

C | A | U

Christian-Albrechts-Universität zu Kiel

Mathematisch-
Naturwissenschaftliche Fakultät

Kieler Geographische Schriften
Band 131 | Kiel 2017



Jesko Mühlenberend

Studentische Wohnstrategien unter Anpassungsdruck

Eine handlungstheoretische Betrachtung der Wohnungssuche
von Studierenden und deren Einfluss auf den Hamburger
Wohnungsmarkt

KIELER GEOGRAPHISCHE SCHRIFTEN

Herausgegeben vom Geographischen Institut der Universität Kiel
durch C. Corves, F. Dünckmann, R. Duttmann, R. Hassink,
W. Hoppe, N. Oppelt, A. Vafeidis und R. Wehrhahn

Schriftleitung: P. Sinuraya

Band 131

JESKO MÜHLENBEREND

Studentische Wohnstrategien unter Anpassungsdruck

**Eine handlungstheoretische Betrachtung
der Wohnungssuche von Studierenden
und deren Einfluss auf den Hamburger
Wohnungsmarkt**

KIEL 2017

**IM SELBSTVERLAG DES GEOGRAPHISCHEN INSTITUTS
DER UNIVERSITÄT KIEL
ISSN 0723-9874
ISBN 978-3-923887-73-6**

Bibliographische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet unter <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

ISBN 987-39-923887-73-6

Die vorliegende Arbeit entspricht im Wesentlichen der von der Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel im Jahre 2017 angenommenen gleichlautenden Dissertation.

Das Titelbild zeigt beispielhaft die Informationsbeschaffung während der Wohnungssuche von Studierenden.

Foto: Jesko Mühlenberend

©

Alle Rechte vorbehalten

Vorwort

Ich möchte in diesem Vorwort vielen Menschen danken, die mich während meiner Promotion unterstützt haben. Ohne ihre Hilfe, Ermutigung und Kritik wäre diese Arbeit nicht zustande gekommen.

Zuerst möchte ich Prof. Dr. Rainer Wehrhahn danken, dass er mir die Möglichkeit der Promotion eingeräumt hat und mir alle Freiheiten gelassen hat, die Arbeit in die Richtung zu entwickeln, die ich für richtig erachtet habe. Sein Vertrauen und seine Unterstützung halfen mir mich auf die wesentlichen Dinge zu konzentrieren, notwendige Entscheidungen zu treffen und für diese einzustehen. Prof. Dr. Robert Hassink danke ich für die Zweitkorrektur meiner Arbeit und die vielen angenehmen Gespräche, sei es im Kolloquium oder in der Mensa.

Ich möchte den Mitgliedern meiner Arbeitsgruppe danken, dass sie sich auch in schwierigen Phasen immer auch für das Problem des anderen interessiert haben. Ihre Ideen und ihre Unterstützung haben mich immer wieder motiviert neue Perspektiven einzunehmen und so den Weg der Promotion bis zum Ende zu gehen. Insbesondere möchte ich Dr. Sören Weißermel, Zine-Eddine Hathat, Michael Helten, Martin Sarnow, Dr. Verena Sandner Le Gall, Sakura Yamamura, Tobias Laufenberg, Juliane Kasten, Dr. Angelo Gilles, Dr. Anna Lena Bercht und Dr. Dominik Haubrich für die vielen fachlichen und privaten Gespräche danken. Dr. Jan Dohnke möchte ich darüber hinaus auch für die fachliche Kritik und das gemeinsame Entwickeln von wichtigen Ideen dieser Arbeit danken. Monika Höller danke ich für die vielfältige Unterstützung und Anne Stopp für ihre Aufmerksamkeit, die dem Text den nötigen Feinschliff verliehen hat. Petra Sinuraya danke ich für die Geduld beim Layout und die Gestaltung der zahlreichen Abbildungen und Karten dieser Arbeit.

Außerhalb der Arbeitsgruppe danke ich Dr. Nicole Palliwoda, Rikard Graß und Jing Zhao für das gegenseitige Coaching während der Promotionsphase. Sie haben mir gezeigt, dass auch wenn man vor den gleichen Schwierigkeiten und Hürden steht, sich diese gemeinsam überwinden lassen und dabei die einfachen Fragen oft die wichtigsten sind.

Die bedeutendsten Personen dieser Arbeit waren letztlich die Wohnungsmarktakeure und hier insbesondere die Studierenden, die mir Einblicke in ihre Wohn- und Lebenssituation gewährt haben, ohne dafür eine Gegenleistung zu fordern. Ihnen allen möchte ich sehr herzlich dafür danken. Ich hoffe, dass die Erkenntnisse dieser Arbeit irgendwann auch ihnen oder späteren Studierenden zugute kommen werden.

Meinen Eltern Peter und Barbara danke ich für die jahrelange und vorbehaltlose Unterstützung während des Studiums und der Dissertation. Auch in Zeiten, in denen unabhängig von der Promotion nicht alles wie geplant verlaufen ist, konnte ich mich immer an sie wenden.

II

Gleiches gilt für meine Geschwister Lars und Svenja, die in entscheidenden Situation immer für mich da waren.

Abschließend möchte ich meiner Freundin Kaja Marlen Knutzen danken. Sie hat nicht nur durch ihre konkrete Hilfe und unendliche Geduld in der Schlussphase, sondern vor allem durch ihre positive Art wie keine andere dazu beigetragen, dass ich mein Ziel nicht aus den Augen verloren habe. Ich danke ihr für ihre bedingungslose Unterstützung und die vielen schönen Momente, die mir immer wieder neue Kraft verliehen haben.

Kiel, im Dezember 2017

Jesko Mühlenberend

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	I
Inhaltsverzeichnis	III
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VII
Zusammenfassung/Summary	IX
1 Einleitung	1
2 Studentisches Wohnen in der Forschung	7
2.1 Studierende und das eigene Zuhause	7
2.1.1 Die Gruppe der jungen Erwachsenen	7
2.1.2 Der Auszug aus dem Elternhaus	9
2.1.3 Die Bedeutung der eigenen Wohnung	12
2.2 Studierende als Akteure am Wohnungsmarkt	14
2.2.1 Studentische Wohnkarrieren und Housing Pathways	14
2.2.2 Die Wohnungssuche von Studierenden	20
2.3 Strukturen studentischen Wohnens	22
2.3.1 Abgrenzung eines studentischen Wohnungsmarkts?	22
2.3.2 Wohngemeinschaften und Wohnheime als studentische Wohnformen	24
2.4 Einfluss studentischen Wohnens auf die Stadtentwicklung	27
3 Grundlagen der Wohnungsmarktforschung	31
3.1 Entwicklungslinien der geographischen Wohnungsmarktforschung	31
3.2 Der Wohnungsmarkt zwischen Angebot und Nachfrage	34
3.3 Macht und Konflikte am Wohnungsmarkt	37
3.4 Wohnstandortverhalten von Haushalten	39
4 Wohnungsmärkte im handlungstheoretischen Verständnis	43
4.1 Grundlagen der Strukturationstheorie	43
4.1.1 Handlungsbezüge, Bewusstseinsformen und Handlungsfolgen	44
4.1.2 Struktur und Strukturierung	47
4.2 Der Wohnungsmarkt	50
4.2.1 Das System Wohnungsmarkt	50
4.2.2 Regeln	53
4.2.3 Ressourcen	54
4.2.4 Kapital und Vertrauen	55
4.3 Raum und Zeit in der Strukturationstheorie	58
4.4 Akteursgruppen und deren Handlungstypen und -orientierungen	62

IV

4.5	Das Wohnhandeln und die Handlungsbedingungen von Konsumenten	64
4.5.1	Zwänge, Bedürfnisse und Präferenzen	64
4.5.2	(Un-)zufriedenheit	68
4.5.3	Wohnhandeln	71
4.5.4	Pfadabhängigkeit und Housing Pathways	74
5	Forschungsdesign und Methodik	77
5.1	Forschungsdesign	77
5.2	Interviews	79
5.3	Sekundärdatenanalyse	86
6	Der Hamburger Wohnungsmarktkontext	93
6.1	Entwicklung der Nachfragestrukturen: Studierende in Hamburg	93
6.1.1	Studierendenzahlen	93
6.1.2	Soziodemographie und Haushaltsstrukturen	95
6.1.3	Wohnsituation und -zufriedenheit studentischer Haushalte	98
6.2	Wohnstandortverteilung von Studierenden der Universität Hamburg	102
6.3	Preisentwicklungen am Wohnungsmarkt	107
6.3.1	Methodische Hintergründe der Mietpreisanalyse	108
6.3.2	Mietpreisentwicklungen in Hamburg	109
6.3.3	Wohnheime und Wohngemeinschaften in Hamburg	112
6.4	Studentisches Wohnen aus Sicht der Immobilienwirtschaft	120
6.5	Interpretation des Hamburger Wohnungsmarktkontexts	124
7	Die Wohnungssuche von Studierenden in Hamburg	127
7.1	Bedürfnisse und Präferenzen von Studierenden	127
7.1.1	Bedürfnisse als raumzeitliche Constraints	128
7.1.2	Wohnpräferenzen	135
7.2	Ressourcen der Studierenden	142
7.2.1	Ökonomisches Kapital	143
7.2.2	soziales Kapital	149
7.2.3	Kulturelles Kapital	153
7.3	Wohnformen und Regeln des studentischen Wohnungsmarkts	159
7.3.1	Zwischenmiete	160
7.3.2	Wohnen zur Untermiete	164
7.3.3	Wohnen bei Freunden, Bekannten und Verwandten	168
7.3.4	Wohngemeinschaften	171
7.3.5	Wohnheime	176
7.3.6	Mietwohnungen	180

8	Anpassung, Flexibilität und die Produktion einer sekundären Zirkulationssphäre	185
8.1	Strategien reflexiver Anpassung	185
8.1.1	Faktoren und Aufwand der Wohnungssuche	185
8.1.2	Die Kompensation geringer Kapitalverfügbarkeiten	187
8.1.3	Toleranz in Bezug auf die Nicht-Erfüllung von Präferenzen	190
8.2	Die Ausweitung der sekundären Zirkulationssphäre	194
9	Fazit und Ausblick	201
10	Literaturverzeichnis	207

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Wohnformen in Abhängigkeit vom Alter der Studierenden	27
Abb. 2: Modell der Wohnstandortentscheidung in Anlehnung an das Zweiphasenmodell nach BROWN und MOORE 1970	40
Abb. 3: Stratifikationsmodell des Handelns	46
Abb. 4: Dimensionen der Dualität von Struktur	49
Abb. 5: Das System des Wohnungsmarkts	51
Abb. 6: Prismen in zwei- und dreidimensionaler Darstellung	60
Abb. 7: Pfade, Stationen und Bündel nach Hägerstrand	61
Abb. 8: Handlungsgrundlagen des Wohnhandelns von Konsumenten	65
Abb. 9: Die Handlungssphäre von Nachfragern am Wohnungsmarkt	69
Abb. 10: Formen des Bewusstseins	79
Abb. 11: Interviewleitfaden Studierende	80
Abb. 12: Beispiel für ein <i>scoring</i> von Standorten für die Investition in den studentischen Wohnungsmarkt	87
Abb. 13: Studierendenzahlen der Hansestadt Hamburg vom Wintersemester 1998/99 bis 2015/16	94
Abb. 14: Einwohner- und Studierendenzahlen in der Hansestadt Hamburg von 1998 bis 2014	95
Abb. 15: Höhe der monatlichen Einnahmen nach Bildungsherkunft – Hamburg im Vergleich zu Deutschland insgesamt	96
Abb. 16: Studierende nach der Höhe der monatlichen Einnahmen – Hamburg im Vergleich zu Deutschland insgesamt	97
Abb. 17: Ausgaben für Miete und Nebenkosten nach Wohnform und Anteil der Wohnformen an allen Unterkunftsarten für Studierende in Hamburg im Jahr 2013	99
Abb. 18: Wohnform nach Altersgruppen der Hamburger Studierenden in Prozent im Jahr 2013	100
Abb. 19: Retrospektive Bewertung der Aussagen zur Zimmer-/Wohnungssuche bei Studienbeginn	101
Abb. 20: Studierende der Universität Hamburg pro km ² und Wohnheimplätze in Studierendenwohnheimen in Hamburg im Wintersemester 2014/15	103
Abb. 21: Einwohnerdichte der 18- bis 29-Jährigen in Einwohner pro km ² im Jahr 2011	104
Abb. 22: Anteil der Studierenden der Universität Hamburg (Wintersemester 2014/15) an der Gesamtbevölkerung (Zensus 2011) und Wohnheimplätze in Studierendenwohnheimen	105
Abb. 23: 18- bis 29-Jährige im Verhältnis zur Gesamteinwohnerzahl im Jahr 2011	106
Abb. 24: Mietenentwicklung in Hamburg 2012	109

Abb. 25: Median der Angebotsmieten für kleine Wohnungen (bis 40m ²) im Jahr 2014	110
Abb. 26: Bestehende und geplante öffentliche und private Wohnheime in Hamburg	113
Abb. 27: Stadtteile mit IFB-Förderrichtlinien zur Förderung des Wohnens von Studierenden und Auszubildenden	116
Abb. 28: Durchschnittlicher WG-Zimmer-Preis nach Jahren in Hamburg	117
Abb. 29: Angebotene WG-Zimmer auf der Plattform wg-gesucht.de im Jahr 2014	118
Abb. 30: Durchschnittliche Preise für ein WG-Zimmer ohne Nebenkosten im Jahr 2014 in den Hamburger Stadtteilen	119
Abb. 31: Preisstruktur von Wohnheimplätzen in Deutschland nach Anbieterart	123
Abb. 32: Transaktionen von Studierendenwohnanlagen in den USA, GB und Deutschland von 2004 bis 2012	124
Abb. 33: Warteliste der Wohnheimplätze des Studierendenwerks Hamburg im Jahr 2014	130
Abb. 34: Studentische Wohnformen 1953-2012	160
Abb. 35: Faktoren und Aufwand der Wohnungssuche	186

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Housing Pathways nach Rugg und Clapham	18
Tab. 2: Verortung theoretischer Zweige der klassischen empirischen geographischen Wohnungsmarktforschung nach Analyseebene und fachlichem Fokus	32
Tab. 3: Bewusstseinsformen und Handlungsbezüge	45
Tab. 4: Strukturen, Systeme und Strukturierung	47
Tab. 5: Kapitalformen und deren Einfluss auf die Wohnungsversorgung	57
Tab. 6: Liste der befragten Studierenden der Hamburger Hochschulen	83
Tab. 7: Liste der befragten „Experten“	85
Tab. 8: Graue Literatur zum studentischen Wohnen	90
Tab. 9: Beispielhafte Auswahl einiger studentischer Wohnpräferenzen	138
Tab. 10: Unterschiede der ersten und zweiten Zirkulationssphäre	196

Zusammenfassung

Die wachsende Gruppe der Studierenden ist wegen ihres unterdurchschnittlichen Einkommens besonders stark von den jüngsten Mietpreissteigerungen in deutschen Großstädten betroffen. Ihre geringen Erfahrungen am Wohnungsmarkt sowie die mit dem Studium verbundenen hohen Mobilitäts- und Flexibilitätserfordernisse führen selbst bei finanzkräftigeren Studierenden zu Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung.

Welche Strategien und Ressourcen Studierende nutzen, um trotz dieser materiellen und strukturellen Zwänge eine Unterkunft zu finden, ist der Untersuchungsgegenstand dieser Arbeit. Dabei wird das studentische Wohnhandeln als ein Teil der Reproduktion der gesellschaftlich-wirtschaftlichen Strukturen des Wohnungsmarkts verstanden. Um dieser Dualität aus Struktur und Handeln gerecht zu werden, wird die verwendete individualistisch-handlungstheoretische Perspektive um eine strukturationstheoretische Konzeptualisierung des Wohnungsmarkts ergänzt.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die durch steigende Wohnkosten und Studierendenzahlen geprägte Hansestadt Hamburg, in der problemzentrierte Interviews mit am Wohnungsmarkt aktiven Studierenden durchgeführt wurden. Gespräche mit professionellen Wohnungsmarktakteuren sowie umfangreiche Sekundärdaten zum Hamburger Wohnungsmarkt wurden dabei als Kontextinformationen verwendet.

In Bezug auf die geringe finanzielle Kapitalverfügbarkeit von Studierenden hat sich gezeigt, dass diese verstärkt soziales Kapital nutzen, um Zugang zu Wohnungsmarktinformationen oder ressourcenstarken Akteuren zu erhalten. Kulturelles Kapital hilft ihnen bei der Interaktion mit professionellen oder studentischen Marktteilnehmern, weist jedoch wie das Sozialkapital starke räumliche Bindungen auf, wodurch es Zugezogenen seltener zur Verfügung steht. Studierende sind ferner sehr tolerant bezüglich ihrer physisch-materiellen Wohnpräferenzen, was nicht nur an den geringen Erwartungen während der Wohnungssuche liegt, sondern auch an dem begrenzten zeitlichen Horizont studentischen Wohnens. Unsichere Wohnverhältnisse werden durch das Zurückgreifen auf familiäre Wohnressourcen und flexible Haushaltsstrukturen kompensiert, die oft in gemeinschaftlichen Wohnformen münden. Sie sind zusammen mit anderen Formen der Zwischen- und Untervermietung Teil einer sekundären Zirkulationssphäre, die zu einer räumlichen und zeitlichen Verdichtung bestehender Wohnnutzungen führt. Die Regel-Ressourcen-Komplexe dieser sekundären Sphäre sind stärker verständigungs- und normorientiert, als die zweckrationalen und renditeorientierten Verteilungsmechanismen des klassischen Mietwohnungsmarkts, wodurch sie für Studierende besser zugänglich sind. Die sekundäre Zirkulationssphäre flexibilisiert den Mietwohnungsmarkt entlang studentischer Präferenzen und basiert dabei auf den Ungleichgewichten der ersten Zirkulationssphäre.

Die Arbeit wirft weitere Fragen um die Unterstützung von Studierenden am Wohnungsmarkt auf, insbesondere in Hinblick auf die Schaffung gerechter und gleichwertiger Studienbedingungen. Der aktuell umfangreich stattfindende Ausbau der öffentlichen und privaten Wohnheimkapazitäten wird das Angebot an studentischem Wohnraum in Art und Umfang zukünftig deutlich verändern. Welche Auswirkungen dies auf die Wohnraumversorgung und sozialräumliche Wohnstandortverteilung von Studierenden in Deutschland hat, bleibt Gegenstand weiterer Forschung.

Summary

The recent rent increases in German university cities are a major concern for low-income students. However, even financially stronger students experience difficulties in finding appropriate accommodation due to their lack of experience with the housing market, high study-related mobility, and flexibility requirements.

The identification of resources and strategies, which students are using to compensate for these structural and material constraints, is the main focus of this thesis. Within this context, students housing-related actions are interpreted as the reproduction of the social and economic structures of the housing market. To cope with this duality of structure and agency the applied subjectivist perspective is complemented by Giddens theory of structuration.

The city of Hamburg, which is characterised by rising housing costs and an increasing number of students, represents the spatial area of investigation. Problem-focussed interviews with students and housing market professionals are the main source of empirical data. Additionally, the results were further strengthened by relating them to statistics of Hamburg's housing market and student demand.

The thesis shows that students compensate the restricted availability of financial capital with other forms of capital. Social capital is used to get access to housing market information or to resourceful actors. Cultural capital is used to interact with professional agents or other students. However, both forms of capital are spatially tied; for international students or students from other cities they are harder to acquire than for local students. Furthermore, students are tolerant concerning the physical qualities of their accommodation, not only because of low expectations of student housing in general but also because of the temporality of student living. Subsequently, they are facing insecure housing conditions with parental support and flexible household compositions. This often leads to forms of shared living, interim leasing, and subletting, which constitutes a secondary circulation sphere. Hence, this sphere generates temporally and spatially compressed housing practises. The rules and resources of this sphere are more norm- or communication-oriented than

the instrumental-rational and profit-oriented mechanisms of the first circulation sphere. Therefore, for students it is easier to get access to this part of the housing market than to the conventional rental market. Overall, the secondary circulation sphere is not independent, but rather based on the disequilibrium of the first circulation level.

This work is raising questions about the support of students finding appropriate accommodation, as well as just and equal study conditions. The present expansion of public and private student accommodation will change the supply of student housing in the near future. In further studies it has to be investigated if this development will alter the housing situation and residential locations of students throughout Germany significantly.

1 Einleitung

In den letzten 20 Jahren hat sich in Deutschland die Zahl der Studienanfänger beinahe verdoppelt. Während 1995 nur ca. 260.000 Personen ein Studium aufgenommen haben, waren es 2015 über 500.000 (Statistisches Bundesamt 2016c). Der Anstieg der Studierendenzahlen fällt dabei in eine Zeit, in der der Wohnungsmarkt in vielen Universitätsstädten als angespannt zu bezeichnen ist (SCHÜRT und GÖDDECKE-STELLMANN 2014). Unter dem damit verbundenen Rückgang an bezahlbarem Wohnraum leiden vor allem Haushalte mit geringem Einkommen, zu denen auch viele Studierende¹ gehören.

Für Studierende hat Wohnen eine Doppelfunktion, weshalb eine sichere Versorgung mit Wohnraum für sie von besonderer Bedeutung ist: Es ist nicht nur Ort der „Nichtarbeit“ (HÄUSSERMANN und SIEBEL 1996, S. 24ff.), sondern meist Wohn- und Arbeits- bzw. Lernort zugleich ist. Eine für Studierende individuell bezahlbare Wohnung ist nicht nur Grundvoraussetzung für die Aufnahme, sondern auch für das erfolgreiche Absolvieren eines Studiums. Eine sozioökonomisch selektive Beeinträchtigung der Wohnsituation von Studierenden ist daher nicht nur aus einer wohnungspolitischen, sondern auch einer bildungs- und sozialpolitischen Perspektive zu kritisieren.

Das Studium bedingt gleichzeitig hohe Anforderungen an das Wohnungsangebot: Praktika, kurzfristige Studienplatzzusagen oder Auslandssemester verlangen eine hohe räumliche und zeitliche Flexibilität und eine entsprechend kurzfristige Anpassung der Wohnverhältnisse. Diese Anforderungen zeigen sich vermehrt auch bei nicht-studentischen Haushalten: Viele vermeintlich studentische Lebensumstände, wie sich schnell wandelnde Arbeitsverhältnisse und ein geringes Einkommen, hohe räumliche Mobilitäten, ein starker Lebensstilbezug sowie dynamische Partnerschafts- und Haushaltszusammensetzungen werden zunehmend als gesamtgesellschaftliche Trends diskutiert (RUPPENTHAL und LÜCK 2009; DANGSCHAT 2007; BLOSSFELD 2006). Während des Studiums erlernen junge Erwachsene den Umgang mit diesen Anforderungen und eignen sich Strategien an, um die eigenen Wohnvorstellungen umzusetzen. Das Verstehen der individuellen Organisation studentischen Wohnens kann vor diesem Hintergrund dazu beitragen, nicht nur die Wohnraumversorgung von Studierenden, sondern immer größerer Teile der Bevölkerung besser zu verstehen. Damit lassen sich schließlich auch Rückschlüsse auf zukünftige Anforderungen an eine nachfrageorientierte und sozialgerechte Wohnraumversorgung ziehen.

Das individuelle Handeln der Studierenden als Nachfrager steht dabei immer in Bezug zum System Wohnungsmarkt. Die steigende Zahl von Studierenden verändert durch die

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet, obwohl sämtliche Personenbezeichnungen stets für beiderlei Geschlecht gelten. Wo es sprachlich möglich ist, werden geschlechtsneutrale Formen verwendet (bspw. Studierende).

spezifischen Bedürfnisse, Anforderungen und Handlungsspielräume langfristig den Wohnungsmarkt sowohl direkt durch das eigene Handeln, als auch indem sich professionelle Wohnungsmarktakeure darauf beziehen. Beispiele hierfür sind die zunehmende Zahl an Wohngemeinschaften und Zwischenvermietungen von Studierenden sowie der Ausbau von Studierendenwohnheimen durch private Investoren (vgl. GLATTER et al. 2014). Bei der Untersuchung des Wohnhandelns von Studierenden dürfen so nicht nur die für den jeweiligen Studierenden relevanten Handlungsfolgen Beachtung finden, sondern auch die Reproduktion des Systems Wohnungsmarkt durch individuelles Handeln.

Aus der Verbindung der subjektiv-studentischen und objektiv-strukturellen Perspektive ergibt sich folgende, mit der Arbeit zu beantwortende, Forschungsfrage:

Ziel dieser Arbeit ist zu untersuchen, welche Strategien Studierende bei der Suche nach Wohnraum anwenden und welche Ressourcen sie dafür nutzen. Damit einhergehend wird betrachtet, welche Rolle Studierende bei der Produktion und Reproduktion von Wohnungsmarktstrukturen spielen.

Diese Fragen werden im räumlichen Kontext der Freien und Hansestadt Hamburg untersucht. Der Hamburger Wohnungsmarkt ist aktuell durch stark steigende Wohnpreise geprägt, wobei gleichzeitig seit Ende der 1990er Jahre die Studierendenzahlen um circa ein Drittel angestiegen sind. In der Folge kam es in den letzten Jahren zu einem starken Ausbau privater Wohnheimplätze, einer gezielten Förderung studentischen Wohnens durch Akteure der Stadtpolitik sowie einer aktiven öffentlichen Diskussion um die Bezahlbarkeit städtischen Wohnens. Hamburg zählt damit zu einer jener Universitätsstädte, in denen studentisches, aber auch Wohnen insgesamt, sowohl im wissenschaftlichen, stadtpolitischen als auch medialen Diskurs zunehmend kritisch diskutiert wird.

Zur Untersuchung der Fragestellung wird ein Forschungsdesign gewählt, das auf einer handlungsorientierten Methodologie aufbaut. Dabei werden qualitative Interviews genutzt, um mehr über das Handeln von Studierenden während der Wohnungssuche, insbesondere in Bezug auf den Umgang mit strukturellen Zwängen des Wohnungsmarkts, herauszufinden. Die Befragung von Studierenden wird um Interviews mit Personen erweitert, die durch ihr berufliches Handeln die Wohnraumversorgung von Studierenden direkt beeinflussen. Darunter fallen beispielsweise Projektentwickler und Betreiber von Studierendenwohnheimen, Akteure der Stadtpolitik und Verwaltung sowie Vereine und studentische Vertretungen. Um die Handlungsbedingungen sowohl der Studierenden als auch der professionellen Wohnungsmarktakeure zu kontextualisieren, werden sowohl sozioökonomische und -demographische Eigenschaften der Nachfrageseite beschrieben, als auch auf der Angebotsseite die Preisentwicklungen am Hamburger Wohnungsmarkt analysiert.

Um die theoretischen Herausforderung der Verknüpfung von empirisch untersuchtem Handeln der Studierenden und professionellen Wohnungsmarktakteuren mit der Wohnungsmarktstruktur zu bewältigen, wird auf die Strukturierungstheorie Anthony Giddens zurückgegriffen (Kapitel 4.1). Die Verbindung der Strukturierungstheorie mit Aspekten des Wohnungsmarkts wurde bereits durch ODERMATT (1997) und VAN WEZEMAEL (2005) theoretisch gefasst und bietet durch die grundlegende Annahme eines methodologischen Individualismus zahlreiche Anknüpfungspunkte an die verhaltenswissenschaftliche Erforschung von residentieller Mobilität und Wohnstandortentscheidungen (vgl. MARSH und GIBB 2011; STEINFÜHRER 2004; DIELEMAN 2001; MULDER 1996).

Die Arbeit ist wie folgt aufgebaut: Im zweiten Kapitel erfolgt ein Überblick über die bestehende Forschung zum Thema studentischen Wohnens. Mit Ausnahme der *studentification* Forschung beschäftigen sich die meisten Arbeiten nicht ausschließlich mit studentischem Wohnen, sondern wenden sich allgemein der Wohnsituation junger Erwachsener zu. Es gibt vier größere Forschungszweige, die in diesem Bereich differenziert werden können. Erstens die Erforschung des Lebensverlaufs junger Menschen, bei der die eigene Wohnung und der Auszug aus dem Elternhaus als bedeutender Entwicklungsschritt des Erwachsenwerdens thematisiert wird. Damit zusammen hängt zweitens die Erforschung von Wohnkarrieren, bei denen Aspekte des Lebensverlaufs mit den Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts verbunden werden, um die schließlich realisierte residenzielle Mobilität zu erklären. Diese Rahmenbedingungen werden drittens bei der Untersuchung von Wohnformen, die überwiegend von jungen Menschen genutzt werden, näher erläutert. Schließlich wird viertens auf die im angelsächsischen Raum breit rezipierte *studentification* Forschung verwiesen, die die Auswirkungen einer räumlichen Segregation von Studierenden auf die Entwicklung städtischer Strukturen, vor allem großbritannischer Städte, thematisiert.

Das dritte Kapitel widmet sich den theoretischen Grundlagen der Wohnungsmarktforschung. Wie auch im zweiten Kapitel finden hier sowohl subjektivistisch als auch objektivistisch orientierte Perspektiven Beachtung. Theoretische Konzepte der neoklassischen Wohnungsmarktforschung helfen zu verstehen, worin sich Wohnungsmärkte von anderen Märkten unterscheiden. Aus der Kritik an den Gleichgewichtsvorstellungen dieser Ansätze entstanden Zugänge, die stärker den originär konfliktiven Charakter des Wohnungsmarkts einbeziehen. Sie helfen zu verstehen, warum das Handeln einiger Akteure weitreichendere Handlungsfolgen hat, als das Handeln anderer Akteure. Als dritte und letzte Forschungsrichtung wird die verhaltenswissenschaftliche Wohnforschung dargelegt, die sich stärker mit der subjektiven Wahrnehmung der individuellen Wohnsituation sowie von Wohnungsmarktstrukturen im Zuge von Wohnstandortentscheidungen befasst.

Die verhaltenswissenschaftliche Wohnforschung bietet die größte theoretische Nähe zur im vierten Kapitel konzeptionalisierten handlungstheoretischen Wohnforschung. Neben einer

überblicksartigen Erläuterung der Grundzüge der Strukturierungstheorie werden die Regeln und Ressourcen des Systems Wohnungsmarkts mit strukturierungstheoretischem Vokabular erläutert, sowie die Bedeutung von Raum und Zeit im Wohnhandeln dargestellt. Daran anschließend werden die Handlungsorientierungen verschiedener Wohnungsmarktakteure überblicksartig erläutert, bevor das Wohnhandeln von Konsumenten theoretisch detaillierter gefasst wird, um einen Analyserahmen für die spätere Auswertung der empirischen Ergebnisse zu bilden. Ein auf die Theorie abgestimmtes Forschungsdesign wird im fünften Kapitel dargelegt.

Der empirische Teil im sechsten Kapitel der Arbeit beginnt mit der Beschreibung sozio-ökonomischer und -demographischer Merkmale sowie des Wohnorts, der Wohnsituation und -zufriedenheit der Hamburger Studierendenschaft. Der Nachfrageseite wird auf der Angebotsseite die Preisentwicklung des Mietwohnungsmarkts, sowie die Entwicklung des Wohnheim- und Wohngemeinschaftsmarkts gegenübergestellt. Die objektivistische Analyse von Angebot und Nachfrage spiegelt sich auch in den zahlreichen Marktanalysen internationaler Immobilienresearcher wieder, die abschließend vorgestellt werden. Auch wenn die meisten Wohnungsmarktanalysen auf einer derart makrotheoretischen Ebene verbleiben, könnte hiermit dem Anspruch an eine subjektivistisch-handlungstheoretisch orientierten Verknüpfung von Struktur und Handeln nicht Genüge getan werden.

Den empirischen Kern der Arbeit bildet daher die Auswertung der Interviews mit Studierenden der Hamburger Hochschulen sowie mit professionellen Wohnungsmarktakteuren im siebten Kapitel. Drei wesentliche Fragen finden hier Beachtung, die im vorherigen Kapitel nicht analysiert werden konnten: Erstens, wie wägen Studierende während der Wohnungssuche materielle bzw. strukturelle Zwänge und studentische Wohnpräferenzen gegeneinander ab? Zweitens, welche Ressourcen nutzen Studierende, um sich mit Wohnraum zu versorgen? Und drittens, welche spezifischen Regeln sind, je nach der Wahl der Wohnform, am Wohnungsmarkt wirksam?

Im achten Kapitel werden die Ergebnisse der beiden Empirie-Kapitel unter Bezugnahme der Theorie interpretiert. In einem ersten Teil wird aus individuell-studentischer Perspektive die Wohnungssuche interpretiert. Dabei zeigen sich Strategien, mit denen Studierende geringe Kapitalverfügbarkeiten überwinden und so am Wohnungsmarkt konkurrenzfähiger werden. Andererseits kann eine Toleranz in Bezug auf die Nicht-Erfüllung von Wohnpräferenzen erklärt werden, die Studierenden trotz hoher Beschränkungen bei der Wohnungswahl mit ihrer aktuellen Wohnsituation meist (sehr) zufrieden sein lässt. Im zweiten Teil des Interpretationskapitels werden die Handlungsfolgen des studentischen Wohnhandelns in Bezug auf die Reproduktion von Wohnungsmarktstrukturen genauer analysiert. Dabei zeigt sich, dass Studierende durch ihre Wohnstrategien eine zweite Zirkulationssphäre am Wohnungsmarkt reproduzieren, die gleichzeitig nicht nur individuell

sondern für die gesamte Gruppe der Studierenden neue Zugangschancen bietet, aber auch potentielle Einbußen bei der Wohnqualität bedeutet.

Im neunten Kapitel werden die Ergebnisse der Arbeit zusammengefasst, sowie sich aus der Arbeit ergebender weiterführender Forschungsbedarf benannt.

2 Studentisches Wohnen in der Forschung

Die Untersuchung studentischer Wohnbedingungen ist Bestandteil interdisziplinärer Betrachtungen in den Bereichen Wohn- und Wohnungsmarktforschung, Sozialgeographie, Bevölkerungswissenschaft sowie der Jugend- und Bildungsforschung. In Bezug auf den Wohnungsmarkt ist ein bedeutender Aspekt studentischen Wohnens der Auszug aus dem Elternhaus und der damit verbundene Beginn einer eigenen Wohnkarriere, bei der auf unterschiedliche Wohnformen zurückgegriffen wird, in verschiedenen Haushaltszusammensetzungen gewohnt wird und sich das Verständnis vom eigenen Zuhause zunehmend wandelt. Die Wohnverläufe während des Studiums zeichnen sich oft durch eine sehr hohe Dynamik aus und sind geprägt durch vielfältige haushaltsexterne und -interne Anforderungen, Bedürfnisse und Hindernisse, die von studentischen Haushalten befriedigt werden müssen.

Dieses Kapitel bildet einen Überblick über die bestehende Forschung, die sich explizit auf die Beziehung junger und studentischer Haushalte zum Wohnen und zum Wohnungsmarkt konzentriert. Wesentliche Themen dieser Forschung sind die Bedeutung des elterlichen Zuhauses und der eigenen Wohnung, der Verlauf von Wohnkarrieren junger Erwachsener und die Beschreibung von gemeinschaftlichen Wohnformen, die vorwiegend von jungen und studentischen Haushalten genutzt werden.

2.1 Studierende und das eigene Zuhause

In Deutschland beginnen Studierende meist zeitnah nach Verlassen der Schule ihr Studium. Das durchschnittliche Alter der Studierenden im Erststudium beträgt ca. 24 Jahre, wobei weniger als 5 % älter als 30 Jahre sind (MIDDENDORFF et al. 2013, S. 68ff.). Studierende im postgradualen Studium, wie zum Beispiel Master- und Promotionsstudierende, sind durchschnittlich 31 Jahre alt. Für die meisten Studierenden ist damit insbesondere der Lebensabschnitt von Anfang bis Ende 20 durch die Phase des Studiums geprägt. Dieser Lebensabschnitt wird oft als eine Zeitspanne nach der Jugend bezeichnet, die jedoch vor dem vollständigen Erwachsensein liegt (KENISTON 1968). ARNETT (2000) beschreibt sie als *emerging adulthood*, andere Autoren sprechen von jungen Erwachsenen (vgl. *young adulthood* in CÔTÉ und BYNNER 2008).

2.1.1 Die Gruppe der jungen Erwachsenen

„[...] in thinking around the lifecourse, the period at university is often thought of as ‘formative years’ in young people’s transitions to adulthood.“ (ANDERSSON et al. 2012, S. 502)

Meist wird das Erwachsensein durch das Erreichen bestimmter Punkte im Lebensverlauf bestimmt, wozu der Abschluss der Schulausbildung, der Eintritt in den Arbeitsmarkt, das

Verlassen des elterlichen Haushalts, das Eingehen einer festen Partnerschaft und schließlich das Gründen einer eigenen Familie gezählt wird (BUCHMANN und KRIESI 2011, S. 482, HOOLACHAN et al. 2017, S. 3f.). ARNETT (2000) greift das für westliche Gesellschaften – auch durch den Ausbau des Bildungssystems – typisch gewordene zeitliche Zurückstellen dieser Punkte auf (BUCHMANN und KRIESI 2011, S. 484), und konzeptualisiert mit der *emerging adulthood* eine Art Zwischenphase auf dem Weg zum Erwachsensein.

„For example, in the nineteenth century it was common for the servant class to postpone marriage and parenthood into their thirties: such postponement is now true of the ‘student class’ the opposite in terms of socio-economic status and resources, and the group most identified with emerging adulthood.“ (CÔTÉ und BYNNER 2008, S. 252)

Vor allem für Studierende ist die Phase der *emerging adulthood* ein Stadium der Semi-Autonomie, da bestimmte Verantwortlichkeiten des Erwachsenenlebens bei den Eltern oder anderen Erwachsenen verbleiben. Im Vergleich zu anderen jungen Erwachsenen sind Studierende einerseits durch den späteren Einstieg ins Erwerbsleben länger finanziell von den Eltern oder anderen Transfersystemen abhängig, andererseits müssen viele junge Studierende aus Gründen der Ausbildung eher aus dem Elternhaus ausziehen und erlangen damit oft früher zumindest eine residenzielle Unabhängigkeit (CHRISTIE et al. 2002, S. 211). Ob sich eine Person in diesem Lebensabschnitt insgesamt als selbstständiger Erwachsener betrachtet, hängt dabei davon ab, ob sie eigenverantwortlich und eigenständig Entscheidungen trifft. Dieser Aspektes ist eng mit einer finanziellen Unabhängigkeit von den Eltern oder Dritten verknüpft (ARNETT 2000, S. 473).

„Education can have one of two completely contrasting effects: for some young people ongoing participation in education delays the departure from the family home by postponing the start of their working careers; for others, it precipitates leaving home earlier simply because the university or educational institution they attend is distant from the family home.“ (BEER und FAULKNER 2011, S. 66)

Nach ARNETT (2000, S. 473) bildet und verfestigt sich in der Phase der *emerging adulthood* nicht nur die eigene Identität, es entstehen auch erste langfristiger Partnerschaften, erste Erfahrungen auf dem Arbeitsmarkt werden gewonnen und durch die Wahl einer Ausbildungsrichtung wird der weitere berufliche und private Werdegang stark beeinflusst. Die damit einhergehende Dynamik in Bezug auf Partnerschaft, Lebensstil sowie Beschäftigungs- und Ausbildungsverhältnisse hat einen Einfluss auf Wohnbedürfnisse und -präferenzen der jungen Erwachsenen. Dabei muss die Wohnung einerseits den jeweils aktuellen Anforderungen und Lebensbedingungen gerecht werden, wodurch ein Wandel der Lebensbedingungen oft auch Veränderungen im Wohnen mit sich bringt. Andererseits

wird die Wohnsituation vor allem in Bezug auf den Auszug aus dem Elternhaus auch als Indikator für die Entwicklung auf dem Weg ins Erwachsenenleben angesehen.

2.1.2 Der Auszug aus dem Elternhaus

Als der bedeutendste Schritt eines jungen Erwachsenen auf dem Weg zu einer eigenen Wohnkarriere oder -historie wird der Auszug aus dem Elternhaus angesehen. Mit ihm erfolgt meist auch der Eintritt in den Wohnungsmarkt und die Gründung eines eigenen Haushalts.

„It usually coincides with taking up major adult roles: running one’s own household, making one’s own financial and consumption decisions, and more generally taking responsibility for one’s own life without regular parental supervision.“ (MULDER 2009, S. 203)

In vergleichenden Untersuchungen zum Zeitpunkt des Verlassens des Elternhauses zeigen sich innerhalb Europas deutliche nationale Unterschiede. Während in Deutschland junge Erwachsene im durchschnittlichen Alter von 23,8 Jahren das Elternhaus verlassen, liegt das Durchschnittsalter in südeuropäischen Ländern bei über 28 Jahren, in skandinavischen Ländern hingegen bei unter 22 Jahren (vgl. für das Jahr 2014; EUROSTAT 2016). BUCHMANN und KRIESI (2011) führen dabei die national unterschiedlichen Übergänge ins Erwachsenenleben sowohl auf arbeitsmarkttechnische (*school-to-work transition*), als auch sozio-kulturelle, sozialstaatliche und religiöse Ursachen (vgl. MANDIC 2008, S. 619) zurück. IACOVOU (2010) differenzieren unterschiedliche Vorstellungen der Institution Familie mit einer Präferenz für Eigenständigkeit in Nordeuropa und familiäre Geschlossenheit in südeuropäischen Ländern.

Neben diesen nationalen Abweichungen gibt es jedoch auch innerhalb eines Landes Unterschiede zwischen und innerhalb von bestimmten Gruppen. Bezüglich der Gruppe der Studierenden hängt der Verbleib im Elternhaus stark von der sozialen Herkunft der Studierenden ab (CHRISTIE 2007, S. 2447). PATINIOTIS und HOLDSWORTH (2005) und HOLDSWORTH (2006) beschreiben am Beispiel Großbritanniens, dass ein steigender Anteil von „non-traditional higher education students“, also Studierenden mit einem „working class background“, an ihrem Heimatort studieren und im Elternhaus wohnhaft bleiben. Im Zuge des Ausbaus der „higher education“ in Großbritannien stellt HOLDSWORTH (2009) fest, dass es auch durch den Anstieg von „nontraditional students“ und deren höherer Elternwohnquote, generell zu einer verstärkten Lokalisierung des Studiums kommt. Ein ähnliches Verhalten zeigt die 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks in Deutschland (MIDDENDORFF et al. 2013, S. 415ff.), wonach 30 % der Studierenden mit einer „niedrigen Bildungsherkunft“, aber nur 17 % der Studierenden mit einer „hohen Bildungsherkunft“ bei den Eltern wohnen (Kap. 6.1). Im Gegensatz zu Großbritannien nimmt in Deutschland

jedoch der Anteil an Studierenden mit einer „niedrigen Bildungsherkunft“ ab. Dies liegt einerseits an einem gesamtgesellschaftlich gestiegenen Bildungsniveau, andererseits an nach wie vor bestehenden „Selektionsprozesse[n] entlang sozialer Merkmale im Bildungsverlauf und damit letztendlich auch beim Zugang zur Hochschule“ (MIDDENDORFF et al. 2013, S. 88ff.).

Die Auszugsentscheidung der Studierenden wird dabei sowohl durch das verfügbare Einkommen der Eltern, das potentiell den jungen Erwachsenen zum Kauf oder zur Anmietung einer Wohnung zur Verfügung gestellt werden kann, als auch durch die Wohnsituation im Elternhaus beeinflusst. Dabei ist beispielsweise von Bedeutung, ob alle Familienmitglieder über eine ausreichend große Wohnfläche und Privatsphäre verfügen, ob es Konflikte zwischen den Familienmitgliedern gibt und ob familiäre Verpflichtungen, wie beispielsweise die Pflege von Angehörigen, vorhanden sind (vgl. MULDER 2009, S. 207, CLARK und MULDER 2000, S. 5, BEER und FAULKNER 2011, S. 62, RUGG et al. 2004, S. 20). Zusätzlich ist die räumliche Lage des elterlichen Haushalts von Bedeutung: Nur wenn eine Erreichbarkeit einer bzw. der gewünschten Hochschule gegeben ist, besteht für Studierende die Option, das Elternhaus trotz Studiums nicht zu verlassen (vgl. auch NAKAZAWA 2017, S. 6 und FINCHER und SHAW 2009).

Je höher das Einkommen junger Erwachsener ist, desto größer ist im europäischen Kontext die Auszugswahrscheinlichkeit, auch wenn dieser Wunsch nach residentieller Unabhängigkeit in nordeuropäischen Ländern stärker ausgeprägt ist, als in südeuropäischen Ländern (IACOVOU 2010, S. 159). Ein hohes Einkommen der Eltern steigert ebenfalls die Auszugswahrscheinlichkeit volljähriger Kinder, wobei dies in Südeuropa erst in einem höheren Alter passiert als in Nordeuropa (ebd., 157 f. und AVERY et al. 1992). Dies verdeutlicht, dass ein überdurchschnittliches elterliches Einkommen nicht a priori zu einer höheren oder niedrigeren Auszugswahrscheinlichkeit der Kinder führt, sondern den Eltern die Möglichkeit gibt, sich zu entscheiden, wann sie einen Auszug der Kinder unterstützen wollen und wann nicht (CHRISTIE et al. 2002).

In Anlehnung daran gehen CHRISTIE et al. (2002) davon aus, dass der Entschluss den Elternhaushalt zu verlassen nicht alleine von den Studierenden getroffen wird, sondern gemeinsam mit den Eltern. Durch diese gemeinschaftliche Entscheidung werden nach CHRISTIE et al. auch die Risiken, die mit dem Auszug einhergehen, nicht als individuelle, sondern als gesamtfamiliäre Risiken wahrgenommen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass der Auszug aus dem Elternhaus für Studierende mit finanzschwachen Eltern risikoreicher ist, als für Kinder von finanzstarken Eltern (ebd., S. 212f.).

Im westlichen Kontext kommt es in den letzten Jahren nicht nur insgesamt zu einem späteren Übergang vom elterlichen Haushalt in die eigene Wohnung (BEER und FAULKNER

2011, S. 62), sondern dieser Übergang wird auch insgesamt komplexer (vgl. auch MULDER 2009; ARUNDEL und RONALD 2015). Das liegt nach BEER und FAULKNER einerseits daran, dass insgesamt Aspekte der Familiengründung, Ausbildung und der Eintritt in den Arbeitsmarkt später stattfinden, andererseits aber haben sich auch die Rahmenbedingungen des Wohn- und Arbeitsmarkts, der sozialen Sicherungssysteme und des gesamtgesellschaftlichen Wohlstands sowie der gesellschaftlichen Normen bezüglich Eigenständigkeit, Wahlfreiheit und elterlicher Unterstützung gewandelt (vgl. auch MANDIC 2008).

Diese Komplexität zeigt sich unter anderem darin, dass entgegen des Verständnisses des einmaligen Auszugs aus dem Elternhaus, sich insbesondere in der *emerging adulthood* Perioden des Zusammenwohnens mit den Eltern und des Alleinwohnens oder des Wohnens mit anderen Nicht-Familienmitgliedern abwechseln und wiederholen. Das Verlassen des Elternhauses wird damit nicht mehr als ein eindeutig und unwiderrufliches Ereignis angesehen, sondern als Prozess (CHERLIN et al. 1997, S. 573), der meist erst abgeschlossen ist, wenn auch eine finanzielle Unabhängigkeit des Haushalts erreicht ist. MITCHELL (2007) spricht in diesem Fall vom *boomerang age*, in dem weniger ein linearer Übergang ins Erwachsenenendesein stattfindet, als eine Abwechslung bestimmter Phasen im Lebenszyklus, die durch persönliche und gesellschaftliche Aspekte auch reversibel sind (MITCHELL und GEE 1996; MITCHELL 2007).

So kann beispielsweise ein Studierender während seines Bachelorstudiums bei den Eltern wohnen, zum Masterstudium in einer anderen Stadt in einer Wohngemeinschaft wohnen und nach Beendigung des Studiums wieder temporär bei den Eltern einziehen, vor allem wenn nach Ende der Hochschulausbildung kein direkter Übergang in den Arbeitsmarkt und damit eine finanzielle Unabhängigkeit geben ist (SAGE et al. 2013b; ARUNDEL und RONALD 2015). Oft wird das temporäre Aus- und dann wieder Einziehen als „moving away“, und nicht als „leaving home“ bezeichnet (GOLDSCHIEDER und GOLDSCHIEDER 1999, S. 39ff.; FURLONG und CARTMEL 2007, S. 61ff.; JONES 1987, S. 56; LEONARD 1980; CHRISTIE et al. 2002, S. 211). BEER und FAULKNER (2011, S. 66) führen die Ausbreitung dieses Boomerang-Verhaltens auch auf die in vielen Ländern steigende Studierneigung von jungen Erwachsenen und damit dem längeren Verbleib im Ausbildungswesen zurück.

In dieser Form dient der elterliche Haushalt vielen jungen Erwachsenen als Sicherheitsnetz, das auch kurzfristig und ohne weitere Aushandlungen als „return base“ genutzt werden kann, wenn dies notwendig oder gewünscht ist (RUGG et al. 2004, S. 31). SAGE et al. (2013b) sprechen hier in Abgrenzung zum staatlichen „social safety net“ von einem „parental safety net“. Sie zeigen im Zuge einer Befragung von Absolvierenden der University of Southampton, dass innerhalb von fünf Jahren nach dem Abschluss fast die Hälfte der Absolventen aus finanziellen bzw. anknüpfend daran arbeits- bzw. wohnungsmarkttechni-

schen Gründen in das Elternhaus zurückgekehrt sind, wovon wiederum die Hälfte für über ein Jahr im Elternhaus wohnhaft blieb.

Dabei kann die oft mietfreie Rückkehr in das Elternhaus mit einer erheblichen finanziellen, zeitlichen und emotionalen Belastung der Eltern einhergehen. Da im elterlichen Haushalt gegebenenfalls auch die Großeltern mitversorgt werden, wird die Elterngeneration im Kontext dieser Doppelbelastung auch als „sandwich generation“ bezeichnet (SAGE et al. 2013b, S. 751). Dennoch kann das Bereitstellen einer Unterkunft gerade für einkommensschwache Elternhaushalte eine Möglichkeit darstellen, den Nachwuchs trotz geringer finanziellen Ressourcen während des Studiums zu unterstützen (CHRISTIE 2007, S. 2445ff.).

2.1.3 Die Bedeutung der eigenen Wohnung

„Residential status is closely bound up with the popular portrayal of being a ‘typical student’. [...] Discourses about identity, debt and friendships are differentiated by residential status, so that living at home or not acts as a discernible ‘othering’ demarcation. Students who live at home are not expected to experience the same authenticity of student life [...].“ (HOLDSWORTH 2006, S. 514)

Ob ein Studierender noch bei den Eltern wohnt oder bereits ausgezogen ist, kann sowohl die alltägliche Studienorganisation, die Einstellung zum Studium als auch die Fremdwahrnehmung seitens der Kommilitonen beeinflussen (HOLDSWORTH 2006). Da das Leben in einem Wohnheim oder einer Wohngemeinschaft oft mit einem studentischen Lebensstil assoziiert wird, können Studierende die noch bei ihren Eltern leben, sich ausgeschlossen oder durch die weiterhin bestehende elterliche Kontrolle in ihrem Handeln eingeschränkt fühlen (CHRISTIE 2007, S. 2451ff.). Obwohl das Wohnen bei den Eltern sowohl finanzielle Vorteile, als auch ein Aufrechterhalten der bisherigen sozialen Netze am Wohnort begünstigen kann, entspricht es damit nicht dem durch Medien, Studierende, Akademiker, und politische Entscheidungsträger vermittelten Verständnis von ‚dem Studium‘ als bedeutsame Erfahrung auf dem Weg ins Erwachsenenleben (HOLDSWORTH 2009, S. 1856).

Gerade für Studierende mit nicht-akademischen Hintergrund kann das Pendeln zwischen dem Elternhaus und der Hochschule nicht nur das Überwinden einer physischen Distanz bedeuten, sondern auch das Verbinden zweier verschiedener sozialen Welten. Dabei kann ein Unterschied zwischen dem Habitus der studentischen Welt und der Welt der lokalen Community eine Herausforderung für die eigene Wahrnehmung als Student darstellen (ebd., S. 1857ff.). Auf der anderen Seite kann das Wohnen bei den Eltern für Studierende mit geringen finanziellen Ressourcen, für die ein Auszug aus dem Elternhaus eine große emotionale und finanzielle Unsicherheit bedeuten kann, die Hürde ein Hochschulstudium aufzunehmen verringern und so breiteren sozioökonomischen Gruppen den Zugang zu einer Hochschulausbildung ermöglichen (CHRISTIE 2007, S. 2460).

Eine Multilokalität zwischen Elternhaus und der eigenen Wohnung führt bei Studierenden zu einem komplexen Verständnis von „Zuhause“. KENYON (1999) konzeptionalisiert das Zuhause als ein aus mehreren Elementen bestehender Raum, dem *personal*, *temporal*, *social and physical home* (ebd., S. 86). Das *personal home* ist der Teil des Zuhauses, der mit Bedeutungen, einem Gefühl der Freiheit und Unabhängigkeit, einer Zugehörigkeit, der Privatsphäre und Erinnerungen verknüpft ist. Das *temporal home* beschreibt den Aspekt der Dauerhaftig- und Beständigkeit, der eine Vertrautheit ermöglicht. Das *social home* ist durch Bezugspersonen und den Kontakt zur Nachbarschaft definiert. Und schließlich ist das *physical home* der physische Raum, in dem sich bedeutungstiftende Besitztümer befinden und der durch seine materiellen Eigenschaften eine sichere Basis für die anderen drei Elemente bietet (vgl. auch HOLTON und RILEY 2016).

KENYON (1999) beschreibt in einer Studie über Studierende in Sunderland (England), dass Studierende diese Elemente an drei verschiedenen Orten wiederfinden können: Dem elterlichen Zuhause, dem vorübergehenden Zuhause und dem zukünftigen oder angestrebten (imaginären) Zuhause. Da diese Orte jeweils einige, aber nicht alle Elemente zur Verfügung stellen, bezeichnen Studierende meist mehrere Orte als Zuhause, wobei weder das Elternhaus noch der studentische Wohnort langfristig alle Elemente in sich vereint. Das Elternhaus und die Unterkunft während des Studiums genügen dabei nicht den Ansprüchen eines bedeutungsvollen *personal home*, da in beide temporären Unterkünfte die emotionalen Investitionen jeweils gering sind. Sie genügen folglich auch nicht dem Anspruch eines *temporal home*. Auch wenn das Elternhaus eine notwendige Stabilität bietet und in diesem Sinne für die Studierenden von großer Bedeutung ist, bietet es nicht die notwendigen Voraussetzungen für eine zukünftige Entwicklung, sei es in Bezug auf enge soziale Bindungen (*social home*) oder als langfristige sichere Basis (*physical home*), die es bis dato verkörpert hat. Aus diesen Gründen wird von vielen Studierenden ein imaginäres zukünftiges Zuhause konstruiert, welches allen oben genannten Ansprüchen genügt und empirisch einen Zugang zu den Unzufriedenheiten mit den vergangenen oder aktuellen Wohnorten bietet.

Dieses ganzheitliche Verständnis der Wohnung als Zuhause versteht Wohnen nicht nur als Zweck an sich, also in Form einer Unterkunft, sondern konzeptualisiert Wohnen als Mittel zum Zweck. Die Unterkunft ist für Studierende nicht nur ein Ort des Wohnens, sondern – mehr noch als Kursräume oder Hörsäle – ein Ort des Lernens (LIGHT 2001), weshalb sie PARAMESWARAN und BOWERS (2012, S. 65f.) auch als „educational environment“ bezeichnen (ebd., S. 69).

2.2 Studierende als Akteure am Wohnungsmarkt

Sofern junge Menschen sich dazu entscheiden, temporär oder dauerhaft das Elternhaus zu verlassen, treten sie als Akteure am Wohnungsmarkt in Erscheinung. Da junge Menschen durch die Ausbildung oder den Einstieg ins Berufsleben oft nur temporär an einem Ort leben (können), sich die Lebensverhältnisse und damit die Ansprüche an eine Wohnung von jungen Menschen häufiger ändern (beispielsweise in Bezug auf mögliche Partnerschaften), sie durch ihr Alter nur begrenzte Möglichkeiten der Kapitalbildung und damit zum Erwerb von Wohneigentum haben und als Berufseinsteiger oft weniger verdienen als ältere Arbeitnehmer, haben sie oft größere Probleme sich mit Wohnraum zu versorgen, als andere Altersgruppen (BRICOCOLI und SABATINELLI 2016, S. 184).

Auf Grund der Tatsache, dass sich die Ressourcen und Präferenzen von jungen Wohnungssuchenden stark unterscheiden, gibt es eine umfangreiche Wohnungsforschung zu Wohnkarrieren und Housing Pathways von jungen Menschen. Im folgenden wird diese Forschung dargelegt und deren Erklärungsgehalt in Bezug auf die Gruppe der Studierenden näher untersucht.

2.2.1 Studentische Wohnkarrieren und Housing Pathways

„Conventionally, the concept of a housing career has been used to explain the strong correlation between the type of dwelling a household occupied and its stage in the life cycle.“ (BEER und FAULKNER 2011, S. 20)

In der klassischen subjektzentrierten Wohnungsforschung, die sich hauptsächlich mit der Untersuchung von Wohnstandortentscheidungen und residentieller Migration befasst, gibt es verschiedene Konzepte, die eine generalisierbare Verbindung zwischen dem demographischen und sozioökonomischen Status sowie der Wohnsituation eines Haushalts herzustellen versuchen.

Die hohe Dynamik der Wohnsituation junger Erwachsener in westlichen Wohnungsmarktkontexten zeigt sich nach DIELEMAN (2001, S. 250) in drei Regelmäßigkeiten, die in Untersuchungen zum Mobilitätsverhalten von Haushalten immer wieder genannt werden:

1. Eine Korrelation zwischen der Mobilitätsrate und der Verortung im Lebenszyklus: Vor allem junge Erwachsene zwischen 25 und 35 zeichnen sich klar durch die höchste Mobilität aus.
2. Eine Korrelation zwischen der *housing career* und Ereignissen im Lebensverlauf (*life course*, FINCHER 2009). Sich ändernde Ausbildungs- und Arbeitsverhältnisse

sowie Haushaltsgründungen, -auflösungen oder -erweiterungen führen zu geänderten Wohnbedarfen und damit oft zu Wohnungswechsellern.

3. Eine Korrelation zwischen der Mobilitätsrate und der Größe der aktuellen Wohnung und den Eigentumsverhältnissen. Haushalte in großen Wohnungen sind immobil, ebenso wie Haushalte in selbstgenutztem Wohneigentum.

Eine große Verbreitung haben dabei Vorstellungen von einem stufenweisen Aufstieg in Form einer Wohnkarriere oder dem Aufstieg auf der *housing ladder* erfahren. Darin wird nach dem Wohnen im Elternhaus eine eigene Wohnung angemietet und bei einem erfolgreichen Aufstieg schließlich Eigentum erworben (BEER und FAULKNER 2011, S. 20ff.). Diese vereinfachte Vorstellung vernachlässigt in seiner deterministischen Sichtweise jedoch sowohl die Kontextbedingungen des Wohnungsmarkts, die beispielsweise einen Aufstieg in der Hierarchie verhindern können, als auch individuelle oder gesellschaftliche Bedingungen, nach denen Rückschritte auf der *housing ladder* erforderlich oder auch gewünscht sein können.

Als Reaktion auf das unidirektionale und hierarchische Verständnis von Wohnstandortveränderungen, hat sich das Konzept der *housing histories* und später der *housing pathways* entwickelt (ebd., S. 24). Dabei werden stärker als bei der Wohnkarriere auch sozioökonomische Rahmenbedingungen eines Haushalts betrachtet, wie die Stellung auf dem Arbeitsmarkt oder im (Familien-)Lebenszyklus, und mit Strukturen des Wohnungsmarkts in Verbindung gesetzt (ebd., S. 19f.). Während viele Untersuchungen nach dem Auszug aus dem Elternhaus einen linearen Aufstieg vom Wohnen im Wohnheim, über das Wohnen im privaten Mietwohnungsmarkt bis zum Eigentumserwerb annehmen (vgl. HOLLOWAY et al. 2010, S. 9), liefern *housing pathways* und *housing histories* ein differenziertes Bild.

Neuere Untersuchungen zu *housing pathways* junger Menschen beziehen sich meist auf einen britischen (FORD et al. 2002; RUGG et al. 2004; CHRISTIE 2007; SAGE et al. 2013a; CLAPHAM et al. 2014; RUGG und QUILGARS 2015; HOOLACHAN et al. 2017), niederländischen (HOCHSTENBACH und BOTERMAN 2014), australischen (NATALIER und JOHNSON 2012) oder US-amerikanischen (CLARK und MULDER 2000) Wohnungsmarktkontext. In vielen Untersuchungen zeigt sich dabei, dass die nationalen Wohnungsmärkte mit ihren individuellen Politiken, Regeln und Angebotsstrukturen prägend für die *constraints* und Möglichkeiten junger Erwachsener sind (IACOVOU 2010).

Nach FORD et al. (2002, S. 2463) lassen sich die Wohnpfade junger Erwachsener auf drei Hauptfaktoren zurückzuführen:

- Die Fähigkeit junger Menschen ihren Eintritt in ein eigenständiges Leben zu planen (von intentional über unerwartet bis gezwungen)

- Die Rahmenbedingungen des Zugangs zum Wohnungsmarkt (bspw. Einkommen, Staatliche Unterstützung, lokale Wohnungsmarktstruktur etc.)
- Die Unterstützung durch die Familie

In Anlehnung an diese drei Hauptfaktoren werden in Tabelle 1 sowohl die von FORD et al. (2002) als auch von CLAPHAM et al. (2014) empirisch beobachteten *housing pathways* junger Menschen miteinander verglichen.

Der von FORD et al. (2002) als „student pathway“ beschriebene Pfad beginnt als geplanter Auszug aus dem Elternhaus mit gleichzeitiger Aufnahme einer Hochschulausbildung. Zugangsbarrieren auf dem Wohnungsmarkt können durch studentische Wohnheime und private Anbieter auf dem „student housing market“ in Verbindung mit einer Unterstützung durch die Familie überwunden werden. Das Wohnen bei den Eltern ist entweder während der Semesterferien oder nach Beendigung der Ausbildung zumindest temporär verbreitet. Bei einigen Studierenden gibt es jedoch auch immer wieder Zeiten der residentiellen Unsicherheit, in denen temporär in Hostels, Notunterkünften oder bei Freunden oder Bekannten übernachtet wird (RUGG et al. 2004, S. 25). Verbunden mit dem Studierendendasein sind bestimmte kulturelle Vorstellungen eines studentischen Lebensstils, die sich auch im gemeinsamen oder gemeinschaftlichen Wohnen ausdrücken und teilweise auch nach dem Studium beibehalten werden (Kap. 2.1.3 und 2.3.2). Nach FORD et al. (2002, S. 2456) endet dieser Pfad meistens, zumindest im englischen Kontext, mit der Gründung von Wohneigentum.

„Elements of the student pathway were anticipated and predictable, students were for the most part supported by their institutions, cushioned by the specialised nature of the niche rental market, and educated by their peers in a style of housing use that extended for some years after graduating, well into the mid–late twenties.“ (RUGG et al. 2004, S. 28)

RUGG et al. (2004) vergleichen die Verhältnisse junger Erwachsener innerhalb und außerhalb eines Studiums und stellen in Bezug auf die Situation am Wohnungsmarkt fest, dass zumindest für Studienanfänger und ausländische Studierende meist Wohnungen in Wohnheimen zur Verfügung stehen. Sie erleichtern einerseits den Einstieg an einem evtl. ortsfremden Wohnungsmarkt und verringern andererseits die Mietbelastung der Studierenden, was ihnen anderen jungen Nachfragern gegenüber einen Vorteil verschafft. Des Weiteren bieten viele Universitäten Hilfestellungen bei der Versorgung am privaten Wohnungsmarkt, zum Beispiel in Form von Informationsangeboten oder dem Vermitteln von privaten Mietverhältnissen. So werden Teile der Wohnungssuche durch die Institution Hochschule strukturiert und vereinfacht, wobei gleichzeitig auch durch den Austausch von Informationen und Erfahrungen zwischen den Studierenden eine „social education in

renting“ stattfindet (ebd., S. 27). Wohnen ist folglich eine Fähigkeit, die von jungen Menschen erst erlernt werden muss, wobei die Weitergabe von Wissen und Kontakten zwischen Studierenden sich als „student advantage“ erweist (ebd., S. 28, vgl. auch HOCHSTENBACH und BOTERMAN 2014, S. 261f.). Ein während des Studiums wachsendes Wissen über den lokalen Wohnungsmarkt, auch auf Grundlage von negativen Wohnerfahrungen, kann sich dann in effektiveren Such- und Verhandlungsstrategien und damit sukzessive einer höheren Wohnqualität äußern (vgl. für den schottischen Kontext CHRISTIE et al. 2002).

Wohnen Studierende in institutionalisierten Wohnformen, ist die Nutzung oft an den Status der Immatrikulation gekoppelt. Dies kann für Studierende dann problematisch sein, wenn kurz nach Beendigung des Studiums die Einkommenssituation der Absolventen unverändert ist, jedoch die Bedingungen für die Nutzung des studentischen Wohnraums nicht mehr erfüllt werden. HOCHSTENBACH und BOTERMAN (2014, S. 265) sprechen hier von einem *post-graduation housing gap*.

Ausgehend von der Typisierung von FORD et al. (2002) differenzieren CLAPHAM et al. (2014) in einer quantitativ-qualitativen Clusteranalyse von jungen Erwachsenen am britischen Wohnungsmarkt insgesamt neun typische Wohnpfade junger Menschen (Tab. 1). In Bezug auf Studierende unterscheiden sich CLAPHAM et al. (2014, 2028f.) und FORD et al. (2002) darin, dass FORD et al. Studierenden einen eigenständigen *pathway* zuweisen, während diese bei CLAPHAM et al. in mehreren Pathways zu finden sind. Die Gründe dafür benennen CLAPHAM et al. mit deutlichen Unterschieden bei Partnerschaften und der Eigentumsbildung innerhalb der Gruppe der Studierenden, die eine Typisierung des Wohnpfades anhand des Studierendenstatus als nicht sinnvoll erscheinen lassen.

SAGE et al. (2013b, S. 750) bezweifeln ebenfalls die Generalisierbarkeit eines *student pathway*. Sie verweisen darauf, dass in ihrer Untersuchung des Wohnverhaltens von Hochschulabsolventen ein nicht unerheblicher Teil v.a. der älteren Studierenden (36,8% der über 21-Jährigen) im fünfjährigen Untersuchungszeitraum – im Gegensatz zum Verständnis von Studierenden als hochmobile Gruppe – nicht umzogen sind. Außerdem bezweifeln SAGE et al. (2013b), dass sich der studentische Wohnpfad als geplant beschreiben lässt, da viele Verläufe auch ungeplante bzw. nicht eindeutig zuordenbare Aspekte aufweisen.

Anzumerken ist, dass die genannten empirischen Studien auf den britischen Wohnungsmarktkontext bezogen sind. Eine direkte Übertragung der *housing pathways* auf den deutschen Kontext erscheint auf Grund der größeren Bedeutung des Mietwohnungsmarkts und des strengeren Mietrechts in Deutschland nicht uneingeschränkt möglich. Abgesehen vom Wohnungsmarktkontext sind jedoch die nachfragebezogenen Aspekte der elterlichen Unterstützung, der Auszugsgründe und -hindernisse, der Ressourcenverfügbarkeiten und Unsicherheiten auch auf andere regionale Kontexte übertragbar.

Tab. 1: Housing Pathways nach FORD et al. 2002 und CLAPHAM et al. 2014

Pathway-Typ	Typischer Ausgangsgrund	Bildung und Einkommen	Unterstützung der Familie (sofern angegeben)	Wohnsegment nach Auszug	Constraints
Housing Pathways nach FORD et al. (2002)					
Chaotic	Konflikte innerhalb der Familie	sehr niedrig	nein	priv. Mietwohnungsmarkt	geringe Kapitalverfügbarkeit, teilweise geringe Chancen auf Sozialwohnraum
Unplanned	(ungeplante) Schwangerschaft, Familiengründung	niedrig	Elterhaus als Notunterkunft, geringe finanzielle Unterstützung	Sozialwohnraum, teilweise priv. Mietwohnungsmarkt	geringe Kapitalverfügbarkeit
Constrained	Arbeit oder Ausbildung, Familiengründung	niedrig	finanzielle und materielle Unterstützung	priv. Mietwohnraum (v. a. Singles); Sozialwohnraum (v. a. junge Familien)	geringe Kapitalverfügbarkeit; als Single geringe Chancen auf Sozialwohnraum
Planned (non-student)	Arbeit, Familiengründung, Selbstverwirklichung	durchschnittlich bis hoch	Elterhaus als Unterkunft bis eine passende Wohnung gefunden wurde	priv. Mietwohnraum; teilweise direkt ins Eigentum oder Sozialwohnraum	teilweise längerer Verbleib im Elterhaus durch angespannte Lage am Wohnungsmarkt
Student	Studium	steigend bis hoch	finanzielle Unterstützung, Unterkunft in den Semesterferien oder nach Abschluss des Studiums	Wohnheime, priv. Mietwohnungsmarkt	geringe Constraints durch Wohnheime und private Anbieter mit Fokus auf Studierende
Housing Pathways nach CLAPHAM et al. (2014)					
Stay at home to own	Eigenumbildung	durchschnittlich	Elterhaus als Unterkunft bis eine passende Wohnung gefunden wurde	Eigentum	längerer Verbleib im Elterhaus bei angespannter Wohnungsmarktlage
Two-parent families	Familiengründung	relativ hoch	finanzielle Unterstützung	Eigentum (präferiert), priv. Mietwohnungsmarkt	geringe Constraints; zukünftig evtl. längerer Verbleib im priv. Mietwohnraum oder Elterhaus (→ stay at home to own)

Early nesters	(ungeplante) Schwangerschaft, Familiengründung	gering	finanzielle Unterstützung	(günstiges) Eigentum	geringe Kapitalverfügbarkeit durch frühen Auszug
Dual income no kids-owners	Selbstverwirklichung	hoch		Eigentum (präferiert), priv. Mietwohnungsmarkt (temporär)	im priv. Mietwohnraum geringe Planungssicherheit; im angespannten Wohnungsmarkt
Young professional renters	oft zur Aufnahme eines Studiums	steigend		priv. Mietwohnungsmarkt, später ins Eigentum	geringe Constraints, da Einkommen hoch genug und Flexibilität am Wohnungsmarkt dem Lebensentwurf entspricht
In the social queue	teilweise weil Verbleib im Elternhaus sanktioniert wird	sehr gering	Elternhaus als Unterkunft	Sozialwohnraum (präferiert), priv. Mietwohnungsmarkt	geringer werdende Chancen im schrumpfenden Sozialwohnsektor
Social renting families	Familiengründung	gering	Elternhaus als Unterkunft	Sozialwohnraum (präferiert), priv. Mietwohnungsmarkt	höhere Chancen als Familie im jedoch schrumpfenden Sozialwohnsektor
Lone parents	(ungeplante) Schwangerschaft, oft Frauen ohne Partner	gering		Sozialwohnraum (präferiert), priv. Mietwohnungsmarkt	hohe Chancen als Alleinerziehende im jedoch schrumpfenden Sozialwohnsektor
Chaotic	innerfamiliäre Konflikte	sehr gering	nein	Sozialwohnraum (präferiert), priv. Mietwohnungsmarkt → häufige Wechsel	Zu wenig bezahlbarer Wohnraum im priv. Mietwohnungsmarkt; geringer werdende Chancen im schrumpfenden Sozialwohnsektor

Quelle: Eigene Auswertung

2.2.2 Die Wohnungssuche von Studierenden

Zeiträume der Wohnungssuche sind in einem *housing pathway* bedeutende Gabelungen, an denen sich entscheidet, in welche Richtung der Wohnpfad eines jungen Haushalts verläuft. Sie erlauben nicht nur Rückschlüsse auf die Umstände, unter denen ein Mensch seine Wohnsituation ändern möchte, sondern offenbaren auch die Präferenzen, Bedürfnisse und strukturellen Zwänge, die bei der Interaktion am Wohnungsmarkt handlungswirksam werden.

In einer Studie des Deutschen Zentrums für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (HISBUS-Panel) haben ISLEIB und WILLIGE (2013) über 12.000 Studierende zu ihrer Wohnsituation zu Studienbeginn befragt. Die Studierenden wurden unter anderem gefragt, aus welchem Grund sie sich zu Studienbeginn für die gewählte Wohnform entscheiden haben. Knapp ein Viertel haben angegeben, dass die Wohnung zu Studienbeginn eine (vorübergehende) Notlösung war, sie keine andere Wohnung finden konnten oder keine Zeit mehr hatten, nach einer anderen Unterkunft zu suchen (ebd., S. 8). Bei Studierenden, die drei Monate und länger nach einer Wohnung gesucht haben, steigt dieser Anteil auf über ein Drittel. ISLEIB und WILLIGE (2013, S. 9) verweisen hier auf „den erheblichen Zeitdruck“ bei der Wohnungssuche, der sich bei den Studienanfängern mit fortschreitender Suchdauer weiter verstärkt.

Es gibt verschiedene Gründe, warum sich Studierende im weiteren Verlauf des Studiums erneut dazu entscheiden, eine neue Wohnung zu suchen. Auf Grundlage einer Befragung von Studierenden der Universität Dresden beschreiben GLATTER et al. (2012, S. 57), dass bei Dresdner Studierenden die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld (27,3%), der Erreichbarkeit der Universität (10,6%) oder der Wohnung (zu kleine Wohnung: 24%; schlechte Ausstattung: 16,3%; zu hohe Mietkosten: 11,5%) wesentliche Umzugsgründe sind. Diese Gründe verweisen auf den Wunsch nach einer Anpassung und Verbesserung der räumlich-materiellen Wohnsituation im Laufe der Wohnkarriere (vgl. bspw. STEINFÜHRER 2004, S. 217).

Neben diesen *adjustment moves* (CLARK und ONAKA 1983, S. 49) haben Dresdner Studierende in der Befragung von GLATTER et al. (2012) häufig angegeben, dass ein Umzug auf Grund zwischenmenschlicher Probleme (25,1%), eines Zusammenzugs mit dem Partner (24,6%) oder der Auflösung (16,8%) bzw. Neugründung einer WG (15,3%) stattfindet. Diese *induced moves* (CLARK und ONAKA 1983, S. 50), die stärker auf sozialen Gründen beruhen, werden häufiger von Studierenden in Wohngemeinschaften angegeben.

Neben den Ursachen, warum ein Nachfrager nach einer neuen Unterkunft sucht, ist für den weiteren Verlauf der Wohnungssuche entscheidend, nach welcher Art von Unterkunft gesucht wird. VERHETSEL et al. (2016, S. 15) haben bei einem *stated-preference*-Experiment,

in dem Studierende zwischen verschiedenen fiktiven Wohnoptionen wählen konnten, gezeigt, dass vor dem Mietpreis, der Größe und der Lage, die Wohnform das wichtigste Attribut bei der Wohnwahl von Studierenden ist. Die Wahl der Wohnform ist dabei nicht nur von den Präferenzen des jeweiligen Wohnungssuchenden abhängig, sondern auch von dessen Ressourcen. MOSSIG et al. (2015) verweisen bei einer Befragung von Studierenden der Universität Bremen darauf, dass die Befragten, die bei den Eltern oder im Studierendenwohnheim wohnen, als wichtigsten Grund ihre finanzielle Situation anführen, während das Wohnen in einer Wohngemeinschaft überwiegend aus sozialen Aspekten gewählt wird. Als zweitwichtigster Grund für das Elternwohnen werden der Verbleib in der Familie angeführt, während den Wohngemeinschaften auch finanzielle Vorteile und den Studierendenwohnheimen eine geringe Entfernung zum Universitätscampus bescheinigt werden. Alleine wohnen Studierende vor allem, weil sie hier Ruhe und Unabhängigkeit finden (ebd., S. 8).

Diese Erkenntnisse decken sich mit der HISBUS-Befragung zur Wohnsituation zu Studienbeginn (ISLEIB und WILLIGE 2013). Demnach waren die Aspekte der Attraktivität der Wohnform („Wunschwohnform“) und ein „günstiger Preis“ mit jeweils 23 % die wichtigsten Gründe für die Wahl der Wohnform. Dabei wurden Wohngemeinschaften häufiger als „Wunschwohnform“ oder aus „sozialen Überlegungen“ gewählt, während Wohnheimplätze eher wegen des Preises, der Nähe zur Hochschule oder aus einer Notsituation heraus gewählt wurden¹ (ebd., S. 8). Bezogen auf den räumlichen Aspekt der Wohnungssuche zeigen GLATTER et al. (2012, S. 53) am Beispiel Dresdner Studierender, dass eine Nähe zur Hochschule sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr die wesentlichen räumlich strukturierend wirkenden Wohnanforderungen sind.

Bevor die genannten Wohnbedürfnisse und Standortpräferenzen in Form eines Umzuges verwirklicht werden können, müssen in einer Wohnungssuche Angebote gefunden werden, die den Kriterien entsprechen. In einer Online-Befragung im Auftrag des Deutschen Studentenwerks wurden Studierende zu ihrem Vorgehen bei der Wohnungssuche befragt (WANK et al. 2009). Um freie Zimmer oder Wohnungen zu finden, nutzt demnach ein überwiegender Teil der Studierenden das Internet (Kap. 4.5). Fast die Hälfte der Studierenden nutzt persönliche Kontakte bei Bekannten, Freunden oder Verwandten und ebenso viele beziehen Tageszeitungen mit in ihre Suche ein. Dabei hängt die Informationsbeschaffung auch von der gewünschten Wohnform ab. Studierende, die ein Zimmer im Studierendenwohnheim suchen, wenden sich häufiger an die Zimmervermittlung der Studierendenwerke, während Studierende, die eine Mietwohnung suchen, häufiger auf das Internet und Tageszeitungen zurückgreifen. Immobilienmakler und andere Vermittlungsstellen wie beispielsweise Studierendenvertretungen werden nur sehr selten während der Wohnungssuche genutzt (ebd., S. 59).

¹ Hierzu zählen die Aussagen „(vorübergehende) Nötlösung“, „habe nichts anderes gefunden“ und „weil ich keine Zeit hatte, länger zu suchen“ (ISLEIB und WILLIGE 2013, S. 8)

Die Suche über das Internet stellt dabei nicht nur mit Abstand die am meisten genutzte Suchmethode dar, sondern führt auch doppelt so häufig zum Erfolg wie die zweiterfolgreichste Methode der Suche über Bekannte, Freunde und Verwandte.

2.3 Strukturen studentischen Wohnens

Während der Wohnungssuche treten Studierende, wie andere Konsumenten auch, als Nachfrager am Wohnungsmarkt auf und greifen auf bestehende Wohnstrukturen zu. Da sie als Gruppe bestimmte Wohnbedürfnisse teilen und es gleichzeitig spezialisierte Wohnformen (v.a. Wohnheime) gibt, die ausschließlich Studierenden vorbehalten sind, wird oft auch von einem studentischen Wohnungsmarkt gesprochen. Eine derartige Abgrenzung eines studentischen Teilwohnungsmarkts ist jedoch methodisch mit erheblichen Ungenauigkeiten verbunden. Dies ändert aber nichts daran, dass Studierende – sei es aus pragmatischen oder ideellen Gründen – stärker als andere Nachfragegruppen auf bestimmte, oft gemeinschaftlich organisierte Wohnformen zurückgreifen und eine Analyse dieser Wohnformen Einblick in die Wohnsituation von Studierenden erlaubt.

2.3.1 Abgrenzung eines studentischen Wohnungsmarkts?

FORD et al. (2002) diskutieren in ihrer Untersuchung von *housing pathways* junger Menschen in England, in wie fern sich junge Erwachsene in einem eigenständigen „youth housing market“ befinden. Dieser sei nicht nur durch gemeinschaftliches und temporäres Wohnen, sondern auch durch unsichere Wohnverhältnisse und eine hohe Mobilität gekennzeichnet (ebd., S. 2455f.). Er könnte als Übergangs- oder Zwischenmarkt zum „adult market“ verstanden werden. Durch andere Zugangsmechanismen sei er so in Struktur und Dynamik klar von ihm abgrenzbar (ebd., S. 2455f.). In Analysen der Immobilienwirtschaft und teilweise in wissenschaftlichen Veröffentlichungen wird in Zusammenhang mit studentischem Wohnen auch auf einen eigenständigen, studentischen Wohnungsmarkt verwiesen. Sofern der studentische Wohnungsmarkt der Ort ist, an dem sich Studierende mit Wohnraum versorgen, müssten die Strukturen dieses Marktes zentral für die studentische Wohnungssuche sein.

In vielen Analysen fällt jedoch auf, dass der studentische Wohnungsmarkt nicht methodisch von anderen Wohnungsmärkten abgegrenzt wird (vgl. bspw. GLATTER et al. 2014) oder, wo eine Abgrenzung vollzogen wird, sich diese ausschließlich auf das Angebot an Studierendenwohnheimplätzen bezieht (Kap. 6.4).

Eine übliche Methode der Abgrenzung von Teilmärkten besteht darin, dass Produkte zusammengefasst werden, die untereinander substituierbar bzw. gleichwertig sind. Nach dieser Logik lässt sich auch der Wohnungsmarkt in mehrere kleine, semiautonome Teilmärkte untergliedern. Die übliche Vorgehensweise ist dabei, eine Gruppe von Wohnungen

anhand ihrer materiellen und räumlichen Eigenschaften abzugrenzen, was auch als hedonische Abgrenzung bezeichnet wird. Auf Grundlage welcher konkreten Eigenschaften die entsprechenden Teilmärkte hedonisch abgegrenzt werden können, wird in den Wirtschaftswissenschaften umfangreich diskutiert (vgl. BOURASSA et al. 2003; BOURASSA et al. 1999; LEISHMAN et al. 2013). Ein übliches Vorgehen ist, die Wohnung als „komplexes Bündel von Gütereigenschaften“ nach Größe, Ausstattung, Lage im Stadtraum und Wohnumfeld zu unterteilen (KOFNER 2004, S. 21 und Kap. 3.2). Auf der Grundlage dieser Qualitäts- und Lagefaktoren ergeben sich einzelne Teilmärkte, die mehr oder weniger unabhängig voneinander funktionieren.

„The central notion of a submarket is that the goods should be close substitutes (ROTHENBERG 1991). Patterns of substitutability are linked to price; search costs; desired proximity to facilities, work, and friends; environmental quality; ethnic segregation; and demand for the attributes of an individual house, such as number of bedrooms and lot size.“ (BOURASSA et al. 1999)

Beispiele für qualitativ und räumlich definierte Teilmärkte sind beispielsweise der suburbane Einfamilienhausmarkt oder der innerstädtische Mietwohnungsmarkt. In der Regel erfolgt jedoch eine räumliche Abgrenzung durch bestehende politisch-administrative, umweltbezogene oder sozialräumliche Indikatoren, während eine qualitative Bestimmung durch die physischen und rechtlich-eigentumsbezogenen Eigenschaften der Wohnung geschieht.

Die Distinktion eines studentischen Teilwohnungsmarkts ist mit der hedonischen Methode jedoch grundlegend nicht möglich, da er nicht aus der Angebots-, sondern aus der Nachfragerperspektive abgegrenzt werden müsste. Die Gruppe der Studierenden wäre damit das Element, das diesen Wohnungsteilmarkt von anderen nachfragedefinierten Teilmärkten (z. B. Seniorenwohnen, Wohnen für Alleinerziehende etc.) unterscheidet. Da sich eine Nachfragegruppe meist in verschiedenen Angebotsteilmärkten mit Wohnraum versorgen kann, sind angebots- und nachfragebezogene Marktabgrenzungen nicht deckungsgleich. Studierende wohnen beispielsweise nicht nur in Studierendenwohnheimen, sondern sind auch in anderen Angebotsmärkten (bspw. freier Mietwohnungsmarkt) vertreten. Zielführender als die Definition eines studentischen Wohnungsmarkts ist die Analyse, auf welchen Teilwohnungsmärkten Studierende stärker oder weniger stark vertreten sind und welche Ursachen es dafür gibt. Damit ist zwar keine Beschreibung eines studentischen Wohnungsmarkts mit eigenen Regeln und Strukturen möglich, wie es FORD et al. (2002) für den *youth housing market* versuchen, jedoch kann dargelegt werden, auf welche Wohnungsmarktstrukturen sich Studierende bei der Versorgung mit Wohnraum beziehen und welche nicht genutzt werden.

Beispielsweise wohnen in Studierendenwohnheimen ausschließlich Studierende, es besteht folglich eine starke Verknüpfung von Angebotsmarkt und Nachfragegruppe. Im Angebotsmarkt des sozialen Wohnungsbaus oder im selbstgenutztem Wohneigentum sind hingegen fast keine Studierenden vertreten (RUGG et al. 2004, S. 22). Die Gründe hierfür müssen nicht unbedingt im Studierendenstatus liegen, sondern können sich auch aus sozioökonomischen und demographischen Eigenschaften der Studierenden ergeben. So haben die meisten Studierenden durch das geringe Alter nur begrenzte Möglichkeiten Eigenkapital für den Wohnungskauf anzusparen oder erhalten als Single oder Paar ohne Kind(er) nur selten die Berechtigung für Sozialwohnraum. Ein Hinterfragen der unterschiedlich starken Präsenz von Studierenden in verschiedenen Wohnungsteilmärkten kann so Rückschlüsse auf die Handlungsgrundlagen von Studierenden bei der Wohnraumversorgung zulassen.

Der studentische Wohnungsmarkt kann damit lediglich als der Teil des Gesamtwohnungsmarkts bezeichnet werden, den Studierende in ihrem Wohnhandeln auf sich beziehen. Je nach den strukturellen Rahmenbedingungen, Präferenzen und Bedürfnissen der Studierenden nimmt er größere oder kleinere Teile verschiedener Angebotsmärkte ein. Das Beispiel der Studentificationdebatte in Großbritannien (Kap. 2.4) zeigt, dass eine Veränderung der Präsenz von Studierenden in bestimmten Teilmärkten durchaus gesellschaftlich und stadtpolitisch bedeutende Folgen mit sich bringen kann.

2.3.2 Wohngemeinschaften und Wohnheime als studentische Wohnformen

„Sharing, then, appears to be an expected part of young adulthood, especially among graduates who have experienced living with peers as part of a distinct student lifestyle.“ (HEATH 2004, S. 176)

Studentisches Wohnen ist häufig durch ein gemeinschaftliches Wohnen geprägt, das außerhalb von familiären Strukturen stattfindet. Circa 40 % aller Studierenden in Deutschland wohnten in 2012 entweder in einer Wohngemeinschaft (WG) oder einem Wohnheim (MIDDENDORFF et al. 2013, S. 407).

Wohnheime unterscheiden sich von WGs, wenn sie nicht in Wohngruppen unterteilt sind, sondern, wie dies vor allem in älteren Wohnheimen der Fall ist, über Einzelzimmer und Gemeinschaftsküchen/-bäder verfügen, die von allen Bewohnern genutzt werden können. Neuere, oft von privaten Anbietern errichtete Wohnheime, zeichnen sich durch eine Apartmentstruktur aus, in der in jedem Zimmer eine Küche und ein Bad vorhanden ist und damit kein alltägliches gemeinschaftliches Wohnen beispielsweise zum Kochen etc. stattfindet. Wohnheime sind folglich nicht immer, aber oft als gemeinschaftliches Wohnen organisiert und teilen dann auch die Vor- und Nachteile einer WG.

Typischerweise besteht eine WG aus mindestens zwei meist jungen Erwachsenen ohne Kinder, die sich in der Phase der *emerging adulthood* befinden (STEINFÜHRER und HAASE 2009, S. 568ff.). Wohngemeinschaften werden oft als neue Wohnform bezeichnet, obwohl sie seit den Anfängen in den 1960er Jahren mittlerweile die am stärksten genutzte Wohn- und Lebensform unter Studierenden sind. VERHETSEL et al. (2016, S. 3) verweisen darauf, dass sich gemeinschaftliches Wohnen, nachdem es sich seit den ideologisch geprägten Anfängen von Skandinavien nach ganz Europa ausgebreitet hat, vom linksalternativen Lebensentwurf zu einer Wohnform für breite Bevölkerungskreise entwickelt hat.

