesentlichen bei höheren Einkommen das Haupteinkommen (Abb. 20).

Bei hohen Gesamteinkommen ist der Bezug von BAföG trotz des BAföG-Höchstsatzes von 670 € möglich, da der finanzielle Zuverdienst über einen Nebenjob erfolgen kann. Generell stellen sich bei Studierenden sehr heterogene und individuelle Einnahmemöglichkeiten dar (BMBF 2013, S. 200 ff.). Trotzdem zeigen die dargestellten Hauptfinanzierungsarten der Befragten, dass es zwischen Finanzierungsart und Einkommenshöhe Kausalzusammenhänge gibt.

6.1.2 Sozio-demographische Eigenschaften

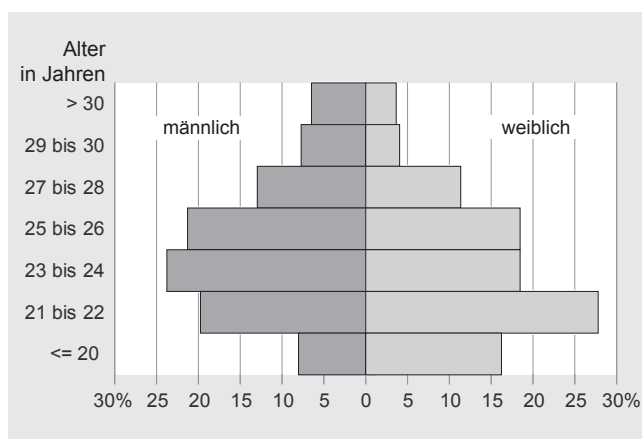


Abb. 21: Verteilung der befragten Studierenden nach Alter

Quelle: Eigene Erhebung 2014

Die Altersverteilung zeigt, dass sich die meisten Studierenden in einem Alter zwischen 21 und 26 Jahren befinden. Die jüngeren Alterskohorten unter den Studierenden mit einem Alter bis zu 22 Jahren sind in Kiel anteilmäßig stärker unter den Studentinnen ausgeprägt. Studenten weisen dagegen höhere Anteile in den älteren Alterskohorten auf. Durch die Abschaffung der Wehrpflicht wird sich diese Verteilung wahrscheinlich langfristig etwas anpassen, so dass auch unter den Studenten die jüngeren Alterskohorten anteilmäßig etwas zunehmen werden (Abb. 21).

Die Verteilung nach Familienstand zeigt einen sehr hohen Anteil an Studierenden, die alleinstehend und kinderlos sind (56,6%). Alleinstehende Studierende mit eigenen Kindern machen einen marginalen Anteil von 0,9% der Befragten aus. Geringfügig höher ist der Anteil mit eigenen Kindern in Partnerschaft (2,6%). In einer kinderlosen Beziehung befinden sich 38,5% der Studierenden (Abb. 22).

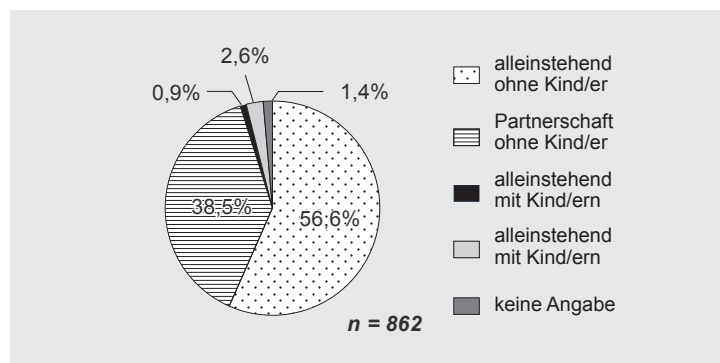


Abb. 22: Anteile der befragten Studierenden nach Familienstand

Quelle: Eigene Erhebung 2014

6.2 Wohneigenschaften

Im Folgenden werden die Wohneigenschaften der Studierenden dargestellt. Dabei werden die studentischen Wohnformen, die Wohnstandortmobilität, die Mietkosten sowie die Größe der bewohnten Wohnung der befragten Studierenden beschrieben.

6.2.1 Wohnformen

Die Studierenden leben zu 39,3% in Wohngemeinschaften außerhalb von Studentenwohnheimen. Im Studentenwohnheim lebt zwar der größere Anteil ebenfalls in Wohngemeinschaften, allerdings ist der Anteil unter allen Studierenden relativ gering. Neben den Wohngemeinschaften sind auch die Wohnformen „alleine zur Miete“ (19,6%) sowie „in Partnerschaft zu zweit“ (21,2%) weit verbreitete Wohnformen beim studentischen Wohnen (Abb. 23).

Jeweils umfassen dabei die Wohnformen „alleine zur Miete“ oder mit „PartnerIn zu zweit zur Miete“ auch den Familienstand mit Kind oder Kindern, je nach Familiensituation als alleinerziehend oder in Partnerschaft. Bei Eltern oder Verwandten leben Studierende insgesamt in 7,1% der Fälle und im Eigenheim in 1,3%. Besondere Wohnformen, wie zum Beispiel im Rahmen von Wohnprojekten, sind unter Sonstiges zusammengefasst. Signifikante Unterschiede lassen sich bei den Wohnformen zwischen den Wohnstandorten in Kiel und außerhalb von Kiel feststellen. Außerhalb von Kiel lebt fast die Hälfte der Studierenden bei den Eltern oder Verwandten. Das Wohnen in einer WG, in Partnerschaft oder alleine zur Miete ist im Vergleich zu Studierenden mit dem Wohnort Kiel verhältnismäßig selten verbreitet (Abb. 23).

In der Differenzierung der Wohnformen nach dem Lebensalter der Studierenden lassen sich verschiedene Tendenzen erkennen. Die Anteile der Wohnformen mit dem Partner oder der Partnerin zu zweit zur Miete nehmen mit zunehmendem Alter stetig zu. Ein signifikanter Rückgang dieser Wohnform ab einem Alter von über 30 Jahren ist durch das zunehmende Wohnen im Eigenheim zu erklären. Die unter Studierenden am weitesten verbreitete Wohnform in Wohngemeinschaften ist in höheren Alterskohorten über 28 Jahren weniger üblich. Dagegen sind in diesen Alterskohorten die Wohnformen „alleine zur Miete“ weiter verbreitet (Abb. 24).

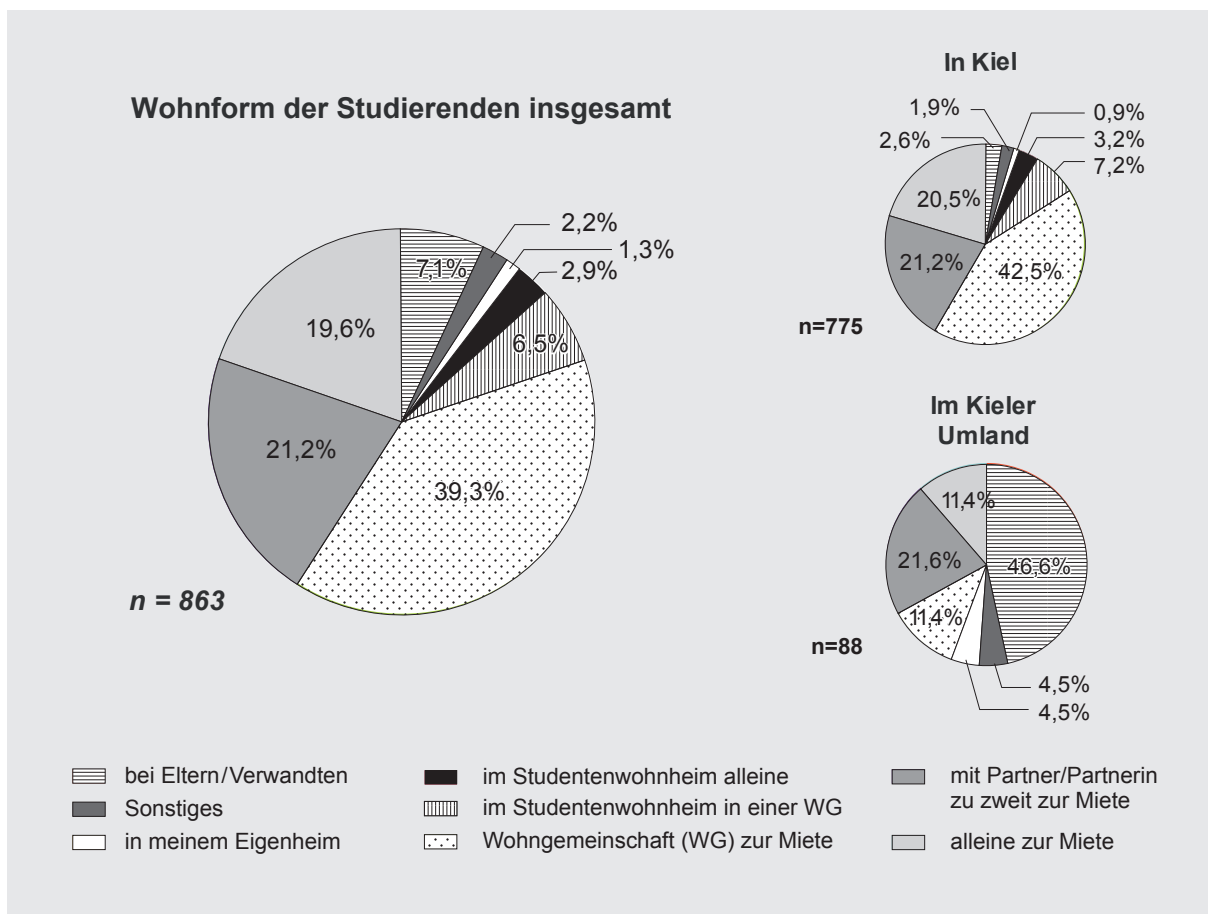


Abb. 23: Wohnformen von Studierenden an öffentlichen Hochschulen in Kiel
Quelle: Eigene Erhebung 2014

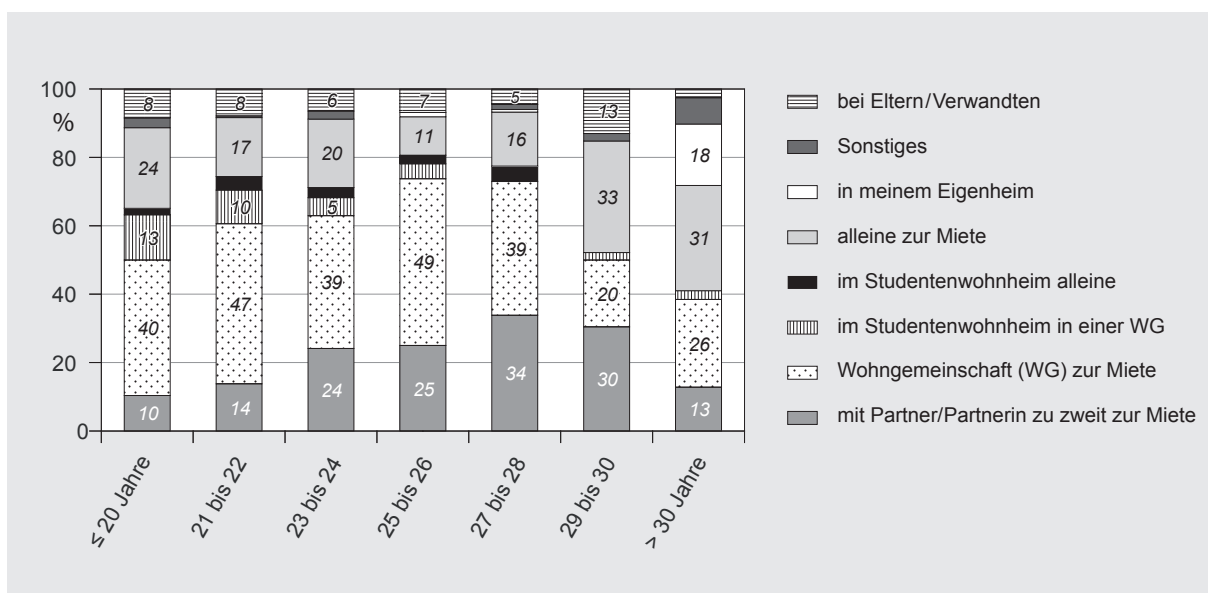


Abb. 24: Gliederung der Wohnformen bei Studierenden nach Alter
Quelle: Eigene Erhebung 2014

Bei Studierenden bildet in fast jedem dritten Fall das kostengünstige Wohnen den Hauptgrund für die Wohnform. Ebenfalls werden die Partnerschaft oder Freunde und Bekannte als Hauptgrund angegeben. Mangelnde Alternativen bestimmen die aktuelle Wohnform nur in 6,6% der Fälle (Abb. 25).

Trotz der hohen Bedeutung einer kostengünstigen Wohnform ist das Wohnen in einem Studentenwohnheim bei einem vergleichsweise geringen Anteil der Studierenden eine in Frage kommende Alternative. Nur etwa 8,6% beurteilen die Aussage „In einem Studentenwohnheim würde ich mir (wieder) ein Zimmer/Apartment mieten“ als zutreffend. Während 15,2% diese Aussage noch als „eher zutreffend“ bewerten, sind die Anteile, die diese als „eher nicht zutreffend“ mit 21,3% und als „nicht zutreffend“ mit 38,5% beurteilen, wesentlich höher (Abb. 26).

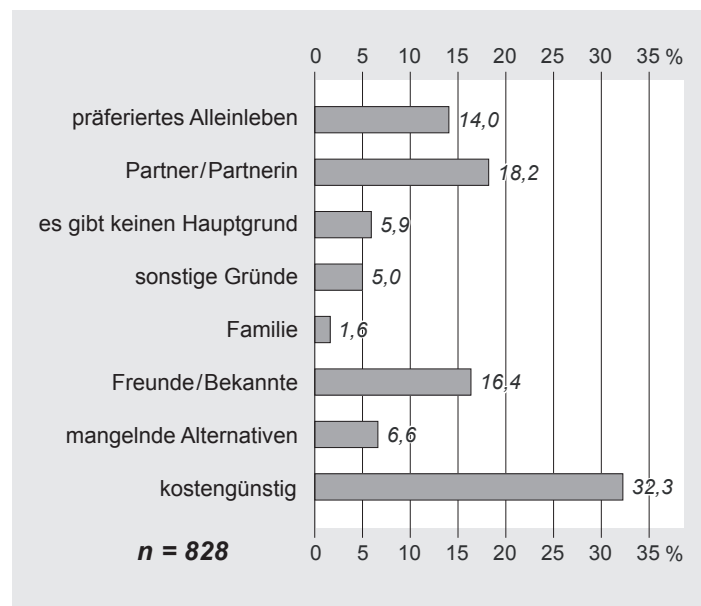


Abb. 25: Genannte Hauptgründe für die Wohnform bei Studierenden

Quelle: Eigene Erhebung 2014

In der Differenzierung der Hauptgründe von Studierenden, die in unterschiedlichen Wohnformen leben, bildet der Aspekt der Kosten am häufigsten den Hauptgrund für Studierende, die bei Eltern oder Verwandten oder im Studentenwohnheim leben. Weiterhin ist das kostengünstige Wohnen ein wesentlicher Hauptgrund bei Studierenden, die in Wohngemeinschaften leben. Allerdings wird dabei auch das Zusammenleben mit Freunden und Bekannten häufig als Hauptgrund gesehen. Das Alleinleben im Studentenwohnheim ist dagegen in fast jedem dritten Fall das Resultat von mangelnden Alternativen und wird damit fast doppelt so häufig genannt, wie von Studierenden, die bei der Familie leben (Abb. 27). Obwohl der Aspekt der Kostenersparnis wesentlich für studentisches Wohnen ist und in 32% für die Wohnform ausschlaggebend ist, nimmt dieser Grund bei den Wohnformen des Alleinlebens und in Partnerschaft zu zweit fast keine Bedeutung ein (Abb. 27). Es zeigt sich, dass für die unterschiedlichen Wohnform spezifische Hauptgründe bestehen.

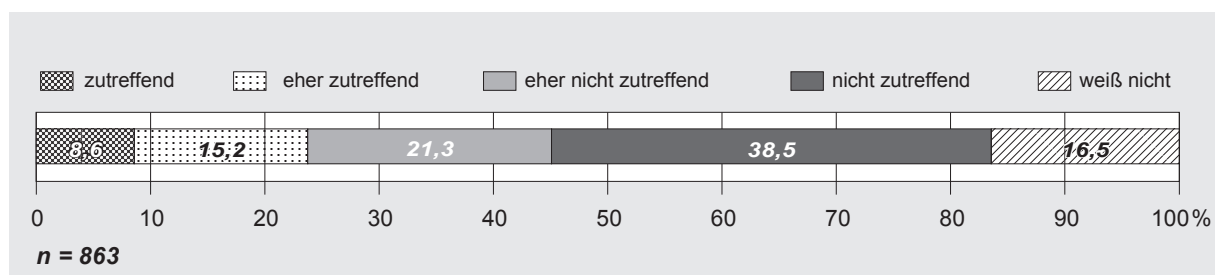


Abb. 26: Bereitschaft unter Studierenden während des Studiums in einem Studentenwohnheim zu leben
Quelle: Eigene Erhebung 2014

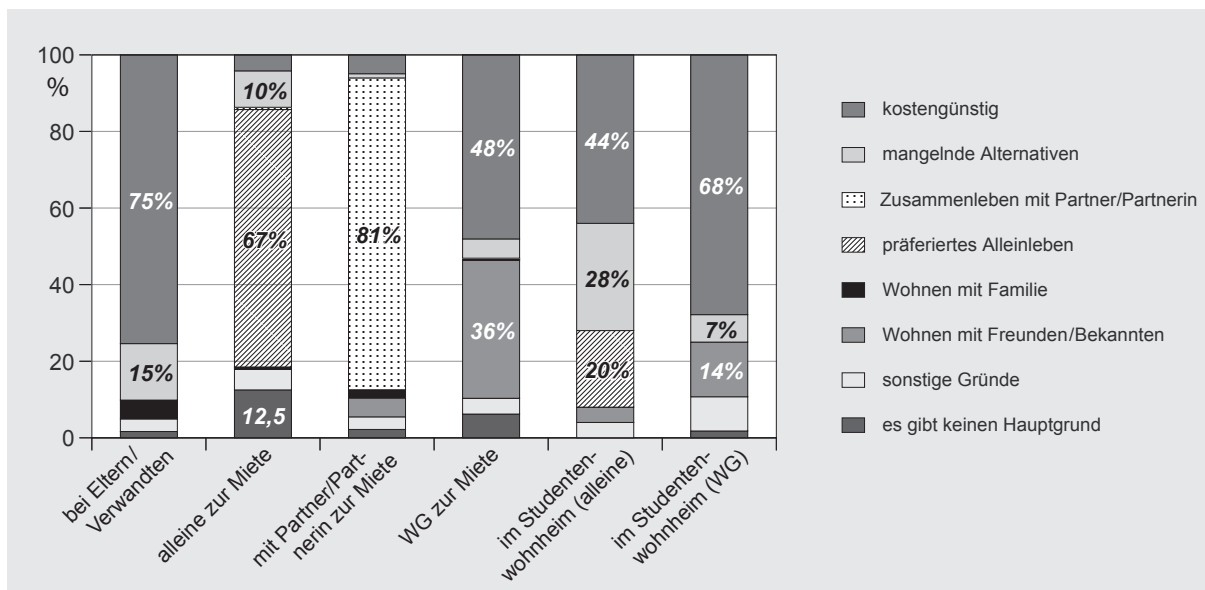


Abb. 27: Verteilung der Hauptgründe nach jeweiliger Wohnform
Quelle: Eigene Erhebung 2014

Die Bewertung der aktuellen Wohnsituation ist in allen Wohnformen durch positive Zufriedenheitswerte gekennzeichnet. Insgesamt bewertet etwa jeder vierte Studierende (24 %) die eigene Wohnsituation als „sehr gut“. Der größte Teil mit 45 % klassifiziert diese als „gut“ und weitere 21 % als „eher gut“. Dem gegenüber bewerten nur 9 % der Studierenden die eigene Wohnsituation negativ. Die negativen Bewertungen gliedern sich zu 6 % in die Bewertung „eher schlecht“, zu 2 % in „schlecht“ und zu 1 % in „sehr schlecht“. Zwar sind die negativen Nennungen in der Summe bei Wohngemeinschaften im Studentenwohnheim (20 %) und auch bei Studierenden, die bei Eltern oder Verwandten leben (15%), im Vergleich zu anderen Wohnformen fast doppelt so hoch, sind aber auch durch größtenteils positive Bewertungen geprägt (Abb. 28).

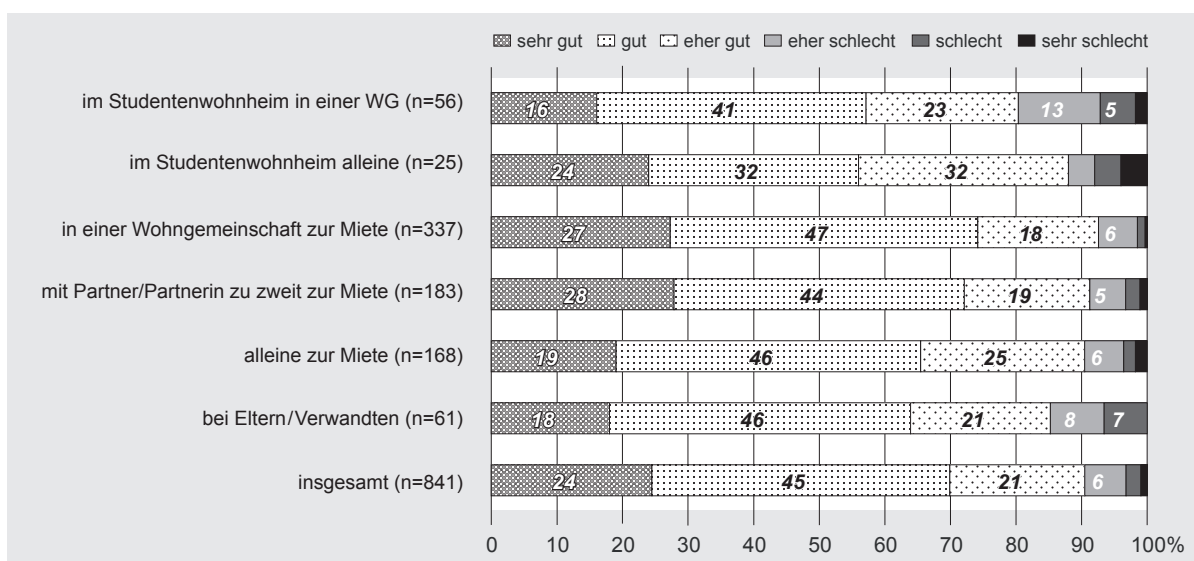


Abb. 28: Bewertung der eigenen und aktuellen Wohnsituation von Studierenden nach unterschiedlichen Wohnformen
Quelle: Eigene Erhebung 2014

6.2.2 Wohnmobilität

Die Wohnmobilitätseigenschaften der Studierenden ergeben sich daraus, dass der größte Teil der Studierenden für das Studium eine Wohnung in Kiel neu anmietet. Die Studierenden, die während des Studiums in Kiel wohnen, sind zu 80 % für das Studium nach Kiel gezogen. Etwa 13 % leben seit ihrer Geburt in Kiel und weitere 7 % sind unabhängig vom Studium nach Kiel gezogen (Abb. 29). Auch Studierende, die seit ihrer Geburt in Kiel leben oder unabhängig vom Studium nach Kiel gezogen sind, wirken sich in der Regel trotzdem auf den lokalen Wohnungsmarkt aus, da von allen in Kiel lebenden Studierenden nur 2,6 % bei Eltern oder Verwandten wohnen bleiben (siehe Kap. 6.2.1).

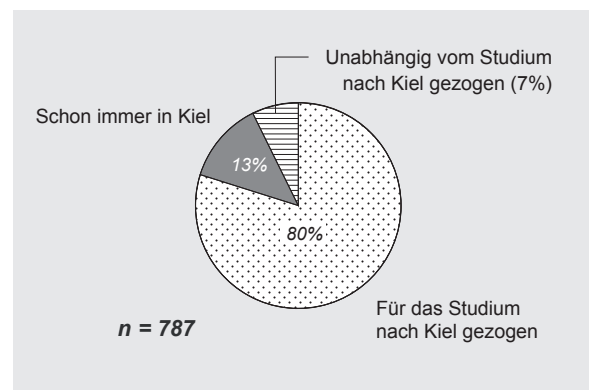


Abb. 29: Hintergrund zum Wohnstandort Kiel
Quelle: Eigene Erhebung 2014

Neben der typischen Wohnmobilität zu Beginn des Studiums durch den Zuzug nach Kiel, zeigen sich auch bei über der Hälfte der Studierenden während des Studiums ein weiterer oder mehrere innerstädtische Wohnstandortwechsel. Mit zunehmenden Hochschulsesemestern nimmt die Anzahl der im Studium erfolgten Umzüge zu. Jedoch haben auch Studierende zu Beginn des Studiums häufig bereits Umzüge in Kiel absolviert. Bis zum zweiten Semester erfolgt bereits bei 34 % der Studierenden mindestens ein Umzug innerhalb von Kiel während des Studiums. Bis zum vierten Semester erhöht sich dieser Anteil auf 47 % (Tab. 6).

Die Möglichkeit, studentischen Wohnraum in Kiel zu mieten, bewerten Studierende dabei zum größten Teil negativ. Auf dem lokalen Wohnungsmarkt in Kiel eine geeignete und bezahlbare Wohnung finden zu können, beurteilen Studierende zu 9,6 % als „sehr schlecht“. Weitere 17,4 % bewerten diese Möglichkeit als „schlecht“ und der größte Teil mit 36,7 % als „eher schlecht“. Positive Bewertungen fallen dagegen wesentlich geringer aus (Abb. 30).

Tab. 6: Verteilung der Anzahl von Umzügen während des Studiums gegliedert nach Studierenden in unterschiedlichen Hochschulsesemestern

Anzahl der Umzüge	Umzüge während des Studiums						
	Prozent nach Hochschulsemester						Gesamt
	1 bis 2	3 bis 4	5 bis 6	7 bis 8	9 bis 10	>10	
keiner	66,1	53,0	43,0	36,2	17,6	19,2	46,6
einer	26,3	34,0	34,5	38,1	33,8	24,7	31,7
zwei	4,9	7,5	15,2	13,3	17,6	20,5	11,0
drei	1,3	3,0	4,2	8,6	16,2	15,1	5,6
vier	0,4	2,0	2,4	2,9	5,9	16,4	3,4
mehr als vier	0,9	0,5	0,6	1,0	8,8	4,1	1,7

Quelle: Eigene Erhebung 2014

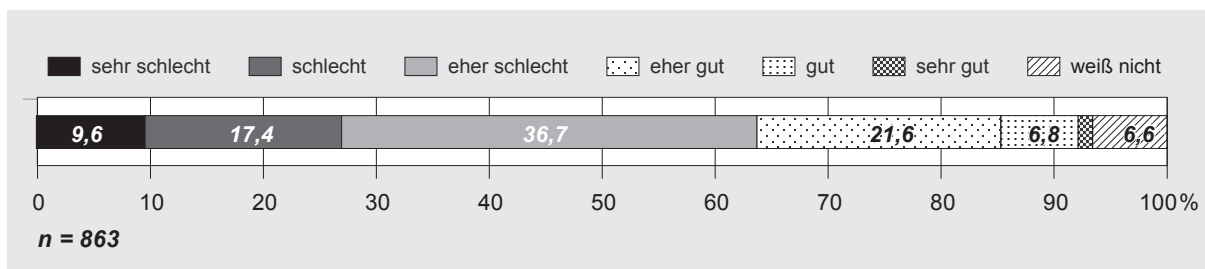


Abb. 30: Wahrnehmung der Studierenden, eine geeignete Wohnung in Kiel zu finden
 Quelle: Eigene Erhebung 2014

6.2.3 Mietausgaben

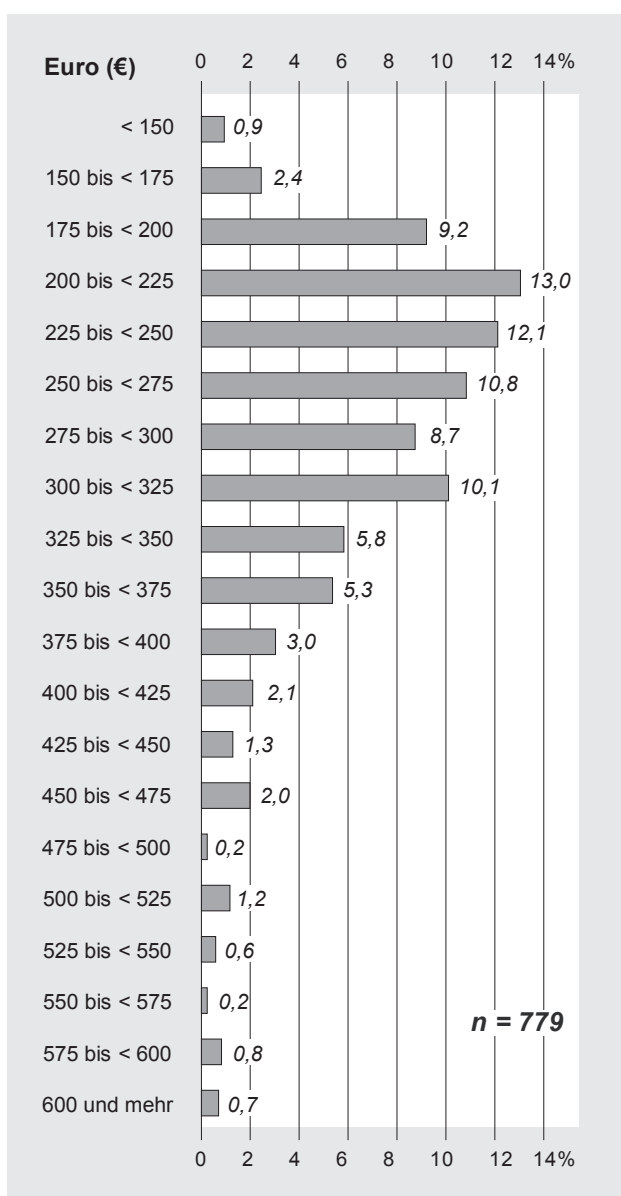


Abb. 31: Verteilung der Mietausgaben, die Studierende für die Wohnung monatlich ausgeben
 Quelle: Eigene Erhebung 2014

Die Mietkosten der Studierenden werden auf der Basis der zu zahlenden Miete pro Studierendem analysiert. Dabei werden die Höhe der Kaltmiete und der Nebenkosten ermittelt. Nicht umfasst sind dabei Ausgaben für Strom, Internet, Fernsehen und Festnetz, diese Ausgaben werden separat erfasst. Die erhobenen Mietausgaben beziehen sich bei Mehrpersonenhaushalten ausschließlich auf die monatlich pro Person gezahlten Kosten. Die Höhe der gezahlten Warmmieten beläuft sich bei Studierenden hauptsächlich im Bereich von 175 bis 325 Euro (Abb. 31).

Die Höhe der Mietausgaben hängt dabei in starkem Maße von der Wohnform ab. Die höchsten Mietausgaben weisen Studierende auf, die alleine zur Miete auf dem freien Wohnungsmarkt wohnen. Je mehr Personen sich einen Haushalt teilen, desto geringer stellen sich die monatlichen Mietausgaben dar. Studierende, die zu zweit mit der Partnerin oder dem Partner zusammenleben, zahlen im Vergleich zu Zweipersonenhaushalten in einer Wohngemeinschaft monatlich mehr (Eigene Erhebung), da die genutzten Wohnungen von Paaren durchschnittlich größer sind (siehe Kap. 6.2.4). Die günstigste Wohnform stellt das Studentenwohnheim dar. Etwa 40% zahlen weniger als 200 Euro im Monat. Insgesamt zahlen über 80% in einem Studentenwohn-

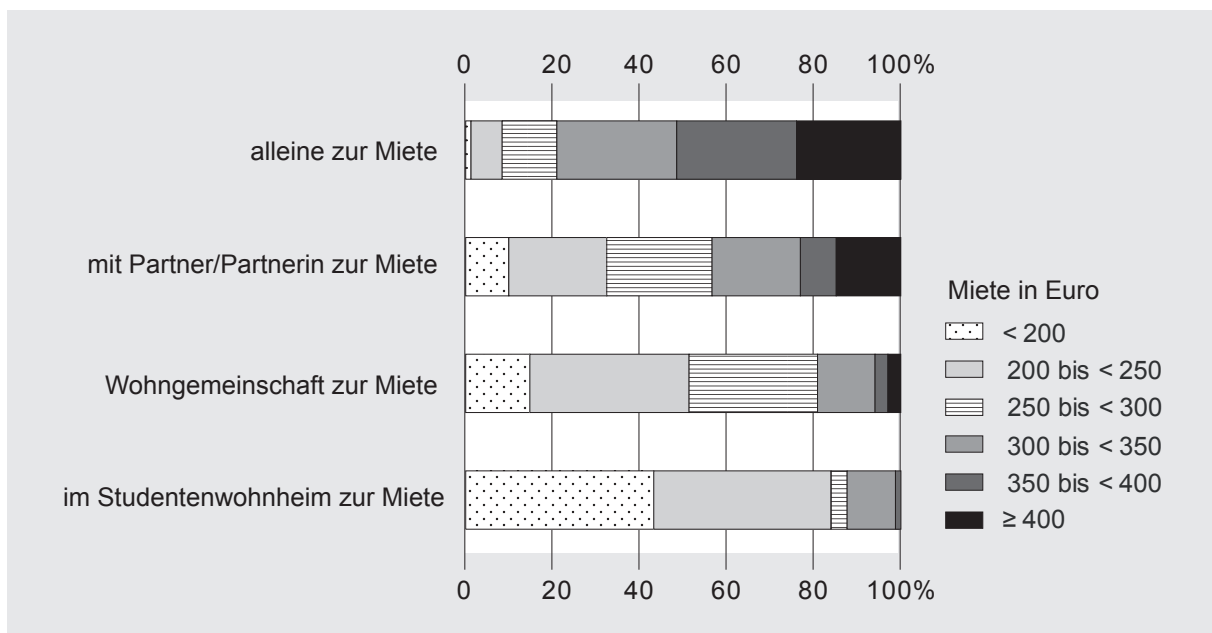


Abb. 32: Verteilung der Mietausgaben nach verschiedenen Wohnformen
Quelle: Eigene Erhebung 2014

heim weniger als 250 Euro monatlich (Abb. 32). Die Mietausgaben im Studentenwohnheim des Studentenwerks sind Pauschalmietten, die bereits weitere Kosten, wie Internet und Strom, umfassen (Experteninterview DÜRKOOP 2014).

Die Ausgaben, die zusätzlich für Strom, Internet, Festnetz und/oder Fernsehen gezahlt werden, belaufen sich bei anderen Wohnformen in etwa der Hälfte aller Fälle auf Kosten in Höhe von 20 bis 60 Euro. Bei 19,9% liegen diese Ausgaben bei über 60 Euro im Monat (Abb. 33).

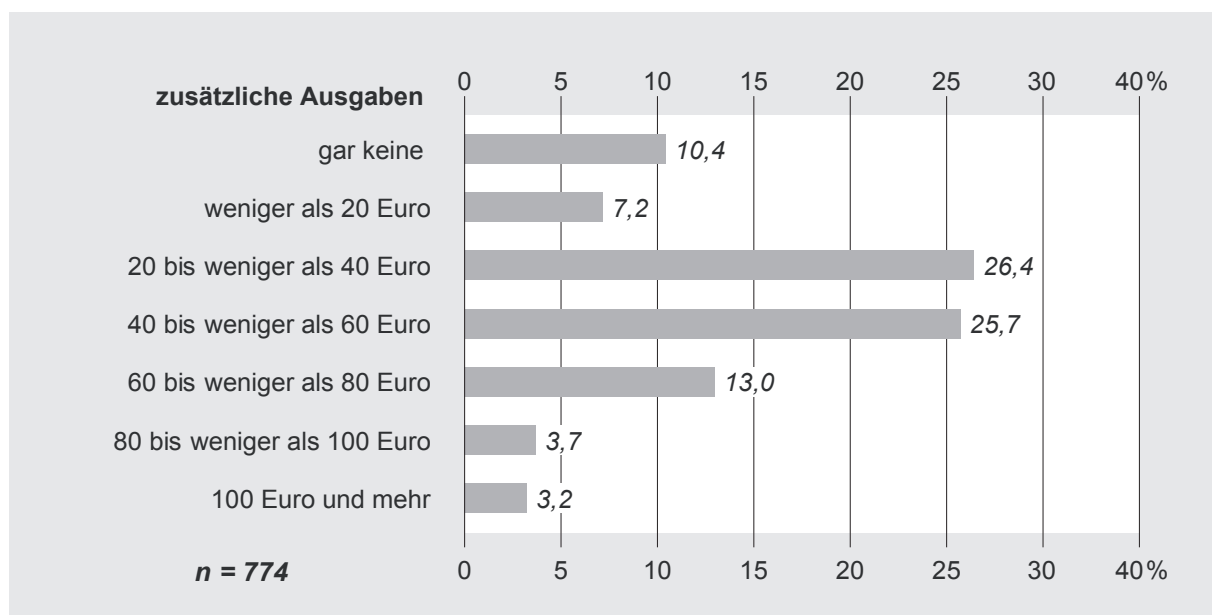


Abb. 33: Zusätzliche monatliche Ausgaben für die Wohnung (Strom, Internet, Festnetz und Fernsehen)
Quelle: Eigene Erhebung 2014

6.2.4 Wohnungsgrößen

Die folgenden Darstellungen der von Studierenden bewohnten Wohnungsgrößen umfassen keinen Wohnraum in Studentenwohnheimen, da diese nicht zum freien Wohnungsmarkt zählen. Dieser ausschließlich für Studierende zur Verfügung stehende Wohnraum wird daher gesondert betrachtet. Andere Mietwohnungen, die ebenfalls signifikante Unterschiede durch kommunale Belegungsrechte oder Mietpreisbindungen zu Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt aufweisen, werden dagegen mit berücksichtigt, da der Bezug nicht durch die Voraussetzung des Studierens begrenzt ist. Zudem hat ein sehr geringer Anteil der Studierenden einen Wohnberechtigungsschein für den Bezug der Wohnung benötigt. Dieser Anteil beträgt nur 2,3% unter allen in Kiel wohnenden Studierenden (Eigene Erhebung).

