

KIELER STUDIEN ZUR STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG

C | A | U

Christian-Albrechts-Universität zu Kiel

Mathematisch-
Naturwissenschaftliche Fakultät



Madleen Bergmann

Potenzialanalyse:
Chancen und Grenzen für studentisches Wohnen
in dem Gaardener Quartier Sandkrug

Diese Veröffentlichung entspricht im Wesentlichen der im Geographischen Institut der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel im Jahre 2017 angenommenen gleichlautenden Masterarbeit.

Das Titelfoto zeigt die typischen Zeilenbauten des Quartiers Sandkrug in Kiel-Gaarden.
Foto: Madleen Bergmann, 2017

©

Alle Rechte vorbehalten

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich die Möglichkeit nutzen, Danke zu sagen:

Danke an das Geographische Institut der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel, insbesondere Herrn Prof. Dr. Wehrhahn und Frau Dipl.-Ing. (FH) Sinuraya, für die Betreuung meiner Masterarbeit und die Möglichkeit der Veröffentlichung.

Danke an meine Interviewpartner und mein tolles Team der Büros für Stadtteilentwicklung für die Anregungen und Erfahrungswerte!

DANKE an meine Familie, meine fleißigen Korrektureure und Malte für den Rückhalt und die Unterstützung – Ihr seid großartig!

Kiel im August 2021
Madleen Bergmann

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	I
Inhaltsverzeichnis	II
Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	V
Abkürzungsverzeichnis	V
Zusammenfassung	VI
Summary	VII
1 Einleitung	1
1.1 Fragestellung und Ziel	1
1.2 Untersuchungsgebiet und -objekt	1
1.3 Aufbau der Arbeit	2
2 Methodik: Potenzialanalyse	3
2.1 Stärken-Schwächen-Analyse	3
2.2 Methoden	4
2.2.1 Literaturrecherche und -auswertung	5
2.2.2 Experteninterviews	5
2.2.3 Kartierung	6
2.2.4 Flanierende Beobachtungen	6
2.2.5 Auswertung von Primärdaten	7
2.2.6 Medienanalyse	7
3 Studentisches Wohnen	10
3.1 Nachfrager	10
3.1.1 Entwicklung der Studierendenzahlen in Deutschland	10
3.1.2 Eigenschaften	10
3.1.3 Wohnformen und Wohnformwahl	11
3.1.4 Bedarfsanalyse: Wohnung und Wohnstandort	12
3.2 Anbieter	13
3.3 Weitere Akteure	15
3.4 Effekte	16
4 Studentisches Wohnen in Kiel	19
4.1 Kieler Wohnungsmarkt	19
4.2 Entwicklung der Studierendenzahlen	20
4.3 Wohnformen	21
4.4 Wohnraumverteilung der Studierenden	24
4.5 Zwischenfazit	25

5	Bestandsanalyse: Gaarden und das Quartier Sandkrug	26
5.1	Lage und Verkehrsanbindung	26
5.2	Historische Entwicklung und städtebauliche Struktur	26
5.3	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	28
5.4	Nahversorgung	29
5.5	Mietpreise	30
5.6	Lärmbelastung	31
5.7	Freizeitangebot	31
5.8	Grün im Wohnumfeld	32
5.9	Image	32
5.10	Sicherheit	34
5.11	Die Nachkriegsbauten des Quartiers Sandkrug	34
6	Potenziale	37
6.1	Stärken und Schwächen	37
6.2	Einflussfaktoren	39
6.2.1	Masterplan Wohnen	39
6.2.2	Soziale Stadt Gaarden	39
6.2.3	Gaarden hoch zehn	40
6.2.4	Eigentümer	42
6.2.5	Angebot und Nachfrage studentischen Wohnens	43
7	Handlungsempfehlungen	44
8	Reflexion	48
9	Fazit	49
10	Literaturverzeichnis	51
	Anhang	58

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Aufbau der Potenzialanalyse für studentisches Wohnen im Quartier Sandkrug	3
Abb. 2:	Entwicklung der Studierendenzahlen in Deutschland 2002/03 bis 2016/17	10
Abb. 3:	Studentenwerke in Deutschland	14
Abb. 4:	Raumoptimiert mit Ikea-Chic: Studibuden von Youniq	15
Abb. 5:	„Zimmer für Studierende gesucht!“	16
Abb. 6:	Akteure, Teilmärkte und Kopplungseffekte auf dem Wohnungsmarkt	17
Abb. 7:	Entwicklung der Studierendenzahl in Kiel 2005/06 bis 2016/17	21
Abb. 8:	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Kiel 2015 – 2080	22
Abb. 9:	Studentenwohnheim Unidorm	22
Abb. 10:	Wohnraumverteilung der in Kiel lebenden und immatrikulierten Studierenden nach Postleitzahlgebieten	24
Abb. 11:	Kieler Postleitzahlgebiete	25
Abb. 12:	Wohnraumverteilung der in Kiel lebenden und immatrikulierten Studierenden nach Ost- und Westufer	25
Abb. 13:	Lage des Stadtteils Gaarden und des Quartiers Sandkrug	26
Abb. 14:	Blick über Gaarden auf die Förde 1867	27
Abb. 15:	Der Vinetaplatz 1910	27
Abb. 16:	Elisabethstraße in Kiel-Gaarden	30
Abb. 17:	Sport- und Begegnungspark Gaarden	31
Abb. 18:	Ausblick vom Panoramaweg im Quartier Sandkrug	32
Abb. 19:	Frequenzanalyse überregionale Berichterstattung Kiel-Gaarden	33
Abb. 20:	Valenz der KN-Artikel von Januar 2016–Juni 2017	33
Abb. 21:	Augustensiedlung	35
Abb. 22:	Sandkrug 12, 14, 16	35
Abb. 23:	Raaschstraße 4, 6, 8	35
Abb. 24:	Sandkrug 11, 13, 15, 17	35
Abb. 25:	Grundriss Kieler Straße 3-17/Augustenstraße 2-8	35
Abb. 26:	Eigentümerstruktur der Nachkriegsbauten im Quartier Sandkrug	36
Abb. 27:	Die unvollendete Gaardener Brücke	38
Abb. 28:	Gaarden hoch zehn–Projekte	41
Abb. 29:	Streetart-Festival am Sandkrugbunker	42
Abb. 30:	Blick auf das Quartier Sandkrug im Frühjahr von der Werftstraße aus	45
Abb. 31:	Eingangssituation Hügelstraße mit Blick Richtung Quartier	45
Abb. 32:	Illegale Graffitis und wilder Sperrmüll in dem Quartier Sandkrug	46
Abb. 33:	Streetart an einem Stromkasten im Steinmarderweg	46
Abb. 34:	Einzelhandel im Stadtteilzentrum Kiel-Gaarden	58
Abb. 35:	Dienstleistungen im Stadtteilzentrum Kiel-Gaarden	59
Abb. 36:	Gastronomie im Stadtteilzentrum Kiel-Gaarden	60
Abb. 37:	Freizeitmöglichkeiten für Studierende im Stadtteilzentrum Kiel-Gaarden	61

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Benchmarking: Ansprüche der Studierenden an den Wohnstandort	37
Tab. 2:	Benchmarking: Ansprüche der Studierenden an die Wohnung/das Gebäude	39

Abkürzungsverzeichnis

BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
bpb	Bundeszentrale für politische Bildung
bzgl.	bezüglich
CAU	Christian-Albrechts-Universität zu Kiel
Dezernat IV	Dezernat für Soziales, Gesundheit, Wohnen und Sport
DFG	Deutsche Forschungsgemeinschaft
DSW	Deutsches Studentenwerk
HDW	Howaldtswerke-Deutsche Werft GmbH
IEK	Integriertes Entwicklungskonzept
iib	Institut innovatives Bauen
ILS	Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung
Kita	Kindertagesstätte
KN	Kieler Nachrichten
KVG	Kieler Verkehrsgesellschaft
KWG	Kieler Wohnungsbaugesellschaft
LH	Landeshauptstadt
MMI	Moses Mendelssohn Institut
MU	Muthesius Kunsthochschule
OBR	Ortsbeirat
o. S.	ohne Seite
SGB II	Sozialgesetzbuch Zweites Buch
SH	Schleswig-Holstein
shz	Schleswig-Holsteinische Zeitung
SZ	Süddeutsche Zeitung
Tab.	Tabelle
TF	Technische Fakultät
UB	Universitätsbibliothek
ZHAW	Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaft

Zusammenfassung

Die wachsenden Studierendenzahlen in Kiel haben in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass das Thema studentisches Wohnen zusehends an Relevanz gewonnen hat. Mit dem steigenden Wohnungsdruck rücken dabei auch Quartiere in den Vordergrund, die von Studierenden bisher weniger als Wohnstandort ausgewählt wurden. Vor diesem Hintergrund beschäftigt sich diese Masterarbeit mit den Chancen und Grenzen für studentisches Wohnen in dem Quartier Sandkrug – einem Quartier, welches sich in dem sozial schwachen Kieler Stadtteil Gaarden befindet und durch einen hohen Zeilenbau-Anteil geprägt ist.

Als Methodik ist eine explorative Potenzialanalyse unter Anwendung eines Methodenmix durchgeführt worden. Hierfür wurden die Bedarfe, die Studierende an Wohnstandorte sowie Wohnungen stellen, analysiert und mit den Quartiers- sowie Stadtteileigenschaften abgeglichen. Aus den daraus resultierenden Stärken und Schwächen wurden unter Berücksichtigung verschiedener Einflussfaktoren das Potenzial für studentisches Wohnen eingeschätzt sowie Handlungsempfehlungen abgeleitet. Die Potenzialanalyse zeigt, dass das Quartier Sandkrug Potenzial für studentisches Wohnen besitzt. Die Chan-

cen liegen in der guten ÖPNV-Anbindung, den günstigen Mietpreisen, dem hohen Grünanteil, der Nähe zur Technischen Fakultät der Universität und der Wohnungsausstattung. Auch die steigenden Studierendenzahlen sowie wachsenden Wohnungsmarktspannungen stellen derzeit Chancen für studentisches Wohnen dar. Aufgrund vorhandener Flächenpotenziale, der Entwicklungsbereitschaft der Vonovia sowie städtebaulicher Rahmenbedingungen sind zudem die Voraussetzungen gegeben, dass zukünftig weitere Bedarfe der Studierenden erfüllt werden. Grenzen liegen indes in dem Negativ-Image des Stadtteils, dem mangelnden subjektiven Sicherheitsgefühl, der Entfernung zum Hauptcampus der Universität sowie der Fachhochschule und der schlecht ausgebauten studentischen Infrastruktur.

Um das Potenzial für studentisches Wohnen zu erhöhen, sollten unter Einbeziehung verschiedener Akteure die Stärken des Quartiers gewahrt, ausgebaut und sichtbarer gemacht sowie die Studierenden der Technischen Fakultät als Zielgruppe fokussiert werden. Quartiersschwächen sollten abgemindert und ein Magnet geschaffen werden, der die Studierenden trotz vorhandener Standortnachteile in das Quartier zieht.

Summary

The latest growth of students in Kiel has resulted in a higher demand of student housing and thus, becomes more relevant than ever. Due to the increasing pressure on today's housing market urban quarters are gaining attention, although, they used to be not appealing to students. Meanwhile, urban quarters like these could benefit from student housing and their impacts. Therefore, this master thesis reflects on chances and limitations for student housing in a certain urban quarter in Kiel which is called Sandkrug. This quarter is located in Gaarden which is one of the socially disadvantaged districts in Kiel. It is marked by a high proportion of the same architecture, i.e. linear blocks or so-called "Zeilenbau". Hence, the aim of this master thesis is to discuss whether there is potential for student housing in the quarter Sandkrug. The applied methodology is an explorative potential analysis. By using a mix of different methods both, the student's demands regarding the residential areas and their housing preferences, were analysed and compared with the quarters' and districts' characteristics. The outcome of this comparison shows several strengths and weaknesses of the Quarter. These are used to value the potential of student housing in the Sandkrug area in consideration of different parameters.

The former analysis illustrates a potential for student housing in Sandkrug. The chances for student housing are good access to public transport, cheap housing rents, high proportion of green and natural areas, the nearby technical faculty of the university and well-equipped dwellings. Further, the growing number of students and the tense housing situation in Kiel are also chances for student housing. Because of the existing potential of the area's surface, the willingness of the Vonovia to develop the quarter and urban circumstances essential preconditions are given to fulfil the students' housing demands in the future. In contrast, there are also limitations for student housing such as the negative image of the whole district, the lack of the sense of security, the long distance to the university's main campus and the college of higher education and the need for better student infrastructure.

To increase the potential for student housing it is highly relevant to preserve, extend and depict the quarter's strengths. Therefore, the collaboration of different stakeholders is inevitably. In addition, students of the technical faculty should function as the main target group, while diminishing the Quarter's weaknesses. Furthermore, producing a magnet is advisable which gains the students' interest in the quarter despite its disadvantages.

1 Einleitung

„Schwierige Budensuche“ (MÜHLENS 2014, o. S.), „Tausende Studenten in Berlin noch ohne Wohnung“ (HUBER und MERKEL 2016, o. S.), „Kein Platz für Studenten“ (BEITER 2016, o. S.) – Schlagzeilen wie diese waren in Zusammenhang mit der studentischen Wohnraumversorgung in den vergangenen Jahren vermehrt in den Medien zu finden. Dabei hat das Thema studentisches Wohnen nicht nur in den Medien, sondern auch in der Politik, der Wohnungswirtschaft sowie der Wissenschaft wieder an Präsenz gewonnen (GLATTER et al. 2014, S. 385ff.). Grund hierfür sind die stetig wachsenden Studierendenzahlen, die in Verbindung mit steigenden Mietpreisen und einer zunehmenden Konkurrenzsituation im Segment des preisgünstigen Wohnraums (TU Dresden 2012, S. 14) vermehrt zu regional variierenden Wohnungsengpässen führen (SCHLICHTING et al. 2013, S. 3).

Längst sind dabei nicht mehr nur die traditionellen Universitätsstädte wie Heidelberg oder Tübingen von einer angespannten Wohnungsmarktsituation betroffen. Auch in der norddeutschen Hochschulstadt Kiel häufen sich Berichte über im Alterswohnheim (SCHMIDT 2013, o. S.) oder in Jugendherbergen untergekommene Studierende (NORDEN 2011, o. S.), Couchsurfing als Übergangslösung, lange Wartelisten für Wohnheime (KOTETZKI 2016, o. S.) sowie kurzfristig eingerichtete Notunterkünfte (LORENZ 2016, o. S.). Eine Entspannung der Situation scheint derweil aufgrund der kontinuierlich steigenden Studierendenzahlen, die Prognosen zufolge auch in den kommenden Jahren weiter steigen werden (GEWOS 2013, S. 26ff.), nicht in Sicht. Die Stadt sieht sich entsprechend mit neuen Herausforderungen konfrontiert und zum Handeln gedrängt.

Angesichts des erhöhten Wohnungsdruckes rücken dabei auch Quartiere in den Vordergrund, die bisher von der studentischen Wohnungssuche weniger oder gar nicht tangiert wurden. Während Immobilieneigentümer sowie private Investoren das studentische Wohnen zunehmend als Marktnische entdecken und in dieser neue Anlage- und Profitmöglichkeiten erahnen (Savills 2015b, S. 1ff.), sehen Politik und Verwaltung in dem studentischen Wohnen auch eine Chance: Durch die Steuerung der studentischen Ansiedlung können die damit verbundenen möglichen Ausstrahlungseffekte im Sinne eines Impulsgebers für die Entwicklung sowie Aufwertung bestimmter Quartiere genutzt werden (vgl. LH Kiel 2014, S. 76).

Eines der Quartiere, welches in diesem Zusammenhang an Aufmerksamkeit gewinnt, ist das Quartier Sandkrug

in Kiel-Gaarden – ein Quartier, welches vor allem als Hauptdrehort des Kieler Tatorts „Die Kinder von Gaarden“ traurige Bekanntheit erlangte. Das Quartier befindet sich zwar in direkter Nähe zur Technischen Fakultät der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel, kann jedoch keineswegs als „Studentenquartier“ bezeichnet werden. Vielmehr ist das Quartier von den für Gaarden typischen soziostrukturellen Problemlagen betroffen und unterscheidet sich zudem durch seine städtebauliche Struktur klar vom restlichen Stadtteil. So wird das Quartier durch monotone Nachkriegsbauten, überwiegend in Zeilenbauweise, geprägt, die sich heute im Besitz zweier großer Wohnungsbaugesellschaften befinden. Diese Aspekte machen das Quartier aus Sicht der Stadtteilentwicklung zwar besonders interessant, allerdings stellt sich auch die Frage, ob überhaupt Potenzial für studentisches Wohnen in dem Quartier Sandkrug vorhanden ist.

1.1 Fragestellung und Ziel

Die Frage nach dem Potenzial in Form von Chancen und Grenzen für studentisches Wohnen in dem Gaardener Quartier Sandkrug bildet die zentrale Fragestellung der vorliegenden Masterarbeit. Dabei geht es nicht nur darum, ob Potenzial vorhanden ist, sondern auch wie sich dieses zusammensetzt, und durch welche Faktoren es wie beeinflusst wird oder perspektivisch beeinflusst werden könnte.

Ziel der Masterarbeit ist es, unter Berücksichtigung der inneren und äußeren Gegebenheiten des Quartiers Sandkrug mittels einer explorativen Potenzialanalyse darzulegen, ob und inwieweit Entwicklungsmöglichkeiten für studentisches Wohnen in dem Quartier bestehen und wo Chancen sowie Grenzen liegen. In diesem Zusammenhang sollen Einflussfaktoren identifiziert und ihre möglichen Auswirkungen auf das Potenzial eingeschätzt werden. Basierend auf dieser Analyse werden Handlungsempfehlungen gegeben, die sich je nach Empfehlung an die Eigentümer oder die Stadt richten und dazu dienen sollen, das Potenzial, sofern es vorhanden ist, auszubauen und/oder zu entwickeln.

1.2 Untersuchungsgebiet und -objekt

Das betrachtete Untersuchungsgebiet ist das Quartier Sandkrug. Dieses befindet sich im Nordwesten des Kieler Stadtteils Gaarden und wird durch den Pastor-Gosch-Weg, die Werftstraße sowie die Elisabethstraße abgegrenzt. Im Fokus der Arbeit stehen die Zeilenbauten in dem Quartier, die in der Nachkriegszeit entstanden sind, sowie ferner der Geschosswohnungsbau in der Raaschstraße 2, 4, 6 und 8, der aufgrund der architektonischen

Ähnlichkeit in der Potenzialanalyse ebenfalls berücksichtigt wird.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Potenzialanalyse ausschließlich auf diese genannten und nicht die gesamten Gebäude in dem Quartier bezieht, auch wenn in der Arbeit aus Gründen der besseren Lesbarkeit primär von den Potenzialen für studentisches Wohnen in dem Quartier gesprochen wird.

1.3 Aufbau der Arbeit

Die Masterarbeit lässt sich in vier Abschnitte unterteilen. Der erste Abschnitt (Kap. 2) widmet sich der Methodik der Arbeit, der Potenzialanalyse, sowie dem angewandten Methodenmix. Die Begrifflichkeiten „Potenzial“ und „Potenzialanalyse“ werden erläutert. Es wird auf die einzelnen Schritte der Potenzialanalyse eingegangen, zu denen die Bedarfs- und Bestandsanalyse, das Benchmarking und die Stärken-Schwächen-Analyse zählen. Es folgt die Vorstellung der einzelnen Methoden und ihrer genauen Anwendung.

In dem zweiten Abschnitt (Kap. 3) wird die theoretische Grundlage zum Thema studentisches Wohnen, sowohl im Allgemeinen als auch in Bezug auf Kiel, gelegt. Zunächst werden die unterschiedlichen Akteure des studentischen Wohnungsmarktes beleuchtet. Insbesondere wird auf die Studierenden als Nachfragegruppe mit besonderen Eigenschaften und Bedarfen mit dem Schwerpunkt auf die für die Arbeit relevante Wahl der Wohnform, des Wohnstandortes sowie der Wohnung an sich

eingegangen. Zudem werden die Effekte, die Studierende auf lokale Wohnungsmärkte sowie Wohnstandorte ausüben können, umrissen, da sich aus ihnen die Relevanz der Thematik für die Stadtentwicklung herleiten lässt. Der zweite Teil befasst sich konkret mit der Wohnsituation der Studierenden in Kiel, ihrer Verteilung im Stadtraum sowie den allgemeinen Entwicklungen des Kieler Wohnungsmarktes.

Ausgehend davon wird in dem dritten Abschnitt (Kap. 4) auf den Stadtteil Gaarden sowie das Quartier Sandkrug eingegangen. Es wird eine Bestandsanalyse durchgeführt, in der die Stadtteil- sowie Quartierseigenschaften dargestellt werden, die die Basis für die nachfolgende Stärken-Schwächen-Analyse bilden. Zum anderen werden hier auch die Zeilenbauten sowie ihre Eigentümerstruktur vorgestellt.

In dem vierten Abschnitt (Kap. 5) werden die Bestands- und die Bedarfsanalyse zusammengeführt. Hierfür werden durch ein vereinfachtes Benchmarking die Stärken und Schwächen des Quartiers in Bezug auf studentisches Wohnen identifiziert. Es folgt die Vorstellung verschiedener Faktoren und ihrer Auswirkungen auf das Potenzial für studentisches Wohnen. Darauf aufbauend werden Handlungsempfehlungen zum Ausbau des Potenzials abgeleitet. Im Anschluss wird die angewandte Methodik reflektiert, bevor dann in einem Fazit die aus der Potenzialanalyse resultierende Schlussfolgerung gezogen wird, indem Chancen sowie Grenzen für studentisches Wohnen in dem Quartier Sandkrug aufgezeigt werden. Um den Lesefluss zu erleichtern, wird auf eine gendergerechte Schreibweise in dieser Masterarbeit weitestgehend verzichtet.

2 Methodik: Potenzialanalyse

Um die Chancen und Grenzen für studentisches Wohnen in dem Quartier Sandkrug abwägen zu können, wird die Potenzialanalyse als Methodik angewandt. Die Potenzialanalyse ist in der Wissenschaft ein häufig verwendetes Instrument zur Erfassung des jeweiligen Potenzials (GUNKEL 2014, S. 25f.) und findet vielfache Anwendung im Managementbereich, der Arbeitsmarktpolitik, der Personalentwicklung (vgl. BARTSCHER o. J., o. S.) oder aber auch der Stadtentwicklung. In diesem Feld beziehen sich Potenzialanalysen beispielsweise auf Einzelhandelsansiedlungen (vgl. KOLLMAR und SCHÜLER 2016), Entwicklungsmöglichkeiten bestimmter Stadtteile (vgl. Bezirksamt Altona 2014), der Kultur- und/oder Kreativwirtschaft (vgl. TRAXLER et al. 2006; ZHAW 2014) oder den Tourismusbereich (vgl. INPOLIS UCE GmbH 2011).

Doch was genau ist eine Potenzialanalyse? Zunächst bezeichnet der Begriff „Potenzial“ laut WENK ein „Maß für die erwartete Entwicklungsfähigkeit“ (WENK 1993, zit. in GUNKEL 2014, S. 25), wobei der Bezug jeweils kontextabhängig ist. Das Potenzial kann in das offene und latente Potenzial untergliedert werden. Während das offene Potenzial eine derzeit ungenutzte, aber theoretisch jederzeit einsetzbare Fähigkeit beschreibt, ist das latente Potenzial „entweder noch nicht entdeckt oder noch nicht entwickelt“ (GUNKEL 2014, S. 25). Zur Offenbarung bzw. Weiterentwicklung des latenten Potenzials bedarf es spezifischer Maßnahmen und Rahmenbedingungen.

Dabei kann das Potenzial sowohl von innen heraus als auch von außen weiterentwickelt werden (ebd., S. 25f.).

Im Gegensatz dazu wird der Begriff „Potenzialanalyse“ aufgrund der unterschiedlichen Anwendungsbereiche nicht einheitlich definiert (WALTER 2016, S. 6). BECKER beschreibt Potenzialanalysen in der Personalentwicklung als „prognostische Verfahren der Ermittlung allgemeiner, fachlicher, führungsbezogener, methodischer und sozialer Potenziale, die eine Person zur Bewältigung gegenwärtiger und zukünftiger Herausforderungen aktivieren könnte“ (BECKER 2008, zit. in GUNKEL 2014, S. 27). In der strategischen Marketingplanung heißt es hingegen, dass eine Potenzialanalyse hauptsächlich eine „systematische Erfassung der gegebenen Marktsituation und die Identifizierung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten“ (LANGGUTH 2005, S. 22) ist.

Ausgehend von den unterschiedlichen Definitionen kann die hier angewandte Potenzialanalyse als eine profunde, strukturierte Analyse der Ist-Situation sowie der Stärken und Schwächen des Quartiers Sandkrug in Bezug auf studentisches Wohnen bezeichnet werden, aus der unter Berücksichtigung verschiedener Einflussfaktoren die Entwicklungsmöglichkeiten für studentisches Wohnens in dem Quartier abgeleitet werden können (Abb. 1). Dabei ist die Potenzialanalyse als explorativ anzusehen und lässt keine konkrete Aussage über zukünftige Entwicklung zu (vgl. GUNKEL 2014, S. 28), sondern ist vielmehr als eine Einschätzung zu bewerten.

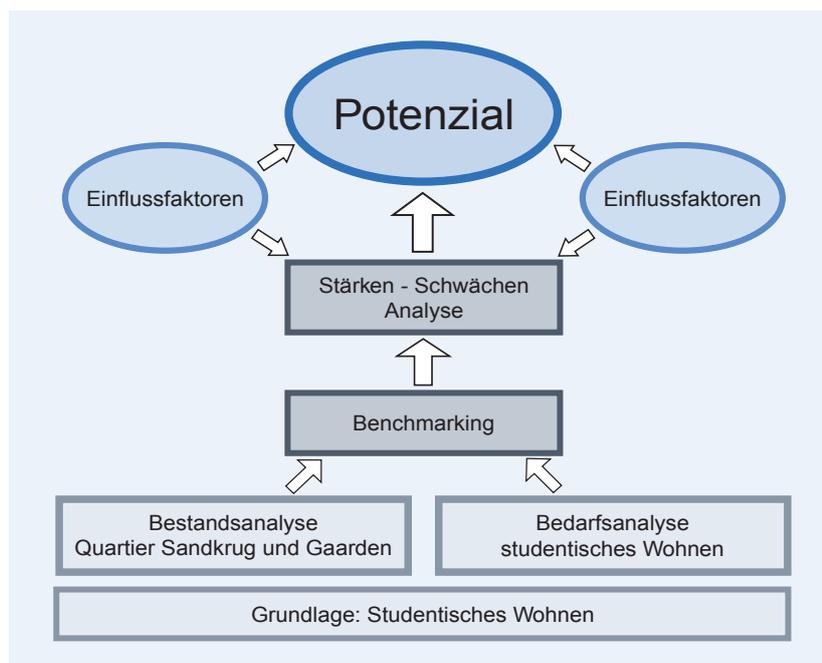


Abb. 1: Aufbau der Potenzialanalyse für studentisches Wohnen im Quartier Sandkrug

Quelle: eigene Darstellung

2.1 Stärken-Schwächen-Analyse

Ebenso wie die einzelnen Definitionen der Potenzialanalyse variieren auch ihre Vorgehensweisen je nach spezifischem Themengebiet. WALTER nennt in diesem Zusammenhang „Primärforschungen, Stärken-Schwächen-Analysen, SWOT-Analysen, Produktlebenszyklen und Portfolioanalysen“ (WALTER 2016, S. 6) als mögliche Schritte. In der vorliegenden Arbeit wird die Stärken-Schwächen-Analyse angewandt, die als Instrument der Potenzialanalyse die Bestandsaufnahme der derzeitigen Situation darstellt (vgl. SEYFRIED 2009, S. 16). Basierend auf der Stärken-Schwächen-Analyse lässt sich unter Berücksichtigung verschiedener Einflussfaktoren das

Potenzial in Form von Chancen und Grenzen für studentisches Wohnen in dem Quartier ableiten.

Die Stärken-Schwächen-Analyse basiert auf dem Grundgedanken, dass Studierende konkrete Ansprüche an Wohnstandorte sowie Wohnungen besitzen, die die jeweilige Wahl beeinflussen. Der Begriff „Wohnstandort“ kann dabei als städtischer Teilraum „mit ausschließlicher oder überwiegender Wohnfunktion [...]“ definiert werden (ILS 2014, o.S.), der als „Ankerpunkt [...] der Alltagswelt“ fungiert (WEICHERT 2008, zit. in ALBRECHT 2014, S. 125). Um die Stärken und Schwächen des Quartiers Sandkrug für studentisches Wohnen zu erfassen, werden dementsprechend, wie in Abbildung 1 ersichtlich, die Bedarfe der Studierenden an den Wohnstandort sowie die Wohnung (Bedarfsanalyse) mit den Eigenschaften des Quartiers (Bestandsanalyse) in Form eines vereinfachten Benchmarkings abgeglichen.

Bedarfsanalyse

Die Bedarfsanalyse dient der Identifizierung der Kriterien, die die Studierenden bei der Wahl ihres Wohnstandortes sowie ihrer Wohnung beeinflussen. Grundlage für die Bedarfsanalyse sind unterschiedliche, wissenschaftliche Studien, die sich jeweils in der jüngeren Vergangenheit mit der studentischen Nachfragestruktur an Wohnraum sowie den Wohn(standort)bedarfen der Studierenden auseinandergesetzt haben. Die Erhebungen unterscheiden sich dabei sowohl in ihrem Umfang, der Durchführung und der jeweiligen Maßstabs- bzw. Betrachtungsebene (z. B. überregionaler oder lokaler Kontext) als auch in ihren Ergebnissen.

Um zu verhindern, dass sich die Potenzialanalyse lediglich auf die Ergebnisse nur einer Studie stützt, die wiederum von dem jeweiligen Autor durch die Fragebogenkonzeption, die Vorgabe von Antwortmöglichkeiten etc. beeinflusst werden und möglicherweise wichtige Kriterien außer Acht lassen, werden in dieser Arbeit mehrere Studien berücksichtigt. Aus der Gesamtbetrachtung dieser Studien heraus werden in einem qualitativen Abwägungsprozess die wichtigsten Kriterien eruiert. Auf diese Weise soll ein möglichst breites und repräsentatives Bild darüber erzeugt werden, welche Bedarfe Studierende im Allgemeinen hinsichtlich eines Wohnstandorts sowie einer Wohnung haben. In Bezug auf die Wohnstandortkriterien werden acht Studien betrachtet, für die Wohnungskriterien aufgrund der geringeren Fülle an Studien drei. Da die erfassten Kriterien wie bereits erwähnt sehr breit angelegt sind und nicht nur für das Beispiel Kiel gelten, wird die Bedarfsanalyse inhaltlich dem allgemeinen Kapitel zum Thema „Studentisches Wohnen“ und nicht dem Kapitel „Studentisches Wohnen in Kiel“ zugeordnet.

Bestandsanalyse

In der Bestandsanalyse werden die Eigenschaften des Quartiers Sandkrug erfasst. Aufgrund der engen Verbindung sowie der Rückkopplungseffekte zwischen den Eigenschaften sowie Entwicklungen des Quartiers Sandkrug und denen des gesamten Stadtteils bezieht sich die Bestandsanalyse ebenfalls auf den Stadtteil Gaarden, in welchem sich das Quartier Sandkrug befindet. Auf diese Weise kann das Quartier – wie erforderlich – im Gesamtkontext des Stadtteils betrachtet werden.

Die Bestandsanalyse lässt sich dabei in verschiedene Bereiche gliedern, zu denen die Lage und die Verkehrsanbindung, die historische Entwicklung und städtebauliche Struktur, die Bevölkerungs- und Sozialstruktur, die Nahversorgung, Mietpreise, Lärmbelastung, Freizeitangebote, Grün im Wohnumfeld, das Image sowie das Thema Sicherheit gehören.

Benchmarking

Die Identifizierung der Stärken und Schwächen erfolgt über ein stark vereinfachtes „Benchmarking“. Während der Begriff „Benchmark“ einen Richtwert beschreibt, steht „Benchmarking“ allgemein für einen Vergleichsprozess, der heute in unterschiedlichsten Fachbereichen und Ausführungen angewandt wird. Ursprünglich stammt der Begriff „Benchmarking“ aus der Geographie und bezeichnet dort den „Vergleich der aktuellen Höhenposition mit klar erkennbaren Objekten, die als Referenzpunkte dienen, um Höhenlinien zu bilden“ (VERSICK 2010, S. 29) (ebd.). Heute wird das Benchmarking vor allem in der Betriebswirtschaft als Instrument zur Wettbewerbsanalyse eingesetzt (BARTSCHER o.J., o.S.).