Lange Zeit galt Wohnen in Wohngemeinschaften als typisch studentisch und wurde mit einem geringen Einkommen der Bewohner assoziiert (RHODES 1999). Das Teilen einer Wohnung in angespannten Wohnungsmärkten verschafft Studierenden im Vergleich zur restlichen lokalen Bevölkerung einen Vorteil, da jedes Haushaltsmitglied über ein – wenn auch geringes – Einkommen verfügt und die WG als Gemeinschaft daher relativ finanzstark ist. Gleichzeitig gehen einige Vermieter davon aus, dass Studierende auf Grund des temporären Aufenthalts für den gleichen Preis niedrigere Wohnstandards akzeptieren als andere Mieter (CHRISTIE et al. 2002, S. 214).

KENYON und HEATH (2001) zeigen hingegen in ihrer Untersuchung von überwiegend jungen und gut ausgebildeten Haushalten, dass neben Kostenersparnissen und der möglichen Bezahlbarkeit einer höherwertigen Wohnausstattung, auch nicht materielle Vorteile wie das konstante Sich-in-Gesellschaft-Befinden durch die WG geschätzt werden. Damit wird das gemeinsame Wohnen nicht nur zur Reduktion der Wohnkosten, also als Mittel zum Zweck, sondern als Zweck an sich, um mit anderen Nicht-Familienmitgliedern zusammen zu wohnen, verstanden (STEINFÜHRER und HAASE 2009, S. 572).

HEATH (2004) konzeptualisiert in diesem Sinne Wohngemeinschaften als „Neotribes“, in denen auf der Basis von Nähe, geteilten physischen und symbolischen Räumen sowie gemeinsamen Ritualen ein Netzwerk durch „elective sociality“ entsteht (ebd., S. 166). Dieses Netzwerk kann jungen Menschen helfen, den mit Risiken verbundenen Prozess des Erwachsenwerdens durch einen Sinn für Gemeinsamkeit, gegenseitige Unterstützung und Vertrautheit zu bewältigen, der sonst in familiären Strukturen gesucht wird (HEATH 2004, S. 177; SMITH und HOLT 2007, S. 150ff. und VERHETSEL et al. 2016, S. 3). ANDERSSON et al. (2012, S. 508ff.) beschreiben, dass durch das Zusammenleben vor allem zu Beginn des Studiums, wenn die Studierenden auf der Suche nach Vertrautheit sind, schnell Netzwerke gegenseitiger Unterstützung entstehen.

Neben diesen Vorteilen können in gemeinschaftlichen Wohnformen auch Konflikte entstehen, die einen mehr oder minder starken Einfluss auf die Wohnqualität haben. Diese Auseinandersetzungen sind oft mit der Verteilung von Kosten oder Aufgaben zwischen

den Bewohnern (BRICOCOLI und SABATINELLI 2016, S. 195) oder einer fehlenden Privatsphäre verbunden (KENYON und HEATH 2001, S. 621). KENYON und HEATH (2001, S. 631) nennen als weitere Konflikte, die während ihrer empirischen Forschung von Personen in Wohngemeinschaften genannt wurden, „issues such as personal hygiene, untidiness, neglected washing up, noise, partners outstaying their welcome, and general thoughtlessness“.

Wohngemeinschaften werden von ihren Bewohnern oft in zwei grundlegend zu unterscheidende Typen eingeteilt. BRICOCOLI und SABATINELLI (2016) nennen diese „cold and warm forms of house sharing“:

- Als *cold sharing* ist danach das Zusammenwohnen aus rein finanziell-pragmatischen Gründen zu verstehen. Durch das Teilen der gemeinsamen Flächen (Küche, Badezimmer, evtl. Wohnzimmer) und Nebenkosten sinken die Wohnkosten pro Person im Vergleich zum alleine Wohnen. Wäre das Wohnen in einer eigenen Wohnung für die Mitbewohner bezahlbar, würden sie diese Wohnform der Wohngemeinschaft vorziehen.
- Als *warm sharing* wird von BRICOCOLI und SABATINELLI (2016) das bewusste Wählen einer Wohngemeinschaft bezeichnet, wobei das Wohnen mit anderen Personen unabhängig von der Kostenreduktion gewünscht ist. Die gemeinsamen Flächen werden durch die Mitbewohner stärker zum alltäglichen Austausch (gemeinsames Kochen, Essen, Fernsehen usw.) oder als Orte für besondere Aktivitäten (z. B. WG-Partys) genutzt (ebd., S. 194).

Die beiden genannten Typen können als Extremformen mit rein zweckrationalen oder rein wertrationalen Gründungsintentionen verstanden werden, wobei viele Überlagerungen und Transitionen möglich sind. Beispielsweise bietet auch *warm sharing* meist die finanziellen Vorteile von *cold sharing*. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass sich durch ein im Laufe der Zeit geändertes Verhältnis der Mitbewohner zueinander ein *cold* in ein *warm sharing* verwandelt und vice versa. Der WG-Typ kann dabei einen großen Einfluss auf die Ausgestaltung des alltäglichen Zusammenlebens in der WG haben.

Bezogen auf Deutschland wohnten hier im Jahr 2012 29% aller Studierenden in einer Wohngemeinschaft, 1991 betrug der Anteil nur 18%. Damit ist die WG die Wohnform, die im Bereich des studentischen Wohnens relativ den stärksten Zuwachs verzeichnen konnte und mittlerweile die absolut am häufigsten genutzte Wohnform ist (MIDDENDORFF et al. 2013, S. 420). Abbildung 1 zeigt, dass die Wohnform der WG nicht in allen Altersgruppen gleich stark vertreten ist: Mit Ausnahme der unter 21-Jährigen Studierenden, die noch zu ca. einem Drittel bei ihren Eltern wohnen, nimmt die hohe Bedeutung der WG als Wohnform mit zunehmendem Alter ab. Diese Zahlen unterstreichen, dass für einen großen

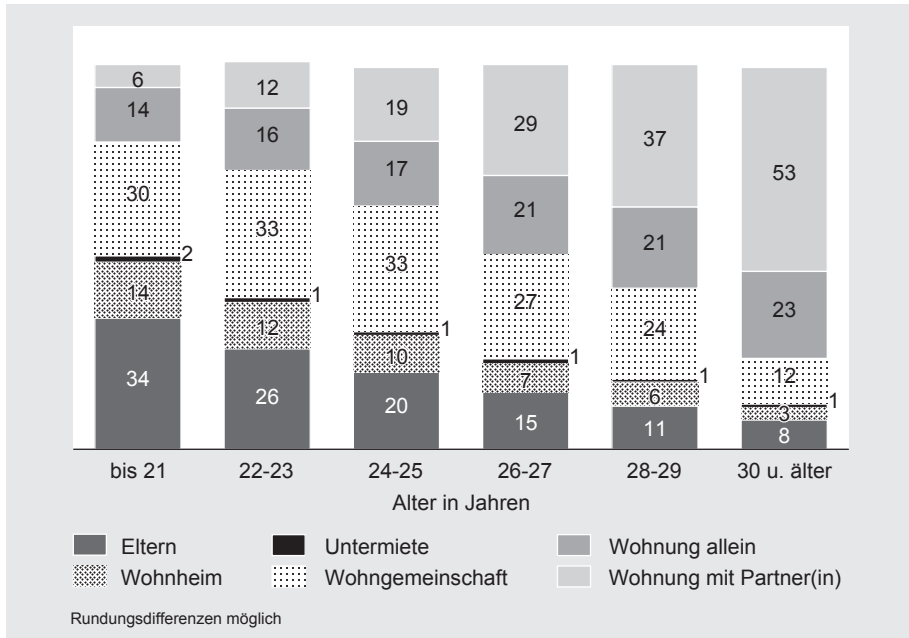


Abb. 1: Wohnformen in Abhängigkeit vom Alter der Studierenden; Werte beziehen sich auf Studierende in Deutschland im Jahr 2012

Quelle: MIDDENDORFF et al. (2013)

Teil der Studierenden das Wohnen in einer Wohngemeinschaft fester Teil der studentischen Wohnerfahrung ist.

2.4 Einfluss studentischen Wohnens auf die Stadtentwicklung

Die Entwicklung von Wohnungsmärkten ist durch die Immobilität des Gutes Wohnen immer auch mit Prozessen der Stadtentwicklung verbunden. Die räumliche Verteilung des physisch-materiellen Wohnungsbestands bedingt in Verbindung mit Verteilungsmechanismen, Bedarfen, Präferenzen und Zwängen die sozialräumliche Bevölkerungsverteilung (BASSETT und SHORT 1980). In Bezug auf studentisches Wohnen werden seit den 2000er Jahren vor allem in Großbritannien Auswirkungen studentischen Wohnens auf die Stadtentwicklung beobachtet. Als *studentification* werden dabei Verdrängungsprozesse bezeichnet, die seit dem Ausbau des höheren Bildungssektors in den 1990er Jahren in Teilen mancher britischen Universitätsstädte verstärkt auftreten. Im Rahmen des Zuzugs von Studierenden in ein Stadtquartier kommt es dabei zum Austausch der Wohnbevölkerung. Ursachen hierfür sind stark steigende Studierendenzahlen in Verbindung mit renditeorientierten Verwertungs- und Bewirtschaftungsstrategien von Wohnungsanbietern.

Der Prozess der *studentification* wurde erstmals von SMITH (2002) am Beispiel der Universitätsstadt Leeds beschrieben. In der Regel werden dabei Gebäude, die von eher einkommensschwachen Familien bewohnt werden, in sogenannte „houses in multiple occupation“ (HMO) umgewandelt (SMITH 2005, S. 74). In diesen Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, die sich auf Grund der Größe und Zuschnitte zur gemeinschaftlichen Nutzung eignen, leben Wohngemeinschaften mit mindestens drei Personen (SCHMID 2011). Die Gebäude befinden sich meist in innerstädtischen Gebieten, immer jedoch in der Nähe von Hochschulen, wobei eine geringe Distanz zu gentrifizierten Stadtteilen bzw. ein Auftreten innerhalb dieser nicht unüblich ist (SMITH 2005, S. 82).

Auch wenn es vor den 1990er Jahren bereits Stadtgebiete in Universitätsstädten gab, die durch hohe Studierendenanteile geprägt waren, wird durch die Dynamik des Prozesses und die gezielte und aus Gründen der Renditeorientierung vorangetriebene Umwandlung von Wohnraum in Gemeinschaftswohnungen (HMOs), eine in Ausmaß und Stärke bisher nicht zu beobachtende Konzentration von Studierenden im städtischen Raum erreicht (ebd., S. 79).

Durch den Austausch der Wohnbevölkerung kann sich innerhalb kurzer Zeit die lokale Alters- und Haushaltsstruktur sowie der sozioökonomische und -kulturelle Status der Wohnbevölkerung stark verändern (SAGE et al. 2012, S. 596). Aus stadtteilbezogener Perspektive kann eine *studentification* problematisch sein, da durch den Austausch der Bewohnerschaft bestehende soziale Strukturen und Netzwerke Gefahr laufen, zerstört zu werden (MUNRO und LIVINGSTON 2012, S. 1683ff.). Dies ist vor allem in den Quartieren zu befürchten, in denen die Gruppe der Studierenden einen längeren Zeitraum als Bewohnergruppe dominiert (MUNRO et al. 2009, S. 1814). Durch die relativ sozioökonomisch und demographisch homogene Gruppe der Studierenden, die meistens junge Singles aus der Mittelschicht sind, entsteht durch die räumliche Konzentration eine zunehmende soziale Segregation (SMITH 2005, S. 75). Hinzu kommen gewandelte demographisch bedingte Nachfragemuster von städtischen Infrastrukturen, wie beispielsweise der Rückgang von Schülerzahlen und damit drohende Schulschließungen (SAGE et al. 2012, S. 598).

Durch die hohe Fluktuation, die mit der befristeten Wohndauer der Studierenden einhergeht, ist es unwahrscheinlich, dass sich langfristige Kontakte und Netzwerke innerhalb des Stadtteils bilden. Das Interesse an lokalen Themen wird durch den befristeten zeitlichen Horizont und die Funktion des Quartiers als ‚Ort des Wohnens‘ und nicht als ‚Ort des Lebens‘ beschränkt (SMITH 2005, S. 83 und SAGE et al. 2012, S. 605). Eine weitere Besonderheit ist dabei die starke Saisonalität der studentischen Nachfrage, die sich auf die Semester beschränkt und in den Semesterferien teilweise zu einer deutlich abnehmenden Anwesenheit der Studierenden führt (SMITH 2009).

Studentification stellt dabei für CHATTERTON (2010, S. 510) keinen von der aktuellen Stadtentwicklung losgelösten Prozess dar, sondern ist ein Aspekt der zunehmenden Aneignung von „city centres as places for the professional classes to live, work, and play“. Studierende werden damit gleichzeitig zu zentralen Akteuren bei der Vermarktung urbaner Zentren als Gebiete eines urbanen Lifestyles (ebd., S. 512).

Je nach Wohnungsmarktkontext kann der Zuzug von Studierenden auch zu einer positiven Stadtteilentwicklung beitragen. MUNRO et al. (2009, S. 1808) verweisen bei einem gemäßigtem Zuzug darauf, dass „Students can help create lively, mixed-community neighbourhoods with an attractive mix of uses, high levels of local services, and vibrant cultural activities“.

Die meisten der hier genannten Aspekte wurden bisher in Art und Ausmaß nur in Großbritannien und in Teilen Nordamerikas, Australiens und Neuseelands beobachtet (SAGE et al. 2012, S. 599). Auch wenn es in Deutschland ebenfalls durch die Präsenz von Studierenden geprägte Quartiere gibt, konnten Umwandlungen ganzer Straßenzüge in rein studentisches Wohnen bisher nicht festgestellt werden. Trotz der hohen Popularität von Wohngemeinschaften unter den deutschen Studierenden konnte bisher die Umwandlung von Einfamilien- oder Reihenhäusern in Wohnraum für Wohngemeinschaften nur in Ausnahmen beobachtet werden. Dies mag allerdings auch mit einer abweichenden Wohnungsstruktur in deutschen und britischen Städten zusammenhängen.

Dabei lassen sich einige Entwicklungen aus Großbritannien auch in Deutschland wiederfinden. Beispielsweise erwarten Immobiliendienstleister durch die steigenden Studierendenzahlen auch in Deutschland eine wachsende Nachfrage nach studentischen Wohnformen und bewerten Studierende zunehmend als attraktive Nachfragegruppe (Kap. 6.4). Vor allem von privaten Entwicklern errichtete und betriebene studentische Wohnheime haben sich in den letzten Jahren – auch unter Mitwirkung ausländischer Investoren – auf dem deutschen Wohnungsmarkt etabliert (Kap. 6.4). Nicht zuletzt wird von kommunaler Seite versucht, das Stadtentwicklungspotential, das Studierenden zugeschrieben wird, aktiv für eine Aufwertung von Stadtquartieren zu nutzen (Kap. 6.3.3). Dabei wird versucht, Studierende so zu beeinflussen, dass sie gezielt in bestimmte Quartiere und Bestände ziehen und diese durch ihre Präsenz und ihr Handeln aufwerten.

3 Grundlagen der Wohnungsmarktforschung

Der Auszug aus dem Elternhaus und die folgenden studentischen Wohnverläufe entstehen immer in einem Zusammenspiel aus Bedürfnissen und Präferenzen der Nachfrageseite und Strukturen des Wohnungsmarkts auf der Angebotsseite. Studierende sind eine von vielen Nachfragegruppen, die am Wohnungsmarkt um Wohnraum konkurrieren. Daher wird im folgenden Kapitel der Fokus von der Gruppe der Studierenden auf die grundlegenden Eigenschaften und Machtstrukturen des Wohnungsmarkts gelegt, sowie idealtypisches Handeln von Nachfragern am Wohnungsmarkt theoretisch gefasst.

Dieses Kapitel ist als Zwischenschritt zu der im nächsten Kapitel (4) dargelegten strukturationstheoretischen Interpretation des Wohnungsmarkts zu verstehen. Dazu wird hauptsächlich auf „Theorien mittlerer Reichweite“ zurückgegriffen. Nach MERTON (1949, S. 39-53) können solche Theorien als Theorien mittlerer Reichweite bezeichnet werden, „that lie between the minor but necessary working hypotheses that evolve in abundance during day-to-day research and the all-inclusive systematic efforts to develop a unified theory that will explain all the observed uniformities of social behavior, social organization, and social change“.

Trotz des umfangreichen Theorieangebots kam es in den letzten Jahren zu einer zunehmenden Kritik an der Theorielosigkeit, mit der wohnungswirtschaftliche Forschung betrieben wird (CLAPHAM 2009; STEGGELL et al. 2006; KING 2009; KEMENY 1992). Die hier dargelegten Theorien sollen nicht nur zeigen, dass ein ausreichendes Theorieangebot vorhanden ist, sondern auch dass eine als per se interdisziplinär zu verstehende Wohnungsmarktforschung erst durch die Existenz verschiedener gleichberechtigter Perspektiven ein umfassendes Verständnis des Handelns von Akteuren am Wohnungsmarkt erlaubt.

3.1 Entwicklungslinien der geographischen Wohnungsmarktforschung

„Die Wohnungsmarktforschung in der Geographie ist auf die sektoralen und räumlichen Differenzierungsprozesse der Gesellschaft ausgerichtet, die für die räumlich-soziale Wohnstandortverteilung der Bevölkerung konstituierend sind. Die übergeordnete Leitfrage ist, wo und wie werden in einem bestimmten gesellschaftlichen Kontext Wohnungen produziert, verteilt und konsumiert.“ (SAILER 2011, S.969)

Die geographische Wohnungsmarktforschung beschäftigt sich mit der Darstellung der sozioökonomischen und soziodemographischen Wohnstandortverteilung, vor allem jedoch mit den Umständen, die für diese Wohnstandortverteilung ursächlich sind. Sie stellt dabei kein in sich abgegrenztes Theoriegebäude dar, sondern greift verschiedene Sozialtheorien auf: „So stehen sich neoklassische, (neo-)materialistische, sozialökologische und

institutionelle Ansätze“ sowie neuerdings auch handlungstheoretische Ansätze gegenüber (ODERMATT und VAN WEZEMAEL 2007, S.19ff.).

Für BUTLER und HAMNETT (2012) ist die zentrale Frage der sozialgeographischen Wohnungsmarktforschung, wie voneinander abgegrenzte soziale und räumliche Wohngebiete entstehen und über Raum und Zeit reproduziert werden. Beeinflusst wird dies durch Strukturen des Wohnungsmarkts als Spannungsfeld von Angebot und Nachfrage, haushaltsbezogenen Wohnpräferenzen und -bedürfnissen, Ressourcen der Haushalte sowie Institutionen und Akteuren, die Einfluss auf die Verteilung und Produktion von Wohnraum nehmen (BASSETT und SHORT 1980).

Trennlinien zwischen Ansätzen der Wohnungsmarktforschung zeigen sich unter anderem in einer makro- oder mikrotheoretischen Ausrichtung, durch eine Angebots- oder Nachfragezentrierung und durch die Annahme von Gleichgewichtsbedingungen mit freien Wahlmöglichkeiten oder Ungleichgewichtsbedingungen mit beschränkten Wahlmöglichkeiten (ODERMATT 1997, S. 86ff.).

Die unterschiedlichen theoretischen Grundlagen der Wohnungsmarktforschung gehen auf den interdisziplinären Charakter des Forschungsfeldes zurück, der sich aus Einflüssen der Humangeographie, Soziologie, Psychologie, Geschichte, Architektur und Philosophie ergibt (MALLETT 2004). Die räumliche Analyse der Wohnstandortverteilung ist spätestens seit den Arbeiten der Sozialökologie ab den 1920er Jahren fester Bestandteil der stadtgeographischen bzw. stadtsoziologischen Forschung und begründet die anhaltend hohe Bedeutung von Aspekten des Wohnungsmarkts in der Stadtgeographie.

Bis in die 1960er Jahre dominierten in Tradition der Chicagoer Schule nachfrageorientierte Perspektiven die Forschung. Die individuelle Wohnstandortwahl wurde dabei als maßgebliche Variable zur Erklärung der räumlich-sozialen Wohnstandortverteilung angesehen (ODERMATT 1997, S.4). In enger Verbindung dazu steht die Annahme, dass sich der Lebenszyklus eines Haushalts direkt auf die Wohnbedarfe und -präferenzen und damit die Wohnstandortverteilung auswirkt. In Verbindung mit den deterministischen Lebenszy-

Tab. 2: Verortung theoretischer Zweige der klassischen empirischen geographischen Wohnungsmarktforschung nach Analyseebene und fachlichem Fokus

	Angebotsorientiert	Nachfrageorientiert
Makroebene	Politische Ökonomie	Sozialökologie Neoklassische Ökonomie
Mikroebene	Institutionalismus	Behaviorismus

Quelle: Eigene Darstellung

klusmodellen entstanden so starre Modelle des schrittweisen Aufstiegs von Haushalten auf der Wohnleiter (*housing ladder*) (KENDIG 1984, S. 271-273).

In Erweiterung der sozialökologischen Modelle entwickelten sich neoklassische Modelle der Wohnstandortwahl, die Wohnstandortentscheidungen von Haushalten in einem ökonomischen Spannungsfeld (*trade-off*) zwischen Mobilitätskosten, Wohnkosten und Eigenschaften der Wohnung und des Wohnumfelds betrachteten (CLAPHAM 2005, S. 9).

Auf das Dekonstruieren der komplexen Wohnstandortentscheidungen von Haushalten hat sich später die verhaltenswissenschaftliche Wohnforschung spezialisiert. Dabei werden bereits in den anderen Modellen beachtete Aspekte der Wohnstandortwahl, wie beispielsweise Veränderungen der Haushaltsgröße, sich wandelnde Nachbarschaftsstrukturen, verfügbare Wohnalternativen etc. als Umwelteinflüsse konzeptualisiert, auf die Individuen in Form eines bestimmten Verhaltens reagieren. Als Erweiterung des einfachen Reiz-Reaktions-Schemas des Behaviourismus, findet zunehmend die Wahrnehmung als „intervenierende Variable zwischen Reiz und Reaktion“ Beachtung (Kapitel 3.4 und WEICHHART 2008, S. 151).

Ab Mitte der 1960er Jahre verschiebt sich das Augenmerk vermehrt auf die strukturellen Rahmenbedingungen, unter denen die Wohnstandortwahlen erfolgen. Dabei stehen weniger individuelle Präferenzen und Bedürfnisse im Vordergrund, als vielmehr die räumliche Analyse der angebotsseitigen Produktion und Verteilung von Wohnraum. Dabei werden die sozialökologischen und neoklassischen Perspektiven durch (neo-)marxistisch/politökonomische und institutionelle Theorien erweitert. Folglich stehen nicht mehr die Handlungen der Mieter oder selbstnutzenden Wohneigentümer im Fokus, sondern die Handlungslogiken von Investoren, Verwaltern, Vermietern, Maklern etc.

Wichtige Vertreter dieser institutionellen Forschungsrichtung waren REX und MOORE (1967) mit dem Konzept der *housing classes*. Auch wenn sich dieser Ansatz in Gänze nicht etablieren konnte, beleuchtete er erstmals die unterschiedlichen Zugangschancen zum Wohnungsmarkt unter Verweis auf Zuteilungspolitiken öffentlicher und privater Wohnungsmarktakeure und Institutionen (BASSETT und SHORT 1980, S. 50). Als Weiterentwicklung dieses Ansatzes veröffentlichte PAHL (1975) mehrere Artikel, die die Grundlage für den sogenannten Manager-Ansatz lieferten und ebenfalls die Bedeutung von Wohnungsmarktakeuren in den Fokus nahmen. Vor allem in Großbritannien mündete dieser Ansatz in einer Vielzahl an Forschungsarbeiten zu der Rolle von sogenannten *gatekeepers* am Wohnungsmarkt (BASSETT und SHORT 1980, S. 51).

Neuere Ansätze der Wohnungsmarktforschung greifen aktuelle Ansätze der Sozialwissenschaften auf. Beispielhaft sei hier auf die Übernahme sozialkonstruktivistischer Ideen bei

CLAPHAM (2005) sowie auf die Integration strukturationstheoretischer Ideen verwiesen, auf die in Kapitel 4 eingegangen wird.

3.2 Der Wohnungsmarkt zwischen Angebot und Nachfrage

Im neoklassischen Verständnis ist der Wohnungsmarkt der Ort, an dem Angebot und Nachfrage nach Wohnimmobilien aufeinander treffen und über den Preis Anreize zum Kauf, zum Bau oder zur (Ver-)Mietung von Wohnungen gelegt werden. Je nach verfügbarem Einkommen und haushaltsbezogenen Wohnbedürfnissen auf der Nachfrageseite und verfügbarem Baugrund und Finanzkapital auf der Angebotsseite, finden Angebot und Nachfrage zusammen. In einem Wohnungsmarkt, der nach marktwirtschaftlichen Regeln funktioniert, herrscht nach dem neoklassischen Verständnis ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage.

BASSETT und SHORT haben die dem Modell zu Grunde liegenden Zielorientierungen wie folgt zusammengefasst:

„Households demand goods and services in the amount and proportion which best satisfy their preferences; that is, they attempt to maximise their utility. Firms supply goods and demand land, labour and capital in the amounts and proportion which maximise their profits.“ (BASSETT und SHORT 1980, S. 26)

Angelehnt an die klassische Ökonomie orientieren sich die konsumierenden Haushalte an dem Gebrauchswert einer Wohnung und die Produzenten an dem Tauschwert. Diese unterschiedlichen Orientierungen werden in der neoklassischen Theorie jedoch nicht als Gegensätze verstanden, da die Produzenten sich stets an den Wünschen der Konsumenten orientieren. „Der Markt ist grundsätzlich solidarisch. Also sind auch die Wohnungen und deren Lage ein direkter Ausdruck der individuellen Wohnpräferenzen“ (ODERMATT 1997, S. 92). Daraus lässt sich auch die neoliberal, normativ-politische Vorstellung ableiten, dass Eingriffe in den Markt seitens des Staates zur Beseitigung von Ungleichgewichten insgesamt kontraproduktiv sind, da sie die Effizienz der Versorgung mit Wohnraum senken würden (WHITEHEAD 2012).

Sofern von der Grundannahme ausgegangen wird, dass es am Wohnungsmarkt langfristig immer zu einem Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage kommt, kann sich die Wohnungsmarktforschung auf die Erhebung von Präferenzen der Nachfrageseite konzentrieren. Sie sind die Grundlage, an der sich – dieser Logik nach – die Anbieter von Wohnraum orientieren müssen, um ihre Wohnungen und Häuser erfolgreich zu verkaufen oder zu vermieten (WHITEHEAD 2012 und GIBB 2009). Es gibt jedoch einige Argumente, die den Schluss nahe legen, dass der Wohnungsmarkt als imperfekter Markt anzusehen ist und ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage eher die Ausnahme als die

Regel ist. Im Folgenden sei auf acht Merkmale verwiesen, die die besondere Stellung des Wohnungsmarkts im Vergleich zu anderen Konsumgütermärkten belegen (vgl. auch WHITEHEAD 2012, S. 115):

Wohnungen sind immobil (1), können also nur an ihrem Standort konsumiert werden, wodurch das Umfeld der Wohnung als untrennbarer Teil der Wohnung mitkonsumiert wird. Daneben generiert eine Wohnung durch unterschiedliche Wohnformen, Ausstattungen, Größen, Zuschnitte etc. für jeden Haushalt einen individuell verschiedenen Nutzwert und wird subjektiv anders bewertet (KÜHNE-BÜNING 2005, S. 11). Um diese hohe Komplexität des Gutes Wohnen in der neoklassischen Forschung abzubilden, wird in Anlehnung an das Konzept der hedonischen Preise nach ROSEN (1974) Wohnen als Bündel von Charakteristika (2) angesehen. Auf Grundlage dieser Annahme konnte empirisch nachgewiesen werden, dass sich der Wohnungsmarkt in Bezug auf das Angebot in mehrere sachliche und räumliche Wohnungsteilmärkte (3) untergliedert (KOFNER 2004, S. 21 ff.), die sich jedoch zu einem gewissen Grad, beispielsweise durch den vorgelagerten Boden- und Kapitalmarkt, gegenseitig beeinflussen (4) (BOURASSA et al. 1999; BOURASSA et al. 2003 und LEISHMAN et al. 2013). Die Abhängigkeit vom Kapitalmarkt ist auch damit zu begründen, dass eine Wohneinheit im Vergleich zu anderen Konsumeinheiten für die Nachfrageseite einen sehr hohen Kapitaleinsatz (5) erfordert. Auch durch die Abhängigkeit von den vorgelagerten Kapitalmärkten sind bei der Produktion von Wohnraum eine Vielzahl an unterschiedlichen Akteuren eingebunden, die für die Produktion des Endprodukts interagieren müssen. Die Wohnung ist ein sehr langlebiges Gut (6), das „während seiner Lebensdauer mehrmals am Markt als Kauf- oder Mietobjekt angeboten werden“ kann (KÜHNE-BÜNING 2005, S. 7). Dies hat zur Folge, dass ein Großteil des Angebots am Markt im Bestand zu finden ist und nur ein kleiner Teil neu produziert wird. In Verbindung mit einer langen Produktionsdauer (7) erklärt dies, warum nur mit zeitlicher Verzögerung auf eine Nachfrageänderung reagiert werden kann (zur Trägheitseigenschaft des Wohnungsmarkts vgl. KOFNER 2004, S. 24). Durch die lange Nutzungsdauer unterliegt Wohnraum zeitlichen Abnutzungserscheinungen¹ (8), die sich auf die Qualität des Produkts auswirken. Sofern diese Abnutzungserscheinungen durch Investitionen behoben werden, besteht die Möglichkeit die Wohnung an aktuelle Nachfragentwicklungen anzupassen. Die Wohnung ist auch bedingt durch den hohen Produktionspreis ein Gut, dessen Lebenszyklus oft durch Sanierung und Modernisierung verlängert wird.

Diese Besonderheiten des Wohnungsmarkts führen dazu, dass ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage durch die Marktkräfte nur unzureichend hergestellt werden kann. Des Weiteren führt der Mangel an Marktinformationen und die insgesamt hohe Komplexität des Produkts Wohnen bei Konsumenten zu Unsicherheiten vor und während des Konsums (BOELHOUWER 2011, S. 276). Diese Unsicherheiten sind für die Haushalte von besonderer

¹ Vergleiche hierzu auch die Bedeutung des Baualters im Konzept der filtering-Theorie (SAILER 2011, S. 970)

Bedeutung, da jede Anpassung der Wohnsituation mit Transaktionskosten in Form von Such-, Vermittlungs- und Umzugskosten verbunden ist (KÜHNE-BÜNING 2005, S. 17).

Der hohe gesellschaftliche Wert der „Wohnung als Zentrum des privaten Lebens“ (HÄUSSERMANN und SIEBEL 1996, S. 44) erklärt, warum der Wohnungsmarkt in vielen Ländern einer relativ starken Regulierung unterliegt, was in der Folge die Grundannahmen der neoklassischen Forschung (vollständige Konkurrenz, freies Wirken der Marktkräfte, freie Wohnungswahl) weiter schwächt.

„The individual household provides the main unit of observation while the structure of household preferences provides the main explanatory variable. The analysis of housing supply and allocation in the neoclassical literature is conspicuous by its absence.“ (BASSETT und SHORT 1980, S. 28)

Die Fokussierung auf die Nachfrageseite in der neoklassischen Forschung führt dazu, dass insbesondere die Produzenten und Anbieter von Wohnraum „mit ihren im Vergleich zu den Nachfragern ungleich größeren Handlungspotentialen fast vollständig aus der Modellbildung“ herausfallen (ODERMATT 1997, S. 93). Es gibt jedoch einige theoretische Anknüpfungspunkte zwischen neoklassischer und handlungstheoretischer Wohnforschung, die die Relevanz für diese Arbeit unterstreichen: So geht der neoklassische Ansatz ebenfalls von einem methodischem Individualismus aus (ebd.). GIDDENS (1997, S. 271 ff.) erklärt in Bezug auf „die den methodologischen Individualismus vertretenden Doktrinen“, dass (1) „soziale Phänomene ausschließlich mit Bezug auf die Analyse des Verhaltens von Individuen erklärt werden“ können, (2) sich „alle Aussagen über soziale Phänomene“ auf die Eigenschaften von Individuen zurückführen lassen, (3) nur Individuen „real“ sind und (4) „Gesetze in den Sozialwissenschaften“ sich aus Gesetzen über die „psychischen Dispositionen von Individuen“ herleiten lassen müssen².

Zur Erklärung sozialer Phänomene steht auch in den neoklassischen Ansätzen das Handeln der individuellen Akteure, in diesem Fall vor allem die nutzenmaximierenden Nachfrager, im Mittelpunkt der Betrachtung. Dabei kommt es jedoch zu Vereinfachungen, die handlungstheoretisch abzulehnen sind: „Auslöser des Tuns sind in der neoklassischen Perspektive individuelle Bedürfnisse, die letztlich durch die Natur der Menschen gegeben sind. Diese verhaltenstheoretische Argumentation muss aus einer handlungstheoretischen Perspektive aber klar abgelehnt werden“ (ODERMATT 1997, S. 93).

² Dennoch konstatiert GIDDENS (1979, S. 94) in Bezug auf den methodischen Individualismus: „The phrase has been used to cover a variety of different ideas“.

3.3 Macht und Konflikte am Wohnungsmarkt

Die Existenz von Konflikten am Wohnungsmarkt, wie beispielsweise die Versorgungsschwierigkeiten von einkommensschwachen Haushalten, die Verdrängung von Personen aus ihrer Wohnung und ihrem Quartier oder die Diskriminierung bestimmter Personengruppen rücken die ungleiche Verteilung von Chancen und Ressourcen sowohl zwischen verschiedenen Nachfragegruppen, als auch zwischen Anbietern und Nachfragern in den Fokus der wissenschaftlichen Betrachtung.

Um derartige gesellschaftliche Problemstellungen zu bearbeiten und im Endeffekt zu einer gerechteren Verteilung von Wohnraum beizutragen, haben sich innerhalb der kritischen Wohnungsmarktforschung zwei größere Theoriestränge entwickelt (BASSETT und SHORT 1980). Ansätze in neomarxistischer Tradition konzentrieren sich maßgeblich auf die Ebene der Produktion von Wohnraum als Teil der gesellschaftlichen Reproduktion der Arbeitskraft. Das Konzept der *urban manager* konzentriert sich hingegen auf die Macht einzelner Akteure bei der Verteilung von Wohnraum.

„More than any other school of thought, Marxist structural concepts of class, land rent and historical materialism has influenced research endeavours and perspectives in the field of housing research.“ (LAWSON 2012, S. 189)

Die neomarxistische Theorie distanziert sich vom Gleichgewichtspostulat der neoökonomischen Ansätze, in der individuelle Wünsche und Bedürfnisse losgelöst von den gesellschaftlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen betrachtet werden (LAWSON 2012, S. 192). SAUNDERS fasst die dahinter stehende Idee wie folgt zusammen:

„Es gibt deshalb keinen zwingenden Grund, warum das, was am profitabelsten zu produzieren ist, mit dem übereinstimmen muss, was gesellschaftlich am notwendigsten zu konsumieren ist, denn die Kapitalinvestition wird eher von der Profitrate als vom Bedürfnis diktiert.“ (SAUNDERS 1987, S. 177)

Ein Gleichgewicht aus Angebot und Nachfrage, wie es die neoklassischen Ansätze postulieren, stellt sich demnach nur ein, wenn die Nachfrage auch zu einem Profit auf der Angebotsseite führt. Nachfrage die unprofitabel ist, wird – auch wenn sie gesellschaftlich relevant ist – von rein profitorientierten Anbietern nicht berücksichtigt. Eine Profitorientierung ist allerdings die Grundlage des Handelns von Wohnungsmarktanbietern in kapitalistischen Systemen und Erklärungen neoklassischer Ansätze (BASSETT und SHORT 1980, S. 26). Folglich befriedigt ein unregulierter Markt nicht die Wohnbedarfe aller Nachfrager.

Allen marxistischen Ansätzen ist gemein, dass sie von grundlegenden sozialen Beziehungsgefügen und Strukturen in einer Gesellschaft ausgehen, die es als Ganzes zu verstehen gilt, da sie wiederum das Handeln der einzelnen gesellschaftlichen Akteure erklären können. Mit dieser strukturalistischen Ausrichtung geht eine Beachtung der historischen und räumlichen Kontexte einher, unter denen die Gesellschaftsstrukturen erklärt werden müssen (LAWSON 2012, S. 190).

Aus einer handlungstheoretischen Perspektive ist festzustellen, dass die politökonomischen Ansätze zwar auch das Handeln und die Handlungsintentionen von Akteuren v.a. der Anbieterseite betrachten, dieses Handeln jedoch immer als Ausdruck der kapitalistischen Produktionsweise zu verstehen ist, weshalb eher die „Strukturen des Kapitalismus“ und die „Rolle des Staates im Kapitalismus“ im Mittelpunkt der Untersuchungen stehen als das Handeln des einzelnen Akteurs (ODERMATT 1997, S. 100). Somit werden die Gründe und Bedingungen der Produktion von Wohnraum und das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage nicht primär als Handlungsfolge von verschiedenen Akteuren, sondern als Folge der kapitalistischen Logik sowie deren Auswirkung auf das Handeln der Akteure verstanden.

Eine Fokussierung auf die Handlungsfolgen mächtiger Wohnungsmarktakteure steht beim Ansatz der *urban manager* im Vordergrund, in dem die Verteilung des Wohnraums durch Eigentümer und lokale Verwaltungen an die Nutzer analysiert wird (SAUNDERS 1987, S. 218). Eine wichtige Rolle kommt dabei den sogenannten *gatekeepern* zu, handlungsmächtigen Personen in Schlüsselpositionen der Verwaltung, die durch ihr Handeln Nachfragern den Zugang zum öffentlichen Wohnungsmarkt gewähren oder versagen können. Durch die institutionentheoretische Analyse der Rolle von Schlüsselakteuren am Wohnungsmarkt kann so auch die Verteilung von Wohnraum in „bürokratischen Zuteilungssystemen“, die nicht nach marktwirtschaftlichen Regeln funktionieren, analysiert werden (REX und MOORE 1967 und SAUNDERS 1987, S. 112ff.). Es kann jedoch auch durch die Analyse des Handelns von Maklern, Planern, Entwicklern, Eigentümern usw. gezeigt werden, dass diese Akteure selbst in einem marktwirtschaftlich organisierten Wohnungsmarkt nicht immer rein rational und profitorientiert handeln (BASSETT und SHORT 1980, S. 51).

Bei der Analyse des Handelns von städtischen Managern als Vermittler „zwischen den zentralstaatlichen Behörden, dem privatkapitalistischen Sektor, den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie den Forderungen der lokalen Bevölkerung nach staatlichen Dienstleistungen“ bleibt jedoch oft unklar, „welchen Spielraum die Manager bei der Ausübung ihrer Rolle haben“ (SAUNDERS 1987, S. 132, vgl. auch KNOX und PINCH 2010, S. 130ff.). Folglich dürfen auch die ressourcenstarken *gatekeeper* nicht als vollständig autonom Handelnde Individuen betrachtet werden, sondern es muss ihr Handeln in übergeordnete Organisationsstrukturen eingebettet verstanden werden. Daher sind *urban manager* we-

niger als autonome, sondern eher als intervenierende Akteure zu verstehen (SAUNDERS 1987, S. 122).

3.4 Wohnstandortverhalten von Haushalten

Sofern der Wohnungsmarkt ein imperfekter Markt ist, in dem zusätzlich einige wenige Akteure über den Zugang und die Verteilung von Wohnraum entscheiden, muss sich dies auch auf die Handlungsbedingungen der Nachfrager auswirken. Insbesondere in Phasen der Mobilität und Wohnungssuche werden sie mit den Strukturen des Wohnungsmarkts konfrontiert.

Um nachvollziehen zu können, wie sich Nachfrager am Wohnungsmarkt verhalten, ist es zuerst notwendig zu verstehen, wie Haushalte den Wohnungsmarkt und ihre Wohnumwelt wahrnehmen. Die verhaltenstheoretische Sozialgeographie und Wohnforschung leistet mit der Berücksichtigung der „subjektiven Komponente von menschlichen Wahrnehmungen und Verhaltensweisen“ hier einen entscheidenden Beitrag (WERLEN 2008, S. 270).

Eine wesentliche Komponente ist die von SIMON (1982, S. 291) in seiner Theorie der *bounded rationality* beschriebene eingeschränkte Verarbeitungskapazität von Informationen seitens handelnder Akteure. Ein limitiertes Wissen und die begrenzte Verarbeitbarkeit aller theoretisch zugänglichen Informationen, erschwert insbesondere in einem per se als intransparent zu bezeichnenden Wohnungsmarkt das Finden möglicher Angebote sowie eine folgende Entscheidungsfindung zwischen den Angeboten (MACLENNAN und WOOD 1982, S. 60ff.). Die Entscheidungsgrundlage von Wohnungsmarktakteuren unterscheidet sich so „teilweise sehr markant von den objektivierbaren Gegebenheiten der Realität“ (WEICHHART 2008, S. 160).

Im Unterschied zur neoklassischen Forschung wird desweiteren nicht davon ausgegangen, dass die Akteure am Wohnungsmarkt kontinuierlich ihren Nutzen maximieren wollen, sondern dass es bestimmte Auslöser für eine Wohnungssuche gibt. Ein derartiges verhaltenswissenschaftliches Verständnis findet sich in vielen Modellen der Wohnstandortwahl. Als Beispiel sei hier auf den zweistufigen Ansatz von BROWN und MOORE (1970) verwiesen (Abb. 2).

Im Modell von BROWN und MOORE (1970) entscheiden Haushalte zuerst, ob sie umziehen und dann wohin. In der ersten Phase wird davon ausgegangen, dass die Wohnumwelt, die aus den Wohnungseigenschaften, der Nachbarschaft und der relativen Lage zu anderen wichtigen Orten besteht, den Haushalt kontinuierlich Reizen aussetzt. Einige von diesen Reizen können für den Haushalt Stress auslösen, wobei sich sowohl die individuelle Stresswahrnehmung als auch das Verhalten in einer solchen Stresssituation von Haushalt zu

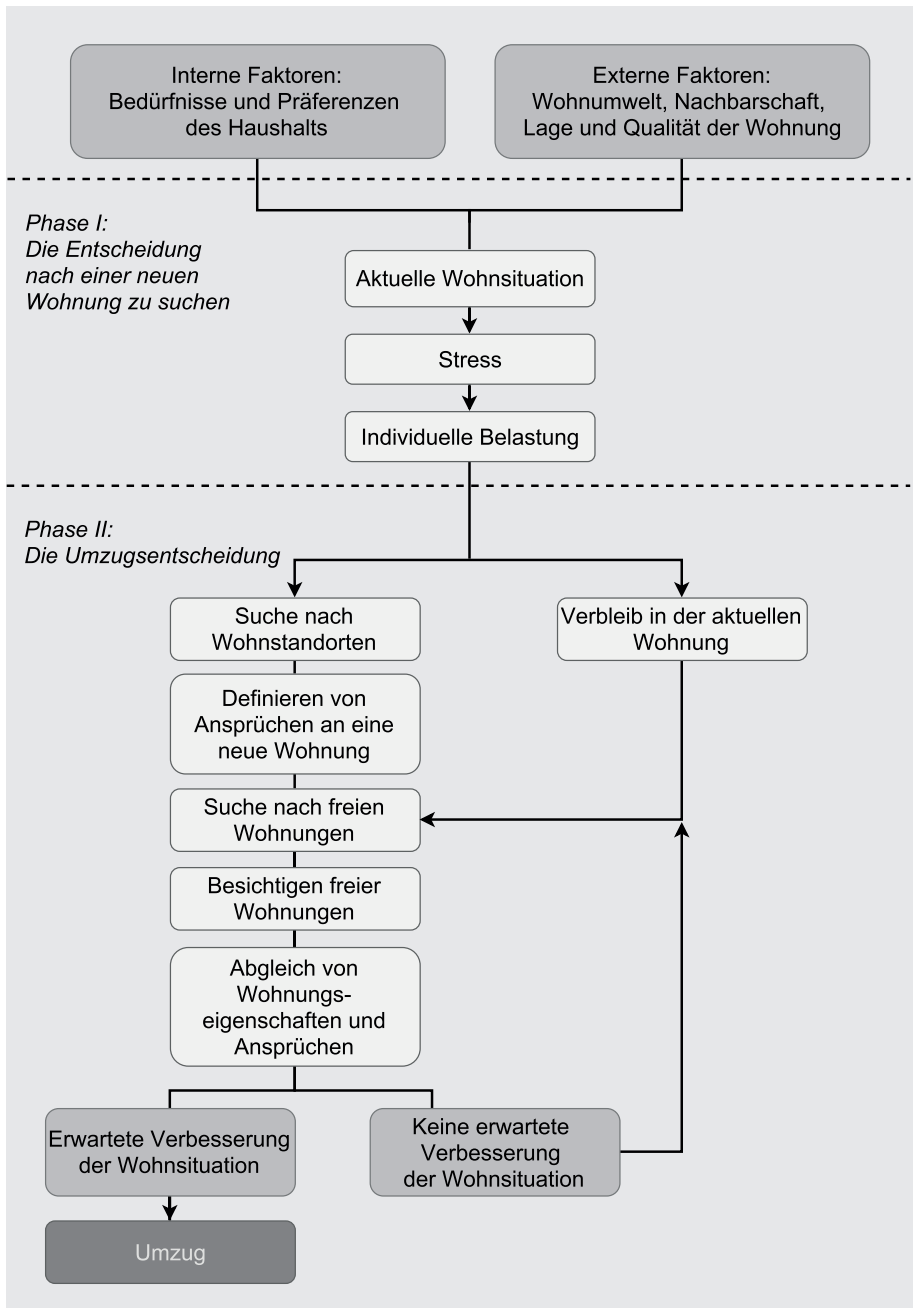


Abb. 2: Modell der Wohnstandortentscheidung in Anlehnung an das Zweiphasenmodell nach BROWN und MOORE 1970

Quelle: Eigene Darstellung nach BASSETT und SHORT 1980, S. 36

Haushalt unterscheidet. Wenn es zu einem Überschreiten eines bestimmten subjektiven Stresslevels kommt, erfolgt entweder eine Anpassung der Wohnbedarfe an die aktuelle Situation, eine Veränderung der Wohnsituation vor Ort oder eine Korrektur des Wohnstandorts in Form eines Umzuges³ (WEICHHART 1987, S. 15). Die Auslöser (*trigger*) für das Überschreiten des Stresslevels können in Änderungen der Wohnumwelt, beispielsweise neue Nachbarschaftsstrukturen, Mietpreisänderungen usw., also haushaltsexternen Einflüssen, liegen, aber auch in haushaltsinternen Veränderungen, wie beispielsweise einer Vergrößerung des Haushalts, gewandelten Einkommensverhältnissen, einem neuen Arbeitsort etc. (BROWN und MOORE 1970, S. 2ff., WOLPERT 1965 und BASSETT und SHORT 1980, S. 33ff.). Haushaltsexternen Aspekten wird jedoch durch ihre geringere Verallgemeinerbarkeit oft weniger Beachtung geschenkt als haushaltsinternen Faktoren (STEINFÜHRER 2004, S. 17ff.).

Die zweite Phase stellt den eigentlichen Prozess der Wohnstandortentscheidung dar, in der Ansprüche an die neue Wohnumwelt definiert, verschiedene Wege der Informationsbeschaffung genutzt, Besichtigungen durchgeführt und schließlich die endgültigen Umzugsentscheidungen getroffen werden. Nach HUFF (1982) stellen sich für die Haushalte alle am (lokalen) Markt potentiell verfügbaren Wohnungen als *vacancy set* dar. Aus diesem *vacancy set* fallen einige Wohnungen heraus, die beispielweise zu teuer sind, anderen Gruppen vorbehalten sind oder den Ansprüchen des Haushalts nicht genügen. Die verbleibenden Wohnungen des *vacancy sets* werden als *possibility set* bezeichnet. Welche Bereiche der Haushalt als potentielle Wohnumgebung wiederum in Betracht zieht (*awareness space*), hängt einerseits mit den alltäglichen Raum-Zeit-Verflechtungen zusammen (*activity space* vgl. dazu auch Kap. 4.3), aber auch mit der Informationsversorgung durch Bekannte, Medien usw. (*indirect contact space*) (BROWN und MOORE 1970, S. 7-8 und MULDER 1996, S. 219).

Das Verhalten von Akteuren wird in den behavioristischen Modellen als komplexer Prozess begriffen. Insgesamt lassen sich jedoch die Ursachen für das Verhalten in den jeweiligen Phasen auf „psychologische Faktoren des Wahrnehmens, Lernens und Denkens“ reduzieren (WERLEN 2008, S. 271). Für die Wohnforschung würde das bedeuten, dass sich Wohnentscheidungen rein auf Wünsche und Bedürfnisse zurückführen ließen. Der Versuch, das Verhalten von Individuen als Ausgangspunkt einer gesellschaftlichen Umwelt zu konzeptualisieren, wird dadurch beschränkt, dass sich das Verhalten direkt aus der Wahrnehmung eben jener Umwelt ableitet. In rein verhaltenstheoretischen Ansätzen wird damit nicht das soziale Handeln zwischen Akteuren in den Mittelpunkt des Forschungsinteresses gestellt, sondern lediglich die Verarbeitung der Handlungsfolgen als Umwelteinfluss.

3 Vgl. hierzu den Ansatz des „Exit, Voice, and Loyalty“ nach HIRSCHMAN 1970, der auf sozialpsychologische Effekte zurückzuführen ist, die in Kapitel 8.1.3 erläutert werden.

„Jeder Versuch, Entscheidungen in das Verhaltensmodell einzuführen, ist als widersprüchlich anzusehen. Denn Entscheidungen können offensichtlich immer nur in Bezug auf Zielsetzungen getroffen werden. Da die Verhaltenstheorie den Individuen diese Fähigkeit nicht zuspricht, kann man beispielsweise Prozesse der Wohnstandortsentscheidung auch nicht systematisch erforschen.“ (WERLEN 2008, S. 272)

Nach WERLEN (1997a, S. 36ff.) haben sich Ansätze der *behavioral geography* zwar vom einfachen Reiz-Reaktionsschema des klassischen Behaviorismus dahingehend entfernt, dass „Reize als über den Aspekt der Reflexivität, der Kognition, des Bewusstseins vermittelt betrachtet und erst dann als verhaltensrelevant erklärt“ werden, jedoch hinterfragen sie nicht, welche Intentionen Akteure mit ihrem Verhalten verbinden. DIELEMAN (2001, S. 251) beschreibt ferner, dass in der verhaltenswissenschaftlichen Wohnforschung zwar eine sehr hohe Komplexität bei der Modellierung von Wohnstandort- und Mobilitätsentscheidungen erreicht wurde, jedoch die Struktur des Wohnungsmarkts weiterhin vereinfachend als exogener Faktor unhinterfragt übernommen wird (vgl. auch STRASSMANN 2001, S. 8-12). Somit bringen die verhaltenswissenschaftlichen Ansätze das Verhalten der Nachfrager nicht in ausreichendem Maße mit der Wohnungsmarktstruktur in Verbindung.

Um diese Verknüpfung von Wohnungsmarktstrukturen mit dem Handeln von Akteuren des Wohnungsmarkts theoretisch zu verbinden, wird im nächsten Kapitel der Wohnungsmarkt aus einer handlungstheoretischen Perspektive betrachtet.

4 Wohnungsmärkte im handlungstheoretischen Verständnis

In einer handlungstheoretischen Wohnungsmarktforschung stehen die Wohnungsmarkttakteure sowie deren Handlungen und Handlungsfolgen im Zentrum des Interesses. Durch ihr intentionales Handeln reagieren die Akteure nicht nur auf strukturelle Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts, sondern sie verändern diese auch bewusst oder unbewusst. Das dazu notwendige Verbinden von (Wohnungsmarkt-)Struktur und (Wohn-)Handeln stellt eine grundlegende theoretische Herausforderung der Sozialwissenschaften dar.

„In diesem Sinne stellen soziologische Untersuchungen des Akteurshandelns auf städtischen Wohnungsmärkten die Anwendungen eines allgemeineren (wenn nicht des) Problems der soziologischen Disziplin dar: die Verbindung von Individuum und Gesellschaft, von Mikro-, Meso- und Makroebene, von Akteuren und Strukturen.“
(STEINFÜHRER 2004, S. 17)

Meist werden Wohnungsmärkte entweder als räumlich-wirtschaftliche Strukturen der Makroebene, die das Handeln von Akteuren determinieren bzw. beschränken, untersucht oder es wird auf der Mikroebene das Handeln von Akteuren als Grund für die Entstehung einer bestimmten Wohnstruktur verstanden. Um eine Verbindung dieser beiden Ebenen herzustellen ist es sinnvoll, auf bestehende Sozialtheorien zurückzugreifen. Ein wesentlicher Ansatz, der diesen Dualismus aus Mikro- und Makrotheorie bzw. Handlung und Struktur zu überwinden versucht, ist die Strukturationstheorie von Anthony Giddens.

4.1 Grundlagen der Strukturationstheorie

„To be a human being is to be a purposive agent, who both has reasons for his or her activities and is able, if asked, to elaborate discursively upon those reasons [...].“
(GIDDENS 1984b, S. 3)

Traditionell wird Handeln in der soziologischen Handlungstheorie nach Max Weber nur dann als Handeln betrachtet und damit vom Verhalten unterschieden, wenn eine Person bewusst oder unbewusst eine Intention verfolgt und mit dem Handeln einen Sinn verbindet (BONSS et al. 2011, S. 60). Handeln impliziert, dass Akteure nicht nur im Sinne des Verhaltens auf äußere Einflüsse und Zwänge reagieren, sondern in der Lage sind, ihr eigenes Handeln zu steuern (LIPPUNER und WERLEN 2009, S. 39).

Eine wesentliche Eigenschaft eines handelnden Akteurs ist für Giddens, dass er hätte „anders handeln“ können, als er dies getan hat oder vorhatte zu tun (GIDDENS 1984b, S. 56 und GIDDENS 1997, S. 65). Handeln geht daher immer mit einer Gestaltungsmacht einher, die bei einfachem Verhalten, verstanden als Reaktion auf einen Reiz, nicht gegeben ist

(BONSS et al. 2011, S. 227). Giddens unterstreicht dabei, dass auch unter Bedingungen des sozialen Zwangs, also in Situationen wo Akteure scheinbar „keine Wahl haben“, sie dennoch handeln und nicht bloß reagieren, einem sozialen Zwang folglich keine naturalisierende Wirkung zugeschrieben werden darf (GIDDENS 1997, S. 66).

Auch wenn die Handlung eines Akteurs zweckgerichtet ist, muss er seine Intentionen nicht immer formulieren können. Giddens sieht Handeln und Intentionalität als getrennte Konzepte an, was ihm ermöglicht, auch nicht intentionale Handlungsfolgen in seiner Theorie zu berücksichtigen (BECKER 1996, S. 153). Handeln lässt sich demnach nicht allein durch Intentionalität „erschöpfend charakterisieren“ (WEICHHART 2008, S. 287). Handeln bezieht sich „nicht auf die Intention, die Menschen beim Tun von Dingen haben, sondern auf ihr Vermögen, solche Dinge überhaupt zu tun (weshalb Handeln Macht impliziert [...])“ (GIDDENS 1997, S. 60).

Die „Handlungsbezüge“ und Bewusstseins Ebenen des Handelns (WERLEN 1997b, S. 152ff.) sowie die Verbindung aus Handeln und Struktur in Form der Strukturierung sind zwei wesentliche Bausteine der Strukturierungstheorie und werden im Folgenden näher erläutert.

4.1.1 Handlungsbezüge, Bewusstseinsformen und Handlungsfolgen

Das Verstehen individueller Handlungsbezüge beruht auf dem Bewusstsein, dass Handelnde über ihr Handeln besitzen. GIDDENS (1997) unterscheidet in seinem Stratifikationsmodell (Abb. 3) drei verschiedene Handlungsbezüge: Die Handlungsmotivation, die Handlungsrationalisierung und die reflexive Handlungssteuerung.

„Ich unterscheide die reflexive Steuerung und Rationalisierung des Handelns von seiner Motivation. Gründe beziehen sich auf die Ursachen des Handelns, während Motive sich auf die Bedürfnisse beziehen, die es veranlassen. Die Motivation ist jedoch nicht so direkt in die Kontinuität des Handelns eingelassen wie seine reflexive Steuerung oder Rationalisierung. Die Motivation bezieht sich eher auf ein Handlungspotential als auf die Art und Weise, in der das Handeln dauerhaft durch Handelnde ausgeführt wird [...] Hauptsächlich sorgen Motive für Gesamtpläne oder Programme – ‚Entwürfe‘ in Schütz' Worten – innerhalb derer eine Reihe von Verhaltensweisen ausgeübt werden.“ (GIDDENS 1997, S. 56-57)

Der Handlungsmotivation liegen die Bedürfnisse und Präferenzen von Menschen zu Grunde, die jedoch nicht direkt das Handeln determinieren, sondern lediglich eine generelle Zielrichtung vorgeben. Unter Handlungsrationalisierung versteht GIDDENS (1997, S. 55ff.) das Entwickeln eines „theoretischen Verständnisses“ der Akteure über die Gründe von, oftmals routinemäßig durchgeführtem, Handeln, auch wenn sie diese nicht unmittelbar

Tab. 3: Bewusstseinsformen und Handlungsbezüge

Bewusstseinsformen	Handlungsbezug
Unterbewusstsein	Handlungsmotivation
Praktisches Bewusstsein	Handlungsrationalisierung
Diskursives Bewusstsein	reflexive Handlungssteuerung

Quelle: WERLEN 1997b, S. 153

mitteilen können. Erst durch die reflexive Steuerung als dritte Stufe im Stratifikationsmodell kann über Handeln nachgedacht und reflektiert werden, sowie dieses bewusst gesteuert werden (WERLEN 1997b, S. 152ff.).

WERLEN (1997b, S. 152) bringt die von GIDDENS (1997, S. 55) im Stratifikationsmodell beschriebenen Handlungsbezüge mit den Bewusstseinsformen des Unterbewusstseins, des praktischen Bewusstseins und des diskursiven Bewusstseins in Verbindung (Tab. 3). Diese Verknüpfung verdeutlicht, dass nicht alles Handeln und alle Aspekte des Handelns gleich bewusst gesteuert werden. Da die Intention einer Handlung nicht von den Gründen und Motiven des Handelns getrennt betrachtet werden kann, geht selbst bewusst gesteuertes Handeln zum Teil auf unbewusste Motive und implizites Wissen des praktischen Bewusstseins zurück.

Das Unterbewusstsein wird mit der Handlungsmotivation verknüpft, da Akteure zwar meist die Gründe für ihr Handeln darlegen können, ihnen aber die dahinter liegenden Motive nicht notwendigerweise bewusst sind. Es gibt Verdrängungsmechanismen die verhindern, dass Motive ins diskursive Bewusstsein gelangen und dort reflektiert, sowie artikuliert werden können (ebd., S. 57).

Das praktische Bewusstsein wird der nächsthöheren Stufe der Handlungsrationalisierung zugeordnet. Es ermöglicht Akteuren nach GIDDENS (1997, S. 55) „sich innerhalb der Routinen des gesellschaftlichen Lebens zurechtzufinden“ und wird von GIDDENS (1979, S. 57) auch als *tacit knowledge* beschrieben. Es kann Handeln, das „charakteristischerweise schlicht getan wird“, begründen, ohne dass ein Akteur diese Gründe reflektiert.

„Dieses praktische Bewusstsein kann auf die Ebene des diskursiven Bewusstseins gehoben werden, wenn sich Handelnde die Frage stellen, was sie eigentlich tun und wie sie dies tun: sie sind zumindest potentiell in der Lage, ihre Handlungsweisen zu begründen (Rationalisierung).“ (WERLEN 1997b, S. 154)

Das diskursive Bewusstsein als höchste Bewusstseinsstufe wird von WERLEN (1997b, S. 152) mit der reflexiven Steuerung des Handelns verknüpft. Ein Akteur ist sich der

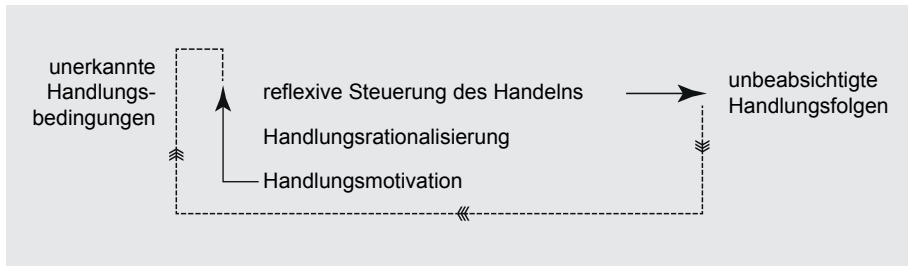


Abb. 3: Stratifikationsmodell des Handelns

Quelle: Eigene Darstellung nach GIDDENS 1997, S. 56

Gründe seines Handelns bewusst, reflektiert diese und kann sein Handeln, sofern für ihn – z. B. durch Umwelteinflüsse – ein Anlass besteht, verändern und neuen Gegebenheiten anpassen. Wird ein Akteur nach den Gründen für sein Handeln gefragt, ist es dabei durchaus möglich, dass beim Transferieren des praktischen Bewusstseins auf die Ebene des diskursiven Bewusstseins, Handlungen nachträglich rationalisiert werden. Durch die Unterscheidung des praktischen vom diskursiven Bewusstsein, kann bewusstes Handeln von reflektiertem Handeln abgegrenzt werden.

Auch wenn ein Akteur mit seinem Handeln ein bestimmtes Ziel verfolgt, kann es Folgen haben, die nicht diesem Ziel entsprechen und/oder nicht beabsichtigt waren. Um die Bedeutung individuellen Handelns bei der Entstehung gesellschaftlicher Strukturen zu verstehen, müssen jedoch auch die unbeabsichtigten Handlungsfolgen berücksichtigt werden.

Laut Giddens besitzt die Untersuchung „der unbeabsichtigten Folgen für die Soziologie grundlegende Bedeutung“ (GIDDENS 1997, S. 63). Zur Erläuterung von unintendierten Handlungsfolgen führt er ein Beispiel aus dem Bereich des Wohnens an: Die Intention eines Haushalts bei einer Wohnstandortentscheidung mag darin liegen, nicht als ethnische Minderheit in einem Gebiet zu leben. Wenn ein großer Teil der Haushalte so handelt, ergibt sich daraus ein räumliches Muster ethnischer Segregation, ohne dass dies eine Intention der Haushalte beim Treffen der individuellen Umzugsentscheidung gewesen sein mag. Dennoch ist der Segregationseffekt eine (unbeabsichtigte) Handlungsfolge „aus einem Komplex individueller Aktivitäten“ (ebd., S. 64).

GIDDENS (1997, S. 62) schränkt dabei jedoch ein, dass „je weiter die Handlungsfolgen in Raum und Zeit von dem ursprünglichen Handlungskontext entfernt sind, desto weniger wahrscheinlich dürften jene Folgen beabsichtigt sein – dies ist aber selbstverständlich sowohl durch den jeweiligen Horizont der Bewusstheit der Akteure als auch durch die Macht, die sie mobilisieren können, beeinflusst“. Ob eine Handlungsfolge als beabsichtigt

oder unbeabsichtigt bezeichnet werden kann, hängt nach WERLEN (1997b, S. 151) mit dem intentionalen Moment einer Handlung zusammen. War eine Handlungsfolge vom Handelnden nicht intendiert, kann folglich von einer unbeabsichtigten oder unintendierten Handlungsfolge gesprochen werden.

Unintendierte Handlungsfolgen hängen nach Giddens direkt mit unerkannten Handlungsbedingungen zusammen, die er zusammen mit den unterschiedlichen Bewusstseinsformen in seinem Stratifikationsmodell des Handelns zusammenführt. Da unintendierte Handlungsfolgen wesentlich bei der Reproduktion sozialer Systeme sind, können sie gleichzeitig als Handlungsbedingungen konzeptualisiert werden (Abb. 3 und GIDDENS 1979, S. 59).

4.1.2 Struktur und Strukturierung

Die Begriffe Struktur, System und Strukturierung werden von Giddens genutzt, um das Handeln einzelner Akteure mit der gesellschaftlich-strukturellen Ebene zu verbinden.

Struktur wird in der Strukturierungstheorie keine eigene Funktionsweise zugewiesen, wie dies beispielsweise im Struktur-Funktionalismus der Fall ist (ebd., S. 58). Hier stellt die Struktur das Abbild einer sozialen Ordnung zu einem bestimmten Zeitpunkt bzw. „eine Art Muster für die Strukturierung sozialer Beziehungen bzw. sozialer Phänomene“ dar (GIDDENS 1997, S. 68). Als Analogie wird hier nach GIDDENS (1979, S. 60) Struktur oft vereinfacht als Morphologie (Organe, Gewebe etc.) eines Organismus verstanden und Funktion als Physiologie (Stoffwechsel, Bewegung, Wachstum etc.). Im Strukturalismus hingegen wird Struktur „als Schnittpunkt von Gegenwärtigem und Abwesendem gedacht“ (GIDDENS 1997, S. 68). Dabei ist Struktur nicht etwas, was unabhängig von Akteuren oder Handlungen existent ist. Die Unterscheidung zwischen Struktur und Funktion weicht der Unterscheidung zwischen *code* (Sprache) und *message* (Sprechakt) (GIDDENS 1979, S. 60 und WEISS 1999, S. 214). WERLEN (1997b, S. 183) verweist darauf, dass für Giddens Strukturen nur im Handeln bestehen und dort wirksam werden, er hier also dem

Tab. 4: Strukturen, Systeme und Strukturierung

Struktur(en)	System(e)	Strukturierung
Regeln und Ressourcen oder Mengen von Transformationsbeziehungen, organisiert als Momente sozialer Systeme	Reproduzierte Beziehungen zwischen Akteuren oder Kollektiven, organisiert als regelmäßige soziale Praktiken	Bedingungen, die die Kontinuität oder Veränderungen von Strukturen und deshalb die Reproduktion sozialer Systeme bestimmen

Quelle: GIDDENS 1997

strukturalistischem Verständnis zustimmt, Struktur für ihn jedoch keine „eigene konstitutive Kraft“ hat, wie dies im Strukturalismus der Fall ist.

„Functionalism and structuralism are alike in according a priority to the object over the subject or, in some sense, to structure over action.“ (GIDDENS 1979, S. 50)

Giddens nutzt die Begriffe der Struktur, des Systems und der Strukturierung, um nicht nur die Betrachtung von Struktur und Handeln zu einem Zeitpunkt zu beschreiben, sondern um in Form einer diachronen Analyse die Veränderungen eines Systems im Lauf der Zeit zu beschreiben (Tab. 4). Er nimmt damit, als Kern der Strukturationstheorie, das Problem der Reproduktion von Struktur(en) durch das Handeln von Individuen als Dualität von Struktur in seine Theorie auf (ebd., S. 17f.).

Die Struktur besteht aus „Regeln und Ressourcen, die in rekursiver Weise in die Reproduktion sozialer Systeme einbezogen sind“, wobei das System als übergeordnete Ebene bzw. als „die Ordnung sozialer Beziehungen über Raum und Zeit hinweg, sofern diese als reproduzierte Praktiken aufgefasst werden“, verstanden werden kann (GIDDENS 1997, S. 432). Strukturierung als dritter wichtiger Begriff bezeichnet dabei, wie unter dem Einfluss von Struktur ein soziales System reproduziert wird:

„To study the structuration of a social system is to study the ways in which that system, via the application of generative rules and resources, and in the context of unintended outcomes, is produced and reproduced in interaction.“ (GIDDENS 1979, S. 66)

Innerhalb des Prozesses der Strukturierung kann Struktur damit eher als ein synchrones, den status-quo abbildendes Moment und System als diachrones, über einen Zeitverlauf die Struktur reproduzierendes Moment verstanden werden.

Seitens der Akteure kann unter Rückgriff auf Wissen über bereits Geschehenes (*memory traces*) ein Verständnis im praktischen Bewusstsein entwickelt werden, wie Dinge zu tun sind, womit sie unter Rückgriff auf die Struktur in Form von Regeln und Ressourcen in ihrem Handeln das soziale System reproduzieren (ebd., S. 64). *Memory traces* können damit Handlungsfolgen über einen bestimmten Zeitraum konservieren und lassen diese als Ausgangsbedingungen neuer Handlungen nachwirken.

„Struktur als rekursiv organisierte Menge von Regeln und Ressourcen ist außerhalb von Raum und Zeit, außer in ihren Realisierungen und ihrer Koordination als Erinnerungsspuren, und ist durch eine „Abwesenheit des Subjekts“ charakterisiert. Die sozialen Systeme, in denen Struktur rekursiv einbegriffen ist, umfassen demge-

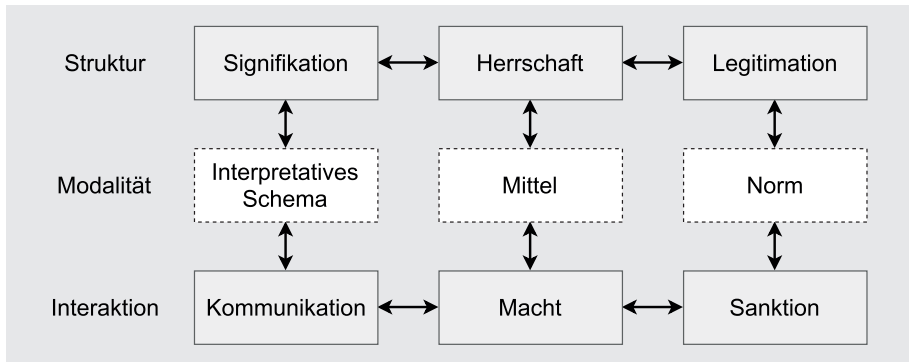


Abb. 4: Dimensionen der Dualität von Struktur

Quelle: Eigene Darstellung nach GIDDENS 1997, S. 81

genüber die situierten Aktivitäten handelnder Menschen, die über Raum und Zeit reproduziert werden.“ (GIDDENS 1997, S. 77)

Die Reproduktion eines sozialen Systems geschieht folglich durch (unbeabsichtigte) Handlungsfolgen von Akteuren, die sich in ihrem Handeln auf verschiedenen Dimensionen der Struktur beziehen und sie damit reproduzieren. Diese Dimensionen werden in Abbildung 4 dargestellt. Die als Modalitäten der Strukturation bezeichneten Dimensionen sind für GIDDENS (1979, S. 81) zentrale Bindeglieder zwischen Struktur und Interaktion bzw. sozialem Handeln. Modalitäten sind einerseits die Grundlagen, auf denen Akteure interagieren und andererseits die Stützen zur Reproduktion der Struktur. Sie verbinden eine objektive Betrachtung der Strukturebene mit einer subjektiven Betrachtung der Handlungsebene:

„The level of modality thus provides the coupling elements whereby the bracketing of strategic or institutional analysis is dissolved in favour of an acknowledgement of their interrelation.“ (GIDDENS 1979, S. 81)

Giddens sieht Handeln eingebettet in drei Strukturdimensionen, wobei in der sozialen Praxis immer alle drei Dimensionen (Signifikation, Herrschaft und Legitimation) vorhanden und aufeinander bezogen sind. Das Interpretative Schema ist die Art und Weise, wie kulturelle Codes in der Praxis interpretiert werden, Normen markieren das Handeln von Akteuren als richtig oder falsch und können entsprechend legitimierend oder sanktionierend wirken („rewards or punishments“, ebd., S. 94). Sowohl das interpretative Schema als auch Normen sind Regeln, die auf gemeinsam geteiltem Wissen und Deutungsmustern innerhalb einer Gesellschaft beruhen. Sie ermöglichen Akteuren ihr Handeln zu begründen und liefern die „normativen Fundamente“, es zu legitimieren (GIDDENS 1997, S. 82f.).

„Solche kognitiven Schemata innerhalb eines Rahmens gegenseitigen Wissens sind von der ‚kognitiven Ordnung‘ abhängig, die eine Gemeinschaft besitzt; aber während man aus einer solchen kognitiven Ordnung schöpft rekonstituiert die Anwendung der Deutungsschemata gleichzeitig diese Ordnung.“ (GIDDENS 1984a, S. 149)

Das Gleiche gilt analog für die Ressourcen, bzw. genauer die Mittel, die über die Verwendung von allokativen und autoritativen Ressourcen zugänglich sind (WERLEN 1997b, S. 192). Mit ihrer Hilfe kann als Teil einer transformativen Kapazität machtvoll gehandelt werden, wodurch Herrschaftsstrukturen, die wiederum den Zugang zu diesen Ressourcen ermöglichen, reproduziert oder verändert werden können.

Im folgenden Kapitel werden diese Regel-Ressourcen-Komplexe anhand des Wohnungsmarkts näher spezifiziert. Dabei werden die Begriffe der Regeln und Ressourcen genauer definiert und im Anschluss direkt auf das System Wohnungsmarkt bezogen.

4.2 Der Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt ist ein System, das durch das Handeln seiner Akteure über Raum und Zeit hinweg reproduziert wird. Es besteht aus einzelnen Teilstrukturen, die sich wechselseitig beeinflussen. Innerhalb dieser Teilstrukturen sind Regeln vorhanden, die sich auf bestimmte Ressourcen beziehen, die auch als Kapital bezeichnet werden können.

4.2.1 Das System Wohnungsmarkt

Im Vokabular der Strukturierungstheorie kann der Wohnungsmarkt entweder als ein durch regelmäßige Praktiken reproduziertes System von „Beziehungen zwischen Akteuren oder Kollektiven“ verstanden werden (vgl. Systembegriff GIDDENS 1997, S. 77), oder als „sozioökonomische Institution“, die mit der Produktion, dem (Ver-)Kauf und der Vermietung von Wohnraum Teil eines „umfassenderen Wohnungssystems“ ist (ODERMATT 1997, S. 128ff.). Beiden Vorstellungen ist gemein, dass die Reproduktion des Wohnungsmarkts in Raum und Zeit durch das Handeln der Wohnungsmarktakeure vonstatten geht.

Wird im Rahmen einer institutionellen Analyse (vgl. *institutional analysis* in Kap. 5.1) die Reproduktion des Wohnungsmarkts durch Handeln ausgeblendet und der Wohnungsmarkt als Momentausschnitt betrachtet, sind verschiedene Teilstrukturen analysierbar.

Der deutsche Wohnungsmarkt als System basiert auf dem Strukturprinzip des marktwirtschaftlich organisierten konservativ-korporatistischen Wohlfahrtsstaats¹ (SAILER 2002). Die Strukturen des Wohnungsmarkts sind der Boden-, Finanz-, Bau-, Eigentums- und Mietmarkt. Sie alle besitzen Strukturen in Form von spezifischen Regeln und Ressourcen,

¹ Zur Klassifikation der verschiedenen Beziehungen zwischen marktwirtschaftlichem Handeln und staatlichen Eingriffen vgl. bspw. MATZNETTER und MUNDT 2012 oder KEMENY et al. 2005

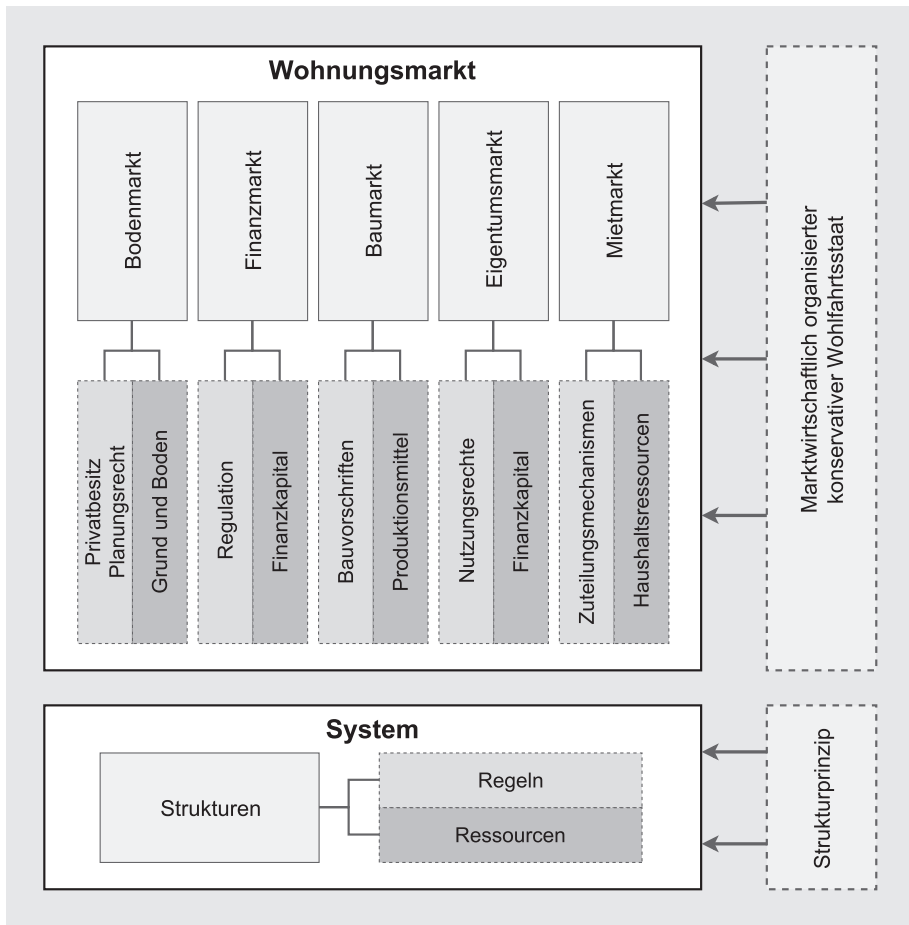


Abb. 5: Das System des Wohnungsmarkts
 Quelle: Eigene Darstellung

auf die sich die Akteure in ihrem Handeln beziehen. Über das System des Wohnungsmarkts sind die einzelnen Strukturen aufeinander bezogen (Abb.5).

Die Strukturen des Systems Wohnungsmarkt können als Regel-Ressourcen-Komplexe verstanden werden (GIDDENS 1997, S. 432). Sie entstehen aus einem Zusammenspiel von allokativen und autoritativen Ressourcen mit kodifizierten und nicht-kodifizierten Regeln. Verfügen beispielsweise Wohnungsbesitzer über allokativen Ressourcen in Form von Immobilien, können sie den Zugang zu diesen Immobilien – z. B. durch die Festlegung eines bestimmten Mietpreises – im Sinne einer Regel kontrollieren. Verfügt ein Konsument über ausreichend finanzielle Ressourcen, kann er sich Zugang zu dem Wohnraum verschaffen.

Würde der Besitzer hingegen nicht über den Mietpreis, sondern über die Position auf einer Warteliste entscheiden, wie dies zum Teil bei Studierendenwohnheimen der Fall ist, wäre diese Regel nicht auf die Ressource Geld, sondern auf die Ressource Zeit bezogen. Es würde ein anderer Regel-Ressourcen-Komplex produziert werden.

Die Ressourcenverfügbarkeiten der Produktions- und Konsumtionsphäre werden über das System Wohnungsmarkt in Beziehung zueinander gesetzt. Dabei können nach ODERMATT und VAN WEZEMAEL (2007) der Konsumtionsphäre deutlich geringere Handlungspotentiale zugeschrieben werden als der Produktions- und Zirkulationssphäre, die durch den Besitz an Wohnungen, Produktionsmitteln und der damit verbundenen Definition von Zugangsbedingungen entstehen. Akteure der Produktions- und Zirkulationssphäre erschaffen so maßgeblich das „objektiv“ vorhandene Angebot an Wohnungen, das sich „entlang qualitativer Merkmale, der räumlichen Lage und der Eigentumsverhältnisse in sachliche und räumliche Teilmärkte“ gliedert (ebd., S. 20). Es ist „Teil der gebauten Mitwelt“ die „primär ein Ausdruck der Machtverhältnisse zwischen den Akteuren in der Produktions- und Zirkulationssphäre“ ist (ebd., S. 20ff.). Das „objektive Angebot“ kann damit „in Form von räumlich und sozial differenzierten Teilmärkten [...] als intendierte/unintendierte Folgen der Handlungen in der Produktions- und der Zirkulationssphäre“ interpretiert werden (ebd., S. 23). Für die Wohnnutzer ist das objektive Wohnungsangebot eine Handlungsbedingung für die im Wohnen realisierten Lebens- und Konsumptionsweisen (ebd.; GIDDENS 1979, S. 59).

Das objektive Wohnungsangebot besteht aus Sicht der Konsumenten aus zwei großen Teilmärkten: Einerseits dem Markt, „auf dem zeitlich begrenzte Nutzungsrechte an einer Wohnung angeboten und nachgefragt werden“, also dem Mietmarkt, und andererseits dem Markt für Wohnimmobilien, „auf dem Eigentumsrechte an Wohnimmobilien gehandelt werden“, also dem Eigentumsmarkt (KOFNER 2004, S.19). In Anlehnung an MATZNETTER (1991) unterscheiden ODERMATT und VAN WEZEMAEL (2007, S. 28) drei „idealtypische Zuteilungssysteme“, die in jeder wohlfahrtsstaatlich organisierten Gesellschaft zu finden sind:

- Eigentumsmarkt: Ein marktorientiertes Zuteilungssystem, das auf der Verfügbarkeit (in Form von Eigenkapital oder Kreditwürdigkeit) von im Vergleich zum Einkommen sehr hohen finanziellen Ressourcen zum Zeitpunkt des Kaufs basiert.
- Freier Mietwohnungsmarkt: Ein marktorientiertes Zuteilungssystem, das auf der Verfügbarkeit des vom Vermieter festgelegten Mietpreises beruht.
- Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt: Ein bürokratisches Zuteilungssystem, „das überwiegend nach normativen Kriterien der sozialen Bedürftigkeit funktioniert“ und im Allgemeinen für die Zuteilung von „Sozialwohnungen“ Anwendung findet.

Diese Zuteilungssysteme unterscheiden sich auf Ebene des Konsumptionsmarkts durch unterschiedliche Regel-Ressourcen-Komplexe. Da diese Regeln und Ressourcen im Sinne von Modalitäten für die Wohnungsversorgung der Nachfrager Relevanz erlangen, werden sie im Folgenden näher beleuchtet.

4.2.2 Regeln

GIDDENS (1979, S. 66f.) weist die auf Kant zurückgehende Unterscheidung nach konstitutiven (ermöglichenden) und regulativen (beschränkenden) Regeln zurück. Für ihn vereinen alle sozialen Regeln beide Aspekte in sich. Den oft angestellten Vergleich von sozialen Regeln mit Spielregeln sieht er als irreführend an. Einerseits weil nicht alle sozialen Regeln als formalisierte (kodifizierte) Regeln vorliegen, andererseits weil soziale Regeln viel stärker und häufiger konfliktiv ausgehandelt werden.

„Wir wollen somit die Regeln des gesellschaftlichen Lebens als Techniken oder verallgemeinerbare Verfahren betrachten, die in der Ausführung/Reproduktion sozialer Praktiken angewendet werden. Formuliert Regeln – solche, denen ein sprachlicher Ausdruck als Gesetzeskanon, bürokratische Regeln, Spielregeln usw. verliehen wurde – sind daher eher kodifizierte Interpretationsregeln denn Regeln als solche.“
(GIDDENS 1997, S. 73)

Soziale Regeln müssen dabei nicht von den handelnden Akteuren formuliert werden können, um sich im Handeln auf sie zu beziehen, beispielsweise wenn sie in Form des praktischen Bewusstseins im Alltag zur Anwendung kommen. Giddens beschreibt dies am Beispiel eines Kindes, das eine Sprache und damit auch die ihr zugrundeliegenden Regeln erlernt, diese Regeln – obwohl es sie anwendet – jedoch nicht klar und strukturiert formulieren könnte. Regeln sind dabei jedoch mehr als reines Routinehandeln; sie sind sowohl bei der „Konstitution von Sinn“ von Bedeutung als auch eng mit Sanktionen verbunden. Soziale Regeln sind linguistischen Regeln ähnlich und können als „verallgemeinerbare Verfahren“ (ebd., S. 72) verstanden werden, die „primär als Bestandteil des praktischen Bewusstseins“ betrachtet werden können (WERLEN 1997b, S. 187).

Die meisten Regeln am Wohnungsmarkt können als transparent und in einer bestimmten Form als kodifiziert gelten. Je nach dem wie stark die staatlichen Akteure die Unvollkommenheit des Wohnungsmarkts einschätzen (Kap. 3.2), werden sie mehr oder weniger umfassende Regeln zu dessen Strukturierung erlassen (ODERMATT 1997, S. 131 und MATZNETTER und MUNDT 2012) und durch ihre Gesetzgebungskompetenz in Form von Gesetzen kodifizieren. Jedoch können auch Anbieter, oft gemeinnützige oder kommunale, bestimmte zusätzliche Regeln, beispielsweise in Form von Satzungen, erlassen.

Ergänzend dazu gibt es jedoch auch Regeln, die weniger einheitlich und institutionalisiert sind. Wenn zum Beispiel ein Privatvermieter eine Wohnung am freien Mietwohnungsmarkt anbietet, kann er das marktorientierte Zuteilungssystem um weitere Regeln erweitern, die sich beispielsweise aus seiner bisherigen Erfahrung als Vermieter ergeben. Für die Nachfrageseite sind derartige nicht kodifizierte Regeln nur als unerkannte Handlungsbedingung wirksam und bleiben meist auch unerkannt, da sie nur selten seitens der Vermieters diskursiv dargelegt werden. Ähnliches gilt für die Vergabe von WG-Zimmern, bei denen vielmehr verständigungsorientiertes, als zweckrationales Handeln im Vordergrund steht.

Beziehen sich die Ressourcen des Konsumenten nicht auf die Regeln des Anbieters, müssen entweder die geforderten Ressourcen angeeignet, nach einer Wohnung im passenden Regel-Ressourcen-Komplex gesucht oder auf eine Änderung dieses Komplexes hingewirkt werden.

4.2.3 Ressourcen

GIDDENS (1997, S. 313ff.) unterscheidet zwischen allokativen und autoritativen Ressourcen, ohne einer der beiden Arten eine grundlegendere Bedeutung als der anderen zuzuweisen. Allokative Ressourcen beziehen sich auf „Formen des Vermögens zur Umgestaltung, welche Herrschaft über Objekte, Güter oder materielle Phänomene ermöglichen“ (ebd., S. 86). Dies kann sowohl in Form einer Verfügungsgewalt über materielle Rohstoffe, Produktionsmittel zur Verarbeitung dieser Rohstoffe oder den damit produzierten Gütern erfolgen.

„Autoritative Ressourcen beziehen sich auf Typen des Vermögens zur Umgestaltung, die Herrschaft über Personen oder Akteure generieren“ (ebd.). Autoritativen Ressourcen kommt auch die Bedeutung zu, dass sie im Zuge eines sozialen Wandels durch die Organisation von Raum und Zeit die Umwandlung allokativer Ressourcen maßgeblich vorantreiben (ebd., S. 318). Weiterhin ermöglichen sie eine Organisation einer Gesellschaft, sowie das Nutzen von „Fertigkeiten und Fähigkeiten“ einzelner Akteure.

Ressourcen und Regeln bilden wechselseitig ein „Vermögen zur Umgestaltung“ (WERLEN 1997b, S. 188). Wenn Regeln darauf verweisen, wie Dinge zu tun sind, bleibt ein Handeln noch immer davon abhängig, ob der notwendige Zugriff auf Dinge oder Einfluss auf Personen besteht, der in dieses Handeln einbezogen ist. Erst die Verknüpfung aus Regeln und den auf die Regeln bezogenen Ressourcen, geben einer Person eine transformative Kapazität (GIDDENS 1997, S. 93).