Die insgesamt von Studierenden bewohnten Wohnungen weisen am häufigsten eine Größe zwischen 45 und 55 m² auf. Ebenfalls sind Wohnungen mit einer Größe von bis zu 75 m² häufig von Studierenden bewohnt. Wohnungsgrößen darüber hinaus werden nur zu sehr geringen Anteilen von Studierenden bewohnt (Abb. 34).

Entsprechende Unterschiede zeigen sich in den genutzten Wohnungsgrößen nach unterschiedlichen Haushaltgrößen und Wohnformen. Bei der Wohnform „alleine zur Miete“ werden erwartungsgemäß vergleichsweise kleinere Wohnungen gemietet. Es sind hauptsächlich Wohnungen mit einer Größe zwischen 25 und 45 m², die von den Einpersonenhaushalten gemietet werden. Größere Wohnungen mit mehr als 55 m² werden in weniger als 5% der Fälle bewohnt. Bei Zweipersonenhaushalten sind die Wohnungsgrößen entsprechend der höheren Personenanzahl größer. Allerdings unterscheiden sich die Zweipersonenhaushalte bei der Wohnform

		Wohnungsgröße									
		≤25 m ²	>25 bis 35 m ²	>35 bis 45 m ²	>45 bis 55 m ²	>55 bis 65 m ²	>65 bis 75 m ²	>75 bis 85 m ²	>85 bis 95 m ²	>95 bis 105 m ²	>105 m ²
alleine zur Miete	n = 162	8,6	29,6	34,0	22,8	2,5	1,9	0	0	0	0,6
mit Partner/Partnerin	n = 179	0	1,1	9,5	26,3	26,3	24,0	6,7	2,2	0,6	3,4
2 Personen	n = 179	0	0	13,0	30,9	30,2	16,0	3,7	3,1	1,2	1,9
WG 3 Personen	n = 108	0	0	0	3,6	14,5	31,3	19,3	15,7	10,8	4,8
4 oder mehr Personen	n = 51	0	0	0	0	3,0	0	3,0	15,2	39,4	39,4
Gesamt	n = 679	2,1	7,4	14,0	21,1	18,0	16,0	6,0	5,0	5,2	5,2
		Anteile je Wohnform in %									
		< 5%	5 bis 10%	> 10 bis 15%	> 15 bis 20%	> 20 bis 25%	> 25 bis 30%	> 30 bis 35%	> 35%		

Abb. 34: Größen der von Studierenden auf dem Wohnungsmarkt in Kiel gemieteten Wohnungen nach Wohnformen (ohne Studentenwohnheim)

Quelle: Eigene Erhebung 2014

„WG“ von der „mit PartnerIn“ dahingehend, dass die Wohnungsgrößen in Wohngemeinschaften im Durchschnitt vergleichsweise etwas kleiner sind. Die Zweipersonenhaushalte bei Studierenden, die mit dem Partner oder der Partnerin bewohnt werden, sind in 37 % größer als 65 m². Dieser Anteil ist bei Wohngemeinschaften mit der gleichen Haushaltsgröße etwa um 11 % geringer (Abb. 34).

In Wohngemeinschaften mit mehr Personen werden entsprechend größere Wohnungen bewohnt. Die Wohnfläche pro Person nimmt bei den Wohngemeinschaften mit zunehmender Haushaltsgröße jedoch ab. Wohnungsgrößen über 95 m² werden von Studierenden fast ausschließlich von Wohngemeinschaften mit einer Haushaltsgröße von vier oder mehr Personen gemietet. Insgesamt bilden diese Wohnungsgrößen aber unter Betrachtung aller Wohnformen einen relativ geringen Anteil, da die Haushaltsgrößen mit mehr als drei Personen bei Studierenden einen vergleichsweise kleinen Anteil ausmachen (Abb. 34).

Entsprechend dem hohen Anteil an kleinen Wohnungen, die von Studierenden bewohnt werden, ist der Anteil an Ein- oder Zweizimmerwohnungen sehr hoch. Diese Zimmeranzahl macht etwa die Hälfte der von Studierenden genutzten Wohnungen aus.

Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern werden dagegen fast ausschließlich von Wohngemeinschaften mit einer hohen Haushaltsgröße genutzt und machen etwa sechs Prozent der gemieteten Wohnungen aus (Abb. 35).

Ein Vergleich am Beispiel der bewohnten Zimmergrößen bei den Wohngemeinschaften zeigt, dass die persönlich zur Verfügung stehende Wohnfläche in Studentenwohnheimen kleiner ist, als durchschnittlich bei Wohngemeinschaften auf dem freien Wohnungsmarkt (Tab. 7).

Trotz der dargestellten negativen Wahrnehmung der Studierenden, eine geeignete und bezahlbare Wohnung in Kiel finden zu können, wird die eigene Wohnbewertung von Ausstattung und Größe der Wohnung im Verhältnis zum Mietpreis relativ positiv bewertet. Etwa 86 % bewerten dieses Verhältnis als „eher gut“, „gut“ oder „sehr gut“. In jedem zehnten Fall erfolgt eine eher schlechte Bewertung. Die Ne-

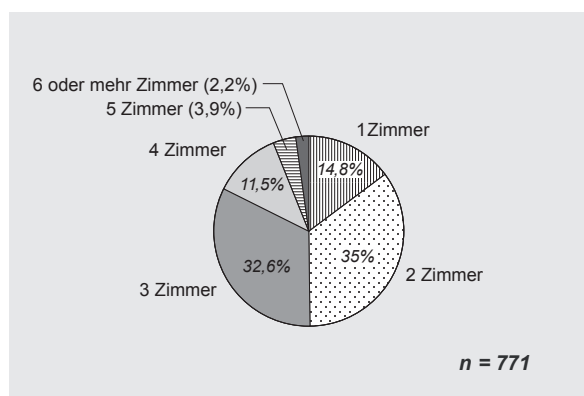


Abb. 35: Anteile gemieteter Wohnungen nach Anzahl der Zimmer

Quelle: Eigene Erhebung 2014

Tab. 7: Zimmergrößen in Wohngemeinschaften

Zimmergröße	Wohngemeinschaft	Studentenwerk (WG)
	(n=332)	(n=55)
≤ 10 m ²	2,1%	38,2%
> 10 bis 13 m ²	14,5%	38,2%
> 13 bis 16 m ²	29,2%	10,9%
> 16 bis 19 m ²	24,1%	5,5%
> 19 bis 22 m ²	21,7%	3,6%
> 22 m ²	8,4%	3,6%
Gesamt	100%	100%

Quelle: Eigene Erhebung 2014

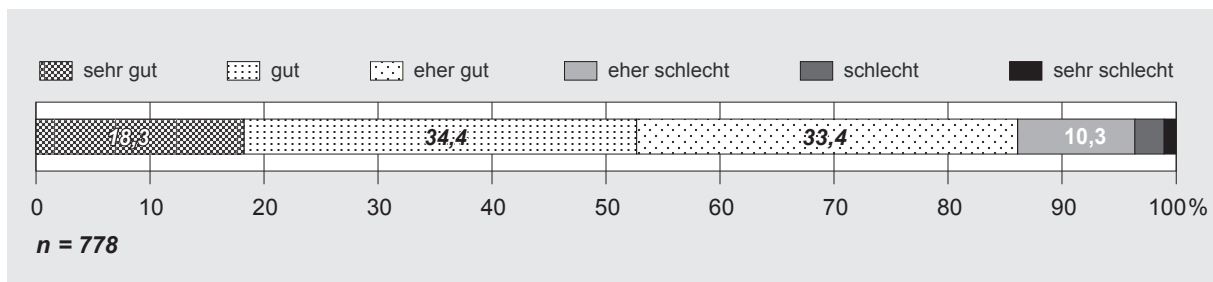


Abb. 36: Bewertung der von Studierenden zu zahlenden Mietpreise
 Quelle: Eigene Erhebung 2014

gativwahrnehmung der Studierenden mit einer Bewertung dieses Verhältnisses mit „schlecht“ oder „sehr schlecht“ ist dagegen sehr gering (Abb. 36).

6.3 Wohnraumpräferenzen

Beim studentischen Wohnen ist weitgehend von Bedeutung, wie sich das Wohnen darstellt und wo der Wohnstandort ist. Fast die Hälfte (46,1%) der Studierenden stimmen der Aussage zu, dass es wichtig ist, wie oder wo sie während des Studiums wohnen. Als „eher zutreffend“ bewerten diese Aussage 39,9% der Studierenden. Nur etwa 13 Prozent stimmen dieser Aussage „eher nicht“ oder „nicht“ zu (Abb. 37).

In der Differenzierung zwischen räumlicher Lage und Eigenschaften der Wohnung, wie Größe und Ausstattung, ist für 12,9% die Lage wichtiger als die Wohnungseigenschaften. Der größte Teil der Studierenden (46,5%) empfindet die Aussage, dass die Lage wichtiger ist, als „eher zutreffend“. Demgegenüber bewerten 34,2%, dass die Aussage eher „nicht zutreffend“ ist und weitere 4,5% empfinden diese als „nicht zutreffend“ (Abb. 38).

Beim studentischen Wohnen nehmen die Wohneigenschaften demnach fast ausschließlich eine wichtige oder zumindest eher wichtige Bedeutung ein. Die Lage des Wohnens ist häufiger in der Wichtigkeit den anderen Wohneigenschaften übergeordnet. Die raumbezogenen Eigenschaften von Wohnvierteln sind dementsprechend für das studentische Wohnen weitreichend von Bedeutung. Im Folgenden werden die spezifischen Eigenschaften zu Lage- beziehungsweise Stadtteileigenschaften im Zusammenhang der Wohnpräferenzen vorgestellt.

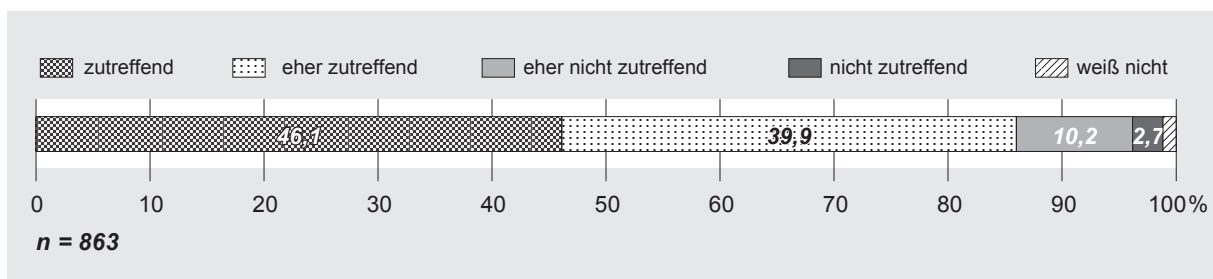


Abb. 37: Bewertung der Bedeutung des Wohnens während des Studiums
 Quelle: Eigene Erhebung 2014

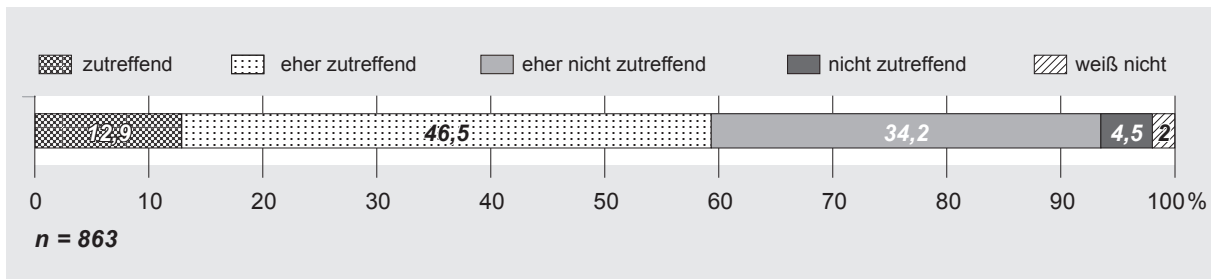


Abb. 38: Bewertung der Lage im Vergleich zu Wohneigenschaften

Quelle: Eigene Erhebung 2014

Die Analyse erfolgt auf Basis der geographischen Abgrenzung von Stadtteilen, da anzunehmen ist, dass diese Abgrenzung weitgehend bekannt und in der Erhebung abfragbar ist. Bei einigen Stadtteilen erfolgt die Abfrage und Analyse zusammengefasst. Der Grund dafür ist, dass die Unterscheidung bei diesen Stadtteilen unter vielen Studierenden nicht bekannt ist. Bei allen Zusammenlegungen ist das Ausgangskriterium für die Zusammenfassung eine direkte geographische Nähe. Die Auswahl der zusammengefassten Stadtteile ist das Ergebnis des vor der Befragung durchgeführten Pretests (siehe Kap. 3.1.4). Die Zusammenlegung erfolgt für die Stadtteile Gaarden-Ost und Gaarden-Süd, Meimersdorf und Moorsee, Wellingdorf und Elterbek, sowie für Wellsee und Rönne.

6.3.1 Positive Wohnraumpräferenzen von Studierenden

Allgemein bilden die Lagefaktoren wesentliche Eigenschaften für das studentische Wohnen, die in der Bewertung für einen Wohnstandort erfüllt sein müssen. Die Zentrumsnähe wird in 40,7 % und die Hochschulnähe in 39,9 % der Fälle als einer von maximal drei angebbaren Gründen genannt (Abb. 39). Neben diesen Faktoren sind auch andere Eigenschaften von wesentlicher Bedeutung. So sind lebendige Stadtteile von Studierenden in 27,2 % von zentraler Bedeutung für einen Wohnstandort. Ebenfalls sind eine gute ÖPNV-Anbindung und ein positives soziales Umfeld in mehr als 20 % der Fälle angegebene Eigenschaften. Dass es sich um ein kostengünstiges Wohnviertel handeln muss, wird unter den Studierenden dagegen nur von 14,8 % angegeben und damit seltener, als dass es sich beispielsweise um ein sauberes (15,5 %), ruhiges (19,9 %) oder sicheres (18,6 %) Wohnviertel handeln muss (Abb. 39).

Übertragen auf die in diesem Zusammenhang angegebenen Kieler Stadtteile, in denen Studierende sehr gerne wohnen oder wohnen würden, zeigen sich auf der einen Seite sehr beliebte Stadtteile und auf der anderen Seite viele Stadtteile, die nur in sehr wenigen Fällen oder gar nicht als präferierter Wohnstandort genannt werden. Der am häufigsten genannte präferierte Stadtteil Schreventeich wird fast von der Hälfte aller Studierenden in der Rangplatzierung eins bis drei genannt. Darüber hinaus werden in über 30 % der Fälle die Stadtteile Blücherplatz und Ravensberg angegeben. In mehr als jedem fünften Fall werden darüber hinaus die Stadtteile Südfriedhof, Brunswik und Düsternbrook genannt (Abb. 40).

Keine Präferenzen zum Wohnstandort innerhalb Kiels geben insgesamt sechs Prozent der Studierenden an. Weitere 1,2 % nennen ausschließlich einen Stadtteil und 3,5 % geben zwei Stadt-

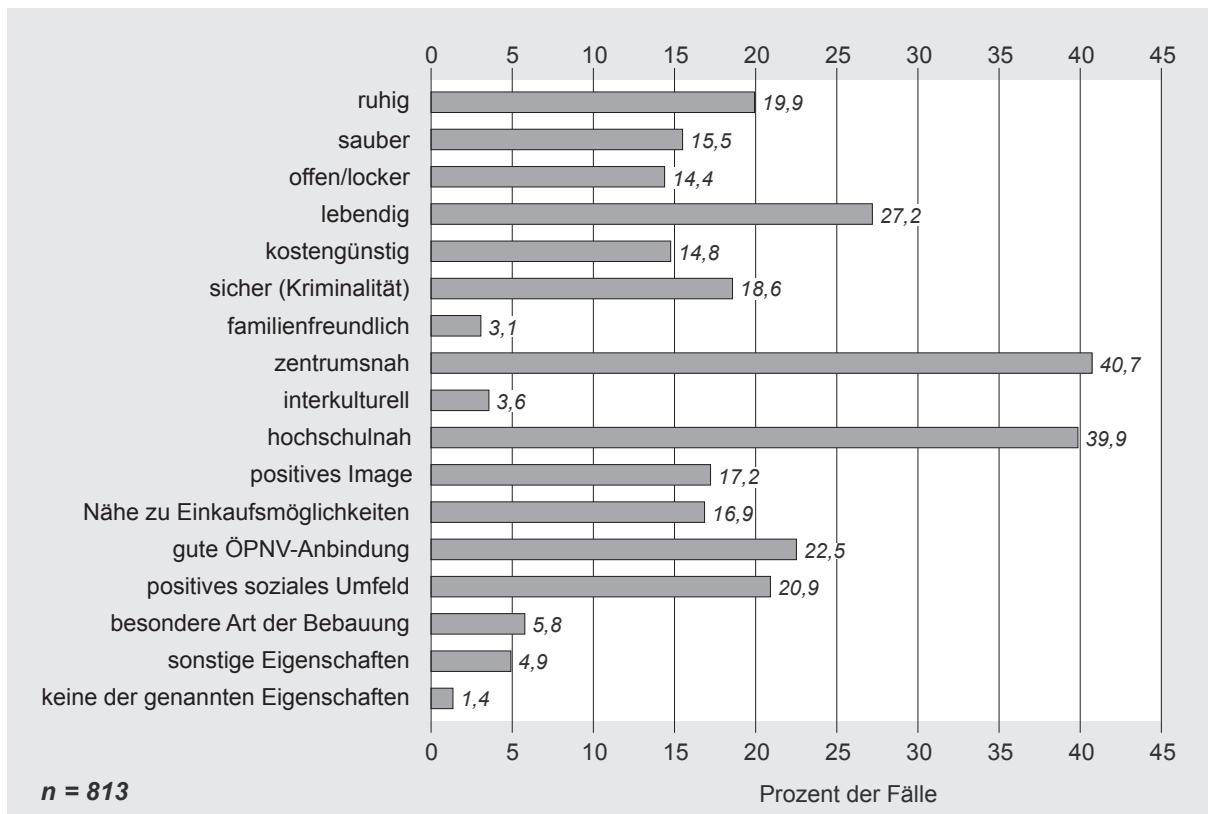


Abb. 39:Angabe der drei wichtigsten Eigenschaften, die ein Wohnviertel auf jeden Fall erfüllen muss
Quelle: Eigene Erhebung 2014

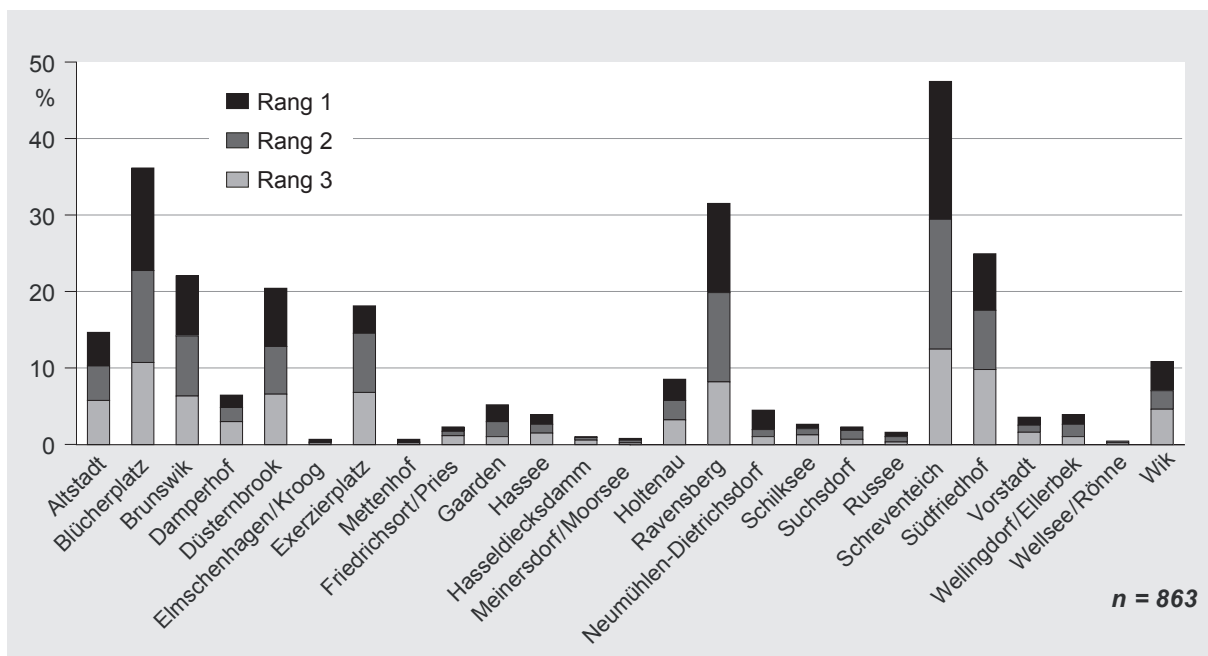


Abb. 40:Angabe von Kieler Stadtteilen (Rang 1 bis 3), in denen Studierende sehr gerne wohnen oder wohnen würden. Angabe erfolgt ausgehend von dem beliebtesten Stadtteil als Rang 1
Quelle: Eigene Erhebung 2014

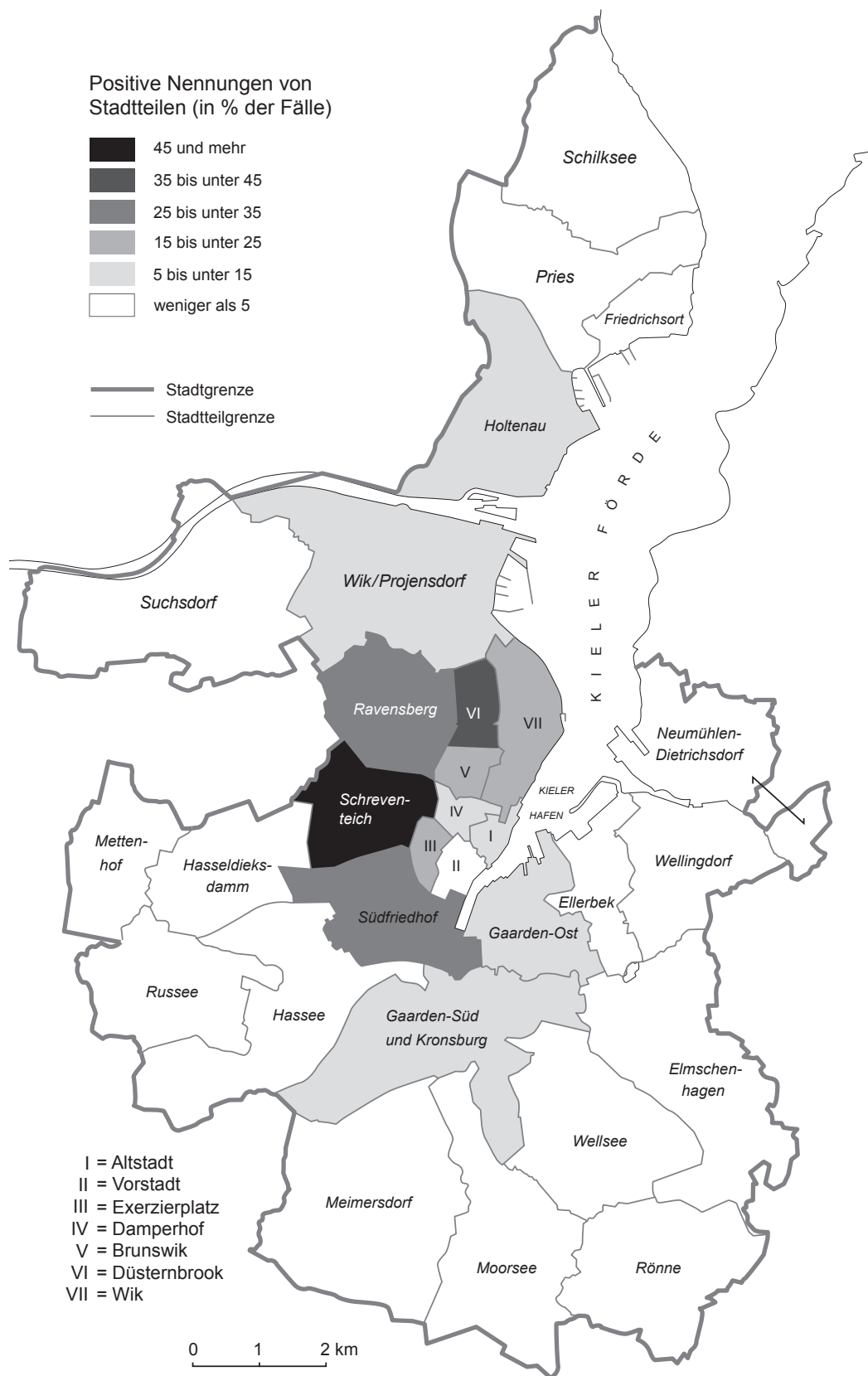


Abb. 41: Präferierte Wohnstandorte auf Basis der Stadtteile Kiels

Quelle: Eigene Erhebung 2014

Geodaten: © Stadtvermessungsamt Kiel, Genehmigungsr. LHK/024/06

Tab. 8: Auswahl positiver Wohnstandorte nach Rängen

	Rangvergabe			
	Ausgewählt		Fehlend	
	n	%	n	%
Rang 1	811	94,0	52	6
Rang 2	801	92,8	62	7,2
Rang 3	769	89,1	94	10,9

Quelle: Eigene Erhebung

teile Kiels an. Damit gibt es insgesamt mehr als 10 Prozent unter den Studierenden, die weniger als drei Stadtteile als präferierten Wohnstandort angeben (Tab. 8).

Die präferierten Stadtteile der Studierenden liegen in der räumlichen Verteilung hauptsächlich auf der Kieler Westuferseite. Dort konzentrieren sich die beliebtesten Wohnstandorte in Zentrumsnähe und in der direkten Nähe zum Campus der Christian-Albrechts-Universität. Die auf der Ostuferseite gelegenen Stadtteile zeigen dagegen

signifikant geringere Präferenzen unter den Studierenden. Insgesamt sind auch die Stadtrandgebiete im Süden von Kiel im Bezug auf Präferenzen fast ohne Bedeutung, ebenso wie der Norden von Kiel und die Stadtrandgebiete im Westen.

Die Angabe von fast 40%, dass die Hochschulnähe für den Wohnstandort auf jeden Fall erfüllt sein muss, zeichnet sich bei der damit verbundenen Angabe über die präferierten Stadtteile vor allem für die Hochschulstandorte auf der Westuferseite ab. Der Stadtteil Neumühlen-Dietrichsdorf, als Hochschulstandort der Fachhochschule Kiel, verzeichnet mit weniger als 5% Präferenz nur einen relativ geringen Anteil unter allen Studierenden (Abb. 41).

Um die Lagefaktoren, insbesondere in Bezug auf die Hochschulnähe bewerten zu können, werden in der folgenden Darstellung die Hochschulstandorte „Ostufener“ und „Westufener“ unterschieden. Die Darstellung „Ostufener“ umfasst dabei die Studierenden mit dem Hochschulstandort auf der Ostuferseite von Kiel. Darunter fallen Studierende der Fachhochschule und der Technischen Fakultät (TF) der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel. Studierende der Muthesius Kunsthochschule und der anderen Fakultäten der CAU zählen zu den Studierenden der Westuferseite Kiels. Zwischen Studierenden mit dem Hochschulstandort „Westufener“ und „Ostufener“ zeigt sich eine ähnliche Verteilung der Präferenzen. Der Stadtteil Schreventeich bildet ebenfalls unter den Studierenden der FH und TF den beliebtesten Stadtteil. Dieser wird von den „Ostufener“-Studierenden in 35,5% der Fälle als einer von maximal drei Stadtteilen als Wohnstandort angegeben, in dem die Studierenden sehr gerne wohnen oder wohnen würden. Dieser Anteil ist allerdings im Vergleich zu Studierenden mit dem Hochschulstandort auf der Westuferseite Kiels signifikant geringer. Die Studierenden auf der Westuferseite von Kiel präferieren den Stadtteil Schreventeich in 56,9% der Fälle. Auch bei anderen Stadtteilen zeigen sich unabhängig vom Hochschulstandort relativ hohe Überschneidungen der Beliebtheitswerte, wobei sich für die allgemeine Verteilung der Präferenzen bei Studierenden mit dem Hochschulstandort „Ostufener“ eine wesentlich heterogenere Verteilung darstellt. Die Studierenden mit dem Hochschulstandort auf der Westuferseite von Kiel zeigen dagegen eine wesentlich höhere Übereinstimmung und hohe Konzentrierung der Präferenzen auf wenige Stadtteile (Abb. 42).

Der Stadtteil Neumühlen-Dietrichsdorf wird, ebenso wie direkt angrenzende Stadtteile, von Studierenden der FH relativ selten präferiert. Die Hochschulnähe bildet demnach zwar einen

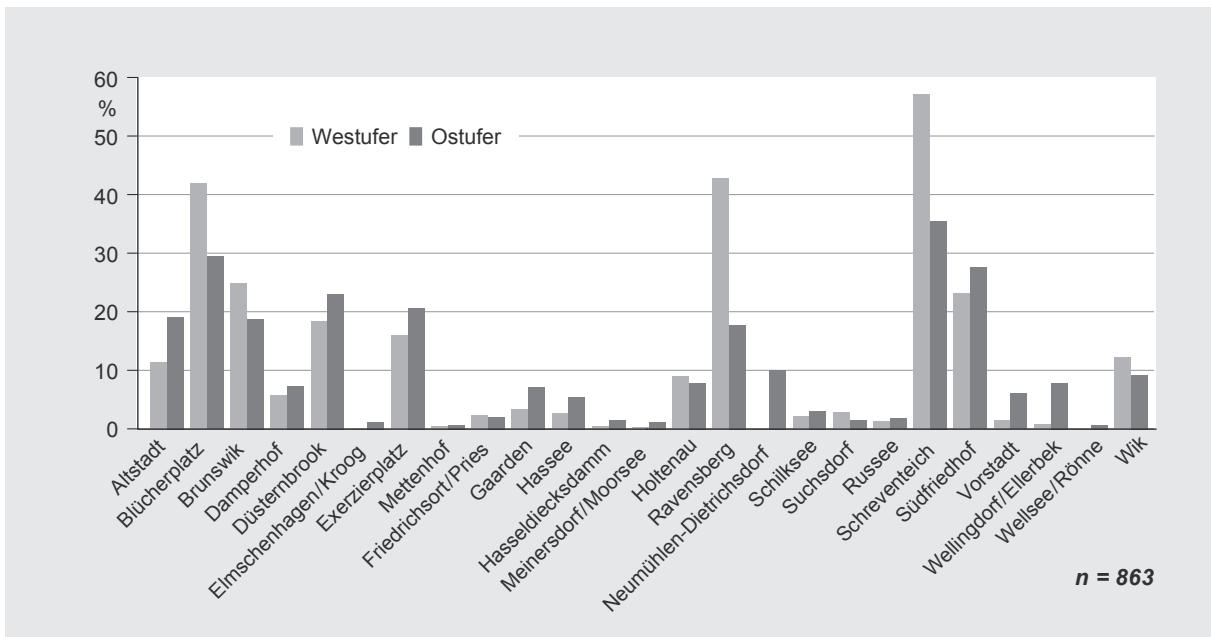


Abb. 42: Prozentuale Nennungen unterschieden nach Lehr- bzw. Hochschulstandorten
Quelle: Eigene Erhebung 2014

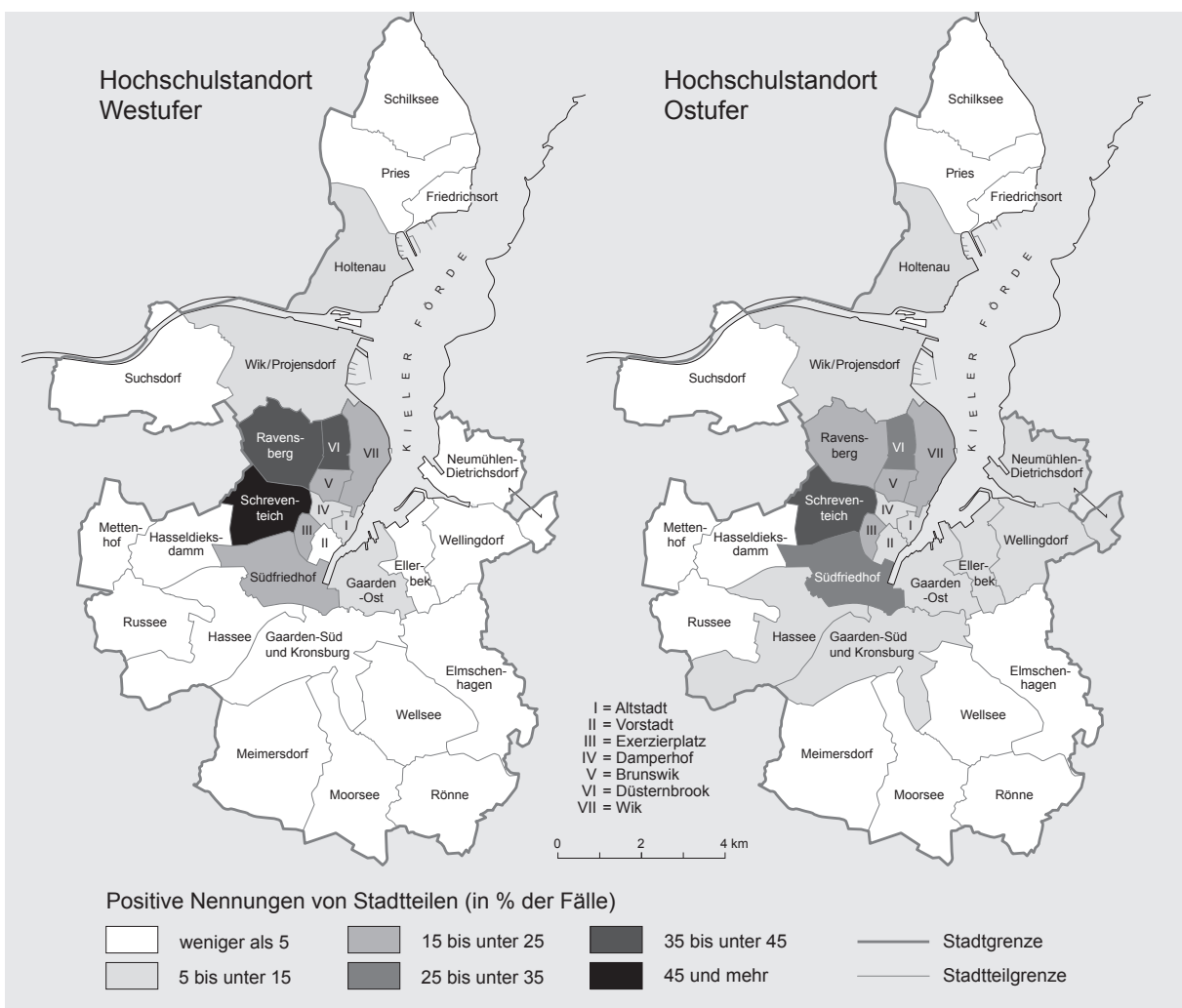


Abb. 43: Verteilung der Präferenzen unter Studierenden nach Hochschulstandorten
Quelle: Eigene Erhebung 2014, Geodaten: © Stadtvermessungsamt Kiel, Genehmigungsnummer LHK/024/06

wesentlichen Faktor für Studierende, der aber weitgehend anderen Faktoren untergeordnet oder nur in Verbindung mit anderen Faktoren von Bedeutung ist und für sich alleine genommen keinen determinierenden Einfluss im Bereich der Wohnstandortpräferenzen hat. Die Zentrumsnähe als anderer Faktor, der am häufigsten von vielen Studierenden (49,7 %) als Eigenschaft genannt wird, bildet ebenfalls für sich genommen keine Grundlage, um eine hohe Präferenz bei Studierenden zu erreichen. Die Stadtteile Damperhof und Vorstadt weisen vergleichsweise geringe Anteile in den Nennungen auf, obwohl diese in direkter Zentrumsnähe liegen (Abb. 43).