In der folgenden Potenzialanalyse steht das Benchmarking für den Vergleich zwischen den Wohn(standort)bedarfen der Studierenden und den Eigenschaften des Quartiers Sandkrug. Die Benchmark stellt dabei ein „Best-Practice-Quartier“ dar, welches alle Bedarfe der Studierenden hinsichtlich des Wohnstandortes und der Wohnungen erfüllt. Durch den Abgleich zwischen den Bedarfen und dem Bestand können somit die Stärken und Schwächen des Quartiers für studentisches Wohnen identifiziert werden. Ein Kriterium wird dann zu einer Stärke des Quartiers, wenn es erfüllt wird bzw. vorhanden ist. Im Gegensatz dazu stellen nicht erfüllte Kriterien Schwächen dar.

2.2 Methoden

Für die Potenzialanalyse wird ein Methodenmix angewandt. Dieser besteht aus der Recherche und Auswer-

tion von Literatur, Experteninterviews, Kartierungen, flanierenden Beobachtungen, der Auswertung von Primärdaten sowie einer Medienanalyse. Die einzelnen Methoden werden im Folgenden näher erläutert.

2.2.1 Literaturrecherche und -auswertung

Durch die Recherche und Auswertung wissenschaftlicher Literatur zum Forschungsgegenstand wird das für die Arbeit notwendige Kontextwissen generiert. Dieses bezieht sich sowohl auf die übergeordnete Methodik und die Methoden als auch auf theoretisches Wissen in Zusammenhang mit studentischem Wohnen. Auf diese Weise wird die Basis gelegt, um die später erarbeiteten Sachverhalte besser verstehen und interpretieren zu können. Zudem werden auf diese Weise auch aktuelle Studien berücksichtigt (vgl. INPOLIS UCE GmbH 2011, S. 25), um somit eine bessere Einordnung der gewonnenen Ergebnisse in den wissenschaftlichen Kontext zu ermöglichen. Neben dem etwas breiteren Kontextwissen wird durch die Literaturrecherche und -auswertung jedoch auch spezifisches Wissen zum Thema studentisches Wohnen sowie zu dem Quartier Sandkrug und dem Stadtteil Gaarden insgesamt gewonnen.

2.2.2 Experteninterviews

Experteninterviews sind eine Sonderform des Leitfadentinterviews, welches wiederum nach FLICK neben Erzählungen und Gruppenverfahren eine der drei Formen qualitativer Interviews darstellt (MATTISSEK et al. 2013, S. 158). „Der Begriff ‚Experte‘ wird oft unspezifisch für alle Personen gebraucht, die zu einem bestimmten Thema mehr wissen als der untersuchende Forscher“ (POHL 1998, S. 104). Die Experten zeichnen sich dadurch aus, dass sie ein spezielles (Kontext-)Wissen oder besondere Fähigkeiten in Bezug auf ein bestimmtes Thema bzw. Handlungsfeld besitzen. Oftmals haben sie zudem eine Repräsentantenfunktion inne, z. B. in Bezug auf eine Institution (MATTISSEK et al. 2013, S. 175).

Im Rahmen der vorliegenden Masterarbeit ist ein heterogenes Sample durchgeführt worden, d. h. es wurden Experten ausgewählt, die unterschiedliche Positionen und Rollen in Bezug auf studentisches Wohnen und/oder das Quartier Sandkrug besitzen (vgl. POHL 1998, S. 105). Der Fokus der Interviews lag dabei je nach Experte zum einen auf dem Kontextwissen, welches die anderen angewandten Erhebungsmethoden ergänzen sollte, zum anderen auf dem Betriebswissen, bei dem „die Experten (bzw. ihre Organisation usw.) die Zielgruppe der Untersuchung selbst [sind]“ (POHL 1998, S. 105).

Folgende Experten bzw. Akteure sind interviewt worden:

- Frau Kerstin Klostermann: Als Abteilungsleitung für Kommunikation und Kultur des Studentenwerks Schleswig-Holstein verfügt Frau Klostermann über spezielles Wissen zum Thema Studentenwohnheime in Kiel sowie das soziale Wohnprojekt „Wohnen für Hilfe“. Aufgrund der direkten Nähe zu den Studierenden sowie der Kenntnis über die internen Abläufe, Interessen und zukünftigen Planungen des Studentenwerks kann sie die Wohnsituation der Studierenden in Kiel realistisch einschätzen.
- Vonovia: Die Vonovia ist eine der anteilig großen Eigentümer der Zeilenbauten in dem Quartier Sandkrug. Durch zwei verschiedene Interviews wurde sowohl Kontext- als auch Betriebswissen abgefragt. Es sollten einerseits spezielle Informationen über die Zeilenbauten und die Sozialstruktur des Quartiers gewonnen werden – Informationen, die sonst nicht frei zugänglich bzw. erhältlich sind. Andererseits sollte die Einstellung zu dem Thema studentisches Wohnen bzw. das Interesse an den Studierenden als mögliche Zielgruppe sowie die Handlungsbereitschaft und Entwicklungsperspektiven des Quartiers aus Eigentümersicht abgebildet werden. Diese Aspekte sind für die Potenzialanalyse unabdingbar. Von der Vonovia wurde zum einen Frau Sohst, die stellvertretende Regionalleitung von Kiel und Lübeck, interviewt, die nicht nur über das entsprechende Kontext- und Betriebswissen verfügt, sondern auch als Repräsentantin der Vonovia fungiert. Zum anderen wurden zwei erfahrenen Mitarbeiterinnen in dem Wohnshop der Vonovia in Gaarden in einem weiteren Experteninterview befragt. Beide besitzen aufgrund ihrer Arbeit in dem Vor-Ort-Büro der Vonovia in Gaarden und dem Kundenkontakt über detaillierteres Wissen bezüglich der Wohnungen, der Mieterstruktur sowie des Stadtteils Gaarden und der Wohnungsmarktentwicklung insgesamt.
- Herr Christoph Adloff: Als Referent für lokale Ökonomie und Quartiersentwicklung der Landeshauptstadt Kiel sowie Geschäftsführer der Projektgesellschaft Kiel-Gaarden GmbH besitzt Herr Adloff nicht nur Wissen über stadt- bzw. verwaltungsinterne Abläufe, Prozesse und Planungen, sondern gleichzeitig auch über den Stadtteil Gaarden und das Programm Soziale Stadt. Durch seine vorherige, langjährige Arbeit als Projekt- bzw. Stadtteilmanager auf dem Kieler Ostufer hat Herr Adloff zudem die Entwicklung des Städtebauförderungsprogramms sowie des Stadtteils miterlebt und verfügt nicht nur über das entsprechende Wissen, sondern auch über ein Gespür für den Stadtteil Gaarden.

Die Interviews waren teilstrukturiert (vgl. ATTESLANDER 2006, S. 131) und orientierten sich an einem Leitfaden, der die wichtigsten anzusprechenden Themen mit jeweiligen Formulierungsvorschlägen in einer sinnvollen Reihenfolge enthielt. Für jeden Experten wurde dabei ein eigener Leitfaden erstellt, der jedoch nicht als starre Vorgabe diente, sondern spontan an den Interviewverlauf angepasst werden konnte (vgl. MATTISSEK et al. 2013, S. 168). Auf diese Weise konnten, wie bei Leitfadeninterviews üblich, „zentrale Fragen im geeigneten Moment zur Diskussion [gestellt werden]“ (ATTESLANDER 2006, S. 132).

Die Experteninterviews wurden entweder protokolliert oder, sofern die Interviewten damit einverstanden waren und die Interviewsituation es zuließ, elektronisch aufgezeichnet und im Anschluss transkribiert. Im letzteren Fall wurde als Form der Aufarbeitung die „Transkription in normales Schriftdeutsch“ (MATTISSEK et al. 2013, S. 193) verwendet, da die Sachhalte der Interviews im Vordergrund standen. Dementsprechend wurde bei der Transkription der „Dialekt bereinigt, Satzbaufehler behoben und der Stil [...] geglättet“ (ebd.). In den überwiegenden Fällen erwies es sich jedoch aus strategischen Gründen als sinnvoller, auf die elektronische Aufzeichnung zu verzichten, und lediglich Notizen während der Experteninterviews zu machen, auf deren Basis später Gedächtnisprotokolle angefertigt wurden (vgl. ebd., S. 197).

Die aus den Experteninterviews gewonnenen Informationen flossen an geeigneter Stelle in die Potenzialanalyse mit ein.

2.2.3 Kartierung

Um die Infrastrukturversorgung im Rahmen der Bestandsanalyse des Quartiers Sandkrug zu erfassen, wurden sowohl in dem Quartier selbst als auch in der anliegenden, fußläufigen Umgebung Kartierungen durchgeführt. Unter Kartieren wird dabei „zunächst das exakte Abtragen von Koordinaten für die darzustellenden Objektpunkte [...]“ (KOHLSTOCK 2010, S. 180) verstanden. Das Abtragen bezieht sich in diesem Fall auf den Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Freizeitmöglichkeiten für Studierende.

Basierend auf der manuellen Kartierung wurden anschließend Karten erstellt, die nicht den Anspruch auf eine koordinatentreue Abbildung erheben, sondern lediglich einen Überblick über die Verteilung und den Umfang der einzelnen Geschäfte, Dienstleistungen sowie Freizeitmöglichkeiten geben sollen. Für die Visualisierung wurden jeweils Kategorien gebildet, die sich in Bezug auf den Einzelhandel sowie die Dienstleistungen

an der Bedarfsgruppengliederung nach HEINEBERG und TAPPE orientieren (HEINEBERG und TAPPE 1994, zit. in HEINEBERG 2006, S. 179).

Hinsichtlich des Einzelhandels wird zwischen den Branchen Lebensmittel, Backwaren, Textilien, Körperpflege und Heilbedarf, Schmuck, An- und Verkauf sowie Sonstiges unterschieden. Die Dienstleistungen werden nach gehobenen sowie einfachen Dienstleistungen, sozialen Einrichtungen, religiösen Institutionen, Unterhaltungsgewerbe, Beherbergungs- sowie Bankwesen und Sonstiges unterteilt. Die Karte der Freizeitmöglichkeiten für Studierende (Anhang, Abb.37) zeigt unterschiedliche Angebote, die für die genannte Zielgruppe von Interesse sein könnten. So werden nicht nur Sport-, Kunst- und Kulturangebote dargestellt, sondern auch sonstige Veranstaltungsorte, Lastenrad-Stationen, der Co-Working-Space sowie Cafés und Kneipen, zu deren Zielgruppe Studierende gehören.

2.2.4 Flanierende Beobachtungen

Eine weitere Methode, die im Rahmen der Masterarbeit angewendet wurde, ist die sogenannte „flanierende Beobachtung“ (bpb o. J., o.S.). Unter einer Beobachtung wird allgemein „das systematische Erfassen, Festhalten und Deuten sinnlich wahrnehmbaren Verhaltens zum Zeitpunkt seines Geschehens“ (ATTESLANDER 2006, S. 67) verstanden. Dabei lassen sich Beobachtungen generell je nach Dimension in Bezug auf die Wissenschaftlichkeit, Standardisierung, Transparenz und die Beobachterrolle in verschiedene Formen unterteilen: naiv vs. systematisch, unstrukturiert/nicht standardisiert vs. strukturiert/standardisiert, offen vs. verdeckt sowie teilnehmend vs. nicht teilnehmend (MATTISSEK et al. 2013, S. 150).

Die flanierende Beobachtung stellt im weiteren Sinne eine Form der teilnehmenden Beobachtung dar (bpb o. J., o.S.), die „oft auch als Feldforschung bezeichnet“ (MATTISSEK et al. 2013, S. 149) wird. Teilnehmende Beobachtungen zeichnen sich dadurch aus, dass sich der Beobachter mittendrin in der normalen Umgebung der/des zu Beobachteten befindet (ebd., S. 149ff.). Dabei nimmt der Beobachter eine „definierte Rolle im sozialen Umfeld“ (DIECKMANN 2008, S. 564) ein.

Dementsprechend wurde für diese Arbeit die Rolle der Quartiersbewohnerin übernommen, die sich in ihrem Quartier zu Fuß fortbewegt und währenddessen verdeckt beobachtet. Verdeckt bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Beobachteten weder über die Forschungs- noch die Beobachtungsabsicht informiert wurden (vgl. MATTISSEK et al. 2013, S. 150). Der Grund für die Wahl der verdeckten Beobachtung war, dass die For-

scherin von einem vorherrschenden Argwohn gegenüber „stadtteiluntypischem Verhalten“ (wie z. B. offensichtlichem Beobachten oder Befragungen) ausging. Es sollte dementsprechend erreicht werden, dass das Verhalten der Bewohner durch die Beobachtungen möglichst nicht beeinflusst wird, auch wenn laut MATTISSEK et al. „allein durch die Anwesenheit eines Fremden die normale Umgebung der Fremden beeinflusst ist [...]“ (ebd., S. 151).

Anders als es der enggefasste Begriff der teilnehmenden Beobachtung beschreibt, fanden bei der hier angewandten Beobachtungsform zudem keine Interaktionen zwischen der Beobachterin und dem Feld (z. B. in Form von Gesprächen oder der Teilhabe am Alltag) statt. Die Forscherin blieb passiv und „in einer distanzierten Beziehung zum Forschungsfeld“ (ebd., S. 152). Die flanierenden Beobachtungen erfolgten zudem unstrukturiert und waren somit „offen für Verhältnisse und Entwicklungen im Feld“ (ebd.) (ebd., S. 149).

Durchgeführt wurden die flanierenden Beobachtungen über einen Zeitraum von drei Wochen an sieben verschiedenen Tagen zu unterschiedlichen Uhrzeiten. Auf diese Weise sollte ein möglichst umfangreiches und authentisches Bild des Quartiers und seiner Bewohner erstellt werden. Gleichzeitig sollte so vermieden werden, dass zufällige und für das Quartier unübliche Situationen das Ergebnis verfälschen und entsprechend als solche identifiziert bzw. gewertet werden. Aus den bereits zur Wahl der verdeckten Beobachtungsform genannten Gründen wurden während der jeweils ca. halbstündigen Beobachtungen keine Notizen, sondern lediglich im angemessenen Umfang Fotos gemacht. Das Beobachtete wurde im Anschluss chronologisch protokolliert und interpretiert.

Die Ergebnisse wurden ergänzend an unterschiedlicher Stelle in die Potenzialanalyse eingearbeitet. Allerdings ist zu beachten, dass die Ergebnisse der Beobachtungen „bestenfalls eine Annäherung“ (ebd.) darstellen, da „die Weltsicht der Beobachteten [...] letztlich nicht zugänglich ist“ (ebd.).

2.2.5 Auswertung von Primärdaten

Da keine öffentlich zugänglichen Daten zur Wohnraumverteilung der Studierenden existieren, wurden Primärdaten der CAU, FH und MU angefragt. Diese geben anonymisiert Aufschluss darüber, wie viele Studierende jeweils in den einzelnen Kieler Postleitzahlgebieten wohnen. Die Daten wurden mit Excel ausgewertet und zur Erstellung von Diagrammen verwendet.

2.2.6 Medienanalyse

„Medien erfüllen für die Öffentlichkeit eine wichtige Informationsfunktion, indem sie für ihre Nutzer Informationen und Wissen zu öffentlich relevanten Themen bereitstellen und vermitteln“ (BONFADELLI und FRIEMEL 2017, S. 236). Damit beeinflussen Medien die Meinungsbildung der Rezipienten (ebd.) und spielen außerdem „durch Schlagzeilen bei der Bildung von Images eine besondere Rolle“ (DFG 2015, S. 6), da sie für Außenstehende eine objektive, soziale Wirklichkeit konstruieren (AVRAHAM 2000, S. 364). Dementsprechend gilt die Medienanalyse neben der Analyse von Sekundär- und Primärdaten als eine Methode, um das Image von Quartieren und gesamten Stadtteilen zu erfassen (ebd.). In diesem Kontext wurde für die vorliegende Arbeit eine Medienanalyse durchgeführt, die jedoch lediglich als Stichprobe angesehen und nicht als vollständige Medienanalyse verstanden werden darf. Im Fokus dieser stichprobenartigen Medienanalyse stand die Frage, wie der Stadtteil Gaarden in den Medien dargestellt und welches Stadtteil-Image dadurch erzeugt wird.

Die Analyse der Medien erfolgte über die Inhaltsanalyse als Untersuchungsmethode (vgl. BONFADELLI 2002, S. 14). Eine Inhaltsanalyse befasst sich im Allgemeinen „mit der systematischen Erhebung von Texten, Bildern und Filmen“ (DIEKMANN 2008, S. 576) und ist nach FRÜH genauer eine „empirische Methode zur systematischen, intersubjektiv nachvollziehbaren Beschreibung inhaltlicher und formaler Merkmale von Mitteilungen, meist mit dem Ziel einer darauf gestützten interpretativen Inferenz auf mitteilungsexterne Sachverhalte“ (FRÜH 2017, S. 29).

Aufgrund des eingeschränkten zeitlichen Rahmens zur Erstellung der Masterarbeit sowie der Tatsache, dass die Medienanalyse nicht den Schwerpunkt der vorliegenden Arbeit bildet, sondern nur eine von mehreren Methoden darstellt, wird diese Medienanalyse als Stichprobe angesehen, die sich auf drei unterschiedliche Analyseeinheiten beschränkt: die Kieler Nachrichten (KN), die erste Ergebnisseite des Suchbegriffes Kiel-Gaarden bei Google sowie die Online-Plattform „Studi-Online“. Durch die Verwendung dieser drei Analyseeinheiten wird eine einseitige Färbung vermieden und gleichzeitig die je nach Zielgruppe variierende Mediennutzung – mit dem Fokus auf Studierende – berücksichtigt. Für die einzelnen Analysen wurde jeweils ein für die Masterarbeit realisierbarer Umfang gewählt, der trotzdem möglichst repräsentative Rückschlüsse zulässt. Die Ergebnisse der Medienanalyse werden in das Kapitel 5.9 zum Thema „Image“ integriert.

Kieler Nachrichten

Die KN erscheinen Montag bis Samstag und sind mit einer Auflage von 89.175 Exemplaren sowie insgesamt 248.000 Lesern pro Ausgabe nach eigener Angabe die Tageszeitung in der Landeshauptstadt mit der größten Reichweite (Verlagsgesellschaft Madsack GmbH & Co. KG o. J., o. S.). Um zu analysieren, ob ein positives oder negatives Bild von Gaarden in den KN erzeugt wird, wurde für die Inhaltsanalyse der KN eine Vollerhebung aller KN-Artikel des Zeitraums Januar 2016 bis Juni 2017 durchgeführt, in denen Gaarden genannt oder thematisiert wird. Es wurden auch Artikel berücksichtigt, die den Stadtteil zwar nicht namentlich nennen, jedoch beispielsweise über Veranstaltungen, Einrichtungen, Institutionen, Orte etc. aus dem Stadtteil berichten. Nicht berücksichtigt wurden Berichte zum Wetter oder alltägliche Sportberichte, wie z. B. Fußballtabellen oder Spielergebnisse (vgl. RÖSSLER 2017, S. 156).

Die Vollerhebung erfolgte zum einen über einen KN-Online-Zugang, zum anderen über das KN-Archiv der Zentralbibliothek der CAU Kiel, in dem jeweils der laufende sowie letzte Jahrgang der Zeitung als Papierausgabe vorhanden ist. Ältere Ausgaben liegen zudem als Mikrofilme vor und können über einen Reader-Printer eingesehen werden (UB der CAU Kiel o. J., o. S.).

Die ausgewählten Artikel wurden zunächst tabellarisch erfasst und nach den formalen Kriterien Datum, Seite (sofern vorhanden), Umfang und Bilderanzahl kategorisiert. In Bezug auf den Umfang wurde dabei zwischen klein, mittel und groß unterschieden, wobei kleine Artikel weniger als eine Viertel-, mittlere Artikel eine Viertel- bis eine Drittel-Seite und große Artikel mindestens die Hälfte der Zeitungsseite einnehmen. Anschließend folgte die thematische sowie wertende Codierung der Artikel. Jeder Artikel wurde einem Thema zugeordnet: Geflüchtete, Kriminalität, Kunst und Kultur, Politik und Verwaltung, Religion, Sonstiges, Soziales, Sport oder Wirtschaft. Diese einzelnen Kategorien ergaben sich dabei aus der thematischen Gesamtbetrachtung der Zeitungsartikel.

Die wertende Codierung wurde in Form einer Globalbewertung der jeweiligen Zeitungsartikel durchgeführt, durch die jeweils ein summarisches Urteil über die einzelnen Artikel gebildet wurde. Laut RÖSSLER ist diese „Vorgehensweise [...] aus Publikumssicht deswegen gerechtfertigt, weil Studien bereits zeigen konnten, dass der Rezipient ebenfalls eher einen Globaleindruck von einem Text ‚mitnimmt‘ und weniger einzelne Argumente miteinander ‚verrechnet‘“ (RÖSSLER 2017, S. 155). Für jeden einzelnen Artikel wurde in diesem Zuge die Valenz – d. h. die Positivität bzw. Negativität – der Berichterstat-

tung insgesamt analysiert und anschließend eine Gesamtwertung vorgenommen. Das Urteil darüber, „ob der Beitrag insgesamt eher Positives, Negatives oder beides zu vermelden hat“ (ebd., S. 157), wurde auf Grundlage dessen gebildet, wie der durchschnittliche Leser vermutlich den jeweiligen Artikel wahrnimmt.

Die Bewertungscodierung orientierte sich – wie üblich – an beispielhaften, ergänzungsfähigen Vorgaben (vgl. ebd.). So kann beispielsweise nach RÖSSLER eine Berichterstattung dann als negativ bezeichnet werden, wenn die Bevölkerung das beschriebene Ereignis „als unangenehm, verlustreich, existenzbedrohend, ungesund, konfliktthaltig“ (ebd., S. 156) empfindet und es dementsprechend negativ mit Wertungen wie „schädlich, unerwünscht, bedrohlich, zerstörerisch etc.“ besetzt (ebd.). Indes können Berichterstattungen als positiv bezeichnet werden, wenn sie „Erfolge, Fortschritte, Einigungen usw.“ (ebd.) dokumentieren und diese wiederum „gewürdigt, anerkannt, begrüßt oder für gut befunden usw.“ werden (ebd.). Allerdings wurden, dem Prinzip der harten Codierung folgend, nur Artikel, die eindeutig als positiv (Codierzeichen: +) oder negativ (Codierzeichen: -) identifiziert werden können, auch als solche gewertet (vgl. ebd., S. 158). War eine eindeutige Identifizierung nicht möglich, da der Artikel sowohl Positives als auch Negatives besitzt, wurde der Artikel als „ausgeglichen“ (Codierzeichen: +/-) bewertet. Vermeldete ein Artikel weder Positives noch Negatives, z. B. kurze Veranstaltungshinweise, wurde der Artikel als „neutral“ (Codierzeichen: 0) codiert.

Überregionale Presse

Neben der lokalen Berichterstattung der KN hat auch die überregionale Presse, wie beispielsweise der Spiegel oder die Süddeutsche Zeitung (SZ), in der jüngeren Vergangenheit über Gaarden berichtet.

Aufgrund der deutschlandweiten Reichweite, sowohl in Printform als auch online, und ihres erwarteten Einflusses auf das Außenimage Gaardens, wurde eine Auswahl dieser überregionalen Berichterstattungen mit in die Medienanalyse integriert. Die Auswahl wurde auf der Basis einer Internetrecherche getroffen, aus der die am leichtesten zugänglichen und somit weit verbreiteten sowie häufig gelesenen Artikel identifiziert werden konnten. Diese umfassen:

- Süddeutsche Zeitung: „Sozialer Brennpunkt Kiel-Gaarden: In dem Haus dahinten gibt es Drogen“ (RINK 2012, o. S.),
- Süddeutsche Zeitung: „Sozialer Brennpunkt Kiel-Gaarden – Ein Viertel erodiert“ (ebd.),
- Schleswig-Holsteinischer Zeitungsverlag: „Sozialer

Brennpunkt: Kiel-Gaarden: Ein Stadtteil schafft sich ab“ (shz.de 2011, o.S.),

- Spiegel: „Tatort: Wie verwahrlost ist Kiel-Gaarden?“ (PATALONG 2015, o.S.).

Die Inhaltsanalyse dieser überregionalen Artikel erfolgte mittels einer Frequenzanalyse, die neben der im vorherigen Kapitel beschriebenen Bewertungsanalyse und der Kontingenzanalyse die dritte Form der Inhaltsanalyse darstellt (DIECKMANN 2008, S. 597). Die Zählung von Worthäufigkeiten bot sich in diesem Zusammenhang aufgrund der überschaubaren Menge an Textmaterial an.

Für die Frequenzanalyse wurde das Programm „Wordle“ (www.wordle.net) verwendet, welches Textmaterial in sogenannten Wortwolken visualisiert. Das Textmaterial der einzelnen Artikel wurde hierfür zunächst von unvollständigen sowie nicht aussagekräftigen Wörtern (z. B. sein, in, als) und Satzzeichen bereinigt. Begriffe, die sich vom Wortsinn her ähneln, wurden teilweise angeglichen oder unter Überbegriffen zusammengefasst. Durch die Eingabe in das Programm „Wordle“ wurde eine Wortwolke generiert, indem die einzelnen Begriffe in Abhängigkeit zu ihrer Häufigkeitsnennung unterschiedlich groß dargestellt werden (häufig = große Schriftgröße). Die Wortwolken verdeutlichen, welche Begriffe am häufigsten verwendet und somit von den Rezipienten am stärksten wahrgenommen werden.

Google und Studis-Online

Das Internet bildet heute eine weitestgehend leicht zugängliche, schnelle und wichtige Informationsquelle mit einer großen Reichweite, die von einigen Zielgruppen sogar ausschließlich zur Informationsgewinnung genutzt wird (RÖSSLER 2017, S. 49). Deswegen ist es notwendig, dieses Medium in die Medienanalyse zu integrieren

und zu erfassen, wie und in welchen Zusammenhängen Gaarden im Internet präsentiert wird. Zwar ist in diesem Zusammenhang eine vollständige Internet-Analyse aufgrund der kontinuierlich steigenden Datenmenge nicht möglich, allerdings sollten zwei Elemente stichprobenartig einbezogen werden. Hierzu zählen zum einen die Ergebnisse des Suchbegriffes Kiel-Gaarden bei Google. Google ist der größte Datensammler sowie die meistgenutzte Suchmaschine der Welt: „Von zehn Suchanfragen werden in Deutschland neun an Google gestellt“ (RÖHLE 2010, S. 13). Mit der Volltextsuche hilft Google den Nutzern nicht nur bei der Bewältigung der Mannigfaltigkeit und Informationsmengen des World Wide Web, sondern spielt auch „eine außerordentlich wichtige Rolle für den Zugang zu Informationen“ (ebd., S. 12). Insbesondere die erste Ergebnisseite bzw. die vorderen Verweise werden von den Nutzern wahrgenommen (ebd., S. 12f.), weswegen für diese Arbeit die erste Ergebnisseite des Suchbegriffes Kiel-Gaarden bei Google analysiert wurde.

Zum anderen wurde aufgrund des Fokus der Arbeit auf die Studierenden das Internet-Forum Studis-Online in die Medienanalyse integriert – ein Forum, welches Studierenden die Möglichkeit gibt, Fragen zu stellen, zu diskutieren und sich auszutauschen. Das Forum ermöglicht es zudem, über eine Suchfunktion themenspezifische Diskussionen oder Beiträge zu finden. Die Suche nach „Kiel-Gaarden“ ergibt mehrere Treffer, die alle Beiträge zu der Diskussionsfrage „Kiel-Gaarden wirklich so schlimm?“ darstellen. Die Beiträge zu dieser Frage erstrecken sich über mehrere Seiten, wobei lediglich die beiden ersten in der Inhaltsanalyse berücksichtigt wurden. Die Inhaltsanalyse dieser beiden Online-Elemente erfolgte wie auch im Falle der überregionalen Berichterstattung mithilfe einer Frequenzanalyse in Form von Wortwolken. Dabei war die Vorgehensweise äquivalent zu der bereits geschilderten.

3 Studentisches Wohnen

Der Ausdruck „studentisches Wohnen“ ist ein weitgefasster Begriff, der sich allgemein mit dem Wohnen der Studierenden befasst. Dabei kann das Wohnen in unterschiedlichen Formen stattfinden, die entweder speziell auf Studierende zugeschnitten und auch nur dieser Zielgruppe vorbehalten sind (z. B. Studentenwohnheime und Wohnprojekte), sich auf die Zielgruppe spezialisiert haben, den Wohnraum aber auch an andere Gruppen vermieten (z. B. Studentenapartments), oder aber auf dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Diese Vielschichtigkeit verdeutlicht bereits, dass studentisches Wohnen zwar ein Teilssegment lokaler Wohnungsmärkte darstellt, allerdings nicht in sich geschlossen ist (GLATTER et al. 2014, S. 392).

In dem nachfolgenden Kapitel wird ebendieses Thema des studentischen Wohnens, im Allgemeinen sowie anschließend in Bezug auf Kiel, behandelt und damit die Grundlage für die Potenzialanalyse gelegt.

3.1 Nachfrager

Das studentische Wohnen ist – ebenso wie andere Wohnungsmarktsegmente – „durch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage sowie Einflussnahme von Politik und Verwaltung geprägt“ (GLATTER et al. 2014, S. 389). Im Folgenden wird zunächst auf die Studierenden als Nachfragegruppe eingegangen.

3.1.1 Entwicklung der Studierendenzahlen in Deutschland

Die Anzahl der Studierenden an deutschen Hochschulen wächst – und das schon seit Jahren (Abb. 2). Während

im Wintersemester 2010/11 insgesamt 2.217.604 Studierende an deutschen Hochschulen eingeschrieben waren, betrug die Anzahl fünf Jahre später bereits 2.757.799 (Statista 2017, o. S.), was einer Steigerung von 24,4% entspricht. Im Wintersemester 2016/17 ist dann ein neuer Rekord aufgestellt worden: Nach (vorläufigen) Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) waren rund 2.806.000 Studenten an deutschen Hochschulen immatrikuliert – so viele wie nie zuvor (Destatis 2016, S. 1).

Die Entwicklung dieses sogenannten „Studentenbergs“ (GLATTER et al. 2014, S. 386) liegt in dem Zusammenwirken verschiedener Faktoren begründet: Erhöhte Bildungsbeiträge und gestiegene Abiturientenquoten, doppelte Abiturjahrgänge, der Wegfall der Wehrpflicht seit 2011 (SCHLICHTING et al. 2013, S. 3), der „Trend“ zum Studieren bei Abiturienten, geburtenstarke Jahrgänge sowie die fortschreitende Zunahme internationaler Studierender. Mit den steigenden Studierendenzahlen nimmt auch die Nachfrage nach studentischem Wohnraum in den Hochschulstädten allgemein zu, auch wenn an dieser Stelle angemerkt werden muss, dass aufgrund der unterschiedlichen studentischen Wohnformen (Kapitel 3.1.3) nicht alle Studierende zwangsläufig als aktuelle Nachfrager bzw. Mieter auf dem studentischen Wohnungsmarkt agieren. So stellen beispielsweise Studierende, die noch bei den Eltern wohnen, lediglich potenzielle Nachfrager dar (GLATTER et al. 2014, S. 386ff.).

Wie sich die Studierendenzahlen und damit verbunden die quantitative Nachfrage nach studentischem Wohnraum in den kommenden Jahren weiter entwickeln werden, ist schwer abschätzbar. Während sich laut der TU Dresden der Wachstumstrend der Studierendenzahlen

vorerst bis 2020 weiter fortsetzen soll (TU Dresden 2012, S. 11), geht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) davon aus, dass „unter rein demographischen Gesichtspunkten [...] die Zahl der Schüler zwischen 2010 und 2030 um 11% zurückgehen (BBSR 2012: 64) und somit einen Teil der künftigen Nachfrage dämpfen [wird]“ (BBSR 2014, S. 5).