Die im Vergleich zu den Konsumenten höhere Ressourcenverfügbarkeit von Produzenten und Intermediären in Form von Verfügungsrechten über Immobilien, finanzielles Kapital, Produktionsmittel etc. führt dazu, dass diese einen stärkeren Einfluss als die Konsumenten

auf die Regeln des Wohnungsmarkts nehmen können (ODERMATT und VAN WEZEMAEL 2007, S. 23). Die Nachfrageseite muss sich mit seiner Ressourcenverfügbarkeit den Regeln anpassen, um Zugang zu Wohnraum zu erhalten. ODERMATT und VAN WEZEMAEL stellen einen direkten Bezug zwischen dem Ressourcen-Begriff von Giddens und verschiedenen Kapitalformen her, wie sie unter anderem von BORDIEU (1983) unterschieden werden:

„Je nach ökonomischen, sozialen und kulturellen Kapital können sie sich eine Wohnung aneignen und kraft dieser Aneignung (Eigentum oder Miete) in soziale Distinktionsmerkmale, in einen Wohnlebensstil, verwandeln.“ (ODERMATT und VAN WEZEMAEL 2007, S. 23f.)

Tatsächlich bietet in diesem Zusammenhang der Kapitalbegriff ebenso wie das Ressourcenverständnis Giddens einen Zugang zu transformativen Kapazitäten handelnder Akteure, wobei jedoch verschiedene Regel-Ressourcen-Komplexe durch den Kapitalbegriff in einer empirisch besser zugänglichen Art und Weise konkretisiert werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden das Konzept der Ressourcen um den Begriff des Kapitals erweitert.

4.2.4 Kapital und Vertrauen

Auch wenn ökonomisches Kapital die maßgebliche Kapitalform im marktwirtschaftlich organisierten Wohnungssystem ist, gibt es während der Wohnungssuche verschiedene Situationen, an denen nicht-ökonomische Formen an Bedeutung gewinnen.

Kulturelles Kapital erlaubt den Nachfragern im Prozess der Wohnungssuche die Aneignung von Wissen und die Interpretation bestehender Regeln und Handlungserwartungen anderer Wohnungsmarktakeure. ODERMATT (1997, S. 139) spricht hier von der wichtigen Fähigkeit, „die bestehenden Strukturen des Wohnungsmarktes zu interpretieren und diese in den Handlungsvollzug zu integrieren“.

Kulturelles Kapital wird in Bezug auf das Handeln am Wohnungsmarkt weder in Form eines objektivierten Kapitals (Bücher, Bilder etc.) verstanden, noch als institutionalisiertes Kapital (Bildungsabschlüsse, Titel etc.), sondern in Form von inkorporiertem, also verinnerlichtem kulturellem Kapital (BORDIEU 1983 und WATERS 2009). Diese Kapitalform kann nicht direkt weitergegeben oder kurzfristig erworben werden, sondern muss von einer Person selbst im Laufe der Zeit angeeignet (verinnerlicht) werden. Diese Aneignung erfolgt dabei nicht immer bewusst, sondern kann auf der Ebene des praktischen Bewusstseins beispielsweise in Form des Erwerbs einer Kulturkompetenz erfolgen (BORDIEU 1983, S. 4).

In Bezug auf den Zugang zum Wohnungsmarkt sind ferner persönliche Beziehungen als Teil des sozialen Kapitals von Bedeutung:

„Der Umfang des Sozialkapitals, das der Einzelne besitzt, hängt demnach sowohl von der Ausdehnung des Netzes von Beziehungen ab, die er tatsächlich mobilisieren kann, als auch von dem Umfang des (ökonomischen, kulturellen oder symbolischen) Kapitals, das diejenigen besitzen, mit denen er in Beziehung steht.“ (BORDIEU 1983, S. 192)

Sozialkapital ermöglicht durch den Kontakt zu anderen Personen indirekt den Zugriff auf deren Ressourcen bzw. Kapitalverfügbarkeiten, auch wenn dies nicht die ursprüngliche Intention beim Knüpfen und Aufrechterhalten von Kontakten gewesen sein mag (ebd., S. 193). Ein Vorteil, den ein Akteur durch soziales Kapital erlangen kann – der durch die Intransparenz des Wohnungsmarkts (Kap. 3.2) bei der Wohnungssuche von großer Bedeutung ist – ist die Informationsgewinnung beispielsweise über verfügbare Wohnungen, gute Wohnlagen, vertrauenswürdige Vermieter etc.

„An important form of social capital is the potential for information that inheres in social relations. Information is important in providing a basis for action. But acquisition of information is costly. At a minimum, it requires attention, which is always in scarce supply. One means by which information can be acquired is by use of social relations that are maintained for other purposes.“ (COLEMAN 1988, S. 104)

Soziales Kapital ist des Weiteren wichtig, um Vertrauen zwischen Individuen zu schaffen. Je höher das soziale Kapital, desto stärker ist eine Gesellschaft durch gegenseitige Unterstützung und Vertrauenswürdigkeit geprägt (PUTNAM 2000, S. 97 und COLEMAN 1988, S.102 ff.). Auch wenn der Wohnungsmarkt durch Eigentums- und Mietrechte eine Durchsetzung eigener Interessen im Sinne der Rechtsstaatlichkeit gewährleistet, bringt eine gegenseitige Vertrauenswürdigkeit sowohl für die Nachfrage- als auch die Anbieterseite Vorteile. Wenn der Vermieter annimmt, dass der Mieter rechtzeitig seine Miete bezahlt, mit der Wohnung pfleglich umgeht sowie die Belange der anderen Mieter berücksichtigt und der Mieter von einem einwandfreien baulichen Zustand der Wohnung und regelmäßigen Instandhaltung ausgeht, wird das Vertragsverhältnis zwischen beiden Parteien reibungsloser ablaufen, als wenn beide Seiten stetig von einer Nichterfüllung der Pflichten der jeweils anderen Seite ausgehen würden.

Damit geht das Vertrauen zwischen Vermieter und Mieter über das Vertrauen in Institutionen, beispielsweise Wirtschaftsauskunfteien wie der SCHUFA (Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung), oder in staatliche Autoritäten, wie beispielsweise das

Tab. 5: Kapitalformen und deren Einfluss auf die Wohnungsversorgung

Kapitalformen	Beispiele
Ökonomisches Kapital	Einkommen, Erbschaften, Finanzielle Unterstützungen, andere familiäre Ressourcen
Kulturelles Kapital	Bildung, Wissen über den Wohnungsmarkt, Bereitschaft Regeln/Gesetze zu brechen
Soziales Kapital	Informationen und/oder verfügbare Unterkünfte im eigenen sozialen Netzwerk

Quelle: Eigene Übersetzung nach HOCHSTENBACH und BOTERMAN 2014

Miet- und Eigentumsrecht, hinaus (PUTNAM 2000, S. 186). Es handelt sich um Vertrauen anderen Individuen gegenüber. Dieses Vertrauen kann entweder dadurch entstehen, dass man „das Naturell und den Charakter eines Menschen persönlich kennt“ (auch *thick-trust* genannt, WILLIAMS 1988, S. 8) oder auf Grundlage des sozialen Kapitals einer Gesellschaft in Form von „sozialem Vertrauen“ gegenüber unbekanntem Anderen (PUTNAM 2000, S. 182ff.). Soziales Kapital hat damit eine Doppelfunktion: Auf individueller Ebene ermöglicht es den Zugang zu Informationen und fremdem Kapital, auf gesellschaftlicher Ebene sorgt es für ein allgemeines Vertrauen unbekanntem Dritten gegenüber. Es begünstigt in einer Gesellschaft damit altruistisches Verhalten. Die dahinter stehende Handlungslogik beschreibt PUTNAM wie folgt:

„I'll do this for you now, without expecting anything immediately in return and perhaps without even knowing you, confident that down the road you or someone else will return the favor.“ (PUTNAM 2000, S. 182)

BOTERMAN (2012) hat auf Grundlage der Kapitalformen nach BORDIEU (1983) den Zugang von Mittelklassehaushalten zu Wohnraum in verschiedenen Wohnungssektoren untersucht und dabei festgestellt, dass sich je nach Wohnsektor andere Kapitalformen als nützlich erweisen: „The value of capital becomes only manifest in interaction with what Bourdieu calls a field. Economic capital for instance is more useful in the owner-occupied sector than in the social-rental sector, where very different rules apply“ (HOCHSTENBACH und BOTERMAN 2014).

Wie bereits erläutert, ist das Vorhandensein von sozialem, kulturellem oder ökonomischem Kapital im Prozess der Wohnungsversorgung nur dann von Bedeutung, wenn sich der jeweilige Verhandlungspartner in seinem Handeln auf diese Kapitalform bezieht. Wie in Tabelle 5 zu sehen ist, haben HOCHSTENBACH und BOTERMAN (2014) neben den drei Kapitalformen, Wartezeit und Dringlichkeit als weiteren Regel-Ressourcen-Komplex aufgenommen. In Bezug auf Kapitel 4.3 wird damit dem zeitlichen Aspekt konsumptiven Handelns eine größere Bedeutung geschenkt, wobei jedoch überwiegend der ermöglichenden

de Charakter der Ressource Wartezeit in Verbindung mit den Regeln eines bürokratischen Zuteilungssystems (Wartezeit/Dringlichkeit) beachtet wird. Eine Dringlichkeit v.a. in angespannten Wohnungsmärkten, in dem auf das Eintreffen neuer Angebote teilweise lange gewartet werden muss bzw. die Konkurrenz um neu eintreffende Angebote sehr groß ist, muss in vielen Fällen als beschränkend verstanden werden².

4.3 Raum und Zeit in der Strukturationstheorie

Wie GIDDENS (1997, S. 37-39) erläutert, nimmt alltägliches Handeln einen großen Stellenwert bei der Reproduktion und Strukturierung sozialer Systeme ein. Wohnen als elementares menschliches Bedürfnis und die Wohnung als Ort, an dem dieses Bedürfnis befriedigt wird, ist wiederum ein wichtiger Bezugspunkt dieses alltäglichen Handelns. Um diese Wirkung genauer zu konzeptualisieren, wird im Folgenden Giddens Implementierung der Konzepte von Raum und Zeit und damit der Zeitgeographie Hägerstrands in die Strukturationstheorie betrachtet.

„Um aber zu zeigen, wie diese Dinge mit den umfassenden Bezügen sozialer Systeme zusammenhängen, ist es notwendig, darüber nachzudenken, wie die Sozialtheorie – eher in einer konkreten als abstrakt-philosophischen Weise – sich dem Phänomen der ‚Situiertheit‘ von Interaktion in Raum und Zeit nähern sollte.“ (GIDDENS 1997, S. 161)

Giddens bemängelt die Vernachlässigung von Raum und Zeit in vielen Sozialtheorien und beruft sich bei der Konzeptualisierung der Strukturationstheorie auf die Zeitgeographie von HÄGERSTRAND (1968). Diese ist für ihn von Bedeutung, da sie sich mit dem „routinisierten Charakter des Alltagslebens“ auseinandersetzt (GIDDENS 1997, S. 162). Giddens sieht hier die Verbindung zwischen den „Eigenschaften des menschlichen Körpers“ und den Fortbewegungs- und Kommunikationstechniken, die der Alltagsgestaltung von Akteuren bestimmte Schranken auferlegen. Für GIDDENS liegt die Berücksichtigung der Zeitgeographie Hägerstrands nahe, da sie sich mit Zwängen befasst, „die Einfluss [...] auf die Gestaltung der Routinen des täglichen Lebens“ nehmen (GIDDENS 1997, S. 168).

Die Verbindungen zur Zeitgeographie der Lund-Schule (HÄGERSTRAND 1968) sind im Rahmen dieser Arbeit von Bedeutung, da räumlich-zeitliche Bezüge der Alltagsgestaltung direkt mit dem Wohnstandort zusammenhängen. Dabei geht die Betrachtung über den Zusammenhang von Raum und Zeit in den *trade-off* Modellen der Neoklassik hinaus, die beide als untereinander substituierbar betrachtet. Zeit wird nicht nur in Bezug auf die Dauer der täglichen Mobilität verstanden, sondern auch im Rahmen von Entscheidungen mit

² Zum Vergleich: In einer Befragung des Deutschen Zentrums für Hochschul- und Wissenschaftsforschung von ca. 12.000 Studierenden geben 7% an, dass sie auf Grund der Dringlichkeit ihrer Wohnungssuche in ihrer aktuelle Wohnung wohnen (vgl. auch Kap. 2.2.2 und ISLEIB und WILLIGE 2013, S. 8)

Bezug zum Lebensverlauf (bspw. die geplante Wohndauer an einem Ort) und zur möglichen Dauer von bestimmten Prozessen (bspw. der Dringlichkeit einer Wohnungssuche).

Die Beschränkungen des alltäglichen Handelns von Akteuren in Raum und Zeit werden nach HÄGERSTRAND (1970, S. 11) durch drei große Gruppen von Beschränkungen geprägt (vgl. auch PARKES und THRIFT 1980, S. 22 und ODERMATT 1997, S. 62ff.):

Capability constraints beschränken Akteure in ihrem individuellen Handeln durch biologische oder technische Faktoren. Die regelmäßige Nahrungsaufnahme und regelmäßiger Schlaf werden dabei von HÄGERSTRAND (1970, S. 12) als besonders zeitorientierte biologische Faktoren hervorgehoben. Die Überwindung von Raum erfolgt durch Transport- und Kommunikationstechnologien mit jeweils unterschiedlichen Geschwindigkeiten. Biologische Bedürfnisse sind oft eng an den Ort des eigenen Zuhauses gebunden. In Verbindung mit den dem Individuum zur Verfügung stehenden Transporttechnologien, ist der Wohnstandort damit entscheidend für den Radius des täglichen Handelns.

Diese Beschränkungen können in Form von täglichen Prismen (vgl. Exkurs) dargestellt werden (GIDDENS 1997, S. 165f.). Das Prisma kann als Produkt aus Raum und Zeit gesehen werden, in dem ein Individuum sich bewegen und handeln kann. Welche Ausdehnung dieses Prisma hat, hängt mit dem bereits erwähnten Zugriff von Individuen auf Transport- und Kommunikationstechnologien zusammen. Auch wenn dieser Handlungsradius durch moderne Technologien erweitert werden kann, bleibt er dennoch ein „individual island“ (HÄGERSTRAND 1970, S. 13).

Sofern sich mehrere Personen in einem bestimmten Raumausschnitt treffen, konzentrieren sich hier die individuellen Pfade und es entsteht ein raumzeitliches Bündel (Abb. 7). Meist können verschiedene Orte innerhalb eines Raumausschnitts identifiziert werden, an denen sich häufig und in einer institutionalisierten Art und Weise Pfade bündeln. Diese Orte können dann als Station bezeichnet werden. An ihnen kommt „die physische Mobilität der Akteure, die sich den Weg durch den sozialen Alltag bahnen, für die Dauer von Begegnungen oder sozialen Ereignissen zum Stillstand“ oder wird „herabgesetzt“. Es sind Orte, „an denen sich die Routineaktivitäten verschiedener Individuen überschneiden“ (GIDDENS 1997, S. 171). Da für einige Aktivitäten ebendiese Kopräsenz von Akteuren obligatorisch ist, entstehen sogenannte *coupling constraints* (HÄGERSTRAND 1970, S. 14).

Als dritte Gruppe von Beschränkungen nennt HÄGERSTRAND (1970, S. 16) *authority constraints*. Gemeint sind damit Beschränkungen, die den Zugang zu bestimmten Orten regulieren. Diese Orte können unterschiedlich groß sein, von einer Nation bis zum Zuhause, genauso wie die Zugänge unterschiedlich dauerhaft sein können, von einer Staatsbürgerschaft bis zu einem Sitzplatz im Theater. Je nach räumlicher und zeitlicher Ausdehnung entstehen dabei verschiedene Domänen und Unterdomänen, in denen Machtstrukturen

Exkurs

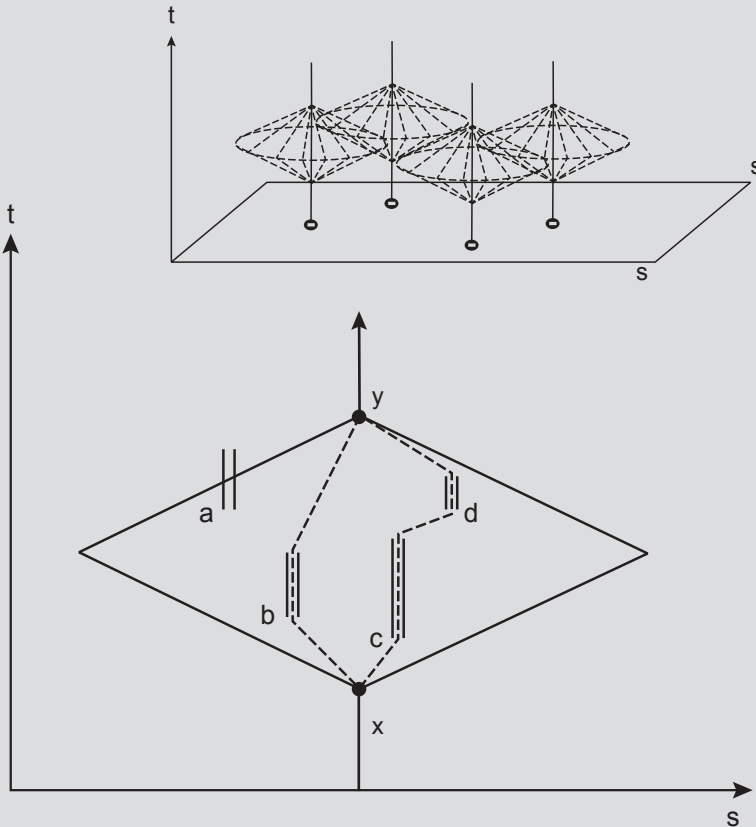


Abb. 6: Prismen in zwei- und dreidimensionaler Darstellung

Quelle: PARKES und THRIFT 1980, S. 254

Das oben gezeigte zweidimensionale Prisma zeigt vier Aufgaben (a,b,c,d) als beispielhafte Handlungen eines Akteurs. Aufgabe a liegt außerhalb des Prismas und muss ausgeschlossen werden, da die Person nach Beendigung der Aufgabe nicht rechtzeitig zu Endpunkt y (nach Hause) kommen würde. Gleichzeitig schließt Aufgabe b Aufgabe c und d aus, da Aufgabe b und c parallel stattfinden und die Transportgeschwindigkeit (Steigung der Außengrenzen des Prismas) nicht ausreicht, um nach Ende von Aufgabe b rechtzeitig zum Beginn von Aufgabe d zu gelangen. Innerhalb eines Prismas legen Individuen damit einen bestimmten Pfad als „Raum-Zeit-Weg“ zurück.

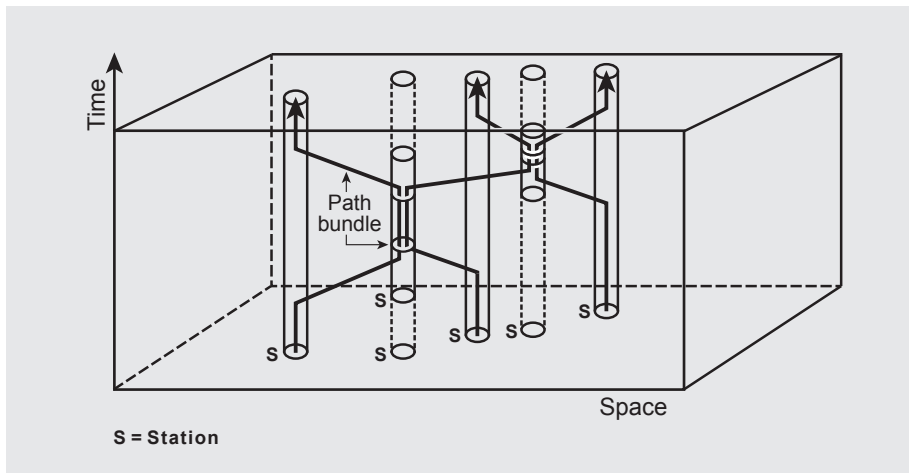


Abb. 7: Pfade, Stationen und Bündel nach Hägerstrand

Quelle: PARKES und THRIFT 1980, S. 250

und Herrschaftsverhältnisse den Zugang innerhalb der eigenen Domäne bestimmen (HÄGERSTRAND 1970, S. 16).

Der Wohnort spielt in Bezug auf die genannten *constraints* eine entscheidende Rolle, da er in der Regel Start- und Endpunkt des alltäglichen Handelns ist. ELLEGARD und VILHELMSON (2004) verweisen auf die Funktion des Zuhauses im Sinne eines „pocket of local order“, als ein Ort „des Rückzugs und der Stabilität“ (KRAMER 2012, S. 90). Trotz steigender alltäglicher Mobilität und der Nutzung moderner Kommunikationstechnologien, ist die Wohnung eine Basis, in der wichtige Projekte geplant und durchgeführt werden. Die Wohnung ist daher der Ort, zu dem immer wieder zurückgekehrt wird (*principle of return*, LENNTORP 1976). Da diese Rückkehr mit einer physischen Mobilität verbunden ist, ist auch die Lage der Wohnung im Sinne klassischer zeitgeographischer Vorstellungen von Bedeutung (ELLEGARD und VILHELMSON 2004).

Neben der Wohnung gibt es weitere wichtige Orte sozialer Interaktion, wie beispielsweise die Arbeits- oder Ausbildungsstelle. Sie werden als Stationen regelmäßig bzw. täglich besucht, wobei sowohl *coupling* als auch *capability constraints* handlungswirksam werden. Die im Zuge der alltäglichen Mobilität zurückgelegten Wege entscheiden weiterhin, welche Gebiete einer Stadt den Nachfragern überhaupt bekannt und so in der Wohnungssuche subjektiv präsent sind (*activity space* in Kapitel 3.4).

Durch die so entstehenden räumlichen Beziehungen zwischen verschiedenen Stationen und Orten, die sich in Pfaden raumzeitlicher Mobilität widerspiegeln, wird ein relationales

Raumverständnis vermittelt (KRAMER 2012, S. 92 ff.). Die Zeitgeographie versteht diese Pfade als geplant und damit als Handlungsfolge von Individuen, wodurch sie sich per se einer handlungstheoretischen Sichtweise anschließt. Auch wenn GIDDENS (1997, S. 164) der Zeitgeographie eine „naive und fehlerhafte Konzeption des menschlichen Akteurs“ vorwirft, liefert sie doch ein Verständnis dafür, wie sich Akteure in ihrem Handeln auf Aspekte von Raum und Zeit beziehen.

4.4 Akteursgruppen und deren Handlungstypen und -orientierungen

Der Wohnungsmarkt lässt sich in die Produktions- und Zirkulationssphäre sowie die Konsumtionsphäre aufteilen (BOURNE 1981, S. 9 und ODERMATT und VAN WEZEMAEL 2007, S. 20). Auch wenn sich bei der Reproduktion des Wohnungsmarkts jeweils die eine Akteursgruppe auf die Handlungsfolgen der anderen bezieht, lassen sich in Bezug auf die Handlungsorientierungen zwei grundlegende Unterschiede feststellen, die vor allem in den neomarxistischen Ansätzen thematisiert werden (vgl. ausführlich für den Wohnungsmarkt: HARVEY 2014, S. 12ff.): Während Konsumenten ihr Handeln auf den Gebrauchswert einer Wohnung ausrichten, beziehen sich Produzenten und Intermediäre auf den Tauschwert einer Wohnung. Meist werden damit der Produktions- und Zirkulations-sphäre Ziele „wirtschaftlichen, renditeorientierten Handelns“ unterstellt, während sich die Ziele der Konsumtionsphäre aus den „Lebens- und Konsumptionsweisen der Wohnungsnutzer“ ergeben (ODERMATT und VAN WEZEMAEL 2007, S. 20). Es ist von Bedeutung diese Handlungsintentionen zu verstehen, da die daraus resultierenden Handlungsfolgen den Wohnungsmarkt maßgeblich reproduzieren.

Innerhalb der Produktions- und Zirkulationssphäre können verschiedene Akteursgruppen unterschieden werden: Promotoren, Vermittler und Endinvestoren. Promotoren sind „Eigentümer eines im Bau befindlichen Gebäudes“, worunter vor allem Betriebe der Bauwirtschaft und des Immobilienhandels zu fassen sind (ODERMATT 1997, S. 136ff.). Ihr Profit entsteht aus dem Verkauf von neu errichteten oder modernisierten/instandgesetzten Wohnungen. Vermittler sind Akteure, die selbstständig oder für Dritte Immobilien erwerben und wieder verkaufen bzw. treuhänderisch bewirtschaften (ebd., S. 137). Endinvestoren sind entweder institutionelle oder private Kapitalanleger, die langfristig eine Wohnung besitzen, sei es zum eigenen Gebrauch oder zur Vermietung. Nach ODERMATT (1997, S. 138f.) können auch „mehrere Handlungsbereiche in einem Akteur zusammentreffen“, dennoch können die „einzelnen Handlungen [...] trotz dem möglichen Zusammenfallen in einem Akteur auseinander gehalten werden“.

Während die Produktionssphäre sich beim Investieren, Bauen und Entwickeln von Wohnraum grundsätzlich auf den Tauschwert einer Wohnung bezieht und ihr damit renditeorientierte Handlungsintentionen unterstellt werden können, sind die Intentionen der

Zirkulationssphäre stark von der Art der für die Verteilung zuständigen Institution und der in Kapitel 4.2 beschriebenen Zuteilungssysteme abhängig. ODERMATT und VAN WEZEMAEL (2007, S. 24) führen dazu aus, dass sich „wichtige Modifizierungen“ einer rein marktorientierten Verteilung auf Seiten der Zirkulationssphäre durch „staatliche Interventionen (z. B. die Subventionierung von Haushalten), durch Wohnungsanbieter, die sich nicht nur am Renditekalkül orientieren (öffentliche Hand, Genossenschaften usw.) sowie durch (freilich selten explizierte) ideologische, soziale und politische Momente in der Wohnungsverteilung“ ergeben. Gerade in Wohnungsmärkten, die durch hohe Anteile an gemeinnützigen oder kommunalen Wohnungsbeständen geprägt sind, widerspricht eine Verkürzung auf rein renditeorientiertes Handeln den dominierenden Zuteilungssystemen. Auch wenn gemeinnützige und kommunale Wohnungsunternehmen gezwungen sind langfristig kostendeckend zu wirtschaften, stellt dies jedoch oft mehr eine notwendige Grundbedingung des Handelns dar als dessen Maxime. So prägen an Stelle maximaler Profite auch politische oder gesellschaftliche Ziele das Handeln dieser Unternehmen.

ODERMATT und VAN WEZEMAEL (2007, S. 28) haben innerhalb der Gruppe der langfristig orientierten Wohnungsbesitzer „drei Idealtypen“ näher differenziert:

- Selbstnutzende Wohnungseigentümer mit einer Fokussierung auf den Nutzwert einer Wohnung,
- Kommerziell orientierte Wohnungseigentümer mit einer langfristigen Kapitalsicherung und Realisierung möglichst hoher Renditen,
- Gemeinnützig orientierte Wohnungseigentümer mit dem Ziel einer Bereitstellung eines möglichst preiswerten Wohnungsbestands für Haushalte mit geringem Einkommen.

Die unterschiedlichen Akteurstypen der Zirkulationssphäre sorgen dafür, dass Wohnraum nach unterschiedlichen Maßstäben unter den Nachfragern verteilt wird. Je nach Anbieter-typ ist das Handeln der Zuteilung stärker zweckrational oder stärker wertrational geprägt. Das vor allem im Bereich des wirtschaftlichen Handelns dominierende zweckrationale Handeln mit einer angestrebten Kosten-/Nutzen-Maximierung ist von wertrationalem, normorientiertem Handeln dadurch abzugrenzen, dass dieses sich maßgeblich an „geltenden kulturellen Werten und sozialen Normen“ orientiert (WERLEN 2008, S. 292). Die Einteilung in wertrationales und zweckrationales Handeln ist als Idealtypisierung zu verstehen, wodurch „die Vielfalt des empirisch beobachtbaren vereinfacht wird und bestimmte, strukturell entscheidende Momente in den Vordergrund gestellt werden“ (BONSS et al. 2011, S. 69). Auch wenn daher Handeln nicht in all seinen Facetten auf zweck- oder wertrationale Intentionen verkürzt werden kann, können diese Typen als analytische Kategorien die grundlegende Handlungsintention der Akteure wiedergeben. Die Einteilung in zweck- und wertrationales Handeln wird u. a. von WERLEN (2008) um die Kategorie des

verständnisorientierten Handelns erweitert. Sie bezieht sich auf die Rekonstruktion von „Sinn- und Relevanzstrukturen“ außerhalb einer als objektiv zu bezeichnenden Wirklichkeit und ist damit weitaus umfassender, aber auch empirisch schwerer analysierbar als die ersten beiden Typen (WERLEN 1997a, S. 221f.).

Werrationales, zweckrationales oder verständigungsorientiertes Handeln kann sowohl auf der Angebotsseite, als auch bei den Nachfragern beobachtet werden. Während ein großer Teil von Wohnstandortentscheidungen von Nachfragern auf zweckrationalen Handlungsentwürfen beruht (Kosten-Nutzen einer Wohnung, Entfernungen zu wichtigen Orten etc.) finden ebenfalls werrationale (Prestige einer Wohnung, Image einer Wohnlage etc.) und verständigungsorientierte (Geborgenheit, Heimat) Handlungsintentionen Berücksichtigung (vgl. auch WERLEN 1997a, S. 196-221 und WERLEN 2008, S. 295ff.). Welcher Handlungsintention Vorrang eingeräumt wird, liegt dabei in den Präferenzen und Zwängen des Individuums begründet. Auf der Anbieterseite gilt Gleiches: Ob zweckrationales Handeln (Renditeorientierung) oder werrationales bzw. verständigungsorientiertes Handeln (Vergabe nach gesellschaftlichen Gesichtspunkten oder Sympathie) das Handeln maßgeblich prägt, liegt im Ermessen des Anbieters bzw. ist der institutionellen Einbettung des Anbieters geschuldet (vgl. hierzu die Diskussion um Gatekeeper in Kapitel 3.3).

4.5 Das Wohnhandeln und die Handlungsbedingungen von Konsumenten

Auch wenn das Handeln von Akteuren in unterschiedliche Typen von Handlungsintentionen und -motive unterteilt werden kann, reicht diese Einteilung nicht aus, um die Entstehung eines Handlungsentwurfs und die anschließende Entscheidung für oder gegen diesen Entwurf, zu verstehen. Daher werden – der empirischen Ausrichtung dieser Arbeit folgend – die Wohn(standort-)entscheidungen von Konsumenten in diesem Kapitel einer genaueren theoretischen Betrachtung unterworfen.

Die Suche und Auswahl einer Wohnung ist, wie in Kapitel 3.4 beschrieben wurde, durch eine Vielzahl an haushaltsexternen und -internen Faktoren geprägt. Um den Einfluss dieser Faktoren besser verstehen zu können, dürfen sie nicht als dem Handeln vorgelagert verstanden werden, sondern müssen in ihrer Wirkung genauer in das Modell des Handelns eingebunden werden. Einen Überblick bietet hier Abbildung 8, in der die Zwänge, Bedürfnisse und Präferenzen der Nachfrager zu deren Handeln in Beziehung gesetzt werden.

4.5.1 Zwänge, Bedürfnisse und Präferenzen

Werden die Bedürfnisse von Konsumenten betrachtet, zeigt sich, dass Wohnen wie Nahrung und Kleidung ein Produkt zur Befriedigung verschiedener Grundbedürfnisse des Menschen

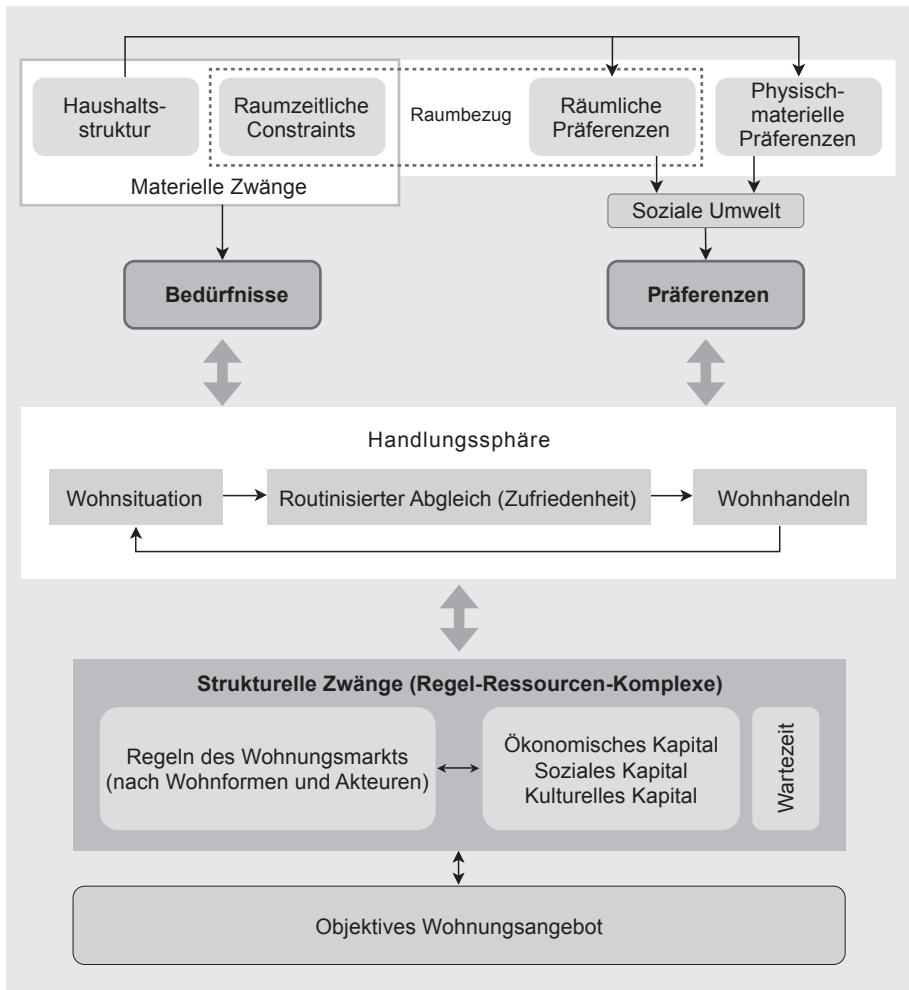


Abb. 8: Handlungsgrundlagen des Wohnhandelns von Konsumenten
 Quelle: Eigene Darstellung

ist. Eine Unterkunft dient nicht nur der Erfüllung des physiologischen Grundbedürfnisses nach Schlaf, sondern auch nach Sicherheit, Zugehörigkeit oder Selbstverwirklichung³. Wann ein Grundbedürfnis befriedigt ist und dadurch neue, weitreichendere Bedürfnisse entstehen, ist immer im Zusammenhang mit den historisch sozialen Normen einer Gesellschaft zu betrachten. Ob beispielsweise das Wohnen mit mehreren Personen in einem Raum oder das Wohnen ohne vertragliche Absicherung das Grundbedürfnis nach Wohnen

3 Zur Erläuterung der Hierarchie menschlicher Grundbedürfnisse vgl. MASLOW (1978), GASSET (1981) und BAXTER und MOOSA (1996). Zum Bedürfnis nach Distinktion vgl. auch die Erforschung des Einflusses von Lebensstilen auf die Wahl der Wohnung beispielsweise in SPELLERBERG (2007) oder RÖSSEL und HOELSCHER (2012).

befriedigt, kann nicht ohne die Betrachtung des gesellschaftlich historischen Kontextes bewertet werden.

Die Bedürfnisse eines Menschen werden durch seine materielle Zwänge beeinflusst. Da Aspekte von Raum und Zeit hier eine wesentliche Rolle spielen, kann auf die Begrifflichkeiten Hägerstrands (1968) Zeitgeographie zurückgegriffen werden und mit dem Konzept der raumzeitlichen *constraints* ein entsprechender Zugang gefunden werden. Verschiedene von den Nachfragern regelmäßig aufgesuchte Orte („Stationen“) und die raumzeitlichen Entfernungen zwischen diesen Orten und dem Wohnstandort bilden alltägliche *constraints*, die in der Wohnstandortentscheidung Beachtung finden. Beispielsweise können Hochschulstandorte als wichtige Stationen bezeichnet werden, die von allen Studierenden regelmäßig aufgesucht werden müssen. Diese *coupling constraints* ergeben zusammen mit den *capability constraints*, also der Unteilbarkeit des menschlichen Körpers sowie physisch-materieller Dinge (PARKES und THRIFT 1980, S. 247), individuelle materielle Zwänge. Aus Sicht eines Nachfragers stellt sich in Bezug auf *capability* und *coupling constraints* die Frage, „Wann muss ich wo sein?“ Mögliche Antworten wären beispielsweise „Anfang Oktober in Hamburg“ aber auch „um 10 Uhr an der Universität“. Die Frage bezieht sich damit auf zwei Mobilitätsanfordernisse: Erstens raumzeitliche *constraints* auf der Makroebene (residentielle Mobilität) und zweitens raumzeitliche *constraints* auf der Mikroebene (verkehrliche Mobilität)⁴. Beide Ebenen der raumzeitlichen *constraints* finden Einzug in das Wohnhandeln der Nachfrager.

Des Weiteren werden die Bedürfnisse durch die Struktur des nachfragenden Haushalts bestimmt. Bereits die ersten verhaltenswissenschaftlichen Untersuchungen zum Wohnstandortverhalten von Haushalten (vgl. Kap. 3.4) verdeutlichen den Einfluss von Haushaltsstrukturen auf das Wohnhandeln (ROSSI 1955). Zahlreiche Arbeiten konnten die Bedeutung von Ereignissen im Lebensverlauf nachweisen, zu denen maßgeblich auch Haushaltsgründungen, -auflösungen oder -erweiterungen zählen (vgl. Kap. 2.2.1). Der Bedeutung von Haushaltsstrukturen auf das Wohnhandeln liegt die Annahme zu Grunde, dass je nach Haushaltsgröße und -form unterschiedliche Anforderungen an die Wohnungsgröße und das Wohnumfeld gestellt werden.

Die Haushaltsstruktur kann dabei auch einen Einfluss auf Wohnpräferenzen (Wünsche) der Nachfrager haben. Beispielsweise könnte der im Zuge einer Familiengründung entstehende Wunsch nach einem eigenen Haus im Grünen als Wohnpräferenz verstanden werden. Auch wenn der Wohnbedarf eines Familienhaushalts in einer Mietwohnung gedeckt werden kann, also das Bedürfnis nach Wohnen befriedigt werden kann, können unterbewusst mit

4 Zum Zusammenhang von Wohnmobilität und Verkehrshandeln aus handlungstheoretischer Perspektive vergleiche SCHEINER 2013.

dem Einfamilienhaus Aspekte der Sicherheit und Unabhängigkeit erfüllt sowie während der Kindheit erlebte Wohnerfahrungen reproduziert werden⁵.

Diese Präferenzen finden sich nicht nur in bestimmten physisch-materiellen Aspekten der Wohnung wieder, sondern auch als räumliche Präferenzen. So kann das Wohnen im Vorort oder angesagten Innenstadtviertel nicht unbedingt als Zwang, sondern als Präferenz verstanden werden. Analog zu den raumzeitlichen *constraints* entstehen durch die soziale Interaktion von Wohnungssuchenden bestimmte Wünsche, in wessen Nähe jemand wohnen möchte und welche Infrastrukturen und Freizeiteinrichtungen schnell erreichbar sein sollen. Sofern diese Nähe nicht der Befriedigung von Grundbedürfnissen dient, handelt es sich dabei um Präferenzen und nicht um Bedürfnisse.

Präferenzen entstehen dabei nicht nur auf individueller Ebene, sondern sind in soziale Strukturen eingebunden. Das Prestige, das mit einem bestimmten Wohnviertel bzw. einer bestimmten Wohnung einhergeht, beeinflusst je nach Gruppenzugehörigkeit die Wohnwünsche eines Haushalts. Das Konzept der Lebensstile leistet hier in Bezug auf die Wahl der Wohnung sowie des Wohnstandortes einen entscheidenden Beitrag, indem individuelle Vorlieben als intersubjektiv geteilte Wertvorstellungen konzeptualisiert werden (SPELLERBERG 2007). Der Bezug zu Normen und Werten der sozialen Umwelt verdeutlicht, dass das Handeln von Konsumenten am Wohnungsmarkt nicht abschließend mit zweckrationalen Handlungsmodellen erklärt werden kann, sondern auch normorientiertes und verständigungsorientiertes Handeln Beachtung finden muss.

Neben Bedürfnissen und Präferenzen beeinflussen strukturelle Zwänge das Handeln von Konsumenten. Strukturelle Zwänge entstehen aus dem Zusammenspiel von individuell vorhandenen Ressourcen sowie Regeln innerhalb des Systems des Wohnungsmarkts. Diese Regel-Ressourcen-Komplexe (Kap. 4.2) zeigen sich konkret in Form von Zuteilungsregeln des Wohnungsmarkts sowie Kapitalverfügbarkeiten auf Seiten der Nachfrager. Die strukturellen Zwänge wirken, wie alle Regel-Ressourcen-Komplexe, nicht nur beschränkend, sondern ermöglichen auch Handeln. Beispielsweise gewährt die Warteliste eines Wohnheims den Zugang nach einer bestimmten Wartezeit, beschränkt ihn jedoch davor.

Die Regel-Ressourcen-Komplexe werden dabei durch das bestehende objektive Wohnungsangebot beeinflusst. Je weniger Wohnraum zur Verfügung steht, desto höher sind die Preise in einem marktorientierten Zuteilungssystem. In einem bürokratischen Zuteilungssystem steigen die Wartezeiten und die Zuteilungsvoraussetzungen werden restriktiver.

5 Zur Ideologie des Wohnungsbesitzes vgl. RONALD 2008, zur Diskussion des Zugangs von jungen Haushalten zum Eigentumsmarkt vgl. die Literatur zur „generation rent“ bspw. in MCKEE 2012; LENNARTZ et al. 2016

4.5.2 (Un-)zufriedenheit

In verhaltenswissenschaftlichen Modellen der Wohnstandortwahl erzeugt die Wohnumwelt, je nachdem ob sie den Bedürfnissen und Präferenzen einer Personen bzw. eines Haushalts gerecht wird, ein unterschiedlich hohes Stresslevel beim Konsumenten (Kap. 3.4). Wird ein bestimmtes Stresslevel überschritten, reagiert der Nachfrager mit dem Beginn einer Wohnungssuche. Das hier verwendete Modell der Wohnzufriedenheit zeigt hingegen detaillierter, dass nicht nur die Wohnumwelt, sondern auch psychische und soziale Prozesse über die individuelle Bewertung einer Wohnsituation entscheiden.

Abbildung 9 schlüsselt das individuelle Handeln unter Berücksichtigung der Zufriedenheit⁶ des Konsumenten detaillierter auf. Zufriedenheit ist die Schnittstelle, an der die objektive Wohnsituation durch den Nutzer wahrgenommen und mit den eigenen Erwartungen abgeglichen wird. Aus Abbildung 8 fließen die bereits erläuterten Präferenzen, Bedürfnisse und strukturellen Zwänge in die Erwartungen ein.

GÄRLING und FRIMAN (2002) erklären die Zufriedenheit mit der Wohnsituation unter Rückgriff auf das „Expectancy-Disconfirmation-Performance Model (EDP)“ nach OLIVER (2010) (vgl. oberen Teil der Abbildung 9). Demnach werden die Erwartungen an eine Wohnung mit der (wahrgenommenen) Wohnrealität abgeglichen und entweder bestätigt oder nicht bestätigt (*disconfirmation*). Erst aus dieser (Nicht-)Bestätigung entsteht eine (Un-)Zufriedenheit. In einigen Fällen kann zwar die wahrgenommene Wohnrealität (*performance*) auch direkt zu einer (Un-)Zufriedenheit (*satisfaction/dissatisfaction*) führen oder die Erwartung an die Wohnung (*expectation*), unabhängig von der erfahrenen Wohnqualität, eine (Un-)Zufriedenheit auslösen (OLIVER (2010) spricht hier von einer Assimilation der Wahrnehmung durch die Erwartung, wie es beispielsweise beim Placebo-Effekt zu beobachten ist), in den meisten Fällen erfolgt jedoch ein Abgleich zwischen Realität und Erwartung.

Konkret bedeutet dies, dass nicht nur die Wohnsituation, sondern auch die Erwartungen an eine Wohnung über den Grad der Zufriedenheit bestimmen. Sind beispielsweise die Erwartungen während der Wohnungssuche sehr gering und die gefundene Wohnung übertrifft diese Erwartungen (positive Nicht-Bestätigung) kann daraus ein ähnlich hoher Zufriedenheitswert resultieren, als wenn eine hohe Erwartung lediglich erfüllt, aber nicht übertroffen werden (ebd., S. 107). Dies kann dazu führen, dass Haushalte in schlechteren Wohnbedingungen dennoch genauso zufrieden oder sogar zufriedener mit ihrer Wohnsituation sind als Haushalte, die unter besseren Wohnbedingungen leben⁷. Das bedeutet, dass in weiten Teilen nicht die objektiv-messbare oder subjektiv-wahrgenommene Wohnrealität

6 Zur generellen Diskussion um die Messung von Wohnzufriedenheiten auch in Verbindung mit sozial erwünschten Antworten vgl. FRANCESCATO (2002) oder AMÉRIGO und ARAGONÉS (1997, S. 54f.).

7 Vergleiche hierzu beispielsweise die Untersuchung der Zufriedenheit der Nachbarschaft von weißen und schwarzen Haushalten in Oklahoma City durch ST. JOHN und CLARK (1984) oder die Analyse von Präferenzen und Erfahrungen von niederländischen Hauskäufern in Bezug auf deren Wohnzufriedenheit durch JANSEN (2013).

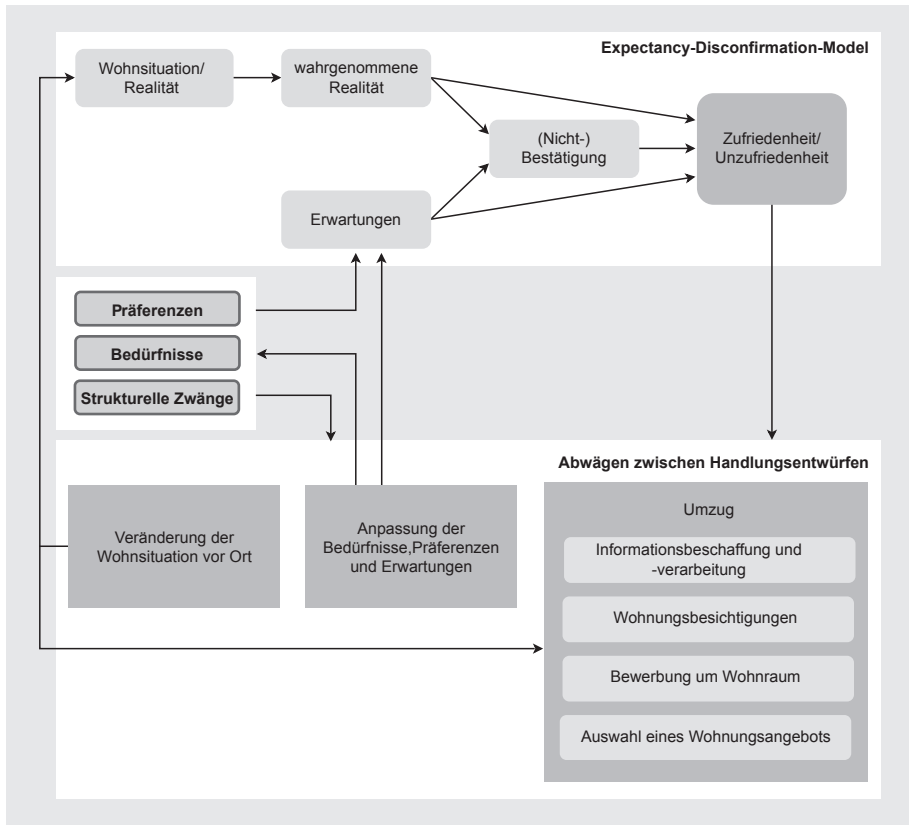


Abb. 9: Die Handlungssphäre von Nachfragern am Wohnungsmarkt

Quelle: Eigene Darstellung; Darstellung des Expectancy-Disconfirmation-Performance Modells (EDP) verändert nach OLIVER 2010, S. 120 und GÄRLING und FRIMAN 2002, S. 70

die Zufriedenheit eines Nachfragers bedingt, sondern die Beziehung beider zu den eigenen Wohnerwartungen.

Realitätswahrnehmung und Erwartungen werden jedoch durch verschiedene soziale und psychologische Effekte beeinflusst (STEINFÜHRER 2004, S. 29). Die subjektive Wahrnehmung der Wohnrealität ist Teil psychologischer Kognitionsforschung. Oft verwiesen wird hier auf die Hypothese der kognitiven Dissonanz nach FESTINGER et al. (1978) (vgl. bspw. HÄUSSERMANN und SIEBEL 1996, S. 219 und STEINFÜHRER 2004, S. 29). Danach streben Akteure kontinuierlich an, Realität und Präferenz in Einklang zu bringen. Ist eine Anpassung der Realität durch Umzug oder Veränderung der Wohnverhältnisse vor Ort nicht möglich, wird langfristig durch eine veränderte Wahrnehmung der Wohnrealität

die Dissonanz zwischen Realität und Erwartung geschlossen. Dieser Wille, das individuell angestrebte Niveau an Zufriedenheit zu erreichen, lässt sich zwar kurzfristig durch Umweltereignisse, wie beispielsweise eine Nichtbestätigung von Wohnerwartungen, stören, langfristig führt er jedoch zu einer dissonanzverringerehenden Wahrnehmung der Realität. HERSCHBACH (2002, S. 145) erklärt die Wahrnehmungsanpassung mit einem persönlichen Gleichgewicht bzw. Maß an Zufriedenheit (*set point* nach HEADEY und WEARING 1992), auf das ein Akteur aus unbekanntem Gründen immer wieder zusteuert. Dieses Gleichgewicht kann sowohl durch genetische, als auch persönlichkeitsbezogene Merkmale beeinflusst werden, wobei HERSCHBACH (2002, S. 146) die endgültige Aufklärung dieses Phänomens bezweifelt.

Neben psychologischen Aspekten der Wahrnehmungsanpassung werden in Bezug auf die Zufriedenheit auch sozial bedingte Erwartungsanpassungen angenommen. Ähnlich der sozialen Beeinflussung von Wohnpräferenzen wird in der soziologischen Wohnforschung das gruppeninterne Teilen von Wohnerwartungen im Rahmen der „Bezugsgruppentheorie“ diskutiert (HÄUSSERMANN und SIEBEL 1996, S. 218 und MARSH und GIBB 2011, S. 223). Akteure orientieren ihre Erwartungen danach meist nicht an dem Durchschnitt aller Wohnqualitäten, sondern an den Wohnqualitäten einer bestimmten Nachfragegruppe, der man sich als Konsument zugehörig fühlt. Die Bezugsgruppe kann beispielsweise die Nachbarschaft, der Freundeskreis oder auch die Studierendenschaft sein.

Das gruppeninterne Vergleichen von Wohnverhältnissen liefert dabei auch wichtige Informationen über strukturelle Zwänge des Wohnungsmarkts. Nachfrager können sich so entweder durch angepasste, realistische Erwartungen vor einer Nicht-Bestätigung schützen oder mit einer Nicht-Erreichung der Erwartungen arrangieren. GÄRLING und FRIMAN (2002, S. 72) verweisen in Bezug auf den zweiten Aspekt darauf, dass die Wahrscheinlichkeit höher ist, dass ein Haushalt mit einer nicht präferierten Wohnung zufrieden ist, wenn er davon ausgeht, dass er vor dem Hintergrund der strukturellen Zwänge und der verfügbaren Ressourcen die bestmögliche Wohnung gewählt hat. Werden die Erwartung eines Akteurs nicht erfüllt und er stellt fest, dass die anderen Akteure in seiner Bezugsgruppe ebenfalls ihre Erwartungen nicht erfüllen können, wird er zufriedener mit seiner Wohnung sein, als wenn er – beispielsweise auf Grund einer hohen Dringlichkeit – eine Wohnung gewählt hat, die im Vergleich zu den Wohnungen seiner Bezugsgruppe schlechter ist.

Der routinierte Abgleich der Wohnsituation mit den Erwartungen erfolgt auf der Ebene des praktischen Bewusstseins und wird als kontinuierliches Handeln von den Nachfragern nicht unbedingt reflektiert. Wenn Akteure jedoch in Folge einer Unzufriedenheit nach einer neuen Wohnung suchen bzw. die bestehende Wohnung verändern, ist ihnen ihre Wohnqualität folglich bewusst, auch wenn sie – zumindest bevor sie danach gefragt wurden – den dahinterstehenden Abwägungsprozess nicht reflektieren. Dieses routinierte Handeln

kann also auf die Ebene des diskursiven Bewusstseins gehoben werden und zu einer reflexiven Steuerung des Wohnhandelns führen.

4.5.3 Wohnhandeln

Die Steuerung des Wohnhandelns geht damit einher, dass eine Person zwischen verschiedenen Handlungsoptionen wählen kann. Trotz zahlreicher individueller Zwänge hat ein Akteur immer die Möglichkeit anders zu handeln, beispielsweise an einen anderen Ort zu ziehen, eine Verdrängung nicht vorbehaltlos zu akzeptieren, eine schlechte Wohnsituation trotz Verbleib nicht hinzunehmen. In vielen handlungstheoretischen Untersuchungen von Wohnstandortentscheidungen findet eine Berücksichtigung derartiger Handlungsabwägungen durch das Modell des *exit* (Umzug), *voice* (Veränderung vor Ort) und *loyalty* (Resignation/Anpassung der Bedürfnisse und Präferenzen) nach HIRSCHMAN (1970) Beachtung (STEINFÜHRER 2004, S. 24ff. und SCHMIDT 2010). Neben der klassischen Option des Umzuges wird auch eine Veränderung der bspw. baulichen, rechtlichen oder sozialen Wohnsituation vor Ort sowie der eigenen Bedürfnisse, Präferenzen und Erwartungen (Abb. 9) berücksichtigt.

Hat ein Konsument entschieden, dass die Suche nach einer neuen Wohnung und ein anschließender Umzug eine mögliche Handlungsoption ist, spielt der mit hohem Aufwand verbundene Aspekt der Informationsbeschaffung im als intransparent und komplex zu bezeichnenden Wohnungsmarkt eine große Rolle (MACLENNAN 2012, S. 19ff.). Welchen Aufwand ein Nachfrager zur Informationsbeschaffung betreibt, ist auch von den strukturellen Zwängen abhängig. MARSH und GIBB (2011, S. 220f.) definieren die Suchintensität maßgeblich als eine Funktion der Dringlichkeit, mit der eine neue Wohnung gefunden werden muss, sowie der Wohnkosten und Fluktuation am Wohnungsmarkt. Die Dringlichkeit eines Umzuges ist dabei vom erwarteten Nutzen der neuen Wohnung abhängig. Ist eine neue Wohnung notwendig um grundsätzliche Bedürfnisse nach Arbeit, Familiengründung etc. zu erfüllen, wird ein Umzug dringlicher sein, als wenn er der Erfüllung verzichtbarer Wunschvorstellungen dient (HOOIMEIJER und OSKAMP 1996, S. 317).

Bei der Informationsbeschaffung am Wohnungsmarkt hat das Internet mittlerweile eine dominante Stellung eingenommen (RAE 2014; RAE und SENER 2016). Für die Nutzer führen Online-Wohnportale zu einer deutlich größeren Markttransparenz, da sich Suchende in Echtzeit über neue Angebote informieren (lassen) können und mit ausführlichen Beschreibungen und Fotos eine fundiertere Einschätzung über Wohnungen oder Zimmer treffen können, als dies beispielsweise bei Zeitungsannoncen der Fall ist. Durch Suchfilter nach Eigenschaften, Preis und Lage der Wohnung können sie aus allen verfügbaren Angeboten (*vacancy set*) automatisiert die für sie relevanten Angebote herausfiltern (*possibility set*).

Da jedoch nicht alle freien Wohnungen über das Internet verfügbar sind, werden oft Informationen aus mehreren Quellen genutzt. Einige Anbieter haben je nach Zuteilungssystem eigene Institutionen, in denen Informationen über freie Wohnungen gespeichert werden. Vor allem Anbieter, die über größere Wohnungsbestände verfügen (bspw. Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen, Studierendenwerke) führen eigene Wartelisten und betreiben durch die Auswahl der Mieter eine aktive Belegungspolitik. Des Weiteren gibt es Wohnungsangebote, die noch vor der Veröffentlichung über soziale Kontakte direkt vergeben werden (Kap. 4.2.3). Auch wenn über Onlineplattformen eine große Zahl von Wohnungsangeboten abrufbar ist, sind diese Angebote gleichzeitig von vielen potentiellen Nachfragern einsehbar. Informationen, die über soziale Kontakte gewonnen werden, können hingegen exklusiver sein und damit eine höhere Wahrscheinlichkeit mit sich bringen, später auch Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen, was vor allem in Märkten mit Nachfrageüberhang von Bedeutung ist. Diese Art von Informationen ist jedoch wiederum mit einem höheren Aufwand der Informationsbeschaffung verbunden. Durch den hohen Aufwand bei der Informationsbeschaffung ist anzunehmen, dass Nachfrager in den seltensten Fällen alle theoretisch verfügbaren Wohnungsangebote kennen (Kap. 3.4).

Hat ein Nachfrager ein für ihn attraktives Angebot gefunden, erfolgt in den meisten Fällen eine persönliche Besichtigung der Wohnung, die gleich zwei Funktionen erfüllt: Auch wenn durch eine umfassende Darstellung im Internet zahlreiche Informationen über eine Wohnung verfügbar sind, ist es durch die Komplexität des Produkts Wohnen nur schwer möglich, alle Eigenschaften eines Wohnungsangebots im Vorherein zu vermitteln. Eine persönliche Wohnungsbesichtigung deckt diesen Informationsbedarf der Nachfrager. Je nach Wohnform und Anbieter variieren dabei die Formen der Wohnungsbesichtigung. Während einige Anbieter alle Interessenten zu einer Massenbesichtigung einladen, laden andere die Interessenten jeweils einzeln ein. Während im ersten Fall die Besichtigung hauptsächlich den Informationsbedarf der Nachfrager decken soll, dient sie im zweiten Fall auch dem gegenseitigen Kennenlernen von Nachfrager und Anbieter, also auch dem Informationsbedarf des Vermieters. Im Fall von Wohngemeinschaften ist dies sogar die Regel, da der Mieter eines WG-Zimmers nicht nur seine Qualitäten als Mieter sondern auch als Mitbewohner versichern muss. WG-Besichtigungen werden daher oft auch als WG-Casting bezeichnet. Somit haben Wohnungsbesichtigungen einen doppelten Charakter: Einerseits zur Informationsgewinnung, andererseits als Bewerbung um Wohnraum. Anders als bei regulären Konsumprodukten, bekommt am Wohnungsmarkt nicht jeder Nachfrager, auch bei ausreichend finanziellen Mitteln, das gewünschte Angebot (vgl. Besonderheiten des Gutes Wohnen in Kapitel 3.2).

Erhält ein Nachfrager die Möglichkeit ein Wohnungsangebot anzunehmen, muss er sich entscheiden, ob sich damit seine Situation verbessert bzw. seine Zufriedenheit erhöht. Er muss im Verständnis des *expectancy-disconfirmations-models* (Abb. 9 oben) die wahrge-

nommene Realität (Wohnsituation) durch die zukünftige Realität ersetzen und mit seinen Erwartungen abgleichen. Vor allem in angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Angebote in Relation zu der Nachfrage gering sind, warten die Haushalte teilweise sehr lange auf das Eintreffen neuer Wohnungsangebote und müssen sich oft sehr schnell entscheiden, ob sie das Angebot akzeptieren. Verwerfen sie es, besteht eine gewisse Unsicherheit, wann das nächste Angebot in ähnlicher Qualität eintrifft. Akzeptieren sie es besteht die Unsicherheit, ob nicht kurzfristig noch ein besseres Angebot eintrifft. Ob ein Angebot schließlich akzeptiert wird oder nicht, hängt dabei auch von den strukturellen Zwängen, bspw. der Dringlichkeit des geplanten Umzugs, ab (MULDER 1996, S. 221-223).

Auch wenn ein Akteur von einer höheren Zufriedenheit durch die Annahme eines verfügbaren Wohnungsangebots ausgeht, wird er überprüfen, ob der Aufwand des dafür notwendigen Umzugs gerechtfertigt ist und die Transaktionskosten nicht zu hoch sind (van HAM 2012, S. 48). In Anlehnung an den Transaktionskostenansatz nach WILLIAMSON (1985), der als Teil der neuen Institutionenökonomie auch in der Geographie Beachtung gefunden hat (BATHELT und GLÜCKLER 2002, S. 155ff.), können diese Transaktionskosten als „Reibung“ im System des Wohnungsmarkts verstanden werden, die die Gleichgewichtsvorstellungen neoklassischer Wohnungswahl ausbremsen (WILLIAMSON 1985, S. 19). Konkret können für einen Haushalt die Transaktionskosten einerseits die monetären Kosten eines Umzugs, wie Kosten für das Umzugsunternehmen, für die Anschaffung neuer Einrichtungsgegenstände, für den Makler usw. darstellen, als auch ein nicht-monetärer Aufwand beispielsweise in Form psychischer Kosten (SJAASTAD 1962). Als psychische Kosten können beispielsweise das Verlassen eines lokalen sozialen Umfelds bezeichnet werden (ebd., S. 85), sowie Unsicherheiten, die vom Haushalt in Bezug auf einen als komplex zu bezeichnenden Umzug wahrgenommen werden (MARSH und GIBB 2011). Aber auch die schon zuvor beschriebenen Aspekte der Informationsbeschaffung, die Kontaktaufnahme mit potentiellen Vermietern, die Besichtigung von Wohnungen, die Erledigung von Vertragsangelegenheiten etc. können als Transaktionskosten bezeichnet werden.

Transaktionskosten und die Annahmen der *bounded rationality* führen dazu, dass ein Haushalt nicht ständig das für ihn als optimal zu bezeichnende Angebot wählt. Da die Wohnungssuche mit erheblichen Kosten und Unsicherheit verbunden ist, strebt ein Konsument im Zweifel nicht eine für ihn individuell optimale, sondern zufriedenstellende Wohnung an. SIMON (1972) spricht in einem solchen Fall von einem *satisficing* (vgl. auch STEINFÜHRER 2004, S. 20, MARSH und GIBB 2011).

„The willingness to substitute the most preferred dwelling for a less-preferred alternative is partly determined by the urgency of the move from one housing situation to another. For example, events on other domains of life such as entering higher

education, job chance, marriage, or divorce make a move very urgent.“ (DIELEMAN 2001, S. 256)

Gerade für Personen, die unter hohen strukturellen Zwängen eine Wohnstandortentscheidung treffen müssen, erscheint eine zeit- und evtl. auch kostenintensive Suche nach der erwarteten optimalen Wohnsituation weniger attraktiv, als eine subjektiv zufriedenstellende Wohnmöglichkeit. Der Kontext des Umzugs beeinflusst damit auch die Strategie und Intensität der durchgeführten Wohnungssuche.

4.5.4 Pfadabhängigkeit und Housing Pathways

Die bisher beschriebenen Handlungsmodelle zeigen sehr detailliert, wie sich Bedürfnisse und Präferenzen von Nachfragern ausbilden und wie diese unter Berücksichtigung struktureller Zwänge die Zufriedenheit und schließlich die Wahl der verfügbaren Handlungsoptionen beeinflussen. Dabei finden jedoch die bisherigen Erfahrungen der Nachfrager sowie die bereits durchlaufenen Stationen am Wohnungsmarkt nur eine geringe Beachtung. Daher wird den vorangegangenen Ausführungen mit dem Konzept der *housing pathways* eine biographisch-historische Komponente hinzugefügt.

Der Ansatz der *housing pathways* nach CLAPHAM (2002) versucht individuelle Wohnkarrieren (Kap. 2.2.1) durch eine Verknüpfung von Strukturierungstheorie und Sozialkonstruktivismus genauer zu beschreiben. Im Gegensatz zu den bisher genannten Theorien verdeutlicht der Ansatz der *housing pathways* stärker die Pfadabhängigkeit im individuellen Wohnverlauf. Dabei sollen auch stärker die Bedeutungen und Bedeutungszuschreibungen von Wohnen berücksichtigt werden. Der Ansatz ist, auch auf Grund seiner Anwendung in einer Vielzahl an Forschungsarbeiten zum Wohnverlauf junger Menschen von Bedeutung⁸.

Clapham entwickelt aus der Kritik, dass Wohnforschung oft atheoretisch angelegt ist (vgl. bspw. KEMENY 1992) das *framework* der *housing pathways*, das weniger als theoretisches Konzept oder methodischer Rahmen gesehen werden soll, sondern als Plädoyer, sozialkonstruktivistische⁹ und strukturierungstheoretische Ansätze im Bereich der Wohnforschung zu verwenden und mit bestehenden Ansätzen zu verbinden. In diesem Sinne definiert CLAPHAM das Konzept der *housing pathways* sehr offen:

8 NATALIER und JOHNSON (2012) untersuchen beispielsweise in Australien Faktoren der latenten Obdachlosigkeit junger Menschen nach der Entlassung aus einer Pflegeunterbringung; HOCHSTENBACH und BOTERMAN (2014) analysieren *housing pathways* junger Menschen in Amsterdam; CLAPHAM et al. (2014) beschreiben *housing pathways* junger Menschen in Großbritannien und ROBINSON et al. (2007) untersuchen *housing pathways* von Immigranten im Vereinigten Königreich.

9 Vergleiche zum Einfluss des sozialkonstruktivistischen Paradigmas auf die Wohnforschung JACOBS und MANZI (2000).

„It is used here as a framework of analysis – a way of framing thought. It is essentially the application of a metaphor and as such serves to illuminate some aspects of the housing field (and of course like any framework to hide others). It is not a theory, although theories may be developed from its use either from empirical enquiry or analytical reasoning. Nor is it a research methodology, although it may provide a framework for one. The concept of a pathway is offered as a way of ordering the housing field in a way which foregrounds the meanings held by households and the interactions which shape housing practices as well as emphasising the dynamic nature of housing experience and its inter-relatedness with other aspects of household life.“ (CLAPHAM 2002, S. 63–64)

Aus bisher stattgefundenen empirischen Arbeiten (CLAPHAM et al. 2014; HOCHSTENBACH und BOTERMAN 2014; NATALIER und JOHNSON 2012; ROBINSON et al. 2007) können *housing pathways* als Entwicklung des raumzeitlichen Wohnhandelns einer Person – meist als Teil eines Haushalts – verstanden werden, wobei sich Clapham wie Giddens auf die Zeitgeographie Torsten Hägerstrands bezieht. Ein *housing pathway* ist ein sich kontinuierlich veränderndes Set an Beziehungen und Interaktionen, das sich aus der Konsumtion eines Haushalts von Wohnen im Lauf der Zeit ergibt (CLAPHAM 2005, S. 27). Dabei sollen als Orte (*locales*) nicht nur die Wohnung und das Wohnumfeld berücksichtigt werden, sondern alle Orte, an denen auf das Wohnen eines Haushalts bezogene Praktiken stattfinden (CLAPHAM (2005, S. 27) nennt als Beispiel das Büro eines Immobilienmaklers).

Clapham möchte ferner mit seinem *framework* den bestehenden Ansatz der *housing career* (vgl. CLARK und DIELEMAN 1996, S. 53 und Kap. 3.4) aufgreifen, aber neben den Auswirkungen von Ereignissen im Lebenszyklus/-verlauf auf die Wohnsituation und -mobilität auch „social meanings and relationships associated with this consumption in the different locales“ abbilden (CLAPHAM 2005, S. 28). Er unterscheidet *housing pathways* von *housing careers* und *housing histories* dadurch, dass ein *pathway* nicht von einer progressiven Aufwärtsbewegung auf der Wohnleiter ausgeht wie eine *housing career* und nicht nur Vergangenes versucht zu erklären wie die *housing history*, sondern auch Projektionen in die Zukunft ermöglicht (CLAPHAM et al. 2014, S. 2017f.). Clapham negiert dabei jedoch generell das Vorhandensein universell geteilter Wohnpräferenzen (bspw. Wohneigentum als Ziel eines jeden Haushalts) und unterstreicht, dass Haushalte unterschiedlich klar ausgeprägte Vorstellungen von ihren Wohn- und Lebenszielen haben, wodurch der zeitlich Planungshorizont einzelner Haushalte stark voneinander abweicht.

Clapham steht in der empirischen Umsetzung seines *frameworks* vor dem selben sozialwissenschaftlichen Problem, das Giddens in der Strukturierungstheorie durch die Dualität der Struktur auf theoretischer Ebene löst:

„Another key issue is the move from the level of the household pathway to a broader level to enable generalisations to be made.“ (CLAPHAM 2005, S. 33)

Seine Lösung für die Verbindung von Mikro- und Makroebene besteht darin, dass sich bei der Analyse der individuellen *pathways* viele dieser Wege ähneln:

„Some pathways may be small tracks with little traffic while others may be motorways in the sense that the route is shared with many other households.“ (CLAPHAM 2005, S. 33)

Er verschiebt damit das Problem die *motorways* theoretisch als Struktur zu identifizieren auf die Ebene der empirischen Forschung, die die verschiedenen und miteinander verknüpften Wohnkontexte eines Haushalts soweit abstrahieren muss, dass sie auf größere Gruppen übertragbar sind.

Housing pathways sollen hier als Element verstanden werden, das mehrere zeitlich auseinander liegende Wohnhandlungen sowie die damit zusammenhängenden Handlungsbedingungen verbindet und mit den Handlungen und Handlungsbedingungen anderer Haushalte vergleicht. Ein Zusammenhängen von mehreren Wohnhandlungen eines Haushalts ergibt sich im Sinne der in diesem Kapitel erläuterten handlungstheoretischen Perspektive nicht nur daraus, dass die aktuelle bzw. vergangene Wohnsituation als Ausgangslage der Bewertung des nachfragenden Haushalts dient, sondern auch daraus, dass sich Bedürfnisse, Präferenzen und strukturelle Zwänge eines Haushalts nur selten gemeinsam und zu einem Zeitpunkt ändern werden. Die Ähnlichkeit mehrerer *pathways*, wie dies auch in Kapitel 2.2.1 anhand von *student pathways* diskutiert wird, würde sich im hier dargelegten Verständnis daraus ergeben, dass sich bei Studierenden oft die Bedürfnisse, Präferenzen und Zwänge ähneln. In einem Wohnungsmarkt mit großen strukturellen Zwängen ergeben sich so wenig Möglichkeiten, die individuellen Präferenzen zu verwirklichen, wodurch sich die *pathways* gruppenintern ähneln. Es muss jedoch im handlungstheoretischen Sinne darauf verwiesen werden, dass das bisherige Wohnhandeln von Nachfragern nicht deren zukünftiges Handeln determiniert. Vielmehr kann das vergangene Handeln auf bestehende Bedürfnisse, Präferenzen und strukturelle Zwänge hindeuten, denen eine gewisse Persistenz zugeschrieben werden kann. Ein Haushalt hat jedoch stets – in Giddens Sinne – die Möglichkeit anders zu handeln, auch wenn Zwänge und Bedürfnisse unverändert verbleiben.

5 Forschungsdesign und Methodik

Ziel der Arbeit ist herauszufinden, welche Ressourcen und Strategien Studierende bei der Wohnungssuche nutzen und wie sie durch ihr Handeln die Strukturen des Wohnungsmarkts verändern bzw. reproduzieren. Der Gegenstand der Forschung ist damit zum einen das Handeln und die damit verbundenen Bedürfnisse, Präferenzen und Zwänge von Akteuren, die aus einer subjektivistischen Perspektive mit qualitativen Interviews erhoben wurden. Zum anderen wird in Form einer Sekundärdatenanalyse der Wohnungsmarktkontext, der das Handeln der Nachfrager maßgeblich strukturiert, aus einer objektivistischen Perspektive betrachtet.

5.1 Forschungsdesign

Da die Forschungsfrage zum Großteil auf dem nachfrageseitigen Verständnis studentischen Wohnens liegt, stellen Studierende die primäre empirische Bezugsgruppe dieser Arbeit dar. Deren Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation und das daraus entstehende Wohnhandeln (Umzüge, Veränderung vor Ort oder Wahrnehmungsanpassungen) basiert immer auf den individuellen Bedürfnissen und Präferenzen der Nachfrager. Die Umsetzung der Bedürfnisse und Präferenzen wird durch die haushaltsbezogene Kapitalverfügbarkeit und das objektiv zur Verfügung stehende Wohnungsangebot, also die strukturellen Zwänge, beschränkt (Abb. 8, S. 65). Um den Zusammenhang zwischen Wohnhandeln und Struktur des Wohnungsmarkts empirisch nachvollziehen zu können, wurden im Zuge dieser Arbeit Studierende befragt, die sich für den Handlungsentwurf des Umzuges entschieden haben bzw. sich – oft im Zuge der Aufnahme eines Studiums – aufgrund materieller Zwänge dafür entscheiden mussten.

Wie in Kapitel 4.5.3 erläutert, sind die Wege der Informationsbeschaffung und -verarbeitung und direkte persönliche Interaktionen mit Akteuren der Zirkulationssphäre (bspw. Makler oder Vermieter) im Zuge von Wohnungsbesichtigungen oder WG-Castings wichtige Punkte im Verlauf der Wohnungssuche. In den durchgeführten Interviews wurden die Studierenden gefragt, wie sie in diesen Situationen gehandelt haben und auf welche Ressourcen bzw. Kapitalformen sie dabei zurückgegriffen haben. Das reflexive Handeln zur Bewältigung von strukturellen Zwängen unter Verwendung bestimmter Ressourcen bildet die studentischen Strategien am Wohnungsmarkt. Da diese Strategien vor Beginn der empirischen Arbeit nicht bekannt waren, wurde zur Analyse des komplexen studentischen Wohnhandeln ein verstehender, qualitativer Forschungsansatz in subjektzentrierter Perspektive gewählt. Ein wesentlicher Vorteil eines qualitativen Vorgehens ist eine gewisse Offenheit gegenüber dem Forschungsgegenstand, wodurch eine Integration vorher nicht bekannter Aspekte in die Forschung möglich ist (FLICK 2005, S. 76ff.).

Die Untersuchung des Handelns in subjektzentrierter Perspektive nimmt dabei weniger die „Folgen des Handelns“, in Form von gesellschaftlichen Strukturen, als die „Gründe und Absichten des Handelns“ in den Fokus (ODERMATT 1997, S. 45). Studierende beziehen sich in ihrem Handeln jedoch auf Strukturen, die maßgeblich als die Handlungsfolgen von Akteuren der Produktions- und Zirkulationssphäre angesehen werden können. Auch wenn es nicht Ziel dieser Arbeit ist, das vollständige Entstehen der Wohnungsmarktstrukturen und des objektiven Wohnungsangebots nachzuvollziehen, was mit einer noch stärkeren Fokussierung auf das Handeln der Akteure der Produktions- und Zirkulationssphäre verbunden wäre, ist dennoch eine Analyse des Einflusses der bestehenden Wohnungsmarktstrukturen zum Verständnis des Handelns der Nachfrager von Bedeutung. Daher wird in Ergänzung zu der Untersuchung des Handelns der Nachfrager in subjektzentrierter Perspektive, der Kontext des Wohnungsmarkts, als Teil einer objektzentrierten Perspektive in den Blick genommen. Eine Betrachtung des Wohnungsmarkts aus dieser Perspektive akzeptiert, dass die Struktur eine Folge unzähliger Handlungen unterschiedlichster Akteure ist, konzentriert sich jedoch vorläufig auf die Beschreibung des strukturellen Charakters. Diese Perspektive wird in Form einer Sekundärdatenanalyse empirisch umgesetzt.

Dieses Vorgehen widerspricht auf den ersten Blick dem handlungs- und strukturationstheoretischen Verständnis, Strukturen nicht unabhängig von Handlungen zu untersuchen. Es zeigt jedoch auch die Schwierigkeiten, die mit einer empirischen Umsetzung der Strukturationstheorie einhergehen (vgl. auch PHIPPS 2001). GREGSON (1986) beschreibt die in der Praxis oft vollzogene analytische Trennung von Handeln und Struktur in empirischen Arbeiten, die trotz der in der Strukturationstheorie vollzogenen theoretischen Verknüpfung dieser beiden Elemente als Dualismus bestehen bleibt und sich nicht als Dualität auflöst:

„[...] in order to analyse the workings of the agency-structure duality we have to break in somewhere; the act of breaking itself automatically replaces a theoretical duality with a methodological and empirical dualism; the analysis itself is presented in terms of a dualism and the problem then becomes one of making the connections back to duality.“ (GREGSON 1986, S. 197)

Folglich kann zwar die Struktur des Wohnungsmarkts als Handlungsfolge verstanden werden, in der empirischen Forschung muss sie jedoch zu einem Zeitpunkt als objektiv gegeben und durch vergangene, nicht mehr rekonstruierbare Handlungen entstanden akzeptiert werden. Um dies empirisch umsetzen zu können, erklärt GIDDENS (1979, S. 94f.), dass in einer Forschung, auch wenn sie von einem methodologischen Individualismus ausgeht, ein *methodological bracketing* möglich ist. Das Ausklammern der strukturell-institutionellen oder der strategisch-individuellen Ebene ändert nichts an der Dualität der Struktur, sondern ist rein methodologisch zu verstehen.

Zur Wahl einer als angemessen zu bezeichnenden Methode erläutert GIDDENS (1997, S. 386ff.), dass man „qualitative und quantitative Methoden [...] eher als komplementäre denn als gegensätzliche Aspekte der Sozialforschung betrachten“ sollte. Je nach Untersuchungsgegenstand eignet sich die eine oder andere Art der Forschung besser: Für die „hermeneutische Rekonstruktion von Bedeutungsrahmen“ und die „Untersuchung von Kontext und Form praktischen Bewusstseins“ wird nach GIDDENS (1997, S. 386) meist ein qualitatives methodisches Vorgehen gewählt, während eine „Bestimmung der Grenzen der Bewusstheit“ und eine „Bestimmung institutioneller Ordnungen“ meist mit quantitativen Methoden bearbeitet werden.

Dass in dieser Arbeit die Strukturen des Wohnungsmarkts aus einer objektivistisch-quantitativen Perspektive, mit einer Fokussierung auf die Makroebene untersucht werden und die Handlungen der Studierenden und in gewissem Umfang auch der Anbieter (Kap. 5.2) aus einer subjektivistisch-qualitativen Perspektive und einer Fokussierung auf die Mikroebene untersucht werden, kann nach GIDDENS (1997, S. 386) zwar als „ein methodologisches Vermächtnis des Dualismus von Struktur und Handlung“ angesehen werden, dieses Vermächtnis ist in der empirischen Forschung jedoch oft methodisch-konzeptionell nicht zu überwinden (THOMPSON 1989, S. 71).

5.2 Interviews

Um die Motive, Intentionen und Gründe des Handelns von Studierenden zu analysieren, wurden mit diesen problemzentrierte Interviews geführt. In dieser Arbeit wird davon ausgegangen, dass Akteure intentional handeln, jedoch einige Intentionen erst beim Erläutern des eigenen Handelns vom praktischen ins diskursive Bewusstsein gehoben werden (Abb. 10 und GIDDENS 1997, S. 56ff.). Um diese Transformation zu erreichen, werden die Akteure in Interviews über die Gründe und Intentionen ihres Handelns befragt.

Alle Erhebungen waren als leitfadengestützte Interviews angelegt. Die Gespräche mit den Studierenden waren halbstandardisiert und problemzentriert, enthielten aber auch narrative Elemente. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Interviewpartner über „einen

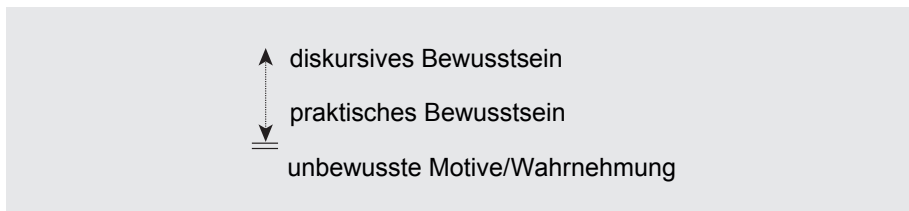


Abb. 10: Formen des Bewusstseins

Quelle: Eigene Abbildung nach GIDDENS 1997, S. 57

<p>Datum _____</p> <p>Seit du dein Elternhaus verlassen hast, wie und wo hast du gewohnt? (Wohnbiographie)</p> <p>Seit du in Hamburg bist...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welche Art von Unterkunft hast du gesucht (WG, Wohnung, Wohnheim etc.)? - Welche Eigenschaften musste die Wohnung/das Zimmer unbedingt erfüllen, damit sie/es in Frage kam? - Wo in Hamburg hast du nach Wohnungen/Zimmern gesucht? - Wie hast du nach Wohnungen gesucht? (Informationsbeschaffung, Kontaktaufnahme, Besichtigungen)? - Welche Tipps würdest du einem wohnungssuchenden Studierenden in Hamburg mit auf den Weg geben? - Wie hast du/nimmst du deine eigene Situation während der Wohnungssuche wahr? Wie hast du dich gefühlt?

Abb. 11: Interviewleitfaden Studierende

Quelle: Eigener Entwurf

komplexen Wissensbestand zum Thema der Untersuchung“ verfügen, sie jedoch „für deren Artikulation [...] durch methodische Hilfen unterstützt“ werden müssen (FLICK 2005, S. 127). Dazu wurden Leitfäden erstellt, die auch dazu dienten, den Gesprächsfluss aufrecht zu erhalten und, bei einem Abschweifen in als nicht ergiebig erachtete Teilaspekte, dem Gespräch eine neue Ausrichtung zu geben.

Die Interviews wurden grob in zwei Abschnitte gegliedert (Abb. 11): Zuerst erfolgte ein Einstieg in die Thematik durch einen biographischen Teil, in dem die Studierenden ihre eigenen Wohnenerfahrungen bis zum Zeitpunkt des Interviews narrativ zusammenfassen sollten (ebd., S. 147ff.). Im zweiten Teil ging es um konkrete Aspekte von Umzügen am Hamburger Wohnungsmarkt, wobei einzelne Teilaspekte (Art und Minimalanforderungen der gesuchten Unterkunft, Suchgebiet und -strategien sowie Probleme bei der Suche) auf Grundlage der theoretischen Ausrichtung als problemzentrierter Teil vertieft wurden. Als letzter Punkt wurde gefragt, wie die eigene Wohnungssuche wahrgenommen wurde. Der Leitfaden wurde dabei während der Interviewphase auf Basis der bisherigen Interviewerfahrungen angepasst.

Es wurden ausschließlich Studierende befragt, die sich aktiv am Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen und bereits aus dem Elternhaus ausgezogen sind. Im Sinne des Handelns als kontinuierlicher Fluss (GIDDENS 1997, S. 53) wird nicht nur die Wohnungssuche, sondern Wohnen an sich als Handeln verstanden, das auf verschiedenen Bewusstseinsstufen ablaufen kann. Es wird in Zeiten aktiven Wohnhandelns, z. B. in Phasen der Mobilität, der Wohnungssuche oder der Anpassung der Wohnung an geänderte Bedingungen, auf Ebene

des diskursiven Bewusstseins reflexiv gesteuert. In Zeiten passiven Wohnhandelns, z. B. Phasen der Immobilität, werden im praktischen Bewusstsein routinierte Bedürfnisse und Realität abgeglichen. Das aktive Suchen nach einer neuen Wohnung, ein Umzug in eine neue Unterkunft, das Suchen eines neuen Mitbewohners etc. stellen damit Phasen dar, in denen seitens der Nachfrager das eigene Wohnhandeln stark reflektiert wird. Da in einigen Fällen das aktive Wohnhandeln zum Zeitpunkt des Interviews bereits abgeschlossen war, handelte es sich in diesen Fällen um eine retrospektive Befragung (vgl. FLICK 2008). Die Voraussetzungen zur Teilnahme waren, dass der Interviewpartner zum Zeitpunkt des Gesprächs an einer Hamburger Hochschule immatrikuliert war und ca. in den letzten eineinhalb Jahren aktiv am Wohnungsmarkt teilgenommen hat. Diese Zeitspanne sollte einen Bezug zur aktuellen Wohnungsmarktsituation gewährleisten.

Da die qualitative Vorgehensweise der Datenerhebung eine größere Offenheit und zeitliche Belastung der Untersuchungsteilnehmer bedeutet als beispielsweise das Ausfüllen eines Fragebogens, stellt das Gewinnen von potentiellen Untersuchungsteilnehmern als Feldzugang eine große Herausforderung in der qualitativen Forschung dar (FLICK 2005, S. 86ff.). Der Zugang zu den Interviewpartnern wurde auf verschiedene Art und Weise hergestellt. Zuerst wurde versucht direkt über die Hochschulen Kontakt zu den Studierenden über beispielsweise E-Mail-Verteiler-Listen aufzunehmen. Nur bei der HafenCity Universität wurde dies durch den Einsatz des Allgemeinen Studierenden Ausschusses der HCU möglich. In einem weiteren Schritt wurden Flyer auf Deutsch und Englisch an den vier größten Hochschulen Hamburgs (Uni HH, HAW, TU, HCU) aufgehängt und eine Internetseite mit zusätzlichen Informationen und der Möglichkeit der direkten Kontaktaufnahme geschaltet. Auf diese Seite wurde auch über Gruppen in sozialen Medien (facebook.com) verwiesen, die Bezug zu den Hamburger Hochschulen oder dem Hamburger Wohnungsmarkt haben. Da die Resonanz auf diese Art der Teilnehmerakquise gering ausfiel, wurden in einer zweiten Phase auf den Campus der Universität Hamburg, der TU-HH und der HAW Studierende direkt angesprochen. Weiterhin wurde im Anschluss an die Interviews nach weiteren möglichen Interviewpartnern im Freundes- und Bekanntenkreis gefragt und so der persönliche Kontakt als Zugangsmethode im Sinne eines Schneeballverfahrens genutzt. Die beiden zuletzt genannten Akquisemethoden waren durch eine sehr hohe Teilnahmebereitschaft gekennzeichnet.

Aus der Sichtung der Studierendenstatistik (Studierendenwerk Hamburg 2014) und aus ersten explorativen Gesprächen wurde klar, dass sich die Gruppe der Studierenden in Bezug auf die Ressourcenverfügbarkeit als sehr heterogen darstellt. Da einige Ressourcen an die Herkunft der Studierenden und den Umfang der sozialen Kontakte am Untersuchungsort geknüpft sind, wurde im Sinne eines theoretischen Samplings (FLICK 2005, S. 102ff.) versucht, neben Studierenden, die schon vor Beginn des Studiums in Hamburg gewohnt haben, auch Studierende aus dem restlichen Bundesgebiet sowie aus dem Ausland als

Interviewteilnehmer zu gewinnen. Insgesamt konnten so 34 qualitative Interviews mit Studierenden geführt werden, von denen 15 aus Hamburg stammen, weitere 15 aus dem restlichen Deutschland und vier aus dem Ausland. Die Erhebung wurde abgeschlossen, als im Sinne einer theoretischen Sättigung keine neuen Aspekte durch weitere Interviews erwartet wurden (REUBER und PFAFFENBACH 2005, S. 150ff.).