Allerdings ist die Präferenzbildung, auch von der Eigenschaft der Zentrumsnähe unabhängig, durch die generelle Lage der Stadtteile auf Ost- oder Westuferseite beeinflusst. Die Hälfte aller Studierenden gibt an, dass sie lieber auf dem Westufer Kiels wohnen möchten, dazu geben weitere 27,9 % an, dass sie gar nicht auf dem Ostufer Kiels wohnen wollen. Damit ziehen zwei von drei Studierenden das Wohnen auf der Westuferseite von Kiel vor. Nur 5,1 % präferieren dagegen das Wohnen auf der Ostuferseite. Keine Präferenz geben 11,6 % der Studierenden an (Abb. 44).

In der Differenzierung nach Hochschul- beziehungsweise Lehrstandorten der Studierenden zeigen sich ähnliche Tendenzen. Auffällig ist, dass die Angabe, gar nicht auf dem Westufer wohnen zu wollen, unabhängig vom Hochschulstandort, in keinem Fall erfolgt. Der Ausschluss der

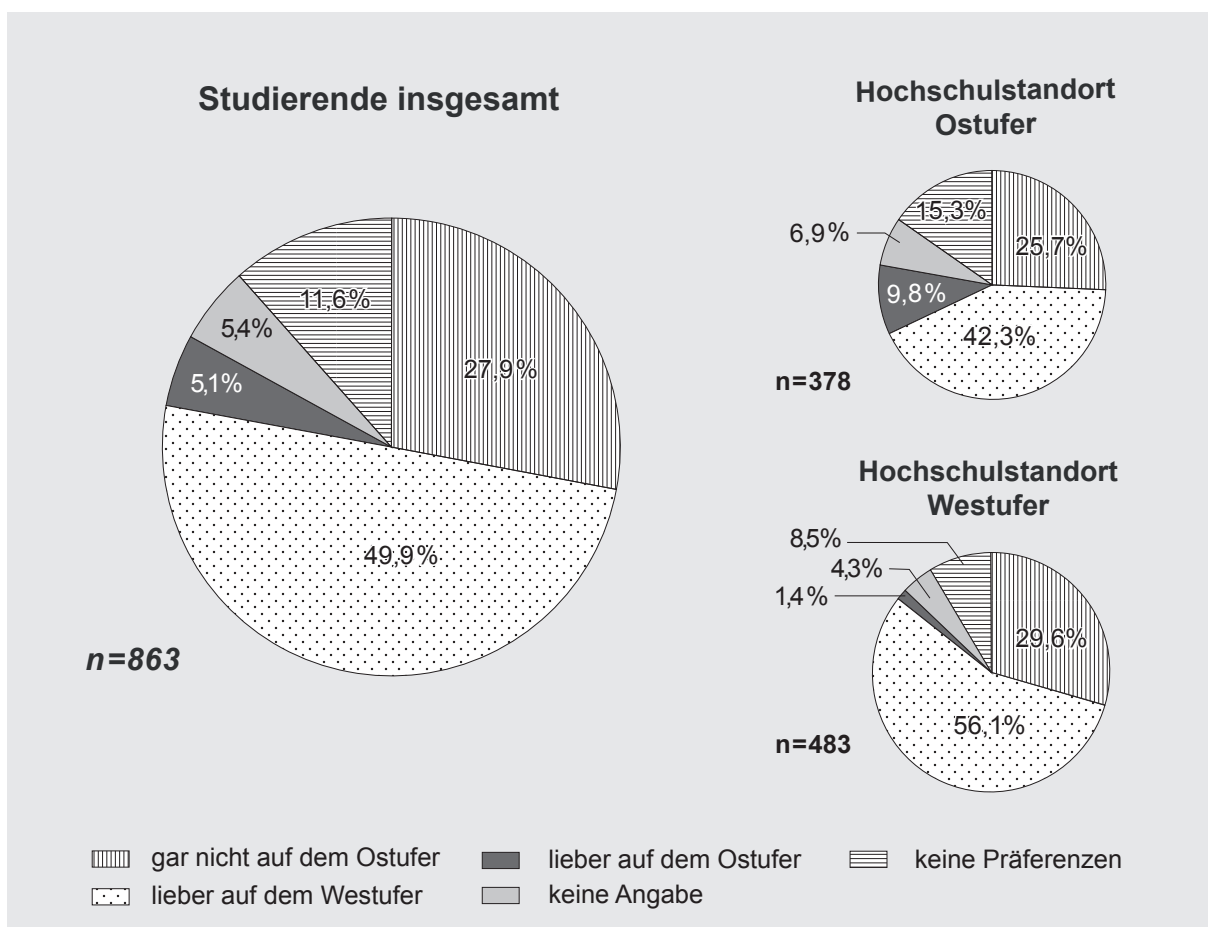


Abb. 44: Wohnstandortpräferenzen zwischen dem Kieler Ost- und Westufer
 Quelle: Eigene Erhebung 2014

Ostufenseite von Kiel nimmt dagegen bei beiden Gruppen eine bedeutende Rolle ein. Bei Studierenden mit dem Hochschulstandort „Ostufer“ erfolgt dieser Ausschluss in etwa jedem vierten Fall. Bei Studierenden auf der Westufenseite von Kiel beläuft sich der Anteil auf knapp 30%. Unabhängig vom Hochschulstandort bevorzugt der größte Anteil die Westufenseite als Wohnstandort. Die Bevorzugung der Ostufenseite wird dagegen von etwa 10% der „Ostufer“-Studierenden genannt, während sie bei den Studierenden mit dem Hochschulstandort auf der Westufenseite signifikant geringer ist und nur 1,4% der Nennungen ausmacht (Abb. 44).

6.3.2 Negative Wohnraumpräferenzen von Studierenden

Neben den Stadtteilen, die von Studierenden als sehr beliebte Wohnstandorte gesehen werden, gibt auch die negative Bewertung von Wohnstandorten Aufschluss über das Wohnstandortverhalten in Kiel.

In einer Rangabfrage mit bis zu fünf Nennungsmöglichkeiten über Stadtteile, in denen die befragten Studierenden gar nicht wohnen möchten, zeigen sich extreme Überschneidungen in den Angaben. Der Stadtteil Mettenhof wird in diesem Kontext von über 70% der Studierenden genannt. Ebenfalls wird Gaarden (hier als Zusammenfassung der beiden Stadtteile Gaarden-Ost und -Süd) von einem fast ebenso hohen Anteil (67,7%) genannt. Die extreme Negativzuschreibung zeigt sich ebenfalls in der Rangvergabe. Fast ausschließlich werden diese Stadtteile als Rang eins oder zwei als Wohnort ausgeschlossen (Abb. 45). In über dreißig Prozent der Fälle

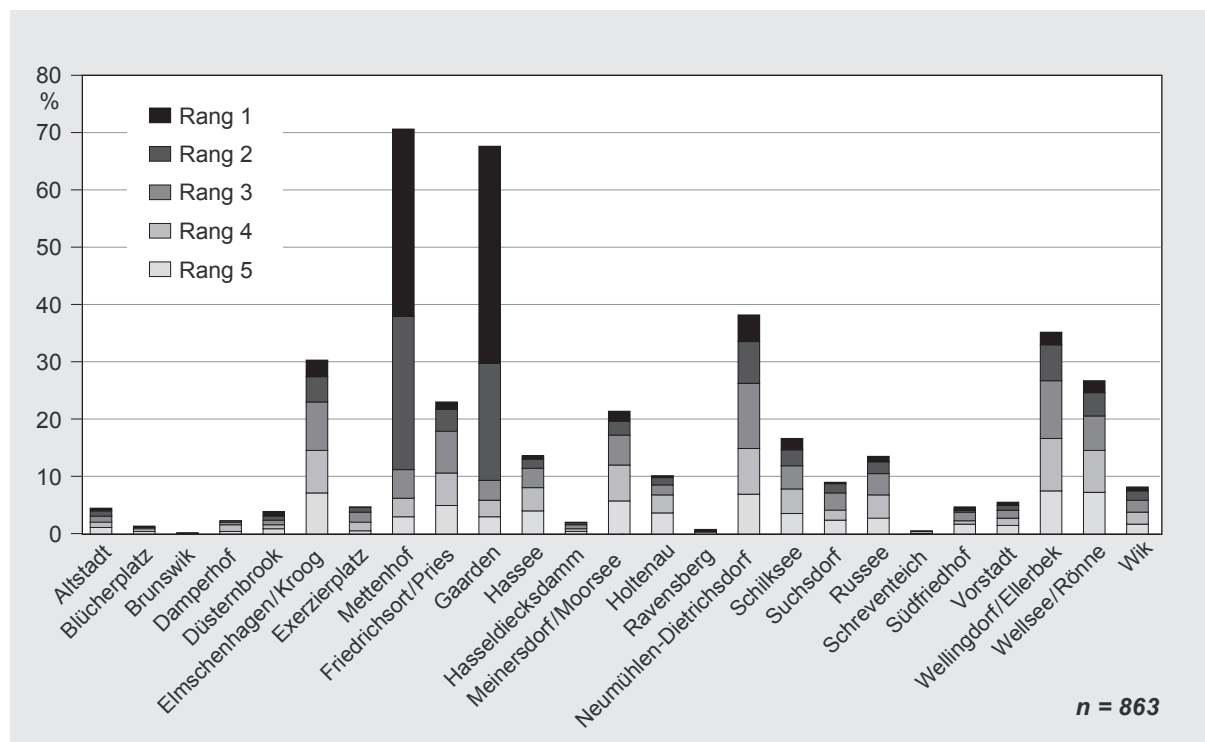


Abb. 45: Negativbewertungen von Wohnstandorten auf Basis der Stadtteile Kiels (angegeben nach den prozentualen Nennungen von Rang eins bis fünf). Angabe ausgehend von dem unbeliebtesten Stadtteil als Rang eins

Quelle: Eigene Erhebung 2014

Tab. 9: Auswahl negativer Wohnstandorte nach Rängen

	Rangvergabe			
	Ausgewählt		Fehlend	
	n	%	n	%
Rang 1	804	93,2	59	6,8
Rang 2	783	90,7	80	9,3
Rang 3	716	83,0	147	17,0
Rang 4	664	76,9	199	23,1
Rang 5	621	72,0	242	28,0

Quelle: Eigene Erhebung 2014

Die geographische Lage der Stadtteile, die oft als Wohnstandort ausgeschlossen werden, ist weitgehend in entgegengesetzter Verteilung vergleichbar mit den genannten positiven Wohnstandorten. Die Stadtteile mit Universitätsnähe und gleichzeitiger Zentrumsnähe werden im Negativranking in sehr wenigen Fällen genannt. Die Stadtteile auf der Ostuferseite Kiels werden hingegen vergleichsweise häufig genannt. Auch die Stadtteile im Norden und Süden von Kiel werden von Studierenden vergleichsweise häufig als Wohnstandorte genannt, in denen sie gar nicht wohnen wollen (Abb. 46).

Trotzdem zeigt sich, welche Stadtteile von Studierenden besonders negativ wahrgenommen und als Wohnstandorte weitgehend ausgeschlossen werden. Für die Negativnennungen reichen verschiedene Erklärungsmöglichkeiten, wie Lagefaktoren nicht aus, um den Ausschluss dieser Stadtteile zu begründen. Aus welchen spezifischen Gründen sich die Negativnennungen ergeben, zeigt die Abfrage mit der Möglichkeit der Mehrfachnennung zu den Stadtteilen, die als Rang eins und/oder zwei angegeben werden.

Mettenhof als der Stadtteil mit den häufigsten Negativnennungen wird aus sehr vielen unterschiedlichen Gründen ausgeschlossen. Das negative Image ist insgesamt der am häufigsten genannte Grund mit 67,1 %. Zudem sind auch die dezentrale (58 %) und hochschulferne Lage (54,3 %) des Stadtteils Faktoren, die als Gründe angegeben werden. In über der Hälfte der Fälle wird zudem das soziale Umfeld als Ausschlussgrund, ebenso wie eine zu hohe Kriminalität in dem Stadtteil, genannt. Zwischen den Studierenden mit unterschiedlichen Hochschulstandorten, unterschieden nach West- und Ostuferseite Kiels, lassen sich ausschließlich geringe Differenzen in Bezug auf die Ausschlussgründe feststellen. Diese Unterschiede betreffen erwartungsgemäß die etwas unterschiedliche Bewertung des Faktors der Hochschulnähe, aber darüber hinaus auch lageunabhängige Faktoren, wie beispielsweise den Ausschluss auf Grund zu hoher Kriminalität, zu hoher Arbeitslosigkeit oder einem zu hohen Anteil an Bevölkerung mit Migrationshintergrund (Abb. 47).

Auch für Gaarden bildet das schlechte Image den am häufigsten genannten Aspekt (73,6 %), warum Studierende dort gar nicht wohnen wollen. Darüber hinaus ist für den Wohnstandort Gaarden auch die Wahrnehmung sehr weit verbreitet, dass die Kriminalität zu hoch ist (69,8 %) und das soziale Umfeld nicht gefällt (58,7 %). Allerdings lassen sich im Gegensatz zum Stadt-

werden ebenfalls die Stadtteile Neumühlen-Dietrichsdorf (38,5 %), Wellingdorf/Ellerbek (35,2 %) und Elmschenhagen/Kroog (30,4 %) genannt.

Keine Angaben über Stadtteile, die als Wohnort ausgeschlossen werden, machen 6,8 % der Studierenden. Zwei Stadtteile werden noch von über 90 % der Studierenden angegeben. Über diese Anzahl hinaus sinkt der Anteil verhältnismäßig stark ab. Insgesamt geben etwas über 70 % noch fünf Stadtteile an, die als Wohnstandort ausgeschlossen werden (Tab. 9).

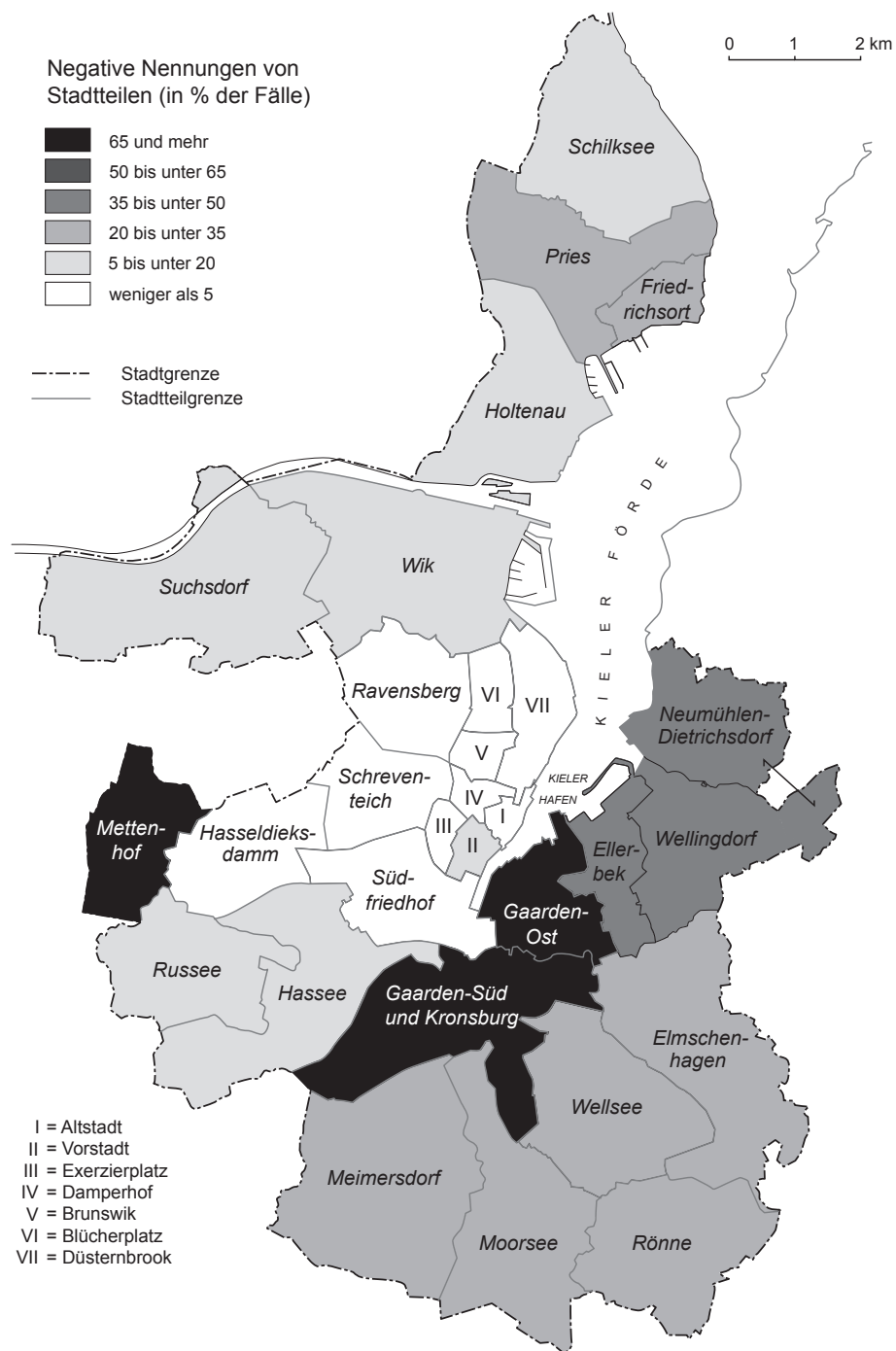


Abb. 46: Stadtteile, in denen Studierende gar nicht wohnen möchten

Quelle: Eigene Erhebung 2014

Geodaten: © Stadtvermessungsamt Kiel, Genehmigungsnummer LHK/024/06

teil Mettenhof signifikante Unterschiede nach Hochschulstandorten ermitteln. Für die Studierenden mit dem Hochschulstandort auf der Westuferseite von Kiel ist vorwiegend die Lage des Stadtteils in stärkeren Anteilen von Bedeutung. Zwar sind ebenfalls Angaben zum schlechten Image (67,7 %) oder das soziale Umfeld (51,8 %) häufig genannte Ausschlussgründe, jedoch werden diese seltener angegeben, als bei den Studierenden mit Hochschulstandort auf der Ostuferseite. Für die Studierenden der FH und der Technischen Fakultät der CAU sind die Kriminalität, das soziale Umfeld oder der hohe Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund ver-

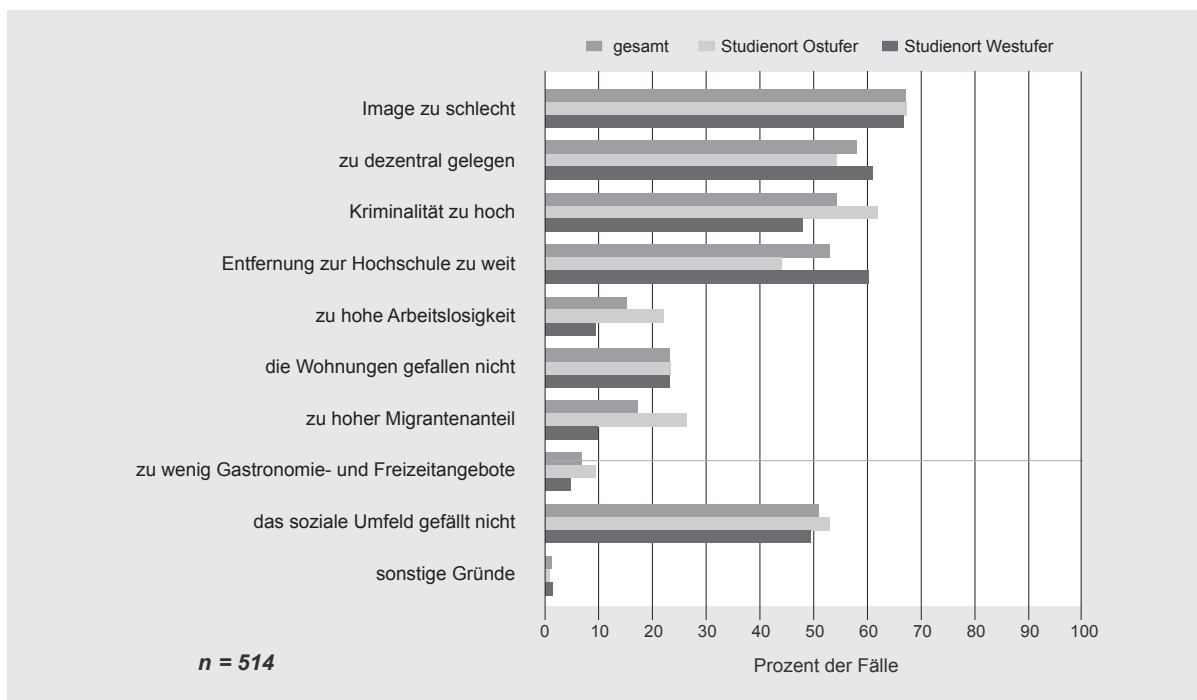


Abb. 47: Abfrage zu Gründen, den Stadtteil Mettenhof als Wohnort auszuschließen (Mehrfachnennung)
Quelle: Eigene Erhebung 2014

gleichsweise zu höheren Anteilen Faktoren, Gaarden als Wohnstandort auszuschließen. Diese Gründe werden von Studierenden mit dem Hochschulstandort auf der Westuferseite wesentlich seltener genannt (Abb. 48).

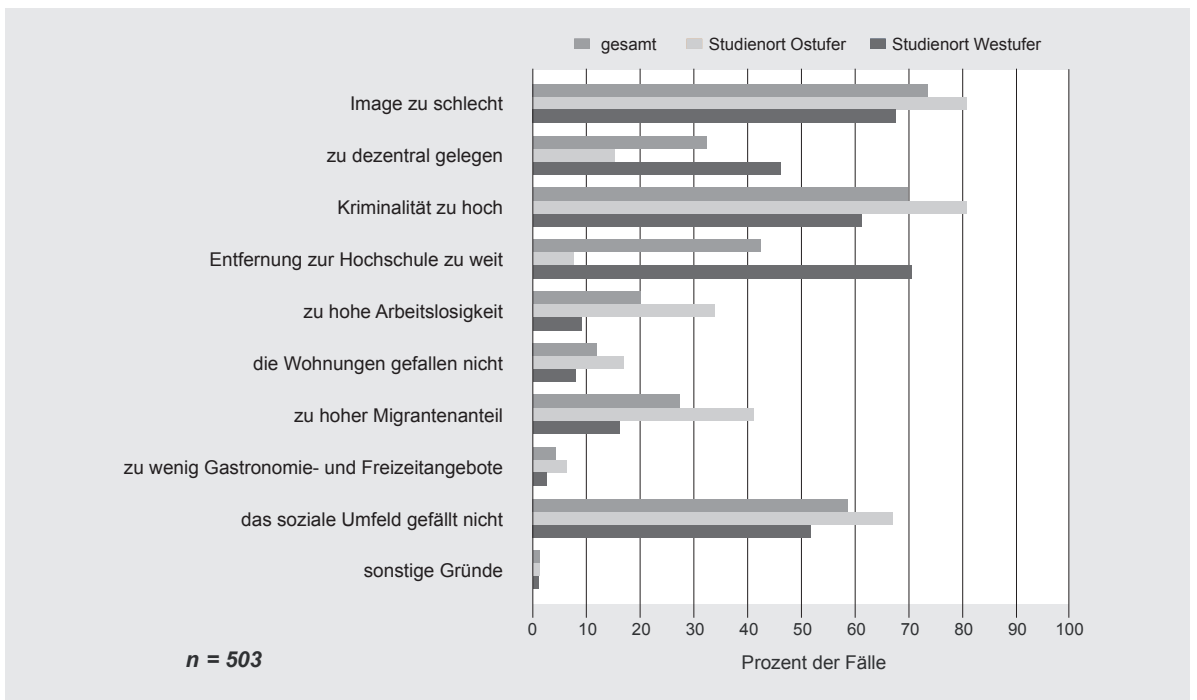


Abb. 48: Abfrage zu Gründen, den Stadtteil Gaarden (Gaarden-Ost und Gaarden-Süd) als Wohnort auszuschließen (Mehrfachnennung)
Quelle: Eigene Erhebung 2014

Die von den Studierenden sehr negativ wahrgenommenen Stadtteile verzeichnen Sozialraumdaten mit überdurchschnittlich hohen Anteilen an verschiedenen Indikatoren, die eine sozialräumliche Konzentrierung in diesen Gebieten zeigen. In dem „Sozialraumbericht Kiel Ost 2013“ werden verschiedene Sozialzentrumsbereiche in Kiel definiert. Dabei sind Gaarden-Ost und Mettenhof als einzelne Sozialzentrumsbereiche definiert. Beide Stadtteile verzeichnen überdurchschnittlich hohe Anteile der Bevölkerung, die auf den Bezug öffentlicher finanzieller Hilfe zur Existenzsicherung angewiesen sind. Die Anteile im Jahr 2012 belaufen sich für Gaarden-Ost auf etwa 41 % und in Mettenhof auf ca. 33 %. Im Durchschnitt ist dieser Anteil in Kiel wesentlich geringer und liegt bei etwa 15 %. Diese Werte sind ebenfalls in Ellerbek, Wellingdorf und Neumühlen-Dietrichsdorf auf der Ostuferseite von Kiel überdurchschnittlich hoch (Landeshaupt Kiel 2013b, S. 28). Neumühlen-Dietrichsdorf weist ebenfalls in vielen Eigenschaften hohe Nennungen auf, warum der Wohnort ausgeschlossen wird; diese sind vergleichbar mit den Angaben zu den Stadtteilen Gaarden und Mettenhof (siehe Anhang 4). Wellingdorf und Ellerbek gehören auch zu den Stadtteilen, bei denen das soziale Umfeld für den Ausschluss als Wohnstandort von Bedeutung ist. Ein Kontext zwischen den Sozialzentrumsbereichen und der negativen Präferenz von Studierenden ist dabei erkennbar. Andere Stadtteile in den Stadtrandgebieten Kiels, die als Rang eins oder zwei ausgeschlossen werden, weisen Ausschlussgründe fast ausschließlich im Zusammenhang mit den dezentralen Lagefaktoren auf (siehe Anhang 4). Die zum Teil relativ hohen Differenzen nach Hochschulstandort in den Angaben der Gründe, warum die Studierenden in einem Stadtteil in keinem Fall wohnen wollen, kann verschiedenen Ursachen zugeordnet werden. Zu einem sehr geringen Anteil sind die Wahrnehmungen durch eigene Erfahrungen in Folge des Wohnstandortes geprägt. Zum größten Teil erfolgen die Zuschreibungen durch den eigenen Besuch des Stadtteils, durch Informationen aus Gesprächen und/oder das Wohnen von Bekannten, Freunden oder der Familie in dem betreffenden Stadtteil. Geringere Anteile verzeichnen dagegen die mediale Berichterstattung oder soziale Medien und Internetforen. Trotzdem nehmen diese in etwa jedem dritten bzw. vierten Fall Einfluss auf die Wahrnehmung und die Zuschreibung von negativen Eigenschaften (Abb. 49).

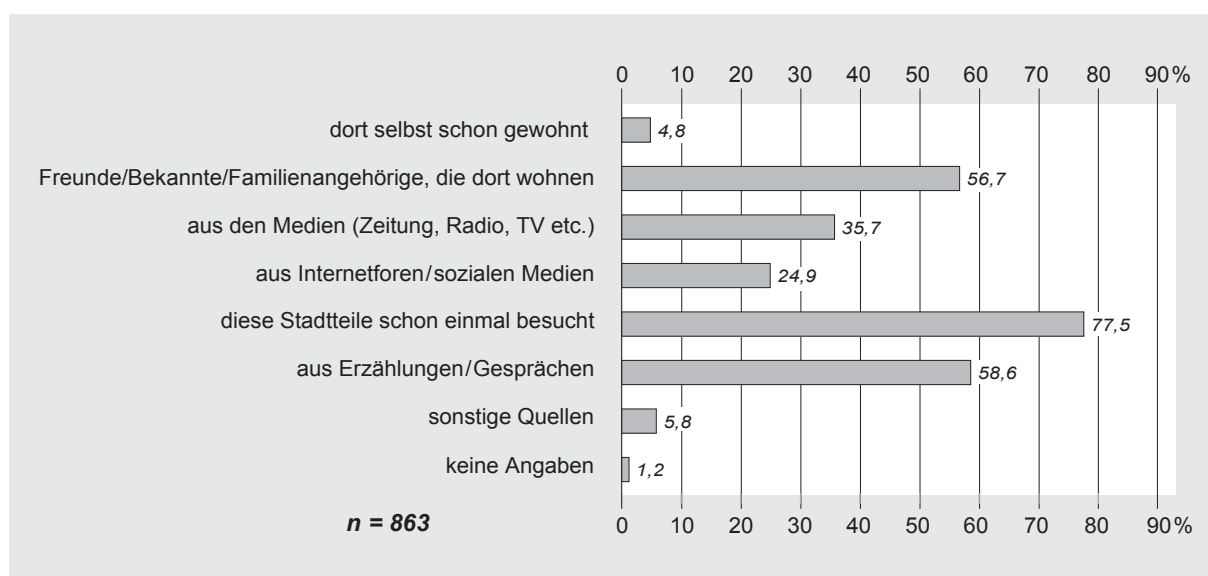


Abb. 49: Informationsquellen zu den negativen Bewertungen (Mehrfachnennungen)
Quelle: Eigene Erhebung 2014

6.4 Wohnraumverteilung

Für die Wohnraumverteilung der Studierenden zeigt sich in der Wahrnehmung des verfügbaren Mietwohnungsraums eine negative Tendenz. Etwa 40% bewerten die Verfügbarkeit als „eher schlecht“ und knapp 16% als „schlecht“. Demgegenüber sind die positiven Bewertungen als „eher gut“ mit 22% und „gut“ mit 7% wesentlich geringer (Abb. 50).

Vor dem Hintergrund der Wohnraumpräferenzen und der Einschätzung zum Wohnungsmarkt werden im Folgenden die Wohnstandorte der Studierenden in Kiel vorgestellt. Ebenfalls werden Wohneigenschaften und Motive der Studierenden analysiert, die nicht in Kiel wohnen, sondern während des Studiums im Kieler Umland leben.

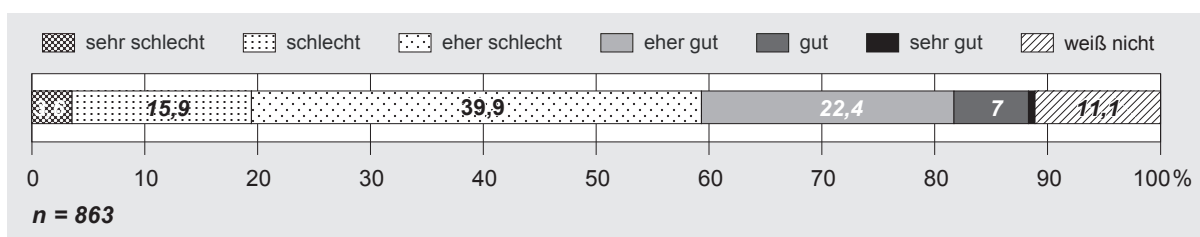


Abb. 50: Bewertung der Verfügbarkeit von Mietwohnungen in Kiel

Quelle: Eigene Erhebung 2014

6.4.1 Wohnraumverteilung in Kiel

Die Wohnraumverteilung von Studierenden über die verschiedenen Stadtteile Kiels ist sehr unterschiedlich. Einzelne Stadtteile weisen relativ hohe Anteile an dort wohnenden Studierenden auf. Große Anteile der Studierenden wohnen in den Stadtteilen Ravensberg (18%), Südfriedhof (12,8%), Schreventeich (11,2%) und Wik/Projensdorf (9,8%), dem gegenüber sind viele andere Stadtteile durch sehr geringe Anteile an dort lebenden Studierenden geprägt (Abb. 51).

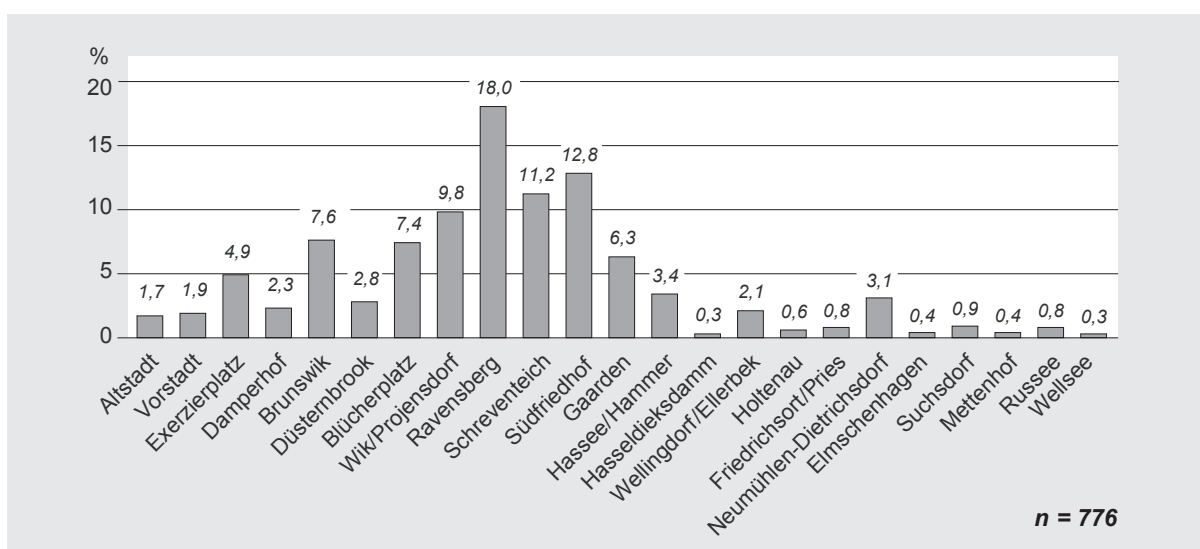


Abb. 51: Wohnraumverteilung von Studierenden in Kiel nach Stadtteilen. Angegebene Wohnstandorte gewichtet nach Anzahl von Studierenden an Hochschulen (Anhang 2)

Quelle: Eigene Erhebung 2014

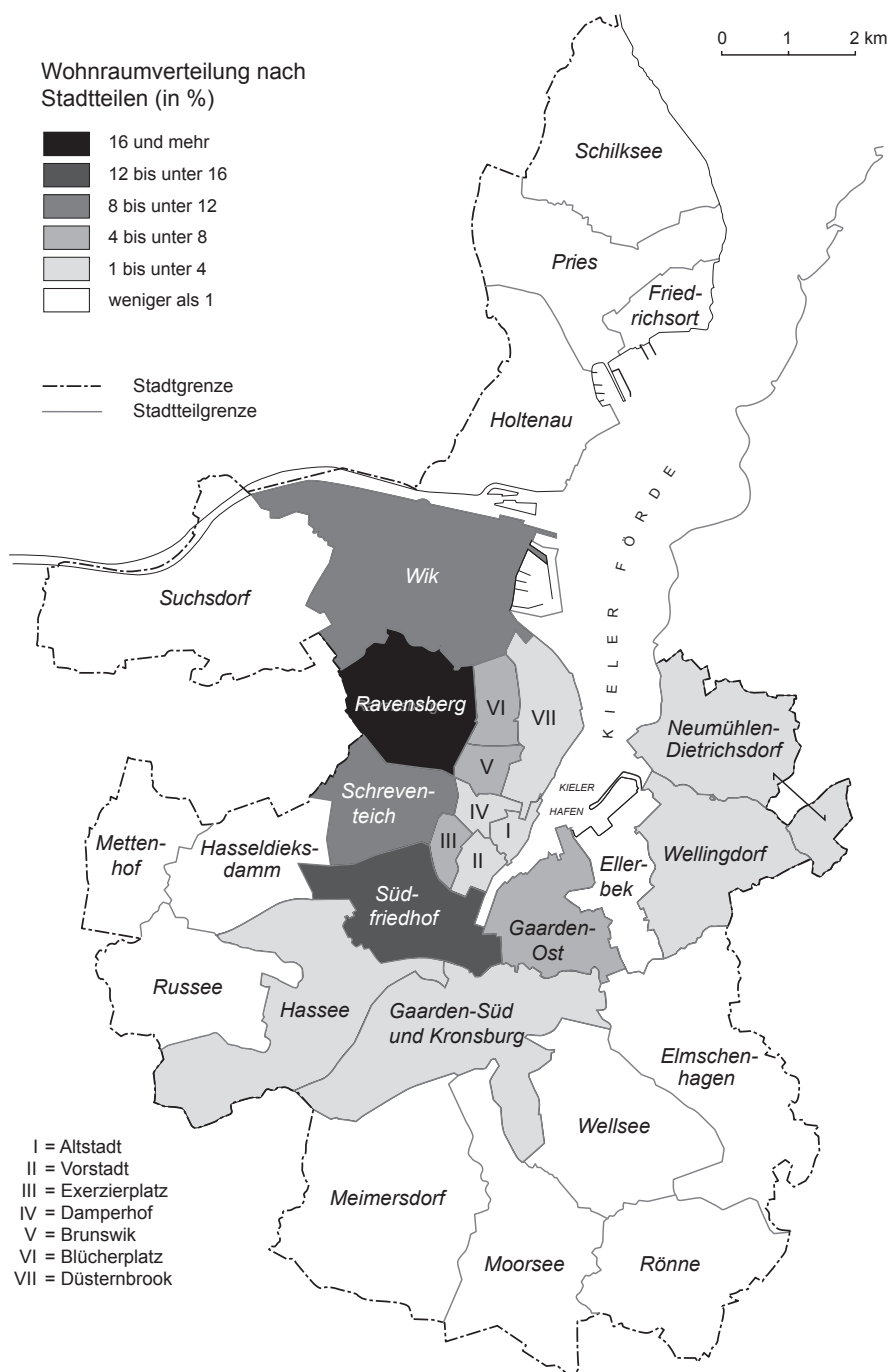


Abb. 52: Wohnstandorte von befragten Studierenden an öffentlichen Hochschulen nach Stadtteilen. Angegebene Wohnstandorte gewichtet nach Anzahl von Studierenden an Hochschulen (siehe Anhang 2)

Quelle: Eigene Erhebung 2014

Geodaten: © Stadtvermessungsamt Kiel, Genehmigungsnr. LHK/024/06

Die Stadtteile, in denen sehr wenig Studierende wohnen, können in verschiedene Stadtteilbereiche gegliedert werden. Der Norden Kiels mit den Stadtteilen Holtenau, Friedrichsort, Pries und Schilksee, die nördlich vom Nord-Ostsee-Kanal gelegen sind, ist als Wohnstandort von Studierenden kaum von Bedeutung. In diesen Stadtteilen leben jeweils weniger als ein Prozent der Studierenden. Vergleichbar mit diesen geringen Anteilen ist der Kieler Süden mit den Stadtteilen Meimersdorf, Moorsee, Wellsee und Rönne. Im Kieler Westen sind es die Stadt-

teile Mettenhof, Suchsdorf, Russee und Hasseldieksdamm und im Osten Kiels die Stadtteile Elmschenhagen, Ellerbek und Wellingdorf. Damit sind 14 von 30 Stadtteilen für studentisches Wohnen ohne wesentliche Bedeutung. Die studentischen Wohnstandorte konzentrieren sich in Universitäts- und Zentrumsnähe (Abb. 52).