3.1.2 Eigenschaften

Studierende gelten nicht nur als eine wichtige, sondern auch als eine besondere Nachfragegruppe lokaler Wohnungsmärkte (CBRE 2014, S. 4). Eine dieser Besonderheiten resultiert aus der sozioökonomischen Si-

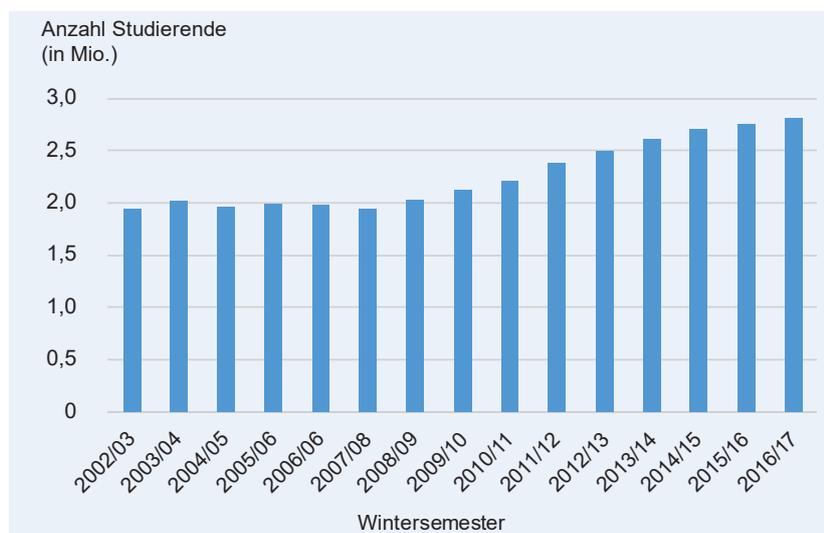


Abb. 2: Entwicklung der Studierendenzahlen in Deutschland 2002/03 bis 2016/17

Quelle: eigene Darstellung nach Statista 2017, o. S.

tuation der Studierenden. Infolge ihres geringen Einkommens, welches im Bundesdurchschnitt rund 900 € (HENN et al. 2015, S. 1) beträgt, sowie der finanziellen Abhängigkeit vom Staat und/oder den Eltern, sind Studierende meist auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Nachgefragt werden aufgrund der kleinen Haushaltsgröße nicht nur erschwingliche, sondern gleichzeitig auch kleine oder aber WG-geeignete Wohnungen ohne Durchgangszimmer und mit einer gleichmäßigen Zimeraufteilung (TU Dresden 2014, S. 14).

Des Weiteren ist die Wohnraumnachfrage der Studierenden durch die Unterteilung des Studiums in Semester und zwei längeren vorlesungsfreien Zeiten von einer starken Saisonalität geprägt, die sich in Form von Einzugs- bzw. Auszugswellen jeweils zu Beginn und Ende des Winter-/Sommersemesters äußert. Studierende gelten zudem als eine „hochmobile Gruppe“ (GLATTER et al. 2014, S. 393), die ihren Wohnsitz sowohl zwischen als auch innerhalb der Hochschulstädte verhältnismäßig oft wechselt. Für die Vermieter ergeben sich dadurch sowohl Vorteile hinsichtlich möglicher Mietpreisanpassungen an die aktuelle Marktentwicklung als auch Nachteile, wie z. B. ein höherer Verwaltungsaufwand (ebd.). Hinzu kommen spezielle Wohnvorstellungen sowie -bedarfe der Studierenden, die sich auf die Wohnform, den Wohnstandort und die Ausstattung der Wohnung beziehen und die die Suche nach Wohnraum erheblich beeinflussen.

3.1.3 Wohnformen und Wohnformwahl

Studierenden stehen unterschiedliche Wohnformen zur Auswahl. Diese umfassen hauptsächlich drei Typen (WANK et al. 2009, S. 9): Das Wohnen zur Miete – allein, mit dem Partner oder in einer WG – sowie das Wohnen im elterlichen Hause oder in Studentenwohnheimen bzw. -apartments (TU Dresden 2012, S. 12). Wohnprojekte (z. B. „Wohnen für Hilfe“) (Studentenwerk SH o. J., o. S.), Studentenverbindungen, die Selbstnutzung von Eigentumswohnungen sowie die Unter- bzw. Zwischenmiete stellen zwar weitere, allerdings seltener vorkommende Formen studentischen Wohnens dar (TU Dresden 2012, S. 12). Insgesamt können von den verschiedenen Wohnformen lediglich das Studentenwohnheim sowie die Studentenverbindung als rein studentische Wohnform bezeichnet werden (GLATTER et al. 2014, S. 392).

Laut der 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks (DSW), die seit Jahrzehnten die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland erfasst, lebten 2012 rund zwei Drittel der Studierenden in einer Mietwohnung: 20 % mit dem Partner, 17 % allein und 29 % in einer Wohngemeinschaft (WG). Gut ein

Fünftel der Studierenden wohnte im elterlichen Hause, 13 % in einem Studentenwohnheim und lediglich 1 % der Studierenden gaben an, zur Untermiete zu wohnen (MIDDENDORF et al. 2012, S. 406).

Die Nutzungsanteile der studentischen Wohnformen haben sich in den vergangenen Jahrzehnten stark verändert (ebd., S. 407) und variieren nicht nur im internationalen Vergleich, sondern auch auf regionaler Ebene innerhalb Deutschlands sehr stark (CBRE 2014, S. 4ff.). So wohnen beispielsweise Studierende in den neuen Bundesländern tendenziell seltener im elterlichen Hause als in den alten. Grund hierfür ist die geringere Hochschulichte in den neuen Bundesländern (WANK et al. 2009, S. 9) sowie vor allem „das Mietniveau auf den lokalen Wohnungsmärkten, das einen eigenen Hausstand für junge Studierende mehr oder weniger erschwinglich macht“ (CBRE 2014, S. 7). Deutlich wird dieser letztgenannte Punkt beispielsweise in dem Marktreport des CBRE von 2014/15, aus dem hervorgeht, dass Bayern mit 20 % deutschlandweit den höchsten Anteil an Studierenden, die bei den Eltern wohnen, besitzt. In Schleswig-Holstein sind es lediglich 2,2 % (ebd.).

Diese regionalen Disparitäten deuten bereits an, dass die Wahl der Wohnform von den Bedingungen des lokalen Wohnungsmarktes (TU Dresden 2012, S. 12) und dem finanziellen Kapital, der räumlichen Lage und Erreichbarkeit, der Distanz zwischen dem elterlichen Hause und der Hochschule der Studierenden sowie dem Wohnheimangebot geprägt wird (GLATTER et al. 2014, S. 392). Die jeweilige Lebenssituation, der persönliche Lebensstil und Wohnpräferenzen beeinflussen die Wahl zusätzlich (MIDDENDORFF et al. 2012, S. 405). Die Anteile der genutzten studentischen Wohnformen ergeben sich dementsprechend aus einem komplexen Zusammenspiel verschiedener Faktoren und Restriktionen, sodass dieses Umfrageergebnis nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächlich präferierten Wohnformen der Studierenden zulässt. Dementsprechend heißt es in der 20. Sozialerhebung des DSW: „Nicht alle Studierenden wohnen so, wie sie wohnen würden, wenn sie die freie Wahl hätten“ (ebd., S. 406) (ebd.).

Hätten die Studierenden jedoch die freie Wohnformwahl, so würden nach einer Umfrage des CBRE 84 % der Studierenden in Deutschland „das selbst-bestimmte Wohnen in einer Mietwohnung“ (CBRE 2014, S. 9) wählen (vgl. Stadt Münster 2004, S. 31; GEWOS 2013, S. 26) – und zwar lieber in einer WG oder mit dem Partner zusammen als allein (GEWOS 2013, S. 26). Das selbst-bestimmte Wohnen ist dabei nicht nur die beliebteste, sondern laut CBRE auch die Wohnform, die den höchsten Anteil der mit der

Wohnsituation zufriedenen Studierenden aufweist. Mit einem Anteil von 14% liegt das Studentenwohnheim als Wunschwohnform deutlich hinter der eigenen Wohnung. Die unbeliebtesten Wohnformen stellen das Wohnen im elterlichen Hause sowie das Wohnen zur Untermiete dar (CBRE 2014, S. 9). Diese Präferenzen spiegeln deutlich den deutschlandweiten Trend „weg vom Wohnheim hin zu Leben in der eigenen Wohnung“ (TU Dresden 2012, S. 38) wider.

3.1.4 Bedarfsanalyse: Wohnung und Wohnstandort

Nicht nur die Wohnform, sondern auch die Wahl des Wohnstandortes und der Wohnung wird von Seiten der Studierenden durch verschiedene Faktoren beeinflusst. Neben den bereits im Kapitel 3.1.3 genannten Aspekten sind es vor allem unterschiedliche Bedarfe und Ansprüche, welche Studierende an ihren Wohnstandort sowie die Wohnung haben und welche die Wahl entsprechend beeinflussen. In den vergangenen Jahren wurden deutschlandweit verschiedene Studien durchgeführt, die sich mit der studentischen Nachfragestruktur an Wohnraum und ebendiesen Bedarfen befassen.

Hinsichtlich der Wahl des Wohnstandortes zeigt der Vergleich von acht Studienergebnissen, dass insbesondere zwei Kriterien von Bedeutung sind: Eine gute ÖPNV- bzw. Verkehrsanbindung sowie die Lage. Die Lage bezieht sich dabei vor allem auf die Nähe der Wohnung zu der Hochschule, der Innenstadt und Einkaufsmöglichkeiten. In nahezu allen betrachteten Studien wurde zumindest eines dieser Lagekriterien als einer der drei wichtigsten Faktoren genannt (vgl. TU Dresden 2012; INNOFACT AG Research & Consulting 2011; MOSSIG und TKACZICK 2010; KARIUS 2016, S. 55; Stadt Iserlohn 2011; CBRE 2014). Diese große Bedeutung der Lage spiegelt sich auch darin wieder, dass sich die beliebtesten Stadtteile der Kieler Studierenden – Schreventeich und Ravensberg (CBRE 2014, S. 166) – in direkter Nähe zum Campus sowie zur Innenstadt oder der Holtenauer Straße als Einkaufsmöglichkeit befinden. Allerdings merken bereits einige Studien an, dass „eine gute Anbindung an Bus und Bahn auch eine fehlende Nähe zum Campus zumindest teilweise ersetzen“ (ebd., S. 8) kann.

Neben den beiden Hauptkriterien Lage und ÖPNV kristallisieren sich weitere Faktoren heraus, die die Wohnstandortwahl ebenfalls stark beeinflussen können, deren Bedeutung jedoch je nach Studie variiert. Hierzu zählt unter anderem eine günstige Miete (vgl. MOSSIG und TKACZICK 2010; TU Dresden 2012; Stadt Münster 2004). Welche Mietpreise in diesem Zusammenhang als günstig eingestuft werden, lässt sich nur anhand eines groben Richtwertes einschätzen, nach dem Wohnungen für Studierende dann als erschwinglich gelten, wenn sie maxi-

mal 40% ihres monatlichen Einkommens für die Miete verwenden müssen (GILLMANN 2017, o. S.). Bei einem durchschnittlichen Monatsbudget von rund 900 € entspräche dies 360 € (vgl. HENN et al. 2015, S. 1). Allerdings handelt es sich hierbei lediglich um einen Durchschnittswert. Regional variiert das Monatsbudget der Studierenden sehr stark, sodass die persönliche Mietobergrenze der Studierenden teilweise deutlich niedriger anzusetzen ist (CBRE 2014, S. 9).

Weitere Faktoren, denen je nach Studie mal ein größerer und mal ein geringerer Einfluss zugeschrieben wird, sind ein ruhiges (vgl. Stadt Iserlohn 2011; WANK et al. 2009) sowie positives soziales Umfeld (vgl. KARIUS 2016). Letzteres beinhaltet auch die Präferenz, mit Freunden zusammenzuwohnen oder diese sowie andere Studierende zumindest in dem näheren Wohnumfeld vorzufinden (vgl. WANK et al. 2009; TU Dresden 2012). Ähnlich verhält es sich mit der Atmosphäre des Wohnviertels, der Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten sowie zu Freizeit-, Ausgeh- und Gastronomieangeboten (nachfolgend „studentische Infrastruktur“ genannt). So gaben beispielsweise in der Studie von CBRE 60,9% der Befragten an, dass die Atmosphäre und der Freizeitwert des jeweiligen Viertels Wunschkriterien in Bezug auf die Lage der Wohnung seien (vgl. CBRE 2014, S. 9). Dahingegen werden die Aspekte Atmosphäre sowie Freizeitwert in der Umfrage der Stadt Münster gar nicht erwähnt (vgl. Stadt Münster 2004, S. 24). Erschwerend kommt hinzu, dass die Atmosphäre eines Wohnstandortes durchaus mit dem sozialen Umfeld, der Nähe zu Grünflächen sowie der studentischen Infrastruktur zusammenhängt und unterschiedlich erfasst werden kann. Dementsprechend werden diese „weiteren Faktoren“ in der vorliegenden Arbeit als Kriterien gewertet, die zwar die Wohnstandortwahl beeinflussen, allerdings weniger als die der Lage, der Anbindung und der bezahlbaren Miete.

Zwei Aspekte, die in den betrachteten Studien unerwähnt bleiben, sind die des Images und der Sicherheit. Beide sind jedoch laut KARIUS im Zusammenhang mit negativen Standortpräferenzen maßgebende Kriterien in Bezug auf die Ablehnung von potenziellen Wohnstandorten (vgl. KARIUS 2016, S. 63). Bekräftigt wird diese Annahme außerdem dadurch, dass die Stadtteile, die laut GEWOS ein besonders positives Image besitzen, auch gleichzeitig die beliebtesten Stadtteile der Studierenden sind (GEWOS 2007, S. 138). Aufgrund dessen werden die beiden Aspekte als Kriterien mit „sehr hoher Bedeutung“ in die Potenzialanalyse aufgenommen.

In Hinblick auf Ausstattungskriterien, die bei der Wahl der Wohnung an sich eine Rolle spielen, zeigt sich, dass

das Vorhandensein eines Balkons, einer Terrasse oder eines Gartens, der mitgenutzt werden darf, positive Faktoren darstellen (vgl. INNOFACT AG Research & Consulting 2011, S. 11; Stadt Münster 2004, S. 35). Relevant sind außerdem das Vorhandensein einer Einbauküche, eines Duschbades, einer Abstellmöglichkeit für Fahrräder und einer Waschküche bzw. eines Wäschetrockenraums. Hinzu kommen zwei Aspekte, die zwar ausschließlich in den Studien zu den Wohnstandortkriterien genannt wurden, thematisch in dieser Arbeit allerdings den Wohnungskriterien zugeordnet werden. Diese umfassen den Gesamtzustand des Wohnhauses sowie der Wohnung selbst. Beide Kriterien können die Wohnungswahl ebenfalls beeinflussen, sind allerdings von geringerer Bedeutung als die erst genannten.

Die Analyse der Wohnbedarfe und -wünsche zeigt, dass Studierende eine klare Vorstellung haben, wie und wo sie wohnen möchten. Insgesamt wird anhand der teilweise doch sehr hohen Ansprüche deutlich, dass sich in den vergangenen Jahren die Nachfrage an studentischem Wohnraum nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ stark verändert hat (CBRE 2014, S. 7ff.).

3.2 Anbieter

In Abhängigkeit zu den verschiedenen Wohnformen, zwischen denen Studierende wählen können, gestaltet sich auch ihre Anbieterstruktur sehr vielfältig. Dabei kann laut GLATTER et al. zwischen folgenden, teils öffentlichen, teils privaten Anbietern unterschieden werden: private Wohnungsvermieter, das Deutsche Studentenwerk, gemeinnützige sowie private Wohnheimanbieter und Studentenverbindungen (GLATTER et al. 2014, S. 389ff.).

Private Wohnungsvermieter

Die privaten Wohnungsvermieter stellen die größte Anbietergruppe studentischen Wohnraums dar. Charakteristisch für diese Anbietergruppe ist ihre Heterogenität, wobei die privaten Kleinanbieter den größten Teil der privaten Wohnungsvermieter ausmachen (ebd., S. 390). Neben diesen zählen kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsunternehmen zu den Hauptanbietergruppen auf dem freien Mietwohnungsmarkt (FREY 2009, S. 11). GLATTER et al. stellen in diesem Zusammenhang fest, dass „kommunale Gesellschaften und Wohnungsgenossenschaften vor allem auf Wohnungsmärkten mit Angebotsüberhängen ein gesteigertes Interesse an Studierenden als Mieter“ (GLATTER et al. 2014, S. 390) in den vergangenen Jahren gezeigt haben (ebd.).

Teilweise haben sich zudem private Anbieter aufgrund der hohen Nachfrage der Studierenden nach preisgünstigen Wohnraum je nach Immobilie, Hochschulstandort und Wohnungsmarktsituation auf den Teilmarkt des studentischen Wohnens spezialisiert. So werden beispielsweise Studierende gezielt mit den Slogans „WG-geeignet“ oder „Wohnung in Uni-Nähe“ angesprochen und teilweise mit Sonderkonditionen (z. B. flexible Mietverträge) angeworben (TU Dresden 2012, S. 39ff.).

Deutsches Studentenwerk

Das Deutsche Studentenwerk (DSW) trägt als der bei weitem größte Anbieter an Studentenwohnheimplätzen in Deutschland einen wichtigen Teil zu der studentischen Wohnraumversorgung bei (HENN et al. 2015, S. 1). Im Fokus der Arbeit des DSW steht „die wirtschaftliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Förderung der Studierenden an deutschen Hochschulen“ (DSW 2016, S. 3). Um diese Leistung zu erbringen, umfasst das DSW 58 lokale Studentenwerke (ebd., S. 6), die, wie aus der Abbildung 3 ersichtlich, in unterschiedlichen Hochschulstädten agieren und insgesamt 189.500 Betten in Studentenwohnheimen anbieten (DSW 2017b, o.S.). Dies entspricht bei einer Studierendenanzahl von 2.806.000 (Destatis 2016, S. 1) einer Unterbringungsquote von knapp 7% (DSW 2017b, o.S.).

Die Arbeit der Studentenwerke „ist als öffentliche Aufgabe Teil der verfassungsmäßig verankerten sozial-staatlichen Daseinsvorsorge“ (DSW 2016, S. 13). Rendite- oder Gewinnabsichten werden somit anders als bei privaten Anbietern nicht verfolgt, sodass die Wohnheimplätze mit einer durchschnittlichen Warmmiete von 234 € zu preiswerten Konditionen angeboten werden können (DSW 2017a, o.S.). Da die Mieteinnahmen die Haupteinnahme- sowie Finanzierungsquelle für andere, soziale Angebote für Studierende bilden, ist das DSW an einer ausgewogenen Auslastung der Wohnheime interessiert (GLATTER et al. 2014, S. 390).

Aufgrund der steigenden Studierendenzahlen, einem verhältnismäßig geringeren Neubau von Studentenwohnheimen (MIDDENDORFF et al. 2012, S. 408) sowie umfassenden Modernisierungs- und Umbauarbeiten der Studentenwohnheime kam es zudem zu einer zusätzlichen Angebotsverknappung (CBRE 2014, S. 7), sodass das DSW seit 2009 anteilig immer weniger Studierende mit Wohnraum versorgen kann. Als Reaktion auf diese sinkenden Unterbringungsquoten und einer gleichzeitig steigenden Bedeutung von Wohnheimen als Alternative zum freien Wohnungsmarkt (MIDDENDORFF et al.

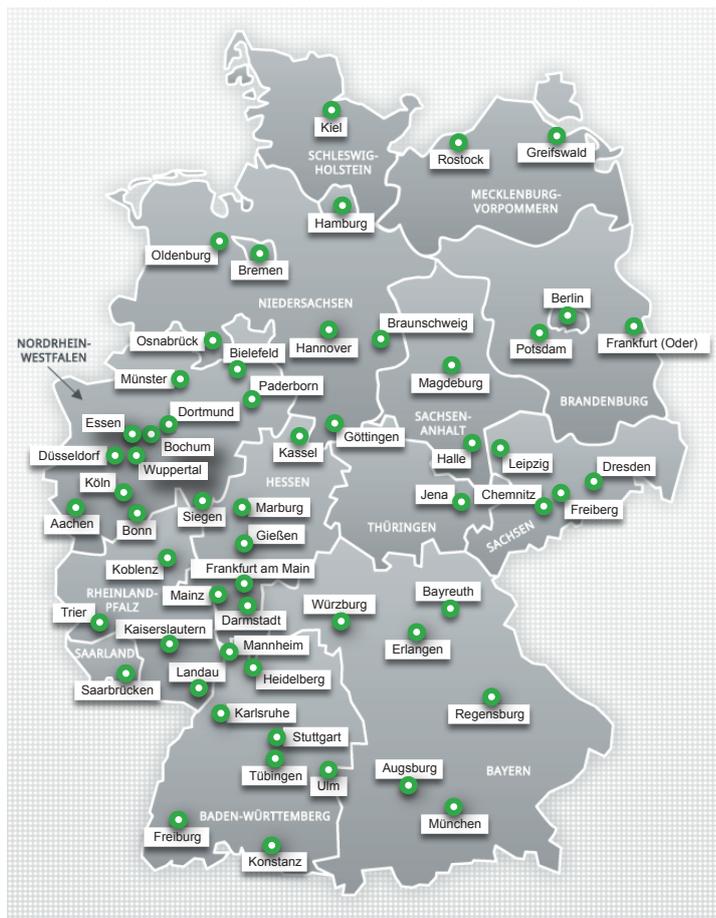


Abb. 3: Studentenwerke in Deutschland

Quelle: Deutsches Studentenwerk 2017, o. S.

2012, S. 407f.) fordert das DSW derzeit einen 3,3 Mrd. € schweren Hochschulsozialpakt von Bund und Ländern, um 25.000 neue Wohnheimplätze zu schaffen und bestehende zu sanieren (GILLMANN 2017, o. S.).

Gemeinnützige Wohnheimanbieter

Weitere Anbieter von Studentenwohnheimplätzen sind kirchliche und gemeinnützige Träger, die ebenso wie das DSW das Ziel verfolgen, möglichst preiswerten Wohnraum anzubieten, und deren Mietpreise teilweise sogar noch unter denen der lokalen Studentenwerke liegen (CBRE 2014, S. 14). Wie viele Wohnheimplätze durch die gemeinnützigen Anbieter in Deutschland generiert werden, lässt sich nur schätzen. Laut des CBRE Wohnungsmarktreports 2014/2015 besitzen gemeinnützige Träger einen Anteil von 11,7% an allen Wohnheimplätzen, jedoch nur unter Berücksichtigung der Plätze in den 61 größten Hochschulstandorten Deutschlands (ebd., S. 10). Zudem sind die Plätze gemeinnütziger Wohnheimanbieter primär für Studierende vorgesehen, „die sich konfessionell oder vereinsbezogen als Mieter qualifizieren“ (GLAT-TER et al. 2014, S. 390).

Private Wohnheimanbieter

Private Anbieter stellen in Deutschland, im Gegensatz zu anderen Ländern (z. B. Großbritannien), jahrelang eher unscheinbare Akteure in Bezug auf Studentenwohnheime dar. Dies ändert sich zusehends. So ist angesichts bestehender Niedrigzinsen und sinkender Renditeerwartungen (JLL 2016, S. 2) sowie der wachsenden Nachfrage nach studentischem Wohnraum und stabilen Bedingungen am deutschen Wohnungsmarkt das Interesse privater Akteure – z. B. Fondshäuser, Baufirmen, Banken und Entwickler – an Studentenwohnheimen bzw. -apartments als Anlagealternative gestiegen. Auf diese Weise hat sich studentisches Wohnen in den vergangenen Jahren zu einer „Asset-Klasse“ auf dem deutschen Wohnungsmarkt etabliert (TU Dresden 2012, S. 13). Dies zeigt sich auch anhand des Transaktionswachstums im Bereich des studentischen Wohnens in den vergangenen Jahren: „Lag das Volumen im Jahr 2011 bei weniger als 130 Mio. €, wurde vier Jahre später bereits das Vierfache mit dem Handel von privaten Studentenwohnheimen umgesetzt. Zu Beginn des Jahres 2016 wurden in Deutschland mehr als 200 Mio. € in Studentenwohnanlagen investiert“ (JLL 2016, S. 2). Insgesamt hat sich so das Bettenangebot privater Anbieter in den vergangenen Jahren deutschlandweit von weniger als 10.000 auf knapp 38.500 vergrößert (GILLMANN 2017, o. S.).

Die Studentenwohnheime bzw. -apartments (je nachdem, welches Belegungskonzept verfolgt wird) der privaten Anbieter unterscheiden sich von denen der Studentenwerke sowie der kirchlichen und gemeinnützigen Anbieter in vielerlei Hinsicht (HENN et al. 2015, S. 2). Zum einen werden die Wohnheime bzw. Apartments der Privaten meist ohne öffentliche Fördermittel finanziert und als Anlageobjekt gesehen (GILLMANN 2017, o. S.). Zum anderen sind die Wohnheime und Apartments der privaten Anbieter oft mit modernem, hochwertigem Bau sowie Einrichtungsstil speziell auf die Bedürfnisse der Studierenden angepasst (Abb. 4). Die als Zimmertyp bevorzugten Einzelapartments verfügen zudem oftmals über ein eigenes Bad sowie eine Küchenzeile (HENN et al. 2015, S. 2).

Daraus resultiert, dass die Privatanbieter in einem anderen Marktsegment agieren als die gemeinnützigen bzw. kirchlichen Anbieter und die Studentenwerke (Savills 2015a, S. 1). So verlangt rund die Hälfte der Privatanbieter derzeit eine Warmmiete von 450 € oder sogar



Abb. 4: Raumoptimiert mit Ikea-Chic: Studibuden von Youniq

Quelle: Youniq 2011, o. S.

mehr (GILLMANN 2017, o.S.). Auch die Zielgruppe ist innerhalb der Studentenschaft eine andere: Es sind Studierende mit einem überdurchschnittlichen Einkommen (HENN et al. 2015, S. 2).

Prognosen zufolge wird der Anteil der privaten Anbieter für Studentenwohnheime und -apartments weiterhin zunehmen. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Neubauprojekte wird sich laut GILLMANN das Bettenangebot der privaten Anbieter in den kommenden Jahren auf mindestens 63.000 erhöhen (GILLMANN 2017, o.S.). Auch laut des CBRE Wohnungsmarktreports Studentisches Wohnen 2014/2015 ist mit einem weiteren Anstieg privater Anbieter, vor allem in den großen Metropolen, aber auch in kleineren Hochschulstädten, zu rechnen. In diesem Zusammenhang heißt es, dass „bereits jetzt [...] die überregionale und teilweise internationale Etablierung verschiedener Marken privater Wohnheimbetreiber [zu erkennen ist]“ (CBRE 2014, S. 15). Allerdings ist hierbei davon auszugehen, dass perspektivisch auch vermehrt in studentischen Wohnraum der mittleren Preisklasse investiert wird, da hier nach wie vor ein Engpass besteht und zudem ein fortschreitender Verdrängungswettbewerb im gehobenen Preissegment zu erwarten ist (ebd.).

Studentenverbindungen

Studentenverbindungen stellen einen weiteren Anbieter dar, bei dem der Erhalt eines Wohnheimplatzes bzw. eines Zimmers in einem Verbindungshaus an bestimmte Voraussetzungen gebunden ist. Hierzu zählt oftmals die Mitgliedschaft in der Verbindung, die überwiegend Männern vorbehalten ist. Aufgrund der geringen Anzahl noch bestehender Studentenverbindungen spielt diese Anbietergruppe jedoch nur eine geringe Rolle auf dem studentischen Wohnungsmarkt (GLATTER et al. 2014, S. 390).

3.3 Weitere Akteure

Neben den Studierenden als Nachfrager und den Anbietern der verschiedenen Wohnformen spielen in Be-

zug auf das studentische Wohnen weitere Akteure eine wichtige Rolle, da sie ebenfalls Einfluss auf das Wohnungsmarktsegment nehmen können. Hierzu zählen u. a. Studentenvertretungen (ebd., S. 389) - gewählte Hochschulgremien, deren Aufgabe in der Interessensvertretung der Studierenden liegt, zu der auch das Thema Wohnen gehört, und die rechtlich in den jeweiligen Landeshochschulgesetzen verankert ist. Zu den Gremien zählen das Studentenparlament als „oberstes Rechtssetzungs- und Beschlussfassungsorgan“ (KRÜGER 1982, S. 646) und der allgemeine Studierendenausschuss (AStA), der als Exekutivorgan fungiert (ebd.). Zwar können Studentenvertretungen keine investiven Maßnahmen durchführen, jedoch in gewisser Hinsicht durch „die Formulierung von studentischen Forderungen an wohnungsmarktpolitische Akteure und [...] die Bereitstellung von Informationen zum lokalen Wohnungsmarkt“ (GLATTER et al. 2014, S. 391) auf die lokale Wohnungsmarktpolitik Einfluss nehmen (ebd.).

Neben den klassischen „schwarzen Brettern“ an den Hochschulen, an denen jedermann Wohnungsgesuche und -angebote aushängen kann, sind in diesem Zusammenhang auch digitale Foren zu nennen, wie z. B. die Online-Plattform „Das Brett“, welches in Münster durch die Zusammenarbeit zweier Studierendenausschüsse entstand und unter anderem eine Wohnraumbörse enthält (FH Münster 2012, o.S.). Zudem können Studentenvertretungen Studierenden bei der Wohnungssuche helfen, indem sie als Vermittler zwischen Wohnungsanbietern und den Studierenden fungieren und beispielsweise aktiv Wohnungsanbieter ansprechen, zu der Übermittlung von Wohnungsangeboten aufrufen und diese an die suchenden Studierenden weiterleiten (Abb. 5). Gleichzeitig können sie als Multiplikator sowie Organisator agieren, um auf das Thema der studentischen Wohnraumversorgung bzw. der Situation der Studierenden auf den lokalen Wohnungsmärkten aufmerksam zu machen (vgl. BRAUMANN 2016, o.S.; BRUNNERT und STICHT 2013, o.S.). Möglichkeiten liegen diesbezüglich z. B. in der Organisation von Demonstrationen oder in der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (vgl. SCHINKEL 2016, o.S.).

In Verbindung mit den Studentenvertretungen stellen auch die Hochschulen einen einflussreichen Akteur hinsichtlich des studentischen Wohnens dar. Ebenso wie die Studentenvertretungen verfügen Hochschulen zwar nicht über die Kapazitäten, um investive Maßnahmen für studentisches Wohnen durchzuführen. GLATTER et al. betonen in diesem Zusammenhang jedoch, dass die „Hochschulen aufgrund der Gestaltung von Art und Umfang ihres Studienplatzangebotes und den Zugangsvoraussetzungen maßgeblichen Einfluss auf



Abb. 6: Akteure, Teilmärkte und Kopplungseffekte auf dem Wohnungsmarkt

Quelle: GLATTER et al. 2014, S. 392, verändert

differenzieren in diesem Zusammenhang zwischen Wohnungsmärkten, die von der Nachfrage der Studierenden abhängig (Studierendenanteil > 20%) sind, geprägt (Studierendenanteil 10-20%) oder beeinflusst (Studierendenanteil < 10%) werden (GLATTER et al. 2014, S. 388).

Die typischen Effekte resultieren dabei aus den Besonderheiten der Studierenden als Nachfragegruppe (vgl. Kapitel 3.1.2) und wirken sich vor allem auf die Mietpreise sowie das Wohnraumangebot aus. So belegen verschiedene Studien, dass sich ein hoher Anteil an Studierenden auf die Dynamik lokaler Wohnungsmärkte auswirken kann (FEHLBERG und MIESSNER 2015, S. 31ff.) und diese besonders sensibel für Marktentwicklungen macht (GLATTER et al. 2014, S. 393). Dabei erlaubt es die hohe Fluktuation der Studierenden, dass die Vermieter die Mietpreise häufiger erhöhen (FEHLBERG und MIESSNER 2015, S. 31ff.) oder aber im Falle negativer Wohnungsmarktentwicklungen entsprechend anpassen (GLATTER et al. 2014, S. 393).

Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnraum insbesondere zu Semesterbeginn, die sich zudem überwiegend auf ein bestimmtes Wohnungsmarktsegment bezieht (günstige, kleine oder WG-geeignete Wohnungen) (ebd.), kommt es hier zu einem erhöhten Nachfrage- druck sowie -überschneidungen mit anderen sozialen Gruppen. Hierzu zählen beispielsweise Transfergeldemp-

fänger, Auszubildende oder Berufspendler. Diese hohe Nachfrage sowie die entstehende Konkurrenzsituation verknappen den Wohnraum und lassen die Mietpreise steigen, sodass es je nach lokalem Kontext zu Wohnungsnot in dem angesprochenen Segment kommen kann (HENN et al. 2015, S. 1).