- Studierende aus Hamburg haben in Hamburg oder dem Hamburger Umland ihre Hochschulreife erworben. Ihre Eltern wohnen oft noch immer im Einzugsbereich der Hochschule, wodurch es den Studierenden während des Studiums meist möglich ist bei den Eltern wohnen zu bleiben bzw. phasenweise dorthin zurückzukehren.
- Andere inländische Studierende haben ihre Hochschulreife in einem anderen Bundesland erworben und sind zu Beginn des Studiums oder im Laufe des Studiums nach Hamburg gezogen. Das Elternhaus bietet während des Semesters keine Möglichkeit der Unterkunft, weswegen diese Studierenden stärker auf eine Versorgung am regulären Wohnungsmarkt angewiesen sind.
- Internationale Studierende kommen für das Studium nach Hamburg und sind vollständig auf eine Versorgung am Wohnungsmarkt angewiesen. Bei vielen internationalen Studierenden bestehen zusätzlich Sprachbarrieren.

Auch wenn der Großteil der Interviews mit Studierenden stattfand, wurden auch professionelle Wohnungsmarktakteure befragt, um in Verbindung mit der Sekundärdatenanalyse weitere Kontextinformationen zu gewinnen. Die Experten sollten die Entstehung von Regel-Ressourcen-Komplexen am Wohnungsmarkt erläutern, die von Studierenden während der Wohnungssuche wahrgenommen wurden. Dabei wurden Interviews mit zwei Akteuren von Verbänden, einem Politiker der Hamburgischen Bürgerschaft, zwei Angestellten der städtischen Verwaltung, einer Hochschulmitarbeiterin sowie drei Wohnungsmarktanbietern, die sich auf studentisches Wohnen spezialisiert haben, durchgeführt (Tab. 7, S. 85).

Die Gespräche mit den professionellen Akteuren können als Experteninterviews bezeichnet werden (FLICK 2005, S. 139ff.). Das Interesse besteht dabei an dem Handeln der Person im Kontext und als Repräsentant einer bestimmten Institution oder Gruppe, wodurch sich die Aussagen auf das berufsbezogene Handeln des Akteurs bezieht. Dem Leitfaden kommt in dieser Erhebungsmethode eine stärkere Steuerungsfunktion als im problemzentriert-narrativen Interview zu, da dieser dem Experten einerseits die Fachkompetenz des Gesprächspartners verdeutlicht, andererseits die als relevant erachteten Themenbereiche im Vorhinein festlegt. Da Experten als Repräsentanten von Institutionen deren Interessen und Ansichten vertreten, sind oft bereits vor dem Gespräch grundlegende Positionen des Interviewpartners bekannt. Wenn zum Beispiel ein Entwickler eines Studierendenwohnheims befragt wird, ist bereits vor dem Interview anzunehmen, dass dieser studentisches Wohnen als erfolgversprechendes Investment betrachtet, da er ansonsten

Tab. 6: Liste der befragten Studierenden der Hamburger Hochschulen

Datum	Code	Alter	m/w	Nationalität	Stadtteil	Hochschule
Studierende aus Hamburg						
09.07.2015	Stu6	24	w	Deutsch	Bergstedt	Uni
13.07.2015	Stu7	21	m	Deutsch	Wilhelmsburg	TU
23.07.2015	Stu5		m	Deutsch	Wandsbek	HAW
29.09.2015	Stu9	22	w	Deutsch	Stellingen	Uni
09.10.2015	Stu14	25	w	Deutsch	Eimsbüttel	Uni
09.10.2015	Stu16	29	w	Deutsch	Veddel	EHSAD
14.10.2015	Stu17	21	m	Deutsch	Stellingen	Uni
14.10.2015	Stu21	19	m	Deutsch	Wilhelmsburg	Uni
28.10.2015	Stu25	27	w	Deutsch	Altona	Uni
04.11.2015	Stu26	22	m	Deutsch	Barmbek-Süd	Uni
04.11.2015	Stu27	25	m	Russ./USA	Eimsbüttel	Uni
04.11.2015	Stu28	24	w	Deutsch	Wilhelmsburg	Uni
26.11.2015	Stu31	22	w	Deutsch	Hamm	TU
08.10.2015	Stu34		m	Deutsch	St.Georg	Uni
24.09.2015	Stu35		m	Deutsch	Borgfelde	Uni
andere inländische Studierende						
12.06.2015	Stu2		w	Deutsch	Wilhelmsburg	HCU
26.06.2015	Stu1	30	w	Deutsch	Borgfelde	HCU
24.09.2015	Stu8	24	m	Deutsch	Hamm	Uni
29.09.2015	Stu10	24	m	Deutsch	Hohenfelde	Uni
08.10.2015	Stu11	22	w	Deutsch	Eimsbüttel	Uni
08.10.2015	Stu12	23	w	Deutsch	Harburg	Uni
14.10.2015	Stu18	25	m	Deutsch	Eimsbüttel	Uni
14.10.2015	Stu19	22	m	Deutsch	Veddel	Uni
14.10.2015	Stu20	21	w	Deutsch	Eilbek/Hamm	Uni
28.10.2015	Stu22	24	w	Deutsch	Altona	Uni
28.10.2015	Stu24	26	w	Deutsch	Duvenstedt	Uni
04.11.2015	Stu29	23	w	Deutsch	Winterhude	Uni
26.11.2015	Stu30	21	w	Deutsch	Harburg	TU
26.11.2015	Stu32	21	m	Deutsch	Barmbek-Süd	TU
26.11.2015	Stu33	26	m	Deutsch	Harburg	TU
internationale Studierende						
12.06.2015	Stu4		w	Uzbekisch	Bergedorf	HCU
30.06.2015	Stu3		w	Indisch	Othmarschen	HCU
08.10.2015	Stu13	25	w	Ukrainisch	Winterhude	Uni
09.10.2015	Stu15	32	m	Türkisch	Altona	Uni
HCU = Hafen City Universität; Uni = Universität Hamburg; TU = Technische Universität Hamburg-Harburg HAW = Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg; EHSAD = Evangelische Hochschule für Soziale Arbeit & Diakonie						

Quelle: Eigene Zusammenstellung

andere Wohnformen entwickeln würde. Es können folglich vor dem Gespräch explizit Fragen um die Gründe dieser Einschätzung formuliert werden. Da sich die Rolle der professionellen Akteure im Gegensatz zu den Studierenden stark untereinander unterscheidet, wurde für jedes Experteninterview ein individueller Leitfaden erstellt.

Damit die Informationen der verschiedenen Gruppen aufeinander bezogen werden können, wurden die Interviews mit Vertretern der Produktions-/Zirkulationssphäre und der Konsumtionssphäre nicht getrennt voneinander, sondern parallel geführt. Somit konnten die professionellen Wohnungsmarktakteure mit den Aussagen von Studierenden zu deren Wahrnehmung des Wohnungsmarkts konfrontiert werden und neue fachliche Aspekte angesprochen werden. Gleichzeitig wurde bereits vor Beendigung der Interviewphase mit der Erfassung und Auswertung der Interviews begonnen, um bestimmte Aspekte in den folgenden Interviews vertiefend zu bearbeiten.

Auf Seiten der professionellen Akteure wurde als Akquise die direkte Ansprache gewählt. Alle Interviewpartner stehen in ihrem Handeln von Berufswegen in Bezug zum Hamburger Wohnungsmarkt bzw. zu der Gruppe der Studierenden. Im Fall der Wohnungsmarktanbieter kommen beide Aspekte zusammen, da es sich um Anbieter mit einer Spezialisierung auf die Gruppe der Studierenden handelt. Die Auswahl der Interviewpartner geschah auf Grund von Erkenntnisinteressen, die sich entweder aus den Kontextinformationen oder aus den mit den Studierenden geführten Interviews ergeben haben.

Zur Erfassung des empirischen Materials wurden alle Interviews aufgezeichnet und transkribiert. Schon im Zuge der Transkription erfolgte ein erster Schritt der Zusammenfassung: Die in Bezug auf die theoriegeleitete Forschungsfrage als gewinnbringend erachteten Aussagen der Interviewpartner werden in einen geschriebenen Text umgewandelt, die als nicht zentral erachteten Aussagen werden soweit reduziert, dass die wesentliche inhaltliche Aussage erhalten bleibt, der Corpus und damit auch der Transkriptionsaufwand jedoch reduziert werden kann. Diese Aussagen werden in eckigen Klammern ([]) zusammengefasst.

Die verbleibenden Teile werden in Anlehnung an DRESING und PEHL (2013) in einem „einfachen Transkriptionssystem“ wörtlich transkribiert, wobei Dialekte möglichst wortgenau ins Hochdeutsche übersetzt werden, Wort- und Satzabbrüche sowie Verständnissignale („ähm“ etc.) geglättet bzw. ausgelassen werden, Pausen durch drei Auslassungspunkte in Klammern [...] markiert werden und unverständliche Worte mit (unv.) gekennzeichnet werden. Im Zuge der Transkription wurden die Gespräche bereits in Sinneinheiten eingeteilt, welche dann mit einer QDA Software direkt codiert werden konnten.

Tab. 7: Liste der befragten „Experten“

Datum	Nachname	Institution	Gruppe
21.05.2015	Chychla	Mieterverein zu Hamburg	Verband
03.02.2015	Miklosch	BSU Hamburg	Verwaltung
03.02.2015	Böhling	BSU Hamburg	Verwaltung
17.02.2015	Stüven	Grundeigentümerverband	Verband
18.02.2015	Völker	Studierendenwerk	Anbieter
16.03.2015	Brauckmann	GBI AG	Anbieter
14.04.2015	Von Stemm	Hanseatische Baukonzept GmbH & Co. KG	Anbieter
28.05.2015	Tode	SPD Hamburg; Hamburgische Bürgerschaft	Politik
23.07.2015	Leuffen	TU Hamburg Harburg	Hochschule

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Nach der Transkription wurden das empirische Material einer inhaltlichen Auswertung unterzogen. Dabei wurde eine deduktiv-induktive Kategorienbildung vorgenommen, welche sowohl auf theoretischen Überlegungen beruht, als auch auf aus dem Material selbst abgeleiteten Unterkategorien (KUCKARTZ 2014, S. 69ff.). In einem ersten deduktiven Schritt wurden auf der Forschungsfrage und dem Forschungsstand basierende Hauptkategorien gebildet (vgl. *axial coding* in COPE 2009, S. 353). Die darauf folgenden induktiv entwickelten Unterkategorien können nach KUCKARTZ (2014) als inhaltliche Kategorien bezeichnet werden, die aus dem Interviewmaterial selbst entstehen. Die Codes wurden dabei in Form des offenen Codierens gebildet (vgl. *open coding* in COPE 2009).

Wenn die induktiv entstandenen Kategorien keinem deduktiv abgeleiteten Konzept zugeordnet werden konnten, wurde entsprechend versucht möglichst viele Kategorien zu einer neuen konzeptähnlichen Hauptkategorie zusammenzufassen. So dienten die aus der Theorie abgeleiteten Konzepte als „eine Art Suchraster“, um das Material „auf das Vorkommen des entsprechenden Inhalts“ zu durchsuchen (KUCKARTZ 2014, S. 69).

Nachdem für ein Teil der Experten- und Studierendeninterviews ein Kategoriensystem gebildet wurde, wurde überprüft in wie weit das Kategoriensystem und die Kategoriendefinitionen dem Forschungsinteresse genügen. Danach wurde das Kategoriensystem festgehalten, die einzelnen Kategorien definiert und entsprechende Ankerbeispiele gegeben. Auch zu einem späteren Zeitpunkt waren jedoch inhaltliche Zusammenfassungen von Kategorien bzw. ein Ausdifferenzieren von zu weit gefassten Kategorien möglich. Anschließend an das Verständnis der wechselseitigen Abhängigkeit der einzelnen methodischen Schritte in der qualitativen Forschung, ist auch die Codierung nicht als lineares Abarbeiten am Interviewmaterial zu verstehen, sondern als „recursive and iterative process“ (COPE 2009, S. 354).

Nach dem ersten Durcharbeiten der Interviews wurden für jeden Studierenden Fallzusammenfassungen erstellt, um die zentralen Aussagen zu extrahieren und die Befragten zu charakterisieren. Dadurch können die Interviewten besser miteinander verglichen und Unterschiede sowie Gemeinsamkeiten herausgearbeitet werden (KUCKARTZ 2014, S. 58).

5.3 Sekundärdatenanalyse

Neben den in dieser Arbeit verwendeten Interviews wurden auch quantitative Daten in Form von Mietpreisen sowie Statistiken zu Studierenden und deren Wohnsituation genutzt. Die eigentliche Analyse dieser Daten erfolgt jedoch durch eine qualitative Methodik. Das heißt, dass sowohl die Textbestandteile, als auch die Zahlenwerte qualitativ interpretiert und gegenseitig aufeinander bezogen werden. Quantitative Methoden einer statistischen Auswertung der Zahlenwerte bleiben auf einer Ebene der deskriptiven und teilweise räumlich darstellenden, u. s. w. beschreibenden Statistik, um eine qualitative Interpretation zu erleichtern bzw. zu ermöglichen.

Als erster Baustein wurden dabei quantitative Daten ausgewählt, die in einer klassischen Wohnungsmarktanalyse von Bedeutung sind (Kap. 3.2). Dazu wird die Nachfragestruktur in Form von Studierendenzahlen, dem studentischen Einkommen, der Herkunft der Studierenden sowie der gewählten Wohnform und Wohnzufriedenheit bestimmt. Andererseits wird die Angebotsstruktur analysiert, wozu Mietpreise und besonders die Mietpreise von typisch studentischen Wohnformen wie Wohngemeinschaften und Wohnheimen betrachtet werden. Auf Grund der größtenteils nicht-renditeorientierten Betreiberstruktur von Studierendenwohnheimen wurde hier vor allem der Entwicklung der absoluten Wohnheimkapazitäten bzw. Versorgungsquoten Beachtung geschenkt.

In Ergänzung dieser Zahlen wurden als zweiter Baustein der Sekundärdatenanalyse Wohnungsmarktanalysen international agierender Immobiliendienstleister miteinander verglichen, deren Forschung sich näher mit studentischem Wohnen beschäftigt. Da es sich bei den Analysen um eine Dienstleistung hauptsächlich für Investoren handelt, werden vorwiegend quantifizierbare Aspekte zwischen Angebot und Nachfrage in räumlicher und zeitlicher Differenzierung als Maß der Renditeträchtigkeit abgebildet. Als Ergebnis entsteht meist ein *scoring* (Abb. 12), in dem einzelne Standorte bewertet und miteinander verglichen werden. Die Reports der Immobiliendienstleister dienen Investoren und Projektentwicklern als Marktüberblick und bilden damit ein Baustein in der Entscheidungsfindung über Investitionshandeln.

Tabelle 8 beinhaltet eine Übersicht aktueller Marktreports, wobei aufgelistet wird, ob in diesen Aussagen zu Teilaspekten des Wohnungsmarkts, des Bildungswesens und des Investitionsgeschehens vorhanden sind. Zusammenfassend beschränken sich die aufge-

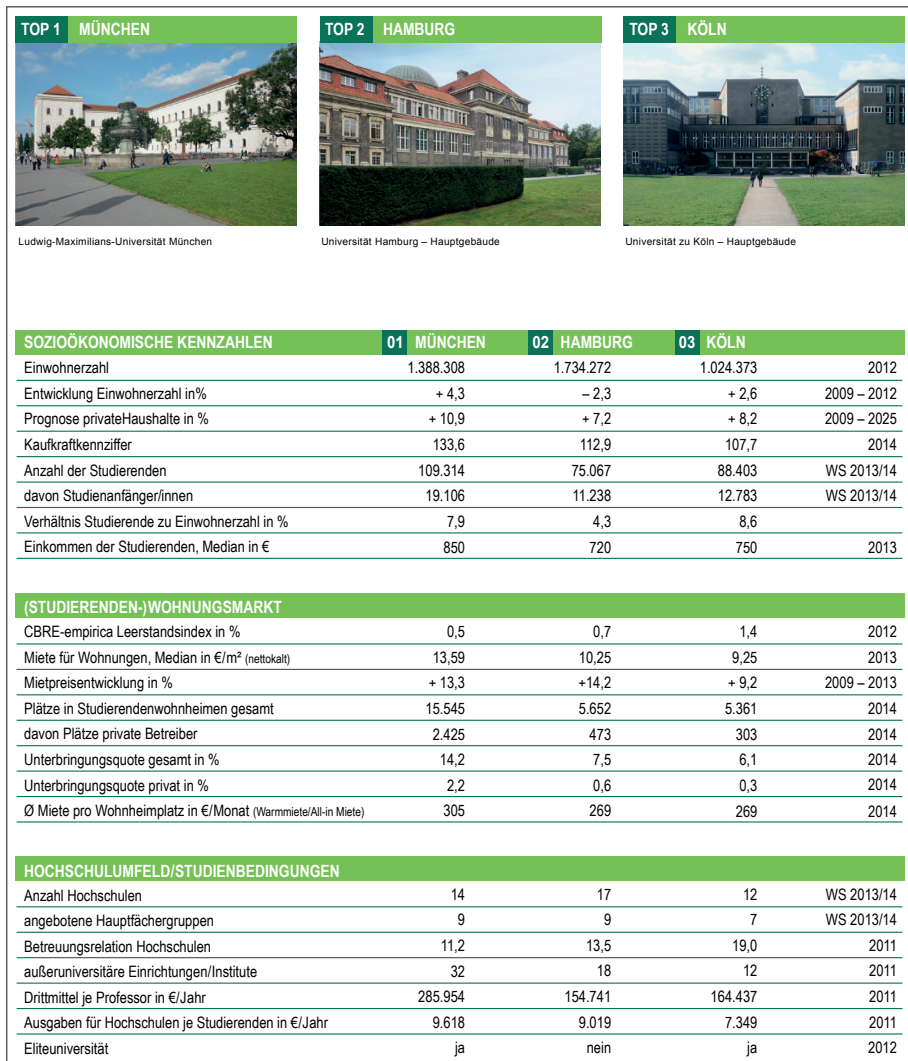


Abb. 12: Beispiel für ein scoring von Standorten für die Investition in den studentischen Wohnungsmarkt

Quelle: CBRE 2014, S. 27

führten Marktberichte auf die Entwicklung der absoluten Studierendenzahlen, die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen und das allgemeine Investitionsklima. Als Besonderheit ist hingegen die Studie von CBRE (2014) zu nennen, die in Kooperation mit der Technischen Universität Dresden entstanden ist und mit Hilfe einer eigenen Befragung auch die qualitative Nachfragestruktur betrachtet.

Fast alle Reports beziehen sich auf die Entwicklung des Markts für Wohnheime, lediglich bei den Berichten von Deutsche Bank Research (2016), CBRE (2014) und der GBI AG (2014) werden auch explizit Entwicklungen anderer Wohnungsteilmärkte einbezogen. Bei GBI AG (2014) und in Ansätzen bei Knight Frank (2014) werden genauer die Wohnungsteilmärkte des WG-Wohnens bzw. im britischen Kontext das Wohnen in HMOs (*houses in multiple occupation*; Kap. 2.4) analysiert.

Neben der angebotsseitigen Analyse von Wohnheimplätzen, Unterbringungsquoten oder Mietpreisen werden auf der Nachfrageseite sowohl die Entwicklung der absoluten Studierendenzahlen, als auch die steigende Internationalisierung und Konkurrenzsituation innerhalb des Bildungssystems betrachtet. Die Analysten versuchen dabei aufzuzeigen, wie attraktiv eine Hochschule aus nationaler sowie internationaler Perspektive ist und ob sich dadurch in Zukunft die Anzahl und Zusammensetzung der Studierendenschaft, und damit der Nachfragegruppe, wandeln wird. Alle Berichte betrachten die Entwicklung der absoluten Studierendenzahlen. In den meisten Berichten werden Aspekte der Internationalisierung direkt angesprochen, wogegen nur wenige Berichte das Hochschulumfeld, also v.a. die Reputation der Universität in den Bereichen der Forschung und Lehre näher betrachten.

Das Zusammenspiel aus Angebot und Nachfrage bestimmt für die Immobiliendienstleister die Investitionswürdigkeit am jeweiligen Standort. In fast allen Reports werden dabei verschiedene nationale oder internationale Universitätsstädte miteinander verglichen. In vielen Reports werden dabei auch bereits am lokalen Markt aktive Anbieter von Studierendenwohnraum genannt, sowie größere Transaktionsgeschehen und erwartete oder realisierte Renditen benannt. Ein Standortvergleich mündet dabei oft in einem sogenannten *scoring* (Abb. 12).

Als dritter Baustein wurde die Wohnstandortverteilung von Studierenden dargestellt. Die räumlich ungleiche Verteilung von Wohnungen mit unterschiedlichem Baualter, Bauformen, Preisen, Ausstattungsqualitäten etc. kann in Verbindung mit den Wohnstandorten von Studierenden einen Rückschluss auf deren Wohnraumbedarfe-, wünsche aber auch Versorgungsprobleme erlauben. Der Wohnstandort kann damit in Verbindung mit Kenntnissen über lokale Wohnortqualitäten und -ausstattungen in begrenztem Maße Rückschlüsse auf die Wohnsituation erlauben.

Aus Sicht der Stadtpolitik sind studentische Wohnstandorte von Bedeutung, da von dieser Gruppe teilweise vielfältige Auswirkungen auf das direkte Wohnumfeld und die im Wohnquartier befindliche Infrastruktur angenommen werden. Folgen der in Großbritannien diskutierten *studentification* (Kap. 2.4) in Form von sich verändernden Quartiersstrukturen gehen beispielsweise auf deren räumliche Konzentration zurück. Aus Sicht stadtpolitischer

Akteure kann ein angespannter innerstädtischer Wohnungsmarkt in Verbindung mit steigenden Studierendenzahlen dazu führen, dass diese in bisher weniger nachgefragte Lagen gehen und dort erwünschte Stadtentwicklungsprozesse anstoßen.

Um derartige Entwicklungen zu analysieren, wäre eine zeitlich und räumliche differenzierte Untersuchung der Veränderung der studentischen Wohnstandorte notwendig. In der kommunalen Statistik der Hansestadt Hamburg, wie auch der meisten anderen deutschen Städten, wird der Studierendenstatus nicht als individuelles Merkmal erhoben, weshalb es keine langen Zeitreihen der entsprechenden Wohnorte gibt. Lediglich die Hochschulen haben einen Überblick über den Wohnort der eigenen Studierenden.

Im Zuge einer Anfrage bei den vier nachgefragtesten Hamburger Hochschulen (Universität Hamburg, HAW, TU, HCU), die für ca. 85 % der Studierendenaufkommens verantwortlich sind, war nur die Universität Hamburg bereit, eine anonymisierte Auskunft über Wohnstandorte in Form von PLZ-Bereichen zu geben. Da die Auswertung von zurückliegenden Semestern nicht möglich ist, ist lediglich eine Momentaufnahme der Wohnstandorte von Studierenden der Universität Hamburg möglich. Zu beachten ist, dass von den ca. 41.000 der Studierenden Personen des Datensatzes nur ca. $\frac{3}{4}$ eine Adresse in der Hansestadt Hamburg angegeben haben. In wie fern die angegebene Adresse mit dem Hauptwohnsitz der Studierenden übereinstimmt, lässt sich nicht überprüfen.

Tab. 8: Graue Literatur zum studentischen Wohnen

Herausgeber oder Institution	Jahr	Titel	Land/Region	Angebot			Nachfrage			Investitionen			
				Wohnheime	WGs	Gesamtmarkt	Hochschul-umfeld	Studieren- denzahlen	Internationa- lisierung	Standortver- gleich	Anbieter	Transaktions- geschehen	
DB-Research	2012	Auf Unistädte achten!	Deutschland			x			x				
Jones Lang Lasalle	2012	Student housing: a new global asset class	weltweit	x			x	x	x			x	x
Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen	2013	Studentisches Wohnen in Deutschland	Deutschland	x				x	x				
Savills World Research	2013	Spotlight: European Student Housing	Europa	x			x	x	x			x	x
Bulwiengesa AG	2013	Neues Makro-Scoring für die Assetklasse Studentenwohnen	Deutschland	x				x				x	
Bouwfonds Real Estate Investment Management	2013	Investing in European Student Housing	Europa	x				x	x			x	
Knight Frank	2014	Student Property 2014	UK	x	x			x	x			x	x
CBRE	2014	Marktreport studentisches Wohnen 2014/15	Deutschland	x		x	x	x	x				
GBI AG	2014	Studentisches Wohnen 2014	Deutschland	x	x	x		x	x			x	
Savills World Research	2015	Spotlight: UK Student Housing	UK	x				x	x			x	x

Savills World Research	2015	Spotlight: World Student Housing	weltweit	x					x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Jones Lang Lasalle	2015	Studentisches Wohnen als zukunfts-trächtige Assetklasse	Deutschland	x					x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bilfinger GVA	2015	Student Housing Review	UK	x					x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Quelle: Eigene Auswertung

6 Der Hamburger Wohnungsmarktkontext

Eine Betrachtung der strukturellen Aspekte des Wohnungsmarkts sowie der Nachfragegruppe der Studierenden, hilft die Handlungskontexte der Angebots- und Nachfrageseite besser nachzuvollziehen. Auch wenn eine Kontextanalyse nicht das Entstehen dieser Strukturen erklärt, legt sie dennoch die Handlungsbedingungen der Akteure offen und dient damit als Einstieg in die empirische Untersuchung des studentischen Wohnhandelns.

6.1 Entwicklung der Nachfragestrukturen: Studierende in Hamburg

6.1.1 Studierendenzahlen

In Deutschland sind im Wintersemester 2015/2016 ca. 2,75 Millionen Studierende eingeschrieben, wovon über 97.000 Personen an einer Hochschule der Hansestadt Hamburg studieren. Davon sind ca. 54.000 an einer Universität und 40.000 an einer Fachhochschule eingeschrieben (Statistisches Bundesamt 2016c).

Von 1998 bis 2015 ist die Studierendenzahl in Hamburg um 32.000 bzw. ein Drittel von ca. 65.000 auf 97.000 angestiegen, was einen Zuwachs von 2.000 Personen pro Jahr entspricht. Die Zahl der internationalen Studierenden ist im selben Zeitraum von ca. 6.700 auf 11.000 angestiegen, was einem Plus von 250 Personen pro Jahr entspricht (Abb. 13).

Von Ende 1998 bis Ende 2014 ist Hamburgs Bevölkerungszahl um ca. 63.000 Einwohner gestiegen¹ (Statistisches Bundesamt 2016a), die Zahl der Studierenden um ca. 31.000 (Statistisches Bundesamt 2016b). Damit würde ca. die Hälfte des Bevölkerungsanstiegs durch Studierende induziert sein. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass nicht jeder in Hamburg Eingeschriebene auch hier wohnt und andersherum nicht jeder der in Hamburg wohnt und studiert auch hier gemeldet ist und damit von der Kommunalstatistik erfasst wird. Beispielsweise wohnen von den ca. 41.000 im Wintersemester 2014/2015 an der Universität Hamburg immatrikulierten Studierenden mit ca. 30.000 nur ungefähr drei Viertel davon auch in Hamburg².

Zu beachten ist weiterhin, dass von den ca. 96.000 Personen, die im Wintersemester 2014/15 an den Hamburger Hochschulen immatrikuliert waren, ca. 16.500 an Fernhochschulen (Hamburger Fern-Hochschule und Europäische Fernhochschule Hamburg) und ca. 2.200 an der Helmut-Schmidt-Universität (Universität der Bundeswehr Hamburg) stu-

1 Zu beachten ist, dass seit dem Jahr 2011 Daten des Zensus2011 für die amtliche Statistik genutzt werden, wodurch im Fall der Freien und Hansestadt Hamburg die Gesamtbevölkerung um ca. 83.000 oder 5% nach unten korrigiert wurde (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2013). Der tatsächliche Anstieg der Bevölkerungszahl kann daher also durchaus mehr als die beschriebenen ca. 63.000 Einwohner betragen.

2 Eigene Berechnung auf Grundlage der Postleitzahlbezirke (hamburg.de 2016a), die zum Teil oder vollständig dem Hamburger Stadtgebiet zugeordnet werden können. Datengrundlage der Wohnsitze nach PLZ-Gebieten: Universität Hamburg.

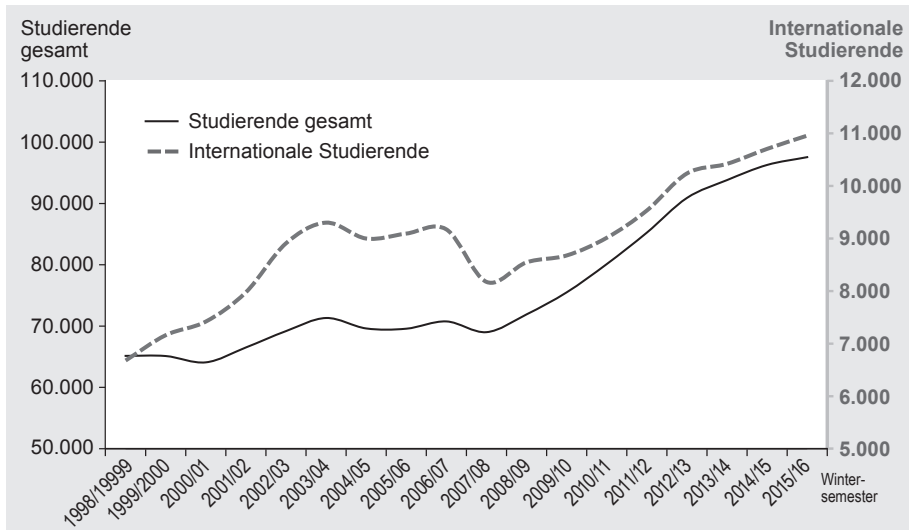


Abb. 13: Studierendenzahlen der Hansestadt Hamburg vom Wintersemester 1998/99 bis 2015/16

Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: Statistisches Bundesamt 2016(b und c)

dierten (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2015). Für beide Gruppen gilt, dass sie, im Falle der Bundesweherschule durch die zentrale Unterbringung auf dem Campus und im Falle der Fernhochschulen durch die Trennung von Wohn- und Studienort, einen geringeren Einfluss auf den Hamburger Wohnungsmarkt haben dürften, als die Studierenden der anderen Hamburger Hochschulen.

Werden diese beiden Gruppen von der Gesamtzahl der ca. 96.000 Immatrikulierten abgezogen, verbleiben ca. 77.000 potentiell am Wohnungsmarkt aktive Studierende. Wohnen in Anlehnung an die Zahlen der Universität Hamburg drei Viertel davon in Hamburg, verbleiben noch ca. 58.000. Nach Zahlen des Studierendenwerks Hamburg wohnten 2013 von den Hamburger Studierenden ca. 17% bei ihren Eltern (Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 60). Werden diese 17% ebenfalls abgezogen, verbleiben ca. 48.000 Personen die nicht bei den Eltern wohnen und sich am Hamburger Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen. Dies würde bedeuten, dass nur ca. die Hälfte der in der Hansestadt Hamburg registrierten Studierenden auch als Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt auftritt.

3 In einer Online-Umfrage wurden ca. 10.300 Studierende der folgenden Hochschulen befragt: Universität Hamburg, Hochschule Hamburg HAW, Technische Universität Hamburg-Harburg TUHH, HafenCity Universität HCU, Bucerius Law School, Hochschule für Bildende Künste HfBK, Hochschule für Musik und Theater, Ev. Hochschule für soziale Arbeit und Diakonie (Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 7).

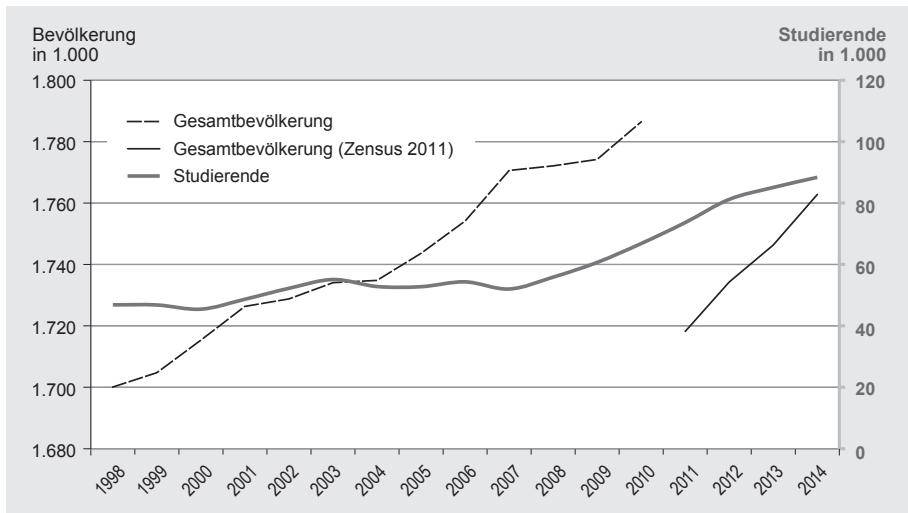


Abb. 14: Einwohner- und Studierendenzahlen in der Hansestadt Hamburg von 1998 bis 2014
 Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: Statistisches Bundesamt 2016(a,b und c);
 Ab 2011 auf Grundlage des Zensus 2011

6.1.2 Soziodemographie und Haushaltsstrukturen

Im Folgenden werden soziodemographische und -ökonomische Charakteristika der Hamburger Studierendenschaft näher erläutert. Sofern nicht anders angegeben, stammen die Zahlen von einer repräsentativen Befragung aus dem Jahr 2013, die vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (DZHW) im Auftrag des Hamburger Studierendenwerks durchgeführt wurde (Studierendenwerk Hamburg 2014).

Von den Hamburger Studierenden haben 32 % ihre Hochschulreife in Hamburg erworben, weitere 35 % haben dies in den angrenzenden Bundesländern Schleswig-Holstein (18 %) und Niedersachsen (17 %) getan. Im Vergleich zu 2009 ist der Anteil der Studierenden aus Hamburg um acht Prozentpunkte gesunken. Der starke Anstieg der letzte Jahre wurde folglich zu einem großen Teil durch Zuzüge von Personen hervorgerufen, die in anderen Bundesländern ihre Hochschulzugangsberechtigung erworben haben (Studierendenwerk Hamburg ebd., S. 14f.).

Im Schnitt sind die Hamburger Studierenden 25,2 Jahre alt und damit etwas älter als der Bundesdurchschnitt (24,4 Jahre), wobei sich zwischen den Hochschulen deutliche Unterschiede zeigen. Beispielsweise sind Studierende der Technischen Hochschule Hamburg-Harburg (22,9 Jahre) durchschnittlich jünger als die der Universität Hamburg (25,4 Jahre). Die Hälfte leben in einer festen Partnerschaft, 7 % haben mindestens ein Kind.

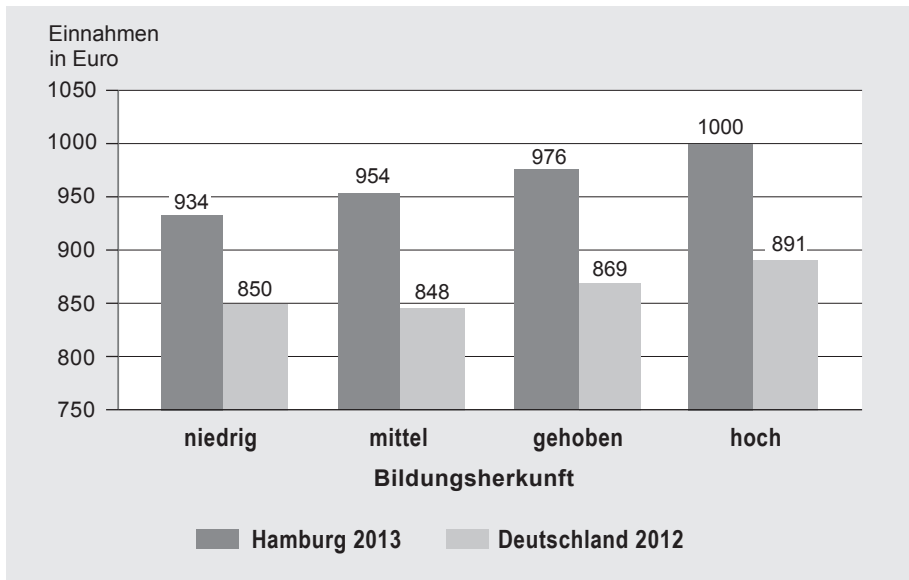


Abb. 15: Höhe der monatlichen Einnahmen nach Bildungsherkunft – Hamburg im Vergleich zu Deutschland insgesamt, arithmetisches Mittel

Quelle: Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 37

Wird die Bildungsherkunft betrachtet fällt auf, dass in Hamburg mehr Studierende einer hohen oder gehobenen Bildungsherkunft⁴ zugeordnet werden können, als dies bundesweit der Fall ist (55% zu 49%). Die Bildungsherkunft korreliert dabei mit der Höhe der Einnahmen, die monatlich zur Verfügung stehen (Abb. 15).

Im Durchschnitt stehen Hamburger Studierenden 971 € an Einnahmen⁵ und damit 107 € mehr als im Bundesschnitt zur Verfügung. Hinter diesem Mittelwert verbirgt sich jedoch eine deutliche Spannweite der Einkommen (Abb. 16). Fast jeder Zehnte muss mit maximal 600 € im Monat auskommen, auf der anderen Seite haben 38% mehr als 1000 € im Monat zur Verfügung. Zum Vergleich: Ein Single-Haushalt in Deutschland hatte im Jahr 2013 ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ca. 1850 € zur Verfügung (DALLINGER et al. 2016, S. 155), wobei das verfügbare Einkommen in Hamburg – insgesamt und auch bei Studierenden – über dem deutschlandweiten Durchschnitt liegt (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013).

4 Zur Erläuterung der Bildungsherkunftsgruppen vgl. Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 89.

5 In Bezug auf die finanzielle Situation der Studierenden werden in der Untersuchung des Studierendenwerks Hamburg (ebd.) nur sogenannte Normalstudierende beachtet. Dies sind Studierende, die nicht mehr im Elternhaus wohnen, ledig sind und sich in Vollzeit im Erststudium befinden. Begründet wird diese Auswahl mit den „relativ ähnlichen Randbedingungen“, die diese als homogen angenommene Gruppe von Studierenden gut untereinander vergleichbar macht (Studierendenwerk Hamburg ebd., S. 34). In Hamburg können ⅓ der Studierenden zu dieser Gruppe gezählt werden.

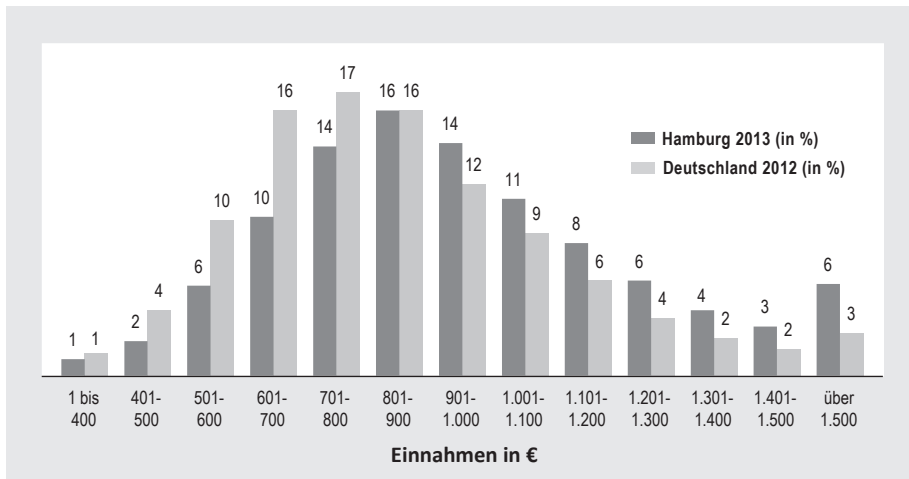


Abb. 16: Studierende nach der Höhe der monatlichen Einnahmen – Hamburg im Vergleich zu Deutschland insgesamt

Quelle: Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 34

Das monatliche studentische Einkommen setzt sich in den meisten Fällen aus mehreren Einnahmequellen zusammen. Die wichtigste Einnahmequelle ist die finanzielle Unterstützung durch die Eltern. Einerseits, da 81 % der Hamburger Studierenden durch die Eltern unterstützt werden und andererseits, da mit durchschnittlich ca. 500 € diese Einnahmequelle den höchsten durchschnittlichen Betrag ausmacht. An zweiter Stelle steht das eigene Einkommen. Fast drei Viertel gehen einer Erwerbstätigkeit nach und generieren damit durchschnittlich 420 € im Monat. Erst an dritter Stelle steht die staatliche Ausbildungsförderung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG), die bei 28 % der Studierenden durchschnittlich 470 € zu den Einnahmen beiträgt⁶.

Die Einkommensquellen von Studierenden mit niedriger Bildungsherkunft unterscheiden sich dabei deutlich von den Einkommensquellen jener mit hoher Bildungsherkunft. Während erstere durchschnittlich 22 % ihres Einkommens von ihren Eltern beziehen, sind dies bei letzteren 57 %. Folglich bedeutet eine höhere Bildungsherkunft einerseits ein höheres Einkommen, andererseits eine stärkere Abhängigkeit von den Eltern. Bei einer niedrigen Bildungsherkunft stammen 30 % des Einkommens aus BAföG (6 % bei einer hohen Bildungsherkunft), wodurch hier eine stärkere Abhängigkeit von staatlicher Ausbildungsförderung besteht. Zu untersuchen ist, inwiefern nicht nur die Höhe, sondern auch die Sicherheit der Zahlungen einen Einfluss auf die Wahl und Verfügbarkeit von Wohnraum hat.

⁶ Diese Werte beziehen sich auf die Gruppe der Normalstudierenden. Der Anteil der BAföG-Empfänger innerhalb der gesamten Studierendenschaft liegt mit 19 % deutlich darunter, wobei bei 9 % der Studierenden während des Erhebungszeitpunkts noch nicht über den BAföG-Antrag entschieden wurde (Studierendenwerk Hamburg ebd., S. 47).

Ein weiterer Zusammenhang besteht zwischen Einkommen und Alter: Jüngere Studierende sind weitaus stärker von der finanziellen Unterstützung der Eltern abhängig als ältere. Während im Altersverlauf der Einfluss der staatlichen Ausbildungsförderung sich nur gering verändert, sinkt der Anteil der elterlichen Unterstützung am Einkommen von 60 % bei den bis 21-Jährigen auf 17 % bei den über 29-Jährigen. Der Anteil des eigenen Verdiensts steigt von 17 % bei den bis 21-Jährigen auf 45 % bei den über 29-Jährigen. Ältere Studierende zeichnen sich damit durch eine deutlich höhere, von einem Großteil auch explizit gewünschten (Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 39), Einkommenssouveränität gegenüber der Eltern aus.

Im bundesweiten Vergleich zeichnen sich die Hamburger Studierenden durch eine hohe Erwerbstätigkeit aus (64 % zu 70 %), wobei nur in Köln die Quote höher ist (76 %). Die Suche nach einem Job ist dabei für viele eine kurzfristig umsetzbare Möglichkeit, um ihre Einnahmen zu erhöhen. Nur 12 % der Hamburger Studierenden gaben im Jahr 2013 an, dass sie ohne Erfolg nach einem Job gesucht haben (Studierendenwerk Hamburg ebd., S. 57). Die meisten Arbeitenden erklärten, dass das eigene Einkommen „zur Bestreitung des Lebensunterhalts notwendig“ ist oder sie erwerbstätig sind, damit sie „sich etwas mehr leisten können“ (jeweils 69 %). Auch wenn die Mehrzahl nur eine geringe Erwerbsbelastung hat - 72 % arbeiten 15 Stunden oder weniger pro Woche (Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 51 ff.) - ist eine Erwerbstätigkeit eine zusätzliche zeitliche Belastung, die mit dem Studium vereinbart werden muss. Von den Hamburger Studierenden, die nicht arbeiten, geben 58 % an, dass sie durch die Belastung in ihrem Studium nicht arbeiten können, während nur 36 % sagen, dass ein zusätzliches Einkommen „nicht erforderlich“ ist.

Zusammenfassen lassen sich die studentischen Einnahmequellen zu drei Gruppen:

1. Einkommen aus Erwerbstätigkeit
2. Einkommen aus staatlicher Förderung, Krediten und Renten
3. Einkommen aus Unterstützung durch Eltern, Verwandte und Partner

Diese Einkommensgruppen sind jeweils an verschiedene Bedingungen gebunden, gehen mit unterschiedlichen Belastungen im Verlauf des Studiums einher und sind unterschiedlich sicher, was v.a. für die Versorgung mit Wohnraum von Bedeutung ist (Kap. 7.2.1).

6.1.3 Wohnsituation und -zufriedenheit studentischer Haushalte

Im Wintersemester 2013/14 haben Hamburger Studierende⁷ durchschnittlich 367 € für Wohnen ausgegeben, was 38 % ihres Einkommens entspricht. Im deutschlandweiten Vergleich stimmen derartige Mietbelastungsquoten mit den Werten von Haushalten überein, die über ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 1100 € verfügen. Dabei ist die Miet-

⁷ Wie bei der Einkommenssituation beziehen sich die folgenden Werte auf „die Normalstudierenden“ der repräsentativen Befragung der Hamburger Studierenden aus dem Jahr 2013 (vgl. S. 95 und Studierendenwerk Hamburg 2014).

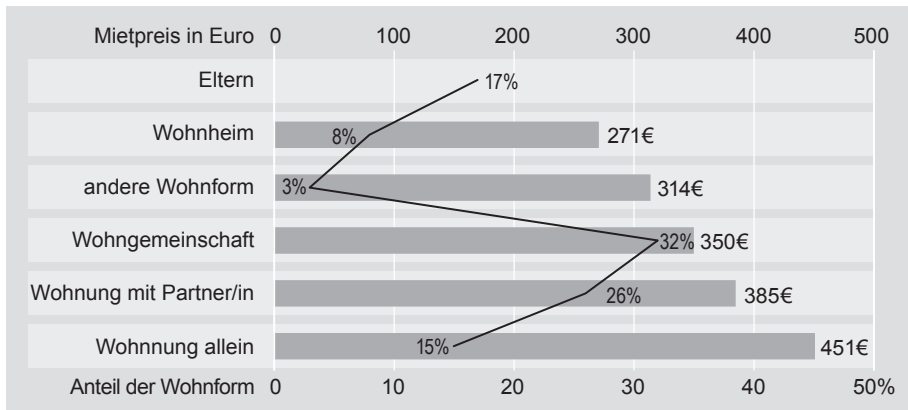


Abb. 17: Ausgaben für Miete und Nebenkosten nach Wohnform in Euro und Anteil der Wohnformen an allen Unterkunftsarten für Studierende in Prozent in Hamburg im Jahr 2013

Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 60ff.

belastungsquote generell um so höher, je niedriger das Einkommen ist. Dies begründet sich aus der geringen „Einkommenselastizität der Mietausgaben“, da die Mietkosten nicht direkt proportional zum Einkommen angepasst werden können, wie dies bei anderen Konsumgütern der Fall ist (DALLINGER et al. 2016, S. 266).

Im Vergleich zu 2009 sind für Hamburger Studierende die durchschnittlichen Ausgaben für Miete um 11 % gestiegen, während bundesweit nur ein Anstieg um 6 % erfolgte. Gemessen am Jahr 2003 sind die Ausgaben sogar um 20 % gestiegen, was auf einem schnelleren Anstieg der Mietkosten in den letzten Jahren beruht.

Die Mietkosten variieren dabei mit der genutzten Wohnform. Von den Hamburger Studierenden wohnen ein Drittel in einer Wohngemeinschaft, ein Viertel mit dem Partner und/oder Kind(ern) und ca. ein Sechstel bei den Eltern. Mit ca. 15 % wohnen fast ebenso viele alleine in einer Wohnung, während nur 8 % in einem Wohnheim wohnen (Abb. 17). Im Vergleich zu 2009 hat das Wohnen bei den Eltern deutlich an Bedeutung verloren (22 % zu 17 %), was jedoch auch dem gestiegenen Anteil der Studierenden geschuldet ist, die nicht aus Hamburg kommen und daher nicht die Möglichkeit haben, während des Studiums bei ihren Eltern zu wohnen (Kap. 6.1.2). Gleichzeitig hat sich der Anteil der Wohnheimbewohner von 6 % auf 8 % erhöht, was unter Berücksichtigung der gestiegenen Studierendenzahlen den Ausbau der Hamburger Wohnheimkapazitäten unterstreicht. Der Anteil der allein Wohnenden hat sich um 4 %-Punkte verringert, während sich die Quote der WG-Bewohner um den gleichen Wert erhöht hat. Andere Wohnformen, beispielsweise

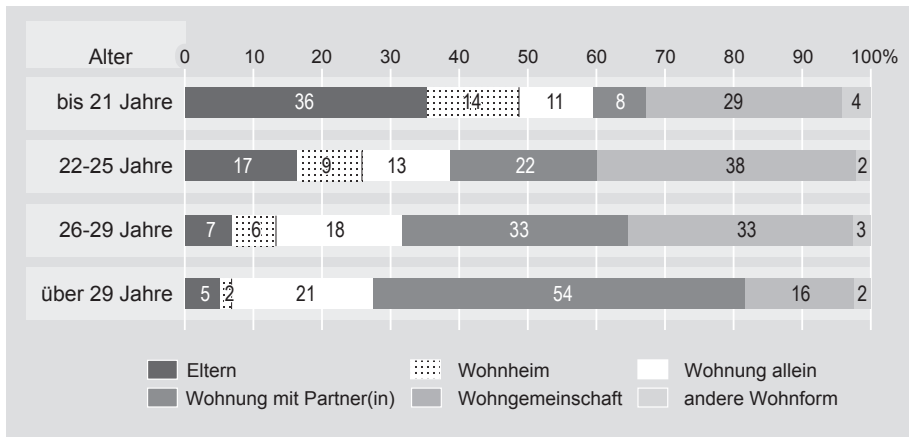


Abb. 18: Wohnform nach Altersgruppen der Hamburger Studierenden in % im Jahr 2013
Quelle: Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 61

das Wohnen bei Freunden oder Bekannten, wie auch das Wohnen mit dem Partner und/oder Kind(ern) sind um 2 %-Punkte gestiegen.

Studierende wohnen häufiger in Wohngemeinschaften als andere junge Erwachsene: 11 % der Hamburger im Alter von 20 bis 29 Jahren können dem Haushaltstyp „Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie“ zugerechnet werden, wozu u. a. auch Wohngemeinschaften gehören (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2016). Im Vergleich dazu wohnen 32 % der Hamburger Studierenden in einer Wohngemeinschaft (Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 60)⁸.

Insgesamt zeigt sich damit, dass mit Ausnahme der strukturell bedingt sinkenden Elternwohnquote, vor allem die Wohnformen an Bedeutung gewinnen, die relativ gesehen günstige Wohnpreise ermöglichen. Am günstigsten ist in Hamburg das Wohnen in einem Wohnheim (271 €), gefolgt von anderen Wohnformen (314 €), der Wohngemeinschaft (350 €), der Wohnung mit dem Partner (385 €) und dem alleine Wohnen (451 €) (Abb. 17).

Ähnlich wie bei dem Einkommen zeigt sich auch beim Wohnen eine deutliche Korrelation mit dem Alter der Studierenden (Abb. 18). Je jünger ein Studierender ist, desto häufiger wohnt er bei den Eltern oder im Wohnheim, desto seltener wohnt er jedoch alleine oder mit dem Partner. Das Wohnen in einer Wohngemeinschaft ist am stärksten bei der Gruppe der 22 bis 25-Jährigen ausgeprägt. Ähnliche Zusammenhänge lassen sich auch europaweit nachweisen (vgl. HAUSCHILDT et al. 2015, S. 165ff.).

⁸ Die Werte beziehen sich für Studierende auf das Jahr 2013 und für alle Hamburger auf das Zensusjahr 2011.

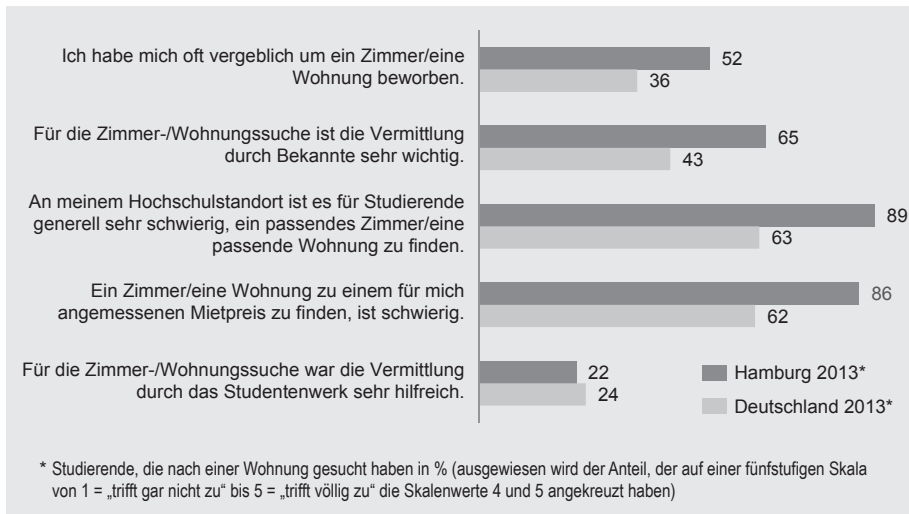


Abb. 19: Retrospektive Bewertung der Aussagen zur Zimmer-/Wohnungssuche bei Studienbeginn – Hamburg im Vergleich zu Deutschland insgesamt

Quelle: Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 66

Deutliche Unterschiede bei den Wohnformen gibt es zwischen Bildungsinländern⁹ und -ausländern. Während 2013 nur 8 % der Bildungsinländer in Hamburg in einem Wohnheim wohnen, beträgt der Anteil der Ausländer 34 %. Da diese meist alleine nach Deutschland kommen, ist der Anteil derer, die bei ihren Eltern wohnen sehr gering (1 %). Sehr auffällig ist weiterhin, dass ausländische Studierende deutlich häufiger eine „andere Wohnform“ nutzen als Bildungsinländer (9 % zu 2 %). So wohnen etwa 4 % bei Freunden oder Bekannten, 3 % zur Untermiete bei Privatleuten und jeweils etwa 1 % in einem Hotel und in Notunterkünften. Ausländische Studierende wohnen damit öfter in prekären oder unsicheren Wohnverhältnissen als (bildungs-)inländische Studierende (Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 82).

Vergleichend zur HISBUS-Befragung des Deutschen Zentrums für Hochschul- und Wissenschaftsforschung zur „Wohnraumsuche und Wohnen zu Studienbeginn“ (ISLEIB und WILLIGE 2013) wurde auch vom Studierendenwerk Hamburg (2014) die Wohnsituation zu Studienbeginn erfasst. Wie Abbildung 19 zeigt, bewerten die Studierenden in Hamburg das Finden einer „passenden“ Unterkunft zu einem subjektiv angemessenen Mietpreis deutlich schwieriger als der Durchschnitt. Analog dazu sind Versuche eine Wohnung oder ein Zimmer zu finden öfter vergebens und es werden häufiger persönliche Kontakte genutzt, um die Chancen am Wohnungsmarkt zu erhöhen.

⁹ Bildungsinländer sind ausländische Studierende, die ihre Hochschulzugangsberechtigung in Deutschland erworben haben (MIDDENDORFF et al. 2013, S. 522).

Gleichzeitig wurden im Zuge der Hamburger Sozialerhebung (Studierendenwerk Hamburg 2014) die Studierenden gefragt, welche Wohnform sie bevorzugen. 38 % und damit der größte Teil bevorzugt das Wohnen mit dem Partner oder der Partnerin gegenüber anderen Wohnformen, wobei jedoch nur 26 % auch in dieser Wohnform wohnen¹⁰. 15 % der Studierenden leben alleine, wohingegen 26 % dies präferieren.

Wohnformen die weniger selbstbestimmt sind, werden seltener präferiert, in der Praxis aber öfter umgesetzt. Beispielsweise möchten 27 % der Studierenden in einer Wohngemeinschaft wohnen, 32 % tun dies jedoch. Damit ist die WG die beliebteste Wohnform neben dem Wohnen (mit dem Partner) in einer eigenen Wohnung. Nur 6 % möchten in einem Wohnheim wohnen (8 % tun dies) und nur 3 % bevorzugen das Wohnen bei den Eltern (17 % leben in dieser Wohnform). Damit ist das Wohnen bei den Eltern die unbeliebteste Wohnform, wobei die Abweichung zwischen Wunsch und Wirklichkeit gleichzeitig am größten ist.

Dass, wie in Kapitel 2.1.2 beschrieben, Studierende mit zunehmendem Alter den Wunsch haben, das Elternhaus zu verlassen, zeigt sich auch in Hamburg: Während 8 % der unter 21-Jährigen bei den Eltern wohnen wollen, trifft dies nur auf 3 % der über 21-Jährigen zu. Der Verlangen nach der eigenen Wohnung bleibt über alle Altersgruppen konstant bei ca. 23-24 %, wobei der Wunsch mit dem Partner zusammen zu wohnen sich deutlich erhöht (unter 21 Jahre 22 %, über 29 Jahre 62 %). Das Präferieren gemeinschaftlichen Wohnens in einer WG oder im Wohnheim nimmt im Laufe des Alters ab (bis 21 Jahre 37 % WG und 8 % Wohnheim als Wunschwohnform, über 29 Jahre 9 % WG und 4 % Wohnheim).

Obwohl in Hamburg viele Studierende angeben, dass es ihnen schwer gefallen ist eine Wohnung zu finden, ist der Großteil mit der aktuellen Wohnsituation zufrieden. Insgesamt sind 66 % der Studierenden in Hamburg mit ihrer Wohnsituation „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“, womit sie genau im Bundesschnitt liegen (Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 62f.). Im Vergleich der Jahre 2009 und 2013 fällt auf, dass die Zufriedenheit der Studierenden mit der aktuellen Wohnsituation von 58 % auf 66 % gestiegen ist.

6.2 Wohnstandortverteilung von Studierenden der Universität Hamburg

Die Darstellung der Wohnstandorte der Universitätsstudierenden zeigt, dass die höchste Studierendendichte (Studierende der Uni-Hamburg pro km²) in den zentrumsnahen Wohngebieten zu verzeichnen ist (Abb. 20). Ebenfalls zu erkennen ist, dass die Stadtteile westlich

¹⁰ Knapp 58 % der befragten Studierenden sind in einer festen Beziehung, was bedeuten würde, dass nur ca. 65 % der in einer festen Beziehung lebenden auch mit dem Partner oder der Partnerin zusammen wohnen wollen. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass der Partner nicht am selben Ort leben muss, wodurch die Option des Zusammenwohnens von den Befragten zwangsläufig ausgeschlossen und daher auch nicht als Option ausgewählt wird.

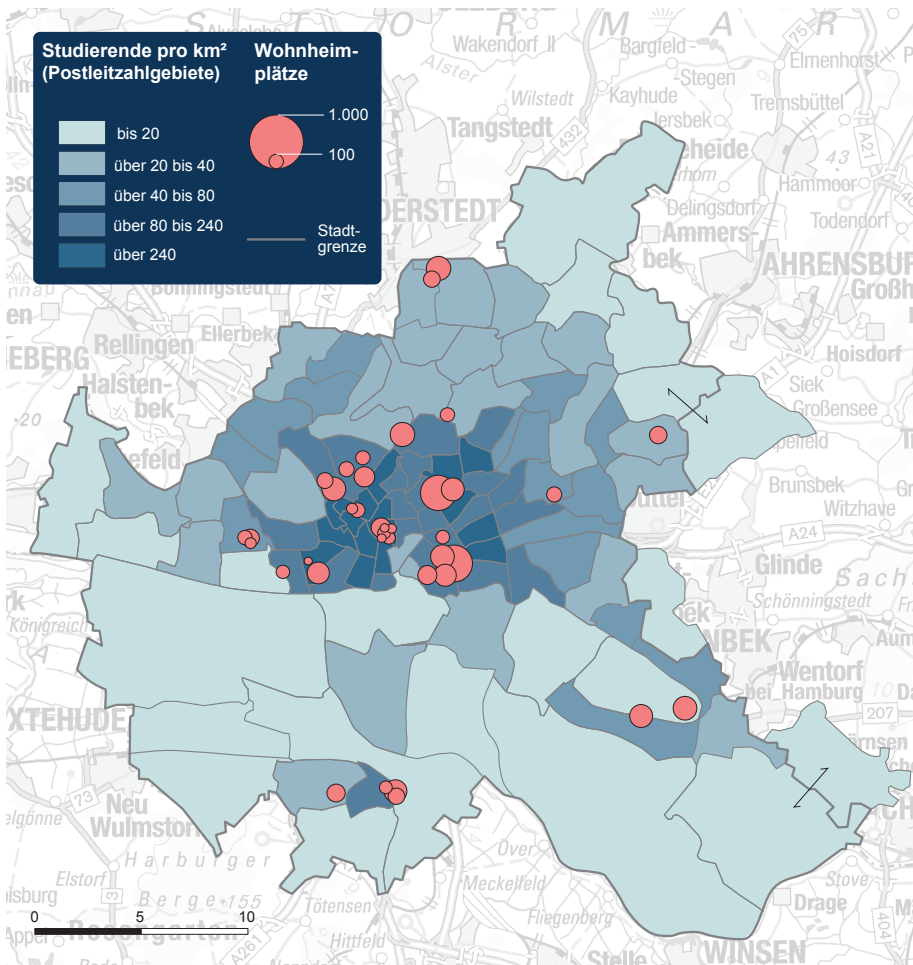


Abb. 20: Studierende der Universität Hamburg pro km² und Wohnheimplätze in Studierendenwohnheimen in Hamburg im Wintersemester 2014/15

Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage Universität Hamburg und eigene Recherche;
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/BKG und Deutsche Post Direkt

der Alster höhere Dichten aufweisen, als die Stadtteile östlich der Alster, was auch mit den dort verorteten Hochschuleinrichtungen der Universität Hamburg zusammenhängen kann. Auf der östlichen Alsterseite sind demgegenüber größere Wohnheimkapazitäten vorhanden. Um eine verallgemeinerbare Standortpräferenz für das westliche Alsterufer zu untersuchen, würden Vergleiche mit den Wohnorten der Studierenden der HAW im Osten Hamburgs und der Technischen Universität im Stadtteil Harburg weitere Erkenntnisse über

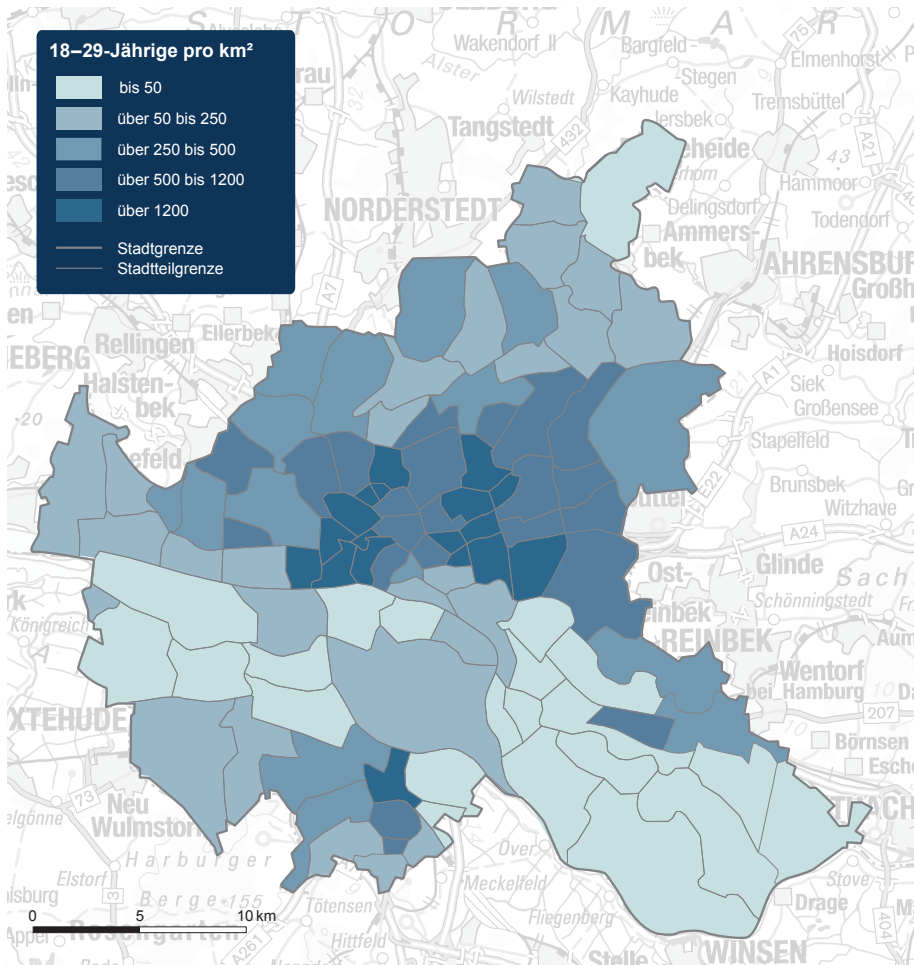


Abb. 21: Einwohnerdichte der 18- bis 29-Jährigen in Einwohner pro km² im Jahr 2011

Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2016; Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/BKG und Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

die unterschiedlichen Abwägungsprozesse zwischen hochschulnahem oder zentrumsnahem Wohnen liefern.

Ein Vergleich mit der Bevölkerungsdichte der Gruppe der 18 bis 29-Jährigen (Abb. 21), zu der ca. 95 % der Studierenden im Erststudium gehören (Kap. 2.1), zeigt, dass diese insgesamt an ähnlichen Standorten wie die Studierenden wohnen, jedoch stärker auch in weiter vom Stadtzentrum entfernten und südlich der Elbe gelegenen Standorten vertreten

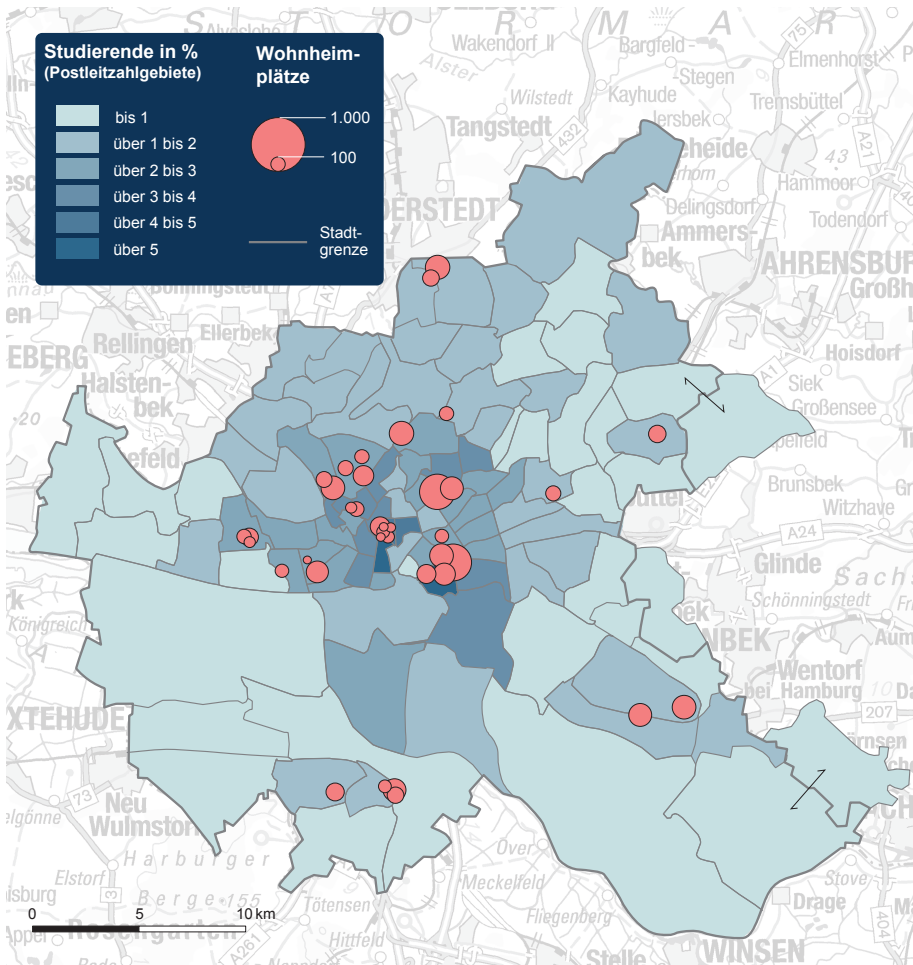


Abb. 22: Anteil der Studierenden der Universität Hamburg (Wintersemester 2014/15) an der Gesamtbevölkerung (Zensus 2011) und Wohnheimplätze in Studierendenwohnheimen
 Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage Universität Hamburg; SCHWOCHOW 2015, eigene Recherche, Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/BKG und Deutsche Post Direkt

sind. Der Anteil der 18- bis 29-Jährigen an der Gesamtbevölkerung (Abb. 23) zeigt hier außerdem einen relativ hohen Anteil in südlich der Elbe gelegenen Stadtteilen wie der Veddel, Wilhelmsburg oder Harburg und östlich der Alster gelegenen Stadtteilen wie Barmbek-Nord, Hamm oder Hammerbrook. Der Anteil der Universitätsstudierenden an allen Einwohnern ist eher in den universitätsnahen Stadtteilen bzw. den Stadtteilen mit großen Studierendenwohnheimen am höchsten (Abb. 22).

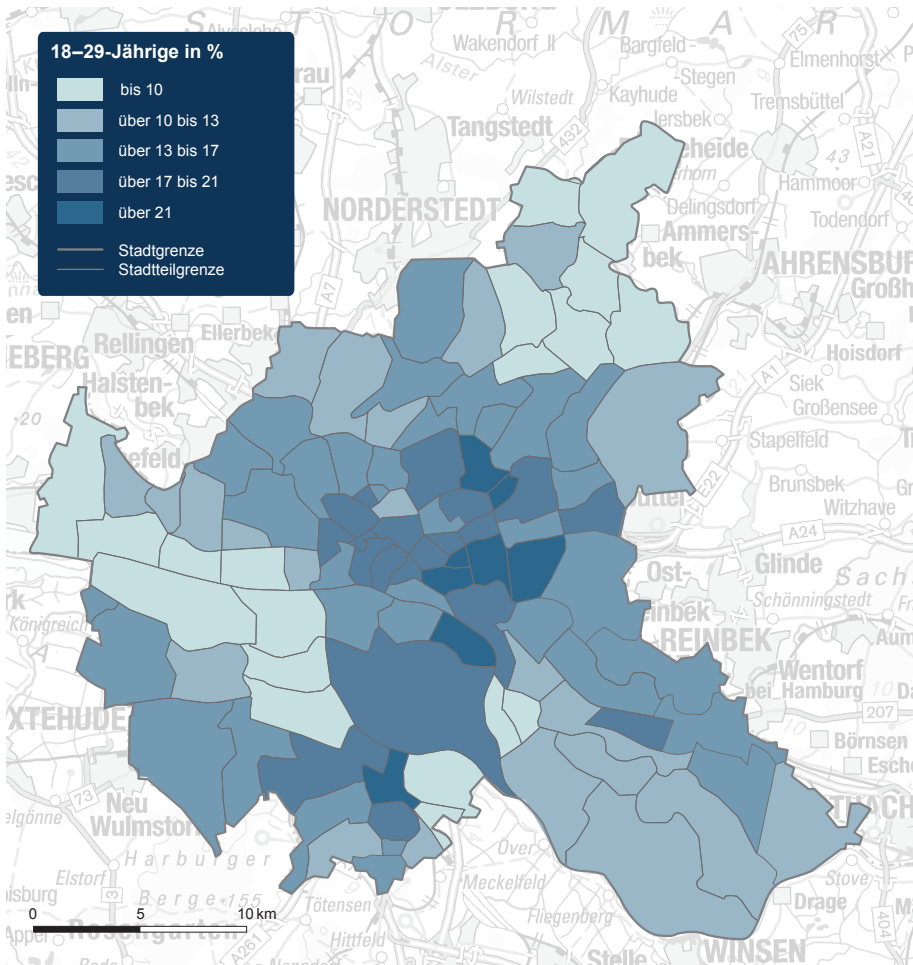


Abb. 23: 18- bis 29-Jährige im Verhältnis zur Gesamteinwohnerzahl im Jahr 2011

Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2016; Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/BKG und Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Insgesamt hat durch das Fehlen von Wohndaten anderer Hochschulen und einer zeitlichen Differenzierung die Wohnstandortverteilung der Universitätsstudierenden nur eine begrenzte Aussagekraft. Lediglich eine starke Zentrums- und Hochschulstandortorientierung lässt sich erkennen, die zumindest für Universitätsstudierende noch stärker als für die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen ausgeprägt ist. Für einzelne Quartiere können darüber hinaus Wohnheime einen starken Einfluss auf die Studierendenquote an der Gesamtbevölkerung haben (Abb. 22). Die größten Wohnheime Hamburgs haben über 500 Wohneinheiten

weshalb ihnen besondere Beachtung in Bezug auf quartiersrelevante Effekte zukommen sollte.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang eine Analyse der Wohnstandorte von Studierenden in Berlin, die die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Zusammenarbeit mit den Berliner Hochschulen erstellt hat (HEBES 2016). Auch in Berlin zeigt sich, dass Studierende vermehrt in den innenstadtnahsten Quartieren sowie in der Nähe der Hochschuleinrichtungen wohnen. Die Ergebnisse auf Berlin und Hamburg decken sich insofern.

6.3 Preisentwicklungen am Wohnungsmarkt

Wie in Kapitel 6.1 gezeigt, wohnen Studierende in unterschiedlichen Wohnformen, die verschiedenen Wohnungsteilmärkten zugeordnet werden können. In Anlehnung an die Zuteilungssysteme nach MATZNETTER (1991) (Kap. 4.4) ist der Wohnungsmarkt in einen Miet- und einen Eigentumsmarkt zu trennen, die als unterscheidbare, aber nicht unabhängige Zuteilungssysteme existieren. In Befragungen von Studierenden zu deren Wohnsituation wird meist nicht unterschieden, ob diese zur Miete oder im Eigentum wohnen, sondern nur, in welcher Wohnform¹¹ sie wohnen. Für den deutschen Kontext kann daher nicht geklärt werden, wie hoch der Anteil der im selbstgenutzten Wohneigentum lebenden Studierenden ist.

Auf Grund des durchschnittlichen Alters sowie der finanziellen und beruflichen Situation von Studierenden (Kap. 2.1 und 6.1.2) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Anteil, der über Wohneigentum verfügt, relativ gering ist (vgl. auch GLATTER et al. 2012, S. 12). Ausgeschlossen werden kann dabei jedoch nicht, dass Studierende - auch wenn sie nicht mehr im Elternhaus wohnen - im Eigentum der Eltern oder anderer Verwandter oder Bekannter wohnen. Der Erwerb von Wohneigentum, in diesem Fall durch die Eltern, entlastet nicht nur die studierenden Kinder, sondern kann auch als Kapitalanlage dienen. Diese Art der Unterstützung könnte gerade an Orten mit steigenden Mietpreisen und in Verbindung mit einer zunehmenden Attraktivität von Immobilien als Anlageobjekt zunehmen.

Einem Großteil der Studierenden bzw. deren Eltern und vor allem jenen mit geringen Ressourcen wird die Option des Eigentümererwerbs nicht zur Verfügung stehen. Im Sinne einer auf die Wohnraumversorgung eines Großteils der Studierenden gerichtete, problemzentrierte Forschung, wird im Folgenden das Hauptaugenmerk auf die Entwicklung des

¹¹ Die meisten Befragungen beziehen sich auf die Systematik des Deutschen Zentrums für Hochschul- und Wissenschaftsforschung, in der zwar zwischen dem Wohnen alleine, mit Partner und/oder Kind sowie in einer WG unterschieden wird, aber dies „in einer Mietwohnung (ggf. auch Eigentumswohnung)“ geschehen kann (MIDDENDORFF et al. 2013, S. 598).

Mietwohnungsmarkts gelegt und in Kapitel 6.3.3 ferner explizit auf den vom Umfang sehr relevanten Wohnheim- und WG-Markt eingegangen.

6.3.1 Methodische Hintergründe der Mietpreisanalyse

Generell ist eine Analyse der Preisentwicklung des Mietwohnungsmarkts mit Unsicherheiten behaftet, da es keine zentrale Institution gibt, die die zwischen Mieter und Vermieter vereinbarte Miete erfasst. Die meisten Marktdaten beziehen sich auf sogenannte Neuvertrags- oder Angebotsmieten, die aus Inseraten in großen Immobilienmarktportalen durch die Portalbetreiber erfasst werden. Damit werden jedoch nur Preise einbezogen, die einerseits Neuvermietungen sind und andererseits auch inseriert werden. Damit lassen sich jedoch keine Aussagen über die Entwicklung von Mietpreisen in bestehenden Verträgen treffen, außerdem sind einige Anbieter, beispielsweise Genossenschaften oder kommunale Wohnungsunternehmen, mit eigenen Vertriebswegen unterrepräsentiert (vgl. auch BRAUN et al. 2014, S. 86). Für von den Kommunen herausgegebene qualifizierte Mietspiegel werden im Gegensatz dazu Daten über bestehende Mietverhältnisse (Bestandsmieten) erhoben, jedoch nur von jenen, die in den letzten vier Jahren vor Erstellung des Mietspiegels vereinbart wurden (§558d BGB). Häufig sind dafür eigene Erhebungen seitens der Kommune notwendig. Weitere Daten über Bestandsmieten, deren Niveau i.d.R. unter dem von Neuvertragsmieten liegt, sind nur begrenzt verfügbar, beispielsweise über Zusatzerhebungen im Zuge des Mikrozensus (vgl. HWWI 2013, S. 8 und BRAUN et al. 2014). Eine Möglichkeit diese Bestandsmieten zu erfassen, ist die Zusammenarbeit mit großen Immobilienanbietern, die anonymisiert Auskunft über Mietpreise, Lage und Ausstattung der Wohnung erteilen (vgl. bspw. LISTER und BIEGLER 2013).

Auf Grund verschiedener Erhebungsmethoden (Befragung von Mietern, von Vermietern, Inseratsauswertungen) und Bezugsgrößen (Angebotsmieten, Bestandsmieten, Wohntypen, Lagen, Altersklassen, Ausstattungstypen, öffentliche, private oder genossenschaftliche Vermieter etc.) ist vor allem ein Vergleich von Daten aus unterschiedlichen Quellen methodisch ungenau. Viele Anbieter von kommerziellen Wohnungsmarktdaten (bspw. empirica-systeme, IDN ImmoDaten, f+b-Marktmieten) nutzen des Weiteren eine ganze Bandbreite an Quellen für die Gewinnung von möglichst aktuellen Miet- und Kaufpreisen in unterschiedlichen räumlichen und sachlichen Teilmärkten. Die Kombination der Daten aus teilweise über 100 Quellen wird dabei nicht transparent dargelegt, weshalb im Einzelnen die Qualität der im Folgenden verwendeten Rohdaten nicht endgültig beurteilt werden kann. Der Fokus wird daher überwiegend auf die räumliche und zeitliche Differenzierung innerhalb eines Datensatzes gelegt und nicht auf den Vergleich von unterschiedlichen Datensätzen.

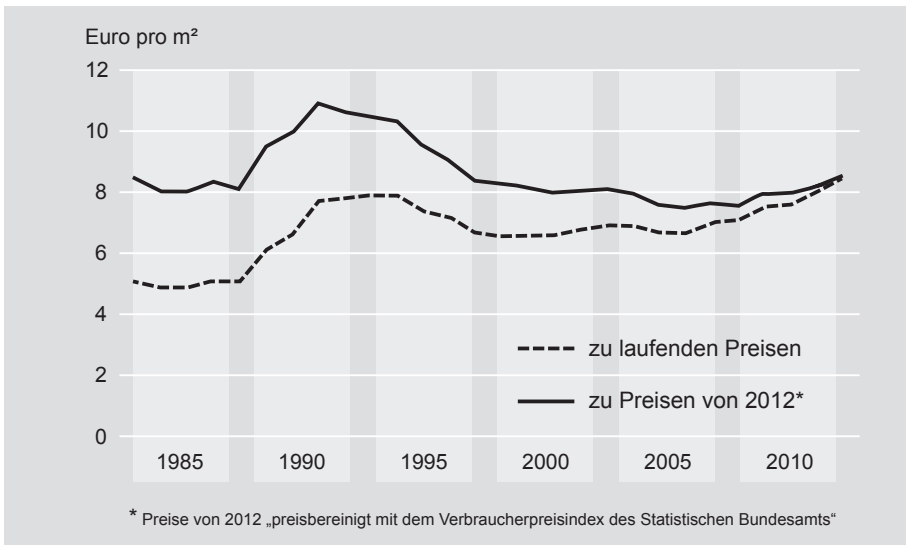


Abb. 24: Mietentwicklung in Hamburg, Wohnungen mittleren Wohnwerts, Baujahr ab 1949
Quelle: Eigene Darstellung nach HWWI 2013, S. 7

6.3.2 Mietpreisentwicklungen in Hamburg

Die Neuvertragsmieten in der Hansestadt Hamburg sind zwischen Mitte der 1990er Jahre und Anfang der 2000er deutlich angestiegen, haben sich (inflationsbereinigt) Mitte der 2000er Jahre jedoch wieder auf das Niveau Anfang der 1990er Jahre gesenkt (Abb. 24). In den letzten Jahren kann jedoch beobachtet werden, dass die Mieten erneut stark ansteigen.

Angebotsdaten des Immobilienportals immobilienscout24.de zeigen, dass zwischen 2007 und 2015 die Mietpreise für eine ca. 35 Jahre alte und 80m² große Dreizimmerwohnung in mittlerem Objektzustand (sog. Referenzwohnung des Portals) um ca. 30 % gestiegen sind. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis hat sich von 7,43 € auf 9,54 € erhöht (immobilienscout24.de 2016).

Diese Durchschnittsmieten haben jedoch nur eine geringe Aussagekraft für die Wohnungsmarktsituation in den einzelnen Stadtteilen. HELD et al. (2014) haben u. a. für die einzelnen Stadtteile Hamburgs die Durchschnittswerte des Mietspiegels mit den im Zuge der Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erhobenen Angebotsmieten verglichen¹². Demnach sind insbesondere innerstädtische Lagen west- und östlich der Alster, sowie Gebiete im Bezirk Altona von Differenzen zwischen Angebots- und Bestandsmieten des Mietspiegels betroffen. In diesen zentralen Lagen sind

¹² Zu beachten ist, da hier Daten aus unterschiedlichen Erhebungsmethoden miteinander verglichen werden. Die daraus resultierenden Probleme wurden bereits angeführt.

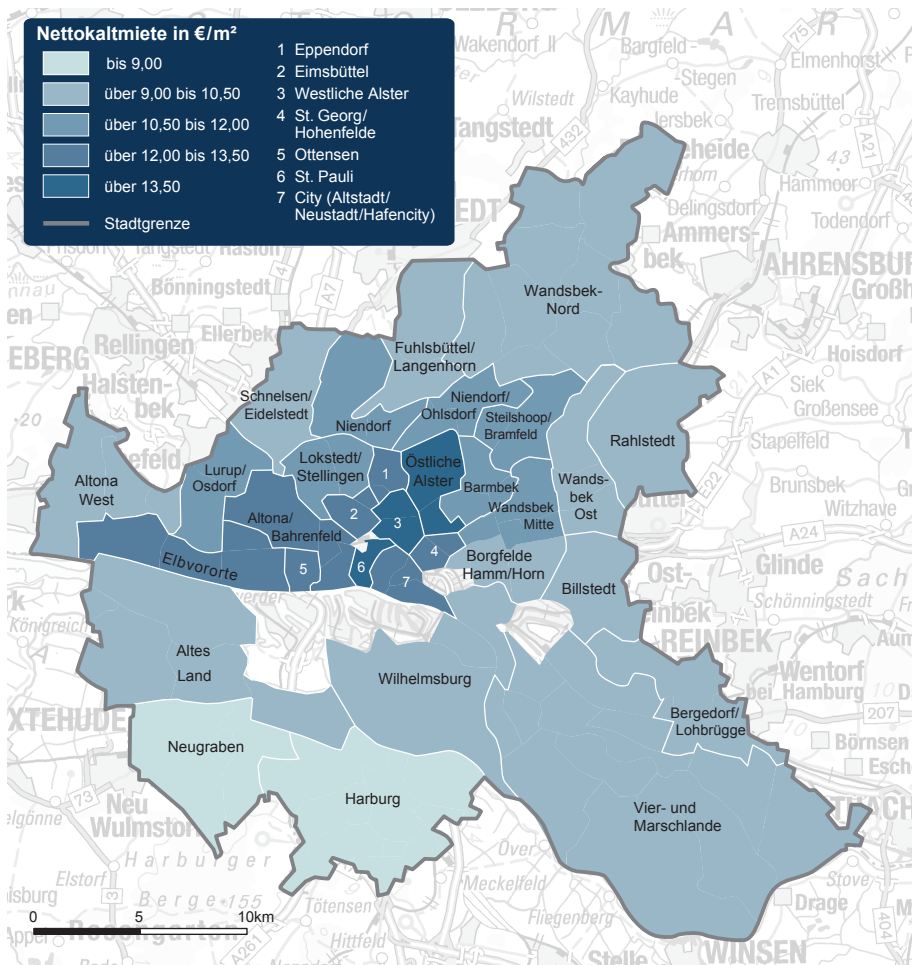


Abb. 25: Median der Angebotsmieten für kleine Wohnungen (bis 40m²) im Jahr 2014
 Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg (BSU), empirica ag; Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/BKG und Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

dabei Abweichungen von über 40% von der ortsüblichen Vergleichsmiete stark verbreitet (HELD et al. 2014, S. 23ff.). Das bedeutet, dass Wohnungssuchende bei Neuvermietung weitaus mehr bezahlen müssen, als dies die Nachfrager der letzten vier Jahre vor Erhebung der Mietspiegeldaten getan haben, sie folglich eine erhöhte Marktdynamik aufweisen.

In den absoluten Angebotsmieten, die in Abbildung 25 dargestellt sind und auf Marktdaten der empirica AG basieren, zeichnen sich vor allem die Gebiete an der Alster sowie St.Pauli

durch die höchsten Mietpreise aus (über 13,50 € Nettokaltmiete pro m²). Die restlichen City-Lagen und die Elbvororte westlich der Alster folgen mit Angebotsmieten zwischen 12 € und 13,50 €.

Neben der Wohnlage hat das Marktsegment ebenfalls einen großen Einfluss auf die schließlich geforderten Mietpreise. LISTER und BIEGLER (2013) haben in einem Vergleich von privaten Vermietern mit genossenschaftlichen und städtischen Vermietern in Hamburg herausgefunden, dass es sowohl bei den Neuvertrags- als auch den Bestandsmieten deutliche Preisunterschiede gibt. Während beim Neuvertragsabschluss für eine Wohnung in normaler Lage bei einem privaten Vermieter durchschnittlich 9,50 € pro m² gezahlt werden müssen, sind es in einer städtischen oder genossenschaftlichen Wohnung nur 6,60 € pro m². Nicht ganz so hoch ist die Differenz bei bestehenden Mietverträgen: Für eine Wohnung in normaler Lage muss bei privaten Vermietern 7,70 € pro m² gezahlt werden, während genossenschaftliche oder öffentliche Vermieter im Schnitt 6,06 € pro m² verlangen. Das zeigt, dass bei Neuvertragsabschlüssen private Vermieter einen höheren Preiszuschlag erheben (durchschnittlich 1,80 € mehr pro m² als bei Bestandsverträgen) als öffentliche und genossenschaftliche Vermieter (durchschnittlich 0,54 € mehr pro m²) (ebd., S. 48f.).