Die Entscheidung, in dem jeweiligen Stadtteilen zu leben, ist auf unterschiedliche spezifische Gründe zurückzuführen. Die Hochschulnähe als ausschlaggebender Grund wird vorwiegend von Studierenden in den Stadtteilen Neumühlen-Dietrichsdorf (92,9%), Brunswik (70%) und Schreventeich (68,5%) angegeben. Darüber hinaus sind für die Stadtteile Brunswik und Schreventeich auch die zentrale Lage wichtig. Die zentrale Lage ist auch hauptsächlich für die Stadtteile Exerzierplatz (76,2%), Südfriedhof (61,6%) und Blücherplatz (62,7%) ausschlaggebend. Für Gaarden sind es dagegen im Wesentlichen die Mietpreise (78,9%). Für das Wohnen in Wik/Projensdorf sind die Gründe auf der einen Seite auf die Hochschulnähe und auf der anderen Seite auf die Mietpreise und mangelnde Alternativen zurückzuführen (Anhang 3).

Die Wohnstandortpräferenzen führen in Kiel zu der konzentrierten Wohnraumverteilung. Mangelnde Alternativen sind insgesamt nur in 17,4% ein Hauptgrund für das Wohnen im jeweiligen Stadtteil (Anhang 3). Allerdings ist im Vergleich zwischen Präferenzen und dem tatsächlichen Wohnstandortverhalten zu erkennen, dass zum Teil auch stärkere Differenzen bestehen. Beispielsweise weist der Stadtteil Schreventeich die mit Abstand höchste studentische Nachfrage auf.

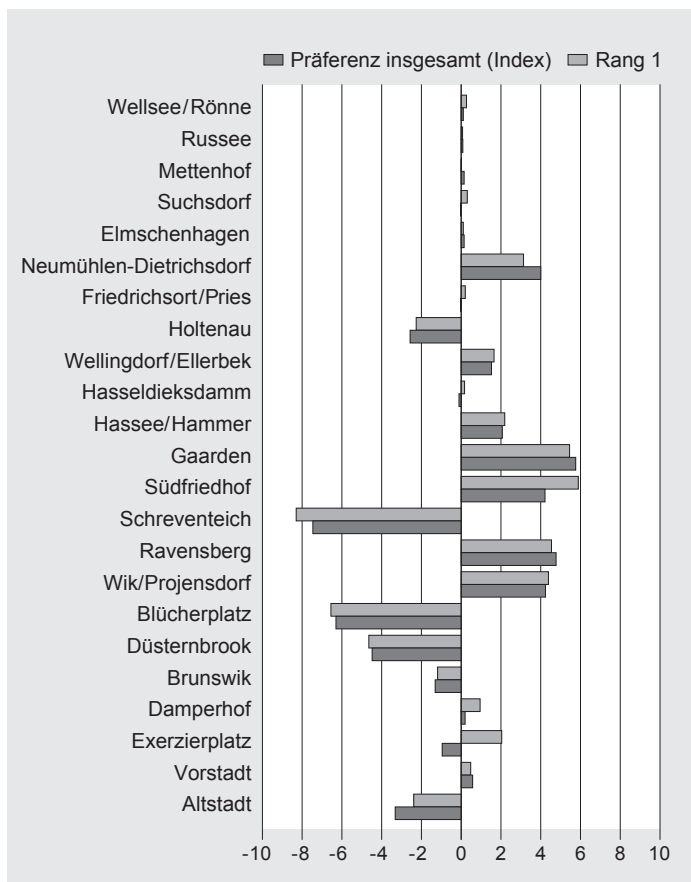


Abb. 53: Differenz von Nachfrage (auf Basis der angegebenen Präferenz) und Wohnstandorten
 Quelle: Eigene Erhebung 2014

Allerdings ist der tatsächliche Anteil an dort lebenden Studierenden im Verhältnis geringer. Die studentische Nachfrage übersteigt das Angebot auch in den anderen beliebten Stadtteilen, wie in Düsternbrook oder Blücherplatz. Andere Stadtteile weisen dagegen höhere Anteile an dort lebenden Studierenden auf, als es anteilig als Präferenz angegeben wird. Der Überhang an Anteilen von studentischen Wohnstandorten ist ebenfalls in einigen Stadtteilen zu beobachten, die hohe Anteile in den Negativnennungen aufweisen. Es sind Gaarden (-Ost und -Süd), Neumühlen-Dietrichsdorf, Ellerbek und Wellingdorf. In wenigen Stadtteilen zeigen sich auch Differenzen zwischen dem beliebtesten Stadtteil und den nachgelagerten Rängen. Der Stadtteil Exerzierplatz weist in den Rängen 2 und 3 einen leichten Nachfrageüberhang auf, bei gleichzeitiger geringerer Präferenz als ersten Rang (Abb. 53).

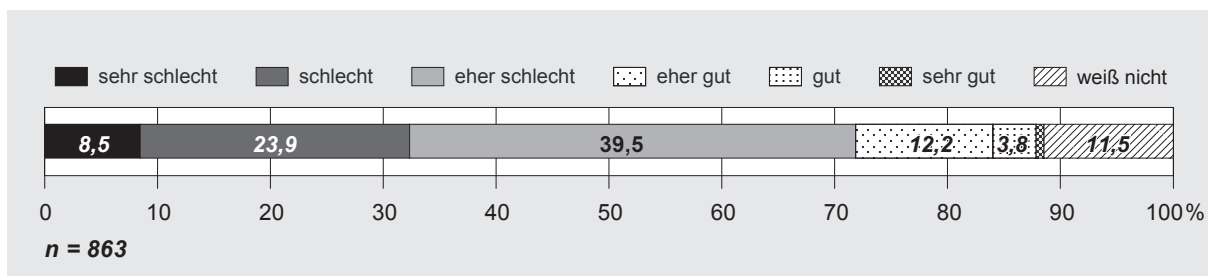


Abb. 54: Bewertung von verfügbarem Wohnungsangebot in von Studierenden präferierten Stadtteilen
Quelle: Eigene Erhebung 2014

Der Nachfrageüberhang an Wohnraum in den präferierten Stadtteilen zeigt sich auch in der Wahrnehmung der meisten Studierenden. 8,5% beurteilen das Angebot an verfügbarem Wohnraum „sehr schlecht“, 29,9% als „schlecht“ und 39,5% als „eher schlecht“. Die positive Wahrnehmung ist im Vergleich dazu wesentlich geringer und wird von insgesamt 16% als entweder „eher gut“ oder „gut“ bewertet (Abb. 54).

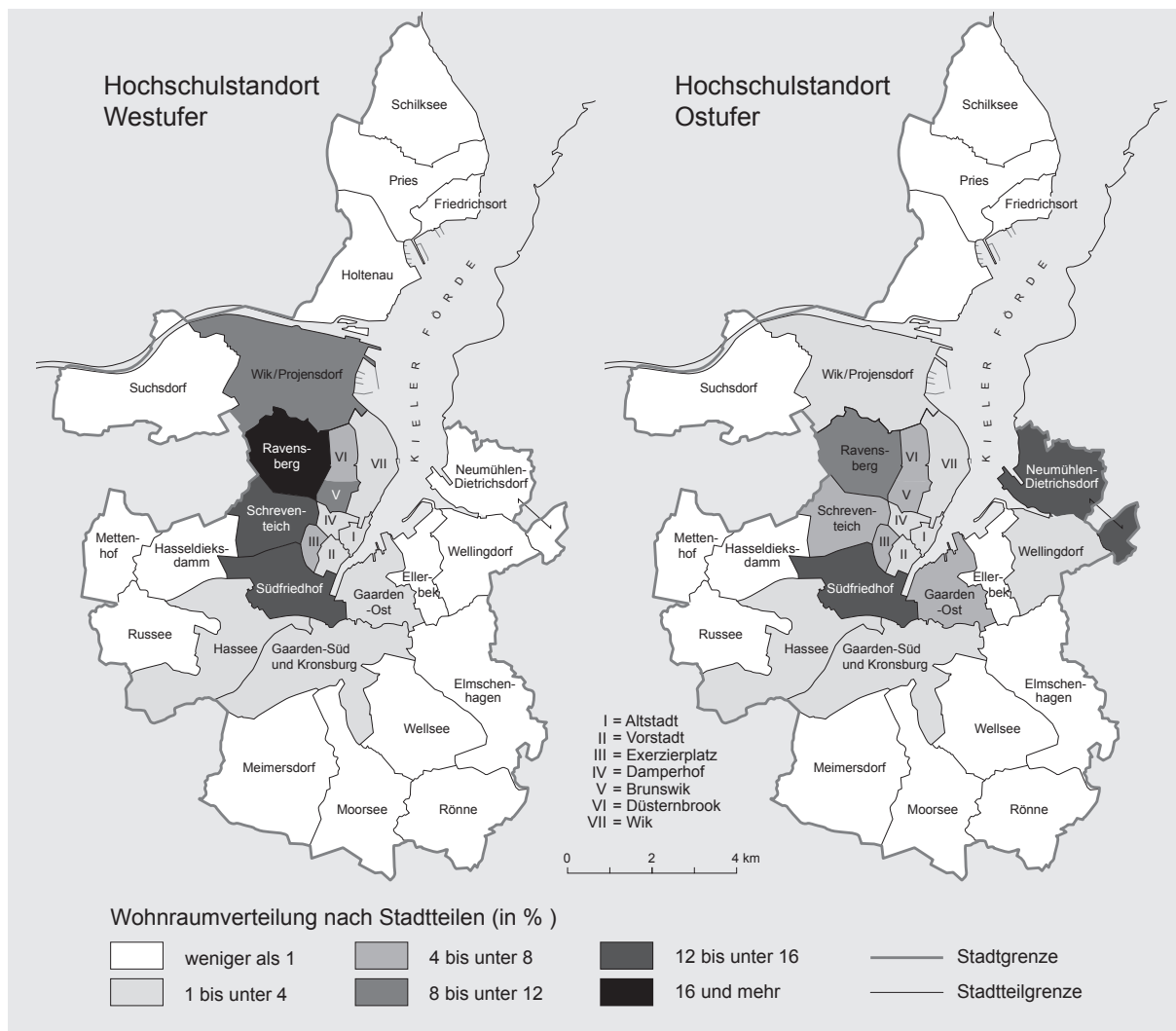


Abb. 55: Prozentuale Verteilung Studierender nach Hochschulstandorten

Quelle: Eigene Erhebung 2014, Geodaten: © Stadtvermessungsamt Kiel, Genehmigungsnummer LHK/024/06

Die relativ hohe Übereinstimmung zwischen Wohnraumpräferenzen und dem Wohnstandortverhalten der Studierenden führt auch zu einer unterschiedlichen Wohnstandortverteilung der Studierenden nach Hochschulstandorten. Die beschriebenen heterogeneren Präferenzen von Studierenden der FH und der TF (Kap. 6.3.1) führen zu einer wesentlich weniger konzentrierten Wohnraumverteilung (Abb. 55). Die größten Anteile der Studierenden mit dem Hochschulstandort Westufer bewohnen die Stadtteile Ravensberg, Wik/Projensdorf, Schreventeich und Südfriedhof. Die Studierenden der FH und TF wohnen demgegenüber zu größten Anteilen in den Stadtteilen Neumühlen-Dietrichsdorf, Südfriedhof und Ravensberg. Allerdings sind diese Anteile vergleichsweise geringer und die Wohnraumverteilung ist weniger konzentriert. Die Stadtrandgebiete von Kiel sind unabhängig vom Lehrstandort für das studentische Wohnen fast ausschließlich ohne Bedeutung (Abb. 55). Allerdings ist bei der anteiligen Wohnraumverteilung nach Hochschulstandorten zu beachten, dass die damit verbundenen quantitativen Zahlen unterschiedliche sind, da auf der Ostuferseite von Kiel ein wesentlich kleinerer Anteil studiert (Kap 4.1).

Tab. 10: Zeit, die zum Erreichen der Hochschule durchschnittlich benötigt wird

Fahrtzeit zur Hochschule	Anteil in %
weniger als 5 Minuten	5,4
5 bis weniger als 10 Minuten	18,3
10 bis weniger als 15 Minuten	21,0
15 bis weniger als 20 Minuten	15,9
20 bis weniger als 30 Minuten	16,2
30 bis weniger als 40 Minuten	11,2
40 bis weniger als 50 Minuten	6,5
40 bis weniger als 60 Minuten	1,7
eine Stunde und länger	3,7

Die Hochschulnähe ist für alle von Studierenden stärker bewohnten Stadtteile relevant. Die Bedeutung der Hochschulnähe wird von etwa der Hälfte aller Studierenden für das Wohnen im jeweiligen Stadtteil als ein wesentlicher Grund genannt (Anhang 3). Entsprechend belaufen sich die Fahrzeiten vom Wohnstandort zur Hochschule zum großen Teil (45%) auf weniger als 15 Minuten (Tab. 10). Der Bus (39%) und das Fahrrad (35%) sind dabei die am häufigsten genutzten Verkehrsformen. Zu Fuß zur Hochschule gehen insgesamt 15% der Studierenden (Abb. 56).

Quelle: Eigene Erhebung 2014

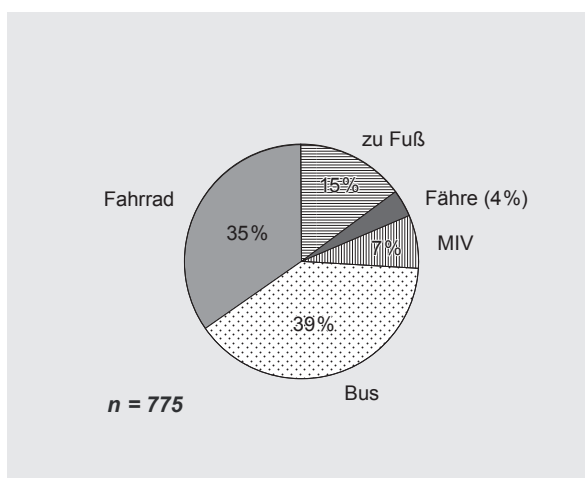


Abb. 56: Von Studierenden genutzte Verkehrsformen, um die Hochschule zu erreichen

Quelle: Eigene Erhebung 2014

Für die Zufriedenheit der Studierenden am jeweiligen Wohnstandort zeigen sich durchschnittlich überwiegend positive Zufriedenheitswerte (Abb. 57). Allerdings sind die Bewertungen in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich. Die höchste Zufriedenheit bei den unterschiedlichen Wohnstandorteigenschaften verzeichnen die Studierenden im Stadtteil Blücherplatz. In diesem Stadtteil erfolgt für das Image und soziale Umfeld ausschließlich eine positive Zufriedenheitsbewertung mit „sehr zufrieden“ oder „zufrieden“. Im Gegensatz erfolgt die Bewertung der Mietpreise überdurchschnittlich negativ. Insgesamt 53% sind mit diesen „weniger zufrieden“ oder „unzufrieden“. Ähnlich positive Tendenzen er-

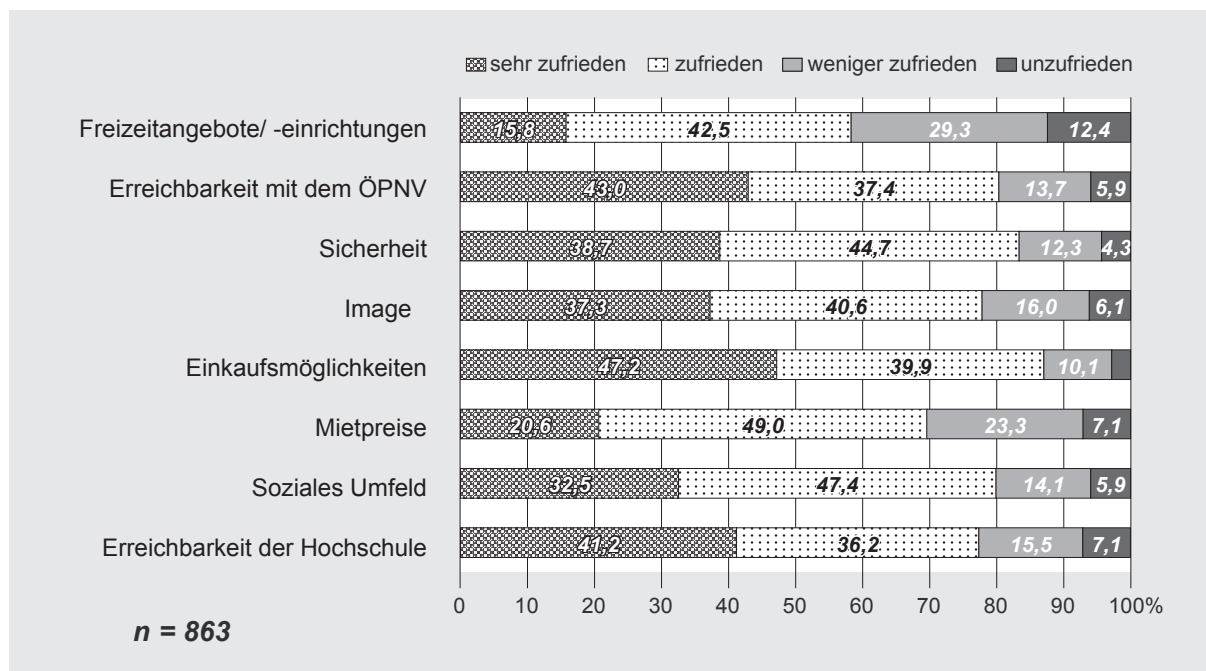


Abb. 57: Bewertung von verschiedenen Eigenschaften im jeweiligen Stadtteil (zusammengefasst)
Quelle: Eigene Erhebung 2014

folgen bei den Bewertungen der Studierenden in den Stadtteilen Brunswik, Ravensberg und Schreventeich (Anhang 5).

Für die meisten Stadtteile, die weitgehend von Studierenden ausgeschlossen werden, kann die Zufriedenheit auf Grund der geringen Fallzahlen nicht ermittelt werden. Allerdings lassen sich Tendenzen bei den Stadtteilen Neumühlen-Dietrichsdorf oder Gaarden (Gaarden-Ost und Gaarden Süd) bei den dort lebenden Studierenden erkennen. In diesen beiden Stadtteilen ist eine geringere Zufriedenheit erkennbar (Anhang 5). Die Bewertung dieser Stadtteile ist trotz der negativeren Tendenzen aber auch durch hohe Anteile von positiv geprägten Bewertungen gekennzeichnet. Für die Einkaufsmöglichkeiten, die ÖPNV-Erreichbarkeit oder Mietpreise zeigt sich eine sehr hohe Zufriedenheit.

Auch die sozialen Faktoren werden im Vergleich zu Studierenden, die gar nicht in diesem Stadtteil wohnen möchten, von dort lebenden Studierenden positiver wahrgenommen. In fast 60 Prozent der Fälle, in denen Gaarden als Wohnstandort ausgeschlossen wird, ist das soziale Umfeld ein ausschlaggebender Grund. Von den in Gaarden lebenden Studierenden erfolgt demgegenüber nur in knapp 16 % die Angabe, dass diese mit dem sozialen Umfeld unzufrieden sind. Zwar bewerten dabei weitere 28 %, dass sie weniger zufrieden sind, aber mehr als die Hälfte (56 %) sind mit dem sozialen Umfeld zufrieden oder sehr zufrieden (Anhang 5). Die Wahrnehmung der dort lebenden Studierenden ist eine andere, als die der nicht dort lebenden Studierenden. Insbesondere wird dies vor dem Hintergrund deutlich, dass nur zu sehr geringen Anteilen die negativen Bewertungen zum Wohnstandortausschluss in Folge einer eigenen Wohnstandorterfahrung vor Ort erfolgen. Damit lassen sich signifikante Wahrnehmungsdifferenzen von Außenzuschreibungen und von den vor Ort lebenden Studierenden erkennen.

6.4.2 Studentisches Wohnen im Kieler Umland

Die Studierenden an Kieler Hochschulen wohnen zum größten Teil in Kiel. Außerhalb Kiels wohnen 10,2% der befragten Studierenden (Abb. 58). Es zeigen sich verschiedene Gründe für das Leben außerhalb der Landeshauptstadt. Aus welchen Motiven die Wohnraumversorgung nicht auf dem lokalen Wohnungsmarkt in Kiel erfolgt, wird in diesem Abschnitt vorgestellt. Eine wesentliche Ursache sind finanzielle Aspekte. Studierende, die nicht in Kiel wohnen, verfügen zu einem überproportionalen Anteil über ein vergleichsweise geringes oder überdurchschnittlich hohes monatliches Nettoeinkommen. Diese Anteile sind jeweils um mehr als 10% Prozent höher als bei Studierenden mit dem Wohnstandort Kiel. Die mittleren Einkommen zwischen 450 und 850 € sind dagegen im Vergleich zu den in Kiel lebenden Studierenden weniger verbreitet (Abb. 59).

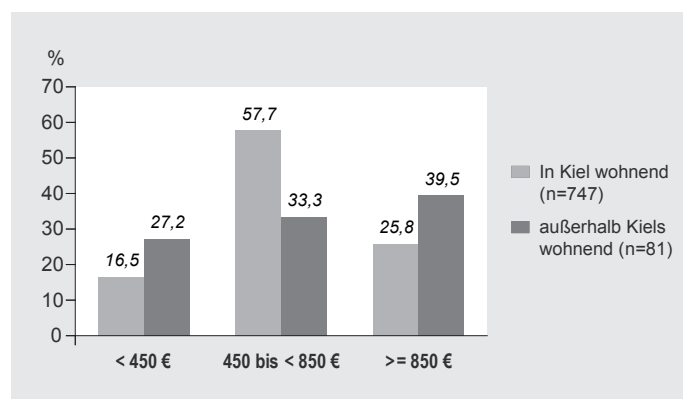
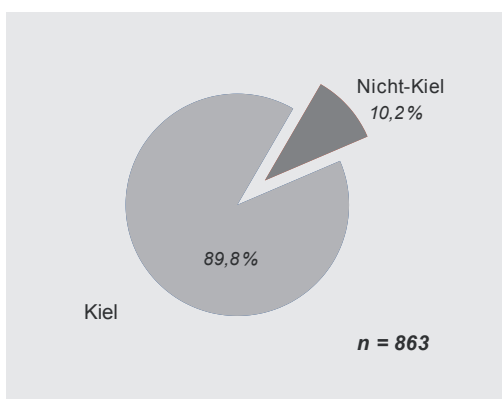


Abb. 58: Anteil von nicht in Kiel wohnenden Studierenden
Quelle: Eigene Erhebung 2014

Abb. 59: Monatliche Nettoeinkommen von Studierenden nach Wohnort
Quelle: Eigene Erhebung 2014

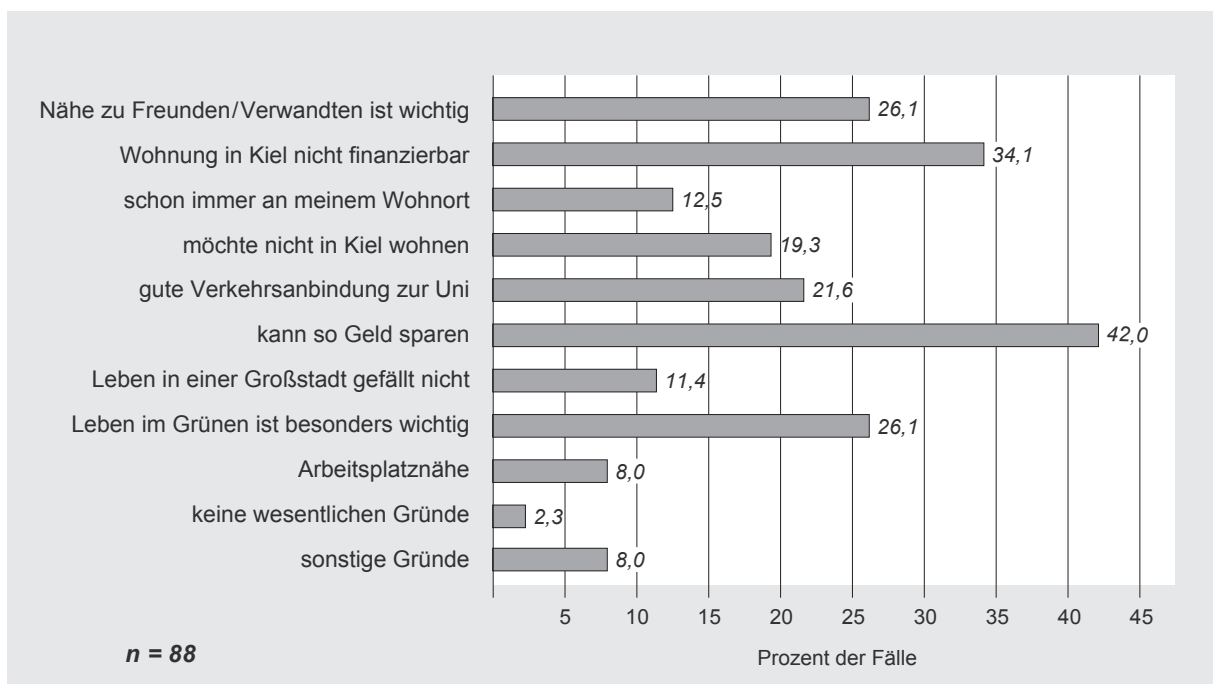


Abb. 60 Hauptgründe für das Wohnen außerhalb von Kiel
Quelle: Eigene Erhebung 2014

Die Kostengründe werden ebenfalls in der Befragung nach dem Grund der Wohnform und des Wohnortes genannt. Es geben 42 % an, dass mit dem Wohnen außerhalb von Kiel finanzielle Sparmöglichkeiten verbunden sind. Dass eine Wohnung in Kiel nicht finanzierbar ist, geben dabei etwa 34 % an. Über die finanziellen Aspekte hinaus sind auch andere Gründe ausschlaggebend. Diese sind zum Beispiel die Nähe zu Freunden, Bekannten oder Verwandten, sowie das Leben im Grünen (Abb. 60).

In der Differenzierung der Gründe für den Wohnort außerhalb Kiels nach den Einkommenshöhen, zeigen sich zum Teil starke Unterschiede. Die Nennung, dass finanzielle Einsparmöglichkeiten einen Grund darstellen, erfolgt zum größten Teil bei Studierenden mit sehr geringem monatlichen Einkommen. Mit zunehmendem Einkommen nimmt die Nennung ab. Gründe, die sich auf eine nicht erfolgreiche Wohnungssuche in Kiel beziehen, lassen sich ebenfalls eher den Studierenden mit geringerem monatlichen Einkommen zuordnen. Andere angegebene Gründe, wie beispielsweise das Leben im Grünen, die Nähe zu Bekannten und Verwandten, werden mit zunehmendem Einkommen häufiger genannt. Eine solche Tendenz zeigt sich auch bei der Nennung, dass Kiel als Wohnort nicht gewünscht ist. Diese Angabe erfolgt bei Studierenden mit einer Einkommenshöhe von unter 450 Euro nur in 5 % der Fälle, die Anteile mit höheren Einkommen liegen dagegen bei jeweils über 20 Prozent (Abb. 61).



Abb. 61 Gründe, nicht in Kiel zu leben unterschieden nach Nettoeinkommenshöhen
Quelle: Eigene Erhebung 2014

Ein Teil der nicht in Kiel wohnenden Studierenden kann in die Gruppe zusammengefasst werden, die in Kiel keine Wohnung findet und/oder sich keine Wohnung leisten kann. Dabei werden bei diesen Studierenden neben den Wohnstandorten ebenfalls die Wohnformen durch die finanzielle Lage stark beeinflusst. Studierende, die finanzielle Einsparungen als Grund angeben, wohnen in über 70 Prozent der Fälle bei Eltern oder Verwandten und zahlen meistens keine Miete (80%) (eigene Erhebung). Damit ist die Option der Geldeinsparmöglichkeit weitgehend nicht auf günstigere Mieten im Kieler Umland bezogen, sondern eher auf die Wohnmöglichkeit während des Studiums bei der Familie. Das relativ geringe verfügbare monatliche Kapital vieler Studierender bildet damit einen wesentlichen Grund dafür, dass die Wohnraumversorgung nicht in Kiel erfolgt.

Eine andere Gruppe der nicht in Kiel wohnenden Studierenden ist durch andere Merkmale geprägt, nämlich höhere Einkommen. In diesen Fällen determinieren weniger die finanziellen Aspekte den Wohnstandort, sondern es sind eher freie Wohnstandortentscheidungen und -wünsche. Ausschlaggebend sind beispielsweise Gründe, wie das Wohnen in der Nähe von Freunden und Verwandten, das Leben im Grünen oder die Arbeitsplatznähe des Partners oder der Partnerin (Abb. 61).

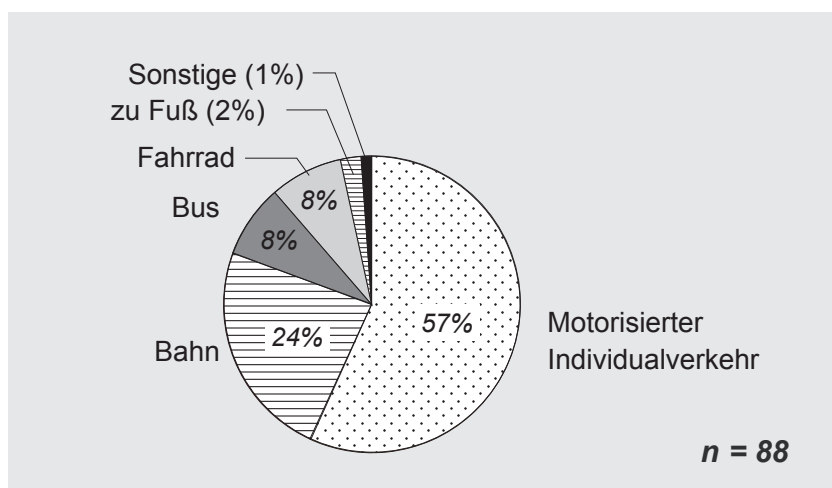


Abb. 62 Modal Split bei im Kieler Umland wohnenden Studierenden
Quelle: Eigene Erhebung 2014

Zudem bildet bei den im Kieler Umland lebenden Studierenden durchschnittlich häufig die Angabe einer guten Verkehrsanbindung zur Hochschule einen Grund für das Leben außerhalb Kiels. Dabei spielt eine Rolle, dass insbesondere Hochschulstandorte der CAU und FH räumlich nah an der Stadtgrenze liegen. Der Campus der CAU liegt in direkter Nähe zur Gemeinde Kronshagen im angrenzenden Kreis Rendsburg-Eckernförde und die FH in direkter Nähe zur Gemeinde Schönkirchen im Kreis Plön. Ebenfalls sind beide Hochschulen direkt über Bundesstraßen erreichbar. Die CAU liegt nahe der B76 und die FH direkt an der B502, so dass mit dem Motorisierten Individualverkehr (MIV) eine relativ schnelle Anfahrt möglich ist. Diese Bedeutung des MIV wird bei der Betrachtung des Modal Split besonders deutlich: 56,8% gelangen hauptsächlich mit Auto oder Motorrad zur Hochschule (Abbildung 62), dieser Anteil ist im Vergleich zu Studierenden mit dem Wohnstandort Kiel überdurchschnittlich hoch (siehe Kap. 6.4.1).

7 Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt

7.1 Gesamtstädtische Auswirkungen

Die in Kiel seit der Jahrtausendwende einsetzende Umkehr von einer negativen zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung ist, zumindest in der Intensität, eine direkte Folge der zunehmenden Studierendenzahlen. Zwischen den Jahren 2000 und 2013 wächst die Bevölkerung in Kiel um ca. 11.000 Einwohner. Im gleichen Zeitraum erhöht sich die Studierendenzahl um etwa 6.000 am Hochschulstandort Kiel (siehe Kap. 4.1). Eine direkte Übertragung der steigenden Studierendenzahlen auf die Bevölkerungsentwicklung ist nicht möglich, da Anteile der Studierenden schon immer in Kiel wohnen, unabhängig vom Studium nach Kiel gezogen sind oder nicht nach Kiel ziehen. Etwa 10 % der Befragten bleiben während des Studiums entweder im Kieler Umland wohnen oder mieten dort eine Wohnung an. Der größte Teil der Studierenden mit ca. 90 % wohnt während des Studiums in Kiel (siehe Kap. 6.4.2). Von diesen in Kiel lebenden Studierenden geben 13 % an, dass sie seit ihrer Geburt in Kiel leben und weitere 7 %, dass sie unabhängig vom Studium nach Kiel gezogen sind. Der größte Teil mit 80 % gibt an, dass der Wohnortwechsel nach Kiel auf Grund des Studiums erfolgt ist (siehe Kap. 6.2.2). Da über 70 % der Studienanfänger für das Studium nach Kiel ziehen, kommt es auf dem Kieler Wohnungsmarkt zu einer Zunahme der Bevölkerung. Die Steigerung der beschriebenen Studierendenzahlen um etwa 6.000 führt in diesem Zeitraum (2000-2013) damit zu einem Netto-Zuzug nach Kiel von ca. 4.300 Studierenden. Seit der Jahrtausendwende ist damit das Bevölkerungswachstum in Kiel zu fast 40 % auf die Zunahme der Studierendenzahlen an den öffentlichen Kieler Hochschulen zurückzuführen. Da sich die Rahmenbedingungen, wie beispielsweise die Anzahl der hochschulrelevanten Schulabsolventen, das Studienplatzangebot, die Erhebung von Studiengebühren oder das Mobilitätsverhalten, fortwährend ändern und geändert haben, ist eine direkte Korrelation zwischen der Entwicklung von Studierendenzahlen und der Bevölkerungsentwicklung in dieser Intensität nicht ableitbar. Trotzdem wird deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung in Kiel zu einem bedeutenden Teil direkt von der Entwicklung der Studierendenzahlen beeinflusst ist und diese auch zukünftig ein wichtiger Einflussfaktor sein wird. Die Auswirkungen der quantitativ zunehmenden studentischen Wohnraumnachfrage betreffen im Wesentlichen das Segment der Mietwohnungen. Neben der steigenden Nachfrage nach studentischem Wohnraum, kommt es nach einer Phase der Bevölkerungsabnahme in Folge von Suburbanisierungsprozessen (siehe Kap. 2.2.1), auch bei anderen Bevölkerungsgruppen wieder zur Erhöhung der Wohnraumnachfrage durch das allgemein einsetzende Bevölkerungswachstum in Kiel (siehe Kap. 5.1). Die Bevölkerungszunahme in Kiel erfolgte bei anderen Bevölkerungsgruppen allerdings zu einem bedeutenden Anteil in Folge der Neubautätigkeit von Eigenheimen in den Kieler Stadtrandgebieten. Entsprechend sind die Anteile der quantitativen Zunahme in der Wohnraumnachfrage bei Mietwohnungen zu größeren Anteilen auf die studentische Nachfrage zurückzuführen und stark durch diese beeinflusst. Dabei ist die Neubautätigkeit von Mehrfamilienhäusern nach der Jahrtausendwende nicht parallel mit der steigenden Nachfrage und der entsprechenden Nachfragestruktur erfolgt (siehe Kap. 5.2).