In Stadtvierteln mit hohen Studierendenanteilen können die Mietpreise zudem teilweise schneller ansteigen als in anderen Stadtgebieten. MUNRO und LIVINGSTON nennen als Grund dafür die Gründung größerer Studierenden-WGs:

„Although individual students are not very affluent, the combined purchasing power of a sharing household of four or five students, created a classic rent gap between what the property was worth to landlords and what it was worth to potential owner-occupiers“ (MUNRO und LIVINGSTON 2012, S. 1682).

Außerdem ist es möglich, dass die Konzentration von Studierenden in bestimmten Stadtvierteln zu Imageveränderungen führen (CHATTERTON 2010, S. 512) und Gentrifizierungsprozesse auslösen kann, die wiederum ab einem bestimmten Stadium mit Mietpreiserhöhungen einhergehen (MUNRO und LIVINGSTON 2012, S. 1682ff.).

Abgesehen von den Auswirkungen auf die lokalen Wohnungsmärkte haben Studierende auch einen Einfluss auf

die jeweiligen Wohnstandorte. In Verbindung mit der seit den 1990ern voranschreitenden Bildungsexpansion und den wachsenden Studierendenzahlen haben nicht nur die Anteile der Studierenden an der lokalen Bevölkerung und ihre räumlichen Konzentrationen in vielen Hochschulstädten zugenommen, sondern auch die Effekte, die Studierende auf ihren Wohnstandort ausüben können (SMITH und HUBBARD 2013, S. 93). Da sich Studierende, wie andere soziale Gruppen auch, nicht vollkommen gleich im städtischen Raum konzentrieren, sondern in gewissen Stadtvierteln oder -gebieten (ALLINSON 2006, S. 80) (vgl. Kapitel 4.4), variieren die Effekte je nach lokalem Kontext und können in Abhängigkeit zur jeweiligen Perspektive sowohl negativ als auch positiv bewertet werden (MUNRO und LIVINGSTON 2012, S. 1679ff.). Die Effekte äußern sich auf vielfältige Art und Weise:

„Impacts are economic (the inflation of property prices as housing stock is restructured to a new means of occupation); social (groups of permanent residents are displaced by a transient, young, middle class population); cultural (similar tastes and lifestyles lead to a reorientation of service provision); and physical (as houses are converted for multi-occupancy)“ (ALLINSON 2006, S. 80f.).

Dabei hängt das Ausmaß der Effekte auch von der Konzentration bzw. dem Anteil der Studierenden in dem jeweiligen Stadtteil oder der Nachbarschaft ab. Ist dieser Anteil hoch, wird in der Literatur oftmals der Begriff „studentification“ genannt (SMITH und HUBBARD 2013, S. 93). Der Begriff beschreibt die „Verdrängung ortsansässiger Bevölkerung durch Studierende“ (TU Dresden 2012, S. 37) und wird oft in Verbindung mit dem Prozess der „Gentrifizierung“ gebracht (MUNRO und LIVINGSTON 2012, S. 1685).

In diesem Zusammenhang werden auf der einen Seite verschlechterte, aus dem Gleichgewicht gebrachte und gar zerfallene Nachbarschaften, die Verdrängung etablierter Geschäfte sowie Dienstleistungen, Lärm (vor allem nachts) und ein erhöhtes Aufkommen an Müll sowie parkenden Autos als mögliche Effekte Studierende auf den Wohnstandort genannt (SMITH und HUBBARD 2013, S. 93). Hinzu kommt die durch WGs hervorgerufene

erhöhte Belegungs- und Nutzungsintensität der physischen Umgebung sowie Lebensstile und Tagesabläufe der Studierenden, die möglicherweise nicht mit denen der angestammten Bevölkerung zusammenpassen und als störend empfunden werden können, wie z. B. Parties oder nächtlicher Alkoholkonsum (MUNRO und LIVINGSTON 2012, S. 1684). Daraus kann resultieren, dass Studierende ganze Stadtquartiere übernehmen, den Wohnungsmarkt spalten, die angestammte Bevölkerung komplett vertreiben bzw. ersetzen und so zu einer sozialräumlichen Segregation beitragen (SMITH und HUBBARD 2013, S. 92ff.). Verstärkt wird dieser Prozess dadurch, dass Nicht-Studierende tendenziell Stadtgebiete als Wohnort ablehnen und meiden, die von Studierenden dominiert werden (KNOX und PINCH 2010, S. 71).

Auf der anderen Seite können Studierende jedoch auch zu einer sozialen Durchmischung von Quartieren (SMITH und HUBBARD 2013, S. 94) und zu neuer Lebendigkeit sowie kultureller Diversität beitragen (ALLINSON 2006, S. 81ff.). Auf diese Weise können Studierende – ebenso wie sie ein Ungleichgewicht von Nachbarschaften verursachen können – Quartiere stabilisieren und wieder ins Gleichgewicht bringen (SMITH und HUBBARD 2013, S. 94). Somit kann möglichen Abwärtsspiralen bestimmter Quartiere entgegengewirkt werden (ALLINSON 2006, S. 93).

Zudem kann sich die vermehrte Ansiedlung Studierender in einem Quartier auch auf die lokalen Ökonomien auswirken und diese sowohl aufrechterhalten als auch, beispielsweise durch die Bildung von Startups, ergänzen (KNOX und PINCH 2010, S. 71). Auch ist es möglich, dass durch die Studierenden das Image von Stadtquartieren beeinflusst wird, indem sie den Quartieren einen interessanten, lebendigen und „trendigen“ Charakter verleihen (MUNRO und LIVINGSTON 2012, S. 1683). CHATTERTON stellt in diesem Zusammenhang fest:

„Student life is now a well-established part of a marketable urban lifestyle brand. The presence of a large student population is a key marketing device to boost its external, international, and cosmopolitan image“ (CHATTERTON 2010, S. 512).

4 Studentisches Wohnen in Kiel

Die Landeshauptstadt Kiel ist als Bildungs- und Forschungsstandort bekannt. Neben dem Helmholtz-Institut für Ozeanforschung oder dem Kieler Institut für Weltwirtschaft befinden sich in Kiel auch drei Hochschulen: die Christian-Albrechts-Universität (CAU), die Fachhochschule (FH) sowie die Muthesius Kunsthochschule Kiel (MU) (GEWOS 2013, S. 24). Die Wohnraumversorgung der Studierenden spielt dementsprechend auch in Kiel eine wichtige Rolle. Das nachfolgende Kapitel widmet sich ebendiesem Thema des studentischen Wohnens in Kiel. Da ein Großteil der Kieler Studierenden in einer Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt lebt bzw. dort nach Wohnungen sucht, wird zunächst die derzeitige Situation auf dem Kieler Wohnungsmarkt geschildert. Es folgt die Darstellung der Entwicklung der Studierendenzahlen, weiterer Wohnformen sowie der Wohnraumverteilung in Kiel und ein Zwischenfazit.

4.1 Kieler Wohnungsmarkt

Wohnungsmärkte werden von verschiedenen Faktoren beeinflusst: Neben der Bevölkerungsentwicklung, Marktmechanismen, wirtschaftlichen Entwicklungen sowie politischen Maßnahmen spielen Megatrends wie der demographische oder soziale Wandel eine wichtige Rolle und beeinflussen sowohl die qualitative als auch quantitative Wohnraumnachfrage (Wüstenrot Stiftung 2013, S. 31ff.). „Insbesondere die mit dem sozialen Wandel in Verbindung stehende Singularisierung, Individualisierung sowie die Pluralisierung von Lebensstilen haben sich auf die Lebensweise der Menschen und somit auch auf das Wohnen an sich ausgewirkt (WEHRHAHN und SANDNER LE GALL 2011, S. 61ff.). Dies betrifft „die Art und Größe des nachgefragten Wohnraums sowie [...] die Nachfrage nach bestimmten Wohnformen und Wohnungstypen“ (Wüstenrot Stiftung 2013, S. 31).

Auch in Kiel sind diese Faktoren und die sich wandelnden Rahmenbedingungen mit ihren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt spürbar. Parallel zu qualitativen Veränderungen der Wohnraumnachfrage, z. B. in Bezug auf die Wohnungsausstattung und die Wohnform (GEWOS 2007, S. 2), führen derzeit „das prognostizierte Bevölkerungswachstum der Landeshauptstadt Kiel, der Trend zum innerstädtische[n] Wohnen, Niedrigzinsen und die Angst vor Inflation“ (LH Kiel 2014, S. 76) zu einer erhöhten Nachfrage an Wohnraum, die die Miet- und Immobilienpreise ansteigen lässt (ebd.).

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Die Stadt Kiel wächst: Seit der Jahrtausendwende hat die Landeshauptstadt ein fortwährendes Bevölkerungs-

wachstum zu verzeichnen (Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel 2016, S. 25), welches sich seit dem Jahr 2005 durch eine „verstärkte wanderungsbedingte Dynamik“ (GEWOS 2013, S. 1) auszeichnet (ebd.). So ist im Zeitraum von 2005 bis 2016 die Bevölkerung in Kiel von 230.791 auf 249.023 angestiegen, was einem Anstieg von 7,9% entspricht. Insbesondere die Ortsteile Meimersdorf/Moorsee, Gaarden, Holtenau und Steenbek/Projensdorf hatten dabei in den vergangenen Jahren (2011-2016) einen hohen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Grund für die positive Bevölkerungsentwicklung sind ein positiver Geburten- und Wanderungssaldo, der Strom von Geflüchteten bzw. Asylsuchenden im Rahmen der Flüchtlingskrise, „Änderungen des Freizügigkeitsrechts in der Europäischen Union“ (LH Kiel 2017b, S. 3) sowie der verstärkte Zuzug Studierender.

Obwohl der Anstieg der Bevölkerungszahl insgesamt zuletzt im Vergleich zum Vorjahr prozentual gesehen nicht mehr ganz so stark ausfiel (2016: 1,1%; 2015: 1,6%), wird erwartet, dass sich der positive Entwicklungstrend vorerst weiter fortsetzen wird. Jüngsten Prognosen der Landeshauptstadt nach zu Folge werden 2025 rund 258.700 Einwohner in Kiel leben (ebd., S. 3ff.).

Neben den steigenden Bevölkerungszahlen ist für den Wohnungsmarkt bzw. die Wohnraumnachfrage vor allem auch die Entwicklung der Haushaltsanzahl relevant (GEWOS 2007, S. 2), die in Kiel jährlich zunimmt. Allein zwischen 2014 und 2016 stieg die Anzahl der Haushalte um 2,3% von 141.084 auf 144.353 an. Bis zum Jahr 2025 wird ein Anstieg der Haushaltsanzahl auf rund 149.300 prognostiziert (LH Kiel 2017b, S. 12).

Abgesehen von dem Bevölkerungswachstum liegt die stark wachsende Zahl der Haushalte in dem anhaltenden Trend der Singularisierung (GEWOS 2013, S. 1), z. B. der „Lebensform des Alleinlebens“ (WEHRHAHN und SANDNER LE GALL 2011, S. 61), begründet. So nimmt die Anzahl der Haushalte jährlich zu, die durchschnittliche Haushaltsgröße hingegen ab. Während sich 2005 1.783 Personen in Kiel eine Wohnung teilten, waren es Mitte 2016 nur noch 1.724 Personen. Dementsprechend nimmt auch der Anteil an Einpersonenhaushalten weiter zu (GEWOS 2013, S. 10): Von 52,7% im Jahr 2005 (LH Kiel 2016, S. 92) auf 56,5% im Jahr 2016 (LH Kiel 2017b, S. 12). Der „Masterplan Wohnen“ für Kiel ergänzt an dieser Stelle: „Rechnet man die Studierenden und Menschen in Einrichtungen heraus, kann festgestellt werden, dass knapp die Hälfte der Haushalte in Wohnungen Single-Haushalte sind“ (LH Kiel 2015, S. 4). Diese Entwicklungen führen insgesamt zu einem Nachfrageanstieg – insbesondere an kleinen Wohnungen – in Kiel (LH Kiel 2016, S. 2).

Wohnungsbestand und Neubautätigkeiten

Der Gesamtwohnungsbestand der Landeshauptstadt Kiel beträgt zum 31.12.2016 134.526 Wohnungen (inklusive Wohneinrichtungen). Damit hat sich der Wohnungsbestand im Vergleich zum Jahr 2010 um 1.395 Wohnungen vergrößert (LH Kiel 2017b, S. 14f.) – eine im Verhältnis zum Bevölkerungsanstieg geringe Anzahl, die unter anderem sinkende, im Bundesvergleich unterdurchschnittliche Leerstandsquoten (Kiel 2014: 1,7%; Deutschland 2014: 2,7%) (Vonovia SE 2016, S. 2), steigende Mietpreise (GEWOS 2013, S. 1f.) und die Entwicklung von einem Mieter- zu einem Vermietermarkt zur Folge hatte, bei dem „Vermieter [...] die Wahl [haben], welchem Mieter sie einen Mietvertrag anbieten“ (STÖCKEN 2016, S. 2) (ebd.).

Als Reaktion auf die angespannte Wohnungsmarktsituation ist im Jahr 2015 der Masterplan Wohnen für Kiel aufgestellt worden, der bis 2025 den jährlichen Neubau von mindestens 800 Wohnungen vorsieht (LH Kiel 2015, S. 1f.). Im Zuge dessen wurde die Bautätigkeit in Kiel gemessen an der Bauintensität mit 4,2% im Jahr 2016 zwar deutlich erhöht (LH Kiel 2017b, S. 15). Allerdings beziehen sich die Neubautätigkeiten erstens überwiegend auf das hochpreisige Wohnungssegment und bringen somit keine Entlastung in Bezug auf das stark nachgefragte preisgünstige Wohnen (STÜBEN 2017, S. 28). Zweitens wird der steigende Wohnungsbedarf durch die Neubautätigkeiten noch immer nicht gedeckt. Im Gegenteil: Der Abstand zwischen der Anzahl der Privathaushalte und dem Wohnungsbestand wächst (LH Kiel 2016, S. 1ff.).

Mietpreise

Die in den vorangegangenen Abschnitten dargestellten Trends und Entwicklungen haben insgesamt zu steigenden Mietpreisen (GEWOS 2013, S. 13) und einer angespannten Situation auf dem Kieler Wohnungsmarkt geführt. Seit dem Jahr 2004 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete in Kiel konstant gestiegen (LH Kiel 2016, S. 1ff.). Laut des Wohnungsmarktberichtes 2016 der Vonovia hat sich der „Mittelwert der Angebotsmiete pro Quadratmeter [...] seit 2012 um 6,2 Prozent erhöht und die 7-Euro-Marke um 0,03 Euro übersprungen, stagnierte aber zuletzt“ (Vonovia SE 2016, S. 2). Damit übersteigt der Mittelwert sowohl den Bundes- als auch den Landesdurchschnitt (Schleswig-Holstein: 6,72 €, Deutschland: 6,51 €) (ebd.).

Auch der aktuelle Kieler Mietspiegel 2017, der im Gegensatz zu dem Wohnungsmarktbericht der Vonovia zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten differenziert, bestätigt einen Anstieg der Mietpreise in Kiel. Demnach kostete im Jahr 2016 eine frei finanzierte Wohnung auf

dem Kieler Wohnungsmarkt im Falle einer Neuvermietung monatlich 7,37 €/m² kalt, die durchschnittliche Bestandsmiete betrug indes 5,79 €/m² kalt. Damit sind die Mietpreise im Vergleich zum Jahr 2014 um 3,1% (Neuvertragsmieten) und 4,6% (Bestandsmieten) gestiegen. Die Prozentangaben entsprechen dabei einem Anstieg um 0,22 €/m² bzw. 0,26 €/m² kalt (LH Kiel 2017b, o.S.).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Wohnungsmieten sowie deren Entwicklung „innerstädtisch nach den Lagen in der Stadt und in verschiedenen Quartieren“ (BBSR 2016, S. 99) unterscheiden. In Bezug auf die durchschnittlichen Bestandsmieten stellt laut Immobilien-Kompass Düsternbrook mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 9,60 €/m² den teuersten Stadtteil dar, gefolgt von den Stadtteilen Brunswik (8,66 €/m² kalt) und Blücherplatz (8,20 €/m² kalt). Neugebaute Mietwohnungen sind durchschnittlich in der Vorstadt (13,15 €/m² kalt) sowie der Altstadt (12,22 €/m² kalt) am teuersten. Die günstigsten Durchschnittsmieten im Bestand weisen indes die Stadtteile Mettenhof (5,92 €/m² kalt), Ellerbek (5,98 €/m² kalt) sowie Gaarden (6,25 €/m² kalt) auf. Insgesamt zeigt sich, dass die durchschnittlichen Mietpreise im Bestand auf dem Kieler Ostufer deutlich niedriger sind als die auf dem Westufer (iib 2017, o.S.).

Aufgrund positiver Wirtschafts- und Haushaltsprognosen der Stadt Kiel kann in der Zukunft „mit [einem] weiteren Mietanstieg vor allem in den guten Lagen gerechnet werden, zumal hier das Potenzial für Neubauten aufgrund der bereits dichten Bebauung begrenzt ist“ (Vonovia SE 2016, S. 2). Auch die LH Kiel stellt in diesem Zusammenhang fest, dass „weiterhin von einem angespannten Wohnungsmarkt in Kiel auszugehen [ist]“ (LH Kiel 2016, S. 1).

4.2 Entwicklung der Studierendenzahlen

Dem deutschlandweiten Trend folgend nimmt die Anzahl der Studierenden auch in Kiel seit Jahren immer weiter zu (Abb. 7). Während im Wintersemester 2006/07 noch insgesamt 27.322 Studierende an den drei Kieler Hochschuleinrichtungen eingeschrieben waren, so waren es fünf Jahre später bereits 31.183 (Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel 2016, S. 107ff.). Im Wintersemester 2016/17 zählte die Stadt Kiel 34.107 Studierende, davon 25.838 an der CAU, 7.719 an der FH und 550 an der MU (Studentenwerk SH 2017, S. 3) – ein neuer Rekord. Damit besitzen die Studierenden derzeit einen Anteil von rund 13,7% an der Kieler Gesamtbevölkerung (Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel 2017a, S. 3), was „diese Gruppe zu einem der wichtigsten Nachfrager von Wohnraum in Kiel macht“ (GEWOS 2013, S. 24) und aufgrund

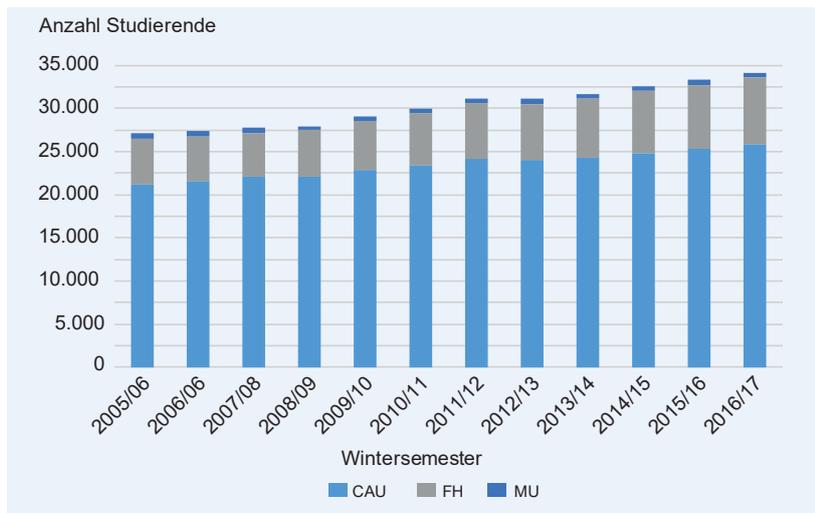


Abb. 7: Entwicklung der Studierendenzahlen in Kiel 2005/06 bis 2016/17

Quelle: eigene Darstellung nach Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel 2016, S. 107ff. und Studentenwerk SH 2017, S. 3

des prognostizierten, fortwährenden Anstieges der Studierendenzahlen zumindest bis 2020 weiterhin machen wird (ebd., S. 26ff.).

4.3 Wohnformen

Der Großteil der in Kiel Studierenden wohnt in einer Mietwohnung. Zu diesem Ergebnis kommen unterschiedliche Studien (vgl. CBRE 2014, S. 166 und KARIUS 2016, S. 45). Die Ergebnisse der Online-Befragung von KARIUS zeigen, dass zum Erhebungszeitpunkt insgesamt 80,1 % der 863 befragten Studierenden in einer Mietwohnung – entweder in einer WG (39,3 %), mit Partner zu zweit (21,2 %) oder allein (19,6 %) – wohnten. 9,4 % gaben an, in einem Studentenwohnheim in einer WG (6,5 %) oder einem Einzel-Apartment (2,9 %) zu leben. In des wohnten 7,1 % bei den Eltern oder Verwandten. Der übrige Teil der Befragten nannte die Kategorie „Sonstiges“. Hierzu zählen beispielsweise Wohnprojekte (2,2 %) sowie das Eigenheim (1,3 %) (KARIUS 2016, S. 44f.).

Wohnen auf dem freien Wohnungsmarkt

Die Suche der Studierenden nach einer Wohnung oder einem WG-Zimmer auf dem freien Wohnungsmarkt beschränkt sich auch in Kiel meist auf preisgünstigen Wohnraum (GEWOS 2013, S. 21). Wie viel preisgünstiger Wohnraum dabei auf dem Kieler Wohnungsmarkt vorhanden ist und nachgefragt wird, lässt sich jedoch nicht mit Genauigkeit beurteilen, da keine entsprechende Datengrundlage in Kiel vorhanden ist. Als Orientierungswerte können Schätzungen des Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH dienen, die im Rahmen des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes aus dem Jahr 2007 sowie der Fortschreibung aus 2013 getätigt wurden.

Die Schätzwerte werden mittels eines komplexen Gleichungsverfahrens errechnet, spiegeln jedoch keine feste Größe wieder, da die verwendeten Variablen je nach Definition, Stand und Ermessensspielraum variieren. Zudem werden für beide Berechnungen verschiedene Definitionsgrundlagen für „preisgünstiges Wohnen“ verwendet, so dass die Schätzwerte aus den Jahren 2007 und 2013 stark voneinander abweichen. Während 2007 der Bestand preisgünstiger Wohnungen in Kiel auf 39.000 Wohnungen und der Bedarf auf 62.200 geschätzt wird (GEWOS 2007, S. 58ff.), heißt es in Fortschreibung 2013, dass sich der Bestand auf 74.7000 Wohnun-

gen und der Bedarf auf 55.600 beläuft (GEWOS 2013, S. 22). Somit ergibt sich für 2007 ein deutlicher Bedarfsüberhang, während 2013 laut GEWOS der Bestand preisgünstiger Wohnungen den Bedarf übertrifft. Trotz dieser Differenzen zeigt die Unterteilung des jeweiligen Angebot- und Nachfrage-Verhältnisses nach der Wohnungsgröße jedoch, dass sowohl nach den Berechnungen aus dem Jahr 2007 als auch aus 2013 eine negative Wohnungsbilanz, z. B. ein Nachfrageüberhang, bei Wohnungen mit einer Größe von bis zu 50 m² besteht. Vor dem Hintergrund der bereits geschilderten Prozesse des demographischen Wandels, wachsender Altersarmut und der zunehmenden Singularisierung sowie Individualisierung ist davon auszugehen, dass die Nachfrage an preisgünstigem, kleinerem Wohnraum steigen und sich die Wohnungsmarktsituation in diesem Segment zuspitzen wird.

Wie auch in anderen Städten wird diese Situation in Kiel durch die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes (Abb. 8) bzw. durch das Auslaufen von Belegungsbindungen verschärft. Die Belegungsbindungen geben vor, dass „die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen nur an solche Haushalte vermietet werden dürfen, deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten“ (Institut Wohnen und Umwelt GmbH 2005, S. 7). Ist die Belegungsbindung ausgelaufen, können im Falle eines Mieterwechsels „die Wohnungen an jedermann vermietet und die Mieten frei vereinbart werden“ (ebd., S. 10). Ursprünglich war so ein Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes in Kiel von 9.766 im Jahr 2012 auf 6.530 im Jahr 2015 vorgesehen. In Verbindung mit dem Wohnraumförderungsgesetz Schleswig-Holsteins, welches es möglich macht, dass Altbestände

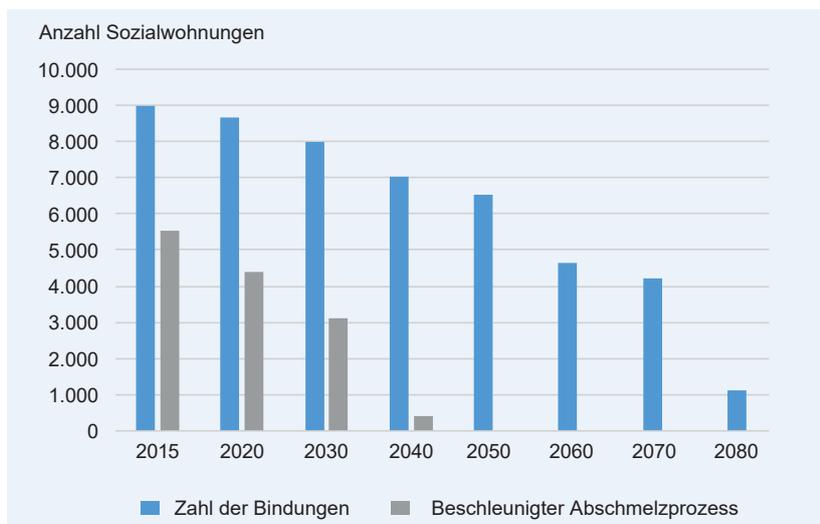


Abb. 8: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Kiel 2015-2080

Quelle: eigene Darstellung nach GEWOS 2013, S. 14

bereits nach 35 Jahren aus der Bindung entfallen, könnte die Situation zusätzlich verschärft werden: Wie aus der Abbildung 8 ersichtlich, kann der vollständige Sozialwohnungsbestand laut Prognosen bis 2050 komplett abgeschmolzen sein (GEWOS 2013, S. 13f.).

Als eine der größten Nachfragegruppen für preisgünstigen Wohnraum werden Studierende stark von dieser Entwicklung betroffen sein. Die Wohnungssuche, die sich meist auf das preisgünstige Segment beschränkt, wird sich durch das verknappte Angebot an preisgünstigem Wohnraum sowie die zunehmende Konkurrenzsituation mit anderen Bevölkerungsgruppen, die ebenfalls in diesem Segment suchen, immer schwieriger gestalten (ebd., S. 2).

Studentenwohnheime und -apartments

Studentenwohnheime stellen auch in Kiel eine wichtige, kostengünstige Alternative zu dem freien Wohnungsmarkt dar. Insgesamt stehen den Studierenden in Kiel laut des CBRE Marktreports Studentisches Wohnen 2014/2015 3.046 Wohnheimplätze zur Verfügung – angeboten von dem Studentenwerk Schleswig-Holstein, kirchlichen und gemeinnützigen Trägern sowie von privaten Betreibern. Das Studentenwerk Schleswig-Holstein ist mit neun Studentenwohnheimen und 1.872 Plätzen zwar der größte Wohnheimplatzanbieter in Kiel (CBRE 2014, S. 165), liegt hier jedoch mit einer Versorgungsquote von 5,4% deutlich unter dem Bundesdurchschnitt des Studentenwerks von 9,67% (Interview mit Frau Klostermann vom 19.05.2017).

Den zweitgrößten Anteil an Wohnheimplätzen besitzt die Gruppe der privaten Anbieter (CBRE 2014, S. 165).

Ebenso wie in anderen deutschen Hochschulstädten sind dabei auch in Kiel zunehmende Aktivitäten privater Wohnheim- oder Apartmentanbieter zu beobachten – insbesondere auf dem Kieler Ostufer in der Nähe der FH. Anfang 2016 baute beispielsweise das in München ansässige BGP Asset Management eine FH-nahe Villa im Groß Ebbenkamp für Studierende um. Seither wird dort unter der deutschlandweiten Marke „Campusglück“ moderner Wohnraum für 19 Studierende angeboten (DREXLER 2016, o.S.).

Zusammen mit dem ebenfalls 2016 eröffneten Studentenwohnheim „Unidorm“ (Abb. 9) am Campus der

Fachhochschule in Neumühlen-Dietrichsdorf (REBEHN 2016, o.S.) existieren in Kiel nun vier Studentenwohnheime privater Anbieter, die insgesamt 904 Wohnheimplätze zur Verfügung stellen. Damit beträgt der Anteil der privaten Anbieter an den gesamten Wohnheimplätzen in Kiel rund 30% (CBRE 2014, S. 165 und REBEHN 2016, o.S.) – ein im Vergleich zu den 30 größten Hochschulstädten Deutschlands hoher Anteil (HENN et al. 2015, o.S.). Mit 388 Plätzen, verteilt auf sechs Wohnheime, stellen die kirchlichen und gemeinnützigen Träger die kleinste Anbietergruppe an Wohnheimplätzen in Kiel dar (CBRE 2014, S. 165).

Die Wohnheimplätze unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich ihrer Anbieter, sondern variieren auch in Bezug auf die Mietpreise sowie den Wohnungstyp (Einzelpartment, WG oder Familienwohnung). Mit einer durchschnittlichen Warmmiete von 203 € sind die Wohnheimplätze der kirchlichen und gemeinnützigen Anbieter die günstigsten. Rund 87% der Wohnheimplätze kos-



Abb. 9: Studentenwohnheim Unidorm

Quelle: eigene Aufnahme 2017

ten hier sogar unter 200 € warm. Zweitgünstigster Anbieter ist das Studentenwerk mit einer durchschnittlichen Warmmiete von 213 € und einem Anteil von 29 % an Plätzen, deren Warmmiete unter 200 € liegt. Teuerste Anbieter sind die privaten Betreiber. Hier kostet ein Wohnheimplatz rund 261 € warm, Plätze unter 200 € sind nicht vorhanden. Der Großteil der Wohnheimplätze sind Einzelzimmer in WGs. Rund 20 % sind Einzelapartments, die über ein eigenes Bad sowie eine Küche verfügen. Hinzu kommen einige Familienwohnungen, die von dem Studentenwerk angeboten werden (CBRE 2014, S. 4ff.). Räumlich betrachtet befinden sich 16 der insgesamt 18 Studentenwohnheime in Kiel auf dem Westufer, meist in Innenstadt- sowie Universitätsnähe. Mit Neumühlen-Dietrichsdorf als Standort sind lediglich zwei Studentenwohnheime auf dem Ostufer lokalisiert (ebd., S. 165).

In Bezug auf die Nachfragentwicklung der Wohnheimplätze in Kiel lässt sich feststellen, dass zu Beginn der 2000er die Nachfrage noch ungefähr dem Angebot entsprach. Heute übersteigt die Nachfrage jedoch deutlich das Angebot, was auch daran liegt, dass die Schaffung neuer Wohnheimplätze im Verhältnis langsamer als der Anstieg der Studierendenzahlen erfolgt (KARIUS 2016, S. 39). In diesem Zusammenhang hieß es bereits in der Fortschreibung des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes von 2013, dass rund 500 Wohnheimplätze fehlten (GEWOS 2013, S. 2).

Auch heute herrscht dieser Wohnheimplatzmangel nach eigener Aussage des Studentenwerks noch immer vor. Verdeutlicht wurde dieser Mangel in Verbindung mit der angespannten Wohnungsmarktsituation, als zu Beginn des Wintersemesters 2016/17 spontan in der Marinefachschiele in der Wik eine Notunterkunft für wohnungslose Studierende eingerichtet werden musste. Rund 500 Studierende standen damals auf der Warteliste der Kieler Wohnheime. Um die Situation zumindest etwas zu entschärfen, schuf das Studentenwerk in Zusammenarbeit mit der LH Kiel kurzfristig 85 weitere Wohnheiten, in denen rund 40 wohnungssuchende Studierende bis zum Jahresende untergekommen sind und von dort aus in Ruhe ihre Wohnungssuche fortsetzen konnten. Für das kommende Wintersemester 2017/18 ist eine solche Übergangslösung – wenn nötig – ebenfalls wieder angedacht.