Mit einem durchschnittlichen Einkommen von 971 € (Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 34) können Studierende zu der Gruppe der einkommensschwachen Haushalte gezählt werden. Die Hansestadt Hamburg hat im Jahr 2014 eine Studie mit dem Titel „Wohnsituation der Niedrigeinkommensbezieher in Hamburg“ in Auftrag gegeben. Dazu haben BRAUN et al. (2014) u. a. Bestandsmieten des Mikrozensus von 2006 und 2010 mit Neuvertragsmieten (Erhebung empirica-systeme) jeweils des unteren Preisquartils verglichen. Für Niedrigeinkommensbezieher sind in diesem Zeitraum die Bestandsmieten um 15,7 % gestiegen, die Neuvertragsmieten sogar um 18,9 %. Berechnungen von BRAUN et al. (2014) und des Sozialberichts der Stadt Hamburg zeigen, dass für Haushalte mit geringem Einkommen die Mietbelastung überproportional hoch ist (BASFI 2014). Zwischen 45 % (Transferleistungsbezieher) und 57 % (Einkommensarme¹³) des Haushaltseinkommens müssen durchschnittlich für die Bruttowarmmiete ausgegeben werden. Bei mittleren Einkommen beträgt der Anteil nur 29 % (ebd., S. 38).

Die Belastungsquotienten zeigen, dass die beschriebenen Preisanstiege für günstigen Wohnraum die geringen Spielräume für Haushalte mit niedrigem Einkommen weiter einschränken. Auch wenn Studierende individuell mit 38 % ihres Einkommens durchschnittlich weniger für Wohnen ausgeben als Haushalte des unteren Einkommensdrittels Hamburgs (46 %; BRAUN et al. 2014, S. 46), ist die Wohnbelastungsquote von Studierenden höher als vom Hamburger Durchschnitt (29 %; Behörde für Arbeit, Soziales, Familie

¹³ Haushalte, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60 % des bundesweiten Medianeinkommens beträgt (BRAUN et al. 2014, S. 14). Im Jahr 2011 lag dieser Wert für einen Einpersonenhaushalt bei ca. 980 € pro Monat (GRABKA und GOEBEL 2013, S. 20)

und Integration der Freien und Hansestadt Hamburg (BASFI) 2014, S. 38). Formal würden ca. 60 % der Hamburger Studierenden als einkommensarm gelten (GRABKA und GOEBEL 2013, S. 20 und Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 34). Die steigenden Mietpreise im niedrigpreisigen Segment, belasten damit auch große Teile der Studierendenschaft.

6.3.3 Wohnheime und Wohngemeinschaften in Hamburg

Eine Besonderheit der Gruppe der Studierenden ist, dass sie zu unterschiedlich großen Teilen, je nach Herkunft, Studiendauer usw., in Wohnheimen untergebracht sind. Derzeit gibt es in der Freien und Hansestadt Hamburg in etwa 6000 Wohnheimplätze, von denen ca. 4000 Plätze durch das Studierendenwerk Hamburg und die restlichen 2000 Plätze von gemeinnützigen Trägern (ca. 1500 Plätze) sowie privaten Anbietern (ca. 500 Plätze) bewirtschaftet werden. Derzeit im Bau oder in der Planung befinden sich ca. 2100 Plätze, von denen 600 vom Studierendenwerk und 1500 von privaten Anbietern realisiert werden¹⁴. Damit wird sich in den nächsten Jahren einerseits das Angebot an Wohnheimplätzen deutlich ausweiten, andererseits werden zunehmend privatwirtschaftlich und weniger gemeinnützig agierende Immobilienentwickler und Betreiber den Wohnheimmarkt beeinflussen. In der Wohnraumstatistik des Deutschen Studentenwerks (2016) verfügt Hamburg über ca. 5.700 öffentlich geförderte Wohnplätze, wodurch sich eine Versorgungsquote¹⁵ von ca. 8 % ergibt. Damit liegt Hamburg unter dem Bundesdurchschnitt von ca. 9,9 %, aber über der Quote der anderen Stadtstaaten Berlin (6 %) und Bremen (6,3 %).

Aus rechtlicher Sicht ist ein Gebäude dann ein Studierendenwohnheim, wenn „an Studenten auf der Grundlage eines institutionalisierten sozialen Förderkonzepts vermietet“ wird (Urteil des BGH VIII ZR 92/11). Dabei gibt es mittlerweile eine Vielzahl an privat betriebenen Apartmentanlagen, die diesem Konzept nicht gerecht werden, jedoch von den Betreibern als Studierendenwohnheime bezeichnet werden und vollständig auf die Zielgruppe der Studierenden ausgerichtet sind.

Für Studierendenwohnheime gelten nach §549 BGB nicht der gleiche Mieterschutz, der für andere Mietverhältnisse gilt (Kap. 7.3.5). Während in regulären Mietverhältnissen eine zeitliche Befristung des Mietvertrags nur dann zulässig ist, wenn nach Ablauf der Mietdauer der Vermieter die Wohnung wieder für sich oder Familienangehörige nutzen, eine Modernisierung durchführen oder die Wohnung als Werkwohnung nutzt wird (§575 BGB), haben hier gemeinnützig orientierte Wohnheimbetreiber ein größerer Spielraum. Nach §549, Abs. 3 BGB dürfen Betreiber von Studierenden- oder Jugendwohnheimen Mietverträge ohne die ansonsten notwendigen Gründe befristen. Diese Sonderstellung ergibt sich daraus, dass der Mieterschutz zugunsten eines Rotationsprinzips zurückgestellt

14 Daten aus eigener Erhebung aus Zeitungsartikeln, Internetauftritten und der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2014b bzw. 2014c

15 Die zur Berechnung verwendete Zahl der Studierenden in Hamburg wird in der Wohnraumstatistik des DSW mit ca. 70.300 Studierenden angegeben, was in etwa der Summe der in Hamburg an staatlichen Hochschulen eingeschriebenen Studierenden entspricht (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2015).

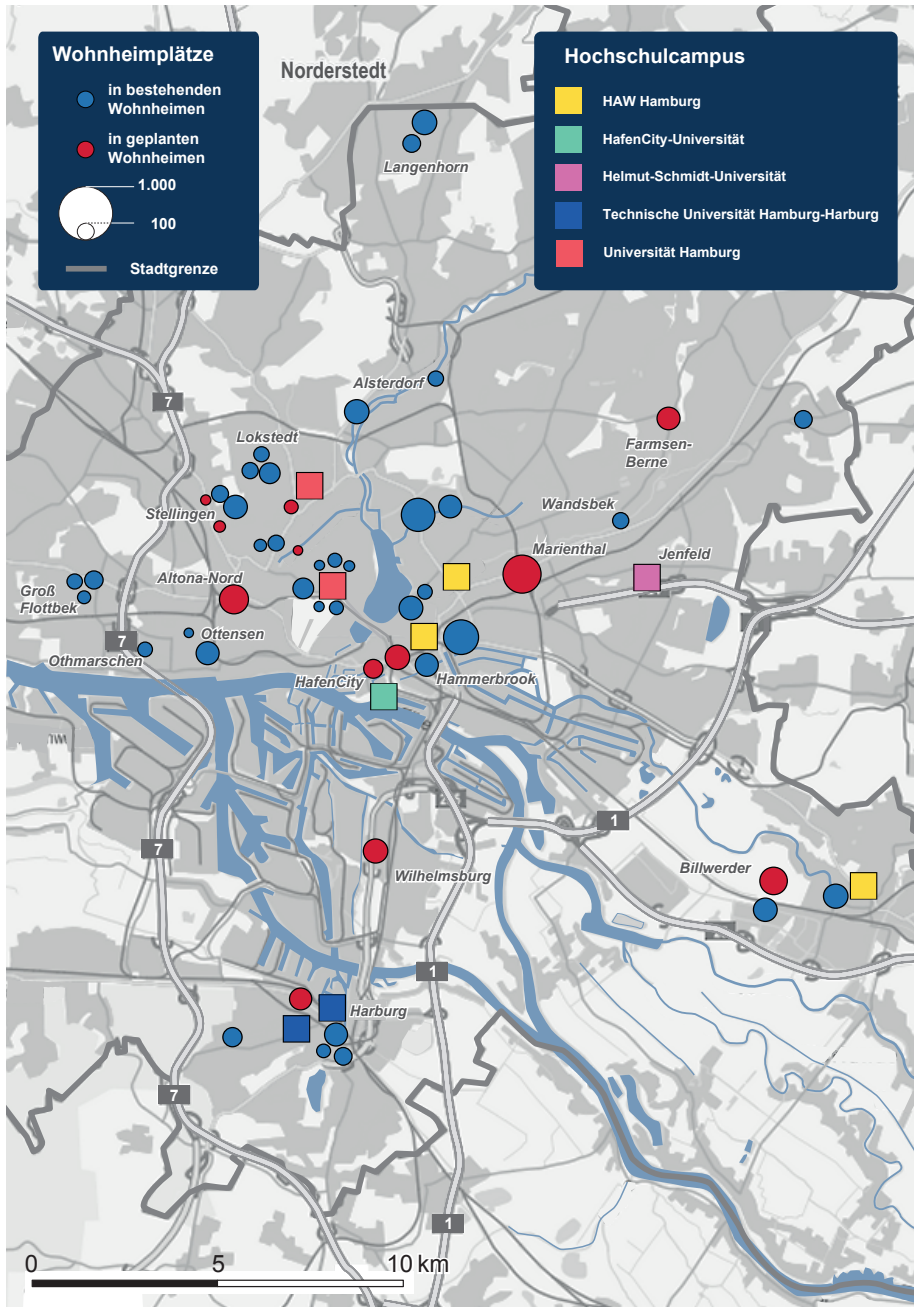


Abb. 26: Bestehende und geplante öffentliche und private Wohnheime in Hamburg
 Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Erhebung; Kartengrundlage: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

wird, wobei durch ein „institutionalisiertes soziales Förderkonzept“ eine „möglichst gleichmäßige Versorgung der Studentenschaft mit Wohnheimplätzen“ ermöglicht werden soll. Dieses Rotationsprinzip muss dabei „nach abstraktgenerellen Kriterien vom Träger Plätze gefordert und gehandhabt werden“ (BGH Urteil vom 13. Juni 2012, Az. VIII ZR 92/11).

Unabhängig von der rechtlichen Stellung unterscheiden sich die Wohnheime nach Betreiber und Baualter teilweise deutlich voneinander. Vor allem ältere Wohnheime haben meist Einzelzimmer sowie Gemeinschaftsküchen und -badezimmer auf den Fluren. Neue gemeinnützig betriebene Wohnheime sind oft in einer WG-Struktur aufgebaut, in denen die Wohngruppen über eigene Gemeinschaftsflächen (wie beispielsweise Wohnzimmer) verfügen. In beiden Formen sind zusätzliche Gemeinschaftsräume wie Bars, Bibliotheken etc. für alle Hausbewohner verfügbar. Privat betriebene Wohnheime sind meist als Apartmentanlagen geplant, in denen jede Wohnung mit eigenem Bad und eigener Küche ausgestattet ist. Jedoch ist im Gegensatz zu den Anlagen des Studierendenwerks die studentische Selbstverwaltung und Vergabe der Zimmer nach nicht-renditeorientierten Maßstäben weniger bis gar nicht vorhanden.

Der Ausbau der privatwirtschaftlichen Aktivitäten am Wohnheimmarkt wird auch von Seiten der politischen Akteure der Hansestadt Hamburg wahrgenommen. In einem Antrag der SPD-Fraktion an den Hamburger Senat (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2014a, S. 1) wird eine direkte politische Förderung des öffentlich-rechtlichen Studierendenwerks vor dem Hintergrund „höherer Mieten auch für Studenten“ durch „verstärkte private Investitionen“ gefordert. Der Senat folgt dieser Forderung, in dem er „das Studierendenwerk Hamburg bei der Schaffung von preisgünstigem studentischen Wohnraum [...] insbesondere auch [durch] den Verkauf von geeigneten Grundstücken unterhalb des Verkehrswerts“ unterstützt (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2014c, S. 2). Im Zuge des oben genannten Antrags wurde ein Grundstück im Stadtteil Wilhelmsburg zu einem Drittel des Verkehrswerts seitens der Stadt an das Studierendenwerk veräußert, ein anderes Grundstück im Stadtteil Neuallermöhe zu einem Preis von 100 €/m² (Zum Vergleich betrug der Bodenrichtwert zum 31.12.2015 ca. 500 €/m² laut Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg 2016).

In der betreffenden Stellungnahme des Senats wird deutlich, dass dieser den Ausbau der Wohnheimkapazitäten vor allem für die Studierenden als wichtig erachtet, die eigenen „Wohnraum angesichts der hohen Mieten in Hamburg nicht verwirklichen können“ und „auf das Angebot preisgünstiger Wohnheimplätze angewiesen sind“ (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2014c, S. 2f.). Der intensiverte und größtenteils ohne öffentliche Förderung durchgeführte private Wohnheimbau richtet sich nach Sicht des Senats an die Zielgruppe der Studierenden mit „ausreichenden Mitteln“ und trägt folglich nicht zur Wohnraumversorgung der oben angeführten finanzschwachen Studierenden bei.

Damit das Studierendenwerk seine Versorgungsfunktion erfüllen kann, erhält es jährlich einen „allgemeinen Betriebskostenzuschuss“ von 1,4 Mio. Euro sowie zusätzlich ca. 1 Mio. Euro u. a. für die Sanierung der bestehenden Wohnheime (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2014c, S. 3). Aus Sicht des Senats sind jedoch „steigende Baupreise“ und „insbesondere [...] der notwendige und immer kostspieligere Erwerb von Grundstücken“ für das Studierendenwerk ein Problem bei der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum. Von Bedeutung ist hierbei, dass seit 2012 geänderte Ausschreibungsverfahren für städtische Grundstücke in der Hansestadt Hamburg gelten, wonach der gebotene Preis für das Grundstück nur noch zu 30 % in die Vergabeentscheidung einfließt. Die restlichen 70 % ergeben sich aus der Konzeptqualität, in der auch die Dauer von Mietpreisbindungen Berücksichtigung findet. Da gefördertes studentisches Wohnen, wie es vom Studierendenwerk umgesetzt wird, einer Mietpreisbindungsdauer von 30 Jahren unterliegt, wird es im Konzeptausschreibungsverfahren bevorzugt. Hinzu kommt, dass in Abstimmung mit dem jeweiligen Hamburger Bezirk „Grundstücke speziell für Studentisches Wohnen ausgeschrieben werden“ können (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2014c, S. 4). Die politischen Vertreter der Hansestadt Hamburg bzw. dessen Bezirke haben folglich die Möglichkeit, über die im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke auf die Standorte von studentischen Wohnheimen direkt Einfluss zu nehmen und damit wohnungs-, aber auch stadtentwicklungspolitische Ziele zu verfolgen.

Neben der Stärkung studentischer Wohnheime fördert die Hansestadt Hamburg über die städtische Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) das Wohnen für Studierende und Auszubildende außerhalb von institutionellen Wohnformen. In Abbildung 27 sind alle Stadtteile aufgeführt, in denen eine Förderrichtlinie „Wohnen für Studenten und Auszubildende“ besteht, wobei sich die Richtlinien meist nicht auf das gesamte Stadtteilgebiet beziehen, sondern nur in z. B. einzelnen städtebaulichen Sanierungsgebieten Gültigkeit besitzen. Die IFB hat das Programm dabei in enger Abstimmung mit der städtischen Wohnungsgesellschaft SAGA GWG entwickelt, die durch das Anwerben von Studierenden eine aktive Belegungspolitik betreibt (vgl. SAGA GWG 2016a).

Beschränkt ist die Förderung von Studierenden im Rahmen dieser Richtlinien u. a. auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die mehr als ein oder eineinhalb Zimmer haben und nicht Substandardwohnungen sind oder mehr als 6,80 € nettokalt pro m² kosten. Die Förderung kann entweder in Form eines monatlichen Mietzuschusses erfolgen und/oder durch die Übernahme einer Ausfallbürgschaft. Durch die Beschränkungen auf ein förderfähiges Zimmer pro Studierenden/Auszubildenden bei gleichzeitigem Ausschluss von Einzimmerwohnungen werden faktisch überwiegend Wohngemeinschaften und Paarhaushalte gefördert.

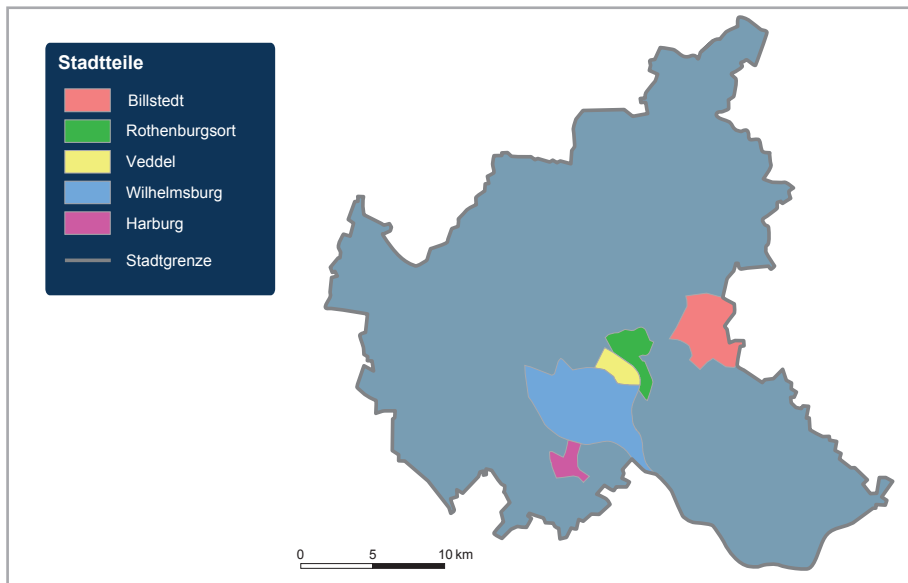


Abb. 27: Stadtteile mit IFB-Förderrichtlinien zur Förderung des Wohnens von Studierenden und Auszubildenden

Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Ziele der quartiersbezogenen Förderung des Wohnens für Studierende und Auszubildende sind, neben der Verbesserung der Wohnsituation der genannten Gruppen, stadtteilentwicklungspolitischer Art. Dazu heißt es beispielsweise in den Förderrichtlinien für Hamburg-Süd:

„Mit der Förderung sollen stadtteilentwicklungspolitische Ziele durch Ansiedlung von Studenten und Auszubildenden in einzelnen Quartieren der Stadtteile Wilhelmsburg, Rothenburgsort und Harburg unterstützt und gleichzeitig bei diesen Personengruppen vorhandene Wohnbedarfe befriedigt werden. Auf diese Weise kann ein Beitrag zur Veränderung der Bewohnerstruktur geleistet und in Ergänzung zu anderen Stadtteilentwicklungsmaßnahmen die Entwicklung hin zu einem nachgefragten und interessanten Wohnquartier befördert werden.“ (Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) 2012, S. 3)

Im Gegensatz zu anderen in Hamburg genutzten Stadtentwicklungsinstrumenten wie beispielsweise der Sozialen Erhaltungsverordnung, die den Schutz „bewährte[r] Bewohnerstrukturen“ zum Ziel hat (HAMBURG.DE 2016b), wirken die IFB-Förderrichtlinien auf eine Veränderung der Bewohnerstruktur hin. Studierenden werden dabei Eigenschaften zuge-

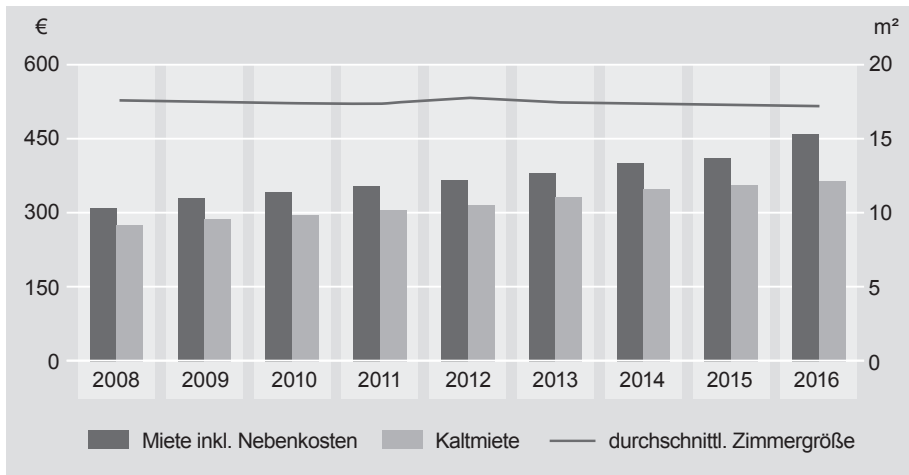


Abb. 28: Durchschnittlicher WG-Zimmer-Preis in € nach Jahren in Hamburg
Quelle: studenten-wg.de (2016)

sagt, die ein Quartier „zu einem nachgefragten und interessanten Wohnquartier“ befördern können (Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) 2012, S. 3).

Der Markt der Wohngemeinschaften ist im Gegensatz zum Wohnheimmarkt weitaus weniger institutionalisiert. Während die Wohnheimbetreiber meist mehrere Jahrzehnte ausschließlich an Studierende oder Auszubildende vermieten, ist der WG-Markt als Teil des regulären Mietwohnungsmarkts weitaus weniger transparent. Sofern eine Wohnung von einer Wohngemeinschaft als geeignet erachtet wird, meist auf Grund der Zimmerzuschnitte und der Größe, kann sie Teil des WG-Markts werden, bei der nächsten Vermietung genauso gut jedoch wieder aus ihm herausfallen. Eine politische Handhabe, wie dies beispielsweise bei den HMOs in Großbritannien der Fall ist (Kap. 2.4), ist im deutschen Mietrecht nicht vorhanden bzw. die Untervermietung durch den Mieter, mit Einschränkungen, generell durch den Vermieter zu gestatten (§ 553 BGB).

Wie am freien Mietwohnungsmarkt gibt es auch für den Markt der Wohngemeinschaften Immobilienportale, auf denen verfügbare Wohnangebote gelistet werden, wodurch auch hier Angebotspreise und -lagen analysiert werden können. Nach einer Analyse des Portals studenten-wg.de hat sich der durchschnittliche Preis für ein WG-Zimmer von 277 € (netto-kalt) in 2008 auf ca. 370 € in 2016 erhöht und ist damit um ca. 33 % gestiegen (Abb. 28). Damit zeigt der WG-Markt die gleiche Dynamik wie der gesamte Mietwohnungsmarkt.

Diese Angebotspreise decken sich mit den Datenbeständen der Plattform wg-gesucht.de, die sogar eine Datenauswertung auf Stadtteilebene ermöglichen. Wie in Abbildung 29

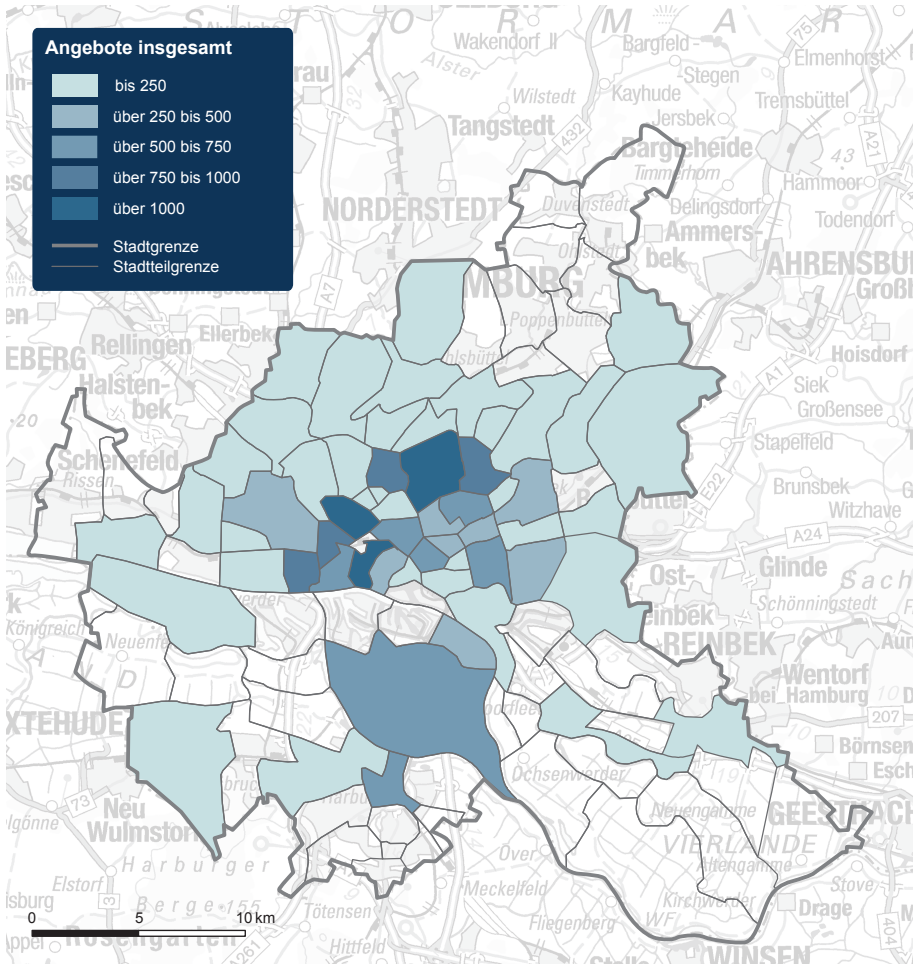


Abb. 29: Angebotene WG-Zimmer auf der Plattform wg-gesucht.de im Jahr 2014

Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: wg-gesucht.de; Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/BKG und Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

zu erkennen, konzentrieren sich im Jahr 2014 die angebotenen WG-Zimmer auf zentrale Stadtteile wie Eimsbüttel (2600 angebotenen Zimmer), St.Pauli (1270 Zimmer) und Winterhude (1020 Zimmer). Allein in diesen drei Stadtteilen werden damit ca. ein Viertel aller WG-Zimmer angeboten.

In Abbildung 30 sind die durchschnittlichen Mietpreise für ein WG-Zimmer in Hamburg im Jahr 2014 zu erkennen. Auffällig ist, dass auch hier in zentralen Stadtteilen die höchsten

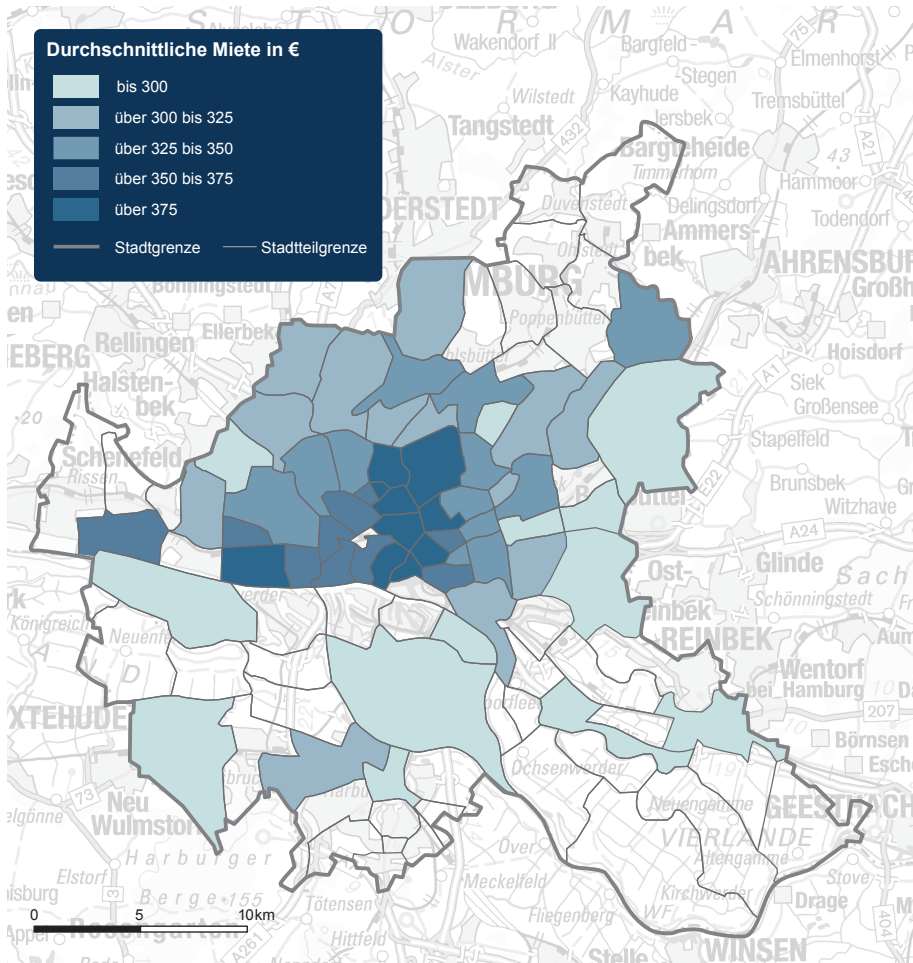


Abb. 30: Durchschnittliche Preise für ein WG-Zimmer ohne Nebenkosten im Jahr 2014 in den Hamburger Stadtteilen

Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: wg-gesucht.de; Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/BKG und Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Preise aufgerufen werden. Am teuersten sind WG-Zimmer in Harvestehude (445 € pro Zimmer), Rotherbaum (408 €) und Eppendorf (405 €), die niedrigsten Mietpreise sind in Steilshoop (265 €) und Wilhelmsburg (280 €) zu finden. Dabei ist insgesamt ein Vergleich von WG-Zimmern nur begrenzt möglich, da neben den auch bei regulären Mietwohnungen schwer messbaren Ausstattungs- und Qualitätsunterschiedenen, bei WG-Zimmern auch die Wohnungsgrößen schwer zu bestimmen sind. Einige WGs (oft in Form des warm

sharings, Kap. 2.3.2) verfügen beispielsweise über größere Gemeinschaftsflächen oder eigene Gemeinschaftsräume, die allen Mitbewohnern zur Verfügung stehen, aber dennoch nicht zur Zimmergröße gerechnet werden. Dabei ist es denkbar, dass WGs, die diese Gemeinschaftsräume wünschen, sich Stadtteile mit geringeren m²-Preisen und größeren Wohnungen suchen, um eine dennoch bezahlbare Gesamtmiete einzuhalten. Auf die Darstellung der m²-Preise der WG-Zimmer wird daher an dieser Stelle verzichtet.

Von den insgesamt ca. 19.300 angebotenen WG-Zimmern im Jahr 2014, war in etwa jedes zweite Angebot befristet. Nicht nur in Hamburg steigt in den letzten Jahren der Anteil an WG-Zimmern, die nur für einen bestimmten Zeitraum vermietet werden (wg-gesucht.de 2014). Die temporär zur Vermietung stehenden Zimmer sind dabei in vielen Fällen nur für wenige Wochen, in einigen Fällen jedoch auch für mehrere Monate verfügbar.

6.4 Studentisches Wohnen aus Sicht der Immobilienwirtschaft

Im Zuge der europaweit steigenden Studierendenzahlen wurden zunehmend private Anbieter auf den Nischenmarkt der Studierendenwohnungen aufmerksam (RUGG et al. 2002). Daraufhin haben sich seit Mitte der 2000er Jahre auch verstärkt Immobilienberatungsunternehmen mit diesem Wohnungssegment beschäftigt, um für institutionelle Investoren notwendige Marktinformationen zusammen zu stellen.

Im Folgenden werden die zentralen Aussagen der Marktreports zu Aspekten der Nachfrage und Angebotsentwicklung sowie des Transaktions- und Investitionsgeschehens zusammengefasst.

Die meisten Marktreports der letzten Jahre gehen auf Grund ansteigender Studierendenzahlen von einer zunehmenden globalen und europäischen Nachfrage nach Studierendenwohnungen aus (Jones Lang Lasalle 2012, S. 5). Bouwfonds Real Estate Investment Management (2013) erwartet, dass langfristig die Zahlen an einheimischen Studierenden in Europa zwar sinken werden, der Anstieg der ausländischen Studierenden dies jedoch überkompensiere. Wissen werde in Zukunft noch stärker über den individuellen und kollektiven Wohlstand einer Bevölkerung entscheiden und noch häufiger international erworben und vermittelt werden. Zukünftig werde daher die Reputation einer Universität, Zugangsbedingungen (Visabestimmungen, Studiengebühren) und anschließende Beschäftigungsmöglichkeiten vor Ort maßgeblich über die lokale Nachfragentwicklung entscheiden. Im europäischen Kontext habe dabei die Internationalisierung der Studiengänge im Zuge des Bologna Prozesses die Attraktivität Deutschlands als Bildungsstandort weiter erhöht (Jones Lang Lasalle 2015, S. 2f.). Jones Lang Lasalle (2012, S. 10) verweisen in Bezug auf die Lenkung der internationalen Nachfrage nach höherer Bildung auf die Bedeutung

von „popular global university rankings“ wie der „The Times Higher Education World University Rankings“.

Studierende erwarten aus Sicht der Immobiliendienstleister eine qualitativ hochwertige „university experience“, wozu auch die Wohnsituation beitrage (Jones Lang Lasalle 2012, S. 11). Ein hoher Standard zeige sich im Bereich des Wohnens unter anderem in Form von Einzelapartments mit eigener Küche, einem leistungsfähigen Breitbandanschluss, einem hohen Sicherheitsniveau, einer all-inclusive Miete sowie weiterer Annehmlichkeiten wie Sporteinrichtungen, Gemeinschaftsräume und Swimming Pools etc. Diese „Luxusausstattungen“ seien laut CBRE (2014, S. 8) hingegen in Deutschland nur für wenige Studierende von Bedeutung.

Gerade internationale Studierende würden sich dabei überdurchschnittlich häufig in Wohnheimen und seltener am freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen (Bouwfonds Real Estate Investment Management 2013).

„The European student housing market can be challenging for international students to navigate. Private student housing operators providing a one-stop-shop for international students in these markets may find themselves with a commercial edge.“ (Savills World Research 2013, S. 7)

Bilfinger GVA (2015) gehen davon aus, dass die Eltern der ausländischen Studierenden Wohnheime präferieren, da sie sowohl in Bezug auf Kosten, Vertragsverhältnisse und Sauberkeit, als auch in Bezug auf Sicherheit im engeren Sinne, positiver als andere Wohnformen wahrgenommen würden. Auch für nationale Studierende sei durch eine finanzielle Abhängigkeit vieler Studierender von den Eltern davon auszugehen, dass diese direkt am Entscheidungsprozess der Wohnungssuche beteiligt seien und daher eine Unterkunft nicht nur den studentischen Ansprüchen, sondern auch den der Eltern genügen müsse (Bouwfonds Real Estate Investment Management 2013 und Jones Lang Lasalle 2015, S. 24). Jones Lang Lasalle (2012, S. 25) empfiehlt daher, das Marketing auf die Eltern auszurichten.

Auf der Angebotsseite führe nach Ansicht der Immobiliendienstleister der Anstieg der Studierendenzahlen zu einem Mangel an bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnheimplätzen, was vor allem in größeren Städten mit renommierten Universitäten zu einer Kluft zwischen Angebot und Nachfrage geführt habe (Bouwfonds Real Estate Investment Management 2013). Die Universitäten, bzw. in Deutschland das Studierendenwerk, seien aus Sicht von Jones Lang Lasalle (2012, S. 5) nicht auf die gestiegene Nachfrage vorbereitet gewesen, wobei gleichzeitig die bestehenden Wohnanlagen durch Sanierungsbedarf gekennzeichnet seien. Laut CBRE (2014, S. 10) habe dies zu einem dauerhaften Rückgang

der Versorgungsquote in Deutschland geführt. Die aktuelle Versorgungsquote von ca. 11 % wird im Vergleich bspw. zu Großbritannien mit 21 % als eher gering eingeschätzt (Savills World Research 2013).

Die Kluft zwischen Angebot und Nachfrage sei in den letzten Jahren zunehmend von privaten Entwicklern und Betreibern gefüllt worden (Jones Lang Lasalle 2012, S. 31). Für institutionelle Investoren sei es in den letzten Jahren der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise zunehmend schwieriger geworden, attraktive Investitionsoptionen zu finden (Bouwfonds Real Estate Investment Management 2013). Schwankungen an den Aktienmärkten, niedrige Zinsen und hohe Leerstände im Büroimmobiliensektor haben so zur Suche nach neuen Immobilieneilmärkten beigetragen. Bisher sei der Markt der studentischen Wohnanlagen zwar nur in Ansätzen durch professionelle Investoren geprägt, wobei der Anteil in Großbritannien mit 8 % über dem europäischen Schnitt liege (Bouwfonds Real Estate Investment Management 2013). Der Anteil an institutionellen Investoren, Aktienfonds, Immobilieninvestmentgesellschaften (REITs), Pensionskassen und Investment Managern, die in Studierendenwohnheime investieren, werde sich jedoch in den nächsten Jahren weiter erhöhen, auch da immer mehr auf Studierende spezialisierte Betreiber v.a. aus Großbritannien auf der Suche nach neuen Märkten seien (Abb. 32, Bouwfonds Real Estate Investment Management 2013, S. 2 und Jones Lang Lasalle 2012, S. 4). Savills World Research (2013, S. 3) geht davon aus, dass durch diesen steigenden Professionalisierungsgrad zunehmend erfolgreiche Wohnmodelle aus Großbritannien oder den USA auf dem kontinentaleuropäischen Markt adaptiert würden (Jones Lang Lasalle 2012, S. 30).

Savills World Research (2013) erwarten weiter, dass Investition in studentische Wohnanlagen attraktiv bleiben werden. Diese würden sich trotz der höheren Bewirtschaftungskosten durch eine höhere Rendite und geringe Leerstandsquoten als andere Immobilien auszeichnen (Jones Lang Lasalle 2012, S. 21,25). Savills World Research (2013, S. 6) geht je nach Land und Qualität der Immobilie von Renditen zwischen 5,5 % und 8,5 % aus, Jones Lang Lasalle (2012, S. 4) sogar von 11 % bis 15 %. Diese Rendite sei auch in wirtschaftlich schlechten Zeiten gesichert, da eine schwache Wirtschaft die Nachfrage nach Bildung und Wissen weiter erhöhe (Bouwfonds Real Estate Investment Management 2013 und Jones Lang Lasalle 2012, S. 12). Der studentische Wohnungsmarkt sei in diesem Sinne ein anti-zyklischer Markt (vgl. auch Savills World Research 2013, S. 6 und Jones Lang Lasalle 2012), der gleichzeitig höhere Renditen als beispielsweise Büro- oder Gewerbeimmobilien biete (KnightFrank 2014, S. 6). Der Trend zum Alleinwohnen und die steigende Nachfrage nach Boarding Houses in „strong residential markets“ Sorge außerdem für Investoren als Sicherheit, solle die studentische Nachfrage zukünftig zurück gehen (Bouwfonds Real Estate Investment Management 2013).

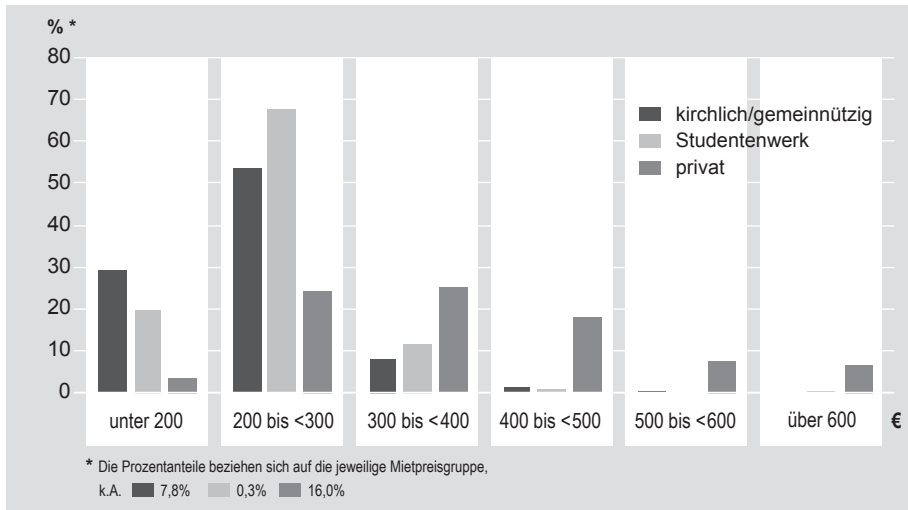


Abb. 31: Preisstruktur von Wohnheimplätzen in Deutschland nach Anbieterart
Quelle: Eigene Darstellung nach CBRE 2014, S. 14

Der Bau von neuen Wohnheimen geschehe dabei nicht an allen Standorten in gleichem Umfang. Viele Immobiliendienstleister verglichen meist die größten oder beliebtesten Universitätsstädte in Bezug auf das bereits errichtete oder geplante Volumen an Wohnheimplätzen. Insgesamt sei der deutsche Markt durch den Verband der Studierendenwerke ausreichend mit bezahlbarem Wohnraum versorgt (Savills World Research 2013). Dies sei der Grund, warum die privaten Anbieter eher das hochpreisige Segment bedienen (Abb. 31), in dem sich dadurch in den letzten Jahren eine zunehmende Marktaktivität zeige (Savills World Research ebd.). Durch die Erweiterung des Angebots an Substandard-Wohnungen um höherwertige Wohnheime durch private Anbieter seit den 1990er Jahren, sei dieser Schritt in Großbritannien im europäischen Vergleich bereits früh erfolgt (Jones Lang Lasalle 2012, S. 11). In Deutschland würden dabei weniger Wohnanlagen mit Schlafsälen wie in Großbritannien, sondern eher Einzelapartments oder kleine Wohngemeinschaften umgesetzt (CBRE 2014, S. 6). Da bisher 90% aller Investments am US-Amerikanischen und Britischen Markt stattfänden (Abb. 32 und Jones Lang Lasalle 2015, S. 1), biete der kontinentaleuropäische Markt Investoren noch umfangreiche Expansionsmöglichkeiten (Savills World Research 2013 und Jones Lang Lasalle 2012). In Großbritannien und den USA seien Investitionen in kleinere, aber dennoch nachgefragte Standorte oder Übernahmen von Beständen anderer Betreiber, die nicht über die nötige Erfahrung zur Bewirtschaftung eines Studierendenwohnheims verfügen, weiterhin rentabel (Jones Lang Lasalle ebd., S. 25).

Der Anteil privater Wohnheimplätze am deutschen Markt werde laut Savills World Research (2015b, S. 18) von 6% im Jahr 2000 auf 22% im Jahr 2020 steigen, wodurch

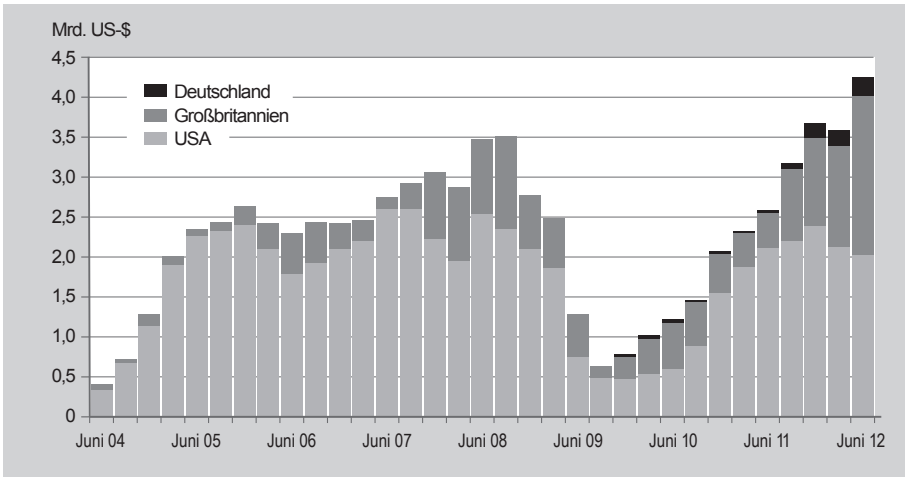


Abb. 32: Transaktionen von Studierendenwohnanlagen in den USA, GB und Deutschland von 2004 bis 2012 in Mio. US-Dollar

Quelle: Eigene Darstellung nach Jones Lang Lasalle 2012, S. 21

dann über 40.000 private Wohnheimplätze in den 30 größten deutschen Universitätsstädten verfügbar wären. CBRE (2014, S. 7) geht davon aus, dass in den 61 größten Hochschulstandorten Deutschland bereits ca. 40.000 Plätze von privaten Betreibern zur Verfügung stünden. Im Jahr 2014 seien nach Jones Lang Lasalle (2015, S. 1) weitere 232 Mio. € in Deutschland in Studierendenwohnheime investiert worden, was einen Anstieg um 40 % gegenüber 2013 bedeute. Charakteristisch für den deutschen Markt sei, dass viele Universitätsstandorte weniger als 100.000 Studierende haben, wodurch es im Gegensatz zu beispielsweise Frankreich mit Paris und Großbritannien mit London mehrere kleine und nicht wenige große Märkte gebe (Savills World Research 2015b). CBRE (2014) nennt Hamburg mit 820 Wohnungen im Bau und weiteren 2.500 in Planung den „mit Abstand dynamischsten Markt hinsichtlich der Schaffung neuen Wohnraums“ in Deutschland.

6.5 Interpretation des Hamburger Wohnungsmarktkontexts

In den letzten Jahren konnte die Freie und Hansestadt Hamburg deutlich steigende Einwohner- und Studierendenzahlen verbuchen. Parallel dazu wurden steigende Preise am Mietwohnungsmarkt beobachtet, die in den letzten acht Jahren zu einem Anstieg der Mietpreise um ca. 30 % geführt haben. Gerade das für Studierende besonders relevante niedrigpreisige Segment, ist durch überdurchschnittliche Preisanstiege gekennzeichnet. Die Preisdynamiken am Mietwohnungsmarkt haben sich dabei auch auf den Teilmarkt der Wohngemeinschaften übertragen. Somit sind derzeit für Studierende in Hamburg die größ-

tenteils durch das öffentliche Studierendenwerk betriebenen Wohnheime die günstigste Möglichkeit, sich mit Wohnraum zu versorgen.

Die stark ansteigenden Mietpreise führten dazu, dass in der Hamburger Bürgerschaftswahl 2011 die Wohnungspolitik zentrales Wahlkampfthema war. Durch den nach der Wahl vollzogenen Regierungswechsel mit einer absoluten Mehrheit der Sozialdemokraten in der Hamburgischen Bürgerschaft, erfuhr die Wohnungspolitik im Stadtstaat einen Richtungswechsel. Zur Dämpfung von Mietpreiserhöhungen und einer besseren Wohnraumversorgung vor allem von einkommensschwachen Haushalten wurden striktere Mietpreisbestimmungen eingeführt und eine Neubauintiative initiiert (METZGER und SCHIPPER 2017, S.16ff.). Um eine Versorgung von einkommensschwachen Studierenden zu verbessern, wurde dabei insbesondere das städtische Studierendenwerk durch die kostengünstige Bereitstellung von Bauland unterstützt. In Hamburg – wie in anderen Städten auch – ist mit der Verschärfung des Mietrechts und einer Stärkung der sozialen Wohnraumförderung das Thema steigender Wohnkosten (wieder) im politischen Diskurs präsent. Auch wenn nicht von einer vollständigen „postneoliberalen Kehrtwende“ (ebd., S. 23) gesprochen werden kann, werden zunehmend zurückliegende (bundes-)politische Entscheidungen, wie die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahre 1990 und der Rückgang der sozialen Wohnraumförderung als Ursachen für die derzeit begrenzten Handlungsmöglichkeiten einer kommunalen Wohnungspolitik begriffen (SCHÖNIG et al. 2017). Hamburg hat im Vergleich zu vielen anderen Städten dabei noch weitreichendere Steuerungsmöglichkeiten, da hier in der Vergangenheit die kommunalen Wohnungsbestände nicht privatisiert wurden. Dies zeigt sich bspw. bei den in Kooperation mit der kommunalen Wohnungsgesellschaft SAGA GWG umgesetzten Förderrichtlinien zum „Wohnen für Studierende und Auszubildende“ in verschiedenen Stadtteilen.

Trotz der zunehmenden politischen Eingriffe in den Wohnungsmarkt ist Hamburg als einer der bedeutendsten Immobilienmärkte Deutschlands weiterhin ein aus Sicht von Investoren attraktiver Anlagemarkt. Durch die Liberalisierung der Finanzmärkte und einer parallelen „finanztechnischen Inwertsetzung von Immobilien“ seit den 1990er Jahren drängen in Zeiten von geringen Renditen am Wertpapiermarkt internationale Geldgeber mit großen Finanzsummen auf europäische und hier insbesondere den deutschen Wohnungsmarkt (HEEG 2013, S. 76). Die Investitionen konzentrieren sich dabei vor allem auf Groß- und Universitätsstädte (HEEG 2013, S.90; SCHÖNIG et al. 2017, S.12), die durch umfangreiche Analysen von Immobiliendienstleistern als ausreichend transparente Märkte angesehen werden (SCHARMANSKI und KORINKE 2010, S. 328). Ein Teil dieser Investitionstätigkeit mündet in Hamburg in dem wachsenden Angebot an privat errichteten und betriebenen Studierendenwohnheimen. Diese werden einerseits an innerstädtischen Standorten errichtet, die bisher als nicht geeignet für den Wohnungsbau eingeschätzt wurden – FÜLLER et al. (2013, S. 32) sprechen hier von *infill housing* – andererseits erfüllen sie den Wunsch der In-

vestoren, ihr Anlagerisiko nicht nur auf unterschiedliche räumliche, sondern auch sachliche Teilmärkte zu verteilen (SCHARMANSKI und KORINKE 2010, 330f.). Studierendenwohnen wird von zahlreichen Immobiliendienstleistern als in Bezug auf die wirtschaftliche Konjunktur antizyklischer Markt beworben, der in Portfolios zu einer Minimierung des gesamten Anlagerisikos beitragen soll. Trotz des gestiegenen Angebots rechnen die Immobiliendienstleister damit, dass durch den zunehmenden Professionalisierungsgrad im Bereich studentischen Wohnens und den Wissenstransfer von englischen und nordamerikanischen Anbietern auf dem europäischen Markt, sich das Angebot weiterhin ausweiten wird. Auf Grund der Preisgestaltung der privaten Wohnheime kommen diese Wohnheimkapazitäten jedoch nicht wie bisher allen Studierenden zu Gute, sondern vor allem den finanzstarken.

Neben der Versorgung von Studierenden mit Wohnraum erkennen Akteure der Stadtpolitik im Aspekt studentischen Wohnens auch eine Möglichkeit der aktiven Stadtentwicklung. Da derzeit Studierende maßgeblich in zentralen und hochschulnahen Standorten leben, versucht die Stadt Hamburg, hauptsächlich in Kooperation mit dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA GWG, auch andere Standorte für Studierende attraktiver zu gestalten. Dies findet vor allem in Stadtteilen statt, die einerseits hohe Bestände an öffentlichen Wohnungen aufweisen und andererseits durch geringe Mietpreise gekennzeichnet sind. Die Förderung studentischen Wohnens soll drei Ziele zugleich erreichen: Studentische Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum versorgen, eine soziodemographische Durchmischung von Wohnbeständen und -quartieren ermöglichen und damit eine Aufwertung von Stadtquartieren erreichen. Diese aus der Idee der sozialen Durchmischung entstehende Aufwertung wird dabei vor allem in der Gentrifizierungsdebatte auch als Legitimation und Förderung von Verdrängungsprozesse diskutiert (HOLM 2009).

Die Konzentration der studentischen Wohnstandorte auf innerstädtische und damit gleichfalls überdurchschnittlich teure Wohnquartiere steht dabei augenscheinlich im Widerspruch zu der unterdurchschnittlichen finanziellen Kapitalverfügbarkeit von Studierenden. Ein ähnlicher Widerspruch ergibt sich bei der Zufriedenheit der Studierenden mit der Wohnsituation: Obwohl in den letzten Jahren die Mietpreise in Hamburg deutlich gestiegen sind, sind immer mehr Studierende mit ihrer Wohnsituation zufrieden. In den nächsten beiden Kapiteln ist damit zu klären, wie Studierende es trotz geringer Finanzmittel schaffen, sich v.a. in teuren Lagen mit Wohnraum zu versorgen und wie sie trotz steigender Mietpreise die Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation erhöhen können.

7 Die Wohnungssuche von Studierenden in Hamburg

Wie im Forschungsdesign (Kap. 5) dargestellt, liegt der Fokus der empirischen Arbeit auf dem Wohnhandeln der Studierenden. Der überwiegende Teil der Befragten war, bedingt durch die Auswahl von am Wohnungsmarkt aktiv Handelnden (Kap. 5.2), zum Zeitpunkt der Befragung auf der Suche nach einer neuen Wohnung oder ist vor kurzem umgezogen. In diesem Zeitraum bezieht sich individuelles Handeln direkt auf die Strukturen des Wohnungsmarkts und ist aus strukturationstheoretischer Perspektive eine Schnittstelle, an der das Handeln der Nachfrager besonders deutlich die Wohnungsmarktstrukturen reproduziert¹. Ein empirischer Zugang über die Analyse der Wohnungssuche liegt mit Verweis auf das handlungstheoretische Forschungsdesign nahe. Einige Aussagen der Studierenden werden an entsprechenden Stellen durch Interviewpassagen von professionellen Wohnungsmarktakeuren ergänzt.

In Kapitel 7.1 werden zuerst die studentischen Bedürfnisse und Präferenzen betrachtet. Daran anschließend werden die Aspekte der strukturellen Zwänge bzw. der Regel-Ressourcen-Komplexe des Wohnungsmarkts näher beleuchtet, wozu in Kapitel 7.2 die Aussagen von Studierenden zu den von ihnen während der Wohnungssuche genutzten Ressourcen bzw. Kapitalformen zusammengefasst werden. In Kapitel 7.3 werden die Regeln des studentischen Wohnungsmarkts diskutiert. Je nach Wohnform und Art des Mietverhältnisses unterscheiden sich die Zugangsregeln stark, weshalb ihnen einzelne Unterkapitel zugewiesen werden.

7.1 Bedürfnisse und Präferenzen von Studierenden

In den meisten Interviews hat sich gezeigt, dass sich Studierende bei der Wahl der Unterkunft mit zwei grundlegenden Fragen konfrontiert sehen.

Die erste Frage lautet „Wann muss ich wo sein?“ und bezieht sich auf raumzeitliche *constraints*, die zur Ausübung des Studiums überwunden werden müssen. Diese *constraints* sind einerseits auf der raumzeitlichen Makroebene zu finden, beispielsweise in der Form, dass am Studienort zu Semesterbeginn eine Unterkunft zur Verfügung stehen muss. Sie sind aber auch auf der raumzeitlichen Mikroebene vorhanden: Studierende müssen im Alltag von ihrer Unterkunft aus regelmäßig Veranstaltungen im Stadtraum erreichen können. Beiden Aspekten wird in Kapitel 7.1.1 Beachtung geschenkt.

Die zweite Frage lautet »Wie, wo und mit wem möchte ich wohnen?« und bezieht sich auf die Wohnpräferenzen von Studierenden. Im Gegensatz zu den Wohnbedürfnissen, entstehen die Präferenzen nicht aus raumzeitlichen *constraints*, sondern aus der individuellen

¹ Vergleiche hierzu auch die Bedeutung der Wohnungssuche in Ansätzen der Verhaltenswissenschaft in DUNNING 2016.

Vorstellung, wie die eigene Wohnung beschaffen sein sollte. Dabei werden in Kapitel 7.1.2 sowohl räumliche, als auch physisch-materielle Wohnpräferenzen beachtet.

7.1.1 Bedürfnisse als raumzeitliche Constraints

Wie in Kapitel 4.5.1 beschrieben, bewirken raumzeitliche *constraints*, dass nicht alle Akteure zu jedem Zeitpunkt an jedem Ort sein können. Das Überwinden dieser *capability constraints* ist eng verbunden mit dem großräumigen Wohnort. Im Folgenden werden zuerst relevante Zeiträume und Zeitpunkte der Wohnungssuche beschrieben. Sie strukturieren zu einem großen Teil die Aktivität von Studierenden am Wohnungsmarkt im Semesterverlauf und sorgen beispielsweise für die zyklisch hohe Nachfrage zu Semesterbeginn.

Danach wird auf zu überwindende Entfernungen in der Alltagsorganisation eingegangen. Hier gewinnt der Wohnort auf kleinräumiger Ebene an Bedeutung. Alltäglich zu bewältigende Entfernungen entscheiden nicht – wie beispielsweise die Unterkunft zum Studienstart – über die generelle Aufnahme eines Studiums, jedoch haben sie einen großen Einfluss auf die langfristig reibungslose Studienorganisation.

Zeiträume und Zeitpunkte

Für Wohnungssuchende ist die Informationsbeschaffung, das Warten auf neue Wohnungsangebote und das Besichtigen von Wohnungen je nach Bedürfnissen und Wohnungsmarktkontext mit einem kürzeren oder längeren Zeitaufwand verbunden. Dabei steht den Studierenden, die vor Beginn des Studiums nicht am Hochschulort wohnen, oft nur ein begrenzter Zeitraum zum Finden einer Unterkunft zur Verfügung.

Für Zuzügler gibt die Zeitspanne zwischen Zulassungsbescheid der Hochschule (v.a. bei zulassungsbeschränkten Studiengängen) und dem Beginn des Studiums maßgeblich die Dringlichkeit und damit auch die Intensität der Wohnungssuche vor. Bei einem Drittel der Hamburger Studierenden ist der Zeitraum zwischen Erwerb der Hochschulzugangsberechtigung und Aufnahme des Studiums zwischen 0 und 3 Monaten lang (Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 15).

Stu19: „[...] dadurch dass die Zusage so spät kam, musste ich mir superschnell eine Wohnung suchen. Dann von Minden aus versucht so viele WG Castings usw. rumzubiegen. Und dann bin ich einen Tag mit Mama hier hin gefahren, hatte dann mehrere WG Castings und Wohnungsbesichtigungen, eine Woche vor Semesterbeginn.“

Bei der Gruppe der Studierenden, die bereits in Hamburg oder im Hamburger Umland in einer eigenen Wohnung oder Wohngemeinschaft leben, ist in der Regel der Zeitdruck der Wohnungssuche weitaus geringer. Da auch ohne Umzug die Aufnahme oder das Weiterführen des Studiums möglich ist, kann hier in den meisten Fällen von einem überwiegend

freiwilligen Umzug ausgegangen werden, wodurch weniger die Zwänge und stärker die Präferenzen im Fokus stehen (vgl. hierzu auch 7.1.2).

Stu11: „[...] und ich hatte natürlich das Glück, als ich gesucht habe musste ich ja nicht raus aus meiner Wohnung, sondern es war ja eine eigene Entscheidung, deswegen hatte ich jetzt kein Druck direkt etwas zu finden und deswegen hat man natürlich schon auch ein bisschen geguckt, ob einem die Wohnung auch generell irgendwie gefällt und so.“

Ähnlich stellt sich die Situation bei den Studierenden dar, die bei ihren Eltern in Hamburg oder dem Umland wohnen. Auch für sie ist das Grundbedürfnis nach einer Unterkunft durch das elterliche Zuhause befriedigt. Wie in Kapitel 2.1.2 jedoch dargelegt, besteht hier bei den meisten jungen Erwachsenen der Wunsch nach einer stärkeren Selbstbestimmung, die maßgeblich mit dem Auszug aus dem Elternhaus verbunden ist. Dabei spielt jedoch das Verhältnis zwischen den Studierenden und den Eltern, sowie die Wohnsituation im elterlichen Haushalt eine wesentliche Rolle.

Interviewer: „Okay und warst du unter Druck etwas zu suchen, weil du gesagt hast, okay das Studium fängt jetzt an?“

Stu21: „Ne, eigentlich nicht. Also ich bin froh, dass sich das ergeben hat, weil hätte das nicht geklappt, dann wäre das auch kein Beinbruch gewesen.“

Interviewer: „Okay, das heißt noch ein paar Monate länger bei deinen Eltern zu wohnen, das wäre dann auch noch (...)“

Stu21: „Ja, das wäre okay gewesen.“

Eng verbunden mit der möglichen Suchdauer ist der **Semesterbeginn als absoluter Zeitpunkt**. Da die meisten Studierenden zum Wintersemester die Zusage für einen Studienplatz erhalten, kommt es vor allem in den Wochen vor dem Beginn des Wintersemesters zu einem zyklischen Nachfragehoch. Auch wenn viele Studierende nach dem Studium Hamburg wieder verlassen, muss dies nicht zum Ende des Sommersemesters geschehen, wodurch sich nur der Wegzug, nicht aber der Zuzug vom Semesterzyklus löst. Es besteht bei der Nachfrage also eine starke Saisonalität, die sich nicht in gleichem Maße beim Angebot wiederfindet.

Stu5: „Im Oktober beginnt es [das Semester, Anm. d. Verf.] eigentlich an der Uni Hamburg, im September HAW und dementsprechend wollen die Leute natürlich auch schon im August, September da sein, weil man weiß ja, Hamburg, schlechter Wohnungsmarkt, genau so wie man in Berlin, München, Frankfurt weiß, dass man da lieber ein Monat früher drin ist als ein Monat später.“

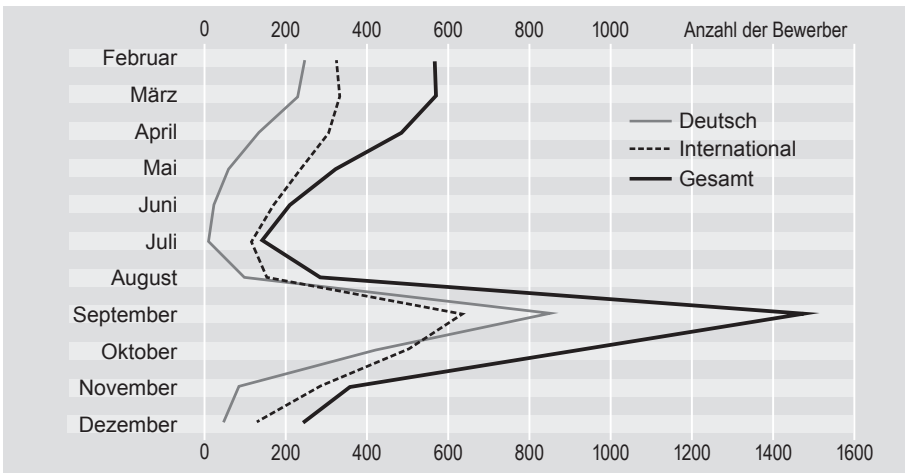


Abb. 33: Warteliste der Wohnheimplätze des Studierendenwerks Hamburg im Jahr 2014
Quelle: Eigene Darstellung nach Studierendenwerk Hamburg 2015

Dass gerade zu Beginn des Wintersemesters die studentische Nachfrage am höchsten ist, belegt auch die Aussage zur Entwicklung der Wartelisten für Wohnheimplätze von dem Leiter der Abteilung Wohnen am Studierendenwerk Hamburg, Herrn Völker (Abb. 33):

Völker: „Zum Anfang des Wintersemesters 2015, also 14/15 waren bis zu 1500 Menschen auf dieser Liste, deutsche Frauen, deutsche Männer, Internationale. Diese Liste bröckelt innerhalb von 4-6 Wochen auf einen Bestand runter von vielleicht 300 bis 400. Aktuell sind wir gerade wieder bei 200.“

Der Semesterrhythmus als Regel des Hochschulbetriebs strukturiert die zeitliche Nachfrage nach Wohnraum bei Studienanfängern, wodurch der Zeitraum vor Semesterbeginn durch die höchsten Nachfragewerte geprägt ist. Damit determiniert die Institution Hochschule sowohl den Zeitpunkt als auch den Zeitraum der Wohnungssuche maßgeblich. Auch wenn die Studierenden sich bewusst sind, dass zu Semesterbeginn der Wohnungsmarkt durch eine besonders hohe studentische Nachfrage geprägt ist, sind nur Wenige in der Lage, sich dieser Zyklizität zu entziehen.

Auffällig ist, dass der bisherige Wohnort maßgeblich darüber entscheidet, ob Zeiträume und Zeitpunkte der Institution Hochschule zu einem Handlungsdruck führen. Studierende, die bereits vor Aufnahme des Studiums am Hochschulort wohnen, sind bei stabilen Wohnverhältnissen weniger von den semesterzyklischen Zeitstrukturen der Hochschule abhängig und haben daher oft eine geringere Dringlichkeit bei der Wohnungssuche. Sie haben somit

ebenfalls die Flexibilität das zyklische Nachfragehoch zu Beginn der Wintersemesters zu umgehen.

Entfernungen

Bei einer Befragung von Dresdner Studierenden im Jahr 2012 durch GLATTER et al. (2012, S. 53) haben knapp 60% angegeben, dass die Nähe zur Hochschule nach einer guten ÖPNV-Anbindung (66%) das zweitwichtigste Kriterium bei der Wohnungswahl ist. Diese beiden Kriterien dienen in Anlehnung an HÄGERSTRAND (1970) der Überwindung von *capability constraints* und führen zu einer Maximierung von Handlungsmöglichkeiten durch die Minimierung von zeitlich-räumlichen Beschränkungen (Kap. 4.3).

Stu30: „Ich hätte dann vielleicht irgendwann mal geguckt, ob’s dann nicht vielleicht auch was in der Nähe der Uni gibt, weil hier kann man dann doch, wenn man mal eine Freistunde hat mal schnell nach Hause, sich vielleicht was kochen oder wenn man dann auch zwischen den Vorlesungen zwei Stunden mal frei hat, kann man einfach auch mit den Freunden mal in die Wohnung anstatt dann hier irgendwie zu sein und da dann irgendwie sitzen. Wenn man dann jedes mal eine halbe Stunde Bahn fahren muss (...)“

In den durchgeführten Interviews haben fast alle Studierende die Entfernung vom Wohnort zur Hochschule in Verbindung mit nutzbaren Transportmöglichkeiten als für den Alltag maßgeblichen Aspekt thematisiert.

Stu18: „[...] ich finde halt Eimsbüttel super, wegen der Nähe zur Uni (...) Nähe zur Uni, Nähe zur Schanze (...) Darauf ist man als Student so hauptsächlich angewiesen, die Anbindung ist halt gut, ja genau die Anbindung ist super [...].“

Die meisten Studierenden müssen zu festen Zeiten physisch in verschiedenen Einrichtungen der Hochschulen anwesend sein. Auch wenn die Institute und Fakultäten der Hochschulen im Stadtgebiet verteilt sind, ergeben sich räumliche Schwerpunkte. Zum Beispiel für die Universität Hamburg entlang der Grindelallee oder die TU Hamburg-Harburg am Schwarzenberg, wo mehrere tausend bis zehntausend Studierende einen zentralen Punkt im Stadtgebiet aufsuchen. Die Hochschule stellt zeitgeographisch eine Station dar, die durch die Kopräsenz von Akteuren deren individuelle Pfade bündelt. Durch diese Konzentration der Forschungseinrichtungen, ergeben sich für viele Studierende ähnliche *capability* bzw. *coupling constraints*. Die Institution Hochschule mit seiner räumlichen Beschaffenheit strukturiert so, wie schon bei der Zeiträumen und Zeitpunkten, zum Großteil die räumlichen Wohnbedürfnisse der Studierenden.

Das folgende Zitat verdeutlicht, dass sobald die Notwendigkeit, regelmäßig die Hochschuleinrichtung zu besuchen, wegfällt, diese Station im Zuge der Alltagsgestaltung in der Wohnstandortentscheidung geringeres Gewicht erhält.

Stu33: „[...] ich schreibe jetzt noch meine Abschlussarbeit dann bald, [...] aber ich bin nicht mehr so oft hier, vielleicht zwei mal pro Woche und deswegen hat sich das irgendwie angeboten, mal ein bisschen weiter raus zu ziehen und ich finde den Stadtteil eigentlich auch nicht so schön, es gibt glaube ich auch ein paar ganz gute Ecken in Harburg, aber prinzipiell gibt es halt noch Ecken, die sind besser.“

Je nach Hochschulstandort ergeben sich für die Studierenden unterschiedliche Abwägungsprozesse in Bezug auf den Wohnstandort. Während die Universität Hamburg in direkter Nähe zu den oft als „beliebt“ beschriebenen Altbauquartieren westlich der Alster liegt, befindet sich die TU im Hamburger Süden, der meist als weniger attraktiv in Bezug auf die Freizeitgestaltung und Aufenthaltsqualität beschrieben wird (Kapitel 7.1.2). Für Studierende der TU ist das Finden eines individuell passenden Wohnorts daher nicht nur durch die Beschränkungen des verfügbaren Wohnungsangebots (*possibility sets*), sondern auch durch die von Vielen als dezentral empfundene Lage der TU komplexer als für Studierende der Universität Hamburg.

Stu30: „[...] weil es ist wirklich schwer etwas zu finden, auch was dann irgendwie nah an der Uni [TU, Anm. d. Verf.] ist und die meisten die fahren dann morgens wirklich eine halbe Stunde mit der Bahn. Und ja, sind dann dafür ein bisschen näher an der Stadt, aber da muss man dann ja auch gucken, was man dann lieber möchte, ob lieber Stadt oder Uni [TU, Anm. d. Verf.]“

oder:

Stu32: „[...] diese 50 Minuten Anfahrt, da habe ich kein Bock mehr drauf, dann sind das jetzt 10-15 Minuten Fußweg und das kommt mir schon gelegen. Auch wenn ich jetzt Einbußen von der Lage habe, wenn ich hoch will, dauert es halt dahin ein bisschen länger, aber ich denke halt, du fährst eher für Freizeit nach oben, als für Uni [TU, Anm. d. Verf.] nach unten, als in den Süden.“

Die Aussagen von Stu30 und Stu32 verdeutlichen für Studierende der TU die Zuordnung von Freizeit nördlich der Elbe und Arbeit/Ausbildung südlich der Elbe. Ein Wohnstandort in diesem Spannungsfeld beruht auf einer Abwägung zwischen verschiedenen alltäglichen Bewegungspfaden (Kap. 4.3).

Zur Überwindung von Distanzen im Sinne von *capability constraints* ist die Verfügbarkeit von verkehrlicher Infrastruktur zentral. Auch wenn das Verkehrsnetz in Hamburg einer Großstadt entsprechend engmaschig ist, unterscheiden sich Pendeldauern und vor allem die subjektive Wahrnehmung dieser individuell sehr stark.

Stu4: „I spend right now an hour, okay, I don't think that it is too much, because at least for me before it was not too much, because it was normal time for me for commuting in Uzbekistan. But here in Germany, it seems like for everybody it is very far (lacht).“

Auch wenn die *capability constraints* im Sinne des zeitgeographischen Prismas bestimmte Wohnstandorte ausschließen, wirken die raumzeitlichen *constraints* oft nicht als objektive Beschränkungen, sondern werden meistens im Sinne einer persönlichen Wahrnehmung handlungswirksam (vgl. auch KRAMER 2012, S. 93).

Stu5: „[...] aber das wäre mir tatsächlich für die Entfernung einfach zur Uni schon zu weit, da bräuchte ich schon mindestens ne halbe Stunde und ich verplane meine Zeit meistens so sehr, dass ich diese 10 Minuten dringend eher mehr brauche, als weniger.“

Bei einer Untersuchung des Studierendenwerks Hamburg (2014, S. 43) gaben nur 21 % der Hamburger Studierenden an, laufende Ausgaben für ein Auto zu haben. Dadurch ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Studierenden öffentliche Verkehrsmittel, das Fahrrad oder andere alternative Fortbewegungskonzepte (carsharing etc.) verwendet. Übereinstimmend hiermit spielte bei den befragten Studierenden die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr für die Wohnstandortwahl eine wesentliche Rolle. Diese Einschätzung teilt auch Dietrich von Stemm, Geschäftsführer eines Hamburger Projektentwicklers mit Fokus auf Studierendenapartments:

von Stemm: „Das ist ein ganz wichtiger Aspekt für junge Menschen, das Auto steht heute für Studenten, das ist jetzt unsere Erfahrung, im Hintergrund, deutlich im Hintergrund, dafür ist das Fahrrad an die erste Stelle gerückt, neben U- und S-Bahn.“

Eine schnelle Verbindung der Hochschule und des Wohnorts mit dem Personennahverkehr ist nicht nur wichtig, um die jeweilige Hochschule zu erreichen, sondern um am studentischen Leben teilzuhaben. Die räumliche Magnetfunktion der Universität entfaltet ihre Relevanz nicht nur durch den universitären Alltag, sondern auch durch Veranstaltungen, Treffen und Institutionen, die in räumlicher Nähe zur Hochschule angesiedelt sind. Da im Zuge der Wohnungssuche die meisten Studierenden eine gute Erreichbarkeit der Hoch-

schule anstreben, wird diese Zentralität auch für außeruniversitäre Veranstaltungen, die maßgeblich Studierende ansprechen, genutzt. Damit übernehmen die Universität bzw. die angrenzenden Quartiere auch bei der Gestaltung der Freizeit eine Bedeutung als räumlicher Knotenpunkt. Dies verdeutlicht die Aussage eines 22-Jährigen Jurastudenten, der am Anfang des Studiums noch bei den Eltern im südlichen Schleswig-Holstein gewohnt hat.

Stu26: „Man wird ja auch nicht ganz Teil des Semesters, wenn man immer weg ist, also die meisten sind ja schon hier vor Ort und wenn man da unter der Woche auch mal etwas machen möchte, auf den Donnerstag oder so, dann muss man irgendwann, wenn man noch außerhalb wohnt, um acht Schluss machen, damit man noch nach Hause kommt, das ist dann auch nicht das ganz Wahre.“

Welche weiteren Stationen sich für Studierende neben der Hochschule ergeben, hängt auch damit zusammen wie intensiv die in Hamburg bereits bestehenden sozialen Kontakte sind. Dies wird vor allem bei Studierenden deutlich, die in Hamburg aufgewachsen sind und noch immer das Elternhaus als räumlichen Bezugspunkt haben.

Stu35: „Ja, also Habichtstraße [...], das ist eins vor Endstation U3, ich habe einfach nur relativ lange hin gebraucht, um irgendwo hin zu kommen, da wo die Hotspots sind, zur Uni, zu meinen Eltern, um die zu besuchen, Freunde waren alle relativ weit weg [...].“

oder:

Stu6: „Und wir hatten uns halt überlegt gut, entweder wir wohnen in der Nähe von der Uni oder wir wohnen in der Nähe von unseren Eltern. Die Eltern von meinem Freund sind halt schon älter, das ist also ganz gut, wenn wir eher so in der Nähe sind, dass wir uns dann auch mal um die kümmern können oder so. [...] Also, ja, wohnen wir da halt sehr nah dran, aber ich brauche zur Uni immer noch eine Stunde mit der Bahn. Aber dadurch, dass wir halt so eine günstige Wohnung haben, können wir uns auch nebenbei noch ein Auto leisten und ich fahre dann halt immer mit dem Auto zur Bahnstation und dann brauche ich halt insgesamt nur eine halbe Stunde.“

Zusammenfassend ist die Hochschule innerhalb der Stadt ein zentraler Ort für Studierende, nicht nur zu Zwecken der Ausbildung, sondern auch zum Pflegen von Kontakten innerhalb der Studierendenschaft und zur Teilhabe am allgemeinen studentischen Leben. Ein schneller und in Bezug auf die Nutzungszeiten flexibler Nahverkehr ist durch den geringen Kraftfahrzeugbesitz wichtig zum Erreichen dieser studentisch geprägten Orte. Sofern die Studierenden umfangreiche soziale Kontakte in mehreren Stadtgebieten haben, fließen diese Standorte ebenfalls in die Wohnstandortwahl ein. Oft trifft dies auf Studierende zu,

die in Hamburg aufgewachsen sind und zu einem Stadtgebiet eine besondere Bindung besitzen. Insgesamt zeigt sich damit sowohl für Zeiträume bzw. -punkte, als auch für Entfernungen, dass die Institution Hochschule für jene Studierende eine besonders stark strukturierende Wirkung entfaltet, die bisher nicht am Studienort gewohnt haben.

7.1.2 Wohnpräferenzen

Wohnpräferenzen lassen sich in räumliche, den Wohnstandort betreffende, und physisch-materielle, die Wohnung an sich betreffende, Präferenzen unterteilen. Beide Arten von Präferenzen werden in vielen der bereits in Kapitel 2.2.2 dargelegten Befragungen thematisiert.

Dementsprechend war es im empirischen Vorgehen der Arbeit nicht das Ziel, diese Präferenzen noch detaillierter darzulegen, sondern zu zeigen, wie diese Präferenzen angepasst und sozial verhandelt werden. Dazu wird als erstes am Beispiel räumlicher Wohnpräferenzen gezeigt, wie bestimmte Bedeutungszuschreibungen von Wohnstandorten innerhalb der Gruppe der Studierenden geteilt werden und zweitens, wie Wohnpräferenzen am Beispiel von physisch-materiellen Vorstellungen im Verlauf der Wohnungssuche und der Wohnkarriere einer Dynamik unterliegen.

Das gruppeninterne Teilen von Präferenzen am Beispiel räumlicher Bedeutungszuschreibungen

Aus den raumzeitlichen *constraints* der Mikro- und Makroebene ergeben sich räumliche Wohnbedürfnisse, die maßgeblich durch die Struktur des Studiums determiniert werden. Sie werden ergänzt durch räumliche Wohnpräferenzen, die vornehmlich auf individuellen oder (intersubjektiv) geteilten Bedeutungen von Orten basieren (vgl. hierzu die Unterscheidung zwischen „locale“ und „sense of place“ bspw. in CRESSWELL 2004, S. 7). Dass derartige Bedeutungszuschreibungen innerhalb der Gruppe der Studierenden geteilt werden, ist am Beispiel der Bewertung einzelner Stadtteile nachvollziehbar:

[Interviewer und Stu25 reden über mögliche Wohnstandorte]

Interviewer: „Und irgendwie südlich der Elbe?“

Stu25: „Ne, auf gar keinen Fall (lacht), gar nicht (lacht)“

Kommilitonin von Stu25: „(lacht) nicht wenn man aus Hamburg kommt“

Interviewer: „Okay, also das war für euch dann von vorne herein klar, es muss dann irgendwie (...)“

Stu25: „Ja, also es muss schon cool sein, weil wir kamen jetzt ja auch nicht von außerhalb, wir hatten jetzt ja auch nicht den ganz dollen Druck, ganz schnell was zu finden, dann kann man halt schon diesen Anspruch an die Stadtteile haben, aber der Anspruch an die Wohnung, der war jetzt nicht so groß.“

Auch wenn die Hansestadt Hamburg mit dem „Sprung über die Elbe“ (BSW 2016) umfangreiche Stadtentwicklungsmaßnahmen und Imagekampagnen im südlichen Teil der Stadt forciert, wird an ursprünglich nicht aus Hamburg stammende Studierende das überwiegend negative Image der Standorte südlich der Elbe weitergetragen.

Stu1: „[...] dieses Klischee von wegen südlich der Elbe wohnt man nicht, setzt sich auch relativ schnell bei Neuankömmlingen fest.“

oder

Stu11: „Aber auch die Jungs aus der WG, die kommen tatsächlich von südlich der Elbe, die sind da geboren, Neugrabener und sowas, wenn die nach Hamburg fahren sagen sie „Wir fahren rüber nach Hamburg“. Und dann geht es los, „ich muss mein Rucksack packen mit einer Wasserflasche und einer Banane“ und „Du, scheiße, ich muss da und da hin, kannst mich da mal hinbringen?“, weil die das U-Bahn System gar nicht beherrschen. Das ist ein ganz eigenes Pflaster südlich der Elbe.“

Die Wirkmächtigkeit geteilter räumlicher Bedeutungszuschreibungen kann im Extremfall so weit gehen, dass nicht nur das Handeln der Wohnungssuchenden beeinflusst wird, sondern auch im Alltag soziale Abgrenzungsprozesse wahrgenommen werden.

Interviewer: „Okay, also das kriegst du schon mit, wenn du irgendwo hin gehst und sagst „ich komme aus Wilhelmsburg“?“

Stu2: „Ja, ja. „Und wie ist es da?“ „Wurde jemand erstochen?“ [...].“

oder:

Stu2: „[...] auch diese Klischeeaussagen, was ich vorhin meinte, Wilhelmsburg, außerhalb von Hamburg, auf der anderen Seite. [...] Ich wollte hier aus dem Grund nicht wohnen, weil es für mich zu weit weg war und weil ich hier niemanden kannte. Jetzt bin ich auch auf meine Freunde wütend, weil ich bin ja hier, ich bin ja einer von denen, die können ja trotzdem hier her kommen, mich besuchen, den Ort sehen. Der eine oder der andere macht es, aber dann trotzdem prozentual gesehen sehr selten. Man muss immer rausgehen, man muss sich immer anbieten, aber keiner kommt rüber. Dann bleibt man einfach hier eingeschlossen.“

Die Bedeutungszuschreibungen der Hamburger Studierenden in Bezug auf die Stadtteile ähneln sich in den Interviews sehr stark. Gebiete nahe den Quartieren Sternschanze,

St. Pauli, Altona usw. werden als zentral gelegene Szeneviertel wahrgenommen. Eine Wohnung in diesen Teilen der Stadt zu finden, wird allerdings von den meisten interviewten Studierenden als unwahrscheinlich angesehen.

Stu11: „Ja, es hat sich schon sehr zentriert, also ich habe schon eher, ich gebe es ja zu, ich habe echt nur in den beliebten, also „beliebten“ Wohngebenden natürlich zentral geguckt, also wirklich eher Eimsbüttel, Eppendorf, St. Georg, Schanze, Altona, also da wo eigentlich auch alle hin wollen (lacht).“

Die des Weiteren vorhandene starke Unterscheidung in Standorte südlich und nördlich der Elbe wird nicht nur von Studierenden, sondern auch von Akteuren der Immobilienwirtschaft wahrgenommen. Stefan Brauckmann, Mitarbeiter eines in Hamburg ansässigen Projektentwicklers für Studierendenwohnheime geht bspw. davon aus, dass Wilhelmsburg und andere Standorte südlich der Elbe vor allem auf Grund der niedrigen Preise für Studierende attraktiv seien. Sobald diese Haushalte mehr finanzielle Ressourcen zur Verfügung hätten, würden sie in der Regel in Stadtteile nördlich der Elbe ziehen [Interviewprotokoll Stefan Brauckmann 16.03.2015].

Im Sprachgebrauch der Studierenden und Wohnungsmarktakteure lässt sich somit grob eine Dreiteilung des Hamburger Stadtgebiets anhand der durch Hamburg fließenden Elbe, sowie deren Nebenfluss der Alster erkennen. Westlich der Alster liegen universitätsnahe Quartiere wie die Sternschanze, Karolienviertel, St.Pauli, Eimsbüttel etc. die durch die höchsten Mietpreise innerhalb Hamburgs gekennzeichnet sind (Kap. 6.3.2). Diese Quartiere werden oft auch in Verbindung mit Gentrifizierungsprozessen genannt (vgl. bspw. VOGELPOHL 2013). Östlich der Alster liegen die Stadtteile Barmbek, Eilbek, Wandsbek etc. die durch die Alster von der Universität Hamburg getrennt werden, jedoch in der Nähe der Hochschule für Angewandte Wissenschaften in St. Georg liegen, die nach der Universität mit über 16.000 Studierenden die zweitgrößte Hamburger Hochschule ist (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2015). Südlich der Elbe liegt die Elbinsel Wilhelmsburg sowie weiter südlich der Stadtteil Harburg mit dem Standort der Technischen Universität, wobei die meisten Stadtteile südlich der Elbe unter den Studierenden ein eher schlechtes Image haben.

In den durchgeführten Interviews wurden die Bedeutungszuschreibungen der Orte und Stadtteile meist sehr detailliert erläutert, während sich die physisch-materiellen Präferenzen in Bezug auf die Wohnung stärker heterogen und weniger prägnant in den studentischen Interviews herausgestellt haben. Dies wirft die Frage auf, welche Rolle im Gegensatz zu den räumlichen die physisch-materiellen Wohnpräferenzen bei der studentischen Wohnungssuche spielen.

Tab. 9: Beispielhafte Auswahl einiger studentischer Wohnpräferenzen

Aspekt	Beispiel
Wohnumfeld	<p>Stu6: „[. . .] also wir sind eher so, dass wir halt zum Grünen hin verbunden sind und dass wir nicht in so einem Hochhaus [. . .] wohnen wollten, sondern eher in einem Reihenhaus oder sowas [. . .], aber nicht in so einem Riesenhochhaus so mitten in der Stadt.“</p> <p>Stu28: „Ja, also, richtig gut ans Verkehrsnetz angeschlossen, kulturelle Angebote, nicht zu viele Bäume (lacht) ein paar Bäume sind schön, aber nicht Wald und Wiesen [. . .].“</p>
Wohnungsgröße	<p>Stu29: „[. . .] kleiner als 10m² ist (. . .) ja (. . .) obwohl vielleicht sogar 9m² auch noch okay wären. Also die Größe ist nicht so wichtig für mich, bei dem Zimmer da bin ich echt nicht so (lacht), es sollte vielleicht einigermaßen hell sein, nicht so ein Loch mit einem minikleinen Fenster.“</p> <p>Stu1: „Es sollte eine relativ gerechte Zimmereinteilung haben, wo wir beide auf jeden Fall ein Zimmer über 15m² kriegen können.“</p>
Gemeinschaftliche Wohnform	<p>Stu21: „Ja, auf jeden Fall, das ist glaube ich in der Tat einfach geselliger und so. Alleine zu wohnen ist nicht so mein Ziel.“</p> <p>Stu7: „Jetzt hatte ich auch den Drang, ich will alles einrichten, will jetzt diesen Schritt wagen, habe jetzt diese Erfahrung mit der WG gemacht – ist nicht meins.“</p>

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Die Dynamik von Präferenzen am Beispiel physisch-materieller Wohnwünsche

In Tabelle 9 werden beispielhaft einige Aussagen von Studierenden zu unterschiedlichen Aspekten des Wohnens dargelegt, die eine Varianz der physisch-materiellen Wohnpräferenzen illustrieren sollen.

Es gibt eine Vielzahl an Methoden, Wohnbedürfnisse in großer Detailtiefe und statistisch auswertbarem Umfang zu erfassen (JANSEN et al. 2010). Auch wenn eine umfangreiche Untersuchung der Wohnpräferenzen in Bezug auf Ausstattungsmerkmale, Wohnumfeldqualitäten usw. für Anbieter von studentischem Wohnraum aus betriebswirtschaftlichen Gründen von Interesse ist, wird im Folgenden verstärkt die Aufmerksamkeit darauf gelenkt, wie derartige Präferenzen vor dem Hintergrund struktureller und materieller Zwänge einer Anpassung unterliegen, wie es das folgende Zitat einer 27-jährigen Studentin aus Altona knapp zusammenfasst.

Stu25: „Vor allem am Anfang der Wohnungssuche da hat man noch mehr Ansprüche mit Balkon und so.“

Die folgende Interviewpassage zeigt die Abwägungsentscheidung eines Studenten. Seine anfänglichen Suchbemühungen waren nicht erfolgreich bis er über einen persönlichen Kontakt exklusiv Zugang zu einem Wohnungsangebot erhielt.

Stu10: „[...] die Wohnung hätte ich mir eigentlich so nicht ausgesucht, das war eigentlich, dass das Angebot dann da war und die Möglichkeit und dass das so sicher war. Es ist nicht so, man bewirbt sich erst drauf und dann bekommt man sie am Ende doch nicht oder so, sondern man guckt sich die jetzt an und könnte sich dafür entscheiden und das hat dann irgendwie schon dazu geführt, dass ich dann einen etwas höheren Preis schon in Kauf genommen habe und dann irgendwie gucken musste, wo das Geld herkommt und einfach einen anderen Job suchen musste oder so was. [...] Dann spielen einfach manchmal so die Momente, wo man nach der Besichtigung an den Mühlenteich geht, [...] auch wenn ich jetzt im Alltag nie an diesem Mühlenteich sitze, dachte ich in dem Augenblick, „ach, das ist doch so geil“ (lacht).“

Die Sicherheit, die Wohnung nach der Besichtigung zu erhalten, hat den Studenten dazu bewogen, sowohl sein finanzielles Budget zu überschreiten, als auch andere Wohnwünsche nicht zu berücksichtigen. Er hat dabei die Vorteile des schnellen Beendens der Wohnungssuche höher bewertet, als die Berücksichtigung seiner vorher festgelegten Wohnpräferenzen (vgl. Transaktionskosten in Kap. 4.5.3). Das Suchen nach einer Wohnung im Hamburger Wohnungsmarktkontext wurde als so aufwändig eingeschätzt, dass nicht auf ein optimales Angebot gewartet, sondern ein zufriedenstellendes Angebot als ausreichend bewertet wurde (vgl. *satisficing* in Kap. 3.4).