Die aktuellen Neubauplanungen im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind mit verschiedenen Herausforderungen verbunden. Die Stadt Kiel ist bundesweit eine der flächenärmsten Groß-

städte. Die für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Flächenkontingente sind insbesondere in den Stadtrandgebieten vorhanden, die eher für die Einfamilienhausbebauung geeignet sind. Insbesondere die potenziellen innerstädtischen Flächen sind zum Beispiel durch vorhandene Grünflächen oder Baumbestände mit ökologischen Problemen verbunden. Zudem sind bei innerstädtischer Wohnraumverdichtung in Bauleitplanungsprozessen auch oft Widerstände der dort lebenden Bevölkerung eine Herausforderung, die mit längeren Bürgerbeteiligungsprozessen verbunden ist. Vor diesem Hintergrund nehmen gerade die innerstädtischen Neubauvorhaben eine vergleichsweise lange Planungsdauer in Anspruch (Experteninterview WAGNER und SITTEL 2014). Die zuvor in Kiel relativ geringe Neubautätigkeit von Mehrfamilienhäusern und eine entsprechend geringe Angebotssteigerung an Mietwohnungen bei einsetzender zunehmender Wohnraumnachfrage führt zu Veränderungen bei der Mietpreisentwicklung. Die relative Abweichung von Angebots- und Vergleichsmieten zeigt, dass der gesamte lokale Mietwohnungsmarkt in Kiel in Folge der Bevölkerungszunahme Anspannungstendenzen zeigt und die Mietpreisentwicklung steigt (siehe Kap. 5.4). Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Kiel wird aus Sicht der Wohnungsmarkttakteure allerdings unterschiedlich bewertet. Herr KIERSCH vom Kieler Mieterverein sieht derzeit auf dem gesamten Kieler Wohnungsmarkt eine angespannte Marktsituation, die eine deutlich weiter zunehmende Anspannung erkennen lässt. Aus Sicht des Mietervereins zeigt sich diese Anspannung beispielsweise bei der Mietsteigerung im Kieler Mietenspiegel oder bei der zunehmenden Nachfrage von Mietern für eine Rechtsberatung aufgrund von Mieterhöhungen (Experteninterview KIERSCH 2014). Herr BERGEMANN vom Kieler Eigentümerverein Haus & Grund sieht die Anspannung in einzelnen Quartieren Kiels. Für den gesamten Kieler Wohnungsmarkt sieht Herr BERGEMANN hingegen eine entspannte Lage. Die Steigerung im Mietenspiegel müsse im Kontext eines sinkenden Niveaus der Vorjahre gesehen werden. Derzeit umfasst das Wohnungsangebot in Kiel noch Leerstände von etwa 5.000 Wohnungen. Diese werden allerdings weitgehend in der Nachfrage aufgrund der Lage ausgeschlossen (Experteninterview BERGEMANN 2014). Herr WAGNER von der Stadt Kiel sieht eine Entwicklung zu einem angespannten Wohnungsmarkt, die sich in Folge eines weiter zunehmenden quantitativen Nachfragezuwachses, aber auch durch qualitative Nachfrageentwicklungen, ergibt. Bei der qualitativen Nachfrage wirken sich die steigenden Anteile der Singlehaushalte auf dem Kieler Wohnungsmarkt aus und führen zu einem Nachfrageüberhang bei kleinen und preisgünstigen Wohnungen. Das vorhandene Wohnungsangebot entspricht zum Teil nicht dieser Nachfrage (Experteninterview WAGNER und SITTEL 2014).

Neben der quantitativen Bevölkerungszunahme wirkt sich das studentische Wohnen ebenfalls auf diese qualitativen Nachfrageveränderungen am lokalen Wohnungsmarkt aus. Trotz der häufigen Nutzung von Wohngemeinschaften ist unter Studierenden insbesondere das Wohnen in Ein- und Zweipersonenhaushalten weit verbreitet. Etwa 20 % der Befragten wohnen alleine in einem Einpersonenhaushalt und etwa 53 % in Zweipersonenhaushalten, die sich aus dem Wohnen zu zweit in Partnerschaft oder aus Wohngemeinschaften zu zweit ergeben (siehe Kap. 6.2.1). Das studentische Wohnen gliedert sich damit insgesamt zu über 70 % in Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Dadurch ist die studentische Nachfrage im Bereich der kleinen Wohnungsgrößen besonders hoch. In über 60 % werden von Studierenden Wohnungen mit einer geringeren Wohnfläche als 65 m² genutzt (siehe Kap. 6.2.4). Die durchschnittliche ge-

ringe studentische Haushaltsgröße verstärkt die Entwicklung einer allgemein sinkenden Haushaltsgrößenstruktur in Kiel (siehe Kap. 5.3) und erhöht insgesamt die Nachfrage nach kleinen Wohnungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt.

Durch die relativ geringen monatlichen Nettoeinkommen sind auch die Mietausgaben von Studierenden in den meisten Fällen relativ gering (siehe Kap. 6.1.1). Einen wichtigen Aspekt stellen dabei Studentenwohnheime dar. Diese Wohnform stellt, abgesehen von Studierenden, die bei der Familie wohnen bleiben und keine Miete zahlen, die günstigste Wohnform dar (siehe Kap. 6.2.3). Damit bilden Wohnheimplätze, insbesondere für Studierende mit sehr geringen finanziellen Einkommen, eine wichtige Wohnraumversorgungsform. Für Studierende mit sehr geringen finanziellen Mitteln, die keine Familie in der Nähe der Hochschule haben und nicht zur Hochschule pendeln können, kann zum Teil angenommen werden, dass aufgrund eines nicht vorhandenen Wohnheimangebotes der Beginn eines Studiums erschwert oder unmöglich würde (Experteninterview DÜRKOOP 2014). Kiel verfügt allerdings nur über ein verhältnismäßig geringes Wohnheimplatzangebot und die Wohnheimquote ist unterdurchschnittlich niedrig (siehe Kap. 5.6), was proportional zusätzlich die studentische Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen verstärkt. Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen zeigt sich jedoch auch zunehmend bei anderen Bevölkerungsgruppen. Zum Beispiel nehmen auch die Anteile der Bezieher von Hilfeleistung durch Grundsicherung bei älteren Menschen stark zu (Experteninterview WAGNER und SITTEL 2014). Die steigende Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen, insbesondere auch in Folge der steigenden Studierendenzahlen, findet parallel zu Auswirkungen der veränderten Wohnungsbaupolitik statt (siehe Kap. 2.2.2). Es kommt zu einem starken Rückgang der Wohnungen, die der öffentlichen Miet- und Belegungsbindungen unterliegen (siehe Kap. 5.6). Studierende sind durch diesen Rückgang nur marginal betroffen, da der Anteil von Studierenden, die eine Wohnung mit einem Wohnberechtigungsschein bewohnen, sehr gering ist (siehe Kap. 6.2.4). Durch die starke Verringerung der Anzahl dieser Wohnungen erhöht sich allerdings die Nachfrage auf dem freien Wohnungsmarkt nach preisgünstigen Wohnungen noch stärker.

Einen Indikator für einen Nachfrageüberhang, insbesondere für preisgünstiges Wohnen, bilden Studierende, die auf Grund von Kostengründen nicht nach Kiel ziehen, keine Wohnung finden und/oder keine Wohnung finanzieren können (siehe Kap. 6.4.2). Entsprechend der Annahmen der strukturbedingten Lebensstilansätze, zeigen die unterschiedlichen finanziellen Einnahmen der Studierenden einen Einfluss auf die Wohnstandorte. Für Studierende mit einem sehr geringen monatlichen Nettoeinkommen bilden insbesondere finanzielle Gründe die Ursache, warum der Wohnstandort nicht Kiel ist. Mit zunehmenden monatlichen Einkommen sinkt die Nennung der finanziellen Gründe und es zeigen sich andere ausschlaggebendere Gründe für den Wohnstandort außerhalb von Kiel (siehe Kap. 6.4.2). Eine vollständige Loslösung von externen Faktoren, wie es bei den Entstrukturierungsansätzen angenommen wird, zeigt sich bei den studentischen Wohnstandorten demnach nicht (siehe Kap. 2.1.1). Der studentische Nachfrageüberhang ist jedoch auch einschränkend vor dem Hintergrund einer selektiven Wohnstandortwahl von Studierenden zu sehen. Neben den objektiven Lebensbedingungen nehmen damit auch gleichzeitig die individuellen Bewertungen und Wahrnehmungen starken Einfluss auf die studentischen Wohnstandortbewertungen (siehe Kap. 7.2).

Zudem ist das studentische Wohnen auch durch die flexible Anpassungsmöglichkeit an den Wohnungsmarkt geprägt. Durch den Zusammenschluss in Wohngemeinschaften können Studierende auch mit verhältnismäßig geringen Einkommen zusammen ein relativ hohes gemeinsames Haushaltseinkommen aufweisen und zusammen höherpreisige Wohnungen anmieten (siehe Kap. 6.2.3). Damit ist es für Studierende vergleichsweise einfacher auf andere Wohnungsgrößen auszuweichen. Ebenfalls sind die studentischen Ansprüche im Vergleich zu anderen Bevölkerungsgruppen in der Regel geringer. Etwa sind Familien bei der Wohnstandortwahl oft auf die Nähe von Schul- und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie die Arbeitsplatznähe angewiesen. Ein flexibles Ausweichen auf unterschiedliche Wohnungsgrößen ist dabei ebenfalls oft nicht möglich und führt zu weniger flexiblen Anpassungsmöglichkeiten. Die Veränderungen der Verfügbarkeit auf dem Wohnungsmarkt von Wohnraum in bestimmten Segmenten wirkt sich dementsprechend auf bestimmte Bevölkerungsgruppen unterschiedlich aus (Experteninterview KIERSCH 2014).

7.2 Kleinräumige Auswirkungen auf Stadtteilebene

Die zunehmende studentische Wohnraumnachfrage gliedert sich im Kieler Stadtgebiet sehr unterschiedlich. Für Studierende sind viele Stadtteile nicht interessant, da diese keine oder nur begrenzte Eigenschaften aufweisen, die für die studentische Nachfrage relevant sind. Insbesondere die unveränderbaren Lagefaktoren der Hochschul- und Zentrumsnähe in Kombination mit anderen Eigenschaften, wie zum Beispiel einer guten ÖPNV-Anbindung oder soziale Faktoren, wie die vor Ort lebende Bevölkerung, nehmen starken Einfluss auf die Wohnstandortpräferenzen, so dass die studentische Wohnraumnachfrage auf wenige Stadtteile konzentriert ist und die Auswirkungen auch bestimmte Stadtteile stärker betreffen (siehe Kap. 6.3).

Insbesondere der Hochschulstandort nimmt einen signifikanten Einfluss auf die Präferenz der Wohnstandorte. Eine differenziertere räumliche Verteilung bei den Wohnstandortpräferenzen weisen Studierende mit dem Lehr- beziehungsweise Hochschulstandort auf der Ostuferseite auf. Allerdings machen diese Studierenden nur einen vergleichsweise geringen Anteil in Kiel aus. Der weit größte Teil der Studierenden absolviert das Studium auf der Westuferseite von Kiel und zeigt eine relativ konzentrierte Wohnstandortpräferenz (siehe Kap. 6.3.1). Die tatsächlichen Wohnstandorte der Studierenden weisen eine hohe Übereinstimmung mit den angegebenen Präferenzen auf. Die Unterschiede der Wohnraumverteilung bei Studierenden nach unterschiedlichen Hochschulstandorten werden ebenfalls deutlich. Studierende der Fachhochschule und Technischen Fakultät zeigen entsprechend den angegebenen Präferenzen eine wesentlich weniger konzentrierte Wohnraumverteilung (siehe Kap. 6.4.1). Die relativ hohe Überschneidung zwischen den Präferenzen und der tatsächlichen Wohnstandorte kann auf die Möglichkeit der relativ flexiblen Anpassung beim studentischen Wohnen zurückgeführt werden und ist dadurch zum größten Teil auf wenige Stadtteile begrenzt. Die Nachfrage nach kleinen und preisgünstigen Wohnungen ist auch bei anderen Bevölkerungsgruppen mit geringen Einkommen auf bestimmte Stadtteile konzentriert. Dieser Bereich betrifft in ähnlicher Tendenz die studentischen Wohnstandorte auf der Westuferseite von Kiel zwischen den Stadtteilen Südfriedhof und Wik (Experteninterview WAGNER 2014). Die Angebotsmieten sind entsprechend der hohen Nachfrage in diesen Stadtteilen überdurchschnittlich hoch (siehe Kap. 5.4).

Das studentische Wohnen wirkt sich neben der sehr hohen Nachfrage in einzelnen Stadtteilen auch durch die Eigenschaft der hohen Wohnstandortmobilität direkt auf die Angebots- und indirekt auch auf die Vergleichsmieten aus. Neben dem großen Anteil des Zuzugs zu Beginn eines Studiums nach Kiel ist für das studentische Wohnen ebenfalls der innerstädtische Wohnstandortwechsel während des Studiums weit verbreitet. Innerhalb der ersten beiden Semester erfolgt bei etwa einem Drittel mindestens ein Umzug. Bis zum vierten Semester liegt dieser Anteil bei fast der Hälfte der Studierenden (siehe Kap. 6.2.2). Diese Umzüge führen in der Regel zum Abschluss eines neuen Mietvertrages. Die Angebotsmieten sind, abgesehen von den Wohneinheiten in Studentenwohnheimen und Wohnungen mit öffentlicher Belegungs- und Mietpreisbindung, keinen Regularien der Mietpreisbegrenzung unterworfen. Würden diese Wohnungen langfristig vermietet, wäre die Mieterhöhung als laufender Mietvertrag ausschließlich im Rahmen der Begrenzungen nach §558 BGB um höchstens 20 % und auf maximal die Höhe der Vergleichsmieten möglich (siehe Kap. 5.5). Damit besteht durch das studentische Wohnen verstärkt die Möglichkeit, dass Wohnungen in vergleichsweise kurzen Abständen marktnah in der Miethöhe vermietet werden. Bei einer steigenden Entwicklung der Angebotsmieten in Kiel (siehe Kap. 5.4) werden durch das studentische Wohnstandortmobilitätsverhalten auch zu höheren Anteilen Neu- und Wiedervermietungen in den Berechnungen des folgenden lokalen Mietspiegels berücksichtigt (siehe Kap. 5.5). Die Folge ist, dass es durch Studierende zu einer schnelleren Anpassung der Vergleichsmieten an die Marktentwicklung kommt und bei Bestandsmieten diese Mieterhöhungsobergrenze schneller steigt. Die Kieler Ratsversammlung votierte am 17. September 2015 mehrheitlich dafür, dass die Landeshauptstadt in eine Verordnung des Landes Schleswig-Holstein zur Einführung einer Mietpreisbremse aufgenommen wird (Landeshauptstadt Kiel 2015b, o. S.). Für die Stadt Kiel können bei einer Aufnahme in Verordnung der Mietpreisbremse die entsprechenden Beschränkungen bei den Angebotsmieten wirksam werden (siehe Kap. 5.5).

Entsprechend des Nachfrageüberhangs und der Mietpreisentwicklung kann es verstärkt zur Verdrängung von Bevölkerungsgruppen mit geringen Einkommen in die Stadtrandgebiete oder aus der Stadt kommen. Allerdings ist diese Entwicklung nicht nur auf kleine Wohnungen begrenzt, sondern findet auch im Bereich von größeren Wohnungen statt. Herr KIERSCH vom Kieler Mieterverein beobachtet auch einen veritablen Trend von Seniorenhaushalten zurück in die Städte. Es sind in der Regel wirtschaftlich starke Haushalte, die auf Grund von kulturellen Angeboten oder der medizinischen Versorgung wieder in die Stadt ziehen (Experteninterview KIERSCH 2014). In neueren wissenschaftlichen Untersuchungen bestätigt sich, dass das innenstadtnahe Wohnen ein gesamtgesellschaftliches Interesse darstellt. Insbesondere ältere Personengruppen ziehen zum Teil nach einer Lebensphase im suburbanen Raum wieder in innenstadtnahe Wohnquartiere (SANDFUCHS 2009, S. 245 ff.). Der Wohnungsmarkt wird damit zunehmend auch von anderen Bevölkerungsgruppen neben Studierenden stärker nachgefragt. Personen mit geringen Einkommen können entweder die steigenden Mietpreise in den nachgefragten Stadtteilen nicht finanzieren oder sich bei einer Bewerbung um eine Wohnung nicht gegen andere wirtschaftlich stärkere Haushalte durchsetzen, die sich ebenfalls um günstigen Wohnraum bemühen (Experteninterview KIERSCH 2014). Gleichzeitig kommt es zu einem Rückgang der öffentlichen Belegungsrechte im Kieler Wohnungsangebot (siehe Kap. 5.6). Die öffentlichen Eingriffsmöglichkeiten zur Wohnraumversorgung für insbesondere Bevölkerungsgruppen mit geringen Einkommen verringert sich damit in bestimmten Stadtteilen. Zu erwarten ist

dabei, dass die sozialräumlichen Disparitäten innerhalb der Stadt zunehmen können. In Kiel zeigen sich bereits sozialräumliche Disparitäten. Beispielsweise ist der Anteil der Bevölkerung, der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II bezieht, nach dem „Sozialraumbericht Kiel Ost 2013“ in Mettenhof mit 37,7 % und Gaarden mit 41 % überdurchschnittlich hoch. Ebenfalls zeigen die Stadtteile Ellerbek, Wellingdorf und Neumühlen-Dietrichsdorf mit über 20 % hohe Anteile. In Kiel beträgt dieser Anteil im Durchschnitt vergleichsweise 16,7 % und ist in anderen Stadtteilbereichen wesentlich niedriger. Ebenfalls zeigen andere Sozialraumindikatoren, wie zum Beispiel Kinder- und Altersarmutindikatoren, diese Disparitäten in Kiel (Landeshaupt Kiel 2013b, S. 26 f.). Die von Studierenden als unattraktiv bewerteten Stadtbereiche betreffen weitgehend die genannten Stadtteile. Insbesondere Mettenhof und Gaarden erfahren extrem negative Zuschreibungen von den Studierenden. Beide Stadtteile werden seit 1999 bzw. 2000 im Rahmen des Förderungsprogramms „Soziale Stadt“ gefördert. Mit diesem Programm ist die Zielsetzung verbunden, dass der sozialen Polarisierung in den Städten entgegenwirkt werden soll. Dabei werden Stadt- oder Ortsteile direkt finanziell gefördert. Ein Ziel dieses Förderprogramms ist dabei auch, die innerstädtische Wohn- und Wohnumfeldqualität nachhaltig zu erhöhen (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2014a).

In Gaarden würde dabei ein hohes Potenzial für studentisches Wohnen bestehen, da das Wohnraumangebot durch vorwiegend kleine und preisgünstige Wohnungen geprägt ist (Experteninterview BERGEMANN 2014). Im Vergleich dazu ist Mettenhof durch eine Baustruktur mit größeren und familiengerechten Wohnungen geprägt, die für das studentische Wohnen weniger Potenzial darstellen (Experteninterview WAGNER und SITTEL 2014). Das negative Image führt jedoch in Gaarden zu einem weit verbreiteten Ausschluss als Wohnstandort. Dies gilt ebenfalls für andere Stadtteile auf dem Ostufer von Kiel (siehe Kap. 6.3.2). Allerdings zeigt das Beispiel Gaarden im Vergleich von Außenwahrnehmung und Zufriedenheit von im Stadtteil lebenden Studierenden, dass eine Wahrnehmungsdiskrepanz besteht (siehe Kap. 6.4.1). Die Wahrnehmung der weitgehend von Studierenden ausgeschlossenen Stadtteile wird dabei vorwiegend durch Außenzuschreibungen beeinflusst. Wenige Studierende führen diese Zuschreibungen auf eigene Wohnstandort Erfahrungen zurück. Bewertungen werden nach den eigenen Angaben der Studierenden auf eigene Besuche des Stadtteils, Informationen von Bekannten und/oder von medialer Berichterstattung zurückgeführt. Deutlich wird, dass das Raumimage starken Einfluss auf die Wohnstandortpräferenz und auch die Wohnstandortwahl hat.

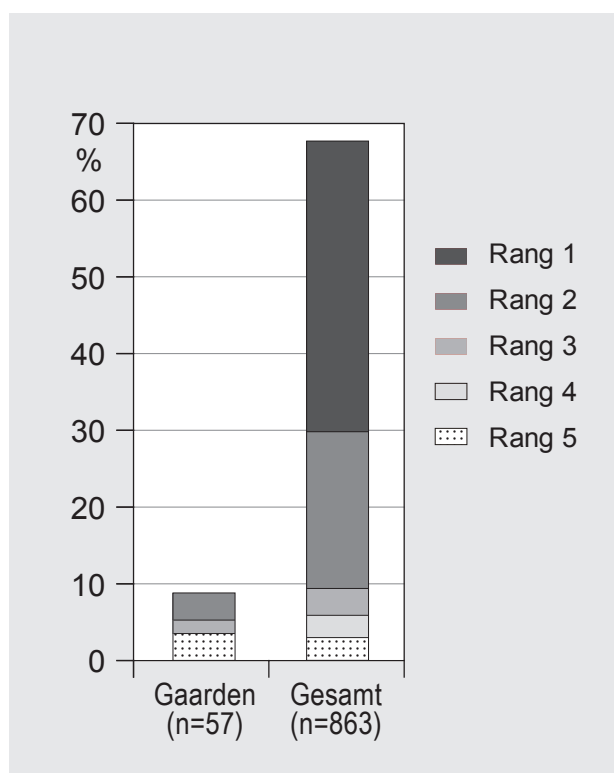


Abb. 63: Vergleich der Bewertung von in Gaarden lebenden Studierenden und der allgemeinen studentischen Bewertung

Quelle: Eigene Erhebung

Neben der Bewertung des Stadtteils wird die Diskrepanz auch beim Ausschluss des Stadtteils deutlich. Als unattraktivster Stadtteil wird von über einem Drittel aller Befragten der Stadtteil Gaarden genannt, als einer der fünf unattraktivsten Stadtteile beläuft sich der Anteil auf fast 70%. Dagegen sind diese Anteile unter den in Gaarden lebenden Studierenden geringer. Als unattraktivster Stadtteil Kiels wird Gaarden unter den 57 dort lebenden Befragten in keinem Fall genannt. Als einer der fünf unattraktivsten Wohnstandorte erfolgt die Nennung in 8,8% der Fälle (Abb. 63). Die Zufriedenheit in Gaarden und auch die geringe Negativbewertung dort lebender Studierender zeigt, dass die Imagebildung nicht von den vor Ort lebenden Studierenden geprägt wird, sondern andere Multiplikatoren verstärkt von Bedeutung sind. Herr BERGEMANN nimmt dieses auch bei Wohnungsgesuchen von Studienanfängern wahr, die in Kiel eine Wohnung suchen und noch nicht in Kiel wohnen. Diese studentischen Anfragen sind fast ausschließlich über die Einschränkung von Gaarden und Mettenhof bestimmt. Dabei nehmen aus Sicht von Herrn BERGEMANN insbesondere die negative mediale Berichterstattung sowie auch soziale Netzwerke und Internetforen Einfluss auf diesen Ausschluss (Experteninterview BERGEMANN 2014). Das Beispiel Gaarden zeigt, dass nicht die Unzufriedenheit am Wohnstandort als wesentliche Ursache dafür gesehen werden kann, dass Stadtteile ausgeschlossen werden, sondern insbesondere die Raumimages durch die Außenwahrnehmung ausschlaggebend sind (siehe Kap. 2.1.1).

8 Diskussion und kritische Reflexion der Ergebnisse

Quantitative Befragung

Die in der Arbeit angewendete quantitative Onlineumfrage umfasst 883 verwendete Datensätze. Dieser Stichprobenumfang ermöglicht, für das studentische Wohnen aussagekräftige Eigenschaften darzustellen. Dabei ist für die Repräsentativität einschränkend festzuhalten, dass Studierende mit dem Hochschulstandort auf der Kieler Ostuferseite und ebenfalls Studentinnen im Vergleich zu Studenten überdurchschnittlich häufig teilgenommen haben. Die Möglichkeit der Veröffentlichung hat einen bedeutenden Einfluss auf die Teilnahmebereitschaft genommen. Eine direkte Steuerung der Bereitschaft ist dabei nicht durchführbar. Es ist möglich, dass es weitere Verzerrungen gibt, die zum Beispiel daraus hervorgehen, dass bestimmte studentische Eigenschaften die Teilnahmebereitschaft erhöht oder andere Faktoren die Bereitschaft abgesenkt haben.

Die Ergebnisse zu Bewertungen der Studierenden sind im Kontext des Zeitraums der Befragung zu sehen. Die Befragung vor dem Beginn des Sommersemesters ist vor dem Hintergrund einer vergleichsweise geringeren Anspannung auf dem Wohnungsmarkt einzuordnen. Durch die Bologna-Reform sind die Immatrikulationen in Studiengänge weitgehend auf das Wintersemester begrenzt. Die studentische Wohnraumnachfrage führt insbesondere in den Monaten vor dem Wintersemesterbeginn aufgrund der Zuzüge von Studienanfängern zu einem wesentlich stärkeren Nachfrageüberhang. Eine Befragung zu Beginn des Wintersemesters würde vermutlich zu durchschnittlich negativeren Bewertungen führen.

Qualitative Befragung

Die Interviews mit den Wohnungsmarktakteuren zeigen, dass aus jeweils unterschiedlicher Perspektive andere Bewertungen und Einschätzungen zum Wohnungsmarkt erfolgen. Dabei ist auch der Hintergrund zu berücksichtigen, dass während der Gespräche verschiedene politische Eingriffe in der öffentlichen Diskussion waren. Über eine mögliche Absenkung der Kappungsgrenze zur Verringerung der Mieterhöhungen bei Bestandsmieten am Kieler Wohnungsmarkt wurde in diesem Zeitraum durch die Ratsversammlung in Kiel abgestimmt. Auf der bundespolitischen Ebene wurde die Einführung einer Mietpreisbremse beschlossen. Danach können auf angespannten Wohnungsmärkten die Angebotsmieten in der Mieterhöhung begrenzt werden. Für die Entscheidung zur Einführung beider politischer Instrumente in Kiel ist von Bedeutung, ob es sich um einen angespannten Wohnungsmarkt handelt oder nicht. Die Bewertung zum lokalen Wohnungsmarkt hat damit gleichzeitig eine politische Relevanz. Unterschiedliche Interessen der befragten Akteure können dabei Aussagen beeinflusst haben oder es können gezielt Informationen zurückgehalten worden sein. Die Aussagen der Akteure müssen also vor dem Hintergrund gesehen und interpretiert werden, dass die Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung die Entscheidungsgrundlage für solche politischen Eingriffe ist. Grundlegende Informationen lassen sich allerdings auch über amtliche Statistiken verifizieren und zeigen, dass sich die Annahmen und Aussagen überschneiden und vorwiegend die Schlussfolgerungen zu Auswirkungen und Handlungsoptionen am lokalen Wohnungsmarkt unterschiedlich sind.

Räumliche Abgrenzung der Analyse

Die Abgrenzung der Wohnraumpräferenzen auf Stadtteilebene kann kleinräumige Positiv- und Negativbewertungen nicht erfassen. Es ist anzunehmen, dass innerhalb der Stadtteile in bestimmten Quartieren differenziertere Wohnstandortverteilungen und Präferenzen zu beobachten sind. Die Erfassung des genaueren Wohnstandortes der Studierenden mit Straßen und Hausnummern hätte diese kleinräumige Analyse ermöglicht. Bei dieser Vorgehensweise wäre jedoch wahrscheinlich die Abbruchquote in der Befragung höher gewesen oder hätte verstärkt Falschangaben umfasst, da die genauen Wohnstandorte mit verschiedenen Angaben, wie beispielsweise zu Alter, Hochschule und Semesteranzahl, einen Rückschluss auf die befragten Personen zugelassen hätten. Da die Anonymität bei Abfragen zu beispielsweise finanziellen Aspekten entsprechend gewährleistet sein muss, ist auf diese genaue Wohnstandortabfrage verzichtet worden. Daher ist eine genaue Analyse auf Quartiersebene im Rahmen dieser Arbeit nicht erfolgt.

Die Analyse auf einer kleinräumigeren Ebene bildet für weitere Arbeiten einen möglichen Forschungsschwerpunkt. Die Untersuchungen von bestimmten Unterschieden innerhalb eines oder einzelner Stadtteile würde auch eine detaillierte Unterscheidung von Lebensstilen innerhalb der Untersuchungsgruppe „Studierende“ ermöglichen. Beispielsweise könnte auch die entsprechende Wahl von Wohnformen dadurch detaillierter erklärt werden. Insbesondere die Untersuchung auf der Stadtteilebene zeigt, dass innerhalb der Gruppe der Studierenden in Kiel relativ homogene Präferenzen nachweisbar sind. Für die unterschiedlichen Lebensstile kann angenommen werden, dass auf einer kleinräumigeren Ebene weitere Untergliederungen möglich sind. Im Rahmen dieser Arbeit, insbesondere mit der Fokussierung auf die Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt, wird auf diese Analyse verzichtet.

9 Fazit und Ausblick

Studierende bilden für die quantitative Nachfrage am Kieler Wohnungsmarkt einen bedeutenden Einflussfaktor. Als Hochschulstandort verzeichnet Kiel entsprechend einer bundesweiten Zunahme an Studierenden ebenfalls signifikante Zuwächse in den vergangenen Jahren. Die zunehmende studentische Wohnraumnachfrage wirkt sich dabei auch im Zusammenhang mit einer allgemeinen Bevölkerungszunahme auf den Kieler Wohnungsmarkt aus.

Während Kiel durch den wirtschaftlichen Strukturwandel und gesellschaftliche Transformationsprozesse bis Ende der 1990er Jahre durch eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung geprägt ist, ergeben sich neue Herausforderungen am Kieler Wohnungsmarkt durch das wieder einsetzende Bevölkerungswachstum. Der lokale Wohnungsmarkt verzeichnet einen Wohnungsbestand, der die Nachfrageentwicklung langfristig nicht versorgen kann und aktuell nicht der qualitativen Nachfrage entspricht. Die Handlungsbedarfe im Bereich des Wohnungsmarktes werden aufgrund der Prognose eines weiter anhaltenden Bevölkerungswachstums weiter an Bedeutung gewinnen.

Als Hochschulstandort wirkt sich in Kiel zusätzlich die periodisch sehr hohe studentische Wohnraumnachfrage zum Wintersemester durch den gleichzeitigen Studienbeginn in Folge der Bologna-Reform aus. Durch die allgemein zunehmende Nachfrage und das steigende Mietpreisniveau in Kiel wird auch unabhängig von dieser periodisch starken Anspannung zum Wintersemester die Wohnraumversorgung für Studierende voraussichtlich schwieriger. Bisher wird die Wohnraumbeschaffung von Studierenden durchschnittlich als eher schwierig bewertet. Ein unmittelbarer studentischer Nachfragezuwachs wird in den nächsten Jahren durch die doppelten Abschlussjahrgänge in Folge der Verkürzung des Abiturs erfolgen und die allgemein zunehmende studentische Wohnraumnachfrage zusätzlich erhöhen.

Für die Landeshauptstadt Kiel ist die studentische Wohnraumversorgung als Wissenschafts- und Hochschulstandort als eine wichtige Aufgabe zu bewerten. Die infrastrukturelle Ausstattung am Hochschulstandort betrifft auch die Wohnraumversorgung und wird für den Hochschulstandort vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktentwicklungen von zunehmender Bedeutung sein. Insbesondere da die Wohnmobilität von Studierenden in der Regel auch den Studienbeginn in anderen Hochschulstädten ermöglicht, könnte ansonsten der negative Wanderungssaldo unter Studienanfängern in Schleswig-Holstein weiter zunehmen. Die Erhöhung der Wohnheimquote wäre dabei auch aus bildungspolitischen Gründen notwendig, um Studierenden mit sehr geringen finanziellen Einkommen den Beginn eines Hochschulstudiums zu ermöglichen. Über diese aus sozialen Gründen notwendige Erweiterung von Wohnheimplätzen hinaus ist insbesondere die allgemeine Neubautätigkeit von Mietwohnungen notwendig, da die Auswirkungen auch andere Bevölkerungsgruppen betreffen. Zudem kann es aus längerfristiger Sicht auch wieder zu einem Rückgang der studentischen Wohnraumnachfrage in Folge der geburtschwachen Jahrgänge der 1990er Jahre kommen. Bei Neubauvorhaben müsste die grundsätzliche Nutzung des Wohnraums entsprechend für andere Bevölkerungsgruppen möglich sein, um langfristige Entwicklungen am Wohnungsmarkt berücksichtigen zu können. Die aktuellen Bauvorhaben und Zielsetzungen für weitere Neubauten zeigen, dass am Kieler Wohnungs-

markt, ausgehend von der nur sehr geringen Neubautätigkeit bei Mietwohnungen, eine neue Entwicklung eingesetzt hat. Eine Berücksichtigung von Bedarfen der verschiedenen Nachfragegruppen wird dabei von zentraler Bedeutung sein.

Neben den quantitativen Aspekten sind es qualitative Eigenschaften der studentischen Wohnraumnachfrage, die zu strukturellen Problemen am Kieler Wohnungsmarkt führen. Diese qualitativen Eigenschaften des studentischen Wohnens sind dabei von der Wohnform abhängig. Die verschiedenen Wohnformen werden anteilig unterschiedlich häufig von bestimmten Altersgruppen genutzt und sind durch verschiedene finanzielle Eigenschaften geprägt. Insgesamt betrifft die Nachfrage allerdings hauptsächlich preisgünstige und kleine Wohnungen. Dabei kann bei einer zunehmenden Anspannung auf dem Wohnungsmarkt auch eine verstärkte Verlagerung auf größere Wohnungen vermutet werden, da die Bildung einer Wohngemeinschaft das Ausweichen auf andere Wohnungsgrößen ermöglicht und so auf den weiter zunehmenden Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen reagiert werden könnte. Für andere Bevölkerungsgruppen ist diese flexible Anpassung an die Wohnungsmarktentwicklungen weitgehend nicht möglich. Die studentische Nachfrage gliedert sich in Kiel allerdings sehr unterschiedlich, so dass die Auswirkungen insbesondere einzelne Stadtteilbereiche in Kiel betreffen. Das studentische Wohnen ist in der räumlichen Verteilung durch eine hohe Übereinstimmung in der Wohnstandortpräferenz geprägt. Das Wohnen auf dem Kieler Ostufer ist entsprechend der Annahme dieser Arbeit unter Studierenden weitgehend ohne Bedeutung und wird zumeist als Wohnstandort ausgeschlossen. Es lassen sich allerdings Unterschiede nach Hochschul- und Lehrstandorten feststellen. Für Studierende mit dem Lehr- oder Hochschulstandort auf der Ostuferseite lässt sich allgemein eine differenziertere Wohnstandortpräferenz ermitteln. Diese Präferenz betrifft allerdings in geringen Anteilen das Wohnen in Stadtteilen auf der Ostuferseite von Kiel. Die tatsächlichen Anteile der dort lebenden Studierenden sind demgegenüber jedoch vergleichsweise höher. Das Wohnen auf dem Ostufer ist dementsprechend nicht die höchste Präferenz, wird aber von diesen Studierenden nicht vollständig ausgeschlossen. Zudem zeigt sich allgemein bei diesen Studierenden auch in anderen Stadtteilen eine wesentlich differenziertere Wohnraumverteilung. Für Studierende mit dem Hochschulstandort auf der Westuferseite bestätigt sich demgegenüber weitgehend der Ausschluss der Ostuferstadtteile als Wohnstandort. Dabei ist die Präferenz auf dem Westufer von Kiel auf wenige Stadtteile begrenzt. Da der Hochschulstandort auf der Westuferseite den wesentlichen Anteil der Studierenden in Kiel ausmacht, wirkt sich diese Gruppe der Studierenden wesentlich stärker auf den Mietwohnungsmarkt aus. Die präferierten Wohnstandorte sind auf der Westuferseite von Kiel zudem über die Lagefaktoren der Zentrums- und Hochschulnähe bestimmt. Diese sind jedoch keine determinierenden Faktoren, sondern führen weitgehend in Verbindung mit anderen Faktoren zur tatsächlichen Nachfrage bei Studierenden.

Auch der konkrete Ausschluss bestimmter Stadtteile als Wohnstandort ist durch einen sehr hohen Grad an Übereinstimmung geprägt. Die mit Abstand am negativsten wahrgenommenen Wohnstandorte sind Mettenhof sowie Gaarden. Bestimmend hierfür sind das schlechte Image, sowie die Wahrnehmung von sozialen Eigenschaften, der dort lebenden Bevölkerung oder die nicht vorhandenen Freizeitangebote. Deutlich wird dabei allerdings, dass die allgemeine studentische Außenwahrnehmung wesentlich negativer ist, als die Wahrnehmungen und Bewertungen der in den betreffenden Stadtteilen lebenden Studierenden. Durch das unter Studie-

renden weit verbreitete schlechte Image werden potenzielle Wohnstandorte wie Gaarden mit Wohnungsbeständen, die für studentisches Wohnen geeignet wären, nur zu sehr geringen Anteilen genutzt.

Die studentischen Wohnraumpräferenzen und die damit einhergehende Wohnraumverteilung von Studierenden in Kiel kann durch das Lebensstilkonzept erklärt werden. Das schlechte Image der Stadtteile wird hauptsächlich durch die Wahrnehmung von Studierenden geprägt, die nicht in dem Stadtteil leben. Diese durch die Außenzuschreibungen konstruierten Raumimages mit einer hohen Diskrepanz zum Selbstbild, führen zum weitgehenden Ausschluss. Externe Faktoren, wie zum Beispiel verhältnismäßig günstige Mieten spielen dabei eine untergeordnete Rolle. Eine hohe Wohnstandortpräferenz zeigt sich dagegen besonders in studentisch geprägten Stadtteilen. Das Wohnen in einer homogenen Nachbarschaft in Bezug auf die Lebenssituation oder Einstellung wird nach dem Lebensstilkonzept als ein bestimmender Faktor gesehen. Die sich daraus ergebende konzentrierte Wohnraumverteilung führt verstärkt in diesen studentisch geprägten Stadtteilen zu einem Nachfrageüberhang bei kleinen und preisgünstigen Wohnungen. Diese Wohnstandortpräferenzen sind tendenziell auch mit anderen Bevölkerungsgruppen vergleichbar. Damit führt der innenstadt- und universitätsnahe Nachfrageüberhang zu einer entsprechenden Problematik, auch für andere Bevölkerungsgruppen, die auf kleine und preisgünstige Wohnungen angewiesen sind. In einzelnen Stadtteilen kann es zu einer besonderen Anspannung kommen und das kann zunehmende Verdrängungsprozesse nach sich ziehen. Aktuell sind in Kiel bereits sozialräumliche Disparitäten erkennbar. Die studentische Nachfrage kann, neben der anderer Bevölkerungsgruppen, die verstärkt innenstadtnahes Wohnen präferieren, zu einer Zunahme dieser sozialräumlichen Segregation führen.