Neben dieser kurzfristigen Notlösung haben jedoch auch langfristige Reaktionen auf den Mangel an Wohnheimplätzen stattgefunden. Neben den zunehmenden Aktivitäten privater Anbieter baut das Studentenwerk

derzeit ein neues Wohnheim in der Feldstraße 16 auf dem Kieler Westufer, welches voraussichtlich im Sommer 2018 fertiggestellt werden soll (Interview mit Frau Klostermann vom 16.05.2017). Ob dieses neuerbaute Wohnheim die Situation längerfristig entspannen kann, ist fraglich. Insgesamt ist angesichts der steigenden Studierendenzahlen davon auszugehen, dass in Kombination mit der Unterversorgung an Wohnheimplätzen der „Nachfragedruck auf dem freien Wohnungsmarkt vor allem zu Semesterbeginn“ (LH Kiel 2015, S. 5) weiterhin hoch sein wird (ebd.).

„Wohnen für Hilfe“

Seit 2012 besteht mit dem Projekt „Wohnen für Hilfe“ eine weitere Möglichkeit für Studierende, preisgünstigen bzw. nahezu kostenlosen Wohnraum zu erhalten. „Wohnen für Hilfe“ ist ein soziales Wohnprojekt, welches deutschlandweit in verschiedenen Städten von unterschiedlichen Trägern umgesetzt wird (Universität zu Köln o.J., o.S.). Kiel ist und bleibt vorerst die einzige Stadt in Schleswig-Holstein, in der das Wohnprojekt durchgeführt wird. Als Träger fungiert hier das Studentenwerk Schleswig-Holstein, welches auf diese Weise ein Zeichen gegen die studentische Wohnungsnot in Kiel setzen möchte (Interview mit Frau Klostermann vom 19.05.2017).

Die Idee hinter dem Projekt ist es, „Wohnpartnerschaften zwischen Familien, älteren oder behinderten Menschen und Studierenden“ (Studentenwerk SH o.J., o.S.) zu bilden, indem die Erstgenannten den Studierenden ein Zimmer kostenlos zur Verfügung stellen und diese im Gegenzug praktische Hilfe, z. B. Einkaufen, Gartenpflege oder einfach nur Gesellschaft, leisten. Auf diese Weise wird nicht nur Wohnraum geschaffen, sondern gleichzeitig auch Unterstützung geleistet, sodass beide Seiten von der Wohnpartnerschaft profitieren. Der Umfang der Hilfeleistung orientiert sich dabei an der Faustregel „1 Quadratmeter Wohnraum für 1 Stunde Hilfe im Monat“ (ebd.). Lediglich die Nebenkosten (Heizung und Strom) fallen für die Studierenden anteilig als finanzielle Belastung an (ebd.).

In Kiel bestehen derzeit rund 70 aktive Wohngemeinschaften, die sich recht ausgeglichen sowohl auf dem Kieler West- als auch Ostufer befinden. Zwar wird damit nur ein Bruchteil der Studierenden abgedeckt, nichtsdestotrotz ist das Projekt eines, welches nochmal eine ganz andere, wichtige Alternative zu dem freien Wohnungsmarkt schafft. Das Projekt ist als langwieriger, aber wachsender Prozesse zu sehen, sodass perspektivisch mit einem Ausbau des Wohnraumangebotes zu rechnen ist (Interview mit Frau Klostermann vom 19.05.2017).

4.4 Wohnraumverteilung der Studierenden

Die Studierenden in Kiel verteilen sich nicht homogen über das Stadtgebiet, sondern ballen sich in wenigen Stadtteilen zusammen. So konzentrieren sich die Wohnstandorte der 18.946 Kieler Studierenden, die laut Daten der CAU (vom 23.05.2017), der FH (vom 04.05.2017) und der MU (vom 29.05.2017) auch in Kiel wohnen, primär auf sechs Postleitzahlgebiete (Abb. 10). Die Postleitzahlgebiete Ravensberg (PLZ: 24118) mit 3.024 und das Gebiet Blücherplatz, Brunswik und Düsternbrook (PLZ: 24105) mit 2.906 Studierenden weisen im stadtweiten Vergleich deutlich die höchsten Studierendenzahlen auf. Knapp 1/3 der Kieler Studierenden mit Wohnsitz in Kiel wohnt in diesen beiden Gebieten. An dritter Stelle mit 2.235 Studierenden liegt die Wik (PLZ: 24106), gefolgt von den Gebieten Schreven-

teich (PLZ: 24116) und Südfriedhof (PLZ: 24114), in denen 2.252 und 2.114 Studierende wohnen. Das letzte für studentisches Wohnen bedeutende Postleitzahlgebiet umfasst die Stadtteile Altstadt, Damperhof, Exerzierplatz und Vorstadt (PLZ: 24103) – hier wohnen 1.727 Kieler Studierende. Rund 75 % der Kieler Studierenden mit Wohnsitz in Kiel entfallen auf diese sechs Postleitzahlgebiete, die sich alle auf dem Kieler Westufer befinden (Abb. 11).

Auch wenn an dieser Stelle angemerkt werden muss, dass bei den Daten im Vergleich zur Realität Abweichungen – z.B. durch noch nicht in Kiel gemeldete, aber bereits dort wohnende Studierende – vorliegen können, so zeigt sich doch deutlich eine Konzentration der Studierenden auf das Kieler Westufer (Abb. 12) bzw. die universitäts- sowie innenstadtnahen Stadtteile Kiels.

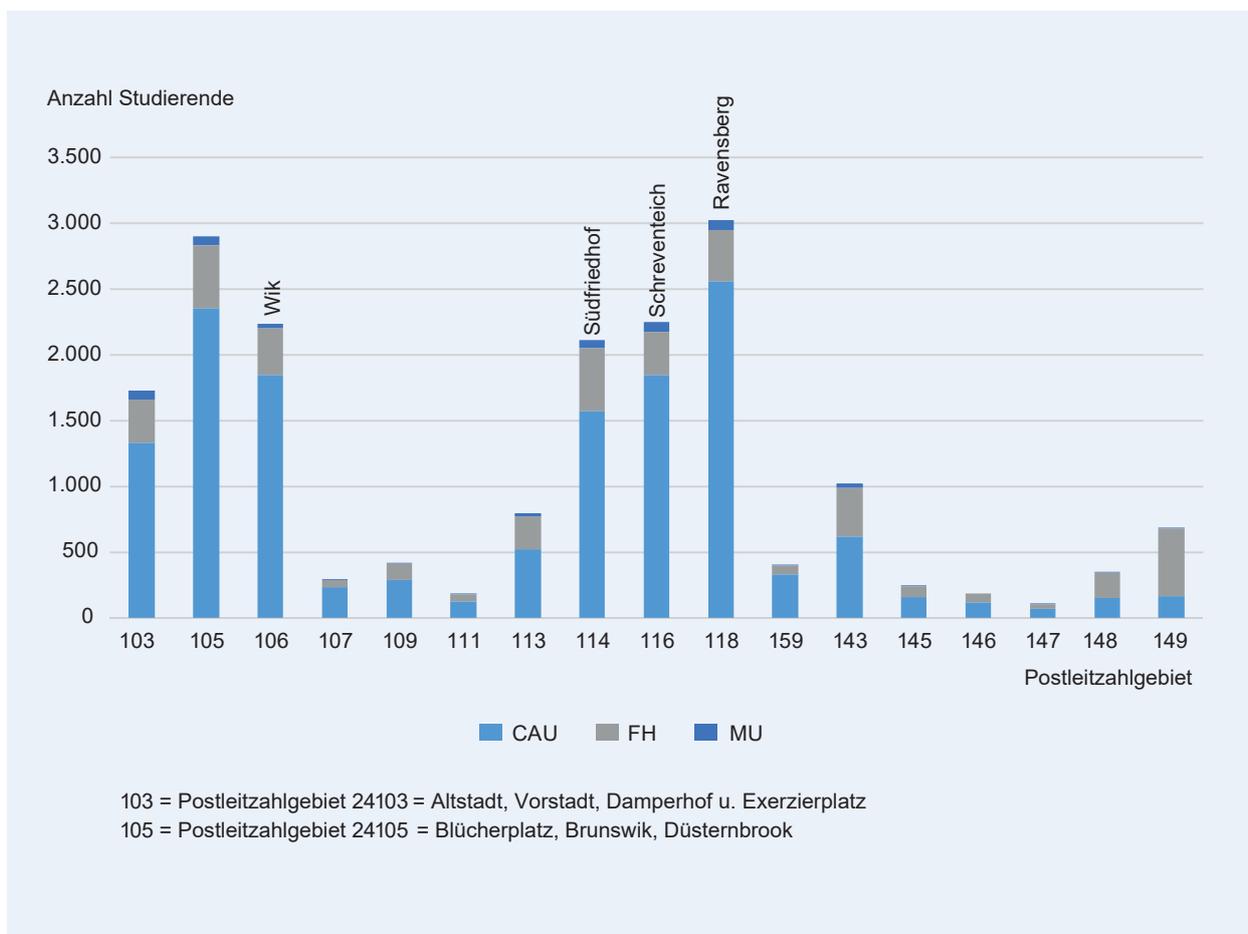


Abb. 10: Wohnraumverteilung der in Kiel lebenden und immatrikulierten Studierenden nach Postleitzahlgebieten

Quelle: eigene Darstellung nach Daten der CAU vom 23.05.2017, der FH vom 04.05.2017 und der MU vom 29.05.2017

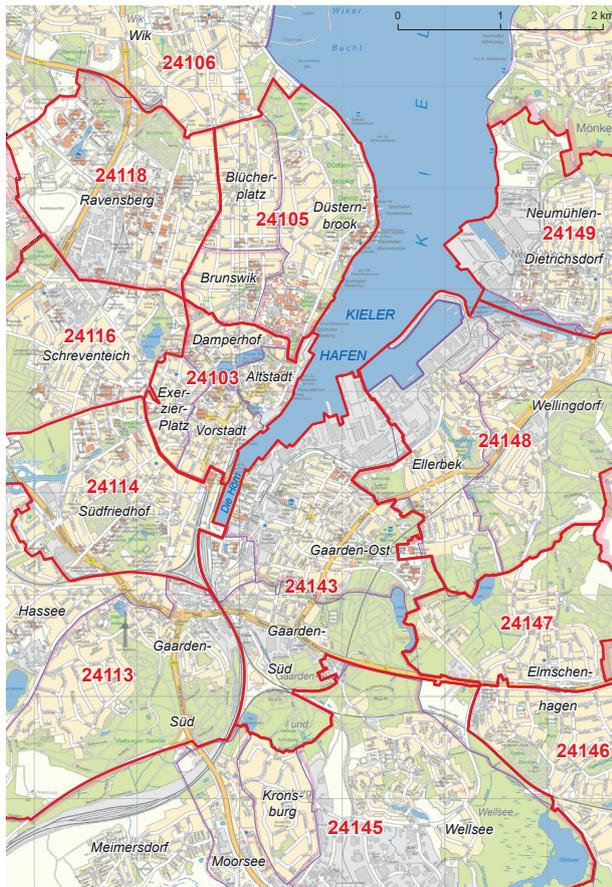


Abb. 11: Kieler Postleitzahlgebiete

Quelle: LH Kiel, Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation 2018, o. S., verändert



Abb. 12: Wohnraumverteilung der in Kiel lebenden und immatrikulierten Studierenden nach Ost- und Westufer

Quelle: eigene Darstellung nach Daten der CAU vom 23.05.2017, der FH vom 04.05.2017 und MU vom 29.05.2017

4.5 Zwischenfazit

Für Studierende in Kiel wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden (GEWOS 2013, S. 26ff.). Aufgrund der Wohnpräferenzen der Studierenden sowie des beschränkten Wohnheimplatzangebotes, konzentriert sich ein Großteil der studentischen Wohnungssuche auf den freien Wohnungsmarkt. Dort beschränkt sich die Suche meist auf das preisgünstige Wohnungsmarktsegment sowie kleine oder aber WG-geeignete Wohnungen – Wohnraum, auf den auch andere Nachfragegruppen angewiesen sind oder der von bestimmten Gruppen bevorzugt wird. Die so entstehende Konkurrenzsituation wird derzeit durch ein Zusammenspiel verschiedener Faktoren verstärkt, die in den vergangenen Kapiteln dargestellt wurden: angefangen bei wachsenden Bevölkerungs- und Studierendenzahlen über verhältnismäßig geringe Neubauaktivitäten, steigende Mietpreise und einem beschleunigten Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes bis hin zu einer geringen Unterbringungsquote der Studentenwohnheime und speziellen, höher werdenden Wohnansprüchen der Studierenden.

Laut einer Studie des Moses Mendelssohn Instituts (MMI) in Verbindung mit dem Online-Immobilienportal WG-Gesucht, die mittels 23 verschiedener Faktoren den Anspannungsindex aller bundesweiten Hochschulen mit über 5.000 Studierenden (= 91) untersucht, hat sich die Situation der Kieler Studierenden auf dem Wohnungsmarkt verschlechtert. Zum Wintersemester 2016/17 rangierte Kiel mit 45 von 100 Punkten (100 = maximaler Anspannungsindex) auf Platz 26 von 91. Damit hat die Anspannung auf dem studentischen Wohnungsmarkt in Kiel zugenommen, sodass das MMI empfiehlt, „den Wohnungsmarkt für Studierende aufgrund einiger riskanter Faktoren genau im Auge [zu] behalten“ (MMI 2016, o.S.).

Auch wenn derzeit laut der geführten Expertengespräche nicht einstimmig von einer Wohnungsnot der Studierenden gesprochen wird, so ist es dennoch wichtig, bezahlbaren Wohnraum für Studierende in Kiel zu schaffen. Die Stadt Kiel hat diese Notwendigkeit erkannt und das Thema studentisches Wohnen in ihren Masterplan Wohnen mitaufgenommen. Angesprochen wird dort die geringe Versorgung der Studierenden mit Wohnheimplätzen, durch die der Wohnungsdruck auf dem freien Wohnungsmarkt erhöht wird. Dementsprechend wird als kurzfristige Maßnahme die „Fortführung des Ausbaus von studentischen Wohnformen“ (LH Kiel 2015, S. 6) genannt, die sich sowohl auf das Land Schleswig-Holstein als auch Initiativen privater Investoren beziehen (ebd.).

5 Bestandsanalyse: Gaarden und das Quartier Sandkrug

Im Folgenden werden das Quartier Sandkrug sowie der Stadtteil Gaarden insgesamt unter Berücksichtigung der Kriterien aus der Bedarfsanalyse hinsichtlich folgender harter und weicher Standortfaktoren analysiert: Lage und Verkehrsanbindung, historische Entwicklung und städtebauliche Struktur, Bevölkerungs- und Sozialstruktur, Nahversorgung, Mietpreise, Lärmbelastung, Freizeitmöglichkeiten, Grün im Wohnumfeld, Image und Sicherheit. Anschließend wird näher auf die Nachkriegsbauten in dem Quartier Sandkrug eingegangen.

5.1 Lage und Verkehrsanbindung

Gaarden-Ost (im Folgenden nur Gaarden genannt) ist einer der insgesamt 30 Stadtteile der Landeshauptstadt Kiel. Auf dem Ostufer der Stadt Kiel lokalisiert, grenzt Gaarden im Nordwesten an die Förde bzw. Hörn, im Nordosten an den Stadtteil Ellerbek, im Südosten an Elmschenhagen, im Süden an Gaarden-Süd sowie Kronsburg und im Südwesten an den Südfriedhof (Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel 2016, S. 16ff.). Der Stadtteil ist zentral gelegen und darüber hinaus gut erreichbar (GEWOS 2008, S. 31): Über die Gaardener Brücke und die Hörnbrücke ist der Stadtteil an das Kieler Zentrum angebunden und fußläufig erreichbar (LH Kiel 2011, S. 24). Im Nordwesten des Stadtteils befindet sich das Quartier Sandkrug in unmittelbarer Nähe zur Technischen Fakultät der CAU (Abb. 13). Abgegrenzt wird das Quartier durch den Pastor-Gosch-Weg, die Werftstraße sowie die Elisabethstraße.

Gaarden ist durch zwei Hauptverkehrsadern – dem Ostring (B 502) sowie der Werftstraße (LH Kiel 2014, S. 55) – sowohl an das übrige Stadtgebiet als auch an den Fernverkehr gut und schnell angebunden (LH Kiel 2011, S. 24). Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist sehr gut (GEWOS 2008, S. 31): Zehn Buslinien verbinden den Stadtteil mit der Kieler Innenstadt bzw. dem Hauptbahnhof. Sechs von ihnen halten überdies direkt an dem Quartier Sandkrug bzw. den Bushaltestellen Norwegenkai (Linien 100, 200, 201, 2010), HDW (Linien 60s, 11), Augustenstraße (Linien 11, 100) (KVG 2017a, o.S.).

Der Kieler Hauptbahnhof ist somit alle paar Minuten per Bus vom Quartier aus in rund sieben Minuten erreichbar. Über die Schnellbuslinie 60s ist das Quartier zudem direkt mit dem Hauptcampus der CAU sowie der Fachhochschule in Neumühlen-Dietrichsdorf verbunden.

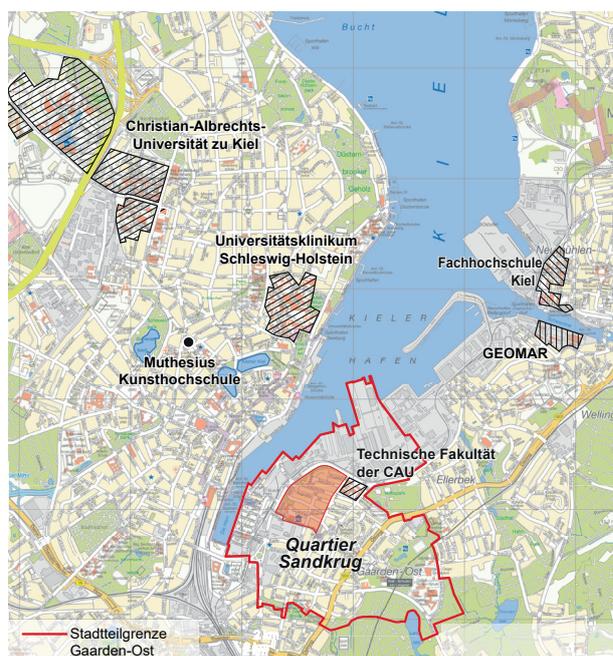


Abb. 13: Lage des Stadtteils Gaarden und des Quartiers Sandkrug

Quelle: LH Kiel, Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation 2017, verändert

Die 60s verkehrt ausschließlich montags bis freitags im Halbstundentakt zwischen den beiden Hochschuleinrichtungen und orientiert sich dabei an den Vorlesungszeiten: Die erste Fahrt beginnt um 7:30 Uhr, die letzte um 20:00 Uhr (vom Botanischen Garten aus) bzw. 7:20 Uhr und 20:05 Uhr (von der FH aus) (KVG 2017c, o.S.). Auf diese Weise können Studierende von der Bushaltestelle HDW aus jeweils pünktlich zu den ct-Zeiten zu der Universität und der FH gelangen.

Mit der Linie 11 ist das Quartier zudem sehr gut an das verbleibende Ost- sowie das Westufer angeknüpft. Die Linie 11 pendelt zwischen dem Kanal in der Wik (Westufer) und der FH in Neumühlen-Dietrichsdorf und fährt montags bis freitags zwischen 4:34 Uhr und 19:48 Uhr ca. alle 10 Minuten, samstags zwischen 4:35 Uhr und 17:40 Uhr alle 15 bis 30 Minuten und sonntags bis Mi-ternacht ca. alle 30 Minuten (KVG 2017b, o.S.).

5.2 Historische Entwicklung und städtebauliche Struktur

Der Stadtteil Gaarden erlebte in den vergangenen zwei Jahrhunderten einen rasanten Wandel: von einem durch Landwirtschaft geprägten Dorf Mitte des 19. Jahrhunderts (LH Kiel 1986, o.S.) über einen florierenden Werftenstandort (ebd.) und die Ernennung zum Reichskriegshafen (Baudezernat der LH Kiel 1984, S. 32), bis hin zu einem durch den Strukturwandel gezeichneten ehema-



Abb. 14: Blick über Gaarden auf die Förde 1867

Quelle: Stadtarchiv Kiel o. J. a, o. S.

ligen Arbeiterstadtteil (LH Kiel 2014, S. 3). Die Historie des Stadtteils ist dabei eng verwoben mit seiner heutigen städtebaulichen Struktur.

Der Wandel des ehemaligen Dorfes Gaarden (Abb. 14) begann mit der Übernahme Kiels durch Preußen im Jahr 1864 und dem damit verbundenen Ausbau der Werftindustrie (KILLISCH 1975, S. 2), der die Industrialisierung des Kieler Ostufers initiierte (LH Kiel 1986, o. S.). Parallel zu der Verlegung der preußischen Flottenstation nach Kiel im Jahr 1865, der Ernennung Kiels zum Kriegshafen des Norddeutschen Bundes 1867 und vier Jahr später zum Reichskriegshafen (Baudezernat der LH Kiel 1984, S. 32), wurden in den 1860er-Jahren „die Norddeutsche Werft, die spätere Germaniawerft (1896 von Krupp übernommen) und die Kaiserliche Werft angelegt“ (ebd.) (ebd.). Diese Werften prägten sowohl die wirtschaftliche Entwicklung als auch die Umgestaltung des Kieler Ostufers bis 1945 maßgeblich.

Mit dem Bau der drei großen Werften wurde auch ein Ausbau der Infrastruktur sowie die Schaffung von Wohnraum für die Arbeiter notwendig (KILLISCH 1975, S. 2). Bereits um 1870 wurden erste Querstraßen im Bereich der heutigen Werftstraße angelegt und Wohn- und Gewerberaum errichtet, der sich durch eine sehr einfache ein- bis zweigeschossige Bauweise auszeichnete. Im Zuge der immer weiter florierenden und expandierenden Werftindustrie wurde diese erste Verstärkerphase weiter vorangetrieben (LH Kiel 1986, o. S.). Aufgrund steigender Beschäftigtenzahlen – 1890 waren 1.100 Arbeiter auf der Norddeutschen und 3.300 auf der Kaiserlichen Werft beschäftigt, 1900 bereits jeweils doppelt so viele (Baudezernat der LH Kiel 1984, S. 33) – stieg auch der Wohnungsbedarf sprunghaft an. Es wurde „eine hektische Bauentwicklung ausgelöst [...], die schon um die Jahrhundertwende den gesamten Norden Gaardens mit mehrgeschossigen Wohngebäuden und Kleingewerbetrieben überzogen hatte“ (LH Kiel 1986, o. S.) (ebd.).

Charakteristisch für diese Gebäudearten, die bis ca. 1900 entstanden, war ihre Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen: „Eingeschossige Wohnhäuser mit Läden oder Anbauten für Handwerksbetriebe standen neben zwei-, dreigeschossigen Mietshäusern, deren Fassaden aus schlichten Backstein- oder Putzfassaden bestanden. Traufenständige Häuser mischten sich mit Giebelhäusern; offene Bebauung wechselte mit geschlossener Bebauung“ (Baudezernat der LH Kiel 1984, S. 33) (ebd.).

Durch den weiteren Ausbau der Werften, der in Verbindung mit den Flottengesetzen 1898 und 1900 noch stärker voranschritt, trat eine zweite Verstärkerphase ein (1900-1918). Diese wirkte sich entscheidend auf die Stadtentwicklung aus, auch weil in dieser Zeit umfangreiche Stadtentwicklungspläne sowohl für Kiel insgesamt als auch für Gaarden aufgestellt wurden. Im Rahmen derer entstand beispielsweise der als Marktplatz ausgelegte Vinetaplatz mit seiner einfassenden Bebauung (Abb. 15). Anders als die Mischnutzung, die ab Mitte des 19. Jahrhunderts vorherrschend war, zeichnete sich die Wohnbebauung ab 1900 durch ein deutlich einheitlicheres Bild in Form einer geschlossenen Blockrandbebauung mit vier- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern aus.

Im Zuge des ersten Weltkriegs kam der private Wohnungsbau zunächst nahezu vollständig zum Erliegen. Diese Stagnation hielt zwei Jahrzehnte lang an. Erst die Machtübernahme der Nationalsozialisten 1933, die zu steigenden Beschäftigtenzahlen der Werften im Zuge der Kriegsvorbereitung führte, machte neuen Wohnraum erforderlich. Es entstanden Werftarbeitersiedlungen, die sich durch „dreigeschossige Backsteinhäuser in aufgelockerter Bauweise“ (Baudezernat der LH Kiel 1984, S. 40) auszeichneten. Das Stadtbild Gaardens wurde – ebenso wie das der Gesamtstadt – durch den zweiten Weltkrieg erheblich verändert: „Im Gegensatz zur Nieder-



Abb. 15: Der Vinetaplatz 1910

Quelle: Stadtarchiv Kiel o. J. b, o. S.

lage im ersten Weltkrieg waren in Kiel nun große Teile der Wirtschafts-, Verkehrs- und Industrieanlagen zerstört, große Teile des Wohnungsbestandes zerbombt“ (ebd., S. 41) (ebd., S. 36ff.). So wurden 40% des Wohnungsbestandes total zerstört, weitere 40% „mehr oder weniger stark beschädigt“ (KWG 1961, S. 14). Eines der Hauptanschlagsziele waren die Kieler Werften (ebd.), weswegen die Ostuferstadtteile zu großen Teilen stark beschädigt bzw. zerstört wurden (LH Kiel 2014, S. 22). Besonders beschädigt und größtenteils zerstört waren vor allem die Gebiete in unmittelbarer Nähe zu den Werften, z. B. auch das Quartier Sandkrug (Baudezernat der Landeshauptstadt Kiel 1984, S. 41f.).

Der Wiederaufbau nach dem zweiten Weltkrieg stellte für die zu drei Vierteln beschädigte Stadt Kiel eine große Herausforderung dar (JENSEN und WULF 1991, S. 410). Wie auch in anderen zerstörten Städten herrschte eine große Wohnungsnot vor, die die umfangreiche Schaffung neuen Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten erforderlich machte (SCHMIDT 2010, S. 50). Es musste schnell und kostengünstig gebaut werden, mangelte jedoch an Baumaterialien, wie z. B. Klinkersteinen, weswegen nicht an „die gestandene Kieler Backsteinarchitektur der 20er Jahre“ (JENSEN und WULF 1991, S. 410) angeknüpft werden konnte.

Abhilfe wurde durch die Verarbeitung der Trümmernengen zu Trümmersteinen geleistet, die für den Wohnungsbau verwendet wurden (ebd., S. 410f.). Dem damals vorherrschenden planerischen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt folgend (SCHMIDT 2010, S. 50) wurde zwar neu, allerdings auch anders gebaut: „Überall dort, wo in den 50er Jahren umfangreicher Wohnungsbau betrieben wurde, war die Zeilenbauweise, eine typische Bauform der 50er Jahre, vorherrschend“ (Baudezernat der LH Kiel 1984, S. 41) (ebd.). Auch das Quartier Sandkrug wurde in dieser Zeit neu bebaut, was in dem Kap. 5.11 näher geschildert wird. In dem übrigen, weniger zerstörten Stadtteil wurden im Zuge des Wiederaufbaus lediglich partielle Lückenschlüsse durchgeführt, sodass die für den Stadtteil typische gründerzeitliche Blockrandbebauung zu großen Teilen erhalten werden konnte (LH Kiel 2014, S. 22).

Resultierend aus der bewegten Historie des Stadtteils zeichnet sich Gaarden heute insgesamt durch eine gemischte Bebauungsstruktur aus (GEWOS 2008, S. 5):

- frühe gründerzeitliche Bebauung (z. B. der nördliche Bereich der Schulstraße),
- späte gründerzeitliche Bebauung (z. B. der Bereich um den Vinetaplatz),

- Werkssiedlungen der 1930er (z. B. Krupp-Siedlung),
- Zeilenbauten der 1950er und 1960er (z. B. Quartier Sandkrug/Kieler- und Augustenstraße) (Baudezernat der LH Kiel 1984, S. 59),
- jüngere Gebäude der 1980er und 1990er (z. B. Gustav-Schatz-Hof oder Gebäudekomplex am Karlstal/Vinetaplatz) (GEWOS 2008, S. 5).

Die gründerzeitliche Miethausbebauung gilt dabei jedoch als dominierende Bauform, die das Gaardener Stadtbild prägt (Baudezernat der LH Kiel 1984, S. 59) und dem Stadtbild seinen „markante[n] gründerzeitliche[n] Charakter“ verleiht (LH Kiel 2011, S. 30).

5.3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Ebenso wie im Falle der gesamten Stadt Kiel wächst die Bevölkerung des Stadtteils Gaarden seit Jahren. Allein von Ende 2013 bis Anfang 2017 hat die Stadtteilbevölkerung um rund 2.000 Personen von 16.986 (Stand: 31.12.2013) auf 18.883 (Stand: 31.03.2017) zugenommen. Mit einem Anteil von 7,6% an der städtischen Gesamtbevölkerung stellt Gaarden hinter Mettenhof und der Wik den bevölkerungsreichsten Stadtteil Kiels dar (Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel 2017c, S. 3ff.).

Die Sozialstruktur des Stadtteils ist stark geprägt durch seine Historie. So ist zum einen der hohe Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund kennzeichnend für den Stadtteil. „Sie gehören zum Teil zu denjenigen, die schon vor Jahren als so genannte Gastarbeiterinnen und Gastarbeiter nach Kiel gekommen sind und nicht mehr in ihr Heimatland zurückkehren werden“ (LH Kiel 2014, S. 77). Während die Anzahl an Menschen mit Migrationshintergrund in Gaarden im Jahr 2013 noch 46,9% betrug (Stand: 31.12.2013), liegt er heute bereits bei 55,8%, was einer Anzahl von 10.530 Menschen entspricht (Stand: 31.03.2017). Ähnlich verhält es sich mit dem Ausländeranteil, d. h. dem Anteil der Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit, der in dem gleichen Zeitraum von 26% auf 36,6% (= 6.904 Personen) gestiegen ist. Sowohl in Bezug auf den Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund als auch auf den Ausländeranteil weist Gaarden im stadtweiten Vergleich deutlich die höchsten Werte auf. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund für die Gesamtstadt liegt lediglich bei 24% (= 59.775 Personen), wovon 11,8% wiederum Ausländer sind (= 29.319 Personen) (Stand: jeweils 31.03.2017). Somit konzentrieren sich rund ein Sechstel aller in Kiel lebenden Menschen mit Migrationshintergrund und ein Viertel aller Ausländer auf nur einen Stadtteil: Gaarden (Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel 2017c, S. 7ff.).

Zum anderen ist Gaarden als traditionelles, von der Werftindustrie abhängiges Arbeiterquartier stark von den ökonomischen Folgen des Strukturwandels betroffen, der in der Vergangenheit mit einem Arbeitsplatzabbau einherging (LH Kiel 2014, S. 22). So sticht Gaarden in Bezug auf die Erwerbstätigkeit und den Empfang von Transferleistungen im stadtweiten Vergleich deutlich heraus. Während im Kieler Durchschnitt jede zweite Person (= 51,2%) im erwerbsfähigen Alter (zwischen 15 und 65 Jahren) sozialversicherungspflichtig beschäftigt ist, ist es in Gaarden gerade noch jede dritte (= 36,2%) (Stand: 30.09.2016). Gleichzeitig besitzt der Stadtteil sowohl die größte Anzahl als auch stadtteilintern den höchsten Anteil an Arbeitslosen. Der Arbeitslosenanteil an den Stadtteilbewohnern im erwerbsfähigen Alter übersteigt mit 17,0% den der Gesamtstadt um das 2,5-Fache (Kiel: 7,1%).

Neben Mettenhof ist Gaarden zudem der Stadtteil mit dem höchsten Anteil der SGB II Leistungsempfänger an den unter 65-Jährigen. Zum 31.12.2016 bezogen 44,1% (= 7.375) in Gaarden die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II. Rund ein Fünftel der stadtweiten SGB II Leistungsempfänger leben in Gaarden (LH Kiel 2017c, S. 16ff.). In Anbetracht der Tatsache, dass „der Bezug von SGB II Leistungen mit einem Armutsrisiko gleichzusetzen ist“ (LH Kiel 2014, S. 31), besteht in Gaarden somit ein hohes Armutsrisiko.