Wohnpräferenzen können sich auch dann wandeln, wenn nicht mehr alleine über die Wohnungswahl entschieden wird.

Stu28: „Also ich persönlich bin großer Fan von Urbanität (lacht), ich wäre sehr gerne in der Stadt, am besten direkt neben der U-Bahn-Station und zwischen ganz viel Beton, das hätte ich mir gewünscht, allerdings hätten wir auch ein Balkon gehabt, so das wären meine maximal Ansprüche und Dielenboden, all das was man sich so erträumt.“

Mitbewohnerin von Stu28: „Jetzt wohnen wir im Nirgendwo so ein bisschen, wir haben Grün, kein Dielenboden und ohne Balkon.“

Die Studentin verweist darauf, dass ihre Wohnpräferenzen in der jetzigen Wohnung nicht erfüllt werden, sie jedoch ihr Ziel, mit zwei Freundinnen zusammen zu wohnen, verwirklichen konnte. Nach fünfmonatiger Wohnungssuche war die angesprochene Wohnung

verfügbar und trotz unerfüllter Wohnvorstellung wohnt Stu28 zum Zeitpunkt des Interviews seit 1½ Jahren mit ihren Freundinnen zusammen und plant keinen erneuten Umzug.

Wenn Wohnpräferenzen nicht verwirklicht werden können, bedeutet dies nicht, dass sie dauerhaft verworfen werden. Das folgende Zitat stammt von einem 25-Jährigen Studenten, der mit 19 Jahren zum Studieren nach Hamburg gekommen ist und keine eigene Wohnung finden konnte. Nachdem er in zwei WGs mit Freunden gewohnt hat, konnte er drei Jahre später seinen Wunsch umsetzen und in eine eigene Wohnung ziehen.

Stu18: „Ja, da habe ich auch gar nicht mehr nach WGs geguckt, nur Einzimmer- und Zweizimmerwohnungen. Das wollte ich von vorne rein, aber das war nicht bezahlbar als 19-Jähriger Student.“

Auch wenn die Wohnform für den Studenten ein wichtiges Kriterium darstellt, musste er auf Grund der Wohnungsmarktsituation von der eigenen Wohnung auf die Wohnform der Wohngemeinschaft zurückgreifen. Stu18 führt im weiteren Gespräch aus, dass auch während der Zeit in der Wohngemeinschaft, der Wunsch nach einer eigenen Wohnung bestehen blieb. Als sich durch eine Auszugsprämie eines Hausbesitzers mit Sanierungsabsicht für Stu18 die finanzielle Möglichkeit bot, verwirklichte er diesen Wohnwunsch und zog in eine eigene Wohnung.

Wohnpräferenzen werden nicht nur – wie bei Stu18 – bei Nichterfüllung zurückgestellt bzw. angepasst, sondern sie können sich auch im Verlauf der Wohnkarriere wandeln. Je mehr Wohnerfahrung bei einem Konsumenten vorhanden ist, desto mehr Möglichkeiten hat er die subjektive Bedeutung dieser Präferenzen zu überprüfen und sie dementsprechend anzupassen. Das folgende Zitat stammt von einem 21-Jährigen Studenten, der nach dem Auszug bei den Eltern in einer WG gewohnt hat, dort jedoch durch das schlechte Verhältnis zu seinen Mitbewohnern schnell wieder auszog. Der Student hat das gemeinschaftliche Wohnen auf Grund dieser Erfahrung als in Zukunft generell für sich ungeeignet bewertet.

Stu7: „Und dann habe ich einfach gesagt, so jetzt muss der Schritt auch einfach irgendwie passen, ich habe das zwar auch angesprochen in der WG, aber jetzt muss irgendwie der Schritt passen, jetzt muss ich raus, jetzt will ich was eigenes haben. [...] Ich will es auch nicht noch mal probieren, ich will nicht noch mal das Wagnis eingehen.“

Schon die Wohnerfahrung im Elternhaus kann bestimmte Wohnpräferenzen begünstigen, was allerdings nicht bedeutet, dass der Wohnstandard des Elternhauses unreflektiert übernommen wird.

Stu21: „[...] man ist ja auch von Zuhause so einen gewissen Standard dann gewöhnt und da muss man dann schon sagen, als Student muss man ein bisschen Abstriche machen, aber ansonsten, wenn man wirklich darüber nachdenkt, was man wirklich braucht in einer Wohnung, dann geht das eigentlich.“

oder:

Stu19: „Deswegen waren wir glücklich, dass wir die Wohnung auch gekriegt haben, weil die vernünftig renoviert war und weil wir beide nicht aus gutem Elternhaus kommen und auch nichts anderes gewöhnt waren, also sind nicht verwöhnt, aber uns war es schon wichtig, dass der Schimmel, der irgendwo war, dass wir den auch wieder sauber kriegen.“

Wie lange es dauert, bis ein Student während der Wohnungssuche eine Anpassung vornimmt und welche Präferenzen zuerst zurückgestellt werden, ist dabei einerseits von den individuellen Umständen des Wohnungssuchenden (z. B. der Dringlichkeit der Wohnungssuche) und andererseits vom zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot abhängig. Im Extremfall werden die Präferenzen vollständig aufgegeben und ausschließlich auf Erfüllung der raumzeitlichen *constraints* geachtet:

Stu24: „Das ist traurig zu sagen, aber eigentlich fast keine Ansprüche. Nach dem Motto, Hauptsache das Klo ist in derselben Wohnung und ich muss dafür nicht auf den Flur.“

In Bezug auf physisch-materielle Wohnpräferenzen lassen sich folgende aus den Interviews abgeleitete Handlungsmuster zusammenfassen:

- Wohnpräferenzen können gemeinschaftlich ausgehandelt werden: Wohnwünsche sind in Bezug auf gemeinschaftliches Wohnen Verhandlungssache. Es entscheiden nicht die individuellen, sondern die kollektiven Wohnwünsche. So kann eine Wohnung, die von keinem der Bewohner als persönlich optimale Wohnung bezeichnet wird, für die Wohngemeinschaft der beste Kompromiss sein. Welche Wohnwünsche stärker oder weniger stark berücksichtigt werden, hängt dabei auch von dem Verhandlungsgeschick und den Machtverhältnissen innerhalb der Wohngemeinschaft ab. Ähnliche Aushandlungsprozesse können auch zwischen Studierenden und deren Eltern stattfinden, sofern die Eltern maßgeblich an der Finanzierung der Wohnung beteiligt sind und damit ein Mitspracherecht erwarten bzw. einfordern.
- Wohnpräferenzen können aufgeschoben werden: Sofern eine Realisierung der Wohnwünsche nicht möglich ist, können die Wohnwünsche aufgeschoben werden. Durch die Befristung des Studiums und die hohe Mobilität von Studierenden wird die

Wohnung meist als Zwischenstation betrachtet (KENYON 1999 und Kapitel 2.1.3). Eine fehlende Realisierung der Wohnwünsche wird daher oft als vorübergehende Einschränkung angesehen.

- Wohnpräferenzen werden durch die Wohnerfahrung beeinflusst: Sowohl das Wohnen im Elternhaus als auch die Wohnerfahrung in anderen Wohnformen prägen die eigenen Wohnwünsche. Dabei können Erfahrungen aus ehemaligen Wohnverhältnissen zu einer genaueren Ausbildung der zukünftigen Wohnwünsche führen.
- Wohnpräferenzen können sich im Verlauf der Wohnungssuche wandeln: Sie werden nicht nur durch die eigene Erfahrung beeinflusst, sondern auch durch das objektiv vorhandene Wohnungsangebot. So kann sich aus dem Angebot eine Präferenz ableiten, die ohne das Angebot überhaupt nicht vorhanden wäre. Vorherige Präferenzen können dabei zurückgestellt werden. Je länger der Suchprozess dauert, desto wahrscheinlicher ist es, dass eine Anpassung der Wohnwünsche an das tatsächlich in Betracht kommende Wohnungsangebot stattfindet.

Wohnpräferenzen geben eine grobe Richtung während der Wohnungssuche vor, werden jedoch im Verlauf der Wohnungssuche und Wohnkarriere situativ angepasst. Diese Anpassung erfolgt auch deshalb, weil es Beschränkungen bei der Wahl der Wohnung gibt. Diese Beschränkungen bzw. strukturellen Zwänge entstehen aus den Regeln des Wohnungsmarkts sowie den Ressourcen der Studierenden. Ihnen widmet sich das folgende Kapitel.

7.2 Ressourcen der Studierenden

Da es sich beim deutschen Wohnungsmarkt maßgeblich um ein kapitalistisch organisiertes System handelt, kann finanzielles Kapital als die zentrale Ressource der Nachfrageseite bezeichnet werden. Kann ein Nachfrager den vom Vermieter verlangten Preis nicht zahlen, bzw. kann er vielmehr nicht glaubhaft versichern, dass er im Verlauf der Mietdauer diesen Preis bezahlen kann, wird der Anbieter einen anderen Nachfrager bevorzugen.

Wie in Kapitel 4.2.3 erläutert, werden von den Nachfragern jedoch auch nicht monetäre Ressourcen bzw. Kapitalformen genutzt, um die Chancen auf Wohnraum zu erhöhen. Explizit ist hier kulturelles Kapital in Form von Wissen, Erfahrung und Bildung zu nennen sowie soziales Kapital in Form von Zugängen zu sozialen Netzwerken und Kontakten. Als letzte Ressource ist Zeit in Form von Wartezeit oder Dringlichkeit zu nennen. Diese Ressource ist jedoch weder übertragbar noch kann sie aus einer anderen Kapitalform umgewandelt werden. Sie ist als Regel-Ressourcen-Komplex stark durch die bestehenden Regeln geprägt und wird daher erst in Kapitel 7.3 wieder aufgegriffen.

7.2.1 Ökonomisches Kapital

Wohnkosten bilden zusammen mit anderen Ausgaben für z. B. Lebensmittel, Mobilität, Kleidung und Lernmittel die monatlichen Fixkosten eines Haushalts, die über die Einnahmeseite abgedeckt werden müssen. Da die Wohnkosten bei Hamburger Studierenden 38 % der Fixkosten ausmachen, sind sie eine wichtige Komponente bei der individuellen Haushaltsplanung. Zur Finanzierung dieser Lebensgrundlagen werden in den meisten Fällen mehrere Einnahmequellen genutzt (Kap. 6.1.2).

Auf Grund der Höhe und Verfügbarkeit ist die Unterstützung der Eltern die wichtigste Einnahmequellen von Studierenden. Im Gegensatz zur Erwerbstätigkeit oder Bildungskrediten bzw. BAföG beruht die Unterstützung der Eltern auf der persönlichen Beziehung zwischen Eltern und Kind. Auch wenn nach § 1610 BGB Eltern dazu verpflichtet sind, ihre Kinder bis zum ersten berufsqualifizierenden Abschluss zu unterstützen, richtet sich die Bereitschaft der Eltern zur Unterstützung auch nach Überschreiten der Regelstudienzeit oder im Rahmen eines zusätzlichen Abschlusses nach der persönlichen Eltern-Kind-Beziehung. Gleiches gilt für die Bereitschaft der Eltern, mehr als die gesetzlich vorgeschriebene Unterhaltshöhe zu leisten.

Interviewer: „Okay, also zu deinen Eltern hast du auch keinen Kontakt?“

Stu8: „Zu meinem Vater ja, aber zu meiner Mutter nicht. Aber ich würde auch ums Verrecken da nicht wieder hinziehen, also es gibt Gründe warum ich schon mit 16 da raus bin.“

Interviewer: „Das heißt deine Eltern fallen sowohl als Bürgschaft, als auch als Rückzugsraum weg. Du wusstest eigentlich auch als du hier von Freund zu Freund gezogen bist, dass du auf dich allein gestellt bist und diese Wohnsituation irgendwie für dich lösen musst?“

Stu8: „Ja, auch gerade finanziell.“

Sofern das Wohnen bei den Eltern auch während des Studiums möglich ist, liegt es im Ermessen der Eltern, ob dem Studierenden eine eigene Wohnung bezahlt wird bzw. der Unterhalt dementsprechend angepasst wird. Für Studierende hängt damit die Gründung eines eigenen Haushalts und der Auszug aus dem Elternhaus auch zu großen Teilen von der Unterstützungsbereitschaft der eigenen Eltern ab:

Stu16: „Und da bin ich dann auch ausgezogen, da war für mich auch klar, deswegen habe ich vielleicht auch ein bisschen die Schule abgebrochen, weil ich wollte halt unbedingt von zu Hause raus, weil bei mir Zuhause war es ein bisschen ätzend und ich wusste, wenn ich studiere, würde mein Vater mir das bezahlen, wenn ich noch zur Schule gehe, würde er mir das halt nicht finanzieren. Und dementsprechend bin ich dann erst im Studium ausgezogen.“

Sofern die Eltern die studierenden Kinder nicht unterstützen können oder wollen, haben inländische Studierende die Möglichkeit staatliche Unterstützung in Form von BAFöG zu erhalten. Die Regeln der Zuteilung von BAFöG sind jedoch für einige Studierende und vor allem für viele Vermieter nicht nachvollziehbar.

Stu26: „[...] es ist komplett willkürlich meiner Meinung nach, weil meine Eltern sind jetzt auch nicht die mega Akademikerfamilie, also eine ganz normale Familie würde ich sagen. Bei mir haben sie vier Euro Bedarf ausgerechnet, das ist dann auch lächerlich, wenn man dann noch zwei Euro zurückzahlen muss [...]. Da hat man ein 450 € Job, Kindergeld sind auch noch mal 200 €, dann wirst du noch ein bisschen von den Eltern bezuschusst, also mit 350 € sollte es eigentlich auch reichen mit dem Wohnen, dann ist auch schon die Hälfte weg irgendwie, man will ja auch noch leben.“

oder

Stu30: „Es ist ja auch, also die Erfahrung habe ich gemacht, dass nicht jeder Vermieter das so gerne hat, wenn man BAFöG kriegt, also es war ein Bewerber auch auf ein Zimmer in der Wohnung, der hatte BAFöG und der wurde dann deswegen abgelehnt [...]“

Interviewer: „Hat der Vermieter das so gesagt?“

Stu30: „[...] Ja, weil er dann nicht wusste, ob er dann wirklich jedes Semester BAFöG bekommt und wenn dann die Miete nachher nicht kommt und bla bla und er wollte das dann schon, dass da auch die Eltern hinter stehen und da auch dann ein bisschen unterstützen können.“

Die dritte überwiegend genutzte Einnahmequelle ist die eigene Erwerbstätigkeit. Da die meisten Arbeitsverhältnisse Aushilfstätigkeiten oder studentische Hilfstätigkeiten sind (Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 58), reichen sie jedoch oft nicht aus, um die gesamten Ausgaben der Lebensführung während des Studiums zu sichern. Vollzeitstudierende sind daher im Gegensatz zur regulären Erwerbstätigen auf eine Ergänzung mit anderen Einnahmequellen angewiesen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Erwerbstätigkeit nicht für alle Studierende gleichermaßen. Einerseits gibt es Studierende, die z. B. auf Grund zeitlicher Beschränkungen kein Job neben dem Studium annehmen können, andererseits sind vor allem ausländische Studierende in der Erlaubnis zu Arbeiten beschränkt:

Stu13: „Aber danach war das richtig schwer, weil für Ausländer ist es ein bisschen schwieriger, weil wir in der Arbeitserlaubnis eingeschränkt sind usw. Und mit

meinem Visum durfte ich auch nicht arbeiten und ich könnte auch dann meine Wohnung nicht finanzieren, deswegen habe ich mir Wohnen-gegen-Hilfe gesucht. [...] Als Studentin darf man maximal 20 Stunden pro Woche arbeiten und maximal im Jahr 8400 € steuerfrei verdienen. [...] Für uns Ausländer gilt diese Grenze nicht, wir haben 120 Tage oder 240 Halbtage im Jahr zum Arbeiten. Und wir dürfen das nicht überschreiten, ansonsten ist das eine Straftat.“

Sowohl Einnahmen von den Eltern, der Bezug von Ausbildungsförderung oder Bildungskrediten sowie die eigene Erwerbstätigkeit sind mit Unsicherheiten in Höhe und Dauer des Bezugs verbunden. Problematisch ist dies in Bezug auf die Wohnraumversorgung vor allem daher, weil Vermieter darauf angewiesen sind, dass die Studierenden jeden Monat über die im Mietvertrag vereinbarte Geldmenge verfügen können und diese auch dem Vermieter zukommen lassen. Dieser hat folglich ein Interesse daran zu überprüfen, ob der Mieter regelmäßig über eine ausreichende Geldmenge verfügt und ob er über eine ausreichende Zahlungsmoral verfügt, um sein Mietausfallrisiko einzuschätzen.

Für einen Vermieter ist folglich nicht nur die Höhe des Einkommens relevant, sondern auch, ob er Vertrauen in die Solvenz des potentiellen Mieters hat. Um dieses Vertrauen zu erhöhen, verlangt der Vermieter vom Mieter bestimmte Nachweise. Können Mieter diese Nachweise nicht erbringen, müssen sie auf andere Kapitalformen zurückgreifen, um die vom Vermieter aufgestellten Regeln entweder zu erfüllen oder zu umgehen.

In der Regel gibt es drei Institutionen, die eine Vertrauenswürdigkeit des Mieters gegenüber dem Vermieter belegen sollen:

1. Das Hinterlegen einer Mietsicherheit in Form einer Kautions- oder Bürgschaft
2. Das Nachweisen einer bestimmten Einkommenshöhe
3. Das Nachweisen einer Schuldenfreiheit und vorhandenen Zahlungsmoral

Um das Mietausfallrisiko des Vermieters zu verringern, hat dieser die Möglichkeit, eine Mietsicherheit vom Mieter zu verlangen. Diese Sicherheit kann beispielsweise in Form einer Barkautions- oder Bürgschaft erfolgen. Nach §551 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) darf die Höhe der Mietsicherheit nicht das Dreifache der Nettokaltmiete überschreiten. Wird von dem Vermieter zusätzlich eine Bürgschaft verlangt, gilt dies als Übersicherung und ist rechtlich nicht zulässig (TROTTA 2006). Der Vorsitzende des Hamburger Grundeigentümerverbands verdeutlicht die Sorge einiger Vermieter, dass eben diese Mietsicherheit in ihrer Höhe nicht ausreichend ist.

Stüven: „Das Problem ist eher die finanzielle Sicherheit, die die Studenten bieten können oder nicht bieten können. [...] Der Bundesgerichtshof hat ja hier auch

aus der Sicht der Absicherung einen Riegel davor geschoben, in dem er gesagt hat, es gibt nur die Möglichkeit entweder der Kautions oder es gibt eine weitere Möglichkeit das ganze nämlich über die Bürgschaft abzusichern, aber auch wenn die Eltern eine Bürgschaft geben, dann ist diese Bürgschaft eben maximal auf drei Nettomonatsmieten beschränkt. [...] Sie müssen sich vorstellen, erst wenn zwei Monatsmieten nicht gezahlt sind, kann überhaupt erst etwas getan werden von Seiten des Vermieters. Und wenn eine Räumungsklage angestrengt wird, so sind sie im günstigsten Falle vielleicht mit sieben oder acht Monaten dabei. Und dann kommt die Räumung hinzu und das sind natürlich alles Kosten die auch dann entstehen und da reichen drei Nettomonatsmieten nicht [...].“

Um dieses Risiko weiter zu verringern, verlangen viele Vermieter vom Mieter den Nachweis eines ausreichend hohen Einkommens. Auch wenn Hamburger Studierende im deutschlandweiten Vergleich mit einer Erwerbstätigenquote von 70% überdurchschnittlich häufig über ein Einkommen verfügen, reicht dieses in der Höhe als Liquiditätsnachweis meist nicht aus (Kap. 7.2.1). Eine Möglichkeit diese Regel dennoch zu erfüllen ist, dass ein Dritter mit ausreichend hohem Einkommen den Mietvertrag abschließt.

Stu22: „Bei uns ist das jetzt auch so, weil man muss in Hamburg ja ein bestimmtes Gehalt nachweisen und so, dass mein Vater jetzt Hauptmieter ist, also der hat das für uns gemacht, dass wir die auf jeden Fall bekommen.“

Interviewer: „Und hat dein Vater einfach eine Bürgschaft hinterlegt, oder hat er wirklich gesagt, „so, ich bin jetzt der Hauptmieter“?“

Stu22: „Ne, er ist Hauptmieter und wir sind Nebenmieter. Wir wollten das mit einer Bürgschaft machen, aber das hätte nicht ausgereicht und deswegen haben wir das jetzt auf diesem Wege gemacht. Aber er muss das jetzt natürlich nicht als Wohnsitz angeben oder so, das ist halt nur für den Vertrag.“

Die Studentin nutzt soziales Kapital, um die Forderung nach ökonomischem Kapital zu befriedigen. Im Gegensatz zur finanziellen Unterstützung bspw. durch die Eltern kommt es nicht zur direkten Umwandlung von sozialem in ökonomisches Kapital, es geht vielmehr um den Transfer von Vertrauen. Im oben genannten Beispiel vertraut der Vater seiner Tochter, zu der er eine enge Beziehung pflegt und ein starkes Vertrauen besteht (vgl. *thick-trust* in Kap. 6.5). Er übernimmt daher die Verpflichtung, bei einem Zahlungsausfall die entstehenden Kosten für seine Tochter zu tragen. Der Vermieter vertraut dem Vater, da dieser ein bestimmtes Einkommen nachweisen kann. Die Tochter nutzt ihr Sozialkapital, um die Regel des Solvenznachweises des Vermieters zu erfüllen.

Auch wenn die Abhängigkeit von den Eltern und die Notwendigkeit der Aushandlung der elterlichen Unterstützung eine Belastung darstellen kann, bietet sie für viele Studierende dennoch die notwendige Sicherheit, um einen eigenen Haushalt zu gründen. Diese Sicherheit wird auch von Seiten der Vermieter entsprechend berücksichtigt, wie Heinrich Stüven, Vorsitzender des Hamburger Grundeigentümerverbands bestätigt:

Stüven: „[...] im Regelfall sind es immer die Eltern, die ihre Kinder auch finanzieren und da ist eben halt immer das Gefühl zumindest von den Vermietern dahinter, dass sie eher ihre finanziellen Mittel bekommen und die Miete bekommen, als bei möglicherweise bei Gründerhaushalten, die also schon leichter einfach mal in die Insolvenz geraten können oder in die Zahlungsunfähigkeit geraten können.“

Problematisch ist dieses System der Absicherung für Studierende, die keine Eltern mehr haben bzw. kein Kontakt mehr zu diesen besteht oder deren Eltern durch ein zu geringes Einkommen nicht als Bürgen geeignet sind. In diesem Fall nehmen, sofern möglich, oft andere Verwandte oder Bekannte diese Position ein.

Stu8: „Bei meiner letzten Wohnung war es abenteuerlich, da musste ich nämlich einen Freund, der gut verdient, nach einer Bürgschaft fragen, weil ich halt keine Eltern habe die das finanzieren können.“

Eine weitere Möglichkeit eine ausreichende Einkommenshöhe nachzuweisen besteht ferner darin, dem Vermieter unaufgefordert eine Übersicherung anzubieten. Diese ist allerdings nur dann rechtlich zulässig, wenn die Bürgschaft freiwillig und unaufgefordert dem Vermieter angeboten wird, der ansonsten einer Vermietung aufgrund eines zu geringem Einkommens nicht zugestimmt hätte².

Stu26: „[...] ich habe immer direkt eine Bürgschaft von meinen Eltern mitgenommen [...]“

oder:

Stu9: „Ja, eine Bürgschaft haben wir von unserer Mutter und ich glaube ich kenne auch niemanden, der ohne Bürgschaft irgendwo eine Wohnung bekommt als Student.“

Des Weiteren wird von vielen Vermietern ein Nachweis über eine Schuldenfreiheit und vorhandene Zahlungsmoral des Mieters verlangt. Eine häufig genutzte Möglichkeit dies nachzuweisen, ist das Zurückgreifen auf Auskünfte von Wirtschaftsauskunfteien (bspw.

² Vergleiche auch das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 07.06.1990, Az.: IX ZR 16/90 oder BERLINER MIETER GE-
MEINSCHAFT E.V. 2015.

Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung - SCHUFA) und auf Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen vom Vermieter.

Stu20: „Also die wollen da halt allen möglichen Scheiß von dir, SCHUFA und alles und Bürgschaft und keine Ahnung was noch [...]“

Ein Nachweis der Mietschuldenfreiheit ist vor allem dann problematisch, wenn der vorherige Wohnort nicht in Deutschland war. Ausländische Studierende können oft weder eine positive SCHUFA-Auskunft noch eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vermieters vorlegen.

Stu4: „I cannot ask my previous landlord for a recommendation, that I am a responsible resident, that I didn't brake anything, that I didn't damage their property, that I paid the rent on time. [...] I never (...) was in debt to landlords, so I cannot tell, but I also cannot give them a recommendation, because I never had a contract here in Germany.“

Für Studierende ist zusammenfassend nicht nur die hohe finanzielle Belastung durch steigende Wohnpreise problematisch, sondern zusätzlich oft die mangelnde Fähigkeit, eine ausreichende finanzielle Solvenz und damit Vertrauenswürdigkeit nachzuweisen. Wird eine Wohnung am Wohnungsmarkt mit Nachfrageüberhang für einen bestimmten Preis angeboten, finden sich oft eine Vielzahl an Bewerbern, die bereit sind den Preis zu zahlen. Ein auf Zahlungssicherheit orientierter Vermieter wird dann den Mieter wählen, bei dem das Mietausfallrisiko am geringsten ist.

Stu1: „Ne, die Bürgschaft müssen wir sowieso einreichen, weil wir am unteren Ende der Nahrungskette stehen (lacht). Ohne Bürgschaft geht gar nichts, weil Unterstützung von den Eltern und Bafög und vielleicht ein kleiner Nebenjob; wenn die Eltern dann berufsunfähig oder Rente oder weiß ich nicht, dann kannst du auch da nicht mehr viel erwarten und dann haben die Angst, dass ihnen die Miete weg bleibt und wenn sie es an wen anders vermieten können und das können sie eigentlich immer (...)“

Von dieser zweckrationalen Handlungslogik seitens der Vermieter gibt es jedoch immer auch Abweichungen. Die Gründe dafür lassen sich durch die Ausstattung mit Sozialkapital begründen. Einerseits kann ein hohes Maß an Sozialkapital zu einem hohen Vertrauen unbekanntem Dritten gegenüber führen.

Stu20: „Mit dem Vermieter, den wir jetzt haben, ist das alles total entspannt. Da zahlt man halt ganz normal wie sonst auch ne Kautions und sonst nichts, keine Bürgschaft

(...) keine SCHUFA, der vertraut halt auf seine Menschenkenntnis, also so wie's sein sollte, eigentlich.“

Andererseits kann eine starke soziale Bindung zu einer Person zu einem starken Vertrauen (*thick-trust*) führen und so andere Beweise der Vertrauenswürdigkeit obsolet machen.

Stu11: „Ja, sie [die beste Freundin von der Mutter des Freundes, Anm. d. Verf.] war auch sehr kulant, die hat auch gesagt „ihr braucht keine Kautionsbezahlen, gar nichts, ist egal, ich kenne euch“.“

Somit ist seitens des Mieters die Kombination aus ökonomischem und sozialem Kapital maßgeblich dafür verantwortlich, eine Vertrauenswürdigkeit gegenüber einem potentiellen Vermieter nachweisen zu können. Kulturelles Kapital kann ferner dazu genutzt werden, Prozesse der Vertrauensbildung zwischen Vermieter und Mieter besser einschätzen zu können und dementsprechend vertrauensbildende Maßnahmen durchzuführen.

7.2.2 soziales Kapital

Da Studierende oft erstmals oder, wie die meisten Nachfrager, nur unregelmäßig am Wohnungsmarkt aktiv sind, ist davon auszugehen, dass sie nur teilweise über das aktuelle Marktgeschehen informiert sind (MARSH und GIBB 2011). Um sich während der Wohnungssuche einen Überblick über verfügbare Wohnungen, Preise, Lagen, Vermieter etc. zu verschaffen, nutzen sie daher verschiedene Informationsquellen und Netzwerke. Erst wenn eine in Frage kommende Wohnung oder ein Zimmer gefunden wurde, kommt es zu einem persönlichen Kontakt zwischen Nachfrager und Anbieter.

Seit Ende der 1990er Jahre haben sich auf Immobilientransaktionen spezialisierte Internetportale³ etabliert und eine immer zentralere Rolle bei der Informationsvermittlung zwischen Anbietern und Nachfragern eingenommen (RAE 2014). In den Interviews wurden von den Studierenden die Portale Immobilienscout24 (genannt in 15 Interviews) und Immonet (genannt in 16 Interviews) v.a. für die Suche nach Wohnungen genutzt. Für die Suche nach WG-Zimmer wurde von den Studierenden ausschließlich das Portal wg-gesucht.de (in 17 Interviews) genannt.

Stu5: „Also es gibt da ein paar Netzwerke: Man kann natürlich in Zeitungen oder ähnliches schauen, aber das fand ich bisher noch nicht so ergiebig, das neue Medium ist ja einfach (...) na klar, natürlich Freunde, aber größtenteils eigentlich das Internet, soziale Gruppen oder Websites wie WG-gesucht oder immonet (...).“

³ In Deutschland werden meist die Portale Immobilienscout24 und die mittlerweile zusammengeschlossenen Immonet und Immowelt als Marktführer bezeichnet (Handelsblatt.com 2015-02-11).

Der Vorteil von Annoncen im Internet im Vergleich zu herkömmlichen Zeitungsannoncen ergibt sich daraus, dass mehr Möglichkeiten bestehen, dem Wohnungssuchenden in Form von längeren Texten und Bildern detaillierte Informationen über die Immobilie oder das Zimmer zu vermitteln. Neben den spezialisierten Immobilienportalen werden zunehmend auch soziale online Netzwerke wie facebook zur Wohnungsvermittlung genutzt. Von den Studierenden wurde facebook in 11 Interviews als Möglichkeit beschrieben, sich über freie Zimmer zu informieren. Als entscheidender Vorzug wird dabei angesehen, dass neben der schnellen und effektiven Verbreitung der Gesuche und Angebote auch persönliche Informationen über die Vertragspartner abrufbar sind, was vor allem bei der Suche nach Mitbewohnern als vorteilhaft angesehen wird.

Stu5: „Ich habe mir facebook im Laufe des letzten Jahres angeschafft, das war davor nie so meins. Ist es immernoch nicht so, aber ich merke es ist sehr praktisch als Interaktionsmöglichkeit, so WG-Gruppen-Gesuche, da reagieren die Leute nämlich schneller als auf WG-gesucht oder ähnliches. Weil da hat man auch direkt einen Namen, wo jemand schreibt - Hey, wir haben nen Zimmer - da kriegen die dutzende Anfragen und dann kann man da auch ein kleinen Text zu schreiben, die können sich das Profil anschauen und dann weiß man, okay das ist so eine Person.“

Die Verbindung von Wohnungsgesuch und sozialen Medien bringt für den Vermieter bzw. die vermietende WG den Vorteil, dass ein umfassenderes Bild von dem potentiellen Mitbewohner gewonnen werden kann, als per Telefon oder E-Mail. Gleichzeitig müssen die Bewerber einen Teil ihrer Privatsphäre aufgeben, um bei der teilweise hohen Zahl an Bewerbern Beachtung zu finden. Dieses Prinzip versuchen mittlerweile auch die bestehenden Immobilienplattformen zu nutzen. So hat zum Beispiel Immobilienscout24 im Jahr 2012 das Portal wg-suche.de gegründet. Das Konzept beruht darauf, dass „durch eine intelligente Verknüpfung mit Facebook“ Wohnungssuchende bzw. Mitbewohnersuchende „auch Details zu ihren Mitbewohnern, wie Hobbys und Interessen“ erhalten (NOLTE 2012).

Sowohl der Zugang zu den online Netzwerken, als auch die darin verfügbaren Informationen sind für jeden Studierenden kostenfrei abrufbar. Auch wenn der Zugang zu sozialen online Netzwerken keine Zugehörigkeit zu einer sozialen Gruppe mit engen sozialen Kontakten bedeutet, entstehen durch diese Netzwerke unter Studierenden eine Vielzahl an schwachen sozialen Bindungen (ELLISON et al. 2007), die beim Transfer von Informationen zwischen verschiedenen sozialen Gruppen als Schnittstellen fungieren (GRANOVETTER 1983, S. 202). Sie können damit als soziales Kapital verstanden werden, das einen Zugang zu Wohnungsmarktinformationen ermöglicht.

Neben Gruppen, die für jeden Nutzer zugänglich sind, gibt es auch geschlossene Gruppen in denen der Personenkreis und die sozialen Bindungen enger werden. Ein Beispiel sind Gruppen für ausländische Studierende aus bestimmten Regionen, die untereinander Informationen zum Studium, aber auch zu Aspekten des Wohnens austauschen.

Stu3: „There are a lot of groups in facebook, and we also had this Indians group, so if somebody is going home for a long time, they would rent out their room and I also got a (...) like when I was home for four month now, so I got someone to stay there in between from this group. So this kind of circles are pretty good.“

Ein Zweck von sozialen online Netzwerken ist es, mit geringem Aufwand viele lose soziale Bindungen aufrecht zu erhalten. Dadurch verbreiten sich Informationen wie Wohnungs- und Zimmerangebote sehr schnell, womit in kurzer Zeit viele potentielle Nachfrager auf das Angebot aufmerksam werden. Auch wenn diese Situation für Anbieter von Vorteil ist, sinkt durch die steigende Markttransparenz aus Sicht des Nachfragers die Exklusivität des Angebots. Es ist damit stärker dem Verhältnis aus (objektiv existierendem) Angebot und Nachfrage unterworfen, was insbesondere in Märkten mit Nachfrageüberschuss zu einer schnellen Vergabe des Angebots an einen Nachfrager führt.

Stu22: „Also ich habe mich dann irgendwann auch bei Facebook angemeldet in irgend so einer Gruppe, die auch irgendwie WGs in Hamburg oder so heißt, aber da war's auch direkt so, da wurde etwas gepostet und wenn das gut war, dann hast du gleich gesehen 1000 mal „ja, ich habe dir was geschrieben“ und das war da auch sehr fix, hat sich das erledigt.“

Neben der Suche im Internet werden daher v.a. in angespannten Wohnungsmärkten soziale face-to-face Beziehungen zu einer zusätzlichen Quelle der Informationsbeschaffung. Während die Internetportale und soziale online Netzwerke für jedermann zugänglich sind, können direkte Kontakte als personenbezogene Ressource der Wohnungssuchenden angesehen werden. Je höher die Kontaktdichte, desto höher sind die Chancen, dass dieser Weg der Vermittlung erfolgreich ist.

Stu1: „Es gibt kein Patentrezept, also (...) bei der Sache mit der Wohnung in der Hallerstraße waren das natürlich irgendwie Freunde und Beziehungen. Also ich glaube ganz viel läuft über Vitamin B [...].“

oder:

Stu4: „Oh, yeah. I do use my friends. The thing is, I don't know how it is done necessarily by Germans, but I think from what I have noticed, the Germans also try

to use their social networks as well. So it is not only me I guess (lacht). People do ask all their resources.“

Um außerhalb der sozialen online Netzwerke schwache, aber vor allem starke soziale Bindungen aufrecht zu erhalten, ist ein hoher zeitlicher Aufwand notwendig. Die daraus folgende geringere Geschwindigkeit des Informationsaustauschs führt zu einer insgesamt geringeren Verbreitung der Informationen. Aus Sicht eines Nachfragers ist im Vergleich zu sozialen online Netzwerken die Wahrscheinlichkeit, ein Wohnungsangebot über soziale Beziehungen zu erhalten, zwar relativ gering, sollte jedoch ein Angebot über diesen Weg erhalten worden sein, ist dieses meist exklusiver als Angebote über größere Netzwerke.

Die folgende Aussage stammt von einer 24-jährigen Studentin, die über ihren Vater erfahren hat, dass in der Nachbarschaft der Eltern eine Wohnung vermietet werden soll:

Stu6: „Also weil der Vermieter hat die Wohnung noch nicht ins Internet gestellt oder so. Das war so, dass wir das deswegen quasi vorher, als er erst angefangen hat oder noch nicht gesucht hat, da haben wir schon von der Wohnung erfahren und deswegen hatten wir auch einen Vorteil, die zu bekommen.“

Neben der Anzahl an persönlichen Kontakten, ist folglich auch die Qualität der Kontakte für die Güte der Informationen entscheidend. Durch die Ortsgebundenheit von Wohnraum zeichnet sich eine hohe Qualität einerseits - wie im eben genannten Beispiel - durch die Verortung im räumlichen Umfeld der Wohnungssuche aus, andererseits spielt die Ressourcenverfügbarkeit der Kontaktpersonen selbst eine große Rolle.

Stu22: „Dann war halt von einem Arbeitskollegen die Schwester, die arbeitet bei einer Wohngesellschaft, die meinte „ja, wenn ich mal etwas höre, was natürlich auch im Budget ist, [...] dann sage ich euch Bescheid“ [...] Das mit der Wohnung jetzt zum Beispiel, da war es eben auch, dass sie gesagt hat „hier, passt auf, das und das ist die Wohnung, ich halte euch das frei“ sozusagen, also es hat niemand anderes davon erfahren.“

Besitzen Kontaktpersonen Verfügungsrechte über Wohnraum, entweder weil sie im Besitz des Wohnraums sind oder weil sie in der Funktion eines *gatekeepers* über die Belegung der Wohnung entscheiden können, kann dieser Kontakt bei ausreichender Stärke von hohem Wert für die Wohnungssuchenden sein.

Stu12: „[...] die Vermieterin ist die beste Freundin seiner Mutter und die hat ein Haus in Phoenixviertel gekauft und dann haben wir uns ins Dachgeschoss reingeheckt.“

Die Qualität eines Kontakts sowie der Grad der Beziehung zu der Person entscheidet damit über die Chancen, diesen Kontakt zur Gewinnung von Wohnraum nutzen zu können. Wenige Studierende, vor allem wenn sie nicht aus Hamburg oder dem Umland kommen, verfügen über derart bei der Wohnungssuche hilfreiche Kontakte. Auch wenn diese Tatsache nur schwer beeinflussbar ist, besteht dennoch die Möglichkeit, zu Personen mit einer hohen Ressourcenverfügbarkeit zumindest eine schwache soziale Bindung aufzubauen:

Interviewer: „Okay, so what was your strategy for finding a new apartment. You said, you were going around?“

Stu3: „Yeah, because first I was emailing and then my friend and some people told me, that it is better to just go and ask. Because they might not respond to emails and lot of students had experiences, when through email there is no room, but if you go and ask, suddenly there is a room (lacht) [...] I think this was the third or the fourth one, that I visited. And the lady straight away said, that there is going to be a room free next month or something, so that was really good.“

Das Beispiel zeigt, dass die Studentin durch Präsenz vor Ort einen persönlichen Kontakt zu – in diesem Fall – einer Mitarbeiterin eines Studierendenwohnheims aufbaut. Sie nutzt damit den Handlungsspielraum, den *gatekeeper* bei der Verteilung von Wohnraum haben. In Verbindung mit einem bestimmten kulturellen Kapital, baut sie eine schwache Bindung zu einer Person mit einer hohen Ressourcenverfügbarkeit auf.

Meist konzentrieren die Studierenden sich nicht auf eine der genannten Informationskanäle und Netzwerke, sondern kombinieren sie miteinander. So werden z. B. Mitbewohnersuche im Internet und persönlich im Freundes- und Bekanntenkreis geteilt. Die Internetportale bieten dabei die Möglichkeit, in kurzer Zeit einen guten Überblick über die Mietpreise in den einzelnen Wohnlagen zu erlangen, auch wenn ein Abschluss eines Mietvertrags nicht zustande kommt.

7.2.3 Kulturelles Kapital

Studierende müssen nach dem Auszug aus dem Elternhaus und während der Gründung eines eigenen Haushalts zum ersten Mal mit öffentlichen Institutionen oder privaten Akteuren verhandeln.

Stu32: „[...] , aber eine WG zu gründen zum Beispiel, das wäre zu viel Papierkram und so, da habe ich keine Ahnung von. Jetzt zum Studienbeginn, habe ich da jetzt keine Lust mich rumzuschlagen [...].“

Beispielsweise setzt das Abschließen eines Mietvertrags eine gewisse Erfahrung in Bezug auf das Aushandeln, Überprüfen und Umsetzen von vertraglichen Vereinbarungen voraus.

Diese Erfahrung bzw. dieses Wissen eignen sich die Studierenden erst im Laufe der Zeit an.

Stu28: „[...] wenn man so ein junger Hüpfen ist wie wir, [traut] man sich da nicht [...] noch einmal Druck zu machen. Also, dass die Schwester von unserer Mitbewohnerin da noch mal angerufen und sich als sie ausgegeben hat und noch mal gesagt hat, dass das voll wichtig ist und wir das brauchen, das war dann vielleicht auch ausschlaggebend, weil man dann doch vielleicht ein bisschen konsequenter ist und nicht so passiv.“

Das Zitat der 24-jährigen Studentin beschreibt ihre Zurückhaltung in Bezug auf die Verhandlung mit dem zukünftigen Vermieter. Sie bringt dabei ihr geringes Alter und den fehlenden Mut, Druck auf einen Vertragspartner auszuüben, miteinander in Verbindung. Auch wenn dieser Mangel an Verhandlungssicherheit und Erfahrung als inkorporiertes kulturelles Kapital nicht kurzfristig kompensiert werden kann, kann von Studierenden auf Verwandte oder Bekannte zurückgegriffen werden, die über eine entsprechende Erfahrung verfügen. Oft kommt diese Rolle den Eltern zu:

Stu19: „[...] dann haben sich unsere Eltern eingeschaltet, weil die auch bürgen und haben dann beide gesagt, also beide Elternteile von ihm und von mir, dass sie für so eine Wohnung nicht bürgen, da sollen sie sich etwas einfallen lassen.“

Diese fehlende Erfahrung findet sich vor allem bei jungen Studierenden und äußert sich nicht nur in Bezug auf das direkte Verhandeln mit Vertragspartnern, sondern auch im generellen Auftreten und der Erscheinung, wie ein 25-jähriger Student berichtet:

Stu18: „Aber man hatte mit 19 allgemein ja noch nicht wirklich, also ich hatte nicht wirklich Kontakt mit irgendwelchen Vertragspartnern oder sonstigem, man wusste einfach gar nicht, wie man sich zu geben hat. Man kommt da mit sein Nikes an und so „hi, na, ich will jetzt eine Wohnung haben“ und das lief nicht so gut, das ist jetzt ein bisschen anders.“

Das Wissen, welche Kleidung zu tragen ist, welche Aussagen von einem Vermieter positiv und welche negativ bewertet werden, welche Umgangsformen und Formalia erwartet werden usw. ist Wissen, das nicht gezielt in Bezug auf das Verhandeln mit Vermietern angeeignet wird, sondern in Form des praktischen Bewusstseins unreflektiert im Laufe der Zeit erworben wird. Heinrich Stüven, Vorsitzender des Hamburger Grundeigentümergeverbes erklärt diese Bedeutung des kulturellen Kapitals wie folgt:

Stüven: „Also ich bin fest davon überzeugt, dass zivilisierte Umgangsformen das erste sind, was man vielleicht mitbringen sollte. Denn man muss sich immer vorstellen, der private Vermieter sucht einen Menschen aus, der bei ihm wohnen soll und wenn der, wenn man es mal ein bisschen übertrieben ausdrückt, mit Händen in den Hosentaschen ankommt und mit, was weiß ich, wilden Klamotten, dann ist es natürlich nicht unbedingt so, dass ein Vermieter geneigt ist vielleicht denen oder jenen dort hinein zu nehmen. Also im Regelfall sind es ja konservative Leute, das muss man sich immer vor Augen führen. [...] Also in soweit glaube ich einfach auch fest daran, dass ein vernünftiges Auftreten schon einmal das erste ist, was man an den Tag legen muss.“

Neben den „zivilisierten Umgangsformen“ ist weiterhin das Wissen von Vorteil, auf welcher Grundlage Vermieter über die Vergabe der Wohnungen entscheiden. Wie in Kapitel 7.2.1 erläutert, ist die Verfügbarkeit finanziellen Kapitals bei der Wohnungsvergabe zentral. Um die eigene Solvenz unter Beweis zu stellen, gibt es bestimmte Institutionen im System des Wohnungsmarkts. Das folgende Zitat eines 22-jährigen Studenten verdeutlicht, dass eine Kenntnis und ein entsprechend aktives Nutzen dieser Institutionen, die Chancen beim Vermieter steigern kann.

Interviewer: „[...] kannst du dir vorstellen, warum du aus sechs Wohnungen vier Zusagen hast? Das ist ja eine sehr gute Quote.“

Stu26: „Ja ich weiß nicht, man soll ja immer diese Selbstauskunft direkt mitnehmen, ich habe immer direkt eine Bürgschaft von meinen Eltern mitgenommen, da war man dann immer meistens relativ gut vorbereitet zumindest und dann irgendwie probiert den Makler in ein Gespräch zu verwickeln, damit man irgendwie hängenbleibt.“

Während bei einer Wohnungsbesichtigung vor allem eine ausreichende und zuverlässige Liquidität sowie die oben angesprochenen Umgangsformen etc. über die Chancen eines Wohnungssuchenden entscheiden, ist beim WG-Casting eine persönliche Bindung zwischen Anbieter und Nachfrager von größerer Bedeutung. Ein WG-Zimmer wird meist über die Bewohner und nicht direkt vom Vermieter am WG-Markt angeboten. WG-Bewohner können folglich als Intermediär zwischen Vermieter und Wohnungssuchenden verstanden werden, die zwar nicht über die allokativen Ressourcen des Wohnungsbesitzes verfügen, jedoch dem Vermieter ausgewählte Interessenten als neue Mieter vorschlagen können. Diese autoritative Ressource der Zugangskontrolle verschafft den WG-Bewohnern die Funktion eines *gatekeepers* mit begrenzten Befugnissen.

Zwischen dem potentiellen Mitbewohner und den aktiven Bewohnern herrscht ein geringeres Ressourcenungleichgewicht, als zwischen Mieter und Vermieter, da beide als Konsumenten am Markt auftreten. Da sie später zusammen in einer Wohnung wohnen,

können sich auch die Motive der Mietersauswahl von Vermieter und vermietenden WG-Bewohnern unterscheiden. Folglich ist eine andere Art von kulturellem Kapital beim WG-Casting notwendig, als bei der Besichtigung einer Mietwohnung.

Schon die Kontaktaufnahme erfüllt bei der WG-Zimmersuche nicht nur die Funktion, einen Termin für eine Besichtigung des Zimmers zu vereinbaren, sondern ist auch als Vorauswahl zu verstehen. Sofern sich der Bewerber aus Sicht des Anbieters nicht passend präsentiert, kommt keine Einladung zu Stande. Ein WG-Bewohner auf Mitbewohnersuche erläutert dazu:

Stu11: „[...] beim letzten Mal hatte ich so eine Anfrageflut, das ist wirklich gemein, aber man liest sich dann einfach die Sachen durch, einfach nur das was einem irgendwie interessant oder anders vorkommt als dieser allgemeine Blablabla, dann nimmt man sich lieber die meistens raus, das ist leider so.“

Bei der Mitbewohnersuche geht es damit mehr um die Suche nach einer Person, mit der die Gestaltung eines alltäglichen Zusammenlebens möglich ist, als um die Suche eines möglichst solventen Mieters. Die Aussage von Stu11 einen möglichst „interessanten“ Mieter zu finden, der durch seine Beschreibung „anders“ erscheint deckt sich dabei nicht mit der Bewertung des konservativen Vermieters, der auf „zivilisierte Umgangsformen“ Wert legt. Das folgende Zitat stammt von einer 23-jährigen Studentin, die mit einem Wohnungsgesuch nach einer passenden Wohngemeinschaft gesucht hat. Nachdem sie es verändert und einen „coolen Text“ gewählt hat, erhielt sie deutlich mehr Rückmeldungen.

Stu29: „[...] es war ganz lustig, weil ich erst irgendwie so mehr zu mir geschrieben habe und irgendwie vielleicht nicht so einen coolen Text hatte und da kam viel weniger und dann finde ich ja mein Text, den jetzt habe, eigentlich ziemlich cool, ja keine Ahnung, obwohl es auch ein bisschen ironisch sein soll. Jetzt kommt auf jeden Fall viel mehr zurück.“

Der Grund, warum Interessenten bevorzugt werden, die „interessant“ sind, einen „coolen Text“ schreiben und „anders“ sind, begründet eine 23-jährige Studentin wie folgt:

Stu29: „Ja, am wichtigsten ist tatsächlich, dass man sich einfach gut mit den Menschen versteht, also irgendwie das man halt gleich auf einer Wellenlänge ist, nicht, dass man dann nach 10 Minuten nicht mehr weiß, was man miteinander reden soll oder, dass man das Gefühl hat, man muss sich da jetzt verstellen [...] oder dass man dann, wenn man jemanden kennenlernt, sich vorstellen kann, okay, das ist mir jetzt Wurst, wenn ich da mit dem Schlafanzug vor dem rumlaufe. Das ist so das Wichtigste (...)“

Nach Ansicht der Studentin ist es wichtig, dass ähnliche Vorstellungen des (Zusammen-) Lebens geteilt werden. Dabei kann auch das Alter, der Studierendenstatus, das Studienfach, die Herkunft usw. für Mitbewohner- oder Zimmersuchende ein Anhaltspunkt auf mögliche Schnittmengen in der Vorstellung des Zusammenlebens liefern:

Stu33: „Ja, also klar, das ist immer schwer zu sagen, aber ich habe natürlich schon geschaut, wer da wohnt und hatte auch geschaut, dass die ungefähr so alt sind wie ich und, dass es vom Typus irgendwie passt. Also kann man natürlich immer schwer sagen, wenn man so einen Text, so einen kurzen Text liest, da steht ja nicht so viel drin.“

Am WG-Markt entscheiden primär die Mitbewohner als *gatekeeper* über den Zugang zu Wohnraum und nicht die Vermieter. Die Auswahl der Mitbewohner ist ein Vorgang, welchem ein hoher Stellenwert beigemessen wird, da die persönliche Beziehung zu ihnen sich entscheidend auf die Wohnzufriedenheit auswirken kann. Lediglich bei kurzen Vermietungsdauern bzw. Zwischenmieten werden Mitbewohner telefonisch oder per Videotelefonie ausgesucht. Ansonsten ist der persönliche Kontakt üblich.

Die Kapitalform des kulturellen Kapitals ist, wie aus den bisherigen Ausführungen ersichtlich, weitaus vielschichtiger als die des ökonomischen Kapitals. Während am Wohnungsmarkt eine gewisse Menge Geld und die glaubhafte Versicherung, dass dieses Geld über die Dauer des Wohnarrangements zur Verfügung steht, den Stellenwert ökonomischen Kapitals widerspiegelt, ist kulturelles Kapital je nach Art der Interaktion zwischen Akteuren nicht nur im schieren Vorhandensein, sondern auch in seiner Beschaffenheit von Interesse.

Am Beispiel ausländischer Studierender lässt sich dieser Aspekt weiter verdeutlichen. Da viele von ihnen nur für einen kurzen Zeitraum nach Deutschland kommen, verfügen sie meist nicht über die gleichen Sprachkenntnisse wie deutsche Studierende. Neben den bereits in Kapitel 7.2.1 beschriebenen Einschränkungen in der Verfügbarkeit ökonomischen Kapitals können diese fehlenden Sprachkenntnisse ebenfalls zu Einschränkungen am Wohnungsmarkt führen:

Stu4: „In Germany people somehow don't like English [...], they just like completely refuse English at all. I cannot change the attitude here; it is just something that I have to live with. My luck was that these friends of mine, they are Russians, so I speak Russian, so it is easier to communicate, they don't have any problems with me. But if it were on English, it would be very, very difficult I think.
[...] I was searching for places again, and again my other friend, she wrote me a message in German, So maybe somebody will reply, just I got a few replies even tough, and then I kind of switched to English, I explained that I don't speak German

that well, but this kind of issues you have to negotiate clearly, you cannot just like guess what they meant (lacht), so basically you have to be clear.“

Die Studentin geht davon aus, dass ihre Chance eine Wohnung zu finden durch ihre geringen Deutschkenntnisse gering sind, da viele Wohnungsanbieter eine Kommunikation auf Englisch ihrer Erfahrung nach verweigern. Die Bedeutung der Wohnungsbelange setzt für sie jedoch eine klare und unmissverständliche Kommunikation voraus. Dass sie eine Wohnung bei Freunden aus Russland gefunden hat, begründet sie daher mit eben jener reibungslosen Kommunikation.

Stu4: „After I submit my PhD, while the waiting period I can take German courses, and intensively learn. But right now, I cannot, it is disturbing too much. Because I already have to operate in three languages, and for me it is the forth language on top, it is just too much. And I cannot afford it time wise, I cannot put enough time to learn German.“

Im Sinne eines inkorporierten kulturellen Kapitals kann bei Stu4 davon gesprochen werden, dass die Beherrschung von drei Sprachen auf eine hohe Kapitalverfügbarkeit schließen lässt. Da das Erlernen einer weiteren Sprache jedoch sehr zeitintensiv ist, ist eine Kapitalausweitung nicht ohne Weiteres, vor allem nicht in Bezug auf eine Wohnungssuche mit hoher Dringlichkeit, durchführbar.

Nicht nur die Sprache, sondern auch das Verstehen von Verhaltensweisen und Institutionen ist Teil des kulturellen Kapitals. Für nicht-deutsche Studierende können sich daraus weitere Beeinträchtigungen ergeben. Beispielsweise ist während einer WG-Bewerbung nicht nur die Kommunikation von Bedeutung, sondern auch ein generelles Verständnis der Bedeutung eines WG-Castings in Form einer Kulturkompetenz:

Stu4: „I didn't understand the concept of WG in the beginning, then I had to research on my own quite a lot. [...] I wish, I mean, I would like know a little bit more about housing here.“

oder:

Stu3: „The one who were searching for WGs, they would go to so many of these WG-Interviews and it was sometimes a bit akward (lacht) and usually nothing happens and they pick from so many people and the hole process is a little bit strange, I think.“

Eine Bedeutung der Kulturkompetenz bei der Wohnungssuche wird auch von Ulrike Leuffen, Mitarbeiterin des Accommodation Office der Technischen Universität Hamburg (TUHH) beobachtet, die internationale Studierende bei der Wohnungssuche unterstützt:

Leuffen: „Ja, und es hat auch etwas mit den kulturellen Unterschieden zu tun. Also generell glaube ich kann man schon sagen, dass Studenten, die aus Europa kommen, dass es denen leichter fällt hier sich selber Wohnraum zu organisieren als [...] Leuten, die nicht aus dem europäischen oder westlichen Kulturkreis kommen.“

Es gibt im WG-Markt bestimmte Regeln bzw. Interpretationsmuster, die sowohl Wohnungssuchende als auch Mitbewohnersuchende teilen, auch wenn es sich hierbei um implizites Wissen des praktischen Bewusstseins und nicht um kodifizierte Regeln handelt (GIDDENS 1997, S. 56f.). Vor allem für ausländische Studierende, denen das WG-Konzept in dieser Form unbekannt ist, können derartige nicht-kodifizierte Regeln bei der Suche nach einer Unterkunft eine größere Hürde darstellen, als die kodifizierten Verteilungs- und Bewerbungsregularien der Studierendenwohnheime.

Zusammenfassend wird inkorporiertes kulturelles Kapital von Wohnungssuchenden – meist unbewusst – genutzt, um Verhandlungspartnern das Teilen bestimmter Normen und Wertvorstellungen zu versichern und damit die Qualifikation als Mitbewohner oder Mieter darzulegen. Kulturelles Kapital dient damit als Ressource im Prozess der Vertrauensbildung zwischen Nachfrager und Anbieter und wird im Laufe der Wohnbiographie zunehmend angeeignet.

7.3 Wohnformen und Regeln des studentischen Wohnungsmarkts

Je nach verfügbaren kulturellen, sozialen und ökonomischen Ressourcen greifen Studierende auf verschiedenen Wohnformen zurück. In den meisten Untersuchungen⁴ werden als Wohnformen das Wohnen bei den Eltern, im Wohnheim, alleine (mit Partner/Kind), in einer Wohngemeinschaft oder zur Untermiete unterschieden.

Bei diesen Untersuchungen besteht allerdings die maßgebliche Abgrenzung in der Haushalts- und nicht in der Wohnform. Lediglich bei den Indikatoren Wohnen im „Wohnheim“ und Wohnen „zur Untermiete“⁵ werden Aussagen über die Art der Wohnform getroffen. Aus den durchgeführten Interviews wurden sechs verschiedene Wohnformen extrahiert, die sich

4 Vgl. vor allem die Untersuchungen des HISBUS-Panels des Deutschen Zentrums für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (DZHW) bspw. in Studierendenwerk Hamburg 2014 oder WANK et al. 2009.

5 Ein Wohnen zur Untermiete beschränkt sich heute nicht mehr auf das Wohnen „zur Untermiete in einem Zimmer bei Privatleuten“, wie es im HISBUS Panel abgefragt wird und vor Aufkommen der Wohngemeinschaften in den 1950er und 1960er für Studierende üblich war (Abb. 34). Vielmehr ist die Untervermietung eine oft gewählte Rechtsform für Wohngemeinschaften oder Wohnungen, die vorübergehend vermietet werden und mit bestimmten mietrechtlichen Beschränkungen einhergehen (Berliner Mieter Gemeinschaft e.V. 2011).

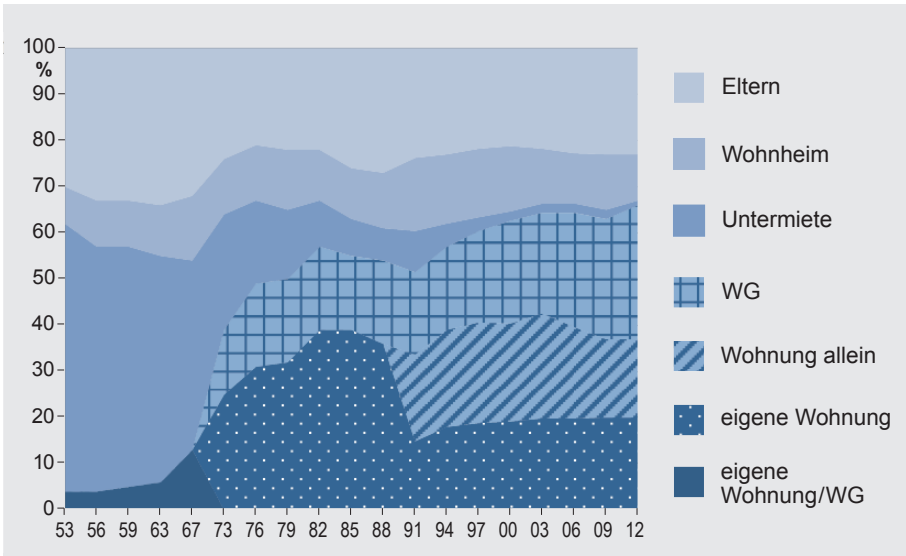


Abb. 34: Studentische Wohnformen 1953-2012 (Studierende in %); „bis 1967 wurden die Wohnformen ‚Wohnung‘ und ‚WG‘ anhand einer gemeinsamen Kategorie erhoben, ab 1991 wurde zwischen den Wohnformen ‚Wohnung mit Partner(in) und/oder Kind‘ und ‚Wohnung allein‘ unterschieden“

Quelle: MIDDENDORFF 2016, S. 9

jedoch gegenseitig nicht ausschließen: Zwischenmiete, Untermiete, Wohnen bei Freunden, Bekannten und Verwandten, Wohngemeinschaften, Wohnheime und Mietwohnungen.

Jede Wohnform hat ihre eigenen Zuteilungsregeln, sowie Sicherheiten in Bezug auf Wohndauer und Mietrechte. Die Betrachtung verschiedener Wohnformen dient dazu, die Bandbreite an Regeln des Systems Wohnungsmarkt zu identifizieren sowie deren Bedeutung für die Studierenden zu erkennen. Zusammen mit den bereits beschriebenen Ressourcen bilden sich so Regel-Ressourcen-Komplexe aus, welche die strukturellen Zwänge der studentischen Wohnraumversorgung begründen.

Neben der Bandbreite an Regeln weist darüber hinaus jede Wohnform für die Konsumenten unterschiedliche Wohnerlebnisse und -qualitäten auf, die als Wohnerfahrungen im Sinne von „Erinnerungsspuren“ (Kap. 4.1.2) einen Einfluss auf das Handeln während der Wohnungssuche erlangen.

7.3.1 Zwischenmiete

Zirka die Hälfte der interviewten Studierenden haben das Thema Zwischenmiete angesprochen, entweder weil ihnen entsprechende Angebote bei der Wohnungssuche aufgefallen

sind oder weil sie selber zur Zwischenmiete gewohnt haben. Dabei hängen die Themen der Zwischen- und Untermiete eng zusammen: Wird eine Unterkunft für einen Zwischenzeitraum, beispielsweise einen Auslandsaufenthalt, vermietet, geschieht dies oft in rechtlicher Form der Untervermietung:

Stu16: „Ich war zum Beispiel drei Monate im Ausland, da habe ich mein Zimmer untervermietet, dann war meine Mitbewohnerin für ein halbes Jahr in Mexiko oder für ein paar Monate, dann war das auch wieder untervermietet, ich habe letztes Jahr auf einem Schiff gearbeitet und da war ich auch einmal drei Monate am Stück weg, dann habe ich das auch untervermietet. Also das war vom Vermieter auch immer genehmigt und auch voll gut und voll o. k. Manche machen es auch für ein Wochenende, das geben die dann nicht an (lacht) [...].“

Diese Befristung ist nur zulässig, wenn nach der Befristung die Wohnung wieder selber oder durch Angehörige genutzt wird, was bei der Zwischenvermietung i.d.R. der Fall ist (§575 BGB).

Aus Sicht des Vermietenden bietet eine Zwischenvermietung den Vorteil, dass die Rückkehr an den Hauptwohrtort ohne erneute Wohnungssuche oder doppelte Mietbelastung möglich ist. Für Mieter stellt die Zwischenmiete eine einfache Möglichkeit dar, einen begrenzten Zeitraum an einem Ort zu wohnen, da kein Abschluss eines Hauptmietvertrags mit weiteren vertraglichen Verpflichtungen notwendig ist. Außerdem sind Wohnungen zur Zwischenmiete durch die fehlende langfristige Wohnperspektive zwar weniger attraktiv als unbefristete Wohnverhältnisse, dafür oft einfacher zugänglich. Einige Studierende verschaffen sich so einen ersten Überblick über die Wohnungsmarktsituation vor Ort, bevor sich nach einem dauerhaften Mietverhältnis suchen.

Stu29: „Also ich komme ursprünglich aus München und bin dort auch aufgewachsen und bin jetzt das erste Mal von zu Hause weggezogen, also aus meiner Heimatstadt und ich habe es jetzt so gemacht, dass ich mir erst mal für zwei Monate ein Zimmer zur Zwischenmiete genommen habe in einer WG und mir eben gedacht habe, dass ich dann, wenn ich vor Ort bin und das Studium schon angefangen hat, dann was auf Dauer suche.“

Gleichzeitig sind die Zimmer und Wohnungen zur Zwischenmiete eine Notfalllösung für viele Studierende, die aus ihrer aktuellen Unterkunft ausziehen müssen und nicht rechtzeitig eine neue Wohnung oder ein neues Zimmer gefunden haben.

Erfolgt in einer Wohngemeinschaft eine regelmäßige Zwischenvermietung, kann jedoch die dadurch ansteigende Fluktuation zu Spannungen innerhalb der Wohngemeinschaft führen.

Stu1: „Ich hab dann über WG-Gesucht ’nem Mädels geschrieben, die irgendwie sagte, „ja ich hab irgendwie die Gelegenheit beim Schopf gepackt und ne Wohnung mit meinem Freund zusammen gefunden und wir (...) es war so kurzfristig, dass ich jetzt noch nen Monat in der alten Wohnung hab“ und ja, das Zimmer ist leer, ich könnte aber eine Matratze rein legen. [...] Ja, dann war ich da, das war eine Vierer-WG mit mir und das war auch ganz witzig, obwohl da auch zwei von den drei anderen Zwischenmieter waren und der eine, der regulär da war, war ein bisschen genervt davon (lacht).“

Eine derartige Situation kann dazu führen, dass zwischen den temporären Bewohnern keine starken sozialen Bindungen mehr aufgebaut werden, worunter das Alltagsleben und im Extremfall die gesamte Wohnerfahrung leiden kann.

Stu1: „Und im Sommer waren dann immer irgendwelche Zwischenmieter da und dann nur für einen Monat, die konnten so nett sein wie sie wollten, aber irgendwie investiert man dann ja doch nicht in solche Kontakte, oder man tut es und dann ist man hinterher traurig, dass sie weg sind – das ist dann auch doof (lacht). Ja und irgendwann ging mir das auf den Keks [...].“

Eine Zwischenvermietung kann aus Sicht des Vermietenden nicht nur zur Verhinderung einer doppelten Mietbelastung betrieben werden, sondern auch aus Gründen der finanziellen Verwertung der eigenen Wohnung. Das folgende Beispiel zeigt die Strategie eines 25-Jährigen Studenten, der in bestimmten Phasen (z. B. den Semesterferien) seine Wohnung kurzfristig untervermietet, um ein zusätzliches Einkommen zu generieren.

Stu27: „[...] dann habe ich irgendwann eine nette junge Frau kennengelernt und nach einem Jahr bin ich schon mit ihr zusammengezogen, in eine schöne Wohnung in Winterhude und das haben wir uns dann zu zweit geteilt und wir haben diese Wohnung bei airbnb vermietet, entweder wenn wir auf Reisen gegangen sind, dann haben wir das so finanziert oder auch mal sogar über das Wochenende oder unter der Woche, dann bin ich zu meiner Mutter abgehauen und unsere Wohnung war dann relativ häufig vermietet.“

Durch die Zwischenvermietung werden die Mietkosten überkompensiert und der Student schafft sich eine zusätzliche Einnahmequelle. Diese Vermietung kann auf Portalen zur

Kurzzeitvermietung wie airbnb.com geschehen, ohne dass der Student regulär als Vermieter oder in Abstimmung mit dem Besitzer der Wohnung agiert.

Interviewer: „Und du hast gesagt, du bist in den „Genuss des airbnb Daseins“ gekommen (...)?“

Stu27: „Ja, also einfach Geld verdienen, weißt du, einfach ab und zu nebenbei, wenn man Geldschwierigkeiten hat, dass man einfach seine Wohnung vermietet und damit Geld verdient, schwarz (lacht) und dann kann man sich auch schön einrichten, dann bekommt man gute Bewertungen, so das ist immer ganz spaßig und wenn man wegfährt vor allem, wenn man mal drei Monate wegfährt, dann muss man nicht irgendwie einen neuen Mietvertrag oder einen Untermietvertrag oder so etwas (...) und man verdient eigentlich ganz gutes Geld so nebenbei.“

Für den Studenten ergibt sich damit die Möglichkeit, eine ansonsten für ihn nicht bezahlbare Wohnung anzumieten, die durch ihre Größe und Ausstattung auch wiederum mehr Einnahmen bei der Kurzzeitvermietung einbringt. Die Auswahl der Wohnung richtet sich dann nicht mehr nur nach den eigenen Ressourcenverfügbarkeiten oder Wohnpräferenzen, sondern nach ihrer Verwertbarkeit. Im Sinne einer autoritativen Ressource ist das Verfügungsrecht über eine Wohnung gebundenes Kapital, dass durch die Vermietung als Ferienwohnung kurzfristig und niederschwellig, jedoch auf Kosten der eigenen Wohnqualität, mobilisiert werden kann.

Stu27: „Ja, ich würde dann zur Not auch eine teurere Wohnung nehmen, die ich mir so im Normalfall gar nicht leisten könnte und ich würde dann davon ausgehen, dass ich sie dann vermieten könnte und dann könnte ich auch, sagen wir mal eine 700 oder 800 € Wohnung leisten.“

Diese Art des Wohnens ist zwangsläufig mit Unsicherheiten verbunden: Der Student wird Anbieter am Wohnungsmarkt, hat daraus entstehende Fixkosten zu decken und ist auf eine entsprechend zahlungskräftige Nachfrage angewiesen. Die Wohnung verliert ihre Bedeutung als unverhandelbarer Rückzugsraum und wird zu einer finanziellen Ressource.

Der Regel-Ressourcen-Komplex der Zwischenvermietung zeichnet sich dadurch aus, dass er zwar oft ähnlich viel ökonomisches Kapital wie andere Wohnformen verlangt, aber weniger Anforderungen an kulturelles oder soziales Kapital stellt. Da zeitlich befristetes Wohnen keine langfristige Sicherheit bietet, kann davon ausgegangen werden, dass es nur als Zwischen- oder Notlösung gewählt wird. Die daraus entstehende geringe Nachfrage ermöglicht auch ressourcenschwachen Haushalten den Zugang zum Wohnungsmarkt. Oft wird es dazu genutzt, kurzfristig raumzeitliche *constraints* zu befriedigen und weniger die langfristigen Wohnpräferenzen. Zwischenmietverhältnisse erfüllen als Regel-Ressourcen-

Komplex eine Eintritts- und Übergangsfunktion am Wohnungsmarkt: Sie bieten geringe Eintrittsbarrieren, wenig Sicherheit, aber auch begrenzte Perspektiven.

7.3.2 Wohnen zur Untermiete

Nach der 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks (MIDDENDORFF et al. 2013) wohnten im Jahr 2012 deutschlandweit nur 1 % aller Studierenden zur Untermiete. Die Kategorisierung bezieht sich auf die „Untermiete bei Privatleuten“ als Haushaltsform und nicht auf die Rechtsform der Untervermietung (ebd., S. 405). Die rechtliche Sonderstellung, die sich aus der Vertragsform der Untermiete ergibt, wird damit nicht adäquat abgebildet.

Welche Voraussetzungen gegeben sein müssen, damit eine Untervermietung von Wohnraum vorliegt, ist in der Rechtsprechung nicht eindeutig geklärt (HEILMANN 2015). Es liegt jedoch keine Untervermietung vor, wenn der Hauptmieter seine Wohnung vollständig untervermietet und keinen Bezug mehr zur Wohnung besitzt. Ein Bezug kann beispielsweise dann angenommen werden, wenn der Hauptmieter weiterhin ein Zimmer in der Wohnung behält oder persönliche Gegenstände in der Wohnung belässt und im Besitz eines Wohnungsschlüssels ist (ebd., S. 4).

Bezüglich der gesetzlichen Kündigungsfristen muss zwischen einer Untervermietung der gesamten Wohnung und einzelner Zimmer unterschieden werden. Für eine gesamte Wohnung gelten für den Untermieter die regulären Kündigungsfristen (§573 BGB). Wird hingegen nur ein Zimmer angemietet, kann der Hauptmieter den in seiner Wohnung lebenden Untermieter auch ohne berechtigtes Interesse (z. B. Eigenbedarf) kündigen. Allerdings verlängert sich in diesem Fall die normale Frist um 3 Monate (Mieterverein Bochum 2015). Ist das Zimmer jedoch möbliert, gilt ein deutlich eingeschränkter Kündigungsschutz: Bis zum 15. eines Monats kann zum Ablauf des Monats der Untermieter auch ohne berechtigtes Interesse gekündigt werden (§573 a, §549 Abs. 2 und 3, §573 c Abs. 3 BGB und Berliner Mieter Gemeinschaft e.V. 2011).

Studierenden mit wenig Erfahrung am Wohnungsmarkt sind diese rechtlichen Besonderheiten und die Voraussetzungen einer Untervermietung oft nicht bewusst. Aus diesem Grund werden Untermietverträge teilweise genutzt, um den gesetzlichen Kündigungsschutz zu umgehen, wie das folgende Beispiel einer 22-Jährigen Studentin zeigt.

Stu9: „[...] das hat sich dann zum Ende herausgestellt, ich war Untermieter eines Zimmers, das auch angeblich teilmöbliert war, stand im Mietvertrag, war es aber gar nicht, aber ich habe dann auch nachträglich herausgefunden, dass es so viel leichter ist jemand zu kündigen, man hat nur einen Monat Kündigungsfrist. Ich wohnte dann da ein Jahr, dann kriegte ich einen Anruf von dem Typen „Hey ja ich bin Franz, ich ziehe jetzt bei euch ein, ich war auch schon in deiner Wohnung, dein Mitbewohner

[und Eigentümer der Wohnung, Anm. d. Verf.] hat ja schon alles organisiert“. Und ich war so, was? [...] und nach einem Jahr standen auf einmal ganz ganz viele Leute in unserer Wohnung, die sich die Wohnung anguckten und mein Vermieter sagte uns „ja ich verkaufe die Wohnung, unvermietet, ihr müsst jetzt hier raus. Ihr habt quasi einen Monat Zeit.““

Auf die Frage warum sie nicht auf einen angemessenen Mietvertrag bestanden habe, sagte die Studentin, dass sie „das nicht weiter hinterfragt“ habe, weil sie „so glücklich war endlich vom Hans Albers Platz wegzukommen“, ihrer bestehenden WG, in der sie gänzlich ohne Mietvertrag gewohnt hat. Die Rechtsform der Untervermietung, wie sie beispielsweise bei einer Zwischenvermietung sinnvoll ist, wird hier zum Umgehen des gesetzlichen Kündigungsschutzes zweckentfremdet.

Im folgenden Beispiel wird eine Wohnung der städtischen Wohnungsgesellschaft SAGA GWG vollständig untervermietet. Dies widerspricht dem gesetzlichen Verständnis einer Untervermietung, worauf seitens der Wohnungsgesellschaft eindeutig verwiesen wird (SAGA GWG 2016b).

Stu1: „Dann habe ich in einer WG mit einer Freundin gewohnt, die war allerdings nur so semilegal, weil es eine vollständig untervermietete SAGA-Wohnung war (lacht) und irgendwann ist das uns dann um die Ohren geflogen und der Hauptmieter hat Eigenbedarf angemeldet (lacht). [...] Diese komische Untermietsituation hatte der Hauptmieter vorsichtig angedeutet, dass er evtl. irgendwann diese Wohnung zurück braucht und ich wusste das, aber ich war halt ganz schön verzweifelt und habe dann gesagt, okay ich mache das trotzdem, weil irgendwo würde ich schon gerne wohnen und ich will auch nicht vier Monate eine Wohnung suchen. [...] Na ja, ich wusste ja, dass ich raus muss, aber es war halt irgendwie (...) und dann hieß es: Zum März aber wirklich. Und dann bin ich halt im März, weil nichts da war, nach Wilhelmsburg gegangen. Dann musste ich halt in so einer Hauruck-Aktion irgendwie über Nacht etwas finden. Irgendwie gab's da zum Glück ein Zimmer, wo ich mit meinen Möbeln umziehen konnte, weil die Möbel konnte ich ja nicht da lassen. Hätte ich keine Möbel gehabt, hätte ich einfach einen Rucksack gepackt und wäre ein Häuschen weiter.“

Auch wenn diese vertragliche Situation nicht rechtens war und seitens der Studentin hätte angefochten werden können, war ihrerseits die Erleichterung, überhaupt eine Wohnung gefunden zu haben so groß, dass sie nicht auf ein einwandfreies Vertragsverhältnis bestanden hat. Dabei kann eine derartige Untervermietung ohne die Zustimmung des Vermieters bis zur fristlosen Kündigung führen (§543 Abs. 2 BGB), wie im Fall eines 19-jährigen

Studenten, der in einem nicht angemeldeten Mietverhältnis zur Untermiete wohnte und dies dem Besitzer mitteilte.

Stu19: „Und den habe ich auch die Geschichte erzählt von meiner vorigen Mitbewohnerin, die wollten natürlich noch mehr Informationen von mir haben und wollten sie am liebsten kündigen, da habe ich mich dann aber dagegen ausgesprochen. Die wollten dann den Mietvertrag haben, den sie mit mir hatte, den habe ich denen aber nicht gegeben, das wäre das Beweisstück gewesen, um sie zu kündigen, da habe ich gesagt das mache ich nicht, leben und leben lassen, das war mir dann egal.“

Obwohl eine Untervermietung im Normalfall durch den Vermieter zu genehmigen ist (§553 Abs. 1 BGB), kann er unter bestimmten rechtlichen Umständen dieser widersprechen. Ob sich die an der Untervermietung interessierte Partei an diesen Widerspruch hält oder inoffiziell untervermietet, liegt im individuellen Handlungsspielraum und lässt sich nur schwer überprüfen.

Stu1: „Wir wollten eigentlich schon ganz gerne eine 3er WG haben und die Begründung warum hier kein Dritter einziehen darf war, die Wohnung sei zu klein. Und der Meinung sind wir einfach nicht und ich habe in Hamburg schon in viel kleineren Zimmern gewohnt und in viel schlimmer belegten Wohnungen, also das geht auf jeden Fall. Und wir haben nette Nachbarn und wenn wir uns benehmen dann haben wir uns gedacht, gibt es auch keine Probleme.“

Im Falle eines derartigen Vorgehens ohne das Einverständnis des Vermieters, sind sowohl der Haupt- als auch der Untermieter vom Verlust der Unterkunft bedroht, wobei letzterer sowohl von einer Kündigung durch den Hauptmieter als auch durch den Vermieter bedroht ist, also einer doppelten Gefahr ausgesetzt ist.

Stu15: „Der Hauptmieter, der Freund von meinem Freund, weil er Wohngeld bekommt, aber er wohnt nicht da, er wohnt an einer anderen Adresse, deswegen konnte ich mich dort nicht offiziell anmelden, ich habe eine andere Adresse gefunden, um mich zu melden, aber dort konnte ich nicht wohnen, weil es nicht genug Platz gab usw.“

[...]

Interviewer: „Und hast du auch einen Vertrag unterschrieben?“

Stu15: „Ne, auch mein Nachname war nicht auf dem Klingelschild und dem Briefkasten. Das hasse ich eigentlich, aber leider war das meine einzige Option.“

Andere Untermietverhältnisse sind hingegen oft rechtens und dem Vermieter bekannt. Sie werden beispielsweise zur Organisation von Wohngemeinschaften genutzt, wobei

einer oder mehrere Hauptmieter einzelne Zimmer an die Mitbewohner vermieten. Dieses System kann vom Vermieter gewünscht sein, damit dieser weniger Aufwand bei der Bewirtschaftung der Wohnung hat und alle Ansprüche gegenüber einem oder wenigen Hauptmieter/n ausüben kann.

Stu16: „[...] vorher war es immer so, dass alle gleichberechtigte Mieter waren, gab also gar keinen Hauptmieter - und jetzt mit meiner Mitbewohnerin, mit der ich schon so lange zusammen wohne, wir sind Hauptmieter und die anderen, die jetzt immer dazu kommen, sind immer nur Untermieter, müssen auch ein Untermietzuschlag zahlen und so.“

[...]

Interviewer: „Und, dass ihr jetzt die neuen Mitbewohnerinnen oder Mitbewohner als Untermieter mit rein nehmt, ist das einfach weil es praktischer ist für euch?“

Stu16: „Nein, [...] Weil denen [der SAGA GWG, Anm. d. Verf.] das glaube ich zu viel war, mit dem ganzen Gewechsel hier in den Studentenwohnungen, haben die gesagt, wenn sie Hauptmieterin werden will, muss sie ein Jahr lang hier wohnen und das konnten wir nicht gewährleisten und dementsprechend haben wir den Vertrag dann so abgeändert, dass meine langjährige Mitbewohnerin und ich die Hauptmieter sind und jeder der neu einzieht einfach nur ein Untermieter ist.“

Eine Wohngemeinschaft mit Untermietverträgen kann andererseits durch die Hauptmieter gewünscht sein, um einen festen Kern an Mitbewohnern zu bilden, die die WG zusammenhalten.

Stu5: „Wir als Hauptmieter bleiben drin, also mein jetziger Mitbewohner und ich haben ein gutes Verhältnis, dass wir gesagt haben, wir bleiben hier mindestens drei Jahre, so ist unser Plan schon, weil zwei Jahre läuft meine Ausbildung/Studium auf jeden Fall noch, seins läuft auch mindestens noch eher drei Jahre, dementsprechend werden wir es so lange behalten. Untermieter kann halt wechseln. Da das eh nicht offiziell ist, bemerkt das eh niemand [...]“

Die Hauptmieter sind dabei in einer stärkeren Position als die Untermieter, wodurch ungleiche Machtverhältnisse und Verfügungsrechte zwischen den Mitbewohnern entstehen. Die Hauptmieter sind im Besitz eines fristlosen Mietvertrags, genießen regulären Mieterschutz und können die Untermieter ohne Benennung von Gründen kündigen.

Oft ist dabei den vermietenden WG-Mitgliedern nicht bewusst, dass sie zwar ihre Mitbewohner ohne Angabe von Gründen kündigen können, sich jedoch, wie beschrieben, die Kündigungsfristen verlängern können.

Die weitreichende Verwendung von Untermietverträgen kann die Mietsicherheit von Studierenden gefährden. Da diese in Wohngemeinschaften oft selbst als Untervermieter auftreten, kann eine Unsicherheit im Umgang mit derartigen Verträgen Studierende sowohl als Mieter als auch als Vermieter betreffen.

Zusammenfassend sind Untermietverträge eine oft genutzte Rechtsform, um Wohngemeinschaften mit hohen Fluktuationen – teilweise ohne Kenntnis des Vermieters – zu organisieren oder die bereits beschriebenen Zwischenvermietungen vertraglich festzuhalten. Bei einer rechtlich einwandfreien Verwendung von Untermietverträgen bieten diese je nach Art der angemieteten Unterkunft einen mehr oder weniger hohen, rechtlich definierten Kündigungsschutz. Oft werden die Verträge jedoch zwischen Vertragsparteien geschlossen, die sich der mietrechtlichen Konsequenzen nur begrenzt bewusst sind bzw. diese bewusst ignorieren.

7.3.3 Wohnen bei Freunden, Bekannten und Verwandten

Während das Wohnen zur Zwischen- oder Untermiete eine Möglichkeit darstellen kann, schneller aber auch unsicherer als mit regulären Mietverträgen eine Unterkunft zu erhalten, findet das Wohnen bei Freunden, Bekannten oder Verwandten gänzlich ohne vertragliche Absicherung statt. Das bekannteste Beispiel sind die 17 % der Studierenden, die bei ihren Eltern oder nahen Verwandten wohnen (Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 60).

Stu6: „Also am Anfang meines Studiums bin ich noch nicht ausgezogen, also meine Eltern wohnen in Hamburg und also ich bin jetzt schon im fünften Fachsemester [...] und bin erst Anfang diesen Jahres ausgezogen bei meinen Eltern. Die wohnen ziemlich am Rand von Hamburg, also das war immer ein weiter Weg in die Uni, aber das hat mich nicht so gestört, es war okay, ich musste nichts bezahlen, von daher ging das.“

Das Wohnen bei den Eltern setzt neben einer starken sozialen Bindung zwischen Eltern und Kindern entsprechend freie räumliche Kapazitäten im Elternhaus voraus.

Stu9: „[...] du musst dazu wissen, ich habe fünf Geschwister, drei davon leben noch zu Hause, die [Mutter der Studentin, Anm. d. Verf.] hat jetzt inzwischen eine Mitbewohnerin bei sich zuhause, so dass man da auch nicht einfach sagen kann, „Hallo hier bin ich, ich lebe jetzt hier wieder“, allein platztechnisch.“

oder:

Interviewer: „Okay, also zu deinen Eltern hast du auch keinen Kontakt?“

Stu8: „Zu meinem Vater ja, aber zu meiner Mutter nicht. Aber ich würde auch ums

Verrecken da nicht wieder hinziehen. Also es gibt Gründe, warum ich schon mit 16 da raus bin.“

Das Wohnen in der elterlichen Wohnung bedarf einer engen sozialen Bindung zwischen Studierenden und Eltern, kann diese jedoch im Gegenzug von einer zusätzlichen finanziellen Belastung befreien.

Stu7: „Genau, ich habe die ganze Zeit bei meinen Eltern gewohnt, einfach aus dem Grund, dass ich gesagt habe, ich will meinen Eltern nicht auf der Tasche liegen [...].“

Das Wohnen bei den Eltern erfolgt in vielen Fällen im gleichen Kontext wie vor Antritt des Studiums. Oft ist die notwendige Wohninfrastruktur (noch) vorhanden. Prekärer hingegen sind die Wohnverhältnisse bei den Studierenden, die keine Unterstützung durch die Eltern in Form einer Unterkunft in Anspruch nehmen wollen oder können, und in Phasen der Wohnungslosigkeit auf Freunde oder Bekannte zurückgreifen müssen.

Stu8: „[...] also meine Freunde wohnen halt alle schon lange in Hamburg und ich bin sozusagen der Zugezogene. Ich hätte bei jedem länger bleiben können, aber ich wollte es nicht. Ich kann es persönlich einfach nicht, irgendwo jemanden so lange auf den Sack gehen und sagen, ich quartiere mich jetzt hier ne Woche ein oder zwei oder drei. Hätten natürlich alle sofort gemacht, aber ich habe gesagt, das kann ich nicht mit mir vereinbaren. Ich ziehe lieber von Freund zu Freund und gehe denen immer nur ein paar Tage am Stück auf den Sack.“

Ob eine Unterkunft bei Freunden oder Bekannten bei Bedarf zur Verfügung steht, hängt von dem lokal verfügbarem Sozialkapital ab.

Stu5: „Ja, also ich wüsste, dass ich bei den Freunden wieder unterkommen könnte. Ich hab eine Hand voll Leute von denen ich wüsste, da könnte ich für ne Woche auf die Couch, wenn nötig. Also ich hoffe, das ist auch für andere Leute so, auf Freundesbasis. Das ist ja hier in der Stadt sehr schön komprimiert, dass man sich oft genug sieht, dementsprechend man auch den Platz machen kann.“

Da das Wohnen bei Freunden oder Verwandten meist einen deutlichen Eingriff in deren Alltag bedeutet, ist die Art der Bindung zu der jeweiligen Person von Bedeutung. Nur Personen aus dem persönlichen Umfeld, zu denen starke soziale Bindungen bestehen, werden einer – meist unentgeltlichen – Aufnahme einer weiteren Person im Haushalt zustimmen. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass das Wohnen bei den Eltern dem Wohnen bei Freunden vorgezogen wird.

Die Belastung der Aufnehmenden, hängt dabei stark von der Dauer eines derartigen Arrangements ab. Auf Grund der potentiell hohen Belastung sind diese Wohnvereinbarung oft zeitlich begrenzt und dienen meist der Überbrückung von Phasen der Wohnungslosigkeit oder als Ausgangspunkt für die Suche nach einer eigenen Wohnung.

Stu1: „Ich habe einen Onkel, der im Hamburger Umland wohnt und bin dann erst mal bei ihm untergekommen zur Wohnungssuche. Ich bin für eine Woche hingefahren und dachte in ner Woche kriegste schon was.“

oder:

Stu5: „[...] also ich habe, als wir Schluss gemacht haben, an dem Tag eigentlich bei Freunden angerufen „Hey, kann ich da bei euch unterkommen?“ Dementsprechend war es ein großer Vorteil, weil sonst hätte ich sonst wo hin gemusst.“

Mit einem übergangsweisen Wohnen bei Freunden, Bekannten oder Verwandten entstehen für Studierende verschiedene Beschränkungen in der Alltagsgestaltung. Neben organisatorischen Fragen, wie beispielsweise des Wäschewaschens oder der Lagerung der Möbel, stellt für Studierende die Wohnung auch einen wichtigen Ort des Lernens und Arbeitens dar. Gerade beim übergangsweisen Wohnen kann eine mangelhafte räumliche Ausstattung bzw. fehlende Privatsphäre zu einer Einschränkung der Arbeitsfähigkeit führen.