Die möglichen wohnungspolitischen Maßnahmen, wie die Absenkung der Kappungsgrenze oder die Beschränkung der Angebotsmieten durch die Mietpreisbremse, müssen vor dem Hintergrund der spezifischen Herausforderung als Hochschulstandort abgewogen werden. Bei einer weiteren zunehmenden Anspannung und einer weiter steigenden Entwicklung der Angebotsmieten auf dem Wohnungsmarkt kann sich das studentische Wohnstandortmobilitätsverhalten auswirken und eine Dynamisierung am Kieler Wohnungsmarkt würde entsprechend schneller erfolgen. Dabei könnte die eigentlich im Bestand vorhandene Mietobergrenze in Form der Vergleichsmiete schneller ansteigen, als es auf anderen Wohnungsmärkten ohne hohe studentische Nachfrage und eine geringe Wohnmobilitätsstruktur erfolgen würde. Beim gleichzeitigen Verlust von öffentlichen Belegungsrechten im Mietwohnungsbestand könnten entsprechend zunehmende Herausforderungen durch sozialräumliche Segregation entstehen.

Um die studentische Wohnraumnachfrage auch in Stadtteilen zu erhöhen, die derzeit weitgehend von Studierenden ausgeschlossen werden, bildet insbesondere die Verbesserung des Image einen Handlungsschwerpunkt. Eine höhere Wohnraumnachfrage z.B. in Gaarden könnte den Wohnungsmarkt neben der Neubautätigkeit zusätzlich entlasten. Allerdings ist die Beeinflussbarkeit von Imagebildung in Frage zu stellen. Die Informationen und Negativzuschreibungen erfolgen auch innerhalb von sozialen Netzwerken oder auch über die mediale Berichterstattung. Allerdings könnte bei einer weiter zunehmenden Anspannung das studentische Wohnen marktbedingt in diesen Stadtteilen zunehmen. Ob eine Diskrepanz der Außenwahrnehmung wesentlich verringert werden kann, die sich zum Beispiel in Gaarden zeigt, wird

auch von der Entwicklung der Anzahl der dort lebenden Studierenden selbst abhängig sein. Anzunehmen ist, dass eine höhere Wohnraumnutzung in von Studierenden als unattraktiv bewerteten Stadtteilen zur positiven Entwicklung beitragen könnte und die Wahrnehmung anderer Studierender beeinflussen würde. Die studentische Wahrnehmung von diesen negativ bewerteten Stadtteilen würde dahingehend beeinflusst werden, dass das Image verstärkt von den im Stadtteil lebenden Studierenden geprägt werden würde und weniger durch die Außenwahrnehmung bestimmt wäre.

Auch wenn die Unzufriedenheit am Wohnstandort nur als eine untergeordnete Rolle für die studentische Wohnraumverteilung in Kiel zu bewerten ist, bildet das Handlungsset „Bleiben“ nach dem „Exit, Voice & Loyalty“-Ansatz mit den unterschiedlichen Handlungsoptionen auch eine Erklärungsmöglichkeit zur aktiven Verbesserung vom Image bestimmter Stadtteile, soweit die Anzahl der im Stadtteil lebenden Studierenden ansteigen würde. Mit dem Image vom Stadtteil sind beispielsweise insbesondere Studierende unzufrieden oder weniger zufrieden, die in von anderen Studierenden weitgehend ausgeschlossenen Stadtteilen leben. Auf eine Unzufriedenheit kann neben der Option des Wegzuges mit dem Verbleib am Wohnstandort entweder individuelle oder kollektive Passivität verbunden sein oder eben auch der Versuch der Veränderung eintreten. Ob studentische Initiativen mit dem Ziel der Verbesserung der Wohnstandortsituation in einzelnen Kieler Stadtteilen existieren und wie diese die Eigenschaften von Wohnstandorten oder auch die Außenwahrnehmung verbessern oder verbessern könnten, stellt einen möglichen Schwerpunkt für weiterführende Untersuchungen dar. Über die Annahme der Lebensstilansätze hinaus, dass das Wohnen in gleicher Nachbarschaft in Bezug auf die Lebenssituation ein bedeutender Faktor ist und zu höheren Anteilen studentisches Wohnen im Stadtteil selbst zu weiteren Zuzügen von Studierenden führen könnte, wäre ebenfalls verstärkt die Chance von aktiven Veränderungsprozessen gegeben.

Das studentische Wohnen führt jedoch insgesamt zu spezifischen Herausforderungen am lokalen Wohnungsmarkt in Kiel. Die Bedarfe und Verteilungsstrukturen bilden eine wesentliche Grundlage, um die studentische Wohnraumnachfrage auf der einen Seite versorgen zu können und auf der anderen Seite damit zusammenhängende Auswirkungen auf andere Bevölkerungsgruppen verhindern zu können.

10 Literaturverzeichnis

- BÄHR, J. (2004): Bevölkerungsgeographie. Stuttgart. 4. Auflage.
- BAUMGÄRTEL, G., H.-D. LAUMANN und H. PRÜTTING (Hrsg.) (2009): Handbuch der Beweislast. Bürgerliches Gesetzbuch. Schuldrecht. Besonderer Teil I. Köln.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2013a): Hintergrundpapier: Aktuelle Mietenentwicklung und ortsübliche Vergleichsmieten: Liegen die erzielbaren Mietpreise mittlerweile deutlich über dem örtlichen Bestandsmietenniveau?. Bonn.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2013b): Wohnungsengpässe und Mietensteigerungen. Aktuelle Mietentwicklungen in Städten und Regionen. Bonn (BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2013).
- BFW - Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.) (2013): Studentisches Wohnen in Deutschland. Kurzgutachten zu Entwicklungen, Trends und Potenzialen für Studentisches Wohnen. Berlin.
- BGH - Bundesgerichtshof (Hrsg.) (2005): Urteil VIII ZR 44/04. URL: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=6e2ef4b0e62d70f325d3ab8f05fb9637&nr=32931&pos=0&anz=1> (abgerufen am: 12.07.2014).
- BLANK, H. und U.P. BÖRSTINGHAUS (Hrsg.) (2014): Miete. Das gesamte BGB-Mietrecht. Kommentar. 4. Auflage. Mannheim u.a.
- BMBF - Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hrsg.) (2013): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2012. 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt durch das HIS-Institut für Hochschulforschung. Berlin.
- BMJV - Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (2015): Pressemitteilung: Einigung zur Mietpreisbremse. URL: http://www.bmjbv.de/DE/Themen/BauenundWohnen/Mietpreisbremse/_node.html (abgerufen am: 20.05.2015).
- BRAKE, K., J.S. DANGSCHAT und G. HERFERT (2001): Suburbanisierung in Deutschland – aktuelle Tendenzen. In: BRAKE, K., DANGSCHAT, J. S. UND G. HERFERT (Hrsg.): Suburbanisierung in Deutschland – aktuelle Tendenzen. Opladen, S. 7 – 11.
- BRÜHL, H. (2006): Neues Wohnen in der Stadt – wohin treibt die Stadtgesellschaft? In: SPARS, G. (Hrsg.): Wohnungsmarktentwicklung Deutschland. Trends, Segmente, Instrumente. Berlin, S. 79 – 123 (ISR Diskussionsbeiträge 58).
- Deutsches Studentenwerk (Hrsg.) (2014): Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2014. Berlin: URL: http://www.studentenwerke.de/sites/default/files/dsw_wohnraum_fuer_stud_2014.pdf (abgerufen am: 02.10.2014).
- DIEKMANN, A. (2010): Empirische Sozialforschung. Grundlagen. Methoden. Anwendungen. 4. Auflage. Reinbek b. Hamburg.
- DIELEMAN, F.M. (2001): Modelling Residential Mobility; a Review of recent trends in research. In: Journal of Housing and the Built Environment 16 (3/4), S. 249 - 265.
- EICHENER, V und R.G. HEINZE (1994): Neue Anforderungen an die Wohnungswirtschaft vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Entwicklungen: die Wohnungspolitik in der Verflechtung mit anderen Politikfeldern.
- FLICK, U. (1995): Qualitative Forschung: Theorie, Methoden, Anwendung in Psychologie und Sozialwissenschaften. Reinbek b. Hamburg.

- FÖBKER, S., N. LEISTER und D. TEMME (2007): Zuzug, Fortzug, Umzug. Die Stadtregion Bonn im Bewegung. In: *Raumforschung und Raumordnung* 65 (3), S. 195 – 212.
- FRANZ, P. (1989): *Stadtteilentwicklung von unten. Zur Dynamik und Beeinflussbarkeit ungeplanter Veränderungsprozesse auf Stadtteilebene*. Basel u.a.
- GEBHARDT, D. und O. SCHNUR (Hrsg.) (2003): *Wohnmobilität und Lebensstile. Eine empirische Untersuchung am Beispiel zweier Wohnquartiere in Berlin-Kreuzberg (Chamissokiez) und Berlin-Mitte (Elisabethkiez)*. Berlin (Arbeitsberichte des Geographischen Instituts der Humboldt-Universität zu Berlin 90).
- GEWOS (Hrsg.) (2013): *Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept Landeshauptstadt Kiel. Kurzbericht*. Hamburg.
- GEWOS (Hrsg.) (2007): *Kieler Wohnungsmarktkonzept. Teil 1*. Hamburg.
- GOLLEDGE, R.G. und R.J. STIMSON (1997): *Spatial Behavior: A Geographic Perspective*. New York.
- HASSINK, R. (1999): Der Strukturwandel der Rüstungsindustrie und seine Bedeutung für die Wirtschaftsgeographie. In: *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie*. Jg. 43. Frankfurt a. M., Heft 2, S. 76-89.
- HÄUSSERMANN, H. und W. SIEBEL (1996): *Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. Weinheim u.a.
- HÄUSSERMANN, H. und A. KAPPAN (2002): *Berlin: von der geteilten zur gespaltenen Stadt?: Sozialräumlicher Wandel seit 1990*. 2. Auflage. Opladen.
- HÄUSSERMANN, H. (2006): Die Krise der „Sozialen Stadt“. Warum der sozialräumliche Wandel der Städte eine eigenständige Ursache für Ausgrenzung ist. In: BUDE, H. UND A. WIL-LISCH (Hrsg.): *Das Problem der Exklusion. Ausgegrenzte, Entbehrliche, Überflüssige*. Hamburg, S. 294-313.
- HÄUSSERMANN, H., M. KRONAUER und W. SIEBEL (2004): *An den Rändern der Städte: Armut und Ausgrenzung*. Frankfurt am Main.
- HÄUSSERMANN, H., D. LÄPPLE und W. SIEBEL (2008): *Stadtpolitik*. Frankfurt am Main.
- HEINEBERG, H. (2006): *Grundriss Allgemeine Geographie: Stadtgeographie*. 3. Auflage. Paderborn.
- IfS - Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH und GEWOS (Hrsg.) (2013): *Mietgutachten für das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein. Ergebnisbericht zur Wohnungsmarkt- und Mietenentwicklung*. URL: http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/StaedteBauenWohnung/Wohnraumfoerderung/DownloadLinks/mietgutachten__blob=publicationFile.pdf (abgerufen am: 12.07.2014).
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2014a): *Städtebauförderung in Schleswig-Holstein*. URL: http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/StaedteBauenWohnung/Staedtebau/Staedtebau_node.html (abgerufen am: 12.08.2014).
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2014b): *Pressemitteilung. Mieter sollen nicht aus ihren Wohnungen verdrängt werden – Land legt Entwurf für Kappungsgrenzenverordnung vor*. URL: http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/Service/Presse/PI/2014/140715_im_kappungsgrenzenverordnung.html (abgerufen am: 16.08.2014).

- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2011): Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2010 bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein. Vorausberechnungen des Statistikamt Nord im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein. URL: http://www.schleswig-holstein.de/STK/DE/Schwerpunkte/Landesplanung/WeitereThemen/DemographischerWandel/Bevoelkerungsvorausberechnung/annahmenErgebnisse__blob=publicationFile.pdf (abgerufen am: 04.05.2014).
- KLEE, A. (2001): Raumbezug von Lebensstilen in der Stadt. Ein Diskurs über eine schwierige Beziehung mit empirischen Befunden aus der Stadt Nürnberg. Passau. (Münchener Geographische Hefte 83).
- KNOX, P.L. und S. PINCH (2006): Urban Social Geography: An Introduction. Harlow.
- KRÄMER, S. (1992): Die Großstadt als Wohnstandort. Eine soziologische Analyse der Attraktivität großstädtischer Wohnstandorte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Regensburg (Theorie und Forschung 212, Soziologie Bd. 12.).
- Landeshauptstadt Kiel (Hrsg.) (2015a): Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Kiel. Stand März 2015 (unveröffentlicht).
- Landeshauptstadt Kiel (Hrsg.) (2015b): Kieler Ratsversammlung. Sitzung vom 17. September 2015. Einführung einer Mietpreisbremse in der Landeshauptstadt Kiel. URL: <https://ratsinfo.kiel.de/bi/to020.asp?TOLFDNR=91151> (abgerufen am: 20.10.2015).
- Landeshauptstadt Kiel (Hrsg.) (2014a): Statistische Kurzinformation. Nr. 190. Die Kieler Bevölkerung am 31. Dezember 2013a. URL: http://www.kiel.de/rathaus/statistik/statistische_berichte/statistische_kurzinformationen/2014/Kurzinfo_Nr._190_-_Die_Kieler_Bevoelkerung_am_31._Dezember__2013.pdf (abgerufen am: 05.06.2014).
- Landeshauptstadt Kiel (Hrsg.) (2014b): Stadtplan. URL: <http://ims.kiel.de/extern/kielmaps/> (abgerufen am: 12.04.14).
- Landeshauptstadt Kiel (Hrsg.) (2014c): Geschäftliche Mitteilung: Konzept zur Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft für Bezieher/innen von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) II und XII. Drucksache: 0529/2014. URL: <https://ratsinfo.kiel.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=17154> (abgerufen am: 14.07.2014).
- Landeshauptstadt Kiel (Hrsg.) (2014d): Wohngeld. Höchstgrenzen für den Wohngeldantrag. URL: <http://www.kiel.de/leben/bauen/wohngeld/Hoehstgrenzen.php> (abgerufen am: 12.07.2014).
- Landeshauptstadt Kiel (Hrsg.) (2014e): Drucksache – 0737/2014. Beschlussvorlage: Aufnahme in die Schleswig-Holsteinische Kappungsgrenzenverordnung. URL: <https://ratsinfo.kiel.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=17355&options=4> (abgerufen am: 18.09.2014).
- Landeshauptstadt Kiel (Hrsg.) (2014f): Niederschrift über die Sitzung der Ratsversammlung am 18. September 2014. Öffentliche Sitzung. URL: <https://ratsinfo.kiel.de/bi/to010.asp?SILFDNR=1520&options=4> (abgerufen am: 12.10.2014).
- Landeshauptstadt Kiel (Hrsg.) (2013a): Kieler Zahlen 2012. Statistischer Bericht Nr. 223. URL: http://www.kiel.de/rathaus/statistik/statistische_berichte/statistische_jahrbuecher/Statistischer_Bericht_Nr._223_-_Kieler_Zahlen_2012.pdf (abgerufen am: 01.02.2014).
- Landeshauptstadt Kiel (Hrsg.): (2013b): Sozialraumbericht Kiel Ost 2013. Kiel.

- Landeshauptstadt Kiel (Hrsg.) (2012a): Bevölkerungsprognose für Kiel und seine Stadtteile bis 2031. Statistischer Bericht 214. URL: http://www.kiel.de/rathaus/statistik/statistische_berichte/allgemeine_berichte/Statistischer_Bericht_Nr._214_-_Bevoelkerungsprognose_fuer_Kiel_und_seine_Stadtteile_bis_2031.pdf (abgerufen am: 05.02.2014).
- Landeshauptstadt Kiel (Hrsg.) (2012b): Mietpreisspiegel 2012. URL: http://www.kiel.de/leben/bauen/_mietspiegel/mietspiegel.pdf (abgerufen am: 11.04.2014).
- Landeshauptstadt Kiel (Hrsg.) (2010): Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes / Schleswig-Holsteinisches. Wohnraumförderungsgesetz. Drucksache: 0130/2010. URL: <https://ratsinfo.kiel.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=12488&options=4> (URL: 12.07.2014).
- Landesregierung Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2009): Landesverordnung zur Durchführung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG-DVO). URL: <http://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&query=WoFG+SH&psml=bsshoprod.psml&max=true&aiz=true#jlr-WoFGSHV1P16%20jlr-WoFGSHpP16> (abgerufen am: 20.07.2014).
- Landtag Bayern (Hrsg.) (2013): Landtag beschließt die Abschaffung der Studiengebühren. URL: <https://www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen/aus-dem-plenum/landtag-beschliesst-die-abschaffung-der-studiengebuehren/> (abgerufen am: 16.06.2014).
- LEINER, D.J. (2014): SoSci Survey (Version 2.4.00-i). URL: <https://www.soscisurvey.de> (abgerufen am: 10.04.2014).
- LORENZ-HENNIG, K., C. ZANDER und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Berlin.
- MULDER, C.H. und P. HOOIMEIJER (1999): Residential Relocations in the Life Course. In: VAN WISSEN, L. J. G. UND P. A. DYKSTRA (Hrsg.): Population Issues. An Interdisciplinary Focus. New York u.a., S. 159-186.
- Niedersächsisches Ministerium für Wissenschaft und Kultur (2014): Niedersachsen schafft Studiengebühren zum Wintersemester 2014/2015 ab. URL: http://www.mwk.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=6325&article_id=18991&psmand=19 (abgerufen am: 08.10.2014).
- OECD - Organisation for Economic Co-operation and Development (Hrsg.) (2012): Bildung auf einen Blick 2012. OECD-INDIKATOREN. Paris.
- PERMENTIER, M., M. VAN HAM und G. BOLT (2007): *Behavioural Responses to Neighbourhood Reputations*. In: *Journal of Housing and the Built Environment* 22 (2), S. 199 - 213.
- PETERS, K.-H. (1984): Wohnungspolitik am Scheideweg: Wohnungswesen, Wohnungswirtschaft, Wohnungspolitik. Berlin (Volkswirtschaftliche Schriften. Heft 343).
- PRIMUM, H. (1986): Housing As a Social Adoption Process: A Conceptual Scheme. In: *Environment and Behaviour* 18 (1), S. 31 - 52.
- REUBER, P und C. PFAFFENBACH (2005): Methoden der empirischen Humangeographie: Beobachtung und Befragung. Braunschweig.
- RONCOADOR, T.A. (2006): Der Wohnungsbau auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland 1945 bis 1989. Dissertation. München.
- ROTTMANN, J. (2004): Kompetenzverteilung in der Wohnungspolitik - Eine ökonomische Analyse. Münster (Beiträge zur Raumplanung und zum Siedlungs- und Wohnungswesen 218).

- SANDFUCHS, K. (2009): Wohnen in der Stadt. Bewohnerstrukturen, Nachbarschaften und Motive der Standortwahl in innenstadtnahen Neubaugebieten Hannovers. Kiel (Kieler Geographische Schriften 120).
- SCHMIDT, M. (2012): Konsequenzen des demographischen Wandels für Kieler Wohnquartiere. In: WEHRHAHN, R. und A. TÖLLE (Hrsg.): Aktuelle Entwicklungen in norddeutschen und westpolnischen Stadtregionen. Kieler Arbeitspapiere zur Landeskunde und Raumordnung 53. Kiel, S. 11-30.
- SCHMIDT, M. (2011): Demographische Herausforderungen für eine bewohnergerechte Stadtteilentwicklung - ein Fallbeispiel aus Kiel. In: SCHNUR, O. und M. DRILLING (Hrsg.): Quartiere im demografischen Umbruch. Beiträge aus der Forschungspraxis. Wiesbaden, S. 131 - 146.
- SCHMIDT, M. (2010): Differenzierte demographische Entwicklungspfade in Wohnquartieren westdeutscher Städte. Stadtteilbezogene Fallstudien aus Kiel und Aachen. Kiel (Kieler Arbeitspapiere zur Landeskunde und Raumordnung 51).
- SCHNELL, R., HILL, P. und E. ESSNER (2013): Methoden der Sozialforschung. 10. Auflage. München.
- SCHRÖDL, D. und S. SUFFA (2009): Studentisches Wohnen zwischen Studium, Lebensstil und Urbanität. Wohnstandorte, Wohnstandortwahl und Wohnzufriedenheit der Studierenden in Würzburg. In: RAUH, J. (Hrsg.): Facetten und Perspektiven der Regionalforschung in Unterfranken (Schriftenreihe des Zentrums für Regionalforschung, Band 1). Mannheim, S.105-126.
- SCHUMANN, S. (2012): Repräsentative Umfrage. Praxisorientierte Einführung in empirische Methoden und statistische Analyseverfahren. 6. Auflage. München.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2014a): Bildung und Kultur. Studierende an Hochschulen. Vorbericht. Wintersemester 2013/2014. Fachserie 11. Reihe 4.1. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2014b): GENESIS-Online Datenbank. URL: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online> (abgerufen am: 15.07.2014).
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2013a): Bildung und Kultur. Studierende an Hochschulen. Wintersemester 2012/2013. Wiesbaden (Fachserie 11. Reihe 4.1).
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2013b): Hochschulen auf einen Blick. Ausgabe 2013. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2012): Bildung und Kultur. Nichtmonitäre hochschulstatistische Kennzahlen. 1980 - 2010. Wiesbaden (Fachserie 11. Reihe 4.3.1).
- STEINFÜHRER, A. (2004): Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation: vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien. Wiesbaden.
- Studentenwerk Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2014a): Geschäftsbericht 2013. Kiel.
- Studentenwerk Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2014b): Aufnahme- und Verlängerungsrichtlinien für Wohnheime des Studentenwerks Schleswig-Holstein. URL: <http://www.studentenwerk-sh.eu/cms/upload/pdf/wohnen/verlaengerung.pdf> (abgerufen am: 12.06.2014).
- Studentenwerk Schleswig-Holstein (2013): Studentenwerk in Zahlen. Geschäftsbericht 2013 des Studentenwerks Schleswig-Holsteins. URL: http://www.studentenwerk-sh.eu/cms/upload/pdf/ueber_uns/swsh_gb_2013.pdf (abgerufen am: 10.07.2014).
- VESER, J. (1991): Das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestands. Ursachen und Auswirkungen auf unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkten. In: Informationen zur Raumentwicklung 1991. Heft 5/6, S. 358-379.

- WAGNER, G. (1995): Sozialstaat gegen Wohnungsnot. Wohnraumbewirtschaftung und Sozialer Wohnungsbau im Bund und in Nordrhein-Westfalen 1950 – 1970. Paderborn (Forschungen zur Regionalgeschichte. Band 11).
- WAK - Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2014): Die Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein. URL: <http://www.wak-sh.de/profil.html> (abgerufen am: 01.03.2014).
- WEHRHAHN, R. und A. TÖLLE (2012): Suburbanisierungsprozesse und Rezentralisierungstendenzen in Stadtregionen aus deutscher und polnischer Perspektive - eine Einführung. In: WEHRHAHN, R. und A. TÖLLE (Hrsg.): Aktuelle Entwicklungen in norddeutschen und westpolnischen Stadtregionen. Kieler Arbeitspapiere zur Landeskunde und Raumordnung 53, S. 1-10.
- Zapf, W., S. Breuer, J. Hampel, P. Krause, H.-M. Mohr und E. Wiegand (1987): Individualisierung und Sicherheit. Untersuchungen zur Lebensqualität in der Bundesrepublik Deutschland. München.
- ZERWECK, D. (1997): Großstädtische Wohnstandorte. Die Bestimmung von Wohnpräferenzen als Planungshilfe zur Stadtentwicklung am Beispiel Nürnberg. Dortmund (Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 83).

Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Standardisierter Fragebogen der Online-Umfrag (Screenshot)	97
Anhang 2: Wohnstandorte von Studierenden	117
Anhang 3: Ausschlaggebende Gründe für den Wohnstandort von Studierenden	119
Anhang 4: Gründe unter Studierenden Stadtteile auszuschließen	121
Anhang 5: Wohnzufriedenheit von Studierenden in Stadtteilen	125
Anhang 6: Interviewleitfäden der qualitativen Interviews	131
<i>A) Interviewleitfaden Herr Wagner & Frau Sittel</i>	131
<i>B) Interviewleitfaden Herr Kiersch</i>	133
<i>C) Interviewleitfaden Frau Dürkoop</i>	135
<i>D) Interviewleitfaden Herr Bergemann</i>	137

Anhang 1: Standardisierter Fragebogen der Online-Umfrage

Die Darstellung des standardisierten Fragebogens ist seitenweise aufgebaut, wie es bei der Teilnahme der Umfrage erfolgt ist. Es handelt sich um Screenshots. Ergänzt sind im Folgenden nur die Fragenummerierungen [F1-F65], die in eckigen Klammern dargestellt sind, sowie die vorgegebenen Auswahlmöglichkeiten bei den Fragen mit „Drop-Down“ Auswahl.

STADT UND BEVÖLKERUNG

0% ausgefüllt

G E O G R A P H I E

Liebe Studierende,

im Rahmen meiner Masterarbeit im Studiengang "Stadt- und Regionalentwicklung" an der CAU Kiel führe ich eine Befragung zur Wohnsituation von Studierenden in Kiel durch.

Die Teilnahme dauert 8 - 12 Minuten. Dabei werden Fragen zur aktuellen Zufriedenheit der Wohnsituation, den Wohnmöglichkeiten in Kiel und der Finanzierung gestellt.

Alle Angaben werden selbstverständlich anonym behandelt, ausschließlich für diese Studie verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.

Über Ihre Teilnahme würde ich mich sehr freuen!

Christoph Karius

[Weiter](#)

[B.Sc. Christoph Karius](#), [Geographisches Institut](#), CAU Kiel

4% ausgefüllt

[F1] Studieren Sie in Kiel?

- Ja
- Nein

[F2] Wohnen Sie in Kiel?

- Ja
- Nein

[Zurück](#)[Weiter](#)

8% ausgefüllt

[F3] Wie lange wohnen Sie in Kiel?

- Ich wohne schon immer in Kiel
- Ich bin für das Studium nach Kiel gezogen
- Ich bin unabhängig vom Studium nach Kiel gezogen

[F4] Haben Sie Ihren Wohnsitz in Kiel gemeldet?

- Ja, mit Erstwohnsitz
- Ja, mit Zweitwohnsitz
- Nein
- keine Angabe

Zurück

Weiter

12% ausgefüllt

[F5] In welcher Wohnform leben Sie aktuell?

- bei Eltern/Verwandten
- alleine zur Miete (nicht Studentenwohnheim)
- mit PartnerIn zu zweit zur Miete
- Wohngemeinschaft zur Miete (nicht Studentenwohnheim)
- im Studentenwohnheim alleine
- im Studentenwohnheim in einer Wohngemeinschaft
- in meinem Eigenheim
- Sonstiges:

[F6] Warum wohnen Sie in dieser Wohnform?

Geben Sie den Hauptgrund an

- es ist kostengünstig
- mangelnde Alternativen
- ich wohne gerne alleine
- das Wohnen mit FreundInnen/Bekannten ist mir wichtig
- das Wohnen mit meiner Familie ist mir wichtig
- das Zusammenleben mit PartnerIn ist mir wichtig
- Sonstiges:
- es gibt keinen Hauptgrund

Zurück

Weiter

16% ausgefüllt

	sehr gut	gut	eher gut	eher schlecht	schlecht	sehr schlecht	kann ich nicht beurteilen
Meine aktuelle Wohnsituation ist insgesamt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[F7] Ich wohne bei meinen Eltern/Verwandten und...

- zahle Miete
- zahle keine Miete
- keine Angabe

Zurück

Weiter

20% ausgefüllt

[F8] In welchem Studentenwohnheim wohnen Sie?

[Bitte auswählen]

Zurück

Weiter

[F8] Auswahlmöglichkeiten:

- 1 = Kiel Dietrichsdorf - Studentenwerk SH
- 2 = Professor-Hallermann-Haus (PHH) - Studentenwerk SH
- 3 = Ego-Osterloh-Haus (EOH) - Studentenwerk SH
- 4 = Professor-Anschütz-Haus (PAH) - Studentenwerk SH
- 5 = Christian-Albrecht-Haus (CAH) - Studentenwerk SH
- 6 = Studentendorf Kiel - Studentenwerk SH
- 7 = Dr. Oetker-Haus (DOH) - Studentenwerk SH
- 8 = Bremer Straße - Studentenwerk SH
- 9 = Max-Kade-Haus - Studentenwerk SH
- 10 = Haus der Studenten (Eckernförde) - Studentenwerk SH
- 11 = Deutsch-Nordische Burse
- 12 = Dietrich-Bonhoeffer-Haus - Evangelisches Studentenwohnheim
- 13 = Haus Düsternbrook - Evangelisches Studentenwohnheim
- 14 = Kieler Kloster - Evangelisches Studentenwohnheim
- 15 = Haus Michael - Katholisches Studentenwohnheim
- 16 = Hermann-Ehlers-Haus
- 17 = Ferdinand-Tönnies-Haus
- 18 = Wohnheim der Wirtschaftsakademie
- 19 = Anderes

24% ausgefüllt

	sehr gut	gut	eher gut	eher schlecht	schlecht	sehr schlecht	kann ich nicht beurteilen
Meine aktuelle Wohnsituation ist insgesamt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[F9] Mit wem wohnen Sie in Ihrem Eigenheim?

alleine

mit PartnerIn

mit Eltern/Verwandten (Anzahl der weiteren Personen:)

in einer Wohngemeinschaft (Anzahl der weiteren Personen:)

Zurück

Weiter

28% ausgefüllt

[F10] Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung?

Angabe ohne Küche, Badezimmer und Flur

[F11] Ich lebe dort in einem gemeinsamen Haushalt mit...Angabe **inklusive Ihnen selbst****[F12] Wie groß ist die Wohnung, in der Sie wohnen?**

Geben Sie bitte die Quadratmeterzahl für die gesamte Wohnung an, in der Sie wohnen

 m² weiß ich nicht**[F13] Wie groß ist Ihr Zimmer ungefähr?**

Geben Sie bitte die Quadratmeterzahl für das Zimmer an, das Sie alleine bewohnen.

 m² weiß ich nicht**[F14] Haben Sie für Ihre aktuelle Wohnung einen Wohnberechtigungsschein benötigt?**

Ja

Nein

Zurück

Weiter

[F10] Auswahlmöglichkeiten:

- 1 = 1
- 2 = 2
- 3 = 3
- 4 = 4
- 5 = 5
- 6 = 6 oder mehr

[F11] Auswahlmöglichkeiten:

- 1 = 2
- 2 = 3
- 3 = 4
- 4 = 5
- 5 = 6 oder mehr

32% ausgefüllt

[F15] In welchem Stadtteil Kiels wohnen Sie?

Geben Sie die Postleitzahl mit dem Stadtteil ein

 weiß nicht /
keine Angabe
[F16] Ich wohne in meinem Stadtteil wegen... ?

Nennen Sie die ausschlaggebenden Hauptgründe (maximal 3)

<input type="checkbox"/> der Nähe zur Hochschule	<input type="checkbox"/> der mangelnden Alternativen
<input type="checkbox"/> der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/> der Nähe zu Grünflächen/Parks
<input type="checkbox"/> des sozialen Umfeldes	<input type="checkbox"/> des Images des Stadtteils
<input type="checkbox"/> der Nähe zu Freizeiteinrichtungen/Gastronomie	<input type="checkbox"/> der Nähe zu FreundInnen/Familie
<input type="checkbox"/> der zentralen Lage	<input type="checkbox"/> Sonstiges: <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> der Mietpreise	<input type="checkbox"/> es gibt keine ausschlaggebenden Hauptgründe

Zurück

Weiter

[F15] Auswahlmöglichkeiten:

- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| 1 = Altstadt - 24103 | 20 = Ellerbek - 24148 |
| 2 = Vorstadt - 24103 | 21 = Wellingdorf - 24148 |
| 3 = Exerzierplatz - 24103 | 22 = Holtenau - 24159 |
| 4 = Damperhof - 24103 | 23 = Pries - 24159 |
| 5 = Brunswik - 24105 | 24 = Friedrichsort - 24159 |
| 6 = Düsternbrook - 24105 | 25 = Neumühlen - 24149 |
| 7 = Blücherplatz - 24105 | 26 = Dietrichsdorf - 24149 |
| 8 = Wik - 24106 | 27 = Elmschenhagen Nord - 24147 |
| 9 = Projensdorf - 24106 | 28 = Elmschenhagen Süd - 24146 |
| 10 = Ravensberg - 24118 | 29 = Suchsdorf - 24107 |
| 11 = Schreventeich – 24116 | 30 = Schilksee - 24159 |
| 12 = Südfriedhof - 24114 | 31 = Mettenhof - 24109 |
| 13 = Gaarden-Ost - 24143 | 32 = Russee - 24111 |
| 14 = Gaarden-Süd - 24143 | 33 = Meimersdorf - 24145 |
| 15 = Gaarden-Süd - 24113 | 34 = Neumeimersdorf - 24145 |
| 16 = Kronsburg - 24145 | 35 = Moorsee - 24145 |
| 17 = Hassee - 24113 | 36 = Wellsee - 24145 |
| 18 = Hammer - 24113 | 37 = Rönne - 24145 |
| 19 = Hasseldieksdamm - 24109 | |

36% ausgefüllt

[F17] Wo wohnen Sie?

Im Postleitzahlenbereich:

 keine Angabe**[F18] Warum wohnen Sie nicht in Kiel?**

Geben Sie bis zu drei Gründe an

<input type="checkbox"/> ich habe in Kiel keine Wohnung gefunden	<input type="checkbox"/> Nähe zu Freunden/Verwandten ist mir wichtig
<input type="checkbox"/> eine Wohnung kann ich mir in Kiel nicht leisten	<input type="checkbox"/> ich wohne schon immer an meinem Wohnort
<input type="checkbox"/> ich möchte nicht in Kiel wohnen	<input type="checkbox"/> ich habe eine gute Verkehrsanbindung zur Uni
<input type="checkbox"/> ich kann so Geld sparen	<input type="checkbox"/> das Leben in einer Großstadt gefällt mir nicht
<input type="checkbox"/> das Leben im Grünen ist für mich besonders wichtig	<input type="checkbox"/> es gibt keine wesentlichen Gründe
<input type="checkbox"/> Sonstiges: <input type="text"/>	

Zurück

Weiter

40% ausgefüllt

[F19] Wie kommen Sie hauptsächlich von Ihrem Wohnort zur Hochschule?

Wenn Sie auf dem Weg immer mehrere Arten nutzen, geben Sie die Art an, mit der Sie dabei die längste Strecke zurücklegen

<input type="radio"/> zu Fuß
<input type="radio"/> mit dem Fahrrad
<input type="radio"/> mit dem Bus
<input type="radio"/> mit dem Auto oder Motorrad
<input type="radio"/> mit der Bahn
<input type="radio"/> Sonstiges: <input type="text"/>

[F20] Wie lange benötigen Sie in der Regel, um von Ihrem Wohnort zu Ihren Lehrveranstaltungen zu kommen?

Zurück

Weiter

[F20] Auswahlmöglichkeiten:

1 = weniger als 10 Minuten

2 = 10 bis weniger als 20 Minuten

3 = 20 bis weniger als 30 Minuten

4 = 30 bis weniger als 40 Minuten

5 = 40 bis weniger als 50 Minuten

6 = 50 bis weniger als 60 Minuten

7 = eine Stunde und länger

-9 = nicht beantwortet

44% ausgefüllt

[F21] Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Eigenschaften Ihres Stadtteils/Wohnortes?

	sehr zufrieden	zufrieden	weniger zufrieden	unzufrieden	kann ich nicht beurteilen
Erreichbarkeit der Hochschule	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Soziales Umfeld im Stadtteil/Wohnort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietpreise	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einkaufsmöglichkeiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Image des Stadtteils/Wohnortes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sicherheit im Stadtteil (Kriminalität)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Freizeitangebote/-einrichtungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Zurück

Weiter

48% ausgefüllt

[F22] Sind Sie aktuell auf Wohnungssuche?

Ja
 Nein

[F23] Kennen Sie das Projekt „Wohnen für Hilfe“ in Kiel

Ja
 Nein

[F24] Wie oft sind Sie während des Studiums umgezogen?

[Bitte auswählen] ▾

[F25] Welche Hilfen haben Sie für die Wohnungssuche in Kiel schon einmal genutzt?