Kennzeichnend für Gaarden ist zudem das junge Durchschnittsalter der Stadtteilbevölkerung (LH Kiel 2011, S. 26), welches mit 37,5 Jahren stadtweit das dritt niedrigste ist (Durchschnittsalter Kiel: 41,3 Jahre). Lediglich Ravensberg (36,1) und Meimersdorf (35,4) weisen ein niedrigeres Durchschnittsalter auf (Stand: 31.12.2016) (Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel 2017b, S. 22). 15% der Stadtteilbevölkerung in Gaarden sind zudem jünger als 15 Jahre – einer der höchsten Werte im Vergleich mit den anderen Kieler Stadtteilen. 5% der Stadtteilbevölkerung sind zwischen 15 und 20 sowie 19% zwischen 20 und 30 Jahre alt (Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel 2017c, S. 4). Gleichzeitig fällt die Altersgruppe der über 65-Jährigen mit 11,7% in Gaarden (Stand: jeweils 31.03.2017) (Dezernat IV der LH Kiel 2016a, o. S.) vergleichsweise gering aus (Kiel gesamt am 31.12.2016: 18,4%) (Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel 2017c, S. 4).

Für das Quartier Sandkrug liegen nur begrenzt Sozialdaten vor. Die folgenden Daten beziehen sich jeweils, wenn nicht anders angegeben, auf den 31.12.2016. In dem Quartier Sandkrug leben mit 3.237 Personen (Daten des Dezernats IV der LH Kiel vom 31.12.2016) rund 17% der

gesamten Stadtteilbevölkerung (Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel 2017c, S. 6). Ebenso wie in dem gesamten Stadtteil ist auch in dem Quartier Sandkrug der Anteil der Altersgruppe unter 15 Jahren mit 14,9% verhältnismäßig hoch, gleichzeitig wohnen in dem Quartier mit 13,3% im Vergleich zum gesamten Stadtteil mehr Menschen, die 65 Jahre und älter sind (Gaarden am 31.03.2017: 11,6%) (Daten des Dezernats IV der LH Kiel vom 31.12.2016 und Bürger- und Ordnungsamt LH Kiel 2017c, S. 4).

Mit 60,4% liegt der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund in dem Quartier rund fünf Prozentpunkte über dem Wert des Stadtteils. Die Arbeitslosenquote ist zwar seit Ende 2015 von 21,2% (Daten des Dezernats IV der LH Kiel vom 31.12.2015) auf 17,8% gesunken (Daten des Dezernats IV der LH Kiel vom 31.12.2016), allerdings ist der Anteil damit noch immer etwas höher als im gesamten Stadtteil (Gaarden am 31.03.2017: 17,0%) (Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel 2017c, S. 18). Zum 30.06.2016 bezogen zudem 45,1% der 0- bis 65-Jährigen Quartiersbewohner SGB II-Leistungen (Daten des Dezernats IV der LH Kiel vom 30.06.2016) – rund sechs Prozentpunkte mehr als insgesamt in Gaarden zu diesem Zeitpunkt (Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel 2017c, S. 3ff.).

Der Anteil an Sozialgeldberechtigten unter 15 Jahren nach dem SGB II zeigt zudem, dass 60,5% der Kinder in dem Quartier Sandkrug von Armut betroffen sind (Daten des Dezernats IV der LH Kiel vom 31.12.2016). Zusammengefasst weist das Quartier Sandkrug hinsichtlich des Anteils an Menschen mit Migrationshintergrund, des Arbeitslosenanteils sowie des Anteils an SGB II-Leistungsbezügen noch höhere Werte auf als der gesamte Stadtteil Gaarden, dessen Werte bereits deutlich über dem Kieler Durchschnitt liegen.

5.4 Nahversorgung

Der Begriff der Nahversorgung beschreibt „die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen und insbesondere des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung zum Wohnstandort“ (BECKMANN 2007, S. 9) und umfasst im weiteren Sinne „auch einzelhandelsnahe Dienstleistungen, wie beispielsweise Banken, Sparkassen und Postdienstleistungen, Handwerksleistungen wie Friseur sowie teilweise auch Gastronomieangebote, Bildungseinrichtungen, Kulturangebote und die medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheken etc.)“ (ebd.). Für Gaarden übernimmt primär das Stadtteilzentrum, welches sich in dem Bereich um den Vinetaplatz und die nördlich anschließende Fußgängerzone in der Elisabethstraße (Abb. 16) befindet, die Funktion der Nahversorgung der Stadtteil-



Abb. 16: Elisabethstraße in Kiel-Gaarden

Quelle: eigene Aufnahme

bewohner (LH Kiel 2010, S. 28). Gleiches gilt auch für das direkt an die Elisabethstraße angrenzende Quartier Sandkrug.

Das Stadtteilzentrum um die Elisabethstraße zeichnet sich durch seine gewachsene Struktur, die weiträumige Platzsituation (der Vinetaplatz) sowie kurze Wege aus und gilt als „eines der größten und wichtigsten Nebeneinkaufszentren in Kiel“ (LH Kiel 2014, S. 70). Hier konzentrieren sich der in Gaarden ansässige Einzelhandel (GEWOS 2008, S. 5) und verschiedenste Dienstleistungen. Kennzeichnend für den Einzelhandel ist dabei das überwiegende Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs (LH Kiel 2014, S. 70), welches durch den zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt auf dem Vinetaplatz ergänzt wird (LH Kiel 2017a, o. S.).

Während in dem Stadtteilzentrum auch Güter des mittelfristigen Bedarfs angeboten werden (LH Kiel 2011, S. 84), mangelt es an einem Angebot an Gütern des langfristigen Bedarfs (Junker und Kruse 2010, S. 36). Der Einzelhandel hat sich mit den Jahren an die geringe Kaufkraft in dem Stadtteil angepasst oder sich teilweise „bewusst auf Haushalte mit geringem Einkommen spezialisiert“ (LH Kiel 2014, S. 70), sodass sich die Angebotsstruktur überwiegend als qualitativ einseitig und discountorientiert erweist (Junker und Kruse 2010, S. 23).

Charakteristisch für das Stadtteilzentrum ist zudem der hohe Anteil migrantischer Ökonomien (LH Kiel 2014, S. 70). Dieser Anteil migrantischer bzw. ausländischer Unternehmen, die sich wirtschaftlich selbstständig gemacht haben (vgl. Stadt Münster 2011, S. 11), äußert sich sowohl in dem Einzelhandels- als auch dem Dienstleistungsbereich. So prägen nicht nur Lebensmittelgeschäfte aus verschiedensten Ländern, sondern auch eine

Vielzahl internationaler Imbisse, Bäckereien, Friseure, Schneidereien, Reisebüros sowie Arztpraxen das Stadtbild (LH Kiel 2014, S. 70).

Das Dienstleistungsangebot in dem Stadtteilzentrum ist dementsprechend sehr groß und vielfältig. Vor allem der Anteil gehobener sowie einfacher Dienstleistungen ist sehr hoch. Ersteres umfasst dabei Ärzte und Juristen, die mit unterschiedlichen Fachgebieten vertreten sind. Letzteres bezieht sich auf einfache Service- und Handwerksleistungen (vgl. HEINEBERG 2006, S. 179), von denen vor allem Friseure in dem Stadtteilzentrum zu finden sind. Kennzeichnend ist zudem das große gastronomische Angebot: Viele Imbisse, Cafés und Kneipen haben sich um den Vinetaplatz und die Elisabethstraße angesiedelt, ähneln sich jedoch in ihrer kulinarischen Ausrichtung und ihrem Angebot sowie Erscheinungsbild.

5.5 Mietpreise

Die Mietpreise auf dem Kieler Ostufer zeichnen sich dadurch aus, dass sie durchschnittlich unter denen des Westufers liegen (LH Kiel 2014, S. 76). Gaarden stellt diesbezüglich einen der preisgünstigsten Stadtteile Kiels dar. Laut der Immobilien-Kompass-Karte beträgt die durchschnittliche Kaltmiete an Bestandswohnungen in Gaarden 6,25 €/m² kalt – deutlich weniger als der Kieler Durchschnittswert von 7,20 €/m² kalt. Lediglich die Stadtteile Ellerbek (5,98 €/m² kalt) und Mettenhof (5,92 €/m² kalt) weisen niedrigere Durchschnittsmieten im Bestand auf (ibb 2017, o. S.). Insgesamt hat die Nachfrage an Wohnraum in Gaarden deutlich zugenommen (GEIST 2017b, S. 28), was sich in der Entwicklung der Mietpreise niederschlägt. So sind während des Betrachtungszeitraums von 12 Monaten, in denen die Datengrundlage zur Erstellung der Immobilien-Kompass-Karte gelegt wurde (Stichtag: 01.11.2016), nach Angaben des ibb die „Mieten [in Gaarden] über alle Lagen hinweg leicht gestiegen: Die Veränderungsrate betrug im Schnitt 4,0 Prozent“ (ibb 2017, o. S.).

In dem Quartier Sandkrug beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete der Vonovia-Wohnungen in den Zeilenbauten rund 5,50 €/m² kalt, womit sie noch unter dem ohnehin schon niedrigen Durchschnittswert für den Stadtteil liegt. Nach Modernisierungen steigt die Miete auf durchschnittlich 6,40 €/m² kalt (Expertengespräch mit Frau Sohst vom 12.06.2017). Für die Zeilenbauten des Eigentümers HL-Invest, die sogenannte Augustensiedlung, liegen keine Durchschnittswerte vor. Lediglich zwei Wohnungsinserate aus dem August 2017 deuten darauf hin, dass die Mietpreise zwar noch immer zu den preisgünstigeren gehören, jedoch die Mietpreise der

Wohnungen der Vonovia deutlich übersteigen. So wurde eine modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung in der Augustenstraße zum Preis von rund 7,00 €/m² kalt auf dem Immobilienportal Immobilien Scout 24 inseriert (Immobilien Scout GmbH 2017a, o. S.), eine weitere, ebenfalls modernisierte 2-Zimmer-Wohnung in der gleichen Straße zum Preis von 7,40 €/m² kalt (Immobilien Scout GmbH 2017b, o. S.). Darüber, wie sich die Mietpreise konkret in dem Quartier Sandkrug entwickelt haben, lässt sich aufgrund mangelnder Daten keine Aussage treffen.

5.6 Lärmbelastung

Es liegen keine Messwerte bezüglich der Lärmbelastung in dem Stadtteil Gaarden vor. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Belastung durch Lärm innerhalb des Stadtteils variiert. Beispielsweise ist laut des IEK Kieler Ostufer 2014-2018 die Lärmbelastung in den Gebieten, die an den Ostring sowie die Werftstraße, den Hauptverkehrsadern des Stadtteils, angrenzen, aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens entsprechend groß (LH Kiel 2014, S. 51ff.). Hinzu kommt Verkehrslärm, der partiell durch Kopfsteinpflaster hervorgerufen wird (vgl. LH Kiel 2011, S. 47). Abgesehen von dem Verkehrslärm ist auch in dem Bereich um den lebendigen Vinetaplatz, der insbesondere während der Sommermonate von den Stadtteilbewohnern stark besiedelt ist, sowie der Ecke Karlstal/ Elisabethstraße, dem Treffpunkt der örtlichen „Trinkerzene“ (vgl. LH Kiel 2014, S. 71), die Lärmbelastung im Vergleich zu weniger belebten Gebieten innerhalb des Stadtteils größer. Die Grün- und Parkflächen sowie Naherholungsgebiete bilden im Gegensatz dazu Ruhepole (vgl. LH Kiel 2011, S. 42).

In Bezug auf das Quartier Sandkrug konnte während der flanierenden Beobachtungen festgestellt werden, dass das Quartier Sandkrug verhältnismäßig ruhig erscheint. Weder auf den Straßen noch auf den Freiflächen waren auffällige Geräuschquellen – z. B. in Form von Menschengruppen auf den Grünflächen oder im schnellen Tempo vorbeifahrenden Autos – zu identifizieren. Im Gegenteil, das Quartier wirkte nahezu „verschlafen“. Einzig in den Zeilenbauten am Fördehang, die sich in direkter Nähe zur Werftstraße befinden, ist der Lärm des Autoverkehrs zu hören. Die Lärmbelastung hält sich dabei jedoch in Grenzen, da die Bepflanzung des Fördehangs als Schallschutz fungiert. Da die Beobachtungen im Frühjahr durchgeführt wurden, bleibt jedoch offen, inwieweit diese Funktion auch im Winter bzw. nach dem Laubfall noch vorhanden ist. Als negativer Faktor erweist sich in diesem Zusammenhang die minderwertige Bausubstanz der Zeilenbauten, insbesondere in der Augustensiedlung (LH Kiel 2011, S. 30), die vermuten lässt, dass

der Schallschutz sowohl nach innen als auch nach außen mangelhaft ist.

5.7 Freizeitangebot

Der Stadtteil Gaarden verfügt über ein differenziertes Freizeitangebot. Zu nennen sind hier verschiedenste kulturelle Angebote wie Konzerte, Workshops, Lesungen, Ausstellungen oder Aufführungen, die u. a. von bzw. in der Musikschule Kiel, den Veranstaltungszentren „Räucherei“ und „Halle 400“, der K34 (Künstler 34 e.V. in Gaarden), dem Restaurierungszentrum, der Kulturwerft e.V., der Sozialkirche Gaarden oder dem Mehrgenerationenhaus/Vinetazentrum angeboten werden (LH Kiel 2014, S. 86). Besonders hervorzuheben ist hierbei das Theater im Werftpark, welches als „Kieler Bühne für Groß und Klein“ (Theater Kiel o. J., o. S.) auch Publikum über die Stadtgrenzen hinaus anzieht.

Weitere „Angebote, die über die Versorgung des Stadtteils hinausgehen, sind [...] das Schwimmbad, das Sommerbad Katzheide sowie die öffentliche Bücherei“ (GEWOS 2008, S. 5). Hinzu kommt der 2010 eröffnete Sport- und Begegnungspark Gaarden (Abb. 17), der auf 37 ha (LH Kiel 2014, S. 78) mit einem Jugend- und Skatepark, Beachvolleyballfeldern, Grillplätzen, einer Rollschuhbahn, dem Garten für Generationen, Freiluft-



Abb. 17: Sport- und Begegnungspark Gaarden

Quelle: eigene Aufnahme

schach und einer Boulebahn verschiedenste Spiel-, Sport- und Begegnungsmöglichkeiten für Jung und Alt schafft (Interessengemeinschaft Sport- & Begegnungspark Gaarden o. J., o. S.). Ergänzt wird das Freizeitangebot durch die ortsansässigen Sportvereine Inter Türkspor Kiel e.V. und TUS Gaarden von 1875 e.V. (Projektgesellschaft Kiel-Gaarden GmbH 2017, o. S.) mit ihren verschiedenen Sparten und Angeboten. Gaarden verfügt zudem über mehrere Park- und Grünflächen, die eine wichtige Naherholungsfunktion und Möglichkeiten der Freizeitgestaltung darstellen.

5.8 Grün im Wohnumfeld

Gaarden ist ein vergleichsweise grüner Stadtteil, der über „attraktive und großzügige Grünanlagen“ (GEWOS 2008, S. 31) verfügt, die den Stadtteil sowohl partiell einrahmen als auch durchziehen (LH Kiel 2011, S. 30). So sind in Gaarden mit dem Volkspark, dem Sport- und Begegnungspark Gaarden, dem Grünzug zum Brook, der Schwarzlandwiese und dem Ida-Hinz-Park gleich mehrere Grünflächen vorhanden, die eine wichtige Funktion als Ausgleichsfläche und Naherholungsgebiet übernehmen. Hinzu kommen am Rand des Stadtteils liegende Kleingartengebiete, Seen (LH Kiel 2014, S. 51) sowie weitere „ausgedehnte Naherholungsflächen im Grünen“ (LH Kiel 2011, S. 42), wie z. B. die Gebiete um den Langsee oder Tröndelsee.

Das Quartier Sandkrug zeichnet sich ebenfalls durch viel Grün aus. Geprägt durch das Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ (HEINEBERG 2006, S. 130), sind die einzelnen Zeilenbauten von Grünflächen und daran angrenzenden Hecken umgeben. An die westliche Seite des Quartiers grenzt zudem mit dem Fördehang eine weitere Grünstruktur an, die das Quartier von der Werftstraße abtrennt und als Pufferzone zwischen der vielbefahrenen Straße und den Wohnblöcken fungiert. Zudem verläuft seit dem Jahr 2006 der im Rahmen der Förderprogramme URBAN II und Soziale Stadt angelegte



Abb. 18: Ausblick vom Panoramaweg im Quartier Sandkrug

Quelle: eigene Aufnahme

Panoramaweg durch die Grünstruktur (LH Kiel 2011, S. 42), von dem aus man „in grüne Freiräume mit neuen weitläufigen Ausblicken“ (LH Kiel 2014, S. 124) gelangt (Abb. 18).

5.9 Image

Das Image des Stadtteils Gaarden wird in unterschiedlichen Dokumenten und Konzepten als negativ bzw. schlecht beschrieben (vgl. LH Kiel 2011, S. 29; LH Kiel 2014, S. 91). Die Entstehung eines Negativimages ist als ein komplexer Prozess zu verstehen, der durch verschiedene Faktoren konstruiert wird und sich über die Jahre verfestigt. Zu den Faktoren gehören die „Wahrnehmung der baulich-räumlichen Struktur und der sozialen Problemlagen eines Gebietes sowie des negativen gesellschaftlichen Diskurses darüber“ (ZIMMER-HEGMANN 2014, S. 123) (ebd.). Die für die Arbeit durchgeführte, stichprobenartige Medienanalyse zeigt, dass in der Vergangenheit insbesondere in der überregionalen Presse sehr negativ über den Stadtteil Gaarden berichtet wurde. Wie aus der Abbildung 19 ersichtlich, sind die analysierten Artikel durch ein großes Repertoire negativer Begriffe gekennzeichnet. Es häufen sich Begriffe wie „Sozialer Brennpunkt“, „Drogen“, „Arbeitslosigkeit“, „Alkoholiker“, „Mord“, „Probleme“ oder „Tatort“, die allesamt negativ konnotiert sind. Damit knüpft die Inhaltsanalyse an die Auffassung des „Integrierten Entwicklungskonzepts Kieler Ostufer 2014–2018“ an, in welchem es heißt, dass vor allem die überregionale Presse der jüngeren Vergangenheit mit einseitigen „Berichterstattungen über Vermüllung, Drogenhandel, Prostitution und Parkwildwuchs“ (LH Kiel 2014, S. 91) zu einer Verstärkung der Stigmatisierung und des Negativimages geführt hat (ebd.).

Da diese vier analysierten Artikel der überregionalen Presse rund die Hälfte der ersten zehn Suchergebnisse des Begriffes Kiel-Gaarden bei Google ausmachen (Stand: 21.06.2017), ergibt sich aus der Inhaltsanalyse dieses Mediums ein ähnliches, wenn auch weniger drastisches Bild. Hier dominieren ebenfalls die Begriffe „sozialer Brennpunkt“ sowie „Tatort“ und darüber hinaus „verwahrlost“. Auch in dem Online-Forum „Studis-Online“ überwiegt die negative Konnotation, die allein schon durch die sich mehrfach wiederholende und hervorgehobene Überschrift „Gaarden wirklich so schlimm?“ bzw. dem vorherrschenden Begriff „schlimm“ hervorgerufen wird.

Im Gegensatz zu den soeben genannten Medien, die ein negatives Bild des Stadtteils erzeugen, zeigt die Inhaltsanalyse der KN-Artikel des Zeitraums von Januar 2016 bis Juni 2017, dass positive Berichterstattungen gegenüber

Die negativen Zuschreibungen des Stadtteils erfolgen jedoch nicht nur über die Medien, sondern auch „durch den eigenen Besuch des Stadtteils, über Erzählungen bzw. Gespräche, sowie dort wohnende Freunde, Bekannte oder Familie“ (KARIUS 2016, S. 64). Daraus lässt sich schließen, dass sich das negative Image des Stadtteils soweit verfestigt hat und in dem öffentlichen Bewusstsein verankert ist, dass es auch im Falle einer Beseitigung aller Gründe, die dieses Image ursprünglich produziert haben, persistent sein und weiterhin verbreitet werden wird. Der Wandel des negativen Images ist demnach als ein langwieriger Prozess anzusehen (vgl. ZIMMER-HEGMANN 2014, S. 123).

5.10 Sicherheit

Die Kriminalität in Gaarden ist laut der vergangenen Kriminalitätsstatistik relativ hoch. Im Jahr 2016 wurden in Gaarden mit 3.305 Fällen die meisten Straftaten in Kiel begangen, gefolgt von der Vorstadt mit 3.287 und dem Südfriedhof mit 2.353 Fällen. Damit ist die Kriminalitätsrate in Gaarden im Vergleich zum Jahr 2007 zwar zurückgegangen (2007: 3.445), jedoch seit 2013 wieder steigend (Polizeidirektion Kiel 2017, S. 15). Allerdings liefert die Kriminalitätsstatistik auf Stadtteilebene keine Angaben dazu, wie sich die Kriminalitätsrate anteilig in Bezug auf die Einzeldelikte zusammensetzt. So wird in der Kriminalitätsstatistik lediglich erwähnt, dass neben Sachbeschädigungen, Brandstiftungen, Körperverletzungen, Raub und räuberischen Erpressungen, Rohheits- und Sexualdelikten sowie Wohnungseinbruchsdiebstahl auch Rauschgift-, Vermögens- und Fälschungsdelikte sowie Laden- und Fahrraddiebstahl berücksichtigt werden (vgl. ebd., S. 7). Die Anzahl der Fälle nach Einzeldelikten wird nur für Kiel insgesamt angegeben, sodass die Kriminalitätsstatistik nur begrenzt Aufschluss über das Thema Sicherheit gibt.

Neben dieser objektiven Sicherheit in Form der Kriminalitätsstatistik ist in Bezug auf die Sicherheit jedoch auch das subjektive Sicherheitsgefühl von Bedeutung, welches in Gaarden oftmals fehlt und als Problem anzusehen ist. Insbesondere dunkle, verlassene und uneinsichtige Orte stellen innerhalb des Stadtteils Angsträume dar (LH Kiel 2011, S. 33). Auch wenn die Straftaten nicht unbedingt in dem Quartier Sandkrug geschehen, so stellt die hohe Kriminalitätsrate des gesamten Stadtteils sowie das schlechte subjektive Sicherheitsgefühl eine Schwäche des Quartiers dar.

5.11 Die Nachkriegsbauten des Quartiers Sandkrug

Das während des zweiten Weltkriegs nahezu komplett zerstörte Quartier Sandkrug wurde zu Beginn der 1950er im Rahmen des sogenannten Marshallplanes wiederaufgebaut. Dieser stellte finanzielle Mittel für die Umsetzung eines Sonderbauprogrammes zur Verfügung und sah die Errichtung von insgesamt 10.000 Flüchtlingswohnungen in Schleswig-Holstein vor. 198 dieser Flüchtlingswohnungen entfielen auf das Quartier Sandkrug in den Bereich Kieler Straße und Norddeutsche Straße und wurden von der Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbh (KWG) als Sozialwohnungen errichtet (KWG 1961, S. 32) – dreigeschossige, mit Abstandsgrün umgebene Zeilenbauten, die JENSEN und WULF als „schmucklose weiße Kästen mit Flachdächern“ (JENSEN und WULF 1991, S. 410) beschreiben (Abb. 21).

In der Tat stand die Architektur der Gebäude angesichts der begrenzten Ressourcen (ebd.), der großen Wohnungsnot und der Notwendigkeit, möglichst schnell viel Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen (SCHMIDT 2010, S. 50), im Hintergrund. Diese Umstände fanden ihren Ausdruck nicht nur in der „Bedarfsarchitektur“ wieder (Experteninterview mit Frau Sohst vom 12.06.2017), sondern auch in der Verwendung minderwertiger Baumaterialien (LH Kiel 2011, S. 30) und einer Standardisierung der Grundrisse. So besaß der überwiegende Teil der Zeilenbauten, die auch als „Augustensiedlung“ bezeichnet werden, den gleichen Grundriss (Abb. 25) und war in gut 41 m² große 2-Zimmer-Wohnungen mit eigenem Badezimmer sowie Küche untergliedert (KWG 1961, S. 36).

Zu Beginn der 1960er Jahre folgte dann, ebenfalls durch die KWG, der Bau der Zeilenbauten im Sandkrug und in der Raaschstraße (Abb. 22-24) sowie später das als Altenheim konzipierte Punkthochhaus in der Hügelstraße (Baudezernat der LH Kiel 1984, S. 41). Der Baustil der Zeilenbauten glich dabei zwar denen in der Kieler Straße/Augustenstraße, unterschied sich dennoch in einigen Punkten: Die Gebäude waren nicht nur dreigeschossig (Sandkrug 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 und Raaschstraße 2, 4, 6), sondern auch vier- und fünfgeschossig (Sandkrug 4, 6, 8, 12, 14, 16, 18, 20, 22 bzw. Raaschstraße 2), wurden verklindert sowie teilweise mit Balkonen ausgestattet, wodurch sie sich von den tristen, grauen Zeilenbauten absetzten. Auch die Wohnungsaufteilung war variabler und umfasste neben 2- auch 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen (Daten der Vonovia vom 12.06.2017).



Abb. 21: Augustensiedlung

Quelle: eigene Aufnahme



Abb. 22: Sandkrug 12, 14, 16

Quelle: eigene Aufnahme



Abb. 23: Raaschstraße 4, 6, 8

Quelle: eigene Aufnahme



Abb. 24: Sandkrug 11, 13, 15, 17

Quelle: eigene Aufnahme

Insgesamt erhielt der Großteil des Quartiers Sandkrug durch die Neubautätigkeiten der 1950er- und 1960er-Jahre ein völlig neues Erscheinungsbild (Baudezernat der LH Kiel 1984, S. 41ff.); die Stadtlandschaft wurde grund-

legend verändert (JENSEN und WULF 1991, S. 410). So war die ehemalige Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen einer nahezu reinen Wohnnutzung gewichen, welche sich durch die 1950er- und 1960er-Jahre-Architektur

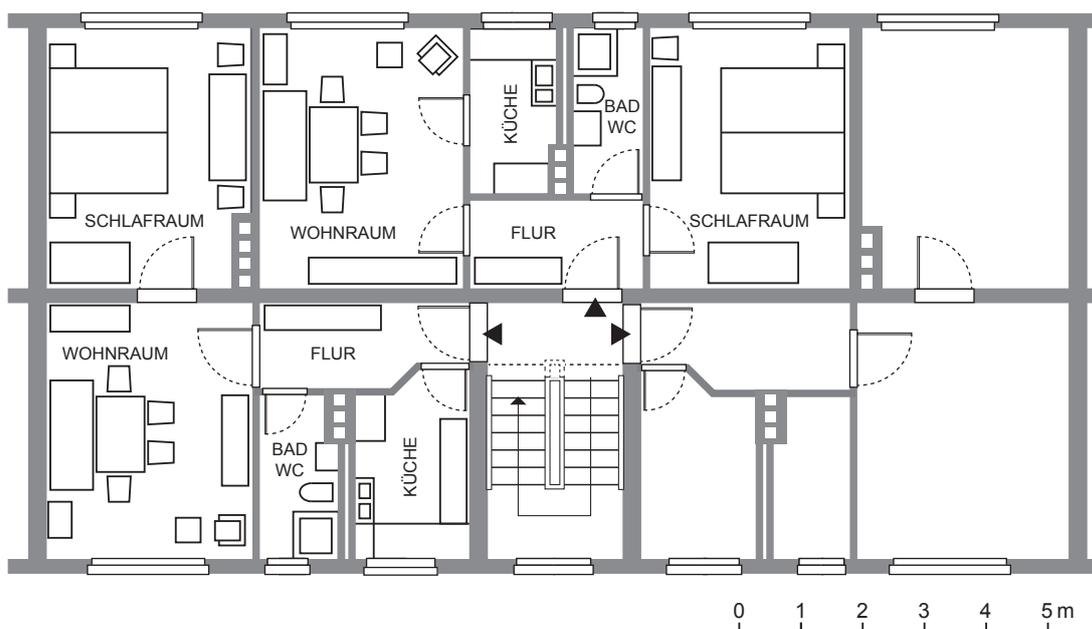


Abb. 25: Grundriss Kieler Straße 3-17 / Augustenstraße 2-8

Quelle: KWG 1961, S. 36

deutlich von der für Gaarden stadtbildtypischen Miethausbebauung der Gründerzeit unterschied (Baudezerat der LH Kiel 1984, S. 41).

An der Gebäudestruktur und der Optik der Zeilenbauten hat sich bis heute wenig verändert. Lediglich in der Raaschstraße 36 wurden umfangreiche Sanierungs- und Umbauarbeiten vorgenommen (Experteninterview mit Frau Sohst vom 12.06.2017). Selbst das Weißgrau der Zeilenbauten in der Kieler Straße/Augustenstraße erhielt erst im Mai 2017 einen farbigen Anstrich (die Malerarbeiten konnten im Zuge der flanierenden Beobachtungen verfolgt werden). Damit grenzt sich das Quartier bzw. insbesondere der Bereich um die Zeilenbauten in städtebaulicher Hinsicht noch immer klar von dem restlichen Stadtteil ab. Eigentümer der Nachkriegsbauten im Quartier Sandkrug sind derzeit zwei große Wohnungsbaugesellschaften: Die Vonovia (früher Deutsche Annington) und die dänische Investmentfirma HL-Invest. Wie die Abbildung 26 zeigt, gehört die Augustensiedlung HL-Invest (rot); die restlichen Nachkriegsbauten

in dem Sandkrug sowie in der Raaschstraße befinden sich im Besitz der Vonovia (blau) (Experteninterviews mit Frau Sohst vom 12.06.2017 und Herrn Adloff vom 18.07.2017).

Wie viele Studierende in dem Quartier Sandkrug wohnen, lässt sich aufgrund einer fehlenden Datengrundlage nur schätzen. Nach Aussage der Vonovia wohnen in den eigenen Beständen derzeit vereinzelt Studierende. Die meisten wohnen dort als Pärchen, wobei oftmals zumindest der eine Partner einen Migrationshintergrund besitzt und/oder in dem Stadtteil verwurzelt ist. Unter den ansässigen Studierenden besuchen keine die TF, sondern entweder die FH oder aber andere Fakultäten der CAU auf dem Westufer (Experteninterview mit der Vonovia vom 21.07.2017). Der Studierenden-Anteil war um 2010 herum bereits deutlich höher, als im Zuge eines Zielgruppenmodells ein KWG-Bildungsbonus für Studierende angeboten wurde, der nicht nur vergünstigte Mietpreise für Studierende, sondern auch ein kostenloses Fahrrad bei Abschluss eines Mietvertrages vergab.

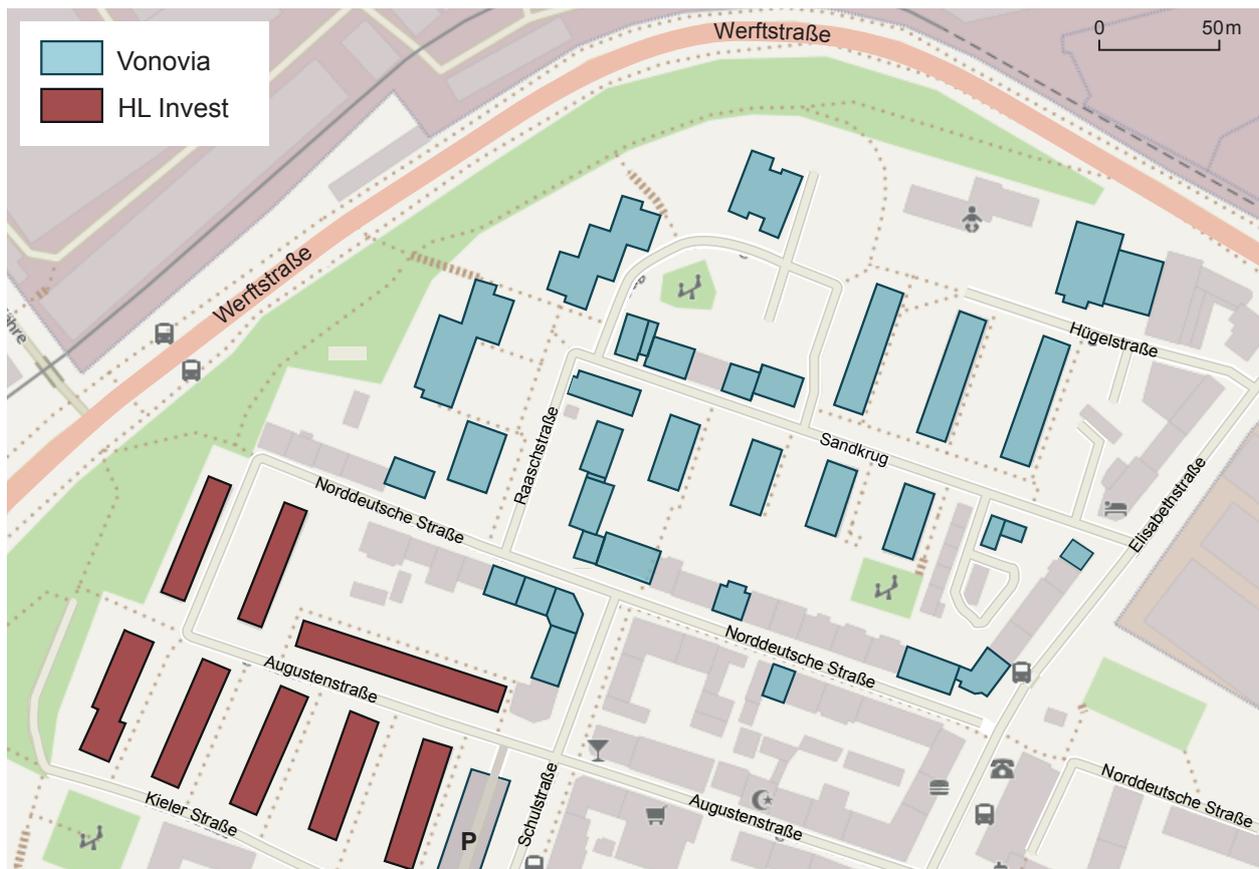


Abb. 26: Eigentümerstruktur der Nachkriegsbauten im Quartier Sandkrug

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap 2017, o. S.