Interviewer: „Wie fühlst du dich so mit deiner aktuellen Situation, in der du ja eigentlich ein bisschen aus dem Koffer lebst?“

Stu32: „Ach, da habe ich mich eigentlich dran gewöhnt und es ist alles beisammen, nicht viel rumgeflogen. Gut am Anfang hatte ich nicht mal ein Schreibtisch im Zimmer, deswegen konnte ich auch gar nicht so irgendwas arbeiten, das war ein bisschen blöd.“

oder:

Stu8: „Ich habe dann von Dezember bis Mitte März bei Freunden übernachtet, drei Tage hier, zwei Tage da, vier Tage hier, immer hin und her, immer woanders.“

[...]

Interviewer: „Aber das war wahrscheinlich keine sonderlich angenehme (...) Also du kannst dann ja auch nur mit dem Rucksack hin und her (...) Oder wie?“

Stu8: „Richtig, also in einer Wohnung, wo ich einen Großteil von meinem Kram gelagert hatte, wo ich auch teilweise, nicht immer, aber teilweise Wäsche mit waschen konnte und ansonsten halt immer mit Rucksack auf Tour gewesen. Und das in Klausurzeiten, das ist schon hart. Aber sonst ging es eigentlich.“

Neben der Einschränkung der Arbeitsfähigkeit hängen die Konsequenzen eines ungesicherten und übergangsweisen Wohnverhältnisses stark von der individuellen Situation und Wahrnehmung des Studierenden ab.

Interviewer: „[...] als wir uns das erste Mal getroffen haben, hast du ja gesagt, du bist im Moment so ein bisschen obdachlos.“

Stu27: „Ja, ja, genau.“

Interviewer: „Also wie fühlst du dich mit dieser Wohnungssituation?“

Stu27: „Also es ist noch nicht so lange, deswegen, also ich finde es zum Teil sogar ganz lustig, weil man rum kommt. Ne, aber für Arbeit und für Konzentration und an sich, sich mal einfach zu Hause hinzusetzen, das ist schon extrem wichtig, deswegen früher oder später werde ich dann wohl etwas suchen und finden. [...] wir sind ja noch relativ jung, da ist so eine ganz klare Situation kein Muss.“

Der Student kann eine derartige Phase der Unsicherheit als befristeten Zustand akzeptieren. Er versteht sie, trotz der Einschränkungen des Studiums, als zeitweise interessant und dem Alter angemessen.

Das Wohnen bei Freunden stellt für Studierende in vielen Fällen eine Notlösung dar und bedeutet meist für beide Seiten eine enorme alltägliche Belastung. Das Wohnen bei den Eltern ist durch die vorhandene Wohninfrastruktur hingegen in der Regel weniger prekär. Beiden Wohnformen ist gemein, dass ein hohes Maß an lokalem sozialem und kulturellem Kapital notwendig ist, ökonomisches Kapital meist jedoch nur eine geringe Rolle spielt. Vor allem für finanzschwache Haushalte erfüllt diese Wohnform, zumindest in bestimmten Zeiträumen der Wohnkarriere, eine elementare Versorgungsfunktion.

7.3.4 Wohngemeinschaften

In den vorangegangenen Kapiteln haben sich die temporären (Kapitel 7.3.1) und unsichereren (Kapitel 7.3.2 und 7.3.3) Wohnsituationen oft im Wohntypus des Wohnens in Wohngemeinschaften abgespielt. Im Gegensatz zu den meisten anderen Wohnformen ist das Wohnen in einer WG durch eine hohe Dynamik auch in Phasen der individuellen Immobilität geprägt. Während sich für Studierende, die alleine, mit dem Partner oder bei den Eltern wohnen, die Wohnsituation meist grundlegend erst mit einem Umzug ändert, kann sich in einer Wohngemeinschaft durch den Ein- oder Auszug von Mitbewohnern diese auch bei individueller Immobilität verändern.

Stu1: „Wir hatten ein Paar dabei und die mussten sich ein Zimmer teilen. [...] Dann haben die sich aber irgendwann getrennt, relativ schnell (lacht) dann konnten wir die Wohnung nicht mehr bezahlen, weil wir hatten halt alle gleiche Mietanteile, dadurch

dass eigentlich das Wohnzimmer so riesig war, das (...) und dann mussten wir da ausziehen (lacht).“

Schon im Zuge der Wohnungssuche ist die Wohngemeinschaft als Wohnform deutlich komplexer als andere Formen. Werden Immobilien im Allgemeinen durch ihre Beschaffenheit und Einbettung in die räumliche Umwelt als komplexes Bündel von Charakteristika angesehen (Kap. 3.2), kommen bei der Wahl einer WG weitere soziale Aspekte hinzu. Die Wahl der Mitbewohner steht dabei öfter im Zentrum der Wohnungssuche als die Beschaffenheit der Wohnung oder des Zimmers.

Stu20: „Na ja erst mal die richtigen Leute finden, das ist nicht so einfach, weil ich habe in Heidelberg auch schon in einer WG gewohnt und ich weiß, dass es nicht so einfach ist, dass es komplett passt alles [...].“

Die Wahl einer WG ist immer mit einem relativ hohen Konsumptionsrisiko behaftet (Kap. 3.4). Ob die Erwartungen, die mit einer bestimmten Wohngemeinschaft während der Suche verknüpft werden auch nach Einzug eintreten, lässt sich nur rückblickend, also während des Konsums einschätzen. Ein Sammeln von Erfahrungen des Wohnens in Wohngemeinschaften kann zwar bei einer erneuten Wohnungssuche handlungsleitend sein, jedoch wird auch mit viel WG-Erfahrung das zukünftige Verhältnis zu den Mitbewohnern nicht exakt prognostizierbar sein.

Auch wenn der Auswahlprozess der Mitbewohner durchaus vielschichtig ist, verweisen einige Studierende auf grobe Richtlinien, nach denen das Einfügen eines neuen Mitbewohners in eine Wohngemeinschaft versucht wird abzuschätzen.

Stu33: „Ja, also klar, das ist immer schwer zu sagen, aber ich habe natürlich schon geschaut, wer da wohnt und hatte auch geschaut, dass die ungefähr so alt sind wie ich und das es vom Typus irgendwie passt. Also kann man natürlich immer schwer sagen, wenn man so einen Text, so einen kurzen Text liest, da steht ja nicht so viel drin.“

oder:

Stu16: „[...] für mich ist das cooler mit jemandem zusammen zu wohnen, der studiert, weil man halt irgendwie schon (...) Man hat auch ein bisschen mehr Angelpunkte, die [Mitbewohner von Stu16, Anm. d. Verf.] studieren zum Beispiel auch alle zumindest etwas im pädagogischen Bereich, die eine wird Lehrerin, ich mache meinen Master jetzt in sozialer Arbeit, die andere Mitbewohnerin studiert

soziale Arbeit, da hat man dann auch schon mal so Sachen, über die man reden kann, gar nicht nur so wegen des Studiums, sondern auch generell weil du irgendwelche Interessen hast und auch ähnliche Vorstellungen wahrscheinlich, ganz einfach.“

Innerhalb von Wohngemeinschaften lassen sich anhand des empirischen Materials drei große Gegensätze ausmachen, die diese charakterisieren und einen Einfluss auf die Wohnerfahrung der Studierenden haben: Stabilität oder Fluktuation, Zusammenleben oder Zusammenwohnen und Vertrauen oder Misstrauen.

Ob eine Wohngemeinschaft durch **Stabilität oder Fluktuation** geprägt ist, kann einen großen Einfluss auf den Zusammenhalt und die sozialen Bindungen innerhalb der Wohngemeinschaft haben.

Stu5: „Wenn es keine Zweck-WG ist, möchte man ja eigentlich, dass es länger ist und nicht nur für ein Auslandssemester. Bei Personen die nur für ein Semester her kommen, da lohnt sich glaube ich selten eine WG, weil die WG ja eigentlich eine gewisse Festigkeit als soziale Gruppe sucht, das sucht man in einer Zweck-WG nicht, da möchte man eigentlich günstigen Wohnraum [...].“

Eine hohe Fluktuation wird sowohl auf dem Mietwohnungsmarkt als auch auf dem WG-Markt negativ wahrgenommen. Für Vermieter bedeutet eine hohe Fluktuation einen höheren Bewirtschaftungsaufwand, für eine Wohngemeinschaft kann eine hohe Fluktuation zu einer Instabilität innerhalb der Gruppe führen. Neue Mitglieder müssen in die Gruppe integriert werden, was sowohl aus Sicht der bestehenden Mitglieder, als auch des neu dazu gekommenen Mitglieds mit Aufwand verbunden ist. Eine hohe Fluktuation bedeutet damit eine hohe zusätzliche Belastung für die Bewohner der Wohngemeinschaft.

Stu34: „Wir hatten das früher mal so, dass ERASMUS-Leute mitgewohnt haben, in den anderen WGs. Das hat keinem gut getan, weil die immer weg waren und was soll man sich mit den Leuten anfreunden, wenn die eh nach einem halben Jahr wieder weg sind? Das wollten die ERASMUS-Leute auch irgendwie nicht. Die wollten auch irgendwie unter sich sein und wir wollten auch mit Leuten zusammenwohnen und was aufbauen, auch für eine längere Zeit. Das Problem ist leider immernoch nicht aus der Welt, also in meinem Heimrat versuche ich gerade soetwas durchzusetzen, dass wir das unterteilen bei uns in Zweck-WGs und Nicht-Zweck-WGs.“

Ob eine Wohngemeinschaft dem Zusammenleben oder nur dem Zusammenwohnen dient, lässt sich anhand der alltäglichen Interaktion und dem Selbstverständnis der Mitbewohner verdeutlichen.

Stu5: „Richtig, also für mich war ganz klar, ich möchte keine Zweck-WG, sondern mit Leuten zusammen kochen können, ne WG Kasse haben, dass man da Geld rein schmeißen kann, und zusammen einkauft und ein bisschen was zusammen machen kann.“

Das gemeinsame Einnehmen und Zubereiten von Mahlzeiten sowie das Anlegen einer WG-Kasse kann als Schritt zum Bilden eines gemeinsamen Haushalts angesehen werden, der gemeinschaftlich finanzielle Entscheidungen trifft und durch gemeinsame alltägliche Aktivitäten geprägt ist.

Stu29: „Ja, also ich will jetzt nicht in eine reine Zweck WG. Es muss jetzt auch nicht sein, dass ich da Freunde finde oder ganz gute Freunde, aber irgendwie, dass man mal zusammen kocht oder irgendetwas. Es ist doch ganz wichtig, dass ich nicht immer ganz alleine essen muss, dass auch einfach mal jemand da ist und man mal zufällig zusammen am Tisch sitzt dann kurz quatscht.“

Gegenseitiges Vertrauen oder Misstrauen zwischen den Bewohnern zeigt sich oft in Belangen der Mietverträge und Verteilung finanzieller Belastungen, also der internen Organisation in Bezug auf externe Einflüsse.

Interviewer: „Wenn du dein Zimmer untervermietest, [...] rechnest du das dann so aus, dass es fair ist?“

Stu11: „Ich mache Hälfte-Hälfte wirklich, weil ich habe zwar den Balkon, aber es ist gleich trotzdem, beide 15,5 m² die wir haben, also ich mache Hälfte-Hälfte.“

Interviewer: „O. k., aber wenn du so viele Anfragen hast, könntest du das Ding [Zimmer, Anm.d.Verf.] ja auch einfach 100 € teurer machen!“

Stu11: „Teurer machen? Klar, gerade auch weil's eine super Gegend ist, das würde auch jeder zahlen, gemein gesagt, aber ich mache das nicht.“

Interviewer: „Also du machst das nicht, weil es für dich einfach moralisch (...)“

Stu11: „Ja, ich habe halt keine Zweck WG bei mir, ich versteh mich sehr gut mit meiner Mitbewohnerin und ich weiß nicht, wenn man das eben auf einer freundschaftlichen Basis auch alles laufen hat, würde ich das nicht mit einem guten Gewissen machen können.“

Ähnlich wie bei Mietverhältnissen zwischen Wohnungseigentümer und Mieter(n) besteht auch zwischen den Mitbewohnern einer WG ein Vertrauensverhältnis, das auf sozialem Kapital und mehr oder weniger starken sozialen Bindungen basiert. Vor allem wenn nicht alle Mitbewohner Hauptmieter sind, u. s. w. einer oder mehrere Mitbewohner für andere Mitbewohner den Part des Vermieters einnehmen (vgl. Untervermietung in Kap. 7.3.2),

ist auch in Fragen der Wohnsicherheit und Aufteilung der Miet- und Nebenkosten ein gegenseitiges Vertrauen für ein harmonisches Zusammenwohnen notwendig.

Stu19: „[...] sie hat viel zu viel Miete von mir genommen, also ich hatte eigentlich auch keine Einsicht in den Mietvertrag, das habe ich dann später selber übernommen, indem ich an ihre Unterlagen gegangen bin als sie nicht da war. Das war nicht die feine Art, aber irgendwie (...) Ich habe ein Recht darauf zu sehen, wie viel tatsächlich bezahlt wird. Weil mir das alles so komisch vorkam. Und dann kam noch dazu, dass wir uns überhaupt nicht mehr verstanden haben, dadurch dass meine Abneigung dann noch größer wurde, dadurch dass ich die Wahrheit erfahren habe. [...] Im Mietvertrag stand, dass sie gar nicht untervermieten darf, dann bin ich, weil sie auf so dünnem Eis war, einfach ausgezogen.“

Aufbauend auf dem Maß der Stabilität, der Form der Alltagsgestaltung und des gegenseitigen Vertrauens innerhalb einer Wohngemeinschaft bilden sich verschiedene WG-Typen heraus. BRICOCOLI und SABATINELLI (2016) nennen diese Typen „cold and warm forms of house sharing“ (Kap. 2.3.2). Im deutschsprachigen Kontext werden diese von den interviewten Studierenden als Zweck-WGs und Nicht-Zweck-WGs bezeichnet, wobei die Begrifflichkeiten meist von Studierenden genutzt werden, die sich explizit von einer Zweck-WG abgrenzen möchten.

Innerhalb von Zweck-WGs sind die sozialen Bindungen zwischen den Mitbewohnern weniger stark ausgeprägt als in Nicht-Zweck-WGs. Sie sind toleranter in Bezug auf Fluktuationsprozesse, da neue Mitglieder nicht zeitaufwändig integriert werden müssen. Zweck-WGs dienen dem Zweck des Zusammenwohnens, um Kosten zu sparen, Wohnraum effektiv und Wohninfrastrukturen gemeinschaftlich zu nutzen. Nicht-Zweck-WGs dienen dem Zweck des Zusammenlebens, in dem der Alltag gemeinsam gestaltet wird, gegenseitiger Austausch und Unterstützung stattfindet. Die Gemeinschaftsflächen als Räume des Zusammenkommens sind hier zentraler Bestandteil des WG-Lebens. Durch die engen sozialen Bindungen innerhalb einer Nicht-Zweck-WG wird soziales Kapital und eine gegenseitige Vertrauenswürdigkeit geschaffen.

Trotz der Unterscheidung zwischen Zweck-WG und Nicht-Zweck-WG im alltäglichen Sprachgebrauch vieler Studierender, gibt es es viele WGs, die nicht eindeutig klassifizierbar sind oder sich im Laufe ihres Bestehens von einer Zweck-WG zur Nicht-Zweck-WG, und andersherum, gewandelt haben (Kap. 2.3.2). Die Dichotomie aus Zweck- und Nicht-Zweck-WG verdeutlicht stärker die Einstellung einer Person zum gemeinschaftlichen Wohnen, als dass es als adäquate Beschreibung der sozialen Bindungen innerhalb einer Wohngemeinschaft dient.

Wie bereits in Kapitel 6.1.3 gezeigt, hat in den letzten Jahren die Wohnform der WG in der Studierendenschaft so stark an Bedeutung gewonnen, dass auf der anderen Seite oft Wohngemeinschaften als per se studentische Wohnform verstanden werden. Durch das Teilen der ökonomischen Kapitalerfordernisse ist die WG auch für finanzschwächere Haushalte eine Möglichkeit, sich jenseits des elterlichen Haushalts mit Wohnraum zu versorgen. Gleichzeitig stellt die WG jedoch erhöhte Erfordernisse an die soziale und kulturelle Kapitalverfügbarkeit, sowohl was den Zugang im Zuge des WG-Castings angeht, als auch in der Organisation des alltäglichen Zusammenwohnens.

7.3.5 Wohnheime

Das folgende Zitat einer Studentin, die in verschiedenen Wohnheimen mit verschiedenen Wohnheimkonzepten gewohnt hat, verdeutlicht die Varianz der Wohnerfahrung innerhalb dieser Wohnform.

Stu1: „Also das Paul-Sudek-Haus besteht aus drei Gebäuden (unv.) und man fühlt sich so ein wenig wie im Hühnerkäfig und da habe ich drin gewohnt, man hat so 9m² Zellen und 13 Leute auf dem Flur und in der Küche hängt regelmäßig ein Zettel, dass das Gesundheitsamt den Laden bald dicht macht (lacht). Also da war ich nicht so traurig auszuziehen, obwohl die Leute cool waren. Aber das Europa-Haus, wo ich dann eingezogen bin, das hatte eine WG-Struktur, da waren sechs Leute und zwei Badezimmer und eine riesen Wohnküche und ganz viele Gimmicks, Kanus die man leihen kann [...]“

Auch wenn die Wohnkonzepte von ihr entweder als positiv („riesen Wohnküche und ganz viele Gimmicks“) oder negativ („ein wenig wie im Hühnerkäfig“) wahrgenommen werden, sind sie doch durch gleiche Regeln der Zuteilung geprägt. Der Zugang zu Wohnraum in studentischen Wohnheimen ist im Gegensatz zur Vergabe von WG-Zimmern stark durch kodifizierte Regeln geprägt. Diese kodifizierten Regeln sollen dazu beitragen, dass das Studierendenwerk seinem öffentlichen Auftrag nachkommt, „die Versorgung mit günstigem Wohnraum“ zu gewährleisten „und darüber hinaus auch Sozialverträglichkeit, Gemeinschaftsgefüge [und] interkulturelle Kompetenzen zusammenzubringen“ (Interview am 18.02.2015 mit Olaf Völker, Leiter der Abteilung Wohnen des Studierendenwerks Hamburg). Die Regeln sollen dabei zu einer, ansonsten von Wohnanbietern unerwünschten, regelmäßigen Fluktuation führen, die auch Studierenden, die ihr Studium neu aufnehmen, Zugang zu Wohnheimplätzen ermöglicht.

Studierende können sich bei den Wohnheimverwaltungen auf eine Warteliste setzen lassen. Je länger sie warten, desto höher ist ihre Chance ein Wohnheimzimmer zugeteilt zu bekommen. Bei deutlichen Nachfrageüberhängen kann es jedoch, je nach Flexibilität der

Studierenden in Bezug auf die in Frage kommenden Wohnheime, zu Wartezeiten kommen. Für Studierende, die schwerer Zugang zum regulären Mietwohnungsmarkt erhalten, wie beispielsweise ausländische Studierende, können diese Wartezeiten schwer zu überbrücken sein:

Stu4: „Does he know that even German students have to wait like half a year or a year to get student housing?“

Interviewer: „Yeah (...)“

Stu4: „Oh, it is not a problem. You just wait. And where do you live while you are waiting?“

Die hohe Bedeutung von kodifizierten Regeln, insbesondere bei der Vergabe von Wohnheimplätzen gemeinnütziger Betreiber, ermöglicht jungen Studierenden einen niedrigschwelligen Zugang zum Wohnungsmarkt. Im Gegensatz zum WG- und Mietwohnungsmarkt beschränkt nicht das persönliche Engagement in Form von Vorbereitung und Intensität der Wohnungssuche sowie eine Verfügbarkeit ökonomischen Kapitals den Wohnungszugang, sondern die soziodemographischen und studiumsbezogenen Kriterien der Wohnungsvergabe. Können diese Regeln nicht erfüllt werden, ermöglicht im Gegenzug auch eine hohe Verfügbarkeit an finanziellem Kapital nicht den Wohnraumzugang.

Dennoch können unter Rückgriff auf soziales oder kulturelles Kapital die Bleibechancen erhöht werden. Neben der aktiven Mitarbeit in den institutionellen Strukturen der studentischen Selbstverwaltung, ist die wohl am häufigsten genutzte Möglichkeit die Wahrung des Studierendenstatus auch über das Studium hinaus. Das Wissen darüber, wie dies im Rahmen des Studienverlaufs und der rechtlichen Möglichkeiten am besten umzusetzen ist, kann als kulturelles Kapital verstanden werden.

Stu3: „[...] sometimes the people expand their studies so they can continue staying here, and use the (...) we get the HVV Card, just for this reasons sometimes people push their thesis (lacht) yeah, that is very common.“

Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass enge Kontakte zu den Wohnheimverwaltungen genutzt werden, um die Zuteilungsregeln zu umgehen. Die Mitarbeiter der Wohnheime bzw. der zentralen Verwaltungen verteilen als *gatekeeper*, ähnlich wie die Mitbewohner in den Wohngemeinschaften oder die Vermieter am freien Wohnungsmarkt, den freien Wohnraum auf die Nachfrager. Je nach Betreiber verfügen die Mitarbeiter über unterschiedlich stark ausgeprägte Handlungsspielräume. Bei kleineren Betreibern, die oft nur ein oder zwei Wohnheime besitzen, sind die Befugnisse der Mitarbeiter vor Ort größer, als in Wohnheimen, bei denen die Belegung zentral koordiniert wird.

Stu1: „Genau, ich hatte dann meinen Bachelor, war sogar noch ein halbes Jahr darüber hinaus eingeschrieben, eben wegen dem Wohnen (lacht) und dann habe ich aber ein Praktikum angefangen, was auch in ein Job übergegangen ist und dann [...] konnte dann da nicht mehr wohnen, oder ich (...) vielleicht hätte ich sogar noch irgendwie eine Räumungsfrist bekommen, oder so (...) Also ich war auch in der Hausverwaltung aktiv, also in der Studentischen Selbstverwaltung. [...] Und durch Engagement kann man Wohnzeitverlängerung bekommen und ich hatte auch recht viel mit der Hausverwaltung zu tun und die waren sehr nett und wir waren relativ dicke.“

Durch die Einbettung der Mitarbeiter beispielsweise in die Institution des Studierendenwerks sind ihnen dabei bestimmte Regeln vorgegeben, deren Einhaltung später durch die Belegungsstatistiken in Grenzen nachprüfbar sind. Sie sind damit in ihrem Handlungsspielraum durch den institutionellen Kontext beschränkt. Diese internen Regeln sind für Studierende nicht immer transparent und verständlich. Zwar werden einige Schwellenwerte wie Alter oder Immatrikulationsstatus den Bewerbern kommuniziert, wie die Verteilung auf die einzelnen Wohnheime konkret abläuft, ist jedoch weniger leicht nachvollziehbar. Die Freiheit bei der Belegung der einzelnen Wohnheimplätze ist laut Betreiber notwendig, um eine bestimmte soziodemographische Mischung in den einzelnen Wohnanlagen zu erreichen.

Völker: „[...] wir haben 50 % internationale Studenten und 50 % deutsche Studenten. Das ist eine Grundquote, die sich bei uns eingependelt hat auch aufgrund der Programme, die wir mit den Universitäten, mit den Fachhochschulen oder mit anderen Ausbildungsstätten vereinbart haben. [...] Die zweite Gruppe, die für uns wichtig ist, ist die Quote Männlein zu Weiblein und wenn wir halt auf unsere Wartelisten gucken und auf die Plätze die frei werden, dann sortieren wir tatsächlich das so, dass wir in den Häusern immer die bestmöglichen 50:50 Quoten von Männlein-Weiblein, Ausland-Inland haben, das ist Teil unseres Jobs, so wie wir ihn interpretieren.“

Schwierigkeiten bei der Aufrechterhaltung der festgelegten Quoten ergeben sich daraus, dass die soziodemographische Struktur der Nachfrage, nicht den Quoten entspricht. Olaf Völker stellt in Bezug auf die Entwicklung der Wartelisten der Wohnheimplätze fest:

Völker: „Aktuell sind wir gerade wieder bei 200 [Bewerbern, Anm. d. Verf.]. Da würde man sich jetzt einfach sagen, naja, dann muss man sich keine Sorgen machen. Das Problem ist aber, dass von diesen Wartelisten zuerst die deutschen Frauen verschwinden, dann die deutschen Männer und dann die Internationalen und zwar auch in der Reihenfolge, erst die internationalen Frauen und dann die internationalen Männer.“

Diese Aussage unterstreicht einerseits, dass sowohl die Herkunft, als auch das Geschlecht eines Wohnungssuchenden einen Einfluss auf die Wohnungssuchdauer hat⁶ und andererseits, dass Studierendenwohnheime im Gegenzug v.a. für die Gruppen, die am längsten auf den Wartelisten sind, scheinbar von großer Bedeutung bei der Versorgung mit Wohnraum sind. Für die Betreiber der Studierendenwohnheime entstehen daraus Probleme eine soziodemographische gemischte Bewohnerschaft zu erreichen.

Völker: „Das Problem was wir haben, besteht darin, unsere Quoten 50:50, und eben nicht Monokulturen, aufrecht zu erhalten. Es gibt halt Häuser, wenn ich mir die Gesamtstatistik angucke, [...] da ist die Nachfrage an einem ganz bestimmten Standort null, da drohe ich in den Leerstand zu fallen. Das ist unser Thema, wir haben am Beispiel hier vorne in der Grindelallee ein Haus mit 41 Plätzen, da sind 60 Leute die da unbedingt drauf wollen, die wollen auch nirgendwo anders hin, das sind 60 Leute von 200 die auf meiner Warteliste stehen.“

Eine Folge dieser Quotenzuteilung ist auch, dass die Verwaltung zentral die Verteilung der Studierenden auf die einzelnen Wohnheime koordiniert. Vor Ort in den Wohnheimen nimmt dadurch der Handlungsspielraum in Bezug auf die Bewohnerwahl ab. Bei Wohnheimen, die aus einzelnen Wohngemeinschaften bestehen, bedeutet dies aber auch, dass die Wohnheim-WGs nicht über das selbe Maß an Autonomie verfügen, wie reguläre WGs. Die Bewohner haben damit keinen Einfluss, in welche WG sie kommen. Entsprechend unterschiedliche Verständnisse vom gemeinschaftlichen Wohnen (*cold and warm sharing*, Zweck-WG oder Nicht-Zweck-WG) werden so entsprechend nicht berücksichtigt.

Mitbewohner von Stu5: „Ich habe von einem gehört, man wird dann halt mit irgendwelchen Leuten in eine Wohnung gesteckt. Das ist halt irgendwie, also dem gefallen die Leute gar nicht, dann redet keiner miteinander und dann wohnt man halt in ner WG, in der man nicht miteinander spricht (...) das ist irgendwie Kacke.“

Durch die Wohnzeitbeschränkung und eine entsprechend hohe Fluktuation, finden Wohnwünsche von Studierenden, die ein langfristiges Zusammenwohnen bevorzugen, weniger Beachtung.

Stu1: „[...] ich hatte dann auch irgendwann keine Lust mehr auf die Fluktuation, also im Studierendenwohnheim ist der Durchlauf ja relativ hoch. Und das Europa Haus war ja das internationale Wohnheim, also die Hälfte der Leute waren halt Internationale, davon einer Langzeit und zwei ERASMUS und das war eigentlich sehr cool, weil es das Ganze total belebt hat. Die haben einen ständig eingeladen und

6 Die Gründe hierfür bedürften einer genaueren Analyse. Denkbar sind sowohl diskriminierende bzw. bevorzugende Handlungen von *gatekeepern*, unterschiedliche Verfügbarkeiten kulturellen, sozialen und ökonomischen Kapitals als auch unterschiedliche materielle Zwänge und Präferenzen.

irgendwelche italienische Kochsessions haben in meinem Wohnzimmer stattgefunden und die haben wirklich gut gekocht (lacht). Und die haben immer gewusst was gerade freizeitmäßig aktuell war und das war schon lustig, aber irgendwann hat es mich auch genervt.“

Wohnheime, v.a. wenn sie dem sozialen Rotationsprinzip entsprechen (Kap. 6.3.3), ermöglichen Studierenden einen leichteren Zugang zum Wohnungsmarkt als andere Wohnformen. Die Zimmer können durch öffentliche Subventionen oft günstiger als bei der privaten Konkurrenz angeboten werden, die Belegungspraxis schafft sowohl eine hohe Fluktuation als auch eine Internationalität der Bewohner, die durch gemeinschaftliche Angebote, Beteiligungsmöglichkeiten und nutzbare Flächen gefördert wird. Diese Art der aktiven (in Form von Beteiligung) oder passiven (in Form von Fluktuation, Internationalität) Beeinflussung der Wohnerfahrung durch die beschriebenen Regeln und Wohnverständnisse, unterscheidet die Wohnform des Studierendenwohnheims deutlich von den anderen bereits angesprochenen Wohnformen.

Die privaten Studierendenwohnheime bieten diese Art der studentischen Wohnerfahrung unter anderem durch gemeinschaftlich nutzbare Räume und die hohe Konzentration an Studierenden, allerdings steht durch die Konzeptualisierung als (Mikro-)Apartmentwohnen und das fehlende soziale Rotationsprinzip eine individuellere Wohnerfahrung im Vordergrund. Folglich ist eine Unterscheidung zwischen privatwirtschaftlichen und gemeinnützigen Wohnanlagen nicht nur eine wirtschaftlich-rechtliche, sondern überträgt sich auch auf die Wohnerfahrung der Studierenden. Eine oft abweichende preisliche Gestaltung (Kap. 6.3.3) spiegelt voneinander abweichende Zugangschancen wieder.

7.3.6 Mietwohnungen

Mietwohnungen werden von Verwaltungen und Maklern oder direkt von Gesellschaften, Genossenschaften oder Privatleuten am Markt angeboten. Diese Akteure kontrollieren als *gatekeeper* den Zugang zum privaten Mietwohnungsmarkt. Die Handlungslogiken der Akteure sind dabei u. a. von der Einbettung in institutionelle Strukturen sowie von persönlichen Präferenzen und Erfahrungen abhängig (vgl. auch Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2015).

Interviewer: „Und dass ihr als studentisches Pärchen einzieht, war das mal irgendwann ein Thema für den Vermieter?“

Stu6: „[...] also er ist eigentlich ein Schuldirektor, eher ein älterer Herr, der kommt eher so konservativ rüber und wollte aber Leuten eine Chance geben, die nicht unbedingt so am Wohnungsmarkt eine Chance bekommen. Er hat halt uns als Studenten, unter uns die Punks und dann gibt es noch die Einzimmerwohnung, die so

dran gebaut ist, wo ein Mädels, die gerade ihren Realschulabschluss nachmacht, drin wohnt.“

Einige Vermieter legen bei der Mietersuche nicht ausschließlich zweckrationale Maßstäbe an, wie die Höhe und Sicherheit des Einkommens, sondern entscheiden auf wertrationaler Ebene⁷. Im Sinne altruistischen Verhaltens (Kap. 4.2.3), können dabei auch Studierende als Gruppe mit geringeren Chancen am Wohnungsmarkt begünstigt werden.

Stu26: „Er hat die Wohnung damals selbst für seinen eigenen Sohn gekauft, der eigentlich auch in Hamburg studieren sollte, ist dann aber woanders hingegangen. Und er hat die Wohnung behalten und seitdem vermietet er nur an Azubis und Studenten. Also das macht er extra so, damit die auch eine Chance haben, das finde ich echt mega nett von ihm, der wollte die Bürgschaft sogar nicht mal. Er meinte „kriegst du das gewuppt?“, dann meinte ich, „Studienkredit habe ich ja, die Miete ist auf jeden Fall sicher damit“ und dann meinte er auch „gut, dann machen wir das so“.“

In den beiden oben genannten Beispielen leitet sich ein derart wertrationales Verhalten aus den persönlichen Erfahrungen der Vermieter ab. Dies kann der Schuldirektor sein, der durch seinen regelmäßigen Kontakt zu jungen Menschen deren Situation besser als andere Vermieter nachvollziehen kann und sie daher bei der Wohnungsvergabe bevorzugt oder der private Wohnungsbesitzer, dessen Sohn sich als Student in einer anderen Stadt ebenfalls auf Wohnungssuche befindet.

Neben solch altruistischem Verhalten kann auch die individuelle Erfahrung als Vermieter gezeigt haben, dass Studierende, auch durch vielfältige institutionalisierte Absicherungssysteme, keine weniger vertrauenswürdigen Mieter sind, als andere Personen.

Stu1: „[...] ist eigentlich im Privatbesitz die Wohnung, aber das ist halt so eine Hausverwaltung [...] also wir hatten mit dem Geschäftsführer persönlich Kontakt [...] und der meinte, Studenten mag er eigentlich ganz gerne, weil wenn die ihre Miete nicht zahlen können, dann kommen die in die SCHUFA und bekommen nie wieder eine Wohnung (lacht). Und er hat eigentlich keine negativen Erfahrungen gemacht und die haben ja auch alle Bürgschaften und sonst was und ja (...).“

⁷ Ein ähnliches Verhalten konnten NEWMAN und WYLY (2010, S. 565) bei der Untersuchung von Gentrifizierungsprozessen in New York beobachten. Vor allem bei nicht-professionell agierenden Eigentümern, die einen persönlichen Kontakt zu ihren Mietern pflegen, kann nicht renditeorientiertes Verhalten beobachtet werden, zumindest solange die Renditeverluste nicht zu groß werden.

Dass Vermieter Studierende auf Grund ihrer finanziellen Situation als Mieter nicht generell ablehnen, bestätigt auch Heinrich Stüven, Vorsitzender des Hamburger Grundeigentümerverbands:

Stüven: „Also ich glaube einfach, dass unter Studenten genauso viel Tragfähigkeit, also finanzielle Tragfähigkeit ist, wie in allen anderen Wohnraummietverhältnissen auch. Es kommt ab und an natürlich vor, dass der eine oder andere nicht zahlt, aber gerade bei diesen Jüngeren ist eigentlich die Problematik sehr viel geringer, dass die Eltern dann einspringen, als wenn sie jemanden haben der, was weiß ich, schon lange im Beruf steht und dann auf einmal Zahlungsschwierigkeiten bekommt.“

Bevor es jedoch zu einer Vermietung an einen Studierenden kommt, wird dieser an einer Wohnungsbesichtigung teilnehmen müssen. Je nach Vermieter bzw. Verwalter finden diese Besichtigungstermine individuell oder öffentlich statt.

Stu28: „Meistens war es so, dass das so Massenbesichtigungstermine waren, dass da teilweise 40 Leute vor dem Haus standen und das ist man nur hoch und wieder runtergegangen und hat man eigentlich gar kein persönliches Gespräch gehabt mit dem Vermieter oder dem Makler, sondern man hat dann einfach nur so ein Schein ausgefüllt und wahrscheinlich haben die bei uns gesehen, wir sind drei Studenten und haben irgendwie noch ein Haustier und dass wir dann schon mal so gleich (...) eher nicht.“

Die Wohnungsbesichtigung erfüllt einerseits den Zweck, dass die Interessenten die Wohnung physisch begutachten können, andererseits findet hier ein erster persönlicher Kontakt zwischen Interessent und Vermieter oder Vermittler statt. Da in Märkten mit Nachfrageüberhängen Wohnungsbesichtigungen oft von vielen Interessenten besucht werden und hierbei ein persönliches Gespräch nicht immer möglich ist, sammeln einige Anbieter während der Besichtigung Informationen über die Mietinteressenten.

Stu8: „[...] aber in Hamburg ist das halt so, wenn man zu Wohnungsbesichtigungen fährt, da stehen dann halt 30-40 Leute vor der Tür, das ist fast bei jeder Wohnung so. [...] Wir hatten eine richtige Bewerbungsmappe. Lebenslauf, Fotos, mit Anschreiben drin und Kniefall, bitte bitte nimm uns, wir machen alles, wir hören keine Musik, wir haben keine Haustiere [...]“

Die Wohnungsbesichtigung ähnelt in manchen Fällen der Bewerbung um einen Arbeitsplatz. Je nach Wissen und Erfahrung bereiten sich einige Interessenten mit einer „Bewerbungsmappe“, die einen Lebenslauf, Einkommensnachweise und Bürgschaften der Eltern oder ein persönliches Motivationsschreiben enthalten kann, auf die Wohnungsbesichtigung

vor. Mit ihr schätzt der Vermieter die Solvenz und Vertrauenswürdigkeit des Interessenten ein und ist im Vorhinein im Besitz aller ansonsten erst später verfügbaren Dokumente.

Stu18: „[...] das war tatsächlich die erste Besichtigung und direkt die Wohnung gekriegt. Ich war irgendwie eine Viertelstunde vorher da, habe mir die Maklerin vorher im Internet angeschaut, habe die kommen sehen und bin mit ihr reingegangen und war bevor die anderen gekommen sind schon wieder draußen (lacht).“

Kulturelles Kapital ist notwendig, um die „Bewerbungsmappe“ den Vorstellungen des Vermieters entsprechend vorzubereiten. Das Anschreiben darin erfüllt genau wie das Abfangen der Maklerin vor dem Besichtigungstermin im oben genannten Beispiel den Zweck, eine lose soziale Bindung zu dem *gatekeeper* aufzubauen. Bei einer entsprechenden Handlungsfreiheit des *gatekeepers* kann diese soziale Bindung Vertrauen schaffen (Kap. 4.2.3) und so ebenfalls die Chancen des Interessenten erhöhen.

Der Einsatz kulturellen und sozialen Kapitals ist für viele Studierende um so wichtiger, als dass sie im Vergleich zu anderen Interessenten von unterlegenen ökonomischen Kapitalverfügbarkeiten und geringeren finanziellen Sicherheiten ausgehen.

Stu1: „Na ja wir haben natürlich in einem bestimmten Preissegment gesucht und da sind wir nicht alleine. Da sind auch (...) da standen wir halt immer gegen junge Paare, Doppelverdiener, gegen (...) also eigentlich war alles besser als wir. WGs sind schon einmal potentiell unbeliebt, weil die stehen im Ruf Lärm zu machen, die verwarlosen die Wohnungen, die haben kein sicheres Einkommen – hinterher bricht denen das Bafög oder die Eltern oder weiß ich was weg, dann bekommen die ihre Miete nicht rein und deswegen waren wir glaube ich relativ unbeliebte Mieter und wir standen auch immer in riesen großen Trauben vor den zu besichtigenden Wohnungen (...).“

Auch wenn diese Benachteiligung aus Sicht der Studierenden zutreffen mögen, unterstellt diese Sichtweise den Vermietern im Gegenzug, dass sie bei der Mietersuche ausschließlich zweckrational handeln.

Stu7: „Dann war ich bei einer Massenbesichtigung von der SAGA, auch in Harburg. [...] Aber es war irgendwie auch schrecklich. Man wurde durchgeschleust, man weiß auch, da hat man gar keine Chance, wenn man nur sein läppisches Studentengehalt da drauf schreibt, auch wenn ein Bürge vorhanden ist.“

Dass beispielsweise die SAGA GWG speziell Studierende zu Bestandsdurchmischung als Mieter zu gewinnen versucht und private Vermieter aus wertrationalen Gründen Studieren-

den eine Chance am Wohnungsmarkt geben wollen, wird als mögliche Handlungslogik vielfach ausgeschlossen.

In Hamburg wurden im Jahr 2011 ca. 45 % der Mietwohnungen von Privatpersonen vermietet⁸ (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg (BSU) 2013). Fast die Hälfte des Hamburger Mietwohnungsbestands ist damit in der Hand von privaten Eigentümern, die zumindest theoretisch frei über die Vergabe ihres Wohnungsbestands entscheiden können⁹. Eine Diversität dieser Akteursstrukturen lässt eine ebenso hohe Diversität an individuellen Handlungslogiken erwarten. Aus studentischer Sicht steigt mit dieser Diversität die Chance, durch kulturelle und soziale Kapitalverfügbarkeiten einen Zugang zum Wohnungsmarkt zu erlangen, auch wenn ihnen bei professionellen Vermietern der Zugang in weiten Teilen verwehrt bleibt.

Dennoch bleibt festzustellen, dass die ökonomische Kapitalverfügbarkeit am freien Mietwohnungsmarkt im Vergleich zu den anderen Wohnformen die bedeutendste Rolle spielt. Dies zeigt sich auch darin, dass die in Kapitel 7.2.1 beschriebenen Institutionen wie Bürgschaften, Kauttionen, Einkommensnachweise etc. maßgeblich beim Zugang zu Mietwohnungen benötigt werden, bei Wohnheimen oder Wohngemeinschaften jedoch nur eine untergeordnete Rolle spielen.

8 Weitere 20 % von Genossenschaften, 19 % von der städtischen SAGA GWG und 16 % von privaten Wohnungsunternehmen.

9 Zu Teilen erfolgt eine Bewirtschaftung privaten Wohnraums durch Hausverwaltungen, die wiederum als professionelle Akteure evtl. andere Maßstäbe bei der Mieterauswahl anlegen als Privatvermieter.

8 Anpassung, Flexibilität und die Produktion einer sekundären Zirkulationssphäre

Die im vorherigen Kapitel dargestellten empirischen Ergebnisse zeigen erstens, dass Studierende sich spezifischen materiellen Zwängen beugen müssen. Die Besonderheit des Studiums liegt darin, dass sowohl die räumlichen als auch die zeitlichen Bezugspunkte für Studierende stark determiniert sind. Die zeitliche Referenz ist meist der Semesterbeginn, räumliche Stationen sind die wenigen, aber konzentrierten Hochschulcampus. Gezeigt wurde zweitens, dass Studierende durch den Wohnungsmarkt strukturellen Zwängen unterworfen sind. Die Wohnungsmarktstruktur basiert auf Regel-Ressourcen-Komplexen, auf die Studierende nicht nur mit ökonomischem, sondern auch mit sozialem und kulturellem Kapital reagieren. Als dritter Aspekt wurde unter Bezugnahme auf verschiedene Wohnformen gezeigt, dass verschiedene Regel-Ressourcen-Komplexe am Wohnungsmarkt parallel nebeneinander wirksam sind.

Diese drei Untersuchungsergebnisse werden im Folgenden mit den Grundlagen einer handlungstheoretischen Wohnungsmarktforschung verknüpft. Wesentliche Ergebnisse sind, dass Studierende bei der Wohnungssuche verschiedene Strategien entwickeln: Sie transferieren Kapitalformen untereinander, um geringe Ressourcenausstattungen zu kompensieren und flexibilisieren ihre Wohnpräferenzen und Haushaltsstrukturen, um die Bandbreite nutzbarer Wohnungsangebote (*possibility set*) zu erweitern. In Bezug auf die Strukturen des Wohnungsmarkts werden die Handlungsfolgen studentischen Wohnens in den Blick genommen, die direkt zu einer Erweiterung des objektiven Wohnungsangebots führen. In den oft als typisch studentisch bezeichneten Wohnformen (Wohngemeinschaften, Zwischenvermietungen, Untervermietungen) werden bestehende Wohnnutzungen räumlich und zeitlich komprimiert und eine sekundäre Zirkulationssphäre mit eigenen Regel-Ressourcen-Komplexen produziert.

8.1 Strategien reflexiver Anpassung

8.1.1 Faktoren und Aufwand der Wohnungssuche

Materielle Zwänge und Bedürfnisse, maßgeblich in Form raumzeitlicher *constraints* und haushaltsbezogener Anforderungen sowie strukturelle Zwänge, die sich aus den Regel-Ressourcen-Komplexen des Wohnungsmarkts ergeben, wirken in Bezug auf die Realisierung von Wohnpräferenzen beschränkend. Unter der Annahme, dass die materiellen Zwänge durch das Individuum nur geringfügig beeinflussbar sind, bleibt zur Erhöhung der individuellen Chancen am Wohnungsmarkt einerseits die Verringerung der strukturellen Zwänge durch die Verbesserung der ökonomischen, sozialen oder kulturellen Kapitalverfügbarkeit und andererseits eine Anpassung der Wohnpräferenzen. In Abbildung 35 ist dieser Zusammenhang idealtypisch dargestellt. Das Volumen zwischen den drei Achsenwerten und dem Nullpunkt kann bildhaft als erwarteter Aufwand der Wohnungssuche

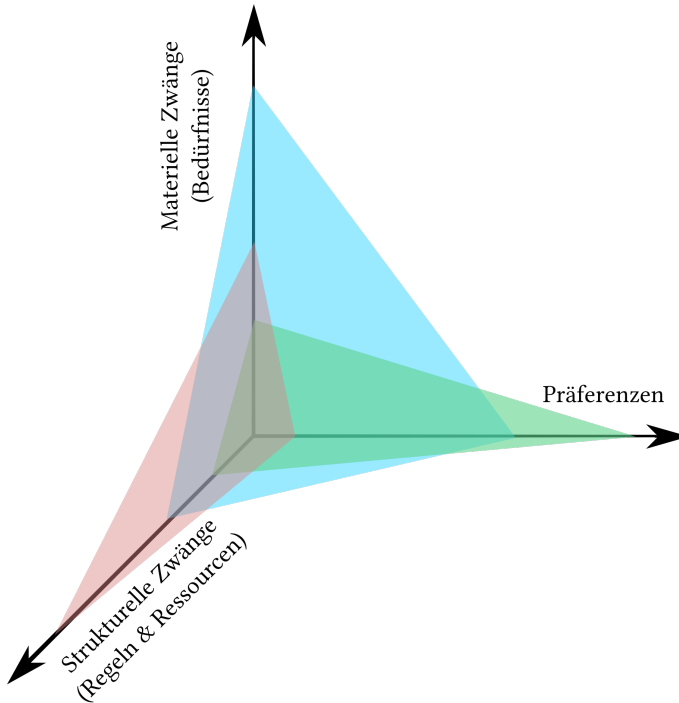


Abb. 35: Faktoren und Aufwand der Wohnungssuche; farblich markierte Bereiche stellen beispielhaft verschiedene Nachfrager dar
 Quelle: Eigene Darstellung

verstanden werden. Je nach Wohnungsmarktbedingungen (u. a. verfügbare Wohnungen, Wohnkosten, Zuteilungsregeln), individuellen Kapitalverfügbarkeiten, Bedürfnissen (Haushaltszusammensetzungen, raumzeitliche *constraints*) sowie den Erwartungen an die eigene Wohnung (Wohnpräferenzen), verändert sich der erwartete Aufwand der Wohnungssuche.

Durch ihr im Vergleich zu anderen Nachfragern durchschnittlich geringes Alter, sind Studierende in Bezug auf die Kapitalallokation unterlegen. Ältere Nachfrager haben mehr Zeit, sich ein höheres und sichereres Einkommen, vielfältigere Kontakte zu ressourcenstarken Akteuren, sowie Erfahrungen in Bezug auf die Interaktion und Verhandlung mit Wohnungsmarktakteuren anzueignen. Für Studierende ist es somit nur begrenzt möglich, die strukturellen Zwänge zu verringern. Auf Seiten der Wohnbedürfnisse können sie vor allem die Haushaltsstrukturen flexibilisieren, wodurch eine Anpassung der Wohnpräferenzen als Schlüsselstrategie studentischen Wohnens verbleibt.

Sowohl ein Hinterfragen des Entstehens von Wohnpräferenzen, was in den meisten neoklassischen oder verhaltenwissenschaftlichen Modellen der Wohnungssuche und -wahl nicht stattfindet¹, als auch die Strategien der Kompensation geringer Kapitalverfügbarkeiten zeigen, dass Wohnhandeln nicht auf einzelne theoretisch ableitbare Handlungen reduziert werden sollte, sondern im strukturationstheoretischen Sinne das gesamte Handeln als Prozess Beachtung finden muss.

8.1.2 Die Kompensation geringer Kapitalverfügbarkeiten

In Bezug auf die Verfügbarkeit ökonomischen Kapitals ist nicht nur die Höhe, sondern auch die Herkunft der Einnahmen für die Finanzierungssicherheit von Studierenden entscheidend. Insgesamt geben über 80 % der deutschen Studierenden mit hoher Bildungsherkunft an, die Finanzierung des Lebensunterhalts während des Studiums sei gesichert, wogegen dies nur auf 47 % der Studierenden mit niedriger Bildungsherkunft zutrifft (MIDDENDORFF et al. 2013, S. 248). Ein höherer Bildungsabschluss der Eltern führt zu einer höheren finanziellen Unterstützung der Kinder und damit einer geringeren Abhängigkeit von anderen Finanzierungsquellen (ebd., S. 222-224). Auch wenn staatliche Unterstützungsleistungen wie BAföG studierwilligen Personen zur Verfügung stehen, deren Eltern ihrer Verpflichtung der Gewährung von Ausbildungsunterhalt nicht nachkommen können, bleibt meist eine Unterstützung der Eltern auch bei einem Ausbleiben von Studienleistungen oder einer Überschreitung der geplanten Studiendauer bestehen. Studierende die kein BAföG mehr erhalten, geben zu 40 % an, dass dies auf ein Überschreiten der Förderungshöchstdauer bzw. fehlende Leistungsbescheinigungen (13 %) zurückzuführen ist (ebd., S. 291).

Im Zuge der Wohnungssuche beziehen sich die Akteure der Zirkulationsphäre auf eben diese langfristige ökonomische Kapitalverfügbarkeit, um über die gesamte Dauer der Vermietung die Wahrscheinlichkeit, den geforderten Mietpreis zu erhalten, zu erhöhen und damit die Grundlage für ein konfliktarmes Vertragsverhältnis zu schaffen. Für Vermieter ist oft nicht zentral, welcher Mietinteressent zum Zeitpunkt der Vermietung über die höchsten Einnahmen verfügt, sondern wer langfristig ausreichend hohe Einnahmen im Verhältnis zum geforderten Mietpreis garantieren kann. Somit kann ein Vermieter zwei Studierende mit dem gleichen Einkommen bezüglich ihrer ökonomischen Kapitalverfügbarkeit gänzlich unterschiedlich bewerten.

Stüven: „[...] ein Vermieter hat natürlich immer Interesse daran ein möglichst problemloses Vertragsverhältnis zu haben. Also u. s. w. ein Vertragsverhältnis über eine längere Zeit, am liebsten und vor allen Dingen ein Vertragsverhältnis, wo die Miete regelmäßig kommt. Die Problematik, die aus diesen beiden Teilen heraus

¹ Beispielsweise in BROWN und MOORE 1970, vergleiche dazu auch die Diskussion in MARSH und GIBB 2011, S. 220ff. und MULDER 1996, S. 220.

besteht ist, dass bei Studierenden häufig die Fluktuation höher ist und dass natürlich die Absicherung nicht so ist, wie vielleicht der eine oder andere es sich wünscht.“

Als Regeln am freien Mietwohnungsmarkt haben sich bei Studierenden nicht nur das Erbringen einer Mietkaution oder Mietbürgschaft etabliert, sondern auch die Übersicherung durch die Kombination beider Instrumente und/oder eine Scheinhauptmieterschaft durch die Eltern. Der Grund dafür ist, dass selbst wenn ein Studierender über ausreichend ökonomisches Kapital verfügt, jedoch kein Vertrauen in die Langfristigkeit dieser Kapitalverfügbarkeit schaffen kann, er gegenüber anderen Mietinteressenten benachteiligt werden wird. Da Studierende in der Regel nicht über eine Haupteinnahmequelle, sondern mehrere kleinere Einnahmen verfügen (Kap. 6.1.2), ist zur Schaffung einer Vertrauenswürdigkeit das Vorhandensein eines Netzwerks sozialer Bindungen zu Personen mit geregelter und ausreichend hohem Einkommen zentral.

Folglich kann hohes Sozialkapital geringe ökonomische Kapitalsicherheiten kompensieren und Vertrauen schaffen. Dabei ist Sozialkapital, wie in Kapitel 7.2.2 beschrieben, auch als Medium der Informationsbeschaffung relevant. Da es sich beim Wohnungsmarkt um einen stark räumlich geprägten Markt handelt, sind vor allem soziale Bindungen zu Personen hilfreich, die über autoritative (Belegungsrechte) oder allokativen Wohnressourcen (Besitz) am jeweiligen Wohnort verfügen. Vergleicht man die Gruppe der Studierenden mit anderen jungen Menschen in der Ausbildung, fällt auf, dass Studierende deutlich häufiger ihren Schulabschluss an einem anderen Ort als dem Ausbildungsort erworben haben, also erst später zugezogen sind. Während im Jahr 2013 nur 32 % der Studierenden ihren Schulabschluss in Hamburg erworben haben, waren dies in der Gruppe der Auszubildenden 58 % (HEWLETT und KUSCHNEREIT 2014). Folglich ist davon auszugehen, dass Studierende durchschnittlich häufiger – zumindest zu Studienbeginn – über ein kleineres lokales soziales Netzwerk verfügen als jungen Menschen in der Ausbildung.

Für Studierende während der Wohnungssuche ist es daher von besonderer Bedeutung, *lokale* soziale Bindungen aufzubauen. Wie das Beispiel von Stu3 gezeigt hat, die anstelle des Ausfüllens von Bewerbungsbögen den direkten Kontakt zu den Wohnheimverwaltungen gesucht hat (Kap. 7.2.2), können diese Bindungen auch lose soziale Bindungen sein, sofern die Ressourcenverfügbarkeit dieser Kontakte ausreichend groß ist. Die Möglichkeiten für den Aufbau eines sozialen Netzes sind dabei für Studierende durch die Größe und Struktur der Institution Hochschule vielfältig. Auch wenn so oftmals in Bezug auf allokativen und autoritativen Wohnressourcen ein Netzwerk mit ähnlich ressourcenschwachen Akteuren entsteht, es also in der Regel keinen direkten Zugang zum Wohnungsmarkt erlaubt, dient es dennoch einem netzwerkinternen Informationsaustausch. Die größtenteils nicht explizit in Bezug auf die Wohnungssuche geknüpften Kontakte können so helfen, untereinander exklusive Wohnungsangebote zu tauschen, Such- und Zugangsstrategien zu teilen sowie

Bestands- und Angebotsmieten miteinander zu vergleichen. Eine effektive Aneignung bzw. ein Austausch von Informationen kann so unterlegene Kapitalverfügbarkeiten auf anderen Ebenen ausgleichen.

Wie in Kapitel 4.2.3 angeführt, sind nicht nur zeitlich begrenzt gültige Informationen bei der Wohnungssuche von Bedeutung, sondern darüber hinaus Wissen über die Strukturen und die Interpretation bestehender Regeln des Wohnungsmarkts in Form kulturellen Kapitals. Die persönliche Interaktion mit professionellen Wohnungsmarktakteuren ist durch dieses Wissen geprägt, das jedoch in seiner inkorporierten Form, im Gegensatz zu Informationen, nicht kurzfristig von einer Person auf eine andere übertragen werden kann. Auf Grund des durchschnittlich niedrigen Alters von Studierenden ist die Aneignung und Verinnerlichung dieses Kapitals durch die meist geringen Erfahrungen am Wohnungsmarkt nicht so weit fortgeschritten, wie bei älteren Nachfragern. Für ausländische Studierende stellt die kulturelle Kapitalverfügbarkeit durch die lokale Spezifität bestimmter Regeln am Wohnungsmarkt (Mietrecht, Zuteilungsregeln) sowie der Handlungserwartungen anderer Akteure (Sprachkompetenz, Nachweis bestimmter Dokumente) eine besonders große Hürde dar (vgl. auch NOHL 2010).

Da ein kurzfristiger Erwerb (inkorporierten) kulturellen Kapitals nicht möglich ist, ist nur eine Substitution mit anderen Kapitalformen möglich. Unter Rückgriff auf soziales Kapital können Dritte in den Prozess der Wohnungssuche einbezogen werden. In einigen Fällen wurden die Eltern bzw. Geschwister bei konkreten Problemen um Hilfe bzw. deren Einschätzung gebeten. Sofern die Eltern auch als Bürgen bzw. Mieter fungieren, können sie diese Stellung nutzen, um direkt mit dem Vermieter in Kontakt zu treten und ihre Erfahrung im Umgang mit Vertragspartnern zu nutzen. Bei ausländischen Studierenden kann ein Austausch mit inländischen Studierenden bei der Interpretation bestimmter Regeln und der ersten Kontaktaufnahme zur Anbieterseite helfen. Professionelle Wohnungsanbieter von studentischem Wohnraum sind sich dieser teilweise geringen Verfügbarkeiten spezifischen kulturellen Kapitals bewusst und passen ihre Zugangsregeln entsprechend an. So sind Informationen über die Zimmervergabe in Wohnheimen meist multilingual verfügbar und entsprechende weitere Vertragsabschlüsse durch *all-inclusive* Mieten nicht notwendig. Der statistisch gesehen hohe Anteil an ausländischen Studierenden in Wohnheimen ist in Verbindung mit bestimmten Programmkontingenten (bspw. reservierte Zimmer für ERASMUS-Studierende) eine Folge dieser Regel-Ressourcen-Komplexe.

Die genannten Strategien zeigen, dass in einem gewissen Maße eine Kompensation, meist geringen ökonomischen Kapitals, durch andere Kapitalformen möglich ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bestimmte Gruppen von Studierenden nicht nur bezüglich einer, sondern gleich mehrerer Kapitalformen benachteiligt sind. Durch die ausgeprägte Raumbezogenheit des Wohnungsmarkts, weist auch die Anwendbarkeit sozialen und kul-

turellen Kapitals einen starken Raumbezug auf. Zu beobachten ist, dass je geringer die Verbindungen der Studierenden zum lokalen Wohnungsmarkt sind, desto höher sind die Hindernisse bei der Akkumulation passenden sozialen und kulturellen Kapitals. Dabei ist nicht unbedingt die räumliche Distanz zwischen Herkunfts- und Hochschulort von Bedeutung, sondern die Verbindung in Form von sozialen Kontakten, geteilten Wert- und Wohnvorstellungen sowie einer gemeinsamen Sprache.

8.1.3 Toleranz in Bezug auf die Nicht-Erfüllung von Präferenzen

Eine geringe Kapitalverfügbarkeit führt zusammen mit einer geringen Beeinflussbarkeit der Regeln des Wohnungsmarkts dazu, dass die Handlungsoptionen von Studierenden während der Wohnungssuche stark durch strukturelle Handlungszwänge beeinträchtigt sind. In Ergänzung zu den im letzten Kapitel genannten Strategien zur Verringerung der strukturellen Zwänge, können in Anlehnung an Abbildung 35 auch die Wohnpräferenzen angepasst werden, um die Chancen der Wohnungssuche zu erhöhen.

Im Zuge der 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks haben MIDDENDORFF et al. (2013, S. 420) erhoben, dass 40 % der Studierenden nicht in der von ihnen präferierten Wohnform leben. Dennoch ist sogar die Hälfte dieser, nicht die Präferenzen realisierenden, Studierenden mit der derzeitigen Wohnsituation zufrieden oder sogar sehr zufrieden. Im Fallbeispiel Hamburg ist die Wohnzufriedenheit sogar von 58 % im Jahr 2009 auf 66 % im Jahr 2013 gestiegen (Kap. 6.1.3). Entgegen der Annahme, dass durch die steigenden Mietpreise (S. 99) die Realisierung der Wohnpräferenzen erschwert wird und damit die Wohnzufriedenheit sinkt, scheinen die Studierenden im Zuge eines sich anspannenden Wohnungsmarkts ihre derzeitige Wohnsituation sogar positiver zu bewerten als zuvor.

Dieser scheinbare Widerspruch deckt sich mit der bereits in Kapitel 4.5.2 dargestellten Feststellung von GÄRLING und FRIMAN (2002), nach der in Wohnungsmärkten, die durch vielfältige strukturelle Zwänge geprägt sind und Wohnalternativen nur in begrenztem Maße vorhanden sind, Haushalte auch in weniger präferierten Wohnungen ähnlich zufrieden sein können, wie Haushalte, die in ihre Präferenzen realisieren können. In Kapitel 4.5.2 wurden einige Mechanismen beschrieben, die das Entstehen derartiger Zufriedenheiten zu erklären versuchen. Im Folgenden wird das empirische Material darauf untersucht, ob Anhaltspunkte für eine Anwendbarkeit dieser Erklärungsansätze auch für das Beispiel der studentischen Nachfrager gefunden werden können.

Ein erster Erklärungsansatz bezog sich auf die Hypothese der kognitiven Dissonanz nach FESTINGER et al. (1978), bei der Akteure kontinuierlich versuchen, Realität und Präferenz in Einklang zu bringen, gegebenenfalls unter Veränderung der Realitätswahrnehmung. In Ergänzung dessen konstatieren AMÉRIGO und ARAGONÉS (1997, S. 55), dass Akteure die von einer bevorstehenden Änderung ihrer Wohnbedingungen ausgehen, ihre aktuelle

Situation positiver bewerten, als andere Akteure. Eine hohe Zufriedenheit mit der studentischen Wohnsituation könnte folglich auch aus der Wahrnehmung der studentischen Unterkunft als *temporal home* und der Konstruktion eines imaginären, zukünftigen Zuhauses resultieren (vgl. Kapitel 2.1.3 und KENYON 1999). Sofern eine positive Veränderung der Wohnsituation nicht zu erwarten ist, kann ein derartiges Aufrechterhalten der „psychischen Gesundheit“ (HERSCHBACH 2002, S. 146) als *unrealistic optimism* bezeichnet werden (TAYLOR und BROWN 1994). Bei Studierenden eröffnet der angestrebte höhere Bildungsabschluss ausreichend Spielraum, um mit einem durchaus realistischen Optimismus die aktuelle Wohnsituation positiver wahrzunehmen. Die zeitliche Befristung des Studiums und damit der aktuellen Wohnsituation könnte folglich als ein Grund für die psychische Anpassungsfähigkeit von Studierenden genannt werden.

Als weiterer Erklärungsansatz diene in Kapitel 4.5.2 die Bezugsgruppentheorie. Wie anhand der geteilten Bedeutungszuschreibungen von Wohnstandorten gezeigt (Kap. 7.1.2), findet zwischen den Studierenden ein Austausch über Aspekte der Wohnungssuche statt. Ferner kann durch das große studentische soziale Netzwerk davon ausgegangen werden, dass den Studierenden viele Wohnungen ihrer Kommilitonen bekannt sind und sie daher einen umfassenden Überblick über die durchschnittliche studentische Wohnqualität am Studienort besitzen. Wenn die eigene Wohnung nicht den Erwartungen entspricht, dies bei den Kommilitonen jedoch ebenso der Fall ist, kann die eigene Nicht-Bestätigung einfacher akzeptiert werden.

Das Orientieren an der Wohnqualität der Mitstudierenden kann dabei helfen, von vorne herein realistische Erwartungen an die eigene Wohnung zu formulieren und damit einer Abweichung zwischen erreichbarer Wohnqualität und persönlichen Erwartungen entgegenzuwirken. Eine hohe Zufriedenheit mit der gewählten Wohnung seitens der Hamburger Studierenden könnte folglich auch auf das Wissen um die strukturellen Zwänge des Wohnungsmarkts zurückzuführen sein. Dies deckt sich mit der negativen Beurteilung der eigenen Wohnungsmarktchancen in den durchgeführten Interviews und spiegelt sich auch in Befragungen des Studierendenwerks wieder: So geben 89 % der Hamburger Studierenden an, dass es am „Hochschulstandort [...] für Studierende generell sehr schwierig [ist], ein passendes Zimmer/eine passende Wohnung zu finden“ (Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 66). Sollten ferner die Erwartungen in den letzten Jahren schneller gesunken sein als die strukturellen Zwänge am Wohnungsmarkt gestiegen sind, könnte dies auch die gewachsene Zufriedenheit in einem sich anspannenden Wohnungsmarkt erklären. So könnte die in den letzten Jahren stattgefundenene umfassende mediale Berichterstattung über eine „Studentische Wohnungsnot“, vor allem bei bisher nicht am Markt aktiven Studierenden, zu stark sinkenden Erwartungen geführt und damit „gute“ Ausgangsbedingungen für eine hohe Wohnzufriedenheit geschaffen haben (vgl. auch GLATTER et al. 2012, S. 84 ff.).

Stu21: „[...] weil die Wohnungssituation so krass ist in Hamburg, habe ich eher das Gefühl, dass man das eher so ein bisschen akzeptieren muss.“

Die Erklärungsansätze der dissonanzverringenden Wahrnehmung und der Bezugsgruppentheorie bieten ausreichend Anhaltspunkte, unter denen die hohe subjektive Wohnzufriedenheit von Studierenden auch unter schwierigen Wohnungsmarktbedingungen erklärt werden kann. Sofern diese jedoch objektiv noch schlechtere Wohnbedingungen für sich als zufriedenstellend bewerten können, als dies andere Nachfrager vermögen, sagt das etwas über die Möglichkeiten der Erwartungsanpassung seitens der Studierenden aus. Auch wenn die Erklärungsansätze der Bezugsgruppentheorie und der dissonanzverringenden Erwartungsanpassung bei Studierenden die besonders effektive Adaption der Präferenzen erklären können, muss bei den nachfragenden studentischen Haushalte überhaupt die Möglichkeit bestehen, eine derart starke Anpassung mit den eigenen Wohnbedürfnissen zu vereinbaren.

Folglich ist weniger die methodische Messung der Wohnzufriedenheit und der Wohnpräferenzen notwendig, als die Untersuchung der überhaupt individuell vorhandenen Handlungsspielräume in Bezug auf die Anpassung von Erwartungen und Präferenzen vor dem Hintergrund der Wohnbedürfnisse. Das bedeutet nicht, dass Wohnpräferenzen bei der Versorgung von Studierenden mit Wohnraum irrelevant sind, jedoch sollte ebenfalls der Fokus auf die gruppenbezogene Flexibilität in Bezug auf das Wohnhandeln gelegt werden. Dabei ist weniger von Bedeutung, ob und warum ein Nachfrager seine Erwartungen und Wahrnehmungen anpasst, sondern in welchem Rahmen er dies überhaupt kann.

Studierende weisen nicht nur eine hohe Flexibilität bezüglich der physisch-materiellen Beschaffenheit der Wohnung und des Wohnumfelds auf, sondern auch bei der Haushaltsform. So können sie oft frei wählen, ob sie alleine wohnen oder sich in eine Wohngemeinschaft integrieren bzw. auch aus dieser wieder lösen wollen. Diese Flexibilität der Haushaltsform wird erst dadurch möglich, dass Studierende oft geringere familiäre Verpflichtungen haben als andere junge Menschen. Nur 7% der Hamburger Studierenden haben 2013 ein (oder mehrere) Kind(er) (Studierendenwerk Hamburg 2014, S. 22), während dies im Vergleich mit den Zensusdaten 2011 auf 35% der 20 bis 29-Jährigen Hamburger zutrifft, von denen 26% dem Haushaltstyp „Paar mit Kind(ern)“ zugerechnet werden können und 9% „alleinerziehende Elternteile“ sind (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2016). Diese haushaltsbezogene Flexibilität kann auch als Voraussetzung für das von einigen Studierenden dargelegte geringe Problemempfinden in Bezug auf den drohenden Verlust der eigenen Wohnung verstanden werden. Wenn nicht nur die Anforderungen an die Wohnung, sondern die gesamte Haushaltsführung, inklusive einer temporären Auflösung des eigenen Haushalts und dem Rückzug ins Elternhaus bzw. Einzug bei Freunden, situativ angepasst werden kann, ergeben sich vielfältigere Handlungsoptionen, als wenn die Haus-

haltsstruktur und die Wohnqualität, beispielsweise durch die notwendige Versorgung von Kindern, aufrechterhalten werden muss. Studierende haben so, zum Beispiel in Bezug auf die Wohnungsgröße oder die Wohnungssicherheit, durch die statistisch gesehen geringeren haushaltsbezogenen Bedürfnisse einen größeren Handlungsspielraum bei der Anpassung von Erwartungen und Präferenzen. Das bedeutet jedoch nicht, dass ein niedriger Wohnstandard keinen Einfluss auf die studentische Lebensqualität hat (vgl. hierzu die Bedeutung temporären Wohnens für die Studienorganisation in Kapitel 7.3.3).

Diese bei der Wahl der Wohn- und Haushaltsformen festzustellende Flexibilität kann jedoch nicht in gleicher Weise bei der Wahl des Wohnorts festgestellt werden. Die Lage der studentischen Wohnung wurde in den durchgeführten Interviews, aber auch in vielen Befragungen studentischer Haushalte, als zentraler Aspekt während der Wohnungssuche thematisiert (vgl. Kapitel 2.2.2, GLATTER et al. 2012 und für den internationalen Kontext CHATTERTON 2010; RUGG et al. 2002). Neben gemeinsam geteilten Bedeutungszuschreibungen von städtischen Quartieren, ist eine schnelle Erreichbarkeit der Hochschuleinrichtungen und der Wohnorte anderer Studienkollegen zur effektiven Studienorganisation von großer Bedeutung. Das Studium ist geprägt durch im Tagesverlauf unregelmäßig stattfindende Veranstaltungen und gemeinschaftliche Lernarrangements, die mit hohen Pendeldauern schwer realisierbar sind. Da ein Großteil der Studierenden in der alltäglichen Mobilität auf den öffentlichen Personennahverkehr und das Fahrrad zurückgreift (SCHREIBER 1996), sind kurze Wege zur Reduzierung der Pendeldauern notwendig, woraus sich wiederum eine Wohnstandortwahl in der Nähe der Universität ergibt. Gleichzeitig ermöglicht die hohe Bevölkerungsdichte in den zentralen Quartieren einen öffentlichen Personennahverkehr mit hohen Taktraten und langen Betriebszeiten (SCHEINER 2013, S. 147), was einer spontanen Alltagsgestaltung studentischer Haushalte entgegen kommt. Kurze Entfernungswege ermöglichen daher eine effektive alltägliche Studienorganisation und eine Teilhabe am studentischen Leben. Für Studierende, die schon vor dem Studium am Studienort gewohnt haben, ist allerdings die Universität oft nicht alleiniger sozialräumlicher Bezugspunkt. In den Interviews hat sich in diesen Fällen gezeigt, dass komplexere „individuelle Nähebedürfnisse“ entstehen, die sich auch in der Wahl der Wohnstandorte widerspiegeln (FUCHTE 2006, S. 89).

Aus den durchgeführten Interviews kann die Vermutung abgeleitet werden, dass eine Nicht-Erfüllung von Lagepräferenzen zu einer größeren Unzufriedenheit führt, als eine Nicht-Erfüllung der baulich-materiellen Wohnpräferenzen. Die Gruppe der Studierenden lässt sich daher als besonders raumsensibel bezeichnen, wobei sie diese Sensibilität auf Kosten anderer Wohnqualitäten befriedigt. Bei der Akzeptanz niedriger Wohnqualitäten hilft das Verständnis der studentischen Wohnung als temporäres Zuhause und die Reduktion der Wohnerwartungen durch die Bezugsgruppe der Kommilitonen sowie anderer Informationsquellen (unter anderem der medialen Berichterstattung). Diese Toleranz wird

jedoch erst durch die geringen unverhandelbaren Wohnbedürfnisse ermöglicht. Zusammengefasst ist damit die Stärke der Studierenden am Wohnungsmarkt nicht, dass sie keine Präferenzen haben und es ihnen nicht wichtig ist, wie sie wohnen, sondern dass sie im Gegensatz beispielsweise zu Familien die Möglichkeit haben, auf eine große Anzahl an Präferenzen zu verzichten.

8.2 Die Ausweitung der sekundären Zirkulationssphäre

Für viele Studierende ist das Studium durch eine hohe nationale und internationale Mobilität geprägt. Seit Anfang der 2000er Jahre ist trotz steigender Studierendenzahlen, die Quote derer, die sich im Zuge ihres Studiums im Ausland aufhalten, mit 30 % konstant hoch geblieben (MIDDENDORFF et al. 2013, S. 160), wozu noch studienbezogene Aufenthalte im Inland kommen. Im Laufe eines Studiums sind durch Sprachkurse, Auslandssemester und Praktika immer wieder Zeitfenster vorhanden, in denen kurzfristig temporäre Wohnarrangements geschaffen werden müssen, die finanziell für den Einzelnen tragbar sind. Vor allem in Verbindung mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in dem Wohnen große Teile des studentischen Finanzbudgets in Anspruch nimmt, kann eine doppelte Mietbelastung an zwei Orten nicht getragen werden. In Bezug auf die Wohnungsmarktstruktur sehen sich Studierende damit nicht nur hohen Flexibilitätsanforderungen ausgesetzt (siehe vorheriges Kapitel), sondern sind im Zuge studienbezogener Mobilität auch auf flexible Wohnarrangements angewiesen.

Einige Anbieter am Wohnungsmarkt sind auf derartige studentische Flexibilitätsbedürfnisse eingestellt. So bieten beispielsweise die Studierendenwerke nach einem studiumsbezogenen Aufenthalt im Ausland ein bevorzugtes Wiedereinzugsrecht an. Ein Großteil der Anbieter am Mietwohnungsmarkt hält jedoch keine derart flexiblen Strukturen vor, auch da sie mit einem erhöhten Bewirtschaftungsaufwand und im Zweifel mit Renditeeinbußen verbunden sind. Vor allem bei einem vorherrschenden Nachfrageüberhang haben Studierende als Konsumenten nur wenig Möglichkeiten, derartige Zugeständnisse von Anbieterseite erfolgreich einzufordern. Sie sind daher darauf angewiesen, die vorhandenen Wohnungsmarktstrukturen durch ihr Handeln eigenständig zu flexibilisieren.

Studierende müssen folglich, trotz unterlegener Ressourcenverfügbarkeiten, den Wohnungsmarkt nach ihren eigenen Vorstellungen strukturieren. Diese Aufgabe fällt normalerweise den Akteuren der ressourcenstarken Produktions- und Zirkulationssphäre zu. Ihr „Machtpotential“ schafft sowohl die „gebaute Mitwelt“ als auch die „Zugangsbedingungen über Preise oder andere Regeln der Verteilung“ (ODERMATT und VAN WEZEMAEL 2007, S. 23). Auch ohne im Besitz von Wohneigentum zu sein, bietet die Verbindung aus Anmietung von Wohnraum und dem Recht, diesen Wohnraum im Rahmen des gesetzlichen Mietrechts nutzen zu können, den Konsumenten jedoch einen gewissen Handlungsspielraum.

Durch gesetzlich-kodifizierte Regeln entscheiden Studierende in Deutschland mit, wie sie ihren Wohnraum nutzen und mit wem sie ihn teilen (vgl. hierzu die Regel-Ressourcen-Komplexe Untervermietung, Zwischenvermietung und Wohngemeinschaften in Kapitel 7.3). Durch den gesetzlichen Anspruch auf Untervermietung können sie Wohnraum eigenständig am Markt anbieten und gehören so nicht mehr nur der Konsumptions-, sondern ebenfalls der Zirkulationssphäre an. Auf Grund der geringeren Ressourcenverfügbarkeit der Akteure unterscheidet sich diese Zirkulationssphäre jedoch strukturell von der bereits theoretisch gefassten Zirkulationssphäre und soll daher im Folgenden sekundäre Zirkulationssphäre genannt werden.

Die sekundäre Zirkulationssphäre basiert auf einer räumlichen und zeitlichen Verdichtung der Wohnnutzung. Dies geschieht beispielsweise durch die (temporäre) Vermietung von Räumen, die zu bestimmten Zeiten nicht oder nur minder genutzt werden oder durch eine Verringerung der Wohnfläche pro Person. Eine derartige Aktivierung von räumlichen und zeitlichen Wohnressourcen geschieht teilweise auch in der primären Zirkulationssphäre, indem Besitzer ihre Gebäude baulich erweitern oder Wohnungen zur Zwischenvermietung anbieten, beispielsweise um Zeiträume vor einer Sanierung zu überbrücken. Jedoch sind es überwiegend Konsumenten, die über die endgültige Nutzung entscheiden und eine derartige Intensivierung vorantreiben können.

Aus individueller Perspektive ermöglicht die Ausweitung der sekundären Zirkulationssphäre den Konsumenten, also in diesem Fall den Studierenden, ihren Wohnraum so zu nutzen, dass er den Ansprüchen an eine flexible Wohnversorgung gerecht wird. In Zeiten der Abwesenheit oder wenn die eigenen Ressourcen für die Sicherung der eigenen Wohnung nicht ausreichen, wird Wohnraum oder Teile davon mit anderen Nutzern geteilt. Eine doppelte Mietbelastung wird vermieden bzw. Ressourcen werden gemeinschaftlich akkumuliert.

Aus struktureller Perspektive wird in der zweiten Zirkulationssphäre ohne bauliche Aktivität neuer Wohnraum am Markt verfügbar, wobei sich gleichzeitig die Akteursstrukturen und Zuteilungsregeln des Wohnungsmarkts wandeln. Wie in Kapitel 4.4 beschrieben, können Akteuren der Produktions- und (ersten) Zirkulationssphäre, je nach Anbietertyp, überwiegend renditeorientierte Handlungsintentionen unterstellt werden. Konsumenten orientieren sich hingegen meist am Nutzwert einer Wohnung, auch wenn sie über das Marktgeschehen mit den renditeorientierten Handlungsintentionen der Anbieter konfrontiert werden. Wie in Bezug auf die Vergabe von Wohnraum in Wohngemeinschaften beschrieben (Kap. 7.2.3 und 7.3.4), übernehmen die Studierenden sobald sie als Anbieter in der sekundären Zirkulationssphäre auftreten, zu großen Teilen nicht die renditeorientierte Handlungsintentionen der Akteure der ersten Zirkulationssphäre, sondern handeln stärker verständigungs- oder normorientiert. Sie produzieren dadurch von der primären Zirkulationssphäre abweichende

Tab. 10: Unterschiede zwischen der ersten und zweiten Zirkulationssphäre

	Erste Zirkulationssphäre	Zweite Zirkulationssphäre
Art der Vermietung	Hauptmietvertrag	Zwischenmiete, Untermiete
Art der Unterkunft	gesamte Wohnung	(teilw. möblierte) Zimmer; Mitbenutzung gemeinschaftlicher Räume
Dauer des Mietverhältnisses	unbefristet (mit wenigen Ausnahmen)	befristet und unbefristet
Kündigungsschutz	umfassend	eingeschränkt bis nicht vorhanden
Verhältnis zum Anbieter	während der Wohnungssuche und Vertragsanbahnung	oft dauerhaft als Mitbewohner
Regel-Ressourcen-Komplexe	renditeorientiert	norm- und verständigungsorientiert

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Regel-Ressourcen-Komplexe, die weniger auf ökonomische, sondern mehr auf kulturelle oder soziale Kapitalverfügbarkeiten ausgerichtet sind.

Zusammenfassend zeichnet sich das Wohnungsangebot der zweiten Zirkulationssphäre durch eine Beschränkung der individuellen Handlungsspielräume bzw. -sicherheiten aus. Je nach Umfang der Einschränkung – vom (oft auch gewünschten) Zusammenwohnen bis zur befristeten Duldung – variiert die Attraktivität des angebotenen Wohnraums. Ob diese Angebote von den Nachfragern angenommen werden, hängt dabei stark von der Verfügbarkeit alternativer Angebote ab. Durch die vielfältigen Produktionsbeschränkungen von Immobilien, wie die notwendige Verfügbarkeit von Grund und Boden, lange Produktionsdauern und hohe Investitionsanforderungen, lässt sich in einigen (räumlichen) Teilmärkten durch Produktion kein Gleichgewicht mehr zwischen Angebot und Nachfrage herstellen bzw. besteht ein erhebliches Trägheitsmoment (Kap. 3.2). Dieser Nachfrageüberhang bietet für über Wohnraum verfügende Akteure einen Anreiz, bisher nicht am Markt aktive Wohnflächen in der sekundären Zirkulationssphäre zu verwerten bzw. aktive Flächen intensiver zu nutzen, da sich für andere Nachfrager keine bezahlbare bzw. attraktive Alternative bietet.

Dabei nimmt die Motivation zur Beteiligung in der zweiten Zirkulationssphäre nicht nur zu, weil in Zeiten stark steigender Preise die Vermietung potentiell lukrativer wird und immer größere Teile der Mietausgaben des primären Zirkulationskreislaufs refinanzieren werden können, sondern auch, da der Zugang zum Wohnungsmarkt insgesamt schwieriger wird und mehr Kapital aufgewendet werden muss, um bestehende Mietverhältnisse aufrecht zu erhalten bzw. erneut in Besitz eines Mietvertrages zu gelangen. Ein Verlust der autoritativen Ressource Mietvertrag würde damit nicht nur die Verwertungschancen verringern, sondern

auch einen späteren erneuten Marktzugang gefährden. Im Zuge einer zunehmenden Marktanspannung werden Mieter die Nutzungsrechte an einer Wohnung behalten, solange die Wahrscheinlichkeit hoch genug ist, dass ein erneuter Marktzugang notwendig ist. Auch bei einer längeren Nichtnutzung der Zugangsrechte – zum Beispiel einem Auslandsaufenthalt – werden Mietverträge nicht gekündigt, um eine spätere Nutzung sicherzustellen.

Die derzeit in vielen Groß- und Universitätsstädten angespannten Wohnungsmärkte sowie der steigende Anteil hoch mobiler Personengruppen (RÜGER et al. 2011; RUPPENTHAL und LÜCK 2009) führt dazu, dass Produzenten versuchen Wohnbedarfe, die zunehmend in der zweiten Zirkulationssphäre befriedigt werden, wieder in die erste Zirkulationssphäre zu integrieren und hier vorhandene Renditemöglichkeiten auszunutzen. Dies geschieht vor allem durch den Ausbau von kleinen Ein-Zimmer-Wohnungen, die nur temporär angemietet werden und möbliert sind (Serviced Apartments, Boardinghouses, Studierendenwohnheime). Derartige Angebote konzentrieren sich auf beruflich mobile Arbeitskräfte oder Studierende und bieten neben der reinen Wohnfunktion auch teilweise umfangreiche Dienstleistungen an. Verzichtet wird durch die Realisierung von Apartmentanlagen – zumindest im deutschen Kontext – auf gemeinschaftliche Wohnformen.

Die zugrundeliegende Handlungslogik der Anbieter basiert auf denen in Kapitel 8.1 beschriebenen Abwägungen zwischen Präferenzen, strukturellen und materiellen Zwängen der Konsumenten. Da Studierende ihre geringe ökonomische Kapitalverfügbarkeit nur begrenzt erhöhen können, versuchen sie vor dem Hintergrund der raumzeitlichen *constraints*, ihre Wohnpräferenzen – wie in Kapitel 8.1.3 beschrieben – zurückzustellen. Wohnungsanbieter können daraus hohe Anforderungen an zeitliche Flexibilität, räumliche Zentralität, begrenzte absolute Kosten und flexible Präferenzen ableiten. In der Folge werden Wohnungen gebaut, die temporär angemietet werden können, in zentralen Lagen angesiedelt sind und im (zumindest gehobenen) studentischen Budget liegen. Um die oben angesprochenen Renditeerwartungen erfüllen zu können, werden dabei die Flächen pro Wohneinheit sehr gering gehalten, wohl wissend, dass die anderen Wohnqualitäten ausschlaggebend sind.

Von Stemm: „Ja, wenn sie davon ausgehen, der Marktpreis in Hamburg ist derzeit um und bei 500 € im Monat, davon können sie ungefähr 135 € runter nehmen für Bewirtschaftung, Betriebs- und Heizungskosten, dann sind sie bei 365 €, das bei 20m², das können sie sich selber ausrechnen, was das heißt. Das ist schon ein ganz ordentlicher Mietpreis pro m². Den kriegen sie kaum noch getoppt und damit kriegen sie natürlich auch hohe Bodenwerte weggequetscht.“

Diese Akteure fokussieren sich damit auf Studierende, deren Präferenz nicht auf gemeinschaftlichem Wohnen liegt, sich jedoch keine vollwertige Wohnung leisten können oder wollen. Der im Gegensatz zum gemeinschaftlichen Wohnen deutlich höhere Quadratme-

terpreis ist für den Produzenten der Anreiz, höhere Bewirtschaftungskosten in Kauf zu nehmen. Durch die geringe Wohnfläche bleiben trotz hohem Quadratmeterpreis die absoluten Wohnkosten im Budget (finanzstärkerer) Studierender². Die Anbieter gehen damit nicht in direkte Konkurrenz zu Angeboten des sekundären Zirkulationsskreislaufs, sondern versuchen den Teil der Nachfrager als Konsumenten zu gewinnen, die derzeit auf Grund des geringen Angebots bzw. der hohen Kosten in der primären Zirkulationssphäre auf die sekundäre Zirkulationssphäre ausweichen, unter anderen Wohnungsmarktbedingungen dort jedoch nicht anzutreffen wären. Nur sie können sich die hohen Quadratmeterpreise leisten.

Rückwirkend betrachtet sind Formen des selbstorganisierten, gemeinschaftlichen und befristeten Wohnens in Verbindung mit einer intensiveren Nutzung des verfügbaren Wohnraums kein neues Phänomen. Die sekundäre Zirkulationssphäre war immer dann stark ausgeprägt, wenn besonders großer Wohnungsmangel herrschte. Historisch kann hier auf das, zu Zeiten der Industrialisierung übliche, Teilen von Wohnungen und Zimmern durch eine hoch mobile Arbeiterschaft verwiesen werden (vgl. Beschreibungen des Schlafgängerwesens in HÄUSSERMANN und SIEBEL 1996, S. 59ff.), das letztlich in einem modernen Bau- und Mietrecht sowie einer sozialgerechteren Wohnungspolitik endete (MALPASS und MURIE 1999, S. 20ff.). Auch wenn die damalige Wohnungsmarktsituation in Bezug auf Verdichtung, mangelnde Privatsphäre und die tägliche Vermietung von Betten mit der heutigen nicht vergleichbar ist, sind die zugrundeliegenden Strukturen und Handlungsmuster der sekundären Zirkulationssphäre die gleichen. Der Nachfrageüberhang bietet in Verbindung mit einer beschränkten Ressourcenverfügbarkeit den Konsumenten den Anreiz, und teilweise Zwang, zur Verwertung des eigenen Wohnraums.

Jedoch sind heute einerseits die Mietverhältnisse der sekundären Zirkulationssphäre stärker auf den Aspekt des Zusammenwohnens ausgerichtet und nicht nur auf die Befriedigung des elementaren Bedürfnisses nach Schlaf; andererseits basiert die Umsetzung auf der Nutzung sozialer Onlineplattformen und -netzwerke, die entstehende Suchkosten von Anbietern und Nachfragern drastisch reduziert. Durch das schnelle „Matching“ sind Vermietungen von Wohnungen oder Zimmern nur mit geringem Aufwand verbunden (HAUCAP 2015). Gegenseitige Bewertungsmechanismen, die umfangreiche Präsentation der eigenen Person auf den Plattformen und die Verknüpfung zu sozialen Onlinenetzwerken reduziert dabei die Anonymität des Wohnungsmarkts und erhöht das gegenseitige Vertrauen (ebd., S. 3). Derartige Formen der „collaborative consumption“ sind meist sehr kurzzeitig ausgerichtet und werden zunehmend als Teil der „share economy“ diskutiert (BELK 2014).

2 Stefan Brauckmann von der GBI AG, einem Anbieter von Studierendenwohnheimen in Hamburg gibt an, dass für ihn 10% der Studierenden als Zielgruppe in Frage kommen. Der Wert ergibt sich nach eigenen Angaben aus den erzielenden Mietpreisen, dem verfügbaren Budget der Studierenden für Wohnen, sowie dem Anteil der Studierenden, die alleine/im Wohnheim wohnen wollen [Interview vom 16.03.2015].