Mehrfachnennung möglich

<input type="checkbox"/> Zeitungsanzeigen	<input type="checkbox"/> Anfragen bei Wohnungsgenossenschaften
<input type="checkbox"/> Freunde/Bekannte/Familie	<input type="checkbox"/> Soziale Medien (z.B.: Facebook-Gruppen)
<input type="checkbox"/> Studentenwerk SH	<input type="checkbox"/> Aushänge/Schwarze Bretter
<input type="checkbox"/> Immobilienmakler	<input type="checkbox"/> Sonstiges: <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Anzeigen im Internet/Immobilienportale	<input type="checkbox"/> keines der genannten
<input type="checkbox"/> Anfragen bei Wohnungsunternehmen	

Zurück

Weiter

[F24] Auswahlmöglichkeiten:

- 1 = gar nicht
- 2 = einmal
- 3 = zweimal
- 4 = dreimal

- 5 = viermal
- 6 = fünfmal oder öfters
- 9 = nicht beantwortet

52% ausgefüllt

[F26] Welche Aussage trifft auf Sie zu?

- Ich würde lieber auf dem Ostufer als auf dem Westufer von Kiel wohnen
- Auf dem Ostufer würde ich gar nicht wohnen wollen
- Ich würde lieber auf dem Westufer als auf dem Ostufer von Kiel wohnen
- Auf dem Westufer würde ich gar nicht wohnen wollen
- Ich habe bei dem Ost- und Westufer keine Präferenzen
- keine Angabe

	zutreffend	eher zutreffend	eher nicht zutreffend	nicht zutreffend	weiß nicht
Die Lage ist mir wichtiger als die Ausstattung/Größe meiner Wohnung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
In einem Studentenwohnheim würde ich mir (wieder) ein Zimmer/Apartment mieten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Während des Studiums ist es mir wichtig wie oder wo ich wohne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Zurück

Weiter

56% ausgefüllt

[F27] Erstellen Sie ein Ranking von bis zu 3 Stadtteilen* von Kiel, in denen Sie sehr gerne wohnen / wohnen würden

Beginnen Sie oben mit Ihrer höchsten Priorität. Sie können die Namen mit Doppelklick oder der Maus in die Felder schieben. Falls es keine Stadtteile gibt, in denen Sie sehr gerne wohnen wollen, lassen Sie die Ränge 1-3 leer.

1	Altstadt	Blücherplatz	Elmschenhagen/Kroog	Brunswik	Damperhof
2	Düsternbrook	Exerzierplatz	Mettenhof	Friedrichsort/Pries	Gaarden
3	Hassee	Hasseldieksdamm	Meimersdorf/Moorsee	Holtenau	Ravensberg
	Neumühlen-Dietrichsdorf	Schilksee	Suchsdorf	Russee	Schreventeich
	Südfriedhof	Vorstadt	Wellingdorf/Ellerbek	Wellsee/Rönne	Wik

*folgende Stadtteile wurden zur Vereinfachung zusammengefügt: Gaarden-Ost und -Süd, Meimersdorf und Moorsee, Wellingdorf und Ellerbek, Wellsee und Rönne, sowie Friedrichsort und Pries

Zurück

Weiter

60% ausgefüllt

[F28] Wonach haben Sie die Auswahl der Stadtteile im Ranking getroffen?

Nennen Sie bis zu 3 Eigenschaften an, die für Sie ein Wohnviertel auf jeden Fall erfüllen muss

<input type="checkbox"/> ruhig	<input type="checkbox"/> interkulturell
<input type="checkbox"/> sauber	<input type="checkbox"/> hochschulnah
<input type="checkbox"/> offen/locker	<input type="checkbox"/> positives Image
<input type="checkbox"/> lebendig	<input type="checkbox"/> Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten
<input type="checkbox"/> kostengünstig	<input type="checkbox"/> gute ÖPNV-Anbindung
<input type="checkbox"/> sicher (Kriminalität)	<input type="checkbox"/> positives soziales Umfeld
<input type="checkbox"/> familienfreundlich	<input type="checkbox"/> besondere Art der Bebauung
<input type="checkbox"/> zentrumsnah	<input type="checkbox"/> Sonstige: <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> keine der genannten Eigenschaften	

Zurück

Weiter

64% ausgefüllt

[F29] Erstellen Sie ein Ranking von bis zu 5 Stadtteilen* von Kiel, in denen Sie gar nicht wohnen wollen**Beginnen Sie oben mit dem Stadtteil, den Sie am unattraktivsten finden!**

Sie können die Namen mit Doppelklick oder der Maus in die Felder schieben. Falls es keine Stadtteile gibt, in denen Sie gar nicht wohnen wollen, lassen Sie die Ränge 1-5 leer.

1	Altstadt	Blücherplatz	Elmschen- hagen/Kroog	Brunswik	Damperhof
2	Düsternbrook	Exerzierplatz	Mettenhof	Friedrichsort/ Pries	Gaarden
3	Hassee	Hassel- dieksdamm	Meimersdorf/ Moorsee	Holtenua	Ravensberg
4	Neumühlen- Dietrichsdorf	Schilksee	Suchsdorf	Russee	Schreventeich
5	Südfriedhof	Vorstadt	Wellingdorf/ Ellerbek	Wellsee/ Rönne	Wik

*folgende Stadtteile wurden zur Vereinfachung zusammengefügt: Gaarden-Ost und -Süd, Meimersdorf und Moorsee, Wellingdorf und Ellerbek, Wellsee und Rönne, sowie Friedrichsort und Pries

Zurück

Weiter

68% ausgefüllt

[F30] Warum möchten Sie im Stadtteil Altstadt gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

[F31] Warum möchten Sie im Stadtteil Blücherplatz gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

Zurück

Weiter

68% ausgefüllt

[F32] Warum möchten Sie im Stadtteil Elmschenhagen/Kroog gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

[F33] Warum möchten Sie im Stadtteil Brunswik gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

Zurück

Weiter

68% ausgefüllt

[F34] Warum möchten Sie im Stadtteil Düsternbrook gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

[F35] Warum möchten Sie im Stadtteil Damperhof gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

Zurück

Weiter

68% ausgefüllt

[F36] Warum möchten Sie im Stadtteil Exerzierplatz gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

[F37] Warum möchten Sie im Stadtteil Mettenhof gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

Zurück

Weiter

68% ausgefüllt

[F38] Warum möchten Sie im Stadtteil Friedrichsort/Pries gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

[F39] Warum möchten Sie im Stadtteil Gaarden gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

Zurück

Weiter

68% ausgefüllt

[F40] Warum möchten Sie im Stadtteil Hassee gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

[F41] Warum möchten Sie im Stadtteil Hasseldieksdamm gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

Zurück

Weiter

68% ausgefüllt

[F42] Warum möchten Sie im Stadtteil Meimersdorf/Moorsee gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

[F43] Warum möchten Sie im Stadtteil Holtenau gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

Zurück

Weiter

68% ausgefüllt

[F44] Warum möchten Sie im Stadtteil Ravensberg gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

[F45] Warum möchten Sie im Stadtteil Neumühlen-Dietrichsdorf gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

Zurück

Weiter

68% ausgefüllt

[F46] Warum möchten Sie im Stadtteil Schilksee gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

[F47] Warum möchten Sie im Stadtteil Suchsdorf gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

Zurück

Weiter

68% ausgefüllt

[F48] Warum möchten Sie im Stadtteil Russee gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

[F49] Warum möchten Sie im Stadtteil Schreventeich gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

Zurück

Weiter

68% ausgefüllt

[F50] Warum möchten Sie im Stadtteil Südfriedhof gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

[F51] Warum möchten Sie im Stadtteil Vorstadt gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

Zurück

Weiter

68% ausgefüllt

[F52] Warum möchten Sie im Stadtteil Wellingdorf/Ellerbek gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

[F53] Warum möchten Sie im Stadtteil Wellsee/Rönne gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

Zurück

Weiter

68% ausgefüllt

[F54] Warum möchten Sie im Stadtteil Wik gar nicht wohnen?

Mehrfachnennung möglich

- Image ist zu schlecht
- es ist zu dezentral gelegen
- Kriminalität ist zu hoch
- die Entfernung zur Hochschule ist zu weit
- zu hohe Arbeitslosigkeit
- die Wohnungen gefallen mir nicht
- zu hoher MigrantInnenanteil
- zu wenig Gastronomie- und Freizeitangebote
- das soziale Umfeld gefällt mir nicht
- Sonstiges:
- keine Angabe

Zurück

Weiter

72% ausgefüllt

[F55] Woher haben Sie die Informationen zu den Stadtteilen, in denen Sie gar nicht wohnen wollen hauptsächlich?

Mehrfachnennung möglich

- ich habe dort selbst schon gewohnt
- ich habe Freunde/Bekannte/Familienangehörige, die dort wohnen
- ich habe die Informationen aus den Medien (Zeitung, Radio, TV etc.)
- ich habe die Informationen aus Internetforen/Sozialen Medien
- ich habe diese Stadtteile schon einmal besucht
- aus Erzählungen/Gesprächen
- Sonstiges:
- keine Angabe

Zurück

Weiter

76% ausgefüllt

[F56] Wie würden Sie folgende Aspekte bewerten?

	sehr hoch	hoch	eher hoch	durchschnittlich	eher niedrig	niedrig	sehr niedrig	kann ich nicht beurteilen
Mietkosten in den von Ihnen präferierten Stadtteilen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietkosten in ganz Kiel?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	sehr gut	gut	eher gut	eher schlecht	schlecht	sehr schlecht	kann ich nicht beurteilen	
Angebot an verfügbarem Mietwohnungsraum in den von Ihnen präferierten Stadtteilen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Angebot an verfügbarem Mietwohnungsraum in ganz Kiel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Angebot an verfügbarem Mietwohnungsraum in Studentenwohnheimen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Die Möglichkeit eine geeignete und bezahlbare Wohnung in Kiel zu finden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

Zurück

Weiter

80% ausgefüllt

[F57] Wie hoch ist die Warmmiete für die Wohnung (oder Zimmer), die von Ihnen selbst gezahlt werden muss (bei WG oder mit PartnerIn: anteilig)?

Angabe Warmmiete (= Kaltmiete mit Nebenkosten **ohne** Strom, Internet, Festnetz, Fernsehen)

[Bitte auswählen] ▾

[F58] Wieviel müssen Sie selbst zusätzlich monatlich für Strom, Internet, Festnetz und Fernsehen bezahlen (bei WG oder mit PartnerIn: anteilig)?

[Bitte auswählen] ▾

	sehr gut	gut	eher gut	eher schlecht	schlecht	sehr schlecht	kann ich nicht beurteilen
Das Verhältnis von Ausstattung und Größe meiner Wohnung zum Mietpreis ist	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Meine aktuelle Wohnsituation ist insgesamt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Alle Angaben werden selbstverständlich anonym behandelt, ausschließlich für diese Studie verwendet und nicht an Dritte weitergegeben!

Zurück

Weiter

[F57] Auswahlmöglichkeiten:

- 1 = weniger als 150 €
- 2 = 150 bis weniger als 175 €
- 3 = 175 bis weniger als 200 €
- 4 = 200 bis weniger als 225 €
- 5 = 225 bis weniger als 250 €
- 6 = 250 bis weniger als 275 €
- 7 = 275 bis weniger als 300 €
- 8 = 300 bis weniger als 325 €
- 9 = 325 bis weniger als 350 €
- 10 = 350 bis weniger als 375 €
- 11 = 375 bis weniger als 400 €
- 12 = 400 bis weniger als 425 €
- 13 = 425 bis weniger als 450 €
- 14 = 450 bis weniger als 475 €
- 15 = 475 bis weniger als 500 €
- 16 = 500 bis weniger als 525 €
- 17 = 525 bis weniger als 550 €
- 18 = 550 bis weniger als 575 €
- 19 = 575 bis weniger als 600 €
- 20 = 600 € und mehr
- 21 = keine Angabe
- 22 = nicht beantwortet

[F58] Auswahlmöglichkeiten:

- 1 = gar nichts
- 2 = weniger als 20 €
- 3 = 20 bis weniger als 40 €
- 4 = 40 bis weniger als 60 €
- 5 = 60 bis weniger als 80 €
- 6 = 80 bis weniger als 100 €
- 7 = 100 € und mehr
- 8 = keine Angabe
- 9 = nicht beantwortet

84% ausgefüllt

[F59] Wie finanzieren Sie Ihr Studium hauptsächlich?

[Bitte auswählen] ▾

[F60] Wie viel Geld haben Sie monatlich insgesamt zur Verfügung (Summe aller Einkünfte)?

Geben Sie die Summe bitte basierend auf den Nettoeinkünften an

<input type="radio"/> weniger als 250 €	<input type="radio"/> 950 bis weniger als 1050 €
<input type="radio"/> 250 bis weniger als 350 €	<input type="radio"/> 1050 bis weniger als 1150 €
<input type="radio"/> 350 bis weniger als 450 €	<input type="radio"/> 1150 bis weniger als 1250 €
<input type="radio"/> 450 bis weniger als 550 €	<input type="radio"/> 1250 bis weniger als 1350 €
<input type="radio"/> 550 bis weniger als 650 €	<input type="radio"/> 1350 bis weniger als 1450 €
<input type="radio"/> 650 bis weniger als 750 €	<input type="radio"/> 1450 bis weniger als 1550 €
<input type="radio"/> 750 bis weniger als 850 €	<input type="radio"/> mehr als 1550 €
<input type="radio"/> 850 bis weniger als 950 €	<input type="radio"/> keine Angabe

Alle Angaben werden selbstverständlich anonym behandelt, ausschließlich für diese Studie verwendet und nicht an Dritte weitergegeben!

Zurück

Weiter

[F59] Auswahlmöglichkeiten:

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| 1 = BAföG | 6 = Beigene Ersparnisse |
| 2 = Nebenjob | 7 = PartnerIn |
| 3 = Eltern/Verwandte | 8 = Sonstiges |
| 4 = Kredit | -9 = keine Angabe |
| 5 = Stipendium | |

88% ausgefüllt

[F61] Seit wie vielen Semestern studieren Sie in Kiel?Anzahl der Semester keine Angabe**[F62] An welcher Hochschule sind Sie eingeschrieben?**

[Bitte auswählen] ▾

[F63] In welchem Bundesland haben Sie Ihre Hochschulzugangsberechtigung (z.B. Abitur) erworben?

[Bitte auswählen] ▾

[F64] Welchen Abschluss streben Sie mit dem aktuellen Studiengang an?

[Bitte auswählen] ▾

Alle Angaben werden selbstverständlich anonym behandelt, ausschließlich für diese Studie verwendet und nicht an Dritte weitergegeben!

Zurück

Weiter

[F62] Auswahlmöglichkeiten:

- 1 = Christian-Albrechts-Universität zu Kiel
- 2 = Fachhochschule Kiel
- 3 = Muthesius Kunsthochschule Kiel
- 4 = Berufsakademie an der Wirtschaftsakademie SH

[F64] Auswahlmöglichkeiten:

- | | |
|------------------|---------------|
| 1 = Bachelor | 4 = Magister |
| 2 = Master | 5 = Diplom |
| 3 = Staatsexamen | 6 = Sonstiges |

[F63] Auswahlmöglichkeiten:

- | | |
|-------------------------|-----------------------------|
| 1 = Baden-Württemberg | 10 = Mecklenburg-Vorpommern |
| 2 = Bayern | 11 = Rheinlandpfalz |
| 3 = Berlin | 12 = Saarland |
| 4 = Brandenburg | 13 = Sachsen |
| 5 = Bremen | 14 = Sachsen-Anhalt |
| 6 = Hamburg | 15 = Schleswig-Holstein |
| 7 = Hessen | 16 = Thüringen |
| 8 = Niedersachsen | 17 = nicht in Deutschland |
| 9 = Nordrhein-Westfalen | |

92% ausgefüllt

[F65] An welcher Fakultät studieren Sie?

[Bitte auswählen]

[F66] Wie ist Ihr Familienstand?

- alleinstehend ohne Kind/er
- alleinstehend mit Kind/ern
- in Partnerschaft ohne Kind/er
- in Partnerschaft mit Kind/ern
- keine Angabe

[F67] Geschlecht

- weiblich
- männlich
- keine Angabe

[F68] Wie alt sind Sie? Jahre

- keine Angabe

Alle Angaben werden selbstverständlich anonym behandelt, ausschließlich für diese Studie verwendet und nicht an Dritte weitergegeben!

Zurück

Weiter

[F65] Auswahlmöglichkeiten:

- | | |
|---|---|
| 1 = Theologische Fakultät | 6 = Mathematisch-Naturwissenschaftliche Fakultät |
| 2 = Rechtswissenschaftliche Fakultät | 7 = Agrar- und Ernährungswissenschaftliche Fakultät |
| 3 = Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Fakultät | 8 = Technische Fakultät |
| 4 = Medizinische Fakultät | -9 = Andere |
| 5 = Philosophische Fakultät | |

STADT UND BEVÖLKERUNG

96% ausgefüllt

G E O G R A P H I E

[F69] Für Anmerkungen oder Rückmeldungen können Sie hier gerne Weiteres mitteilen

Zurück

Weiter

STADT UND BEVÖLKERUNG**G E O G R A P H I E**

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Ich möchte mich ganz herzlich für Ihre Mithilfe bedanken.

Ihre Antworten wurden gespeichert, Sie können das Browser-Fenster nun schließen.

Für Ihr weiteres Studium wünsche ich Ihnen alles Gute!

B.Sc. Christoph Karius, Geographisches Institut, CAU Kiel

Anhang 2: Wohnstandorte von Studierenden

Prozentuale und absolute Nennungen an den jeweiligen Hochschulen und Gewichtung nach tatsächlichen Anteilen von Studierenden in Kiel.

Stadtteil	CAU			Muthesius			FH			Gesamt
	Anzahl	% CAU	Index (100=77,5)	Anzahl	% Muthesius	Index (100=1,8)	Anzahl	% FH	Index (100=20,7)	
Altstadt	6	1,4	1,1	2	5,6	0,1	7	2,4	0,5	1,7
Vorstadt	8	1,9	1,5	0	0,0	0,0	6	2,1	0,4	1,9
Exerzierplatz	18	4,3	3,3	6	16,7	0,3	18	6,2	1,3	4,9
Damperhof	9	2,2	1,7	2	5,6	0,1	8	2,7	0,6	2,3
Brunswik	36	8,6	6,7	2	5,6	0,1	12	4,1	0,9	7,6
Düsternbrook	11	2,6	2,0	0	0,0	0,0	11	3,8	0,8	2,8
Blücherplatz	33	7,9	6,1	0	0,0	0,0	18	6,2	1,3	7,4
Wik	40	9,6	7,4	1	2,8	0,1	11	3,8	0,8	8,2
Projensdorf	8	1,9	1,5	0	0,0	0,0	1	0,3	0,1	1,6
Ravensberg	83	19,9	15,4	5	13,9	0,3	33	11,3	2,3	18,0
Schreventeich	54	12,9	10,0	7	19,4	0,4	12	4,1	0,9	11,2
Südfriedhof	51	12,2	9,5	5	13,9	0,3	43	14,8	3,1	12,8
Gaarden-Ost	14	3,3	2,6	4	11,1	0,2	20	6,9	1,4	4,2
Gaarden-Süd	7	1,7	1,3	1	2,8	0,1	11	3,8	0,8	2,1
Hassee	13	3,1	2,4	1	2,8	0,1	11	3,8	0,8	3,2
Hammer	1	0,2	0,2	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,2
Hasseldieksdamm	1	0,2	0,2	0	0,0	0,0	1	0,3	0,1	0,3
Ellerbek	2	0,5	0,4	0	0,0	0,0	5	1,7	0,4	0,7
Wellingdorf	3	0,7	0,6	0	0,0	0,0	12	4,1	0,9	1,4
Holtenau	3	0,7	0,6	0	0,0	0,0	1	0,3	0,1	0,6
Friedrichsort	2	0,5	0,4	0	0,0	0,0	2	0,7	0,1	0,5
Pries	1	0,2	0,2	0	0,0	0,0	1	0,3	0,1	0,3
Neumühlen-Dietrichsdorf	1	0,2	0,2	0	0,0	0,0	41	14,1	2,9	3,1
Elmschenhagen/Kroog	2	0,5	0,4	0	0,0	0,0	1	0,3	0,1	0,4
Suchsdorf	4	1,0	0,7	0	0,0	0,0	2	0,7	0,1	0,9
Mettenhof	2	0,5	0,4	0	0,0	0,0	1	0,3	0,1	0,4
Russee	4	1,0	0,7	0	0,0	0,0	1	0,3	0,1	0,8
Wellsee	1	0,2	0,2	0	0,0	0,0	1	0,3	0,1	0,3
Prozent nach Hochschule		100			100			100		
Index			77,5			1,8			20,7	100
Anzahl gesamt	418			36			291			

Anhang 3: Ausschlaggebende Gründe für den Wohnstandort von Studierenden

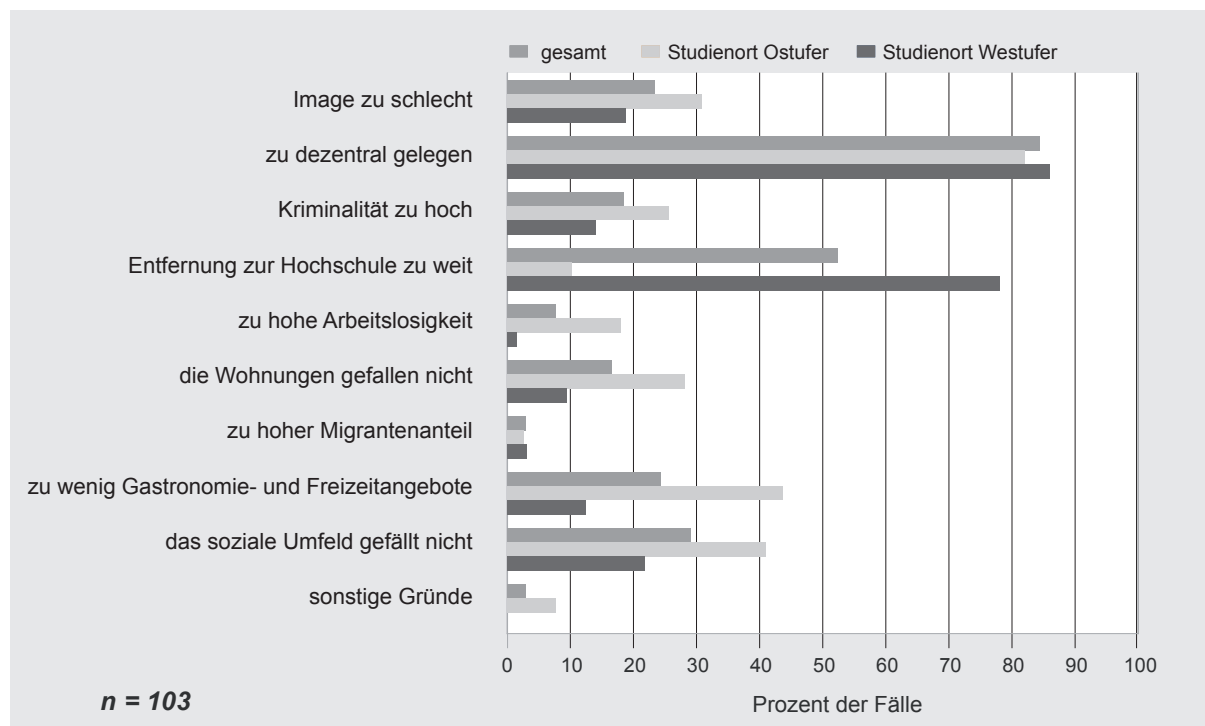
Nennungen von ausschlaggebenden Gründen, in dem jeweiligen Stadtteil (n>25) zu wohnen (Angabe von maximal drei Gründen).

Stadtteil	n	Hauptgründe für das Wohnen im Stadtteil													Es gibt keine ausschlaggebenden Hauptgründe
		Nähe zur Hochschule	Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	Soziales Umfeld	Nähe zu Freizeiteinrichtungen/Gastronomie	Zentrale Lage	Mietpreise	Soziales Umfeld	Nähe zu Grünflächen/Parks	Image des Stadtteils	Nähe zu FreundInnen/Familie	Sonstige			
Exerzierplatz	n=42	28,6	11,9	14,3	14,3	76,2	28,6	11,9	26,2	4,8	2,4	4,8	7,1		
Brunswik	n=50	70,0	30,0	34,0	12,0	72,0	10,0	4,0	8,0	14,0	8,0	8,0	2,0		
Blücherplatz	n=51	58,8	21,6	37,3	11,8	62,7	7,8	13,7	17,6	25,5	7,8	9,8	0,0		
Wik/Projensdorf	n=61	54,1	21,3	8,2	4,9	4,9	24,5	24,6	14,8	4,9	4,9	13,1	18,0		
Ravensberg	n=121	64,5	21,5	20,7	8,3	50,4	14,9	12,4	9,1	14,0	11,6	8,3	7,4		
Schreventeich	n=73	68,5	8,2	21,9	4,1	57,5	24,7	13,7	26,0	9,6	6,8	4,1	4,1		
Südfriedhof	n=99	21,2	28,3	26,3	3,0	61,6	36,4	18,2	12,1	8,1	11,1	8,1	8,1		
Gaarden	n=57	31,6	7,0	7,0	0,0	38,6	78,9	29,8	21,1	5,3	5,3	12,3	1,8		
Hassee/Hammer	n=26	11,5	15,4	7,7	3,8	38,5	42,3	19,2	11,5	0,0	3,8	30,8	19,2		
Dietrichsdorf	n=42	92,9	14,3	2,4	0,0	0,0	35,7	14,3	4,8	0,0	7,1	4,8	7,1		
Gesamt	n=775	48,8	17,9	19,2	6,2	44,9	29,8	17,4	16,1	9,2	7,7	8,8	7,0		

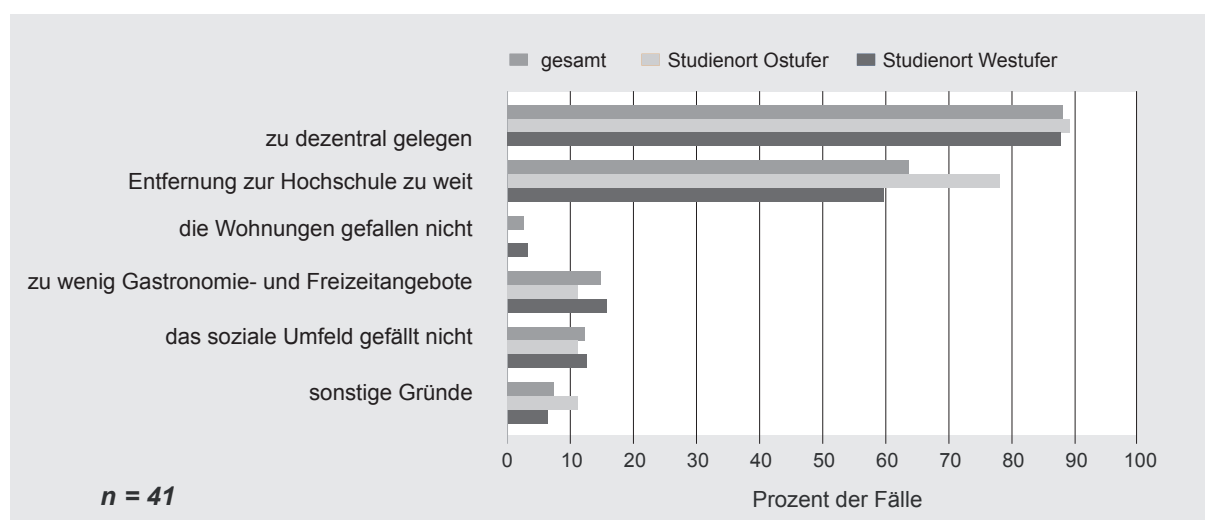
Anhang 4: Gründe unter Studierenden, Stadtteile auszuschließen

Nachfolgend sind die spezifischen Angaben zu negativ bewerteten Stadtteilen aufgeführt, die in über 40 Fällen von Studierenden als Rang 1 oder Rang 2 angegeben wurden.

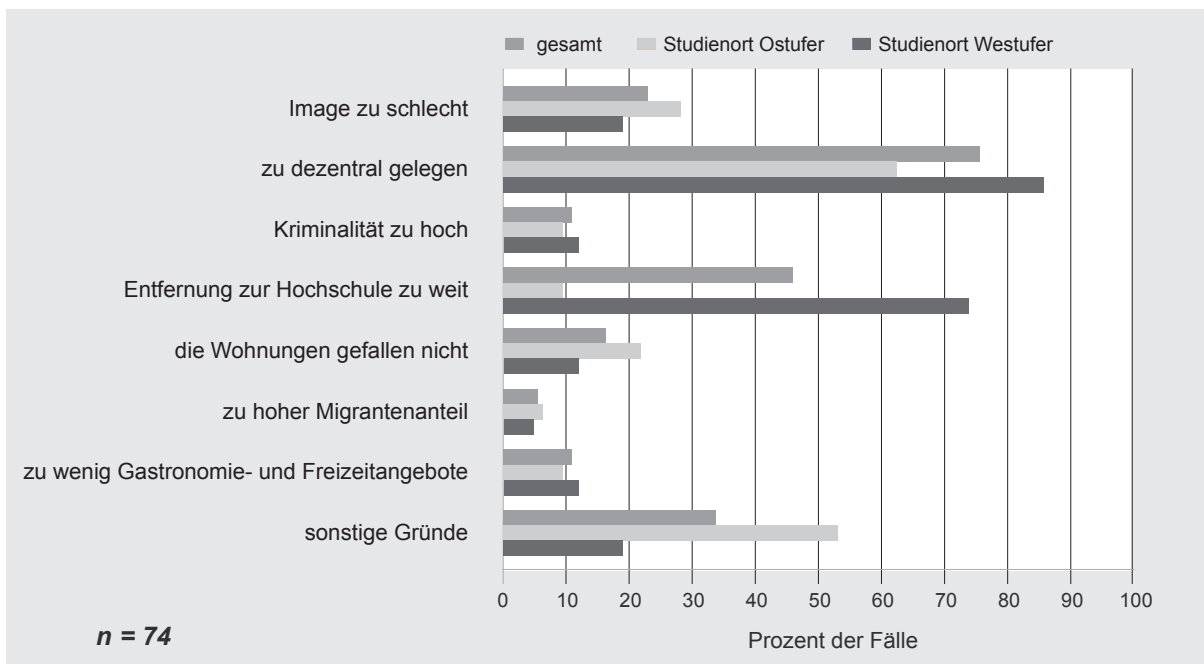
Gründe, Neumühlen-Dietrichsdorf als Wohnort auszuschließen



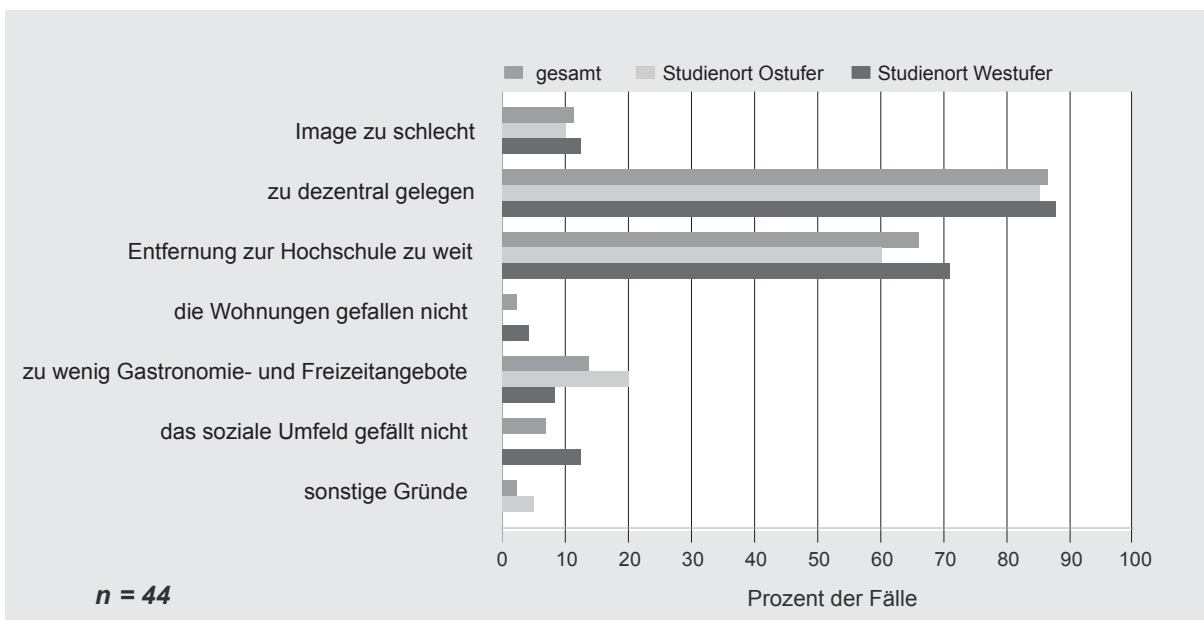
Gründe, Schilksee als Wohnort auszuschließen



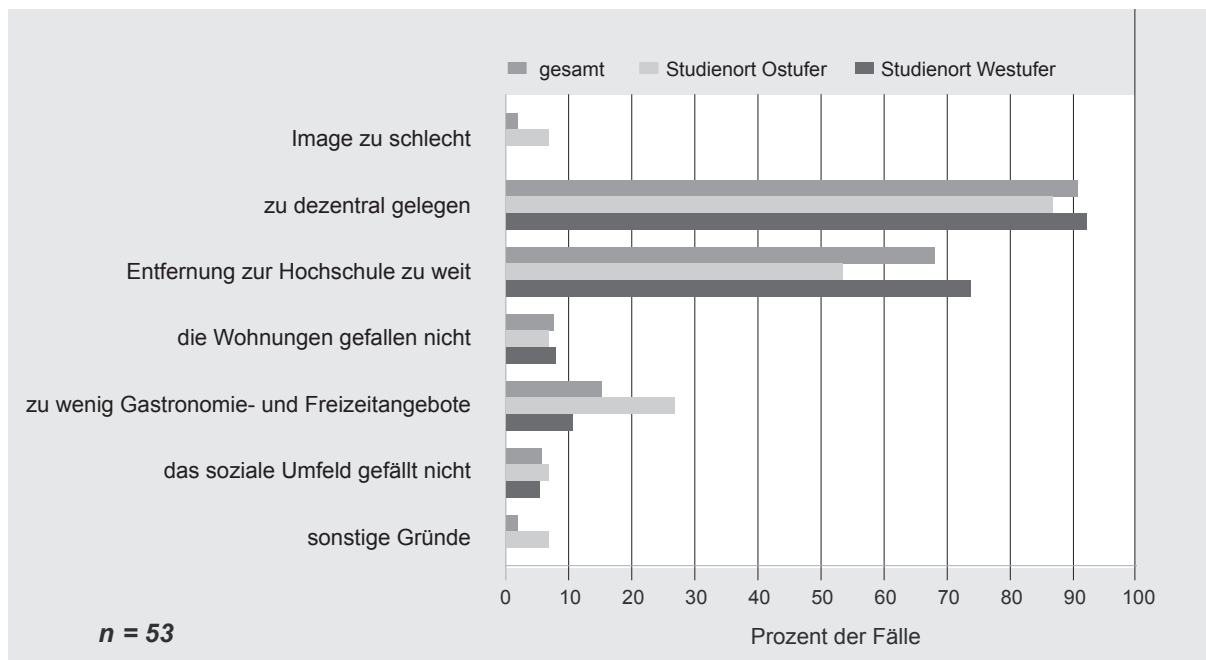
Gründe, Wellingdorf/Ellerbek als Wohnort auszuschließen



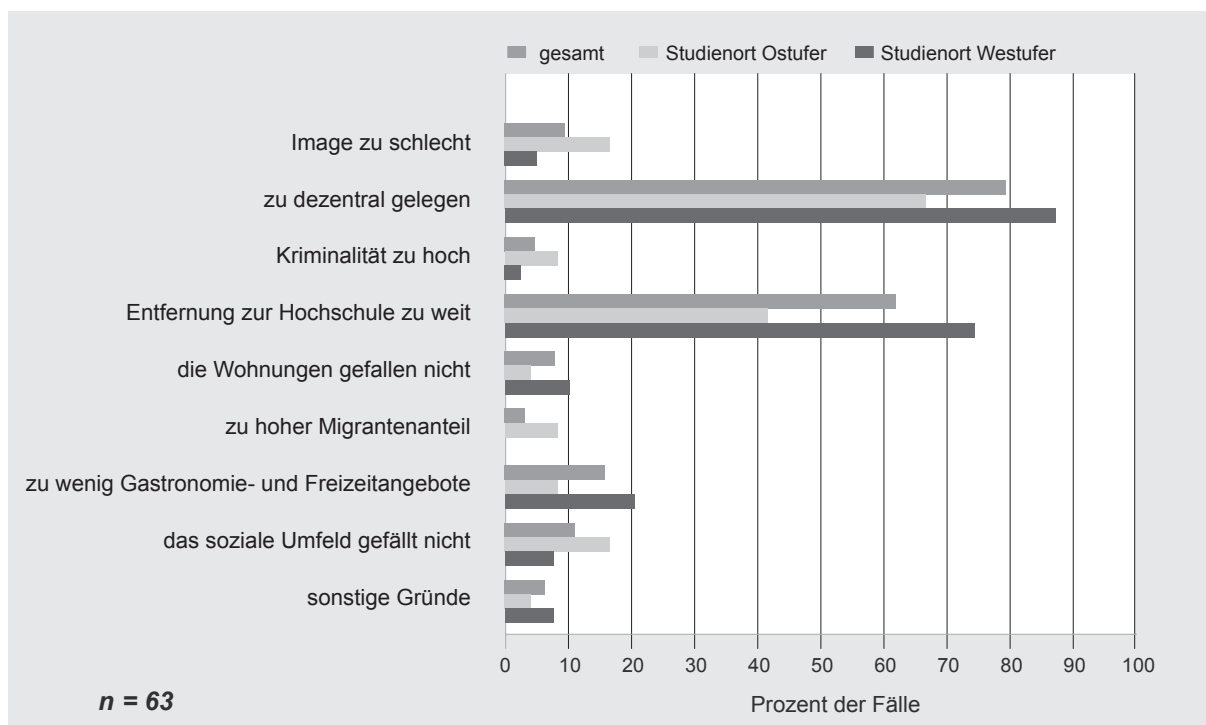
Gründe, Friedrichsort/Pries als Wohnort auszuschließen