6 Potenziale

In dem folgenden Kapitel fließen die bereits gewonnenen Erkenntnisse der vorangegangenen Kapitel zusammen, um das Potenzial in Form von Chancen und Grenzen für studentisches Wohnen in dem Gaardener Quartier Sandkrug einzuschätzen. Dafür werden zunächst, basierend auf den Bedarfsanalysen sowie der Bestandsanalyse, Stärken und Schwächen des Quartiers in Bezug auf studentisches Wohnen analysiert. Es folgt die Vorstellung der Faktoren, die sich entweder auf die Stärken und Schwächen auswirken und diese somit in Chancen und Grenzen für studentisches Wohnen wandeln oder bereits an sich eine Chance oder eine Grenze darstellen können.

6.1 Stärken und Schwächen

Das Benchmarking (Tab. 1 und 2) offenbart, dass das Quartier Sandkrug die einzelnen Bedürfnisse der Studierenden an den Wohnstandort sowie die Wohnung an sich teilweise erfüllt. Zu den Quartierseigenschaften, die die Bedarfe erfüllen und somit eine Stärke darstellen, zählen die gute ÖPNV-Anbindung des Quartiers (Kap. 5.1), die günstigen Mietpreise (Kap. 5.5) sowie der hohe Grünanteil im Wohnumfeld (Kap. 5.8). Die beiden erstgenannten Stärken sind aufgrund ihrer Gewichtung („sehr wichtig“ und „wichtig“) in Bezug auf das Potenzial für studentisches Wohnen besonders zu berücksichtigen.

Bedarfe der Studierenden, die in dem Quartier nicht bedient und somit als Schwäche gewertet werden, sind zum einen das negative Image des Quartiers sowie des gesamten Stadtteils (Kap. 5.9) und das mangelnde subjektive Sicherheitsgefühl (Kap. 5.10). Zum anderen zählt hierzu auch das soziale Umfeld. Auch wenn sich an dieser Stelle die Frage stellt, wie sich ein positives soziales Umfeld definiert, deuten die Sozialraumdaten des Stadtteils (Kap. 5.3) nicht darauf hin, dass das soziale Umfeld in Gaarden sowie dem Quartier Sandkrug von Studierenden als „positiv“ bewertet werden würde, sondern beschreiben vielmehr eine sich selbst reproduzierende soziale Schräglage (LH Kiel 2011, S. 29). Diese ist, beispielsweise durch die „Trinkerzene“ vor dem Sky-Supermarkt am Karlstal (LH Kiel 2014, S. 71) oder den in dem Sozialraumbericht Gaarden 2011 angesprochenen Treffpunkt für Drogen- und Alkoholabhängige in der Norddeutschen Straße/Ecke Elisabethstraße, auch im öffentlichen Raum erkennbar (LH Kiel 2011, S. 43).

Durch den geringen Anteil an Studierenden in Gaarden und ihrer Konzentration auf innenstadt- sowie universitätsnahe Stadtteile (Kap. 4.4) ist zudem die räumliche Nähe zu anderen Studierenden und damit verbunden Freunden oder Gleichgesinnten, die das räumlich soziale Umfeld vermutlich positiv beeinflussen würde, wahrscheinlich größtenteils ebenfalls nicht gegeben. Eine weitere Schwäche bildet die schlecht ausgebaute studentische Infrastruktur. So sind studentische Freizeit-

Tab. 1: Benchmarking: Ansprüche der Studierenden an den Wohnstandort

Anspruch der Studierenden an Wohnstandort	Gewichtung	Status	Bewertung
gute ÖPNV-Anbindung	sehr wichtig	++	Stärke
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	sehr wichtig	+/-	weder noch
Nähe zur Innenstadt	sehr wichtig	+/-	weder noch
Nähe zur Hochschule	sehr wichtig	+/-	abhängig von Hochschulstandort
positives Image	sehr wichtig	-	Schwäche
Sicherheit	sehr wichtig	-	Schwäche
günstige Miete	wichtig	++	Stärke
Atmosphäre im Quartier	teilweise wichtig	+/-	weder noch
Grün im Wohnumfeld	teilweise wichtig	+	Stärke
positives soziales Umfeld	teilweise wichtig	-	Schwäche
ruhiges Umfeld	teilweise wichtig	+/-	weder noch
- = nicht erfüllt +/- = teilweise erfüllt ++ = gut erfüllt			

Quelle: eigene Darstellung

Ausgeh- sowie Gastronomieangebote in dem Quartier Sandkrug mit Ausnahme weniger Kneipen und Cafés in der Nähe der Elisabethstraße gar nicht vorhanden. Die durchgeführte Kartierung des Stadtteils hat diesbezüglich ebenfalls gezeigt, dass dieses Angebot auch in dem restlichen Stadtteil dürftig ist. Zwar sind diverse Kneipen, Cafés und weitere Gastronomieangebote im Bereich der Elisabethstraße vorhanden. Allerdings sprechen die Kneipen größtenteils eine andere Zielgruppe als die Studierenden an und wirken teilweise zwielichtig. Zudem ähnelt sich das gastronomische Angebot und weist somit nur geringe Variationen auf. So wird das Gastronomieangebot durch Schnellrestaurants bzw. Imbisse dominiert, die primär auf die türkische und arabische Küche ausgerichtet sind (Kap. 5.4).

Ausnahmen stellen hierbei das Subrosa (Café, Kneipe, Restaurant an der Ecke Norddeutsche Straße/Elisabethstraße), die Café-Ecke des Bioladens BioGaarden (Ecke Medusastraße/Kaiserstraße) sowie die Bambule (Kneipenrestaurant in der Ittisstraße) dar. Ausgehendmöglichkeiten bieten die Halle 400, der Ittisbunker, die Räucherei sowie das Medusa – allesamt Orte, an denen Konzerte oder ähnliche Veranstaltungen stattfinden. Die Freizeitmöglichkeiten bestehen überwiegend aus Sport- und Kulturangeboten. Hervorzuheben sind hierbei die Schwimmhalle Gaarden bzw. das zukünftige Freizeitbad an der Hörn, das Sommerbad Katzheide sowie der Sport- und Begegnungspark Gaarden (Kap. 5.7). Nichtsdestotrotz sind es vor allem im Vergleich zum Westufer zu wenige Angebote, als dass die studentische Infrastruktur als Stärke angesehen werden könnte.

Neben diesen Stärken und Schwächen weist das Quartier Eigenschaften auf, die nicht eindeutig als Stärke oder Schwäche bezeichnet werden können. Hierzu zählen erstens die Nähe zur Hochschule sowie zur Innenstadt. Die Bewertung der Nähe zur Hochschule ist von dem Standort der Hochschule abhängig und kann entweder im Falle der TF als Stärke oder der FH sowie des Hauptcampus der CAU als Schwäche gewertet werden (Kap. 5.1). Eine pauschalisierende Bewertung ist dementsprechend nicht möglich.

Die Lage des Quartiers zur Innenstadt stellt ebenfalls weder eine Stärke noch eine Schwäche dar. Grund hierfür ist, dass sich, wie im Kapitel 5.1 beschrieben, das Quartier zwar in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt befindet, was grundsätzlich eine Stärke darstellen würde, die „gefühlte Distanz“ jedoch meist als größer und die unvollendete Gaardener Brücke (Abb. 27) sogar als Barriere empfunden wird (LH Kiel 2014, S. 59).



Abb. 27: Die unvollendete Gaardener Brücke

Quelle: eigene Aufnahme

Ebenfalls weder als Stärke noch Schwäche deklariert wird die Atmosphäre des Viertels, da in den Studien genauere Angaben zur Beschreibung des Kriteriums fehlen, sowie das Kriterium des ruhigen Wohnumfelds. So ist das Wohnumfeld in dem Quartier zwar generell als ruhig zu bewerten, allerdings deutet die minderwertige, alte Bausubstanz der Nachkriegsbauten darauf hin, dass die Wohnungen hellhörig und unzureichend gedämmt sind (Kap. 5.6).

Auch hinsichtlich der Wohnungen bzw. Gebäude in dem Quartier Sandkrug lassen sich Stärken und Schwächen identifizieren (Tab. 2). Stärken liegen in der Ausstattung der Wohnungen, die jeweils ein Duschbad sowie eine Einbauküche besitzen (Experteninterview mit Frau Sohst vom 12.06.17; KWG 1961, S. 36). Beide Aspekte stellen nach der Bedarfsanalyse sehr wichtige bzw. wichtige Kriterien bei der Wohnungswahl dar.

Die größten Schwächen in Bezug auf die Attraktivität der Wohnungen und Wohngebäude für Studierende liegen in dem maroden Gesamtzustand und unattraktiven Erscheinungsbild der Gebäude, insbesondere in der Augustensiedlung und der Raaschstraße, sowie dem Fehlen von Wäscheräumen begründet. Weder als Stärke noch als Schwäche gewertet werden die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. So verfügen die Bestände der Vonovia zwar über Fahrradabstellmöglichkeiten, die außerdem im Zuge von Modernisierungsarbeiten durch neue Fahrradbügel ergänzt werden müssen (Experteninterview mit Frau Sohst vom 12.06.2017). Allerdings befinden sich diese draußen und bieten keinen Regenschutz. In Bezug auf die HL-Invest-Bestände konnten zudem während der Beobachtungen keine Abstellmöglichkeiten identifiziert werden (Beobachtungsprotokoll). Von dem jeweiligen Wohngebäude bzw. der jeweiligen Wohnung abhängig ist auch das Vorhandensein von Balkonen, Terrassen oder Gärten, weswegen

Tab. 2: Benchmarking: Ansprüche der Studierenden an die Wohnung / das Gebäude

Anspruch der Studierenden an Wohnung / Gebäude	Gewichtung	Status	Bewertung
Balkon, Terrasse oder Garten	sehr wichtig	+/-	abhängig von Wohnung
Einbauküche	sehr wichtig	+	Stärke
Duschbad	wichtig	+	Stärke
Abstellmöglichkeiten für Fahrräder	wichtig	+/-	abhängig von Gebäude
Wäscheraum	teilweise wichtig	-	Schwäche
Gesamtzustand Wohnung	teilweise wichtig	+/-	abhängig von Wohnung

- = nicht erfüllt +/- = teilweise erfüllt ++ = gut erfüllt

Quelle: eigene Darstellung

dieses Kriterium ebenfalls weder als Stärke noch als Schwäche gewertet wird.

6.2 Einflussfaktoren

Die im vergangenen Kapitel analysierten Stärken und Schwächen können bereits an sich Chancen und Grenzen für studentisches Wohnen darstellen oder sich aber unter dem Einfluss verschiedener Faktoren zu diesen entwickeln. Gleichzeitig können auch die Einflussfaktoren selbst Chancen und Grenzen für das studentische Wohnen bilden und sich somit direkt auf das Potenzial auswirken. Zu diesen Faktoren zählen die prognostizierten Marktentwicklungen für studentisches Wohnen in Kiel, städtebauliche Rahmenplanungen und Fördermöglichkeiten von Seiten der Stadt sowie die Interessen der Eigentümer der Zeilenbauten. Eine Vorstellung der verschiedenen Einflussfaktoren und ihrer möglichen Wirkung findet nachfolgend statt.

6.2.1 Masterplan Wohnen

Im Jahr 2015 wurde der bereits erwähnte „Masterplan Wohnen für Kiel“ aufgestellt. In diesem werden Maßnahmen genannt, mit denen das Hauptziel, mehr Wohnungen zu bauen, die gleichzeitig für alle Kieler bezahlbar sind, erreicht werden soll. Dabei wird betont, dass Kiel derzeit zu wenige Wohnungen baut und der Neubau von über 800 Wohnungen jährlich erforderlich ist, um die wachsende Kieler Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum versorgen zu können.

Gleichzeitig heißt es: „Wir brauchen vielfältige, bunte, lebendige Wohnquartiere und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Die Stadt muss hier steuernd und unterstützend eingreifen. Konzepte, die Segregation und sozialen Abwärtstrends ganz konkret entgegenwirken, werden gebraucht“ (LH Kiel 2015, S. 1).

Ein Kapitel widmet sich auch dem studentischen Wohnen. Angesprochen wird die geringe Versorgung der Studierenden mit Wohnheimplätzen, durch die der Wohnungsdruck auf dem freien Wohnungsmarkt erhöht wird. Auf diese Situation reagierend, wird als eine kurzfristige Maßnahme die „Fortführung des Ausbaus von studentischen Wohnformen“ (ebd., S. 6) genannt. Diese Maßnahme bezieht sich dabei sowohl auf Initiativen des Studentenwerks Schleswig-Holstein als auch auf private Investoren. Weiter heißt es, dass die Stadt daran interessiert sei, „das Wohnen für Studierende auf dem Ostufer attraktiv zu machen“ (ebd.) und gleichzeitig auch auf eine studentenfreundliche Infrastruktur in Bezug auf das Kultur- und Gastronomieangebot sowie die Nahversorgung zu achten (ebd., S. 1ff.).

Obwohl Masterpläne generell ein informelles Planungsinstrument darstellen (TIW o. J., o. S.) und somit eher als Rahmen für zukünftige Strategien sowie Maßnahmen fungieren, verdeutlicht der Masterplan Wohnen für die LH Kiel den Willen der Stadtverwaltung, preisgünstigen – auch studentischen – Wohnraum zu schaffen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die Stadt Kiel Projekte zur Schaffung neuen Wohnraums, z. B. in Form von Aufstockungen oder Nachverdichtungen, unterstützt und die damit verbundenen planungsrechtlichen Weichen stellt.

6.2.2 Soziale Stadt Gaarden

Der Stadtteil Gaarden ist seit dem Jahr 2000 Fördergebiet des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt, mit dem „Bund und Länder seit 1999 die Kommunen bei der schwierigen Aufgabe [unterstützen], einer drohenden ‚Abwärtsspirale‘ in benachteiligten Stadtteilen entgegenzuwirken, eine Stabilisierung und Aufwertung zu erreichen und die Lebensbedingungen insgesamt zu verbessern“ (LH Kiel 2014, S. 11). Das Fördergebiet der Sozialen Stadt Gaarden entspricht dabei weitestgehend dem So-

zialzentrumsbereich Gaarden. Innerhalb des Fördergebietes befindet sich ein sogenanntes Investitionsgebiet. Diese Differenzierung ist wesentlich für die Förderfähigkeit bzw. Umsetzung Sozialer Stadt-Maßnahmen: Während bauliche bzw. investive Maßnahmen dem Investitionsgebiet vorbehalten sind, können nicht-investive bzw. soziale Maßnahmen in dem gesamten Fördergebiet umgesetzt werden. Finanziert werden die Maßnahmen zu je einem Drittel von Bund, Land und Kommune.

Als Grundlage für die verschiedenen Maßnahmen fungiert derzeit das sogenannte Entwicklungskonzept Kieler Ostufer 2014-2018 (IEK). In diesem sind u. a. Maßnahmenvorschläge enthalten, die inhaltlich den folgenden Handlungsfeldern zugeordnet werden können:

1. „Städtebau und Infrastruktur,
2. Wirtschaft und Beschäftigung,
3. Wohnen, Wohnumfeld und Sicherheit,
4. Stadtteilbelebung und Stadtteilkultur,
5. Image und Identifikation,
6. Soziale Integration und Gesundheit,
7. Bildung und Fortbildung,
8. Bürgerbeteiligung“ (ebd., S. 12).

Einige der in dem IEK aufgeführten Maßnahmenvorschläge könnten sich im Falle einer Realisierung auch auf das Potenzial für studentisches Wohnen in dem Quartier Sandkrug auswirken. Hierzu zählt vor allem die vorgeschlagene Maßnahme der „Stärkung der Wegebeziehung Hauptbahnhof – Vinetaplatz“ (ebd., S. 140), die eine Umgestaltung vorsieht und eine Verkehrsoptimierung, Attraktivitätssteigerung sowie verbesserte Zugänglichkeit bewirken soll. Durch diese Maßnahme könnte die „gefühlte Distanz“ bzw. „Barriere“ zur Innenstadt überwunden und der im Kapitel 6.1 beschriebene Schwäche des Quartiers hinsichtlich der Anbindung begegnet werden. Eine weitere geplante Maßnahme, die es diesbezüglich zu beachten gilt, ist die verbesserte Wegeverbindung für Fußgänger sowie Radfahrer zwischen der Hörn und der FH in Neumühlen-Dietrichsdorf (ebd., S. 136). Diese könnte die für Studierende relevante Erreichbarkeit bzw. Anbindung des Quartiers an den Hochschulstandort der FH verbessern.

Da sich große Teile des Quartiers Sandkrug bzw. des Bereiches nördlich der Kieler Straße in dem Investitionsgebiet der Sozialen Stadt Gaarden befinden, ist es zudem theoretisch möglich, dass in der nahenden Fortschreibung des IEK Maßnahmen aufgenommen werden, die sich konkret auf das Quartier beziehen. Denkbar wären in diesem Zusammenhang beispielsweise die Aufwer-

tung des Straßenraums oder öffentlicher Plätze (Experteninterview mit Herrn Adloff vom 18.07.2017).

Auch wenn noch unklar ist, ob und in welchem Umfang die Maßnahmenvorschläge des IEKs realisiert werden (LH Kiel 2014, S. 5) und ob in einer Fortschreibung das Quartier Sandkrug berücksichtigt wird, stellt die Soziale Stadt Gaarden einen Einflussfaktor dar, der sich positiv auf die Schwächen des Quartiers, insbesondere in Hinblick auf die Anbindung sowie die Attraktivität des öffentlichen Raumes, auswirken kann.

Neben diesen baulichen Maßnahmen darf zudem die Arbeit des Stadtteilbüros „Büro Soziale Stadt Gaarden“ nicht unberücksichtigt bleiben, welches als Vor-Ort-Büro die Ziele des IEKs umsetzt. „Die Aufgaben der Stadtteilbüros bestehen im Wesentlichen im Koordinieren, Organisieren, Moderieren, Initiieren, Informieren und Vernetzen“ (ebd., S. 15). Durch die Öffentlichkeits- und Vernetzungsarbeit sowie die Durchführung diverser Veranstaltungen (z. B. Gaardener Brunnenfest oder Gaardener Kulturfrühling) und Projekte aktiviert und bündelt das Büro die Ressourcen des Stadtteils. Auf diese Weise leistet das Büro einen wichtigen Beitrag zur Stadtteilbelebung bzw. -kultur sowie zu der Imageaufwertung des Stadtteils (ebd., S. 4ff.) – ein Aspekt, der ebenfalls in Zusammenhang mit dem Potenzial des Quartiers für studentisches Wohnen relevant ist und gegen die Schwäche des negativen Images arbeitet.

6.2.3 Gaarden hoch zehn

Gaarden hoch zehn ist der Titel eines Entwicklungsplans für Gaarden, in welchem „die Stadt [Kiel] alles zusammenfassen [will], was den Stadtteil über einen Zeitraum von zehn Jahren hinweg nach vorn bringen kann“ (GEIST 2017a, S. 19). Das entsprechende Konzept befindet sich derzeit zwar noch in der verwaltungsinternen Absprache und wurde somit bisher nicht veröffentlicht, allerdings gab der Oberbürgermeister Herr Dr. Kämpfer unter anderem in der Ortsbeiratssitzung Gaarden am 14. Juni 2017 bereits einige der geplanten Entwicklungsprojekte bekannt (vgl. DUSKE 2017, o. S.).

Dazu zählen, wie auch aus der Abbildung mittels der gelben Hervorhebungen ersichtlich:

- die Neubebauung des Posthofgeländes in Form einer Mischnutzung (Punkt 2),
- die zeitgemäße Entwicklung sowie Öffnung der TF und damit verbunden die Integration der TF in den Stadtteil (Punkt 4 und 4a),
- die Nachnutzung der Schwimmhalle Gaarden (Punkt 3),



Abb. 28: „Gaarden hoch zehn“ – Projekte

Quelle: eigene Darstellung verändert nach LH Kiel, Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation 2017, o. S.

- die Verbindung zwischen dem Kieler West- und Ostufer durch die Verlängerung der Gaardener Brücke (Punkt 1),
- die Komplettierung des Sport- und Begegnungsparks Gaarden durch die Entwicklung des Sommerbads Katzheide (Punkt 5) (Experteninterview mit Herrn Adloff vom 18.07.2017).

Die Projekte sollen nach Aussage des Oberbürgermeisters „nachhaltige Veränderungen“ (GEIST 2017a, S. 19) schaffen und den Stadtteil weiterentwickeln, sodass sie auch im Kontext des Potenzials für studentisches Wohnen in dem Quartier Sandkrug zu betrachten sind. Insbesondere die Verlängerung der Gaardener Brücke und die damit verbundene Verbesserung der Eingangssituation könnte sich positiv auf die bisherige Schwäche der „gefühlten Distanz“ zwischen dem Kieler West- und Ostufer auswirken.

Zudem kann durch die Gesamtheit der einzelnen Projekte sowie der Größe und Sichtbarkeit der einzelnen Entwicklungsflächen (z. B. die Schwimmhalle oder das Posthofgelände) eine Attraktivitätssteigerung des Stadtteils insgesamt erreicht werden, die auch die Qualität des Quartiers als Wohnstandort beeinflussen und als Impulsgeber für weitere Entwicklungen fungieren kann. Zudem würde die TF durch die Öffnung zum Stadtteil noch näher mit dem Quartier Sandkrug verbunden werden, so dass auch hier Ausstrahlungseffekte sowohl in das Quartier als auch in den Stadtteil an sich zu erwarten sind. Diese könnten sich beispielsweise auf den Einzelhandel oder die studentische Infrastruktur beziehen.

Insgesamt stellt der Entwicklungsplan „Gaarden hoch zehn“ eine große Chance für das Quartier Sandkrug und den Stadtteil sowie einen wichtigen Einflussfaktor für das Potenzial für studentisches Wohnen dar. Allerdings ist davon auszugehen, dass sowohl die Erstellung des

Konzeptes als auch die spätere Umsetzung, die zudem noch nicht beschlossen ist, mit einem hohen Zeitaufwand verbunden und die Projekte entsprechend langfristig zu sehen sind. Effekte werden überdies vermutlich erst zeitversetzt erkennbar sein. Zur vollständigen Einschätzung der Auswirkungen ist schließlich auch das Vorliegen des gesamten Konzeptes mit seinen einzelnen Vorhaben sowie dem konkreten Zeitrahmen notwendig.

6.2.4 Eigentümer

Das Interesse sowie die Investitionsbereitschaft der Eigentümer der Zeilenbauten stellt einen bedeutenden Faktor in Hinblick auf die Stärken und Schwächen des Quartiers Sandkrug sowie das Potenzial für studentisches Wohnen dar. In den Experteninterviews mit der Vonovia ist deutlich geworden, dass die Wohnungsgesellschaft ein großes Entwicklungspotenzial in dem Quartier Sandkrug sieht und dieses Schritt für Schritt nutzen möchte. Die soziale Durchmischung des Quartiers stellt nach eigener Aussage einen wichtigen Teilaspekt dar, der gezielt verfolgt wird. In diesem Zusammenhang ist die Ansiedlung Studierender in dem Quartier von Seiten der Vonovia erwünscht.

Zwar ist den Experteninterviews zu entnehmen, dass Studierende weder gezielt angeworben noch bei der Wohnungssuche bevorzugt werden, sich die Vonovia jedoch durchaus offen für die Wünsche der Studierenden zeigt. So durfte beispielsweise eine WG in einer Wohnung im Sandkrug eine WG-Bar in den Mansarden des Wohngebäudes errichten.

Die Bereitschaft, das Quartier zu durchmischen, zu entwickeln und Investitionen zu tätigen, findet ihren Ausdruck auch in vermehrten Investitionen sowie Aktivitäten seitens der Vonovia vor Ort. Nach jedem Auszug eines Mieters werden die Wohnungen der Vonovia einem sogenannten E-Check (= Elektronik-Check) unterzogen. Wird dieser nicht bestanden, folgt die Modernisierung der Wohnung, im Zuge derer auch geprüft wird, inwieweit eine Zusammenlegung mit einer angrenzenden Wohnung oder aber eine veränderte Zimmeraufteilung möglich ist. Dies betrifft insbesondere die ungünstig und nicht mehr zeitgemäß zugeschnittenen 1-Zimmer-Wohnungen in der Raaschstraße, in der beispielsweise jeweils die Unterteilung des einen großen Zimmers in zwei kleinere angestrebt wird (Experteninterview mit Frau Sohst vom 12.06.2017). Zudem bestehen seitens der Vonovia Überlegungen, zusätzlichen Wohnraum, beispielsweise in Form von Aufstockungen, zu schaffen (Experteninterview mit der Vonovia vom 21.07.2017). Auf diese Weise könnte das Angebot an



Abb. 29: Streetart-Festival am Sandkrugbunker

Quelle: eigene Aufnahme

WG-geeigneten Wohnungen in dem Quartier vergrößert werden, was sich positiv auf das Potenzial für studentisches Wohnen auswirkt.

Gleichzeitig arbeitet die Vonovia derzeit verstärkt an der Außenwirksamkeit sowie Sichtbarkeit des Quartiers. Erst im Sommer 2017 ließ die Vonovia in Kooperation mit dem „Bündnis Eine Welt“ sowie dem Wirtschaftsbüro Gaarden ein großflächiges, 300 m² umfassendes Streetart-Kunstwerk an dem Sandkrugbunker, der sich im Zentrum des gleichnamigen Quartiers befindet, entstehen (Abb. 29). Das Kunstwerk wurde, wie ebenfalls in der Abbildung 29 zu sehen, im Rahmen eines Streetart-Nachhaltigkeit-Festivals enthüllt (vgl. GEIST 2017c, S. 19), welches aufgrund seiner Aufmachung eine andere Zielgruppe als die der ansässigen Quartiersbewohner angesprochen hat. Das Kunstwerk an dem Sandkrugbunker, das Festival sowie die offensichtliche Bereitschaft zu neuen kreativen Projekten ist als erster Schritt zu sehen, auf das Quartier aufmerksam zu machen, das Interesse anderer, bisher nicht ansässiger Zielgruppen zu erlangen und auf das Quartiersimage einzuwirken.

Gleiches gilt für die Gutachten, die das Kieler Architektenbüro AX5 zur Nutzung des Inneren des Sandkrugbunkers (ebd.) sowie der energetischen Gebäudesanierung des Quartiers Sandkrug angefertigt hat. In dem zuletzt genannten Gutachten wird unter anderem die Umgestaltung der Grünflächen, z. B. in Form von privaten Gärten, die Errichtung von Balkonen sowie der Dachgeschossausbau für die Zeilenbauten in dem Quartier Sandkrug vorgeschlagen (AX5 architekten 2015, S. 35ff.). Eine Realisierung dieser Vorschläge könnte zum einen den Bedarf der Studierenden, einen Garten, Balkon oder eine Terrasse zu besitzen, entgegenkommen und eine weitere Stärke des Quartiers für studentisches Wohnen bilden. Zum anderen könnte durch den Dachgeschossausbau nicht nur zusätzlicher, moderner Wohnraum, sondern auch WG-geeigneter Wohnraum geschaffen

werden. Vor dem Hintergrund, dass in den Experteninterviews mit der Vonovia die Unzufriedenheit über den geringen Anteil größerer Wohnungen in dem Quartier geäußert wurde, wäre es durchaus möglich, dass durch den Dachgeschossausbau oder Aufstockungen größere Wohnungen realisiert würden. Auf diese Weise könnte das Angebot an Wohnungen, die auch für größere WGs geeignet sind, zusätzlich erweitert werden.

Inwieweit auch der zweite Eigentümer der Zeilenbauten, HL-Invest, Entwicklungsabsichten für das Quartier verfolgt, ist ungewiss, da dieser nicht für ein Interview im Rahmen der Masterarbeit zur Verfügung stand. Der marode Zustand der Augustensiedlung, der zu Beginn der flanierenden Beobachtungen festgestellt werden konnte, deutet darauf hin, dass jahrelang keine Investitionen in die Gebäudesubstanz getätigt wurden. Die Malerarbeiten an den Fassaden, die zeitgleich zu den zuletzt durchgeführten flanierenden Beobachtungen stattfanden, lassen ein Umdenken von Seiten des Eigentümers lediglich erahnen.

6.2.5 Angebot und Nachfrage studentischen Wohnens

Das Potenzial für studentisches Wohnen in dem Quartier Sandkrug wird zudem von der Entwicklung des Teilmarkts studentischen Wohnens und, aufgrund der Nachfrageüberschneidung der Studierenden, des freien Wohnungsmarkts in Kiel beeinflusst. Relevant ist in diesem Zusammenhang das Verhältnis zwischen Angebot

und Nachfrage. Übertrifft die Nachfrage nach studentischem Wohnraum weiterhin das Angebot, wirkt sich dies positiv auf das Potenzial für studentisches Wohnen in dem Quartier Sandkrug aus.

Je schwieriger sich die Wohnungssuche der Studierenden, insbesondere in den beliebten universitätsnahen Stadtteilen (vgl. Kap. 4.4), gestaltet, desto stärker wird sich die Wohnungssuche auch auf andere Stadtteile bzw. Quartiere richten. Studierende würden dazu gedrängt werden, ihre Bedarfe zu reduzieren und Kompromisse hinsichtlich des Wohnstandorts sowie des Wohnraums einzugehen. Dabei würden Quartiere sowie Wohnungen, die dabei noch am ehesten den Vorstellungen der Studierenden entsprächen, in den Fokus gelangen. In Bezug auf das Quartier Sandkrug würden im Falle einer solchen Entwicklung die bereits bestehenden Stärken noch an Gewicht zunehmen, sodass es im Vergleich zu anderen Quartieren, die die Bedarfe der Studierenden weniger erfüllen, bei der Wohnungssuche wahrscheinlich bevorzugt werden würde.

Entspannt sich hingegen die Situation auf dem Kieler Wohnungsmarkt, gehen die Studierendenzahlen in Kiel sowie die Konkurrenz um preisgünstigen Wohnraum zurück oder wird vermehrt studentischer Wohnraum geschaffen, so wird sich dies eher negativ auf das Potenzial auswirken, da die Studierenden so wieder eine größere Wahlfreiheit besäßen.

7 Handlungsempfehlungen

Um das Potenzial für studentisches Wohnen in dem Quartier Sandkrug zu erhöhen, ist es notwendig, die vorhandenen Chancen zu nutzen und zu optimieren, latentes Potenzial zu entwickeln und gleichzeitig Grenzen abzubauen oder auszugleichen. Die folgenden Handlungsempfehlungen richten sich, je nachdem, ob sie sich auf Privateigentum oder den öffentlichen Raum beziehen, entweder an die jeweiligen Eigentümer oder aber die Stadt. Dabei sind die Handlungsempfehlungen als Ideen-Bausteine zu verstehen, durch die das Potenzial für studentisches Wohnen in dem Quartier weiter ausgebaut werden kann.