„What is unique to home sharing in the new economy is not the sharing, but rather the way in which such sharing is facilitated by technology and how the use of such technology is causing innovation in sharing to outpace changes in housing regulation.“ (JEFFERSON-JONES 2014, S. 561)

Kollaborative Konsumtion ist von kollektiver Konsumtion in CASTELLS Sinne zu unterscheiden (CASTELLS 1977, S. 368): Als kollektive Konsumtion versteht dieser beispielsweise Aspekte des Gesundheitswesens, der Bildung, allgemein soziale und technische Infrastrukturen, die staatliche Daseinsvorsorge, aber auch Teile des Wohnraums, sofern dieser nicht vom Markt, sondern vom Staat zur Verfügung gestellt wird. Wohnen kann damit sowohl als Teil der individuellen als auch der kollektiven Konsumtion angesehen werden, je nachdem ob es sich um öffentlichen oder privaten Wohnraum handelt (ebd., S. 460f.). Während also kollektive Konsumtion das gesamtgesellschaftliche Bereitstellen von Leistungen und Gütern durch staatliche Institutionen beschreibt, ist kollaborative Konsumtion das individuelle Teilen von Waren mit anderen Personen (BOTSCHAN und ROGERS 2011).

Je schwerer es für (vor allem einkommensschwache) Studierende wird, Zugang zum Wohnungsmarkt zu erlangen, desto mehr Studierende werden auf Angebote der sekundären Zirkulationssphäre zurückgreifen oder als Anbieter selbst in dieser aktiv werden, wodurch wiederum der Einfluss studentischer Regel-Ressourcen-Komplexe am Wohnungsmarkt zunehmen wird. Auch wenn mehr Studierende sich damit auf die Wohnqualitäten der sekundären Zirkulationssphäre einlassen müssen, schaffen sie so für die nächste Generation von Studierenden Zugänge zum Wohnungsmarkt.

Eine Ausweitung der sekundären Zirkulationssphäre ändert jedoch nichts an den zugrundeliegenden Strukturen der ersten Zirkulationssphäre. Das hier vorhandene Renditestreben kann auch deshalb befriedigt werden, weil Haushalte in der zweiten Sphäre kollektiv Kapital akkumulieren und gleichzeitig durch hohe Flexibilitäten in Bezug auf Wohnpräferenzen niedrige Wohnqualitäten (temporär) akzeptieren. Die zweite Zirkulationssphäre ist folglich nicht als Gegenentwurf oder Alternative zur ersten zu sehen, sondern basiert auf ihren Strukturen. Eine Expansion des sekundären Zirkulationskreislaufs ist vor allem immer dann zu beobachten, wenn der primäre Kreislauf durch ein besonders starkes Ungleichgewicht geprägt ist. Er wird dann von jenen Personen in Anspruch genommen, die von diesem Ungleichgewicht am stärksten beeinträchtigt sind. In einem Wohnungsmarkt, in dem es auch für ressourcenschwache Haushalte ausreichend bezahlbaren Wohnraum gäbe, wäre die Ausweitung der sekundären Zirkulationssphäre weitaus weniger verbreitet.

9 Fazit und Ausblick

Im Zuge der Arbeit wurde hinterfragt, welche Strategien Studierende bei der Suche nach Wohnraum anwenden, welche Ressourcen sie dabei nutzen und welche Rolle sie bei der Reproduktion der Wohnungsmarktstrukturen spielen.

Bei der Auswertung der empirischen Ergebnisse haben sich dabei zwei wesentliche Strategien abgezeichnet. Erstens können Studierende ihre statistisch gesehen geringe finanzielle Kapitalverfügbarkeit durch die Ausnutzung sozialen und kulturellen Kapitals in Teilen kompensieren. Meist erhöht sich dadurch zwar nicht direkt die finanzielle Kapitalverfügbarkeit, jedoch erlangen sie Zugang zu Wohnraum, der ihnen ansonsten – trotz ausreichender finanzieller Mittel – verwehrt bliebe. Zweitens zeichnen sich viele studentische Nachfrager durch eine hohe Toleranz in Bezug auf die Nicht-Erfüllung vorher festgelegter Wohnpräferenzen aus. Mögliche Erklärungsansätze dafür können sowohl in psychologischen Effekten der Dissonanzverringering, v.a. in Anbetracht der meist temporären Natur der Wohnverhältnisse, gefunden werden, als auch in sozialen Erwartungsanpassungen durch einen gruppeninternen Informationsaustausch. Eine Toleranz in Bezug auf Präferenzen basiert jedoch immer darauf, dass Studierende, auch durch geringe familiäre Verpflichtungen, in ihren Wohnbedürfnissen flexibler sind.

Die Reproduktion der Wohnungsmarktstrukturen geschieht einerseits indirekt, indem sich professionelle Wohnungsmaketeure auf die steigenden Studierendenzahlen beziehen und ihre Vorstellung von studentischem Wohnen baulich umsetzen, andererseits direkt durch das selbstorganisierte Vermieten von Wohnungen oder Zimmern durch Studierende. Deren Vermietertätigkeit ist durch zeitlich befristetes und/oder gemeinschaftliches Wohnen geprägt, was durch eine gemeinschaftliche Kapitalakkumulation auch ressourcenschwächeren Mietern neue Marktzugänge eröffnen und außerdem eine kurzfristig entstehende Nachfrage befriedigen kann. Eine derartige Flexibilisierung des Wohnungsmarkts geht jedoch oft mit rechtlich unsicheren Wohnverhältnissen, hohen Fluktuationsraten sowie Einschränkungen bei der Umsetzung individueller Wohnvorstellungen einher. Dieser als sekundäre Zirkulationssphäre (Kap. 8.2) bezeichnete Wohnungsteilmarkt ist nicht eigenständig, sondern Teil des regulären Mietwohnungsmarkts und der dort bestehenden Handlungslogiken und Ungleichgewichte.

Diese Ergebnisse bieten die Grundlage sowohl für fachliche Schlussfolgerungen in Bezug auf studentisches Wohnen, als auch für theoretisch-methodische Diskussionen der Wohnungs(markt)forschung.

Während der Wohnungssuche entscheiden sich Studierende zwischen verschiedenen Wohn- und Haushaltsformen. Welche sie wählen, hängt mit ihren Präferenzen sowie den materi-

ellen und strukturellen Zwängen zusammen, denen sie sich ausgesetzt sehen. Durch ihre anpassungsfähigen Wohnpräferenzen und Haushaltsbedürfnisse finden sie im Vergleich zu anderen Nachfragern in vielen verschiedenen Teilmärkten (innerhalb des Mietmarkts) Wohnraum. Situativ können sie dabei den Markt auswählen, der am ehesten ihre Erwartungen erfüllt und in dem sie die geringsten strukturellen und materiellen Zwänge überwinden müssen.

Auch wenn kein eigenständiger studentischer (Teil-)Wohnungsmarkt abgegrenzt werden kann, gibt es dennoch Regel-Ressourcen-Komplexe innerhalb des Wohnungsmarkts, die sich explizit auf Studierende beziehen. Dies ist der Fall, wenn Wohnheimbetreiber ihre Zuteilungsregeln speziell auf studentische Ressourcen ausrichten, wenn Wohnungsunternehmen Wohnraum exklusiv und/oder günstiger an diese Gruppe vermieten oder wenn sie als Anbieter der zweiten Zirkulationssphäre selbst vorrangig an andere Studierende vermieten. Um hohen materiellen und strukturellen Zwängen, beispielsweise in einem angespannten Wohnungsmarkt, zu entgegnen, sind diesen angepasste Regel-Ressourcen-Komplexe für die Nachfrageseite von besonderer Bedeutung. Die Untersuchung der studentischen Regel-Ressourcen-Komplexe verdeutlicht auf methodisch-theoretischer Ebene, dass eine rein auf die finanzielle Kapitalverfügbarkeit gerichtete Wohnforschung zu kurz greift. Zwar ist eine Analyse der Mietpreise und finanziellen Kapitalverfügbarkeiten von Nachfragern sinnvoll um abschätzen zu können, wie hoch die durchschnittliche Mietbelastung eines Haushalts ist, sie sagt jedoch wenig über deren Zugangsschwierigkeiten aus, da nur die ökonomischen und nicht die sozialen und kulturellen Regel-Ressourcen-Komplexe betrachtet werden. Finanzielles Kapital ist notwendig, um langfristig in einer Wohnung zu leben. Informationen, Wissen und Kontakte sind notwendig, um überhaupt erst Zugang zu ihr zu erhalten.

Der Studierendenstatus kann in Verbindung mit spezifischen Regel-Ressourcen-Komplexen einen exklusiven Zugang zu bestimmten Angeboten eröffnen, eine generelle Benachteiligung von Studierenden konnte hingegen in keinem der Interviews gefunden werden. Wenn Probleme beim Zugang zu Wohnraum entstehen, dann meist auf Grund beschränkter studiumsbezogener Erwerbsmöglichkeiten und Kapitalverfügbarkeiten, geringer Erfahrungen am Wohnungsmarkt, hohen Mobilitätsanforderungen sowie herkunftsbezogener Aspekte, wie fehlenden Kontakten, geringem Wissen um Wohnungsmarktabläufe oder kulturelle und sprachliche Kommunikationsbarrieren. Spezielle Wohnformen sind dabei vor allem für jene Studierende wichtig, die nicht nur über wenig finanzielles, sondern auch ein geringes spezifisches soziales und kulturelles Kapital verfügen. Durch die lokale Spezifität der Regel-Ressourcen-Komplexe des Wohnungsmarkts ist das Kapital, das jemandem an einem Ort zu Wohnraum verhilft, an einem anderen Ort wenig hilfreich. Soziales Kapital ist hauptsächlich dann hilfreich, wenn es Kontakte zu ressourcenstarken Akteuren vor Ort schafft. Kulturelles Kapital unterliegt immer einer gesellschaftlichen Aushandlung,

was vor allem ausländische Studierende betrifft: Sie müssen sich auch das nötige Wissen über Verhaltensweisen und Strukturen des Wohnens am Hochschulort aneignen. Für diese Gruppen ist eine Veränderung der regulären Zuteilungssysteme, beispielsweise durch die Förderung (gemeinnütziger) Studierendenwohnheime, daher besonders wichtig. Der hohe Anteil an ausländischen Studierenden in Wohnheimen verdeutlicht deren zentrale Funktion bei der Unterstützung strukturell benachteiligter Teile der Studierendenschaft.

Das Interesse am studentischen Wohnen ist seitens verschiedener Akteure in den letzten Jahren gestiegen. Während privatwirtschaftlich agierende Investoren renditestarke Wohnprojekte errichten, versucht das landeseigene Studierendenwerk seinem Auftrag nachzukommen, studentische Dienstleistungen in ausreichendem Maße anzubieten, wobei folglich keine Renditeorientierung, sondern eine Versorgungsorientierung im Vordergrund steht (vgl. Gesetz über das Studierendenwerk Hamburg StWG §2 Abs. 2). Größere Wohnungsunternehmen versuchen Studierende in bestimmten Beständen als Mieter zu gewinnen, um bestehende Bewohnerstrukturen zu verändern. Eng verbunden ist damit das Interesse städtischer Verwaltungen, bestehende Wohnorte zu „nachgefragten und interessanten Wohnquartier[en]“ zu entwickeln, wozu in Hamburg das stadteneigene Wohnungsunternehmen SAGA GWG Studierende als Mieter in ausgewählten Lagen anwirbt (Hamburgische Investitions- und Förderbank 2012, S. 3). Da diese im Vergleich zu anderen Haushalten nur über unterdurchschnittliche finanzielle Mittel verfügen (Kap. 6.1.2), soll nicht deren ökonomisches, sondern soziales und kulturelles Potential den Impuls zur räumlichen Aufwertung geben. Die Umsetzung studentischen Wohnens speist sich folglich aus sehr verschiedenen Intentionen.

Im Verlauf der Arbeit sind weiterführende Fragen entstanden, die im Zuge des empirischen Vorgehens keine Beachtung finden konnten, jedoch ebenfalls aus Sicht der studentischen Wohnraumversorgung bzw. aus gesamtgesellschaftlicher Sicht von Relevanz sind.

- Die Wohnung ist für Studierende nicht nur ein wichtiger Rückzugsbereich, sondern eine Lern- und Arbeitsumgebung, die für ein erfolgreiches Studium elementar ist. Steigende Wohnkosten und damit verbundene höhere Belastungen durch Erwerbstätigkeit, sinkende Wohnflächen mit geringeren privaten Rückzugsbereichen oder unsichere Wohnverhältnisse können sich langfristig negativ auf den Studienerfolg auswirken. Im Gegenzug kann der gegenseitige Austausch in gemeinschaftlichen Wohnformen eine produktive interdisziplinäre Arbeitsatmosphäre schaffen und wechselseitige Hilfe bei studienbezogenen Fragen fördern. Notwendig ist daher eine nähere Untersuchung des Einflusses der Wohnumgebung auf den Studienverlauf und -erfolg.
- Bestehende Untersuchungen zeigen, dass bei der Wahl der Hochschule auch die Lebenshaltungskosten von Bedeutung sind (KRAWIETZ und HEINE 2007). Da für

die Wohnkosten der größte Anteil des studentischen Einkommens verwendet wird, können hier starke großräumige Preisungleichgewichte letztlich zu einer sozialen Selektion der Studierenden führen. Die Attraktivität einzelner Hochschulstandorte kann damit vor allem für einkommensschwache Studierende sinken. Auch wenn derzeit hohe Anfängerzahlen zu einer Auslastung der meisten Hochschulen führen, können in Zeiten sinkender Auslastungsquoten Überkapazitäten in der Hochschullehre entstehen und die Lebenshaltungskosten zu einem bedeutenden Standortfaktor der Hochschulstädte werden.

- Im Vergleich zur Situation in Großbritannien zeigen sich in Deutschland bisher keine Anzeichen der in Kapitel 2.4 beschriebenen *studentification*. Während im Vereinigten Königreich – wie in vielen anderen Staaten auch – ein großer Teil der Studierenden in explizit für sie geschaffenen Unterkünften wohnt, versorgen sich in Deutschland die meisten am freien Mietmarkt. Diese Integration in den regulären Wohnungsmarkt trägt dazu bei, dass die stadträumliche Trennung zwischen Studierenden und anderen Einwohnern, wie sie im angelsächsischen oft als „Town and Gown“¹ bezeichnet wird, in Deutschland bisher nicht zu beobachten ist. Der starke Ausbau privater Studierendenwohnheime durch internationale Investoren trägt jedoch dazu bei, dass auch hierzulande zukünftig ein immer größerer Teil der Studierenden in exklusiv studentischen Wohnkomplexen wohnt. Inwieweit dies zu einer zunehmenden Segregation zwischen studentischen und nicht-studentischen Haushalten führt muss weiter untersucht werden. Dabei ist für derzeit auf den Wohnheimmarkt drängende Investoren von Interesse, ob in einem sich entspannenden Wohnungsmarkt und bei rückläufigen Studierendenzahlen, die Zimmer in den Wohnheimen weiterhin nachgefragt werden. Dies ist unter Verweise auf die derzeitigen geringe Beliebtheit von Wohnheimen in Deutschland fraglich (MIDDENDORFF et al. 2013, S. 404).
- Durch die gesamtgesellschaftlich gestiegene Hochschulbeteiligung sind immer mehr junge Erwachsener durch eine studentische Wohnerschaft geprägt. Unklar ist dabei, welchen Einfluss diese Erlebnisse junger Erwachsener auf das Handeln nach Abschluss des Studiums haben. So könnten sich die zukünftigen Wohn- und Lebensstile weiter in Richtung Urbanität entwickeln und sich bestehende demographische Muster der Wohnstandortwahl und -mobilität auch im höheren Alter wandeln. Von großem Interesse ist hierbei der Übergang vom Studium zum Berufsleben. So ist überwiegend unklar, unter welchen Voraussetzungen Absolventen einen Verbleib in den bestehenden Quartiersstrukturen anstreben und die damit von vielen professionellen Akteuren erhoffte, langfristige Aufwertung von Stadtteilstrukturen bewirken.

Neben diesen fachlichen ergeben sich auch einige methodisch-theoretische Fragen:

1 „Gown“ engl. für Talar

-
- Da der Fokus der Arbeit auf der studentischen Wohnraumversorgung liegt, entsteht die Frage, inwiefern sich die Ergebnisse auch auf andere junge Menschen übertragen lassen. Unter Verwendung des theoretischen Rahmens wäre es von Interesse, auch für andere Gruppen junger Erwachsener, beispielsweise Auszubildende, Alleinerziehende, Wohnungslose oder Menschen, die aus ihrer Heimat flüchten mussten, spezifische strukturelle und materielle Zwänge sowie Präferenzen zu erheben. So könnten zukünftig passgenaue Förderkonzepte für am Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen entstehen, die nicht nur auf einer finanziellen Unterstützung basieren.
 - Auch wenn in Kapitel 2.3.1 dargelegt wird, welche Schwierigkeiten mit der Abgrenzung eines Teilwohnungsmarkts aus der Nachfrageperspektive einhergehen, zeigt sich, dass Studierende manche räumliche und sachliche Angebotsmärkte stärker nutzen als andere. Empfindet ein Konsument zwei Angebote aus unterschiedlichen Teilmärkten als substituierbar, koppelt er durch seine Wohn(standort)entscheidung unbeabsichtigt beide miteinander. Der Grad der Kopplung ließe den Einfluss einer Nachfragegruppe auf den Gesamtmarkt besser vorhersehen. Das Transparentmachen von Wohnstandortentscheidungen kann solche Verknüpfungen aufdecken. Eine Frage in Bezug auf studentisches Wohnen wäre, welchen Einfluss der derzeitige Ausbau an Wohnheimplätzen auf den Mietwohnungsmarkt hat.
 - In Kapitel 8.1 wurde dargelegt, dass die Toleranz in Bezug auf die Nicht-Erfüllung von Präferenzen auch auf die Anpassung auf Wohnerwartungen zurückzuführen ist. Wenn Wohnerwartungen einen deutlichen Einfluss auf die Wohnzufriedenheit ausüben, ist von Interesse, wie diese Erwartungen im Einzelnen entstehen. Aus der Erforschung von Wohnpräferenzen würde eine Erforschung von Wohnerwartungen. Es ginge weniger darum herauszufinden, was ein Konsument gerne hätte, als darum, was er erwartet vor dem Hintergrund struktureller Zwänge bekommen zu können. Eine Erforschung von Wohnerwartungen kann auch helfen zu verstehen, wann und ob jemand sich überhaupt auf Wohnungssuche begibt.
 - In Kapitel 8.2 wird die Idee einer sekundären Zirkulationssphäre erläutert und gezeigt, dass diese nicht nur heute und nicht nur in der Gruppe der Studierenden genutzt und reproduziert wird. Dabei könnte eine tiefere Untersuchung der sekundären Zirkulationssphäre Rückschlüsse darüber erlauben, wie die Strukturen in der primären Zirkulationssphäre beschaffen sind. Zu klären wäre, welche Folge ein Anstieg an Wohngemeinschaften, Unter- und Zwischenvermietungen auf die Entwicklung des regulären Mietwohnungsmarkts hat. Dabei könnte die Entwicklung der sekundären Zirkulationssphäre als Indikator für die Angespanntheit des gesamten Wohnungsmarkts dienen.

Zusammenfassend können sowohl die Wohnbedürfnisse von Studierenden als auch deren Zugriff auf explizit studentische Wohninfrastrukturen als Besonderheit am Wohnungsmarkt für junge Erwachsene bezeichnet werden. Keiner anderen Gruppe wird sowohl in

der Hochschul- und Auftragsforschung als auch medial und stadtpolitisch eine derart hohe Aufmerksamkeit zu Teil; von keiner anderen Gruppe werden jedoch auch derart starke Auswirkungen auf das Wohnumfeld, den Wohnungsbestand oder die lokale wirtschaftliche Entwicklung erwartet. Die Integration von jungen Erwachsenen in bestehende Quartiers- und Wohnungsstrukturen bleibt vor dem Hintergrund sich ausweitender Wohnheimkapazitäten eine Aufgabe, die in Zukunft verstärkter Aufmerksamkeit und Steuerung bedarf, auch um soziodemographische Segregations- und Fragmentierungsprozesse zu verhindern. Studentische Wohnformen sollten dabei nicht maximalen Quadratmeterpreisen, sondern den Wohnbedürfnissen und Möglichkeiten der Studierenden gerecht werden. Dabei darf nicht aus dem Blick geraten, dass auch andere junge Haushalte von sich anspannenden Wohnungsmärkten betroffen sind. Die Gründung einer „Stiftung Azubiwerk“ und die Eröffnung des ersten Hamburger Wohnheims für Auszubildende im Herbst 2016 zeigt, dass zunehmend auch andere Gruppen in den wohnungspolitischen Fokus geraten. Diese Entwicklung sollte durch eine kritische, handlungstheoretische geographische Wohnungsmarktforschung weiter begleitet werden.

10 Literaturverzeichnis

- AMÉRIGO, M. und J. I. ARAGONÉS (1997): A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction. In: *Journal of Environmental Psychology* 17(1), S. 47–57.
- ANDERSSON, J., J. SADGROVE, und G. VALENTINE (2012): Consuming campus: geographies of encounter at a British university. In: *Social & Cultural Geography* 13(5), S. 501–515.
- ARNETT, J. J. (2000): Emerging adulthood: A theory of development from the late teens through the twenties. In: *American Psychologist* 55(5), S. 469–480.
- ARUNDEL, R. und R. RONALD (2015): Parental Co-Residence, Shared Living and Emerging Adulthood in Europe: Semi-Dependent Housing across Welfare Regime and Housing System Contexts. Amsterdam. (Houwel Working Paper Series 5).
- AVERY, R., F. GOLDSCHIEDER, und A. SPEARE Jr. (1992): Feathered Nest/Gilded Cage: Parental Income and Leaving Home in the Transition to Adulthood. In: *Demography* 29(3), S. 375–388.
- BASSETT, K. und J. R. SHORT (1980): Housing and residential structure: Alternative approaches. London.
- BATHELT, H. und J. GLÜCKLER (2002): Wirtschaftsgeographie: Ökonomische Beziehungen in räumlicher Perspektive. Band 8217. Stuttgart.
- BAXTER, J. L. und I. A. MOOSA (1996): The consumption function: A basic needs hypothesis. In: *Journal of Economic Behavior & Organization* 31(1), S. 85–100.
- BECKER, A. (1996): Rationalität strategischer Entscheidungsprozesse: Ein strukturations-theoretisches Konzept. Wiesbaden.
- BEER, A. und D. FAULKNER (2011): Housing transitions through the life course: Aspirations, needs and policy. Bristol.
- Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration der Freien und Hansestadt Hamburg (2014): Sozialbericht der Freien und Hansestadt Hamburg. URL: <http://www.hamburg.de/basfi/publikationen/4255214/sozialbericht/> (aufgerufen am 22. 08. 2016).
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2013): GWZ 2011 – Ergebnisse und Erkenntnisse für die Wohnungspolitik in Hamburg: Dokumentation anlässlich des Herbsttreffens 2013 des Bundesarbeitskreises Wohnungsmarktbeobachtung. URL: <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/bund-und-laender/bak/ht2013/herbsttreffen-2013/gwz-ergebnisse-und-moeglichkeiten> (aufgerufen am 23. 11. 2016).
- BELK, R. (2014): You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. In: *Journal of Business Research* 67(8), S. 1595–1600.
- Berliner MieterGemeinschaft e.V. (2011): Infoschrift „Untermiete“. URL: https://www.bmgev.de/fileadmin/user_upload/Untermiete.pdf (aufgerufen am 14. 01. 2016).

- Berliner MieterGemeinschaft e.V. (2015): Mietsicherheit: Tipps für Mieter/innen rund um die Kautions- und andere Sicherheitsleistungen. URL: http://www.bmgev.de/fileadmin/user_upload/Mietsicherheit.pdf (aufgerufen am 07. 02. 2017).
- Bilfinger GVA (2015): Student Housing Review: Research Report. URL: <http://www.gva.co.uk/research/student-housing-research-report-autumn-2015/> (aufgerufen am 10. 05. 2016).
- BLOSSFELD, H.-P. (2006): Globalisierung, wachsende Unsicherheit und die Veränderung der Chancen der jungen Generation in modernen Gesellschaften: Ausgewählte Ergebnisse des Globalife-Projekts. In: *Arbeit* 15(3), S. 151–166.
- BOELHOUWER, P. (2011): Neo-classical Economic Theory on Housing Markets and Behavioural Sciences: Ally or Opponent? In: *Housing, Theory and Society* 28(3), S. 276–280.
- BONSS, W., L. NIEDER, und H. PELIZÄUS-HOFFMEISTER (2011): Handlungstheorie: Eine Einführung. Sozialtheorie. Bielefeld.
- BORDIEU, P. (1983): Ökonomisches Kapital, kulturelles Kapital, soziales Kapital. In: KRECKEL, R. (Hrsg.): *Soziale Ungleichheiten*. Göttingen, S. 183–199.
- BOTERMAN, W. R. (2012): Deconstructing coincidence: how middle-class households use various forms of capital to find a home. In: *Housing, Theory and Society* 29(3), S. 321–338.
- BOTSMAN, R. und R. ROGERS (2011): *What's mine is yours: How collaborative consumption is changing the way we live*. London.
- BOURASSA, S. C., F. HAMELINK, M. HOESLI und B. D. MACGREGOR (1999): Defining Housing Submarkets. In: *Journal of Housing Economics* 8(2), S. 160–183.
- BOURASSA, S. C., M. HOESLI und V. S. PENG (2003): Do housing submarkets really matter? In: *Journal of Housing Economics* 12(1), S. 12–28.
- BOURNE, L. S. (1981): *Geography of housing*. Scripta series in geography. New York.
- Bouwfonds Real Estate Investment Management (2013): *Investing in European Student Housing: Summary*. URL: <http://classof2020.nl/wp-content/uploads/2016/06/Investing-in-European-Student-Housing-April-2013-bouwfonds-REIM-min.pdf> (aufgerufen am 07. 02. 2017).
- BRAUN, R., L. THOMSCHKE und J. GRADE (2014): Wohnsituation der Niedrigeinkommensbezieher in Hamburg. URL: <http://www.hamburg.de/contentblob/4370200/data/d-gutachten-niedrigeinkommen-langf.pdf> (aufgerufen am 07. 02. 2017).
- BRICCOLI, M. und S. SABATINELLI (2016): House sharing amongst young adults in the context of Mediterranean welfare: The case of Milan. In: *International Journal of Housing Policy* 16(2), S. 184–200.
- BROWN, L. A. und E. G. MOORE (1970): The Intra-Urban Migration Process: A Perspective. In: *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography* 52(1), S. 1.
- BUCHMANN, M. C. und I. KRIESI (2011): Transition to Adulthood in Europe. In: *Annual Review of Sociology* 37(1), S. 481–503.

- Bulwiengesa AG (2013): Neues Makro-Scoring für die Assetklasse Studentenwohnen. URL: http://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/makroscoring_studentenwohnen_131001.pdf (aufgerufen am 13. 07. 2016).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. In: BBSR-Online-Publikation02/2015. URL: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2015/DL_ON022015.pdf (aufgerufen am 22. 12. 2015).
- Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (2013): Studentisches Wohnen in Deutschland: Kurzgutachten zu Entwicklungen, Trends und Potenzialen für studentisches Wohnen.
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2014a): Förderung von Wohnraum für Studierende noch weiter ausbauen. Drucksache 20/11134: Antrag der SPD Fraktion.
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2014b): Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten Olaf Duge (Grüne) vom 17.10.14 und Antwort des Senats. Betreff: Alle Jahre wieder – Studierendenwohnungen: Bilanz 2011 bis 2014. Drucksache 20/13386.
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2014c): Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 26. März 2014 „Förderung von Wohnraum für Studierende noch weiter ausbauen“ (Drucksache 20/11134). Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft – Drucksache 20/13533.
- BUTLER, T. und C. HAMNETT (2012): Social Geographic Interpretations of Housing Spaces. In: CLAPHAM, D. F., W.A. V. CLARK, und K. GIBB (Hrsg.): *The Sage handbook of housing studies*. Thousand Oaks. S. 147–162.
- CASTELLS, M. (1977): *The urban question: A marxist approach*. Social structure and social change. London.
- CBRE (2014): Marktreport studentisches Wohnen 2014/2015. URL: <https://researchgateway.cbre.com/SearchResult.aspx?term=ser-11490&chkList=#> (aufgerufen am 10. 05. 2016).
- CHATTERTON, P. (2010): The student city: an ongoing story of neoliberalism, gentrification, and commodification. In: *Environment and Planning A* 42(3), S. 509–514.
- CHERLIN, A. J., E. SCABINI, und G. ROSSI (1997): Still in the Nest: Delayed Home Leaving in Europe and the United States. In: *Journal of Family Issues* 18(6), S. 572–575.
- CHRISTIE, H. (2007): Higher education and spatial (im)mobility: nontraditional students and living at home. In: *Environment and Planning A* 39(10), S. 2445–2463.
- CHRISTIE, H., M. MUNRO, und H. RETTIG (2002): Accommodating Students. In: *Journal of Youth Studies* 5(2), S. 209–235.
- CLAPHAM, D. (2002): Housing Pathways: A Post Modern Analytical Framework. In: *Housing, Theory and Society* 19(2), S. 57–68.

- CLAPHAM, D. (2005): *The meaning of housing: A pathways approach*. Bristol.
- CLAPHAM, D. (2009): Introduction to the Special Issue – A Theory of Housing: Problems and Potential. In: *Housing, Theory and Society* 26(1), S. 1–9.
- CLAPHAM, D., P. MACKIE, S. ORFORD, I. THOMAS und K. BUCKLEY (2014): The housing pathways of young people in the UK. In: *Environment and Planning A* 46(8), S. 2016–2031.
- CLARK, W.A. V. und F. M. DIELEMAN (1996): *Households and housing: Choice and outcomes in the housing market*. New Brunswick.
- CLARK, W.A. V. und J. ONAKA (1983): Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility. In: *Urban Studies* 20(1), S. 47–57.
- CLARK, W.A. V. und C. H. MULDER (2000): Leaving home and entering the housing market. In: *Environment and Planning A* 32(9), S. 1657–1671.
- COLEMAN, J. S. (1988): Social Capital in the Creation of Human Capital. In: *American Journal of Sociology* 94, S. 95–120.
- COPE, M. (2009): Transcripts (Coding and Analysis). In: KITCHIN, R. und N. J. THRIFT (Hrsg.): *International Encyclopedia of Human Geography*. Amsterdam, S. 350–354.
- CÔTÉ, J. und J. M. BYNNER (2008): Changes in the transition to adulthood in the UK and Canada: The role of structure and agency in emerging adulthood. In: *Journal of Youth Studies* 11(3), S. 251–268.
- CRESSWELL, T. (2004): *Place: A short introduction*. Short introductions to geography. Malden.
- DALLINGER, G., K. HÄNSEL, M. PETTER, M. BÜNNING, A. JUCKEL und J. SCHUPP (2016): *Datenreport 2016: Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland*. Bonn. Herausgeber: Bundeszentrale für politische Bildung. URL: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Datenreport/Downloads/Datenreport2016.pdf> (aufgerufen am 08.12.2017).
- DANGSCHAT, J. S., Hrsg. (2007): *Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen*. (Forschungs- und Sitzungsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung 230). Hannover. URL: <https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/fus230.pdf> (aufgerufen am 08.12.2017).
- Deutsche Bank Research (2016): „Auf Unistädte achten!“ Hrsg. von Deutsche Bank Research. URL: http://www.dbresearch.de/PROD/DBR_INTERNET_EN-PROD/PROD000000000288951.pdf (aufgerufen am 01. 08. 2016).
- Deutsches Studentenwerk (2016): *Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2015*. URL: https://www.studentenwerke.de/sites/default/files/dsw_wohnraum-statistik_2015.pdf (aufgerufen am 25. 08. 2016).
- 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.
- DRESING, T. und T. PEHL (2013): *Praxisbuch Interview, Transkription & Analyse: Anleitungen und Regelsysteme für qualitativ Forschende*. Marburg.

- DUNNING, R. J. (2016): Competing Notions of Search for Home: Behavioural Economics and Housing Markets. In: *Housing, Theory and Society* 34(1), S. 21–37.
- ELLEGARD, K. und B. VILHELMSON (2004): Home as a Pocket of Local Order: Everyday Activities and The Friction of Distance. In: *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography* 86(4), S. 281–296.
- ELLISON, N. B., C. STEINFELD und C. LAMPE (2007): The Benefits of Facebook “Friends:” Social Capital and College Students’ Use of Online Social Network Sites. In: *Journal of Computer-Mediated Communication* 12(4), S. 1143–1168.
- Eurostat (2016): Geschätztes durchschnittliches Alter junger Menschen, die das Elternhaus verlassen, nach Geschlecht (yth_demo_030). URL: <http://ec.europa.eu/eurostat/web/youth/data/database> (aufgerufen am 24. 05. 2016).
- FESTINGER, L., M. IRLE, und V. MÖNTMANN (1978): *Theorie der kognitiven Dissonanz*. Bern.
- FINCHER, R. (2009): Life Course Approaches. In: KITCHIN, R. und N. J. THRIFT (Hrsg.): *International Encyclopedia of Human Geography*. Amsterdam, S. 207–211.
- FINCHER, R. und K. SHAW (2009): The Unintended Segregation of Transnational Students in Central Melbourne. In: *Environment and Planning A* 41(8), S. 1884–1902.
- FLICK, U. (2005): *Qualitative Sozialforschung: Eine Einführung*. 3. Auflage. Reinbek.
- FLICK, U. (2008): Design und Prozess qualitativer Forschung. In: FLICK, U., E. v. KARDORFF, und I. STEINKE (Hrsg.): *Qualitative Forschung*. Reinbek, S. 252–264.
- FORD, J., J. RUGG und R. BURROWS (2002): Conceptualising the Contemporary Role of Housing in the Transition to Adult Life in England. In: *Urban Studies* 39(13), S. 2455–2467.
- FRANCESCATO, G. (2002): Residential Satisfaction Research: The Case For and Against. In: ARAGONÉS, J. I., G. FRANCESCATO und T. GÄRLING (Hrsg.): *Residential environments*. Westport, S. 15–34.
- FUCHTE, K. (2006): Verkehr und Erreichbarkeit als Kriterien der Wohnstandortwahl. (Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Verkehr 5). Dortmund.
- FÜLLER, H., N. MARQUARDT, G. GLASZE und R. PÜTZ (2013): Urbanität nach exklusivem Rezept: Die Ausdeutung des Städtischen durch hochpreisige Immobilienprojekte in Berlin und Los Angeles. In: *sub/urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung* 1(1), S. 31–48. (aufgerufen am 18. 07. 2017).
- FURLONG, A. und F. CARTMEL (2007): *Young people and social change: New perspectives*. 2. Auflage. Sociology and social change. Maidenhead.
- GÄRLING, T. und M. FRIMAN (2002): A Psychological Conceptualization of Residential Choice and Satisfaction. In: ARAGONÉS, J. I., G. FRANCESCATO und T. GÄRLING (Hrsg.): *Residential environments*. Westport, S. 55–80.
- GASSET, S. (1981): *Menschliche Bedürfnisse: Eine theoretische Synthese*. Frankfurt/New York.
- GBI AG (2014): *Studentisches Wohnen 2014: Der Markt für Studierendenapartments*. Herausgeber: BRAUCKMANN, S.

- GIBB, K. (2009): Housing Studies and the Role of Economic Theory: An (Applied) Disciplinary Perspective. In: *Housing, Theory and Society* 26(1), S. 26–40.
- GIDDENS, A. (1979): Central problems in social theory: Action, structure, and contradiction in social analysis. Berkeley.
- GIDDENS, A. (1984a): *Interpretative Soziologie: Eine kritische Einführung*. Frankfurt.
- GIDDENS, A. (1984b): *The constitution of society: Outline of the theory of structuration*. Berkeley.
- GIDDENS, A. (1997): *Die Konstitution der Gesellschaft: Grundzüge einer Theorie der Strukturierung. Theorie und Gesellschaft. Band 1. 3. Auflage*. Frankfurt/New York.
- GLATTER, J., S. BARTSCH, M. MEINERT und M. WOLFF (2012): *Studentisches Wohnen in Dresden 2012*. Herausgeber: Technische Universität Dortmund. URL: http://www.qucosa.de/fileadmin/data/qucosa/documents/9344/Studentisches_Wohnen%20_DD_2012_endfassung.pdf (aufgerufen am 08. 12. 2017).
- GLATTER, J., K. HACKENBERG, K. und M. WOLFF (2014): Zimmer frei? Die Wiederentdeckung der Relevanz des studentischen Wohnens für lokale Wohnungsmärkte. In: *Raumforschung und Raumordnung* 72(5), S. 385–399.
- GOLDSCHIEDER, F. K. und C. GOLDSCHIEDER (1999): *The changing transition to adulthood: Leaving and returning home. Understanding families. Band 17*. Thousand Oaks.
- GRABKA, M. M. und J. GOEBEL (2013): Rückgang der Einkommensungleichheit stockt. In: *DIW Wochenbericht* 46, S. 13–23. URL: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.431412.de/13-46-3.pdf (aufgerufen am 07. 02. 2017).
- GRANOVETTER, M. (1983): The strength of weak ties: A network theory revisited. In: *Sociological theory* 1(1), S. 201–233.
- GREGSON, N. (1986): On Duality and Dualism: The Case of Structuration and Time Geography. In: *Progress in Human Geography* 10(2), S. 184–205.
- HÄGERSTRAND, T. (1968): *Innovation diffusion as a spatial process*. Chicago.
- HÄGERSTRAND, T. (1970): What about people in regional science? In: *Papers of the Regional Science Association* 24, S. 7–21.
- hamburg.de Hrsg. (2016a): *Postleitzahlen Hamburg*. URL: <http://www.hamburg.de/postleitzahlen/> (aufgerufen am 04. 08. 2016).
- hamburg.de (2016b): *Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg*. URL: <http://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/> (aufgerufen am 25. 08. 2016).
- Hamburgische Investitions- und Förderbank (2012): *Wohnen für Studierende und Auszubildende in Hamburg-Süd: Förderrichtlinie zur Förderung des Wohnens für Studierende und Auszubildende in einzelnen Quartieren im Süden Hamburgs*. URL: https://www.ifbhh.de/fileadmin/pdf/IFB_Download/IFB_Foerderrichtlinien/FoerRi_Stud-Azubi-Wohnen-HH-Sued.pdf (aufgerufen am 07. 02. 2017).
- Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) (2013): *Haspa Hamburg-Studie. L(i)ebenswertes Hamburg. Wohnen heute und in Zukunft*. Herausgeber: Hamburger Sparkasse. URL: <http://www.hwwi.org/fileadmin/hwwi/Publikationen/Partner>

- publikationen/Haspa/HASPA_Liebenswertes_HH_IV.pdf (aufgerufen am 08. 12. 2017).
- Handelsblatt.com (2015-02-11): Immonet und Immowelt fusionieren. URL: <http://www.handelsblatt.com/unternehmen/it-medien/immobilienportale-immonet-und-immowelt-fusionieren/11356640.html> (aufgerufen am 06. 01. 2016).
- Hansestadt Hamburg – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2016): Entwicklung des Hamburger Südens – Sprung über die Elbe. URL: <http://www.hamburg.de/sprung-ueber-die-elbe/> (aufgerufen am 19. 10. 2016).
- HARVEY, D. (2014): *Seventeen contradictions and the end of capitalism*. Oxford/New York.
- HAUCAP, J. (2015): *Ökonomie des Teilens – nachhaltig und innovativ? Die Chancen der Sharing Economy und ihre möglichen Risiken und Nebenwirkungen. (Ordnungspolitische Perspektiven 69)*. Düsseldorf.
- HAUSCHILDT, K., C. GWOSC, N. NETZ und S. MISHRA (2015): *Social and Economic Conditions of Student Life in Europe: Synopsis of Indicators – EUROSTUDENT V 2012–2015*. URL: http://www.eurostudent.eu/download_files/documents/EV-SynopsisofIndicators.pdf (aufgerufen am 07. 02. 2017).
- HÄUSSERMANN, H. und W. SIEBEL (1996): *Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Grundlagentexte Soziologie*. Weinheim/München.
- HEADEY, B. und A. J. WEARING (1992): *Understanding happiness: A theory of subjective well-being*. Melbourne.
- HEATH, S. (2004): Peer-Shared Households, Quasi-Communes and Neo-Tribes. In: *Current Sociology* 52(2), S. 161–179.
- HEBES, P. (2016): *Ermittlung der Verteilung studentischen Wohnens*. Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Berlin. URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/studentisches_wohnen/download/verteilung_studentischen_wohnens_ergebnisbericht.pdf (aufgerufen am 08. 12. 2017).
- HEEG, S. (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: *sub\urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung* 1(1), S. 75–99.
- HEILMANN, B. (2015): *Risiken der Untervermietung für Mieter und Vermieter: anlässlich des Mietgerichtstags 2015*. URL: http://db.mietgerichtstag.de/tl_files/Dateien/Mietgerichtstage/2015/Heilmann%20Risiken%20Untervermietung.pdf (aufgerufen am 14. 01. 2016).
- HELD, T., J. NIELSEN, A. SCHÜRT und M. WALTERSBACHER (2014): *Aktuelle Mietenentwicklung und ortsübliche Vergleichsmiete: Liegen die erzielbaren Mietpreise mittlerweile deutlich über dem örtlichen Bestandsmietenniveau? Hrsg. von Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung*. URL: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/>

- Mietsteigerungen/hintergrundpapier_mieten.pdf?blob=publicationFile&v=6 (aufgerufen am 19. 08. 2016).
- HERSCHBACH, P. (2002): Das „Zufriedenheitsparadox“ in der Lebensqualitätsforschung – Wovon hängt unser Wohlbefinden ab? In: *Psychotherapie, Psychosomatik, medizinische Psychologie* 52(3-4), S. 141–150.
- HEWLETT, C. und A. KUSCHNEREIT (2014): *Ausbildungsreport Hamburg 2014*. Herausgeber: Behörde für Schule und Berufsausbildung der Freien und Hansestadt Hamburg. URL: <http://www.hamburg.de/bsb/publikationen/nofl/4375930/ausbildungsreport-2014/> (aufgerufen am 05. 01. 2017).
- HIRSCHMAN, A. O. (1970): *Exit, Voice, and Loyalty: Responses to decline in firms, organizations, and states*. Cambridge, Mass.
- HOCHSTENBACH, C. und W. R. BOTERMAN (2014): Navigating the field of housing: housing pathways of young people in Amsterdam. In: *Journal of Housing and the Built Environment* 30(2), S. 257–274.
- HOLDSWORTH, C. (2006): ‘Don’t you think you’re missing out, living at home?’ Student experiences and residential transitions. In: *The Sociological Review* 54(3), S. 495–519.
- HOLDSWORTH, C. (2009): ‘Going away to uni’: mobility, modernity, and independence of English higher education students. In: *Environment and Planning A* 41(8), S. 1849–1864.
- HOLLOWAY, S. L., P. HUBBARD, H. JONS und H. PIMLOTT-WILSON (2010): Geographies of education and the significance of children, youth and families. In: *Progress in Human Geography* 34(5), S. 583–600.
- HOLM, A. (2009): *Soziale Mischung: Zur Entstehung und Funktion eines Mythos*. URL: <http://www.bdwi.de/forum/archiv/uebersicht/2380964.html>.
- HOLTON, M. und M. RILEY (2016): Student geographies and homemaking: Personal belonging(s) and identities. In: *Social & Cultural Geography*, S. 1–23.
- HOOIMEIJER, P. und A. OSKAMP (1996): A simulation model of residential mobility and housing choice. In: *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 11(3), S. 313–336.
- HOOLACHAN, J., K. MCKEE, T. MOORE und A. M. SOAITA (2017): ‘Generation rent’ and the ability to ‘settle down’: economic and geographical variation in young people’s housing transitions. In: *Journal of Youth Studies* 20(1), S. 63–78.
- HUFF, J. O. (1982): Spatial aspects of residential search. In: CLARK, W.A.V. (Hrsg.): *Modelling housing market search*. London et al., S. 106–129.
- IACOVOU, M. (2010): Leaving home: Independence, togetherness and income. In: *Advances in Life Course Research* 15(4), S. 147–160.
- ImmobilienScout24.de (2016): *Mietpreise und Kaufpreise in Hamburg*. URL: <https://www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/ratgeber/mietpreise-und-kaufpreise/mietspiegel/mietspiegel-hamburg.html> (aufgerufen am 19. 08. 2016).

- ISLEIB, S. und J. WILLIGE (2013): Wohnraumsuche und Wohnen zu Studienbeginn. Hrsg. von Deutsches Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung GmbH. URL: <https://www.studentenwerke.de/de/content/wohnraumsuche-und-wohnen-zu-studienbeginn> (aufgerufen am 02. 08. 2016).
- JACOBS, K. und T. MANZI (2000): Evaluating the Social Constructionist Paradigm in Housing Research. In: *Housing, Theory and Society* 17(1), S. 35–42.
- JANSEN, S. J. T. (2013): Why is Housing Always Satisfactory? A Study into the Impact of Preference and Experience on Housing Appreciation. In: *Social indicators research* 113, S. 785–805.
- JANSEN, S. J. T., H. COOLEN und R. W. GOETGELUK, Hrsg. (2010): The measurement and analysis of housing preference and choice. Dordrecht und London: Springer.
- JEFFERSON-JONES, J. (2014): Airbnb and the housing segment of the modern sharing economy: Are short-term rental restrictions an unconstitutional taking. In: *Hastings Constitutional. Law Quarterly* 42(3), S. 557-575.
- Jones Lang Lasalle (2012): Student housing: a new global asset class. URL:<http://www.jll.com/research/28/global-student-housing-report-2012> (aufgerufen am 08. 12. 2017).
- Jones Lang Lasalle (2015): Studentisches Wohnen als zukunftssträchtige Assetklasse. Hrsg. von Deutsche Real Estate Funds Advisor. URL: http://www.dref.de/wp-content/uploads/2015/02/studie-studentisches-wohnen_feb-2015_jll-dref.pdf (aufgerufen am 07. 02. 2017).
- JONES, G. (1987): Leaving the Parental Home: An Analysis of Early Housing Careers. In: *Journal of Social Policy* 16(01), S. 49.
- KEMENY, J. (1992): *Housing and social theory*. London/New York.
- KEMENY, J., J. KERSLOOT und P. THALMANN (2005): Non-profit Housing Influencing, Leading and Dominating the Unitary Rental Market: Three Case Studies. In: *Housing Studies* 20(6), S. 855–872.
- KENDIG, H. (1984): Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility: Implications for the Housing Market. In: *Urban Studies* 21(3), S. 271–283.
- KENISTON, K. (1968): *Young radicals: Notes on committed youth*. New York.
- KENYON, E. (1999): A home from home: Students' transitional experiences of home. In: CHAPMAN, T. und J. L. HOCKEY (Hrsg.): *Ideal homes?* London/New York, S. 84–95.
- KENYON, E. und S. HEATH (2001): Choosing This Life: Narratives of Choice amongst House Sharers. In: *Housing Studies* 16(5), S. 619–635.
- KING, P. (2009): Using Theory or Making Theory: Can there be Theories of Housing? In: *Housing, Theory and Society* 26(1), S. 41–52.
- Knight Frank (2014): Student Property 2014. URL: http://www.knightfrank.co.uk/resources/residential/insights/knight-frank-student-property-insights_web.pdf (aufgerufen am 07. 02. 2017).

- KNOX, P. L. und S. PINCH (2010): *Urban social geography: An introduction*. 6. Auflage New York.
- KOFNER, S. (2004): *Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft*. München.
- KRAMER, C. (2012): „Alles hat seine Zeit“ – die „Time Geography“ im Licht des „Material Turn“. In: WEIXLBAUMER, N. (Hrsg.): *Anthologie zur Sozialgeographie*. Wien, S. 83–105 (Abhandlungen zur Geographie und Regionalforschung 16).
- KRAWIETZ, M. und C. HEINE (2007): *Wahlmotive und Bewertungen des Studienortes bei Studienanfängern im Vergleich der neuen und der alten Länder. Ergebnisse aus der Befragung der Studienanfänger des Wintersemesters 2006/07*. Herausgeber: Deutsches Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung GmbH. Hannover.
- KUCKARTZ, U. (2014): *Qualitative Inhaltsanalyse. Methoden, Praxis, Computerunterstützung*. 2. Auflage. Weinheim.
- KÜHNE-BÜNING, L. (2005): *Die Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft*. 4. Auflage. Hamburg.
- Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg (2016): BORIS.HH – die interaktive Bodenrichtwertkarte von Hamburg. URL: <http://www.geoportal-hamburg.de/boris/> (aufgerufen am 24. 08. 2016).
- LAWSON, J. (2012): *A Review of Structurally Inspired Approaches in Housing Studies – Concepts, Contributions and Future Perspectives*. In: CLAPHAM, D. F., W.A. V. CLARK, und K. GIBB (Hrsg.): *The Sage handbook of housing studies*. Thousand Oaks, S. 188–205.
- LEISHMAN, C., G. COSTELLO, S. ROWLEY und C. WATKINS (2013): *The Predictive Performance of Multilevel Models of Housing Sub-markets: A Comparative Analysis*. In: *Urban Studies* 50(6), S. 1201–1220.
- LENNARTZ, C., R. ARUNDEL und R. RONALD (2016): *Younger Adults and Homeownership in Europe Through the Global Financial Crisis*. In: *Population, Space and Place* 22(8), S. 823–835.
- LENTORP, B. (1976): *Paths in space-time environment: a time geographic study of possibilities of individuals*. Lund. (Lund Studies in Geography, Series B. Human Geography 44).
- LEONARD, D. (1980): *Sex and generation: A study of courtship and weddings*. London/New York.
- LIGHT, R. J. (2001): *Making the most of college: Students speak their minds*. Cambridge.
- LIPPUNER, R. und B. WERLEN (2009): *Structuration Theory*. In: KITCHIN, R. und N. J. THRIFT (Hrsg.): *International Encyclopedia of Human Geography*. Amsterdam, S. 39–49.
- LISTER, M. und P. BIEGLER (2013): *Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt*. Center for Real Estate Studies. URL: https://www.vnw.de/fileadmin/redakteur/services/wohnungswirtschaft/akt_2013-08-07_Studie_zum_Hamburger_MietwohnungsmarktV10.pdf (aufgerufen am 07. 02. 2017).

- MACLENNAN, D. (2012): Understanding Housing Markets: Real Progress or Stalled Agendas? In: CLAPHAM, D. F., W.A. V CLARK und K. GIBB (Hrsg.): *The Sage handbook of housing studies*. Thousand Oaks, S. 5–26.
- MACLENNAN, D. und G. WOOD (1982): Information Acquisition: Pattern and Strategies. In: CLARK, W.A. V. (Hrsg.): *Modelling housing market search*. London et al.
- MALLETT, S. (2004): Understanding home: A critical review of the literature. In: *The Sociological Review* 52(1), S. 62–89.
- MALPASS, P. und A. MURIE (1999): *Housing policy and practice*. 5. Auflage. Basingstoke.
- MANDIC, S. (2008): Home-Leaving and its Structural Determinants in Western and Eastern Europe: An Exploratory Study. In: *Housing Studies* 23(4), S. 615–637.
- MARSH, A. und K. GIBB (2011): Uncertainty, Expectations and Behavioural Aspects of Housing Market Choices. In: *Housing, Theory and Society* 28(3), S. 215–235.
- MASLOW, A. H. (1978): *Motivation und Persönlichkeit*. Olten.
- MATZNETTER, W. (1991): *Wohnbauträger zwischen Staat und Markt: Strukturen des sozialen Wohnungsbaus in Wien*. Band 664. Frankfurt a.M. u.a.
- MATZNETTER, W. und A. MUNDT (2012): Housing and Welfare Regimes. In: CLAPHAM, D. F., W.A. V CLARK und K. GIBB (Hrsg.): *The Sage handbook of housing studies*. Thousand Oaks, S. 274–294.
- MCKEE, K. (2012): Young People, Homeownership and Future Welfare. In: *Housing Studies* 27(6), S. 853–862.
- MERTON, R. K. (1949): On Sociological Theories of the Middle Range. In: MERTON, R. K. (Hrsg.): *Social Theory and Social Structure*. New York, S. 39–53.
- METZGER, J. und S. SCHIPPER (2017): Postneoliberale Strategien für bezahlbaren Wohnraum? Aktuelle wohnungspolitische Ansätze in Frankfurt am Main und Hamburg. In: SCHÖNIG, B., KADI, J. und S. SCHIPPER (Hrsg.): *Wohnraum für alle?! Urban Studies*. Bielefeld, S. 181–212.
- MIDDENDORFF, E. (2016): *Die Sozialerhebungen des Deutschen Studentenwerks 1951-2016: Ein historischer Überblick über Akteure, Wellen und Themen*. Herausgeber: Deutsches Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung GmbH. URL: http://www.sozialerhebung.de/sozialerhebung/download/geschichte/Geschichte_Sozialerhebung_1-21.pdf (aufgerufen am 07. 02. 2017).
- MIDDENDORFF, E., B. APOLINARSKI, J. POSKOWSKY, M. KANDULLA und N. NETZ (2013): *Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012: 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt durch das HIS-Institut für Hochschulforschung*. Herausgeber: Bundesministerium für Bildung und Forschung. Berlin. URL: https://www.studentenwerke.de/sites/default/files/01_20-SE-Hauptbericht.pdf (aufgerufen am 07. 02. 2017).
- Mieterverein Bochum (2015): *Ratgeber Untermiete*. URL: <https://www.mieterverein-bochum.de/fileadmin/inhalte/pdf/ratgeber/untermiete.pdf> (aufgerufen am 14. 11. 2016).

- MITCHELL, B. A. (2007): The boomerang age: Transitions to adulthood in families. New Brunswick.
- MITCHELL, B. A. und E. M. GEE (1996): "Boomerang Kids" and Midlife Parental Marital Satisfaction. In: *Family Relations* 45(4), S. 442.
- MOSSIG, I., V. ANDREAS, K. KIRSCHNER, J.-H. SCHRADER und J. WIENSTROER (2015): Studentisches Wohnen in Bremen: Zur Wohnsituation der Studentinnen und Studenten an der Universität Bremen 2014/15 im Vergleich zu 2009/10. (Beiträge zur Wirtschaftsgeographie und Regionalentwicklung 1-2015).
- MULDER, C. H. (1996): Housing choice: Assumptions and approaches. In: *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 11(3), S. 209–232.
- MULDER, C. H. (2009): Leaving the parental home in young adulthood. In: FURLONG, A. (Hrsg.): *Handbook of youth and young adulthood*. Routledge international handbooks. London/New York. S. 203–210.
- MUNRO, M. und M. LIVINGSTON (2012): Student Impacts on Urban Neighbourhoods: Policy Approaches, Discourses and Dilemmas. In: *Urban Studies* 49(8), S. 1679–1694.
- MUNRO, M., I. TUROK und M. LIVINGSTON (2009): Students in Cities: A Preliminary Analysis of Their Patterns and Effects. In: *Environment and Planning A* 41(8), S. 1805– 1825.
- NAKAZAWA, T. (2017): Expanding the scope of studentification studies. In: *Geography Compass* 11(1).
- NATALIER, K. und G. JOHNSON (2012): Housing Pathways of Young People Who Have Left Out-of-Home State Care. In: *Housing, Theory and Society* 29(1), S. 75–91.
- NEWMAN, K. und E. WYLY (2010): The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City. In: LEES, L., T. SLATER und E. K. WYLY (Hrsg.): *The gentrification reader*. London/New York, S. 542–572.
- NOHL, A.-M. (2010): *Kulturelles Kapital in der Migration: Hochqualifizierte Einwanderer und Einwanderinnen auf dem Arbeitsmarkt*. Wiesbaden.
- NOLTE, S. (2012): Die WG-Suche wird „social“ – noknok, das neue WG-Portal von ImmobilienScout24, startet pünktlich zum Wintersemester. URL: <http://news.immobilienscout24.de/tipps-der-redaktion/die-wg-suche-wird-social--noknok-das-neue-wg-portal-von-immobilienscout24-startet-puenktlich-zum-wintersemester-98984.html> (aufgerufen am 05. 01. 2016).
- ODERMATT, A. (1997): Eigentümerstrukturen des Wohnungsmarktes: Eine handlungstheoretischer Beitrag zur Erklärung der räumlich-sozialen Wohnstandortverteilung am Fallbeispiel Schweiz. Münster.
- ODERMATT, A. und J. E. VAN WEZEMAEL (2007): Geographische Wohnforschung: Handlungstheoretische Konzeptualisierung und empirische Umsetzung. In: WERLEN, B. (Hrsg.): *Ausgangspunkte und Befunde empirischer Forschung. Sozialgeographie alltäglicher Regionalisierungen*. Band 3. Stuttgart, S. 17–46.
- OLIVER, R. L. (2010): *Satisfaction: A Behavioral Perspective on the Consumer*. New York.

- PAHL, R. E., Hrsg. (1975): *Whose city? And further essays on urban society*. Harmondsworth.
- PARAMESWARAN, A. und J. BOWERS (2012): Student residences: From housing to education. In: *Journal of Further and Higher Education* 38(1), S. 57–74.
- PARKES, D. und N. J. THRIFT (1980): *Times, spaces, and places: A chronogeographic perspective*. Chichester, England/New York.
- PATINIOTIS, J. und C. HOLDSWORTH (2005): ‘Seize That Chance!’ Leaving Home and Transitions to Higher Education. In: *Journal of Youth Studies* 8(1), S. 81–95.
- PHIPPS, A. G. (2001): Empirical Applications of Structuration Theory. In: *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography* 83(4), S. 189–204.
- PUTNAM, R. D. (2000): *Bowling alone: The collapse and revival of American community*. New York.
- RAE, A. (2014): Online Housing Search and the Geography of Submarkets. In: *Housing-Studies* November, S. 1–20.
- RAE, A. und E. SENER (2016): How website users segment a city: The geography of housing search in London. In: *Cities* 52, S. 140–147.
- REUBER, P. und C. PFAFFENBACH (2005): *Methoden der empirischen Humangeographie*. Braunschweig.
- REX, J. A. und R. MOORE (1967): *Race, community and conflict: A study of sparkbrook. Survey of race relations in Britain*. London.
- RHODES, D. (1999): Students and Housing: A Testing Time? In: RUGG, J. (Hrsg.): *Young people, housing, and social policy*. London /New York, S. 65–78.
- ROBINSON, D., K. REEVE und R. CASEY (2007): The housing pathways of new immigrants. URL: https://www.researchgate.net/publication/265240213_The_Housing_Pathways_of_New_Immigrants (aufgerufen am 08. 12. 2017).
- RONALD, R. (2008): *The ideology of home ownership: Homeowner societies and the role of housing*. Basingstoke et al.
- ROSEN, S. (1974): Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition. In: *Journal of political economy* 82(1), S. 34–55.
- RÖSSEL, J. und M. HOELSCHER (2012): Lebensstile und Wohnstandortwahl. In: *KZfSS Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 64(2), S. 303–327.
- ROSSI, P. H. (1955): *Why Families Move*. Beverly Hills.
- ROTHENBERG, J. (1991): *The Maze of urban housing markets: Theory, evidence, and policy*. Chicago.
- RÜGER, H., M. FELDHAUS, K.S. BECKER und M. SCHLEGEL (2011): Zirkuläre berufsbezogene Mobilität in Deutschland: Vergleichende Analysen mit zwei repräsentativen Surveys zu Formen, Verbreitung und Relevanz im Kontext der Partnerschafts- und Familienentwicklung. In: *Comparative Population Studies – Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft* 36(1), S. 193–220.
- RUGG, J., FORD, J. und R. BURROWS (2004): Housing advantage? the role of student renting in the constitution of housing biographies in the United Kingdom. In: *Journal of Youth Studies* 7(1), S. 19–34.

- RUGG, J. und D. QUILGARS (2015): Young People and Housing: A Review of the Present Policy and Practice Landscape. In: *Youth & Policy* 114(5), S. 5-16. URL: <http://eprints.whiterose.ac.uk/88374/1/yandp114.pdf> (aufgerufen am 08. 12. 2017).
- RUGG, J., D. RHODES und A. JONES (2002): Studying a Niche Market: UK Students and the Private Rented Sector. In: *Housing Studies* 17(2), S. 289–303.
- RUPPENTHAL, S. und D. LÜCK (2009): Jeder fünfte Erwerbstätige ist aus beruflichen Gründen mobil: berufsbedingte räumliche Mobilität im Vergleich. In: *Informationsdienst Soziale Indikatoren* 42, S. 1–5.
- SAGA GWG (2016a): Azubi- und Studentenwohnungen. URL: <https://www.saga.hamburg/fuer-unsere-mieter/service-center/studentenwohnungen> (aufgerufen am 07. 02. 2017).
- SAGA GWG (2016b): Fragen und Antworten – Untervermietung. URL: <http://www.saga-gwg.de/fuer-unsere-mieter/service-center/fragen-und-antworten#untervermietung> (aufgerufen am 14. 01. 2016).
- SAGE, J., D. SMITH und P. HUBBARD (2013a): New-build Studentification: A Panacea for Balanced Communities? In: *Urban Studies* 50(13), S. 2623–2641.
- SAGE, J., M. EVANDROU und J. FALKINGHAM (2013b): Onwards or Homewards? Complex Graduate Migration Pathways, Well-being, and the ‘Parental Safety Net’. In: *Population, Space and Place* 19(6), S. 738–755.
- SAGE, J., D. SMITH und P. HUBBARD (2012): The Rapidity of Studentification and Population Change: There Goes the (Student)hood. In: *Population, Space and Place* 18(5), S. 597–613.
- SAILER, U. (2002): Der westdeutsche Wohnungsmarkt: Grundzüge und aktuelle Entwicklungen. In: ODERMATT, A. und J. E. VAN WEZEMAEL (Hrsg.): *Geographische Wohnungsmarktforschung*. Zürich, S. 5–38 (*Wirtschaftsgeographie und Raumplanung* 32).
- SAILER, U. (2011): Geographische Immobilienmarktforschung. In: GEBHARDT, H., R. GLASER, U. RADTKE und P. REUBER (Hrsg.): *Geographie*. Heidelberg, S. 960–972.
- SAUNDERS, P. (1987): *Soziologie der Stadt*. Frankfurt a.M./New York.
- Savills World Research (2013): Spotlight: European Student Housing. URL: <http://pdf.euro.savills.co.uk/residential---other/spot-eurostudent-lr.pdf> (aufgerufen am 10. 05. 2016).
- Savills World Research (2015a): Spotlight: UK Student Housing. URL: <http://pdf.euro.savills.co.uk/residential---other/spotlight--uk-student-housing-2015.pdf> (aufgerufen am 10. 05. 2016).
- Savills World Research (2015b): Spotlight: World Student Housing. URL: <http://pdf.euro.savills.co.uk/global-research/world-student-housing-2015-16.pdf> (aufgerufen am 10. 05. 2016).
- SCHARMANSKI, A. und E. KORINKE (2010): Globale Immobilienwirtschaft, internationale Immobilienmärkte – ein einführender Überblick. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 5/6, S. 325–339.

- SCHEINER, J. (2013): Wohnstandortwahl und Verkehrshandeln im Kontext von Individualisierung und strukturellen Zwängen. In: SCHWEDES, O. (Hrsg.): Räumliche Mobilität in der zweiten Moderne. Mobilität und Gesellschaft. Band 3. Münster, S. 137–154.
- SCHMID, C. (2011): Henri Lefebvre und das Recht auf Stadt. In: HOLM, A. (Hrsg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Hamburg, S. 25–51.
- SCHMIDT, M. (2010): Differenzierte demographische Entwicklungspfade in Wohnquartieren westdeutscher Städte. Kiel. (Kieler Arbeitspapiere zur Landeskunde und Raumordnung 51).
- SCHÖNIG, B., J. KADI und S. SCHIPPER, Hrsg. (2017): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Urban Studies. Bielefeld.
- SCHREIBER, J. (1996): Studentische Verkehrsmittelwahl in den Hochschulstädten: Ergebnisse der 14. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks. Hrsg. von Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft Forschung und Technologie. URL: http://www.sozialerhebung.de/download/14/soz_14_sonder-verkehr.pdf (aufgerufen am 07. 02. 2017).
- SCHÜRT, A. und J. GÖDDECKE-STELLMANN (2014): Kleinräumige Wohnungsmarkt-trends in Großstädten. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2014. Bonn.
- SCHWOCHOW, M. (2015): Einwohnerzahl auf PLZ-Gebiete abbilden. URL: <http://blog.suche-postleitzahl.org/post/132153774751/einwohnerzahl-auf-plz-gebiete-abbilden> (aufgerufen am 23. 08. 2016).
- SIMON, H. A. (1972): Theories of bounded rationality. In: *Decision and organization* 1(1), S. 161–176.
- SIMON, H. A. (1982): *Models of bounded rationality: Empirically grounded economic reason*. Band 3. Cambridge, Mass.
- SJAASTAD, L. A. (1962): The Costs and Returns of Human Migration. In: *Journal of political economy* 70(5), S. 80–93.
- SMITH, D. (2002): Patterns and processes of 'studentification' in Leeds. In: *The Regional Review* 12, S. 14–16.
- SMITH, D. (2005): Studentification: the gentrification factory? In: ATKINSON, R. und G. BRIDGE (Hrsg.): *The new urban colonialism: gentrification in a global context*. London, S. 72–89.
- SMITH, D. (2009): Student geographies. In: *Environment and Planning A* 41.8, S. 1795–1804.
- SMITH, D. und L. HOLT (2007): Studentification and 'apprentice' gentrifiers within Britain's provincial towns and cities: extending the meaning of gentrification. In: *Environment and Planning A* 39(1), S. 142–161.
- SPELLERBERG, A. (2007): Lebensstile im sozialräumlichen Kontext: Wohnlagen und Wunschlagen. In: DANGSCHAT, J. S. (Hrsg.): *Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen*. Hannover, S. 182–203 (Forschungs- und Sitzungsberichte 230). <https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/fus230.pdf>

- ST. JOHN, C. und F. CLARK (1984): Racial differences in dimensions of neighborhood satisfaction. In: *Social Indicators Research* 15(1), S. 43–60.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (VGRdL) – Verfügbares Einkommen 1991 bis 2012. URL: <http://www.vgrdl.de/VGRdL/tbls/tab.jsp?rev=RV2011&tbl=tab14&lang=de-DE> (aufgerufen am 08. 08. 2016).
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2016): Ergebnisse des Zensus 2011. URL: <https://ergebnisse.zensus2011.de> (aufgerufen am 06. 01. 2017).
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2013): Zensus 2011: Einwohnerzahl Hamburgs und seiner Bezirke. URL: <https://www.statistik-nord.de/publikationen/publikationen/presseinformationen/dokumentenansicht/zensus-2011:-einwohnerzahl-hamburgs-und-seiner-bezirke-3/> (aufgerufen am 23. 08. 2016).
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2015): Studierende in Hamburg nach Hochschularten und Hochschulen insgesamt – WS 2014/15. URL: <http://wissenschaft.hamburg.de/contentblob/3280060/db9090efff246a5bbf64f34128c-c6fbc/data/offizielle-studierenden-zahlen-an-hamburger-hochschulen-des-statistischen-bundesamtes-ws2014-15.pdf> (aufgerufen am 05. 08. 2016).
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2016): Interaktive Karte für Hamburg zum Zensus 2011. URL: http://www.statistik-nord.de/fileadmin/maps/zensus2011_hh/ (aufgerufen am 23. 08. 2016).
- Statistisches Bundesamt (2016a): Bevölkerungsstand: Bevölkerung nach Geschlecht–Stichtag 31.12. –: Kennziffer: 173-01-4. URL: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> (aufgerufen am 08. 12. 2017).
- Statistisches Bundesamt (2016b): Statistik der Studenten: 21311-0005 Studierende nach Bundesländern, Semestern, Nationalität und Geschlecht. (aufgerufen am 04. 08. 2016).
- Statistisches Bundesamt (2016c): Studierende an Hochschulen – Vorbericht – Wintersemester 2015/2016. Wiesbaden. URL: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/BildungForschungKultur/Hochschulen/StudierendeHochschulen-Vorb2110410168004.pdf?__blob=publicationFile (aufgerufen am 18. 04. 2016).
- STEGGELL, C. D., T. YAMAMOTO, K. BRYANT, K. und L. FIDZANI (2006): The Use of Theory in Housing Research. In: *Housing and Society* 33(1), S. 5–20.
- STEINFÜHRER, A. (2004): Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation: Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien. Wiesbaden.
- STEINFÜHRER, A. und A. HAASE (2009): Flexible–inflexible: Socio-demographic, spatial and temporal dimensions of flat sharing in Leipzig (Germany). In: *GeoJournal* 74(6), S. 567–587.
- STRASSMANN, W. P. (2001): Residential Mobility: Contrasting Approaches in Europe and the United States. In: *Housing Studies* 16(1), S. 7–20.
- Studenten-wg.de (2016): Mietspiegel von Hamburg. URL: <https://www.studenten-wg.de/Hamburg,mietspiegel.html> (aufgerufen am 25. 08. 2016).

- Studierendenwerk Hamburg (2014): So leben Studierende in Hamburg. Zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Studierenden in Hamburg 2013. URL: http://www.studierendenwerk-hamburg.de/studierendenwerk/de/downloads/unternehmen/Sozialerhebung2013_gesamt_2014_09_30_fuerWeb.pdf (aufgerufen am 07. 02. 2017).
- Studierendenwerk Hamburg (2015): Geschäftsbericht 2014. URL: http://www.studierendenwerk-hamburg.de/studierendenwerk/de/downloads/unternehmen/GB14_fuerWeb_Doppelseiten_2016_05_update.pdf (aufgerufen am 24. 08. 2016).
- Studierendenwerk Hamburg (2016): So erhalten Sie einen Wohnplatz. URL: http://www.studierendenwerk-hamburg.de/studierendenwerk/de/wohnen/so_erhalten_sie_einen_wohnplatz/ (aufgerufen am 18. 11. 2016).
- TAYLOR, S. E. und J. D. BROWN (1994): Positive illusions and well-being revisited: separating fact from fiction. In: *Psychological Bulletin* 116(1), S. 21–27.
- THOMPSON, J. B. (1989): The theory of structuration. In: HELD, D. und J. B. THOMPSON (Hrsg.): *Social theory of modern societies*. Cambridge, S. 56–76.
- TROTTA, R. (2006): Unnütze Sicherheit: Zur Wirksamkeit einer Mietbürgschaft neben einer Kautions. Urteil des Landgerichts Coburg vom 11.10.2005, Az: 23 O 676/05
- VAN WEZEMAEL, J. E. (2005): Investieren im Bestand. Eine handlungstheoretische Analyse der Erhalts- und Entwicklungsstrategien von Wohnbau-Investoren in der Schweiz. (Publikationen der Ostschweizerischen Gesellschaft St. Gallen, Neue Folge 8). St. Gallen.
- VAN HAM, M. (2012): Housing Behaviour. In: CLAPHAM, D. F., W.A.V CLARK und K. GIBB (Hrsg.): *The Sage handbook of housing studies*. Thousand Oaks, S. 47–65.
- VERHETSEL, A., R. KESSELS, T. ZIJLSTRA und M. VAN BAVEL (2016): Housing preferences among students: collective housing versus individual accommodations? A stated preference study in Antwerp (Belgium). In: *Journal of Housing and the Built Environment* 32(3).
- VOGELPOHL, A. (2013): Mit der Sozialen Erhaltungssatzung Verdrängung verhindern? Zur gesetzlichen Regulation von Aufwertungsprozessen am Beispiel Hamburg. Hrsg. von institut der Geographie der Universität Hamburg. URL: https://www.geo.uni-hamburg.de/geographie/dokumente/personen/publikationen/vogelpohl/vogelpohl_soziale-erhaltungssatzung.pdf (aufgerufen am 20. 10. 2016).
- WANK, J., J. WILLIGE. und C. HEINE (2009): Wohnen im Studium. Ergebnisse einer Online-Befragung im März und April 2009 im Auftrag des Deutschen Studentenwerks. Herausgeber: HIS Hochschul-Informationssystem GmbH. URL: http://www.dzhw.eu/pdf/21/2009-11_Wohnen_im_Studium.pdf (aufgerufen am 07. 02. 2017).
- WATERS, J. L. (2009): Cultural Capital. In: KITCHIN, R. und N. J. THRIFT (Hrsg.): *International Encyclopedia of Human Geography*. Amsterdam, S. 404–406.
- WEICHHART, P. (1987): Wohnsitzpräferenzen im Raum Salzburg. Salzburg (Salzburger Geographische Arbeiten 15).

- WEICHHART, P. (2008): Entwicklungslinien der Sozialgeographie: Von Hans Bobek bis Benno Werlen. Stuttgart.
- WEISS, H. (1999): Theorienvergleich innerhalb der konflikttheoretischen Tradition: die Sozialtheorie Giddens' und Bourdieus. In: GRESHOFF, R. und G. KNEER (Hrsg.): Struktur und Ereignis in theorievergleichender Perspektive. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 203–234.
- WERLEN, B. (1997a): Gesellschaft, Handlung und Raum: Grundlagen handlungstheoretischer Sozialgeographie. 3. Auflage. Stuttgart.
- WERLEN, B. (1997b): Sozialgeographie alltäglicher Regionalisierungen (Schriftenreihe für Forschung und Praxis. Erdkundliches Wissen 119). Stuttgart.
- WERLEN, B. (2008): Sozialgeographie: Eine Einführung. 3. Auflage. Bern u.a.
- WGgesucht.de (2014): Aufwärtstrend bei befristeten Mieten: Untersuchung belegt zunehmend mobile Wohnkultur. URL: <http://www.lifepr.de/pressemitteilung/wg-gesuchtde/Aufwaertstrend-bei-befristeten-Mieten-Untersuchung-belegt-zunehmend-mobile-Wohnkultur/boxid/501057> (aufgerufen am 29. 08. 2016).
- WHITEHEAD, C. (2012): The Neo-Liberal Legacy to Housing Research. In: CLAPHAM, D. F., W.A. V CLARK und K. GIBB (Hrsg.): The Sage handbook of housing studies. Thousand Oaks, S. 113–130.
- WILLIAMS, B. (1988): Formal Structures and Social Reality. In: GAMBETTA, D. (Hrsg.): Trust. New York, S. 3–13.
- WILLIAMSON, O. E. (1985): The economic institutions of capitalism: Firms, markets, relational contracting. New York/London.
- WOLPERT, J. (1965): Behavioral aspects of the decision to migrate. In: Papers in Regional Science 15(1), S. 159–169.

Ältere Bände der
Schriften des Geographischen Instituts der Universität Kiel

(Band I, 1932 - Band 43, 1975)

sowie der

Kieler Geographischen Schriften

(Band 44, 1976 - Band 87, 1993)

sind teilweise noch auf Anfrage im Geographischen Institut der CAU erhältlich.

Das vollständige Verzeichnis finden Sie auf der Homepage des Instituts.

Band 88

Wichmann, Peter: Jungquartäre randtropische Verwitterung. Ein bodengeographischer Beitrag zur Landschaftsentwicklung von Südwest-Nepal. 1993. X, 125 S., 18 Tab. und 17 Abb. ISBN 3-923887-30-2. 10,10 €

Band 89

Wehrhahn, Rainer: Konflikte zwischen Naturschutz und Entwicklung im Bereich des Atlantischen Regenwaldes im Bundesstaat São Paulo, Brasilien. Untersuchungen zur Wahrnehmung von Umweltproblemen und zur Umsetzung von Schutzkonzepten. 1994. XIV, 293 S., 72 Tab., 41 Abb. und 20 Fotos. ISBN 3-923887-31-0. 17,50 €

Band 90

Stewig, Reinhard (Hrsg.): Entstehung und Entwicklung der Industriegesellschaft auf den Britischen Inseln. 1995. XII, 367 S., 20 Tab., 54 Abb. und 5 Graphiken. ISBN 3-923887-32-9. 16,60 €

Band 91

Bock, Steffen: Ein Ansatz zur polygonbasierten Klassifikation von Luft- und Satellitenbildern mittels künstlicher neuronaler Netze. 1995. XI, 152 S., 4 Tab. und 48 Abb. ISBN 3-923887-33-7. 8,60 €

Band 92

Matuschewski, Anke: Stadtentwicklung durch Public-Private-Partnership in Schweden. Kooperationsansätze der achtziger und neunziger Jahre im Vergleich. 1996. XI, 246 S., 16 Tab., 34 Abb., und 20 Fotos. ISBN 3-923887-34-5. 12,20 €

Band 93

Ulrich, Johannes und Kortum, Gerhard.: Otto Krümmel (1854-1912): Geograph und Wegbereiter der modernen Ozeanographie. 1997. VIII, 340 S. ISBN 3-923887-35-3. 24,00 €

Band 94

Schenck, Freya S.: Strukturveränderungen spanisch-amerikanischer Mittelstädte untersucht am Beispiel der Stadt Cuenca, Ecuador. 1997. XVIII, 270 S. ISBN 3-923887-36-1. 13,20 €

Band 95

Pez, Peter: Verkehrsmittelwahl im Stadtbereich und ihre Beeinflussbarkeit. Eine verkehrsgeographische Analyse am Beispiel Kiel und Lüneburg. 1998. XVII, 396 S., 52 Tab. und 86 Abb. SBN 3-923887-37-X. 17,30 €

Band 96

Stewig, Reinhard: Entstehung der Industriegesellschaft in der Türkei. Teil 1: Entwicklung bis 1950, 1998. XV, 349 S., 35 Abb., 4 Graph., 5 Tab. und 4 Listen. ISBN 3-923887-38-8. 15,40 €

Band 97

Higelke, Bodo (Hrsg.): Beiträge zur Küsten- und Meeresgeographie. Heinz Klug zum 65. Geburtstag gewidmet von Schülern, Freunden und Kollegen. 1998. XXII, 338 S., 29 Tab., 3 Fotos und 2 Klappkarten. ISBN 3-923887-39-6. 18,40 €

Band 98

Jürgens, Ulrich: Einzelhandel in den Neuen Bundesländern - die Konkurrenzsituation zwischen Innenstadt und "Grüner Wiese", dargestellt anhand der Entwicklungen in Leipzig, Rostock und Cottbus. 1998. XVI, 395 S., 83 Tab. und 52 Abb. ISBN 3-923887-40-X. 16,30 €

Band 99

Stewig, Reinhard: Entstehung der Industriegesellschaft in der Türkei. Teil 2: Entwicklung 1950-1980. 1999. XI, 289 S., 36 Abb., 8 Graph., 12 Tab. und 2 Listen.
ISBN 3-923887-41-8. 13,80 €

Band 100

Eglitis, Andri: Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen in ländlichen Räumen der neuen Bundesländer. Persistenz und Wandel der dezentralen Versorgungsstrukturen seit der deutschen Einheit. 1999. XXI, 422 S., 90 Tab. und 35 Abb.
ISBN 3-923887-42-6. 20,60 €

Band 101

Dünckmann, Florian: Naturschutz und kleinbäuerliche Landnutzung im Rahmen Nachhaltiger Entwicklung. Untersuchungen zu regionalen und lokalen Auswirkungen von umweltpolitischen Maßnahmen im Vale do Ribeira, Brasilien. 1999. XII, 294 S., 10 Tab., 9 Karten und 1 Klappkarte. ISBN 3-923887-43-4. 23,40 €

Band 102

Stewig, Reinhard: Entstehung der Industriegesellschaft in der Türkei. Teil 3: Entwicklung seit 1980. 2000. XX, 360 S., 65 Tab., 12 Abb. und 5 Graphiken
ISBN 3-923887-44-2. 17,10 €

Band 103

*Bähr, Jürgen & Widderich, Sönke: Vom Notstand zum Normalzustand - eine Bilanz des kubanischen Transformationsprozesses. La larga marcha desde el período especial había la normalidad – un balance de la transformación cubana. 2000. XI, 222 S., 51 Tab. und 15 Abb. ISBN 3-923887-45-0. 11,40 €

Band 104

Bähr, Jürgen & Jürgens, Ulrich: Transformationsprozesse im Südlichen Afrika – Konsequenzen für Gesellschaft und Natur. Symposium in Kiel vom 29.10.-30.10.1999. 2000. 222 S., 40 Tab., 42 Abb. und 2 Fig.
ISBN 3-923887-46-9. 13,30 €

Band 105

Gnad, Martin: Desegregation und neue Segregation in Johannesburg nach dem Ende der Apartheid. 2002. 281 S., 28 Tab. und 55 Abb.
ISBN 3-923887-47-7. 14,80 €

Band 106

*Widderich, Sönke: Die sozialen Auswirkungen des kubanischen Transformationsprozesses. 2002. 210 S., 44 Tab. und 17 Abb. ISBN 3-923887-48-5. 12,55 €

Band 107

Stewig, Reinhard: Bursa, Nordwestanatolien: 30 Jahre danach. 2003. 163 S., 16 Tab., 20 Abb. und 20 Fotos. ISBN 3-923887-49-3. 13,00 €

Band 108

Stewig, Reinhard: Proposal for Including Bursa, the Cradle City of the Ottoman Empire, in the UNESCO World Heritage Inventory. 2004. X, 75 S., 21 Abb., 16 Farbfotos und 3 Pläne. ISBN 3-923887-50-7. 18,00 €

Band 109

Rathje, Frank: Umnutzungsvorgänge in der Gutslandschaft von Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern. Eine Bilanz unter der besonderen Berücksichtigung des Tourismus. 2004. VI, 330 S., 56 Abb. ISBN 3-923887-51-5. 18,20 €

Band 110

Matuschewski, Anke: Regionale Verankerung der Informationswirtschaft in Deutschland. Materielle und immaterielle Beziehungen von Unternehmen der Informationswirtschaft in Dresden-Ostsachsen, Hamburg und der TechnologieRegion Karlsruhe. 2004. II, 385 S., 71 Tab. und 30 Abb. ISBN 3-923887-52-3. 18,00 €

Band 111

*Gans, Paul, Axel Priebis und Rainer Wehrhahn (Hrsg.): Kulturgeographie der Stadt. 2006. VI, 646 S., 65 Tab. und 110 Abb.
ISBN 3-923887-53-1. 34,00 €

Band 112

Plöger, Jörg: Die nachträglich abgeschotteten Nachbarschaften in Lima (Peru). Eine Analyse sozialräumlicher Kontrollmaßnahmen im Kontext zunehmender Unsicherheiten. 2006. VI, 202 S., 1 Tab. und 22 Abb. ISBN 3-923887-54-X. 14,50 €

Band 113

Stewig, Reinhard: Proposal for Including the Bosphorus, a Singularly Integrated Natural, Cultural and Historical Sea- and Landscape, in the UNESCO World Heritage Inventory. 2006. VII, 102 S., 5 Abb. und 48 Farbfotos. ISBN 3-923887-55-8. 19,50 €

Band 114

Herzig, Alexander: Entwicklung eines GIS-basierten Entscheidungsunterstützungssystems als Werkzeug nachhaltiger Landnutzungsplanung. Konzeption und Aufbau des räumlichen Landnutzungsmanagementsystems LUMASS für die ökologische Optimierung von Landnutzungsprozessen und -mustern. 2007. VI, 146 S., 21 Tab. und 46 Abb. ISBN 978-3-923887-56-9. 12,00 €

Band 115

Galleguillos Araya-Schübelin, Myriam Ximena: Möglichkeiten zum Abbau von Segregation in Armenvierteln. Die Frage nach der sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit urbaner Ballungsräume am Beispiel Santiago de Chile. 2007. VIII, 226 S., 6 Tab. und 19 Abb. ISBN 978-3-923887-57-6. 15,00 €

Band 116

Sandner Le Gall, Verena: Indigenes Management mariner Ressourcen in Zentralamerika: Der Wandel von Nutzungsmustern und Institutionen in den autonomen Regionen der Kuna (Panama) und Miskito (Nicaragua). 2007. VIII, 390 S., 14 Tab. und 44 Abb. ISBN 978-3-923887-58-3. 18,00 €

Band 117

Wehrhahn, Rainer (Hrsg.): Risiko und Vulnerabilität in Lateinamerika. 2007. II, 314 S., 13 Tab. und 50 Abb. ISBN 978-3-923887-59-0. 16,50 €

Band 118

Klein, Ulrike: Geomedienkompetenz. Untersuchung zur Akzeptanz und Anwendung von Geomedien im Geographieunterricht unter besonderer Berücksichtigung moderner Informations- und Kommunikationstechniken. 2008. XI, 244 S., 89 Tab. und 57 Abb. ISBN 978-3-923887-60-6. 15,50 €

Band 119

Sterr, Horst, Christoph Corves und Götz von Rohr (Hrsg.): The ToLearn Project, Learning how to Foster Sustainable Tourism in the North Sea Region 2009. III, 168 S., 6 Tab. und 23 farbige Abb. ISBN 978-3-923887-61-3. 15,00 €

Band

120

Sandfuchs, Katrin: Wohnen in der Stadt. Bewohnerstrukturen, Nachbarschaften und Motive der Wohnstandortwahl in innenstadtnahen Neubaugebieten Hannovers. 2009. X, 282 S., 30 Tab. und 44 Abb. ISBN 978-3-923887-62-0. 16,20 €

Band 121

Oppelt, Natascha: Monitoring of the Biophysical Status of Vegetation Using Multi-angular, Hyperspectral Remote Sensing for the Optimization of a Physically-based SVAT Model. 2010. XXII, 130 S., 34 Tab. und 62 Abb. davon 24 farbig ISBN 978-3-923887-63-7. 14,50 €

Band 122

Mössner, Samuel: Integrierte Stadtentwicklungsprogramme – eine „Vertrauens-Konstellation“. Beispiele aus Frankfurt a. M. und Mailand. 2010. X, 202 S., 5 Tab. und 6 Abb. ISBN 978-3-923887-64-4. 14,50 €

Band 123

Sandner Le Gall, Verena und Rainer Wehrhahn (Hrsg.): Geographies of Inequality in Latin America. 2012. II, 402 S., 22 Tab. und 64 Abb.
ISBN 978-3-923887-65-1. 17,50 €

Band 124

Schlichting, Ina von: Migration, Translokaliätät und Doing Community. Stabilisierende Eigenschaften einer ecuadorianischen Dorfgemeinschaft in Ecuador, Deutschland und Spanien. 2013. IX, 242 S., 7 Tab. und 14 Abb.
ISBN 978-3-923887-66-8. 16,50 €

Band 125

Lukas, Michael: Neoliberale Stadtentwicklung in Santiago de Chile. Akteurskonstellationen und Machtverhältnisse in der Planung städtebaulicher Megaprojekte. 2014. IX, 244 S., 13 Tab. und 11 Abb.
ISBN 978-3-923887-67-5. 16,90 €

Band 126

Massmann, Frederick: Hochwasser in Bangkok: Verwundbarkeiten und Handlungsstrategien von Bewohnern. 2015. IX, 232 S., 4 Tab. und 53 Abb.
ISBN 978-3-923887-68-2. 16,50 €

Band 127

Maus, Gunnar: Erinnerungslandschaften: Praktiken ortsbezogenen Erinnerns am Beispiel des Kalten Krieges. 2015. IX, 293 S., 20 Tab. und 31 Abb.
ISBN 978-3-923887-69-9. 16,50 €

Band 128

Liao, Kaihuai: Debordering and Rebordering Processes in Suburban Guangzhou, China. 2016. XIV, 179 S., 9 Tab. und 35 Abb.
ISBN 978-3-923887-70-5. 15,90 €

Band 129

Dohnke, Jan: Urbane Konflikte und stadtpolitischer Wandel, untersucht an Fallbeispielen in Buenos Aires 2016. XI, 266 S., 14 Tab. und 27 Abb.
ISBN 978-3-923887-71-2. 16,50 €

Band 130

Fladvad, Benno: Topologien der Gerechtigkeit. Eine politisch-geographische Perspektive auf das Recht auf Ernährungssouveränität in Bolivien 2017. XII, 258 S., 5 Tab. und 27 Abb.
ISBN 978-3-923887-72-9. 16,50 €

Band 131

Mühlenberend, Jesko: Studentische Wohnstrategien unter Anpassungsdruck. Eine handlungstheoretische Betrachtung der Wohnungssuche von Studierenden und deren Einfluss auf den Hamburger Wohnungsmarkt 2017. X, 224 S., 10 Tab. und 35 Abb.
ISBN 978-3-923887-73-6. 16,50 €

C | A | U

Christian-Albrechts-Universität zu Kiel

Mathematisch-
Naturwissenschaftliche Fakultät

Kieler Geographische Schriften

Band 131 | Kiel 2017
ISBN 978-3-923887-73-6