Gründe, Wellsee/Rönne als Wohnort auszuschließen



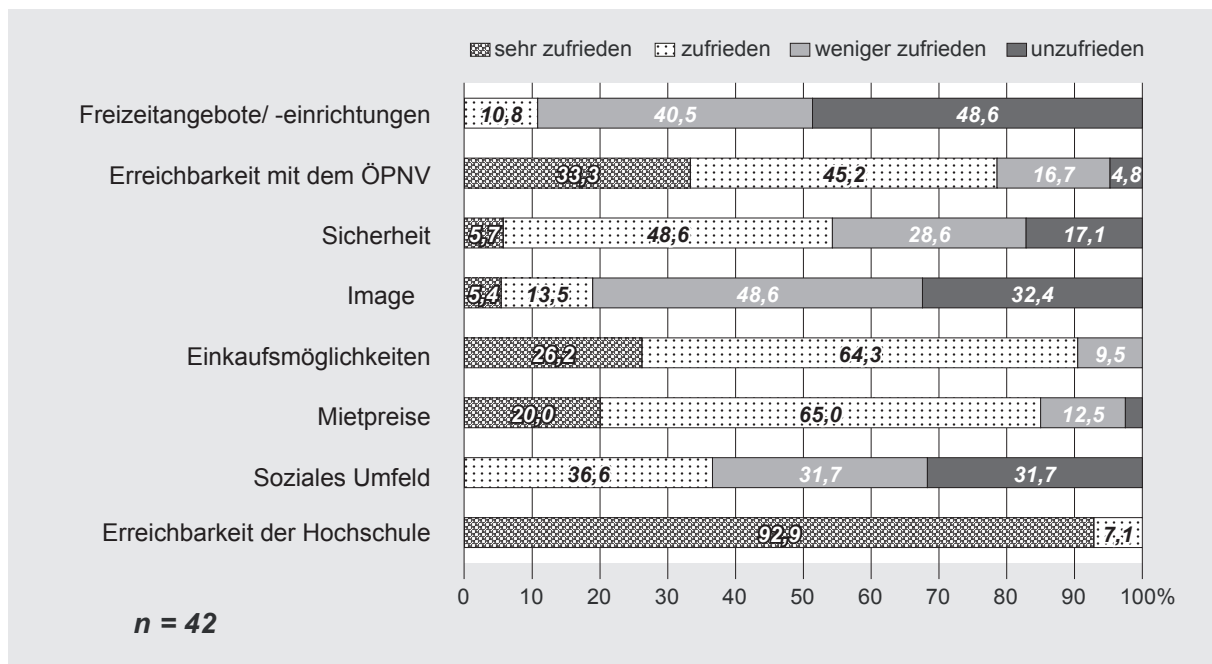
Gründe, Elmschenhagen/Kroog als Wohnort auszuschließen



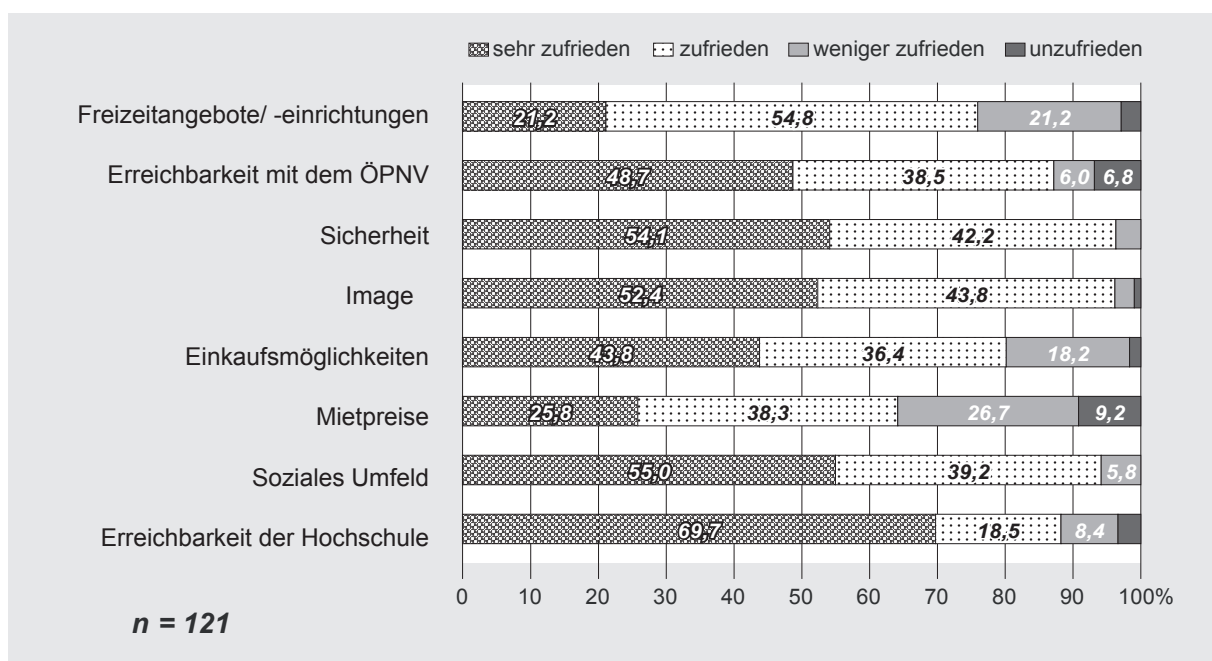
Anhang 5: Wohnzufriedenheit von Studierenden in Stadtteilen

Die Bewertungen zu unterschiedlichen Eigenschaften von Stadtteilen sind ab einer Fallzahl von 40 nachfolgend dargestellt.

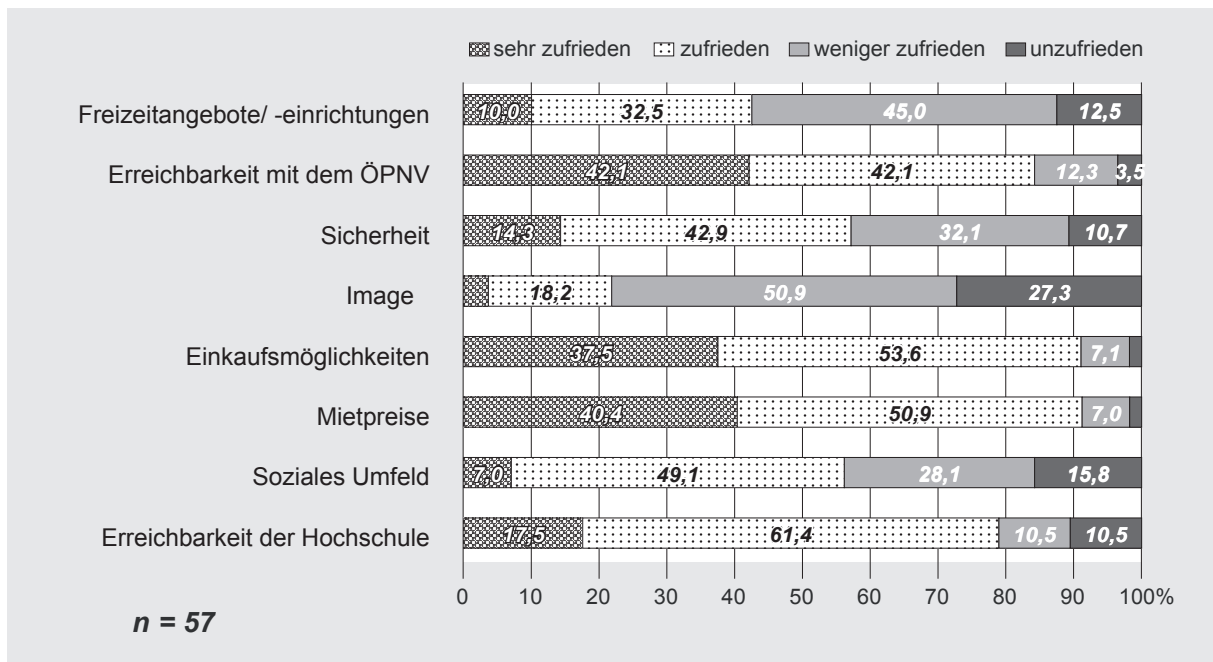
Zufriedenheit in Neumühlen-Dietrichsdorf



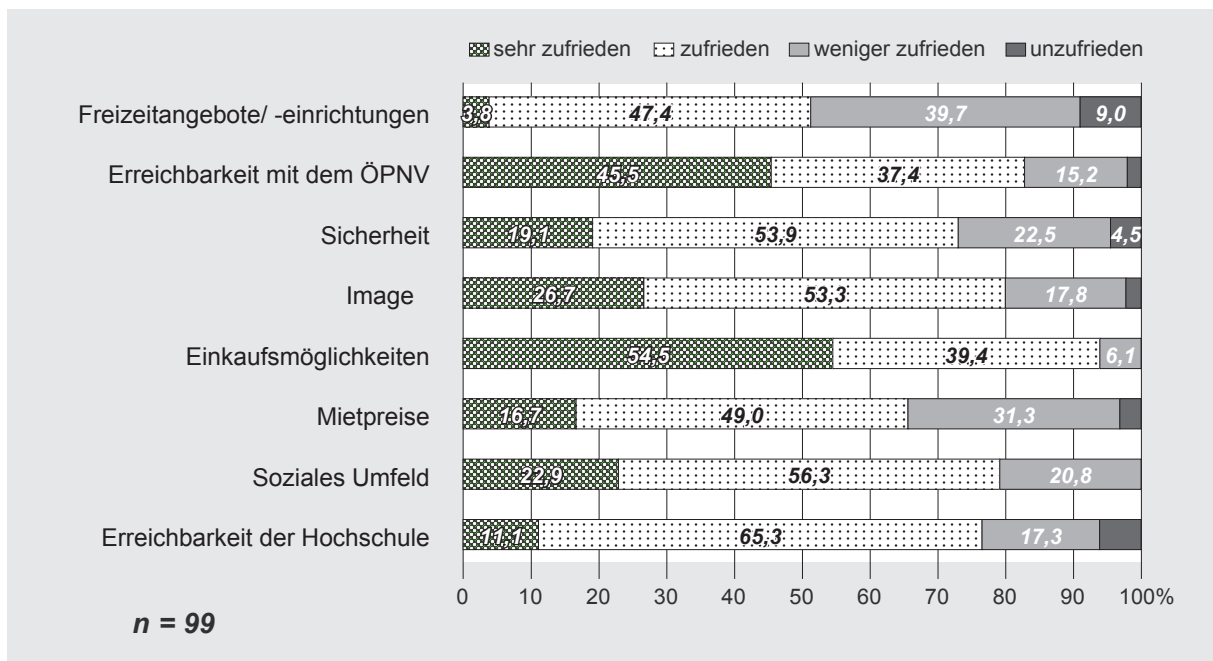
Zufriedenheit im Stadtteil Ravensberg



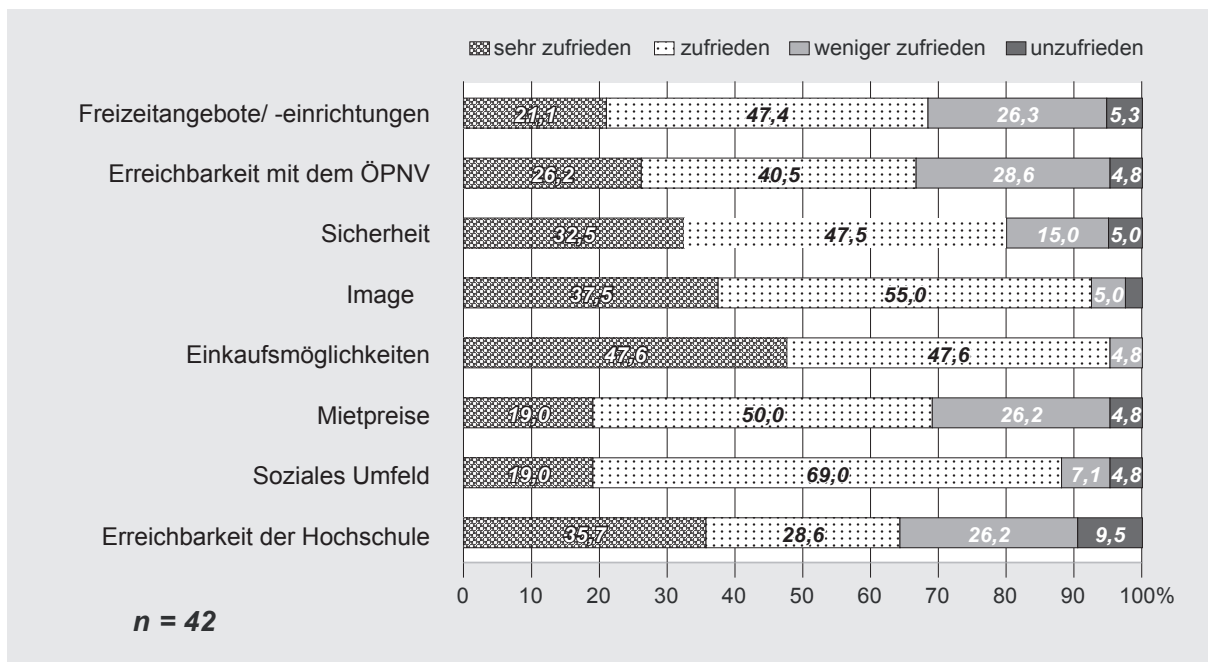
Zufriedenheit im Stadtteil Gaarden



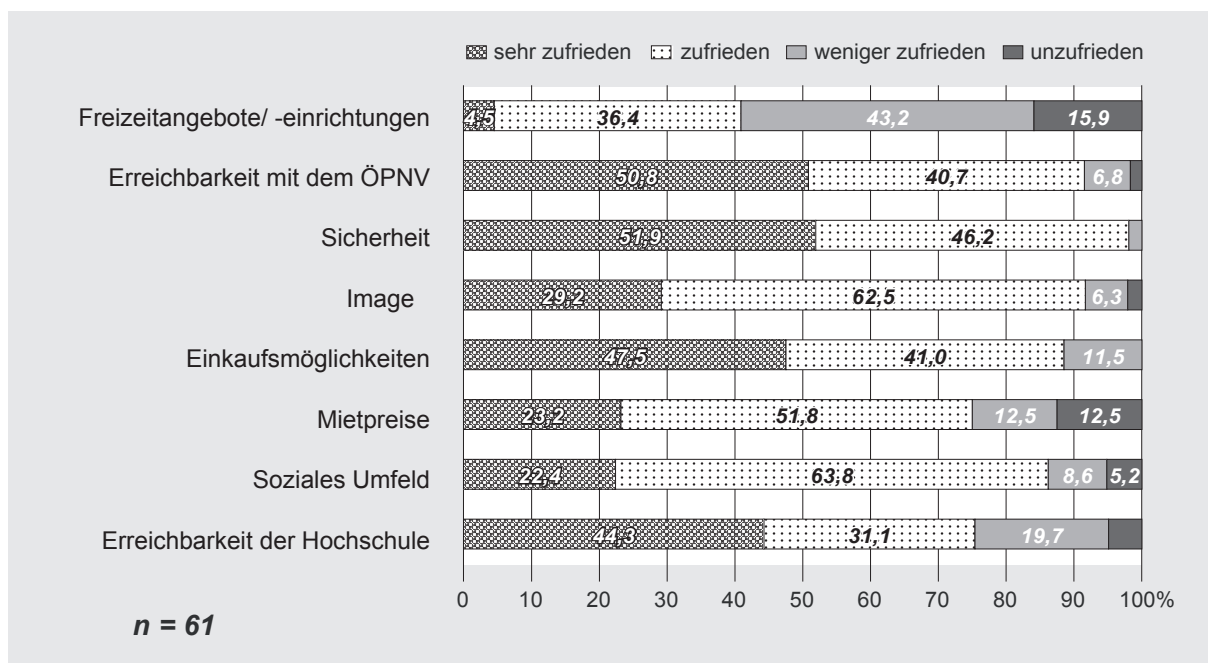
Zufriedenheit im Stadtteil Südfriedhof



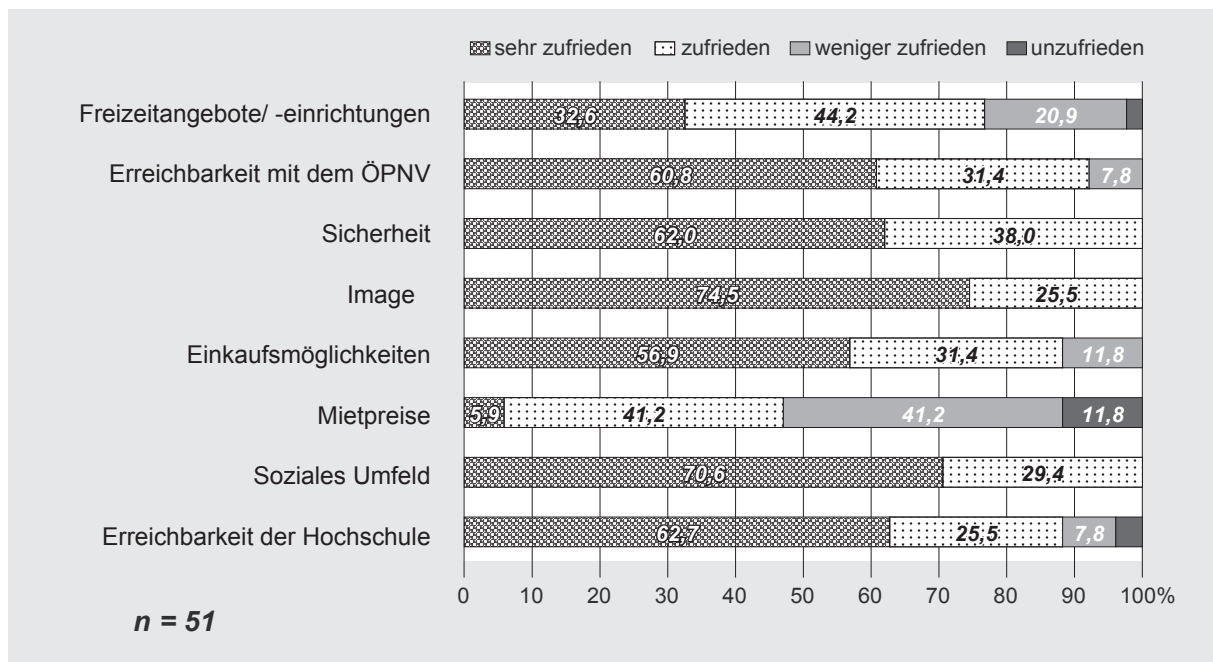
Zufriedenheit am Exerzierplatz



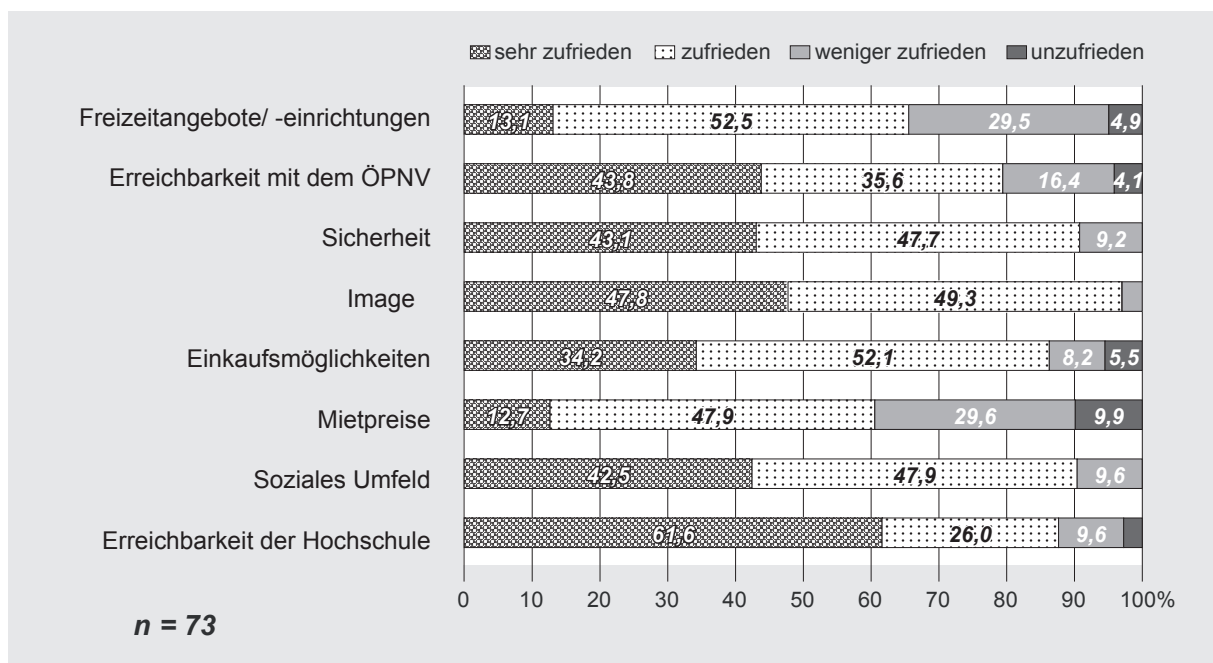
Zufriedenheit im Stadtteil Wik/Projensdorf



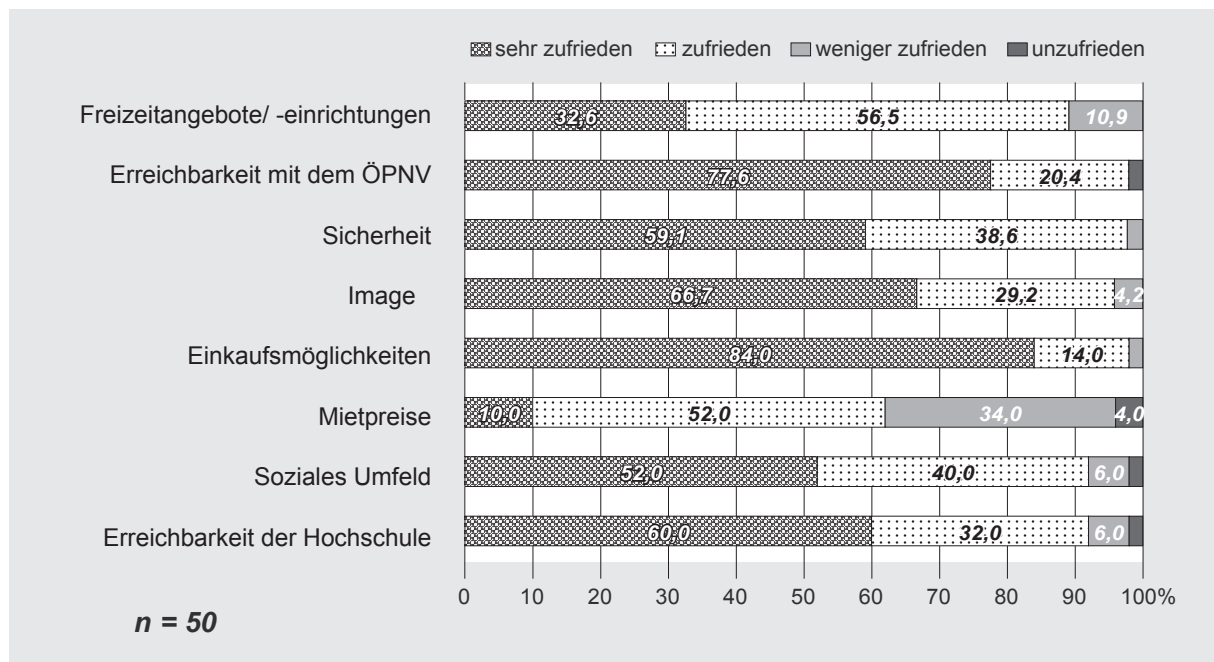
Zufriedenheit im Stadtteil Blücherplatz



Zufriedenheit im Stadtteil Schrevenpark



Zufriedenheit im Stadtteil Brunswik



Anhang 6: Interviewleitfäden der qualitativen Interviews

A) Interviewleitfaden Herr Wagner & Frau Sittel

Institution: Stadt Kiel: Amt für Wohnen und Grundsicherung, Abteilung Wohnungswesen, Soziale Stadt

Funktion: Herr Wagner: Amtsleiter im Amt für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel
Frau Sittel: Mitarbeiterin in der Abteilung Wohnungswesen und Soziale Stadt im Amt für Wohnen und Grundsicherung

Datum: 06.10.2014

1) Hintergrundinformationen zum Amt für Wohnen und Grundsicherung und zur Abteilung Wohnungswesen und Soziale Stadt

- Was sind die Tätigkeitsfelder und Aufgabenbereiche des Amtes und der Abteilung?
- Wie lange sind Sie in diesem Bereich tätig?

2) Marktsituation am Kieler Mietwohnungsmarkt

- Wie schätzen Sie den Wohnungsmarkt und die Mietpreisentwicklung in Kiel vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage und dem Angebot ein?
- Wie bewerten Sie insgesamt das Angebot an preisgünstigen Wohnungen in ganz Kiel und auf Stadtteilebene?

3) Studentische Wohnraumnachfrage

- Welche Bedeutung hat der Bereich „studentisches Wohnen“ in der städtischen Wohnungspolitik?
- Mit welcher Zielsetzung wird das „Begrüßungsgeld“ von der Stadt Kiel gezahlt? Soll es zur Anmeldung des Wohnsitzes beitragen und/oder die Attraktivität für Studierende erhöhen, um während des Studiums nach Kiel zu ziehen?
- Wie bewerten Sie das Angebot der studentischen Wohnraumversorgung in Kiel, insbesondere vor dem Hintergrund einer vergleichsweise unterdurchschnittlichen Wohnheimquote? Gibt es in diesem Zusammenhang Vereinbarungen mit dem Studentenwerk SH?
- Wie bewerten Sie im Vergleich zu anderen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit für Studierende, Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt anzumieten?
- Auf welche Bevölkerungsgruppen wirkt sich aus Ihrer Einschätzung die studentische Wohnraumnachfrage im besonderen Maße aus?

4) Preisgünstige Wohnraumversorgung

- Bei der jährlichen Neubautätigkeit von 800 Wohneinheiten soll angestrebt werden, dass davon 30% durch die soziale Wohnraumförderung abgedeckt werden (Beschlussvorschlag in der Drucksache – 0737/2014). Welche Ursachen gab es für die vergleichsweise geringe Neubautätigkeit im Mietwohnungsbestand in den Vorjahren?
- Gibt es weitere Maßnahmen, die für die Stadt Kiel möglich wären und/oder geplant sind, um das verfrühte Auslaufen der Bindungswirkungen im geförderten Wohnungsbestand in Folge des SHWoFG auszugleichen und günstigen Wohnraum bereitzustellen?
- Wie hoch schätzen Sie die studentische Nachfrage und aktuelle Nutzung bei Wohnungen ein, die öffentlich gefördert werden und eine öffentliche Bindungswirkungen haben? In welchen Stadtteilen gibt es aus Ihrer Sicht das größte Potenzial für die Neubautätigkeit von preisgünstigen (oder öffentlich geförderten) Mietwohnungen. In welchen Stadtteilen gibt es den größten Bedarf und für welche Bevölkerungsgruppen?

5) Mietpreisentwicklung in Kiel

Die Abweichungen der Angebotsmieten von Bestandsmieten zeigen ein moderates Ansteigen der Mietpreise in Kiel. In bestimmten Stadtteilen zeigt sich eine wesentlich dynamischere Mietentwicklung. Welche Rolle nehmen aus Ihrer Sicht dabei die Studierenden durch das Mobilitätsverhalten mit vergleichsweise kurzer Mietdauer und die schnellere Wiedervermietung ein?

6) Wohnraumverteilung von Studierenden

- Viele Stadtteile werden von den Studierenden gemieden. Insbesondere Gaarden und Mettenhof zeigen bei Studierenden drastische Negativzuschreibungen in der Wohnstandortbewertung und -präferenz. Sehen Sie Steuerungsmöglichkeiten für diese Stadtteile, um die Attraktivität für studentisches Wohnen zu erhöhen?
- Sehen Sie Möglichkeiten, das studentische Wohnen auch auf dem Ostufer von Kiel interessanter zu gestalten? Welche Stadtteile mit derzeit geringer Nutzung würden aus Ihrer Sicht für das studentische Wohnen in Frage kommen?
- Hat das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ aus Ihrer Sicht bei den sehr negativ wahrgenommenen Stadtteilen Gaarden (-Ost) und Mettenhof bereits zu einer Imageverbesserung beitragen können?

7) Aus dem Interview ergebene Themenbereiche

B) Interviewleitfaden Herr Kiersch

Institution: Deutscher Mieterbund Kieler Mieterverein e.V.
Funktion: 1. Vorsitzender Kieler Mieterverein e.V.
Datum: 26.09.2014

1) Hintergrundinformationen zum Mieterverein Kiel e.V.

Was sind die Tätigkeitsfelder und Aufgabenbereiche vom Kieler Mieterverein?
Wie lange sind Sie in diesem Bereich tätig?

2) Marktsituation am Kieler Mietwohnungsmarkt

- Wie schätzen Sie den Wohnungsmarkt und die Mietpreisentwicklung in Kiel vor dem Hintergrund der Nachfrage und dem Angebot ein?
- Wie bewerten Sie insgesamt das Angebot an preisgünstigen Wohnungen in ganz Kiel und auf Stadtteilebene? Sehen Sie für bestimmte Wohnungsgrößen einen Nachfrageüberhang?
- Wie bewerten Sie die Aussagekraft des Mietspiegels in Kiel vor dem Hintergrund, dass eine kleinräumige Entwicklung damit nicht abgebildet werden kann?

3) Auswirkungen der studentischen Wohnraumnachfrage

- Wie bewerten Sie im Vergleich zu anderen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit für Studierende, Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt anzumieten?
- Auf welche Bevölkerungsgruppen wirkt sich aus Ihrer Einschätzung die studentische Wohnraumnachfrage im besonderen Maße aus?
- Sehen Sie die zunehmende studentische Wohnraumnachfrage als eine wesentliche Ursache für die ansteigende Mietpreisentwicklung? Gibt es aus Ihrer Einschätzung weitere Entwicklungen, die zur Mietsteigerung in Kiel führen?

4) Handlungsoptionen

- Wie bewerten Sie das Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz und die damit verbundenen Folgen?
- Die Stadt Kiel strebt eine jährliche Neubautätigkeit von 800 Wohneinheiten an, von denen 30% durch die soziale Wohnraumförderung finanziert werden sollen. Wie bewerten Sie diese Zielsetzung?
- Kiel wird aktuell nicht in die Kappungsgrenzenverordnung aufgenommen. Bei ei-

ner weiter zunehmenden Wohnungsmarkttension könnte Kiel später in diese Verordnung aufgenommen werden. Wie bewerten Sie diese Entscheidung?

- Wie bewerten Sie die Entscheidung eine Mietpreisbremse auf angespannten Wohnungsmärkten einführen zu können und sehen Sie für den Kieler Wohnungsmarkt die Notwendigkeit für eine solche Maßnahme?
- Wie bewerten Sie die aktuell verhältnismäßig geringe Wohnheimquote in Kiel in Studentenwohnheimen. Sehen Sie im Ausbau der Wohnheimplätze als eine geeignete Möglichkeit?

5) Aus dem Interview ergebene Themenbereiche

C) Interviewleitfaden Frau Dürkoop

Institution: Studentenwerk Schleswig-Holstein

Funktion: Abteilungsleiterin Abt III Wohnen / Betriebsdienste / Bau

Datum: 24.09.2014

1) Hintergrundinformationen zum Studentenwerk Schleswig-Holstein

- Was sind die Tätigkeitsfelder und Aufgabenbereiche vom Studentenwerk Schleswig-Holstein?
- Wie lange sind Sie in diesem Bereich tätig?

2) Wohnungsmarkt

- Wie schätzen Sie die allgemeine Wohnungsmarktsituation in Kiel ein?
- Wie schätzen Sie die aktuelle studentische Wohnraumversorgung in Kiel ein?
- Gibt es bestimmte Gruppen unter den Studierenden, die besonders große Probleme bei der Wohnraumversorgung haben?

3) Wohnungsangebot des Studentenwerk Schleswig-Holstein

- Welche Bedeutung hat das Angebot von Studentenwohnheimen?
- Wie ist das Verhältnis in Kiel von Wohnheimangebot und Nachfrage einzuschätzen?
- Wie viele Anfragen auf einen Wohnheimplatzangebot können nicht vermittelt werden?
- Welche Rolle nehmen die Vergabe über Härtefälle (insbesondere wegen der finanziellen/wirtschaftlichen Situation nach §7 der Aufnahme- und Verlängerungsrichtlinien für Wohnheime des Studentenwerk Schleswig-Holstein) ein?
- Was sind die Ursachen für ein relativ geringes Wohnheimplatzangebot und wie stellt sich die aktuelle Ausbauplanung dar? Welche Wohnheimquote wäre aus Ihrer Sicht notwendig, um die Nachfrage abdecken zu können?
- Welche Bedeutung nehmen aus Ihrer Sicht andere Anbieter von Wohnheimplätzen ein?
- Wie wird aus Sicht des Studentenwerks das Image von Studentenwohnheimen eingeschätzt?
- Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung der studentischen Wohnraumnachfrage in Studentenwohnheimen ein?

4) Andere Möglichkeiten der Wohnraumversorgung durch das Studentenwerk

- Welche Bedeutung hat das Projekt „Wohnen für Hilfe“ in der studentischen Wohnraumversorgung und sehen Sie Möglichkeiten der stärkeren Nutzung?
- Gibt es darüber hinaus noch weitere Kooperationen im Bereich der studentischen Wohnraumversorgung?

5) Aus dem Interview ergebene Themenbereiche

D) Interviewleitfaden Herr Bergemann

Institution: Haus und Grund e.V. Kiel

Funktion: Geschäftsführer

Datum: 06.10.2014

1) Hintergrundinformationen zu Haus und Grund e.V.

- Was sind die Tätigkeitsfelder und Aufgabenbereiche von Haus & Grund?
- Wie lange sind Sie in diesem Bereich tätig?

2) Marktsituation am Kieler Mietwohnungsmarkt ein?

- Wie schätzen Sie den Wohnungsmarkt und die Mietpreisentwicklung in Kiel vor dem Hintergrund der Nachfrage und dem Angebot ein?
- Wie bewerten Sie insgesamt das Angebot an preisgünstigen Wohnungen in ganz Kiel und auf Stadtteilebene?
- Wie hoch schätzen Sie insgesamt den Wohnungsleerstand derzeit in Kiel ein?
- Wo ist der Wohnungsmarkt aus Ihrer Sicht in Kiel durch eine besonders hohe und wo durch eine besonders geringe Nachfrage geprägt?
- Wie stellt sich die Situation zum Beispiel auf der Ostuferseite von Kiel dar?
- Wie bewerten Sie die Aussagekraft des Mietspiegels in Kiel vor dem Hintergrund, dass eine kleinräumige Entwicklung damit nicht abgebildet werden kann?

3) Auswirkungen der studentischen Wohnraumnachfrage

- Wie bewerten Sie im Vergleich zu anderen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit für Studierende, Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt anzumieten?
- Sehen Sie die zunehmende studentische Wohnraumnachfrage als eine wesentliche Ursache für die ansteigende Mietpreisentwicklung in bestimmten Stadtteilen?
- Gibt es aus Ihrer Einschätzung weitere Gründe, die zur Mietsteigerung in Kiel führen?
- Wie bewerten Sie die weitere Bevölkerungsentwicklung in Kiel? Sehen sie spezifische Herausforderung durch eine steigende Nachfrage nach kleinen und preisgünstigen Wohnungen?

4) Handlungsoptionen

- Wie bewerten Sie das Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz und die damit verbundenen Folgen?

- Die Stadt Kiel strebt eine jährliche Neubautätigkeit von 800 Wohneinheiten an, von denen 30% durch die soziale Wohnraumförderung finanziert werden sollen. Wie bewerten Sie diese Zielsetzung?
- Kiel wird aktuell nicht in die Kappungsgrenzenverordnung aufgenommen. Bei einer weiter zunehmenden Wohnungsmarktspannung könnte Kiel später in diese Verordnung aufgenommen werden. Wie bewerten Sie diese Entscheidung?
- Wie bewerten Sie die Entscheidung eine Mietpreisbremse auf angespannten Wohnungsmärkten einführen zu können und sehen Sie für den Kieler Wohnungsmarkt die Notwendigkeit für eine solche Maßnahme?
- Wie bewerten Sie die aktuell verhältnismäßig geringe Wohnheimquote in Kiel. Sehen Sie im Ausbau der Wohnheimplätze als eine geeignete Möglichkeit die steigende studentische Wohnraumnachfrage zu versorgen?

5) Aus dem Interview ergebene Themenbereiche