„Stärken wahren, sichtbar machen und als solche vermarkten“

Die bereits vorhandenen Stärken des Quartiers sollten bewahrt werden. Insbesondere die Mietpreise, die im Zusammenhang mit durchgeführten Modernisierungsarbeiten bereits angestiegen sind, sollten auch weiterhin im preisgünstigen Segment liegen. Um die Stärken des Quartiers zu nutzen, müssen die Stärken zudem auch als solche kommuniziert und nach außen sichtbar gemacht werden. Dieses betrifft vor allem die Gestaltung der Exposés und Wohnungsanzeigen des Quartiers sowie deren Verbreitung. Um die Studierenden auf das Quartier und leerstehende Wohnungen aufmerksam zu machen, sollten Wohnungsanzeigen an die Studentenvertretungen weitergeleitet werden, damit sie an den „schwarzen Brettern“ der Universität oder auf universitären Wohnraumbörsen (Kap. 3.3) erscheinen.

„Zielgruppe konkretisieren“

Studierende bilden keine homogene Gruppe, sondern unterscheiden sich unter anderem in ihren Lebensstilen und -situationen, ihren Interessen und Bedarfen (vgl. MIDDENDORFF et al. 2012, S. 405). Daher erweist es sich als unpräzise, „die Studierenden“ als nur eine Zielgruppe zu betrachten. Vielmehr erscheint es als sinnvoll, innerhalb der Kieler Studierenden eine spezifischere Zielgruppe zu identifizieren und zu fokussieren, für die das Quartier Sandkrug besonders attraktiv ist. So könnten beispielsweise zunächst Studierende der TF als Zielgruppe fungieren, da für sie das Quartier Sandkrug zusätzlich den Standortvorteil der direkten Nähe zur TF besitzt. Wohnungsinserate könnten dementsprechend vermehrt an der sowie über die TF verbreitet und auf die dort Studierenden zugeschnitten werden, indem beispielsweise die räumliche Nähe des Quartiers besonders hervorgehoben wird.

„Pull-Faktoren und Magneten schaffen“

Das Quartier Sandkrug besitzt Schwächen, die das Potenzial für studentisches Wohnen begrenzen oder zumindest vermindern. Neben dem Abbau dieser Schwächen besteht eine mögliche Strategie darin, neue Pull-Faktoren oder Magneten zu schaffen, deren Wirkungskraft so groß ist, dass sie die vorhandenen Schwächen ausgleichen und Studierende dazu veranlassen, sich trotz der Standortnachteile für das Quartier als Wohnstandort zu entscheiden.

Pull-Faktoren können beispielsweise in Form spezieller Angebote für Studierende generiert werden, wie Erfahrungen der Vergangenheit zeigen. So konnte durch den KWG-Bildungsbonus 2011 (Kap. 5.11) die Anzahl der Studierenden in dem Quartier deutlich erhöht werden (Experteninterview mit Frau Sohst vom 12.06.2017). Auch wenn ein solches Zielgruppenmodell von der Vonovia nach eigener Aussage derzeit nicht mehr verfolgt wird, stellt es theoretisch eine Möglichkeit zur Unterstützung der Ansiedlung Studierender in dem Quartier dar und kann gleichzeitig als Vorbild für andere Angebote bzw. Strategien dienen.

Eine weitere Möglichkeit liegt in der Schaffung eines Magneten, durch den das Quartier zusätzlich an Attraktivität für Studierende gewinnen würde. Da Studierenden sowohl das Grün im Wohnumfeld als auch die Nähe zu Freunden, das soziale Umfeld sowie die Atmosphäre in dem Quartier wichtig sind, könnte hier ein Ansatzpunkt liegen, um durch die Kombination dieser Bedarfe einen Magneten zu generieren. Denkbar wäre beispielsweise, das Potenzial der Grünflächen besser zu nutzen und diese dahingehend umzustrukturieren, dass einladende Sitzecken, Grillplätze, Gemeinschaftsgärten bzw. Flächen für Urban Gardening, ein Volleyballfeld oder Ähnliches geschaffen wird. Auf diese Weise würde ein Alleinstellungsmerkmal entstehen, welches von allen Quartiersbewohnern genutzt werden und als sozialer Austausch- und Begegnungsort fungieren könnte. Gleichzeitig könnte ein solcher Magnet zu einer Belebung des Quartiers beitragen und die Identifikation der Bewohner mit dem Quartier stärken, was sich wiederum positiv auf den Umgang der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld auswirken und als Präventivmaßnahme gegen beispielsweise die Müll- und Graffiti-Problematik dienen könnte.

Für einen Magneten bietet sich auch der im Quartier gelegene Sandkrugbunker an, der 1940/41 errichtet wurde und sich ebenfalls im Besitz der Vonovia befindet (vgl. GEIST 2017c, S. 19). Dieser wurde zwar, wie bereits erwähnt, durch ein Streetart-Projekt im Sommer

2017 optisch umgestaltet, besitzt allerdings ansonsten keine weitere Funktion. Eine Umnutzung bzw. neue Nutzung des Bunkers, z. B. in Form eines Freizeit- oder Gastronomie-Angebots, könnte einen Magneten darstellen. Auch hier empfiehlt sich die Zusammenarbeit mit dem Büro Soziale Stadt Gaarden, da die „Verbesserung der physischen Wohn- und Lebensbedingungen“ (LH Kiel 2014, S. 12) eines der drei Oberziele des Städtebauförderungsprogrammes Soziale Stadt darstellt (ebd.).

„Das Negativimage bekämpfen“

Um das Negativimage des Quartiers sowie des Stadtteils insgesamt zu überwinden, ist es notwendig, dass in den Bereichen, durch die das Negativimage konstruiert wird, Veränderungen eintreten. Zu diesen Bereichen zählt zum einen die baulich-räumliche Struktur des Quartiers sowie des gesamten Stadtteils, die vorherrschenden sozialen Problemlagen und schließlich der gesellschaftliche Diskurs über diese beiden Aspekte (ZIMMER-HEGMANN 2014, S. 123). Obwohl sich die Veränderung eines Negativimages als äußerst langwierig und beschwerlich erweist, ist ein schrittweiser Imagewandel dennoch möglich (vgl. ebd.).

In Bezug auf die Studierenden als Zielgruppe könnte eine kurzfristige Beeinflussung von Vorurteilen gegenüber dem gesamten Stadtteil sowie dem Quartier Sandkrug mittels geführter Stadtteilrundgänge erzeugt werden. Das Instrumentarium der Stadtteilrundgänge wird vor diesem Hintergrund bereits von dem Wirtschaftsbüro Gaarden in Kooperation mit dem Büro Soziale Stadt Gaarden genutzt: Unter anderem wird zu Beginn des Semesters jeweils ein Erstsemesterrundgang angeboten, welcher nach eigener Aussage „überaus gut an[kommt]“ (TARHOUNI et al. 2017, S. 12). Eine Integration des Quartiers Sandkrug in den Rundgang sowie eine Ergänzung der Erstsemesterrundgänge um weitere Termine sind empfehlenswert. Imagewirksame Beiträge in Hochschulzeitungen, wie z. B. „DER ALBRECHT“, oder Veranstaltungen wie das Streetart-Festival im Juli 2017 (Kap. 6.2.4) wären ebenfalls eine Möglichkeit, um auf das Quartier sowie den Stadtteil aufmerksam zu machen und Vorurteile sowie Befangenheiten abzubauen.

„Sichtachsen herstellen, Wegeverbindungen attraktiver gestalten“

Das Quartier Sandkrug befindet sich nur wenige Gehminuten von der Förde und der Innenstadt entfernt. Allerdings stellt die unvollendete, unattraktive Gaardener Brücke eine Barriere zu dem Stadtteil und dem Quartier Sandkrug dar. Zusätzlich lässt sich die räumliche Nähe des Quartiers Sandkrug weder von außen noch von innen erkennen, da der Blick aus und zu dem Quartier – zumindest während der Sommermonate – komplett



Abb. 30: Blick auf das Quartier Sandkrug im Frühjahr von der Werftstraße aus

Quelle: eigene Aufnahme



Abb. 31: Eingangssituation Hügelsstraße mit Blick Richtung Quartier

Quelle: eigene Aufnahme

durch den dicht bewachsenen Fördehang versperrt ist (Abb. 30).

Zwar soll an dieser Stelle keineswegs die Rodung des Fördehangs empfohlen werden, sondern vielmehr die Herstellung von Sichtachsen sowie die attraktivere Gestaltung der westlichen Eingangssituation des Quartiers und damit verbunden der Wegeverbindung Werftstraße/Quartier Sandkrug. Gleiches gilt für die östliche Eingangssituation zwischen der Hügelsstraße und der Elisabethstraße bis hin zur Technischen Fakultät (Abb. 31).

„Aufwertung des Wohnumfelds und des Gebäudezustandes“

Das Wohnumfeld in dem Quartier Sandkrug wirkt aufgrund des bereits angesprochenen Zustandes der Grünflächen sowie der schlechten Beschaffenheit des Straßenraums und der vielen wilden, regelmäßig wiederkehrenden Sperrmüllhaufen ungepflegt. Abgesehen von der Umgestaltung der Grünflächen ist einerseits eine Aufwertung des Straßenraums (z. B. neuer Straßenbelag) empfehlenswert. Andererseits sollte gegen den wilden Sperrmüll (Abb. 32) vorgegangen werden. Hier bietet sich beispielsweise die Verteilung von Sperrmüllkarten sowie in Kooperation mit dem Abfallwirtschafts-



Abb. 32: Illegale Graffitis und wilder Sperrmüll in dem Quartier Sandkrug

Quelle: eigene Aufnahme



Abb. 33: Streetart an einem Stromkasten im Steinmarderweg

Quelle: eigene Aufnahme

betrieb Kiel eine verstärkte Aufklärungsarbeit bezüglich der Möglichkeiten der Müllentsorgung an. Neben dem Wohnumfeld befinden sich auch die Zeilenbauten, insbesondere in der Augustenstraße, in einem unattraktiven, teilweise maroden Zustand und sind häufig von Graffiti-Schmierereien betroffen. Um den Gebäudezustand zu verbessern, sind Modernisierungsarbeiten, im Zuge derer auch der Schallschutz der Wohnungen überprüft und gegebenenfalls erneuert werden sollte, eine

denkbare Maßnahme. Während ein Großteil des Graffitis bereits durch den neuen Anstrich der Augustensiedlung beseitigt wurde, finden sich auch an den Zeilenbauten im Sandkrug immer wieder Graffitis oder sogenannte „Tags“ (Abb. 32).

Eine Möglichkeit, diesen illegalen Graffitis möglichst nachhaltig entgegenzuwirken, bildet die Gestaltung mit legalen, professionellen Graffitis. An anderen Stellen in Gaarden haben sich Projekte wie diese bereits als erfolgreich erwiesen: Nach der Gestaltung mit professioneller „Streetart“, wie beispielsweise in der Abbildung 33 zu sehen, wurden Flächen, die zuvor häufig und besonders stark von illegalen Graffitis betroffen waren, nicht erneut besprayed (vgl. TARHOUNI et al. 2017, S. 14). In Anlehnung an den bereits mit „Streetart“ gestalteten Sandkrugbunker (Kap. 6.2.4) ist für besonders häufig beschmierte Flächen die Umsetzung weiterer legaler Graffitis empfehlenswert. Gleichzeitig können sich Streetart-Projekte im Sinne des im Sozialraumbericht Gaarden 2011 verankerten Bausteins „Kreatives Quartier Gaarden – Imageaufwertung“ (LH Kiel 2011, S. 39) positiv auf das Stadtteilimage auswirken (ebd.).

„Neuen Wohnraum studentengerecht gestalten“

Wie bereits im Kapitel 5.11 beschrieben, verfügt das Quartier nur über wenige größere Wohnungen, sondern überwiegend über 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, die teilweise Durchgangszimmer besitzen. Im Falle einer Aufstockung der Zeilenbauten sollten die Wohnungen studentengerecht zugeschnitten werden, d. h. ohne Durchgangszimmer, mit einer größeren Wohnküche sowie mehreren Zimmern. Somit würden größere Wohnungen geschaffen werden, die im Stadtteil Gaarden insgesamt verhältnismäßig rar sind (LH Kiel 2014, S. 77) und die von Studierenden als WG genutzt werden können. Gleichzeitig empfiehlt sich die Ausstattung der Wohnungen mit Balkonen.

„Das subjektive Sicherheitsgefühl verstärken“

Um das subjektive Sicherheitsgefühl zu verstärken, sollten Angsträume abgebaut werden. Maßnahmen können je nach örtlichen Gegebenheiten sowohl eine bessere Beleuchtung als auch das Zurückschneiden von Büschen und Sträuchern sein, sodass die jeweiligen Räume besser ausgeleuchtet und einsehbarer sind.

„Gewerbeleerstände nutzen“

Das Quartier Sandkrug verfügt über mehrere Gewerbeleerstände. Da in dem Quartier die Wohnnutzung überwiegt und die studentische Infrastruktur in Gaarden insgesamt nur schwach ausgeprägt ist, empfiehlt es sich, diese Gewerbeleerstände als Chance zu nutzen,

um weitere Angebote (z. B. ein Café) für Studierende und die Quartiersbewohner zu schaffen. Die Umgestaltung der ehemaligen Kneipe an der Ecke Norddeutsche Straße/Raaschstraße zu einem Café mit einer sozialen Trägerschaft (Experteninterview mit Herrn Adloff vom 18.07.2017) kann diesbezüglich als Vorbild fungieren. Angebote wie diese würden gleichzeitig zu einer Belebung und damit verbunden auch zu einem gesteigerten Sicherheitsgefühl beitragen.

„Kräfte bündeln: Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Akteuren“

Für die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmenvorschläge bedarf es der Einbeziehung und Kooperation unterschiedlicher Akteure. Je nach Handlungsempfehlung ist der Austausch sowie die Zusammenarbeit zwischen Eigentümern, der Stadt Kiel, dem Wirtschaftsbüro Gaarden, dem Büro Soziale Stadt Gaarden, den Hochschulinrichtungen sowie Studentenvertretungen notwendig.

8 Reflexion

Während der Durchführung der Potenzialanalyse offenbarten sich einige Herausforderungen, aus denen sich Empfehlungen für weitere Forschungstätigkeiten zu dieser Thematik ableiten lassen.

Als Grundlage der durchgeführten Potenzialanalyse dient eine Bedarfs- sowie Bestandsanalyse. Für die Bedarfsanalyse sind acht verschiedene Studien betrachtet worden, die sich mit dem Thema der Wohn(standort)-entscheidungen von Studierenden befassen. Die Autorin hat sich für diese Vorgehensweise bewusst entschieden, da sie den Vorteil aufweist, dass ein breiter Ansatz verfolgt werden kann und sich die Ergebnisse nicht nur auf eine Studie stützen. Allerdings haben sich während der Analyse auch Nachteile offenbart: Die Studien basieren auf unterschiedlichen Stichprobengrößen und Fragebögen sowie Antwortmöglichkeiten. So wurden nicht in allen Fragebögen die gleichen Kriterien abgefragt, was eine Gesamtbetrachtung bzw. einen Vergleich der Studien erschwert. Überdies war teilweise die Auswahl an Antwortmöglichkeiten begrenzt, teilweise unbegrenzt, wodurch die Gefahr der Verfälschung hinsichtlich der Gewichtung der einzelnen Kriterien besteht. Auch ist nicht sichergestellt, dass durch die Studien alle Einflusskriterien bzw. Bedarfe der Studierenden erfasst wurden. Es ist daher möglich, dass abgesehen von den erfassten Kriterien auch weitere eine Rolle spielen, die jedoch nicht abgefragt wurden und dementsprechend auch in dieser Arbeit nicht berücksichtigt worden sind.

Die Studie von KARIUS verdeutlicht in diesem Zusammenhang außerdem die Problematik der ausschließlichen Frage nach positiven Wohnstandortpräferenzen: Während bei der Umfrage nach positiven Wohnstandortpräferenzen weder das Image noch die Sicherheit als Kriterium von Bedeutung waren, spielten beide Kriterien bei der Frage nach negativen Wohnstandortpräferenzen eine sehr große Rolle und beeinflussen ebenso das Wohnstandortverhalten der Studierenden (KARIUS 2016, S. 54ff.). In den übrigen analysierten Studien erfolgte eine solche Abfrage nach negativen Wohnstandortpräferenzen nicht.

Des Weiteren lassen die betrachteten Studien einige Fragen offen, die nicht beantwortet werden konnten, sondern lediglich Vermutungen zugelassen haben. So fehlen bei den Kriterien „positives soziales Umfeld“ und

„Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten“ genauere Angaben zu ihrer Ausprägung (Was macht ein soziales Umfeld aus? Was für Einkaufsmöglichkeiten werden genau erwartet?). Gleiches gilt für die Kriterien „Atmosphäre“ und die „studentische Infrastruktur“. Hier wäre es sinnvoll gewesen, nicht nur zu fragen, ob die Atmosphäre sowie die studentische Infrastruktur bei der Wohnstandortwahl von Bedeutung ist, sondern wie beides im Optimalfall ausgeprägt sein sollte und ab wann beides für „gut“ befunden wird.

Als schwierig hat es sich zudem erwiesen, dass in den Studien teilweise die den Wohnstandort und die Wohnung bzw. das Wohngebäude an sich betreffenden Kriterien vermischt wurden. Beispielsweise wurde in manchen Studien, die vorwiegend Wohnstandortkriterien abfragten, auch die Zimmergröße als Antwortmöglichkeit vorgegeben, was die Bedarfsanalyse zusätzlich erschwerte.

Insgesamt wäre es für weitere Forschungsarbeiten empfehlenswert, eine deutschlandweite Umfrage zur Wohnstandort- und Wohnungswahl durchzuführen, die sowohl positive als auch negative Einflussfaktoren abfragt, tiefergehende bzw. weiterführende Fragen in Bezug auf die Bedarfe stellt und diese durch offene Fragen ergänzt und schließlich auch zwischen Wohnstandort- sowie Wohnungskriterien unterscheidet. Die Ergebnisse dieser Potenzialanalyse können dabei als Grundlage fungieren.

Hinsichtlich der Bestandsanalyse und der späteren Abwägung der Chancen und Grenzen sowie der Ableitung von Handlungsempfehlungen lässt sich festhalten, dass für eine genauere Einschätzung des Potenzials noch mehr Informationen von Seiten der Eigentümer wünschenswert sind. Die Informationsgewinnung stieß im Rahmen der Masterarbeit an ihre Grenzen, da es sich einerseits um Daten handelt, die sehr sensibel sind (z. B. Mieterstruktur, zukünftige Planungen), teilweise gar nicht oder erst seit zu kurzer Zeit sowie ausschließlich für interne Zwecke erfasst werden und strenger Geheimhaltung unterliegen. Andererseits stand HL-Invest, der Eigentümer der Augustensiedlung, nicht für ein Interview bereit, sodass hier entsprechende Informationen, z. B. über die Interessen und Vorhaben des Eigentümers sowie die Mieterstruktur, fehlen. An dieser Stelle konnten in der Potenzialanalyse nur Vermutungen aufgestellt und abgeleitet werden.

9 Fazit

Das Gaardener Quartier Sandkrug stellt zwar kein typisches Studentenquartier dar und wird nur vereinzelt von Studierenden als Wohnstandort gewählt. Potenzial für studentisches Wohnen ist aber dennoch vorhanden. Dieses setzt sich aus dem Wohnformangebot, den bereits vorhandenen sowie in Verbindung mit dem Interesse der Eigentümer und der Stadt entwickelbaren Quartiersstärken für studentisches Wohnen sowie der prognostizierten Entwicklung der Studierendenzahlen und des Kieler Wohnungsmarktes zusammen.

Eine Chance für studentisches Wohnen stellt zunächst die in dem Quartier dominierende Wohnform dar. So befinden sich in den Zeilenbauten ausschließlich die von Studierenden als Wohnform klar präferierten und auf dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden Mietwohnungen, die ein selbstbestimmtes Wohnen sowohl allein als auch als Paar oder WG ermöglichen. Mit der guten ÖPNV-Anbindung, den durchschnittlich günstigen Mietpreisen, dem hohen Anteil an Grünflächen sowie der Ausstattung der Wohnungen mit Duschbädern und Einbauküchen erfüllt das Quartier Sandkrug außerdem wichtige Bedarfe der Studierenden, die die Wohnstandortwahl sowie Wohnungswahl stark beeinflussen. Dementsprechend stellen diese Quartiersstärken Chancen für studentisches Wohnen dar.

Das Quartier besitzt zudem verschiedene Voraussetzungen, um perspektivisch noch weitere Bedarfe der Studierenden zu erfüllen. Diese stehen in enger Verbindung mit dem Interesse der Eigentümer sowie der Stadt Kiel an der Entwicklung des Quartiers. So sieht die Vonovia das Quartier Sandkrug als ein Entwicklungsgebiet und ist an einer sozialen Durchmischung sowie Studierenden als Mieter interessiert. Damit ist zumindest für die Bestände der Vonovia eine wichtige Voraussetzung für studentisches Wohnen gegeben: Die Wohnungen werden generell auch an Studierende vermietet, die Gründung kleinerer Wohngemeinschaften ist erlaubt. Das Entwicklungsvorhaben der Vonovia lässt zudem die Schlussfolgerung zu, dass in den kommenden Jahren in das Quartier investiert werden wird. Im Zuge dessen könnten bestehende Schwächen des Quartiers, wie der marode und unattraktive Gebäudezustand, beseitigt werden.

Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, dass die Grünflächen attraktiver gestaltet und weitere Fahrradabstellmöglichkeiten, Balkone, Terrassen oder Gärten geschaffen werden. Durch die seitens der Vonovia angedachte Aufstockung der Zeilenbauten könnte zudem nicht nur das Wohnraumangebot erhöht werden, sondern mög-

licherweise auch größerer, WG-geeigneter Wohnraum entstehen. Zusammen mit der physischen Beschaffenheit des Quartiers, die durch die vielen Grünflächen, Gewerbeleerstände sowie die Architektur der Zeilenbauten potenzielle Entwicklungsflächen bzw. -räume zur Umsetzung weiterer Bedarfe besitzt, werden durch diese Voraussetzung ebenfalls Chancen für studentisches Wohnen generiert.

Chancen liegen zudem in den städtebaulichen Rahmenplanungen und dem Interesse der Stadt Kiel an der Entwicklung des Quartiers Sandkrug sowie des Stadtteils Gaarden insgesamt. So ist einerseits davon auszugehen, dass die Stadt Kiel in Zusammenhang mit dem „Masterplan Wohnen für Kiel 2015“ die Schaffung von Wohnraum, beispielsweise in Form von Aufstockungen der Zeilenbauten, durch eine baurechtliche Weichenstellung unterstützt. In Verbindung mit der „Sozialen Stadt Gaarden“ sowie „Gaarden hoch zehn“ sind zudem nachhaltige bauliche und soziale Veränderungen in dem Quartier sowie in Gaarden insgesamt zu erwarten. Chancen für studentisches Wohnen in dem Quartier Sandkrug liegen dabei vor allem in dem Vorhaben der besseren Anbindung des Stadtteils an die Innenstadt und der baulichen Aufwertung des Wohnumfelds, die wiederum als Impulsgeber für Veränderungen hinsichtlich der Infrastruktur, des sozialen Umfelds und der Atmosphäre des Stadtteils fungieren könnte. Allerdings muss an dieser Stelle berücksichtigt werden, dass diese Maßnahmen erst Schritt für Schritt umgesetzt werden und die Entwicklung entsprechend langfristig zu sehen ist.

Neben den Chancen bestehen jedoch auch Grenzen für studentisches Wohnen. Hierzu zählen vor allem das negative Image sowie das mangelnde subjektive Sicherheitsempfinden – zwei Faktoren, die bei der Wohnstandortentscheidung der Studierenden im negativen Sinne eine hohe Bedeutung besitzen und die nur schwer abbaubar sind. So konnten bisher weder verschiedenste imagewirksame Maßnahmen noch eine verhältnismäßig positive Berichterstattung der KN der vergangenen einhalb Jahre zu einer feststellbaren Imageveränderung beitragen. Ein Imagewandel ist dementsprechend aufgrund seiner komplexen, vielschichtigen Konstruktion sowie veralteter, aber weiterhin existenter Negativartikel und -beiträge im Internet nur schwer beeinflussbar und ein Wandel nur über einen langen Zeitraum möglich. Das Negativeimage steht gleichzeitig im Falle Gaardens in enger Verbindung mit dem subjektiven Sicherheitsempfinden. Deutlich wird dies ebenfalls durch die Medienanalyse, aus der hervorgeht, dass der überwiegende Teil der negativen Artikel der KN aus Berichten über Kriminalität im Stadtteil besteht und über das In-

ternet zudem die Zuschreibung von damit in Verbindungen stehenden Begriffen erfolgt. Eine derzeitige Grenze bildet außerdem die mangelnde studentische Infrastruktur. Damit die studentische Infrastruktur weiter ausgebaut wird, muss zunächst eine kritische Masse an Studierenden in Gaarden wohnen, was erst nach und nach erreicht werden kann.

Schließlich ist das Potenzial für studentisches Wohnen in dem Quartier Sandkrug zu einem hohen Maße von den Entwicklungen der Studierendenzahlen und dem Kieler Wohnungsmarkt abhängig. Dies zeigt sich vor allem dadurch, dass trotz der vorhandenen Stärken des Quartiers und der Anspannungen auf dem Kieler Wohnungsmarkt bisher nur vereinzelt Studierende in dem Quartier wohnen. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt scheint in diesem Zusammenhang noch nicht hoch genug, als dass es Studierende nach Gaarden oder in das Quartier Sandkrug zieht. Wachsende Studierendenzahlen, steigende Mieten und eine stetig zunehmende Nachfrage auf dem preisgünstigen Wohnungsmarkt lassen jedoch die Vermutung zu, dass Studierende ihre Wohnungssuche auf bisher weniger beliebte Stadtteile und Quartiere ausweiten werden müssen. Dabei werden Quartiere, welche bereits wichtige Bedarfe der Studierenden erfüllen, in den Fokus geraten. Hierzu zählt auch das Quartier Sandkrug. Entspannt sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt hingegen, wird das Angebot für studentisches Wohnen in Kiel insgesamt deutlich ausgebaut oder nimmt die Studierendenzahl ab, wird das Quartier – so, wie es sich heute darstellt – weiterhin wenig attraktiv für Studierende sein. Die zukünftige Entwicklung der Studierendenzahlen und des Kieler Wohnungsmarktes stellt

dementsprechend aufgrund der derzeitigen Situation und Prognosen zwar eine Chance dar, die sich jedoch auch in eine Grenze wandeln kann.

Insgesamt zeigt sich, dass das Quartier Sandkrug zwar Potenzial für studentisches Wohnen besitzt, dieses aber zu einem großen Teil noch entwickelt werden muss. Um diese Entwicklung voranzutreiben sowie gleichzeitig der Abhängigkeit von der Studierendenzahl und dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, müssen zum einen die Quartiersstärken, insbesondere die günstigen Mietpreise, gewahrt und vor allem sichtbar gemacht werden. Studierende sollten gezielt auf das Quartier aufmerksam gemacht werden, wobei insbesondere die Studierenden der TF, für die die Lage des Quartiers einen zusätzlichen Standortvorteil darstellt, fokussiert werden sollten. Auch sollten durch das Zusammenwirken unterschiedlicher Akteure weitere Bedarfe der Studierenden erfüllt und Schwächen des Quartiers abgebaut werden. Vor allem das Negative, das mangelnde subjektive Sicherheitsgefühl und die Anbindung an die Innenstadt sollten in diesem Zusammenhang als Handlungsfelder gesehen werden. Um die Attraktivität des Quartiers zusätzlich auszubauen, empfiehlt es sich, einen außergewöhnlichen Pull-Faktor oder Magneten für das Quartier zu schaffen, der Studierende zusätzlich in das Quartier zieht und die vorhandenen, nur schwer abbaubaren Schwächen auszugleichen vermag. Die Entwicklung sowie die Nutzung des Potenzials für studentisches Wohnen in dem Gaardener Quartier Sandkrug hängt dementsprechend maßgeblich davon ab, welche harten und weichen Maßnahmen seitens der Eigentümer sowie der Stadt in den kommenden Jahren umgesetzt werden.

10 Literaturverzeichnis

- ALBRECHT, J. (2014): Aktionsräumliche Bezüge zum vorherigen Wohnstandort. In: DANIELZKY, R., S. LENTZ und C.-C. WIEGANDT (Hrsg.): Suchst du noch oder wohnst du schon? Wohnen in polyzentrischen Stadtregionen. Berlin, S. 121-140.
- ALLINSON, J. (2006): Over-educated, over-exuberant and over here? The impact of students on cities. In: Planning Practice & Research 21 (1), S. 79-94.
- ATTESLANDER, P. (2006): Methoden der empirischen Sozialforschung. 11. Auflage. Berlin.
- AVRAHAM, E. (2000): Cities and their news media images. In: Cities 17 (5), S. 363-370.
- AX5 architekten (2015): Gutachten über die energetische Modernisierung eines MFH in Kiel-Gaarden. URL: <https://www.ax5.de/2016/02/klimagaarden-energetische-gebaeudesanierung/> (aufgerufen am: 08.08.2017).
- BARTSCHER, T. (o.J.): Potenzialanalyse. URL: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/56486/potenzialanalyse-v11.html> (aufgerufen am: 11.06.2017).
- Baudezernat der Landeshauptstadt Kiel (1984): Rahmenplanung Kiel-Gaarden. Kiel.
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2014): Kleinräumige Wohnungsmarkttrends in Großstädten. URL: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2014/DL_09_2014.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (aufgerufen am: 05.09.2017).
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2016): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland. Bonn.
- BECKER, M. (2008): Messung und Bewertung von Humanressourcen. Konzepte und Instrumente für die betriebliche Praxis. Stuttgart.
- BECKMANN, R. (2007): Entwicklung der Nahversorgung im städtischen Umfeld. In: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (2007): Nahversorgung im Quartier. Dokumentation des 7. Fachgesprächs „Wohnungsunternehmen als Akteure in der integrierten Stadt(teil)entwicklung“. Dortmund, S. 8-19.
- BEITER, R. (2016): Kein Platz für Studenten. URL: <http://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.wohnen-in-stuttgart-kein-platz-fuer-studenten.f7c7874d-4f8f-403d-b4f3-62071d162ed1.html> (aufgerufen am: 30.08.2017).
- Bezirksamt Altona (2014): Problem- und Potenzialanalyse (PPA) Osdorfer Born/Lurup. Hamburg.
- BONFADELLI, H. (2002): Medieninhaltsforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendungen. Konstanz.
- BONFADELLI, H. und T. N. FRIEMEL (2017): Medienwirkungsforschung. 6. Auflage. Konstanz/ München.
- bpb (Bundeszentrale für politische Bildung) (o.J.): Methodendatenbank. Flanierende Begehung und Beobachtung. URL: <http://www.bpb.de/lernen/formate/methoden/62269/methodenkoffer-detailansicht?mid=513> (aufgerufen am: 02.06.17).
- BRAUMANN, R. (2016): Zelten statt Wohnen: Studentenvertreter sorgen sich. URL: <http://regionalbraunschweig.de/zelten-statt-wohnen-studentenvertreter-sorgen-sich/> (aufgerufen am: 08.07.2017).
- BRUNNERT, M. und C. STICHT (2013): Studentenvertretung wird zum Notquartier. URL: https://www.nwzonline.de/schule/studentenvertretung-wird-zum-notquartier_a_9,4,537024546.html (aufgerufen am: 08.07.2017).
- Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel (Bürger- und Ordnungsamt der Landeshauptstadt Kiel) (2016): Kieler Zahlen 2015. Statistisches Jahrbuch-STATISTISCHER BERICHT Nr. 245. URL: http://www.kiwi-kiel.de/fileadmin/user_upload/Presse/PDFs/2016/Statistischer_Bericht_Nr._245_-_Kieler_Zahlen_2015.pdf (aufgerufen am: 10.10.2017).
- Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel (Bürger- und Ordnungsamt der Landeshauptstadt Kiel) (Hrsg.) (2017a): Quartalsdaten aus den Stadtteilen Nr. 4/2016. URL: https://www.kiel.de/de/kiel_zukunft/statistik_kieler_zahlen/_quartalsdaten_stadtteile/2016/Quartalsdaten_aus_den_Stadtteilen_IV.2016.pdf (aufgerufen am: 10.10.2017).
- Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel (Bürger- und Ordnungsamt der Landeshauptstadt Kiel) (2017b): Demografiemonitor 2016. Statistischer Bericht Nr. 247. URL: https://www.kiel.de/de/kiel_zukunft/statistik_kieler_zahlen/_allgemeine_berichte/Statistischer_Bericht_Nr._247_-_Kieler_Demografiemonitoring_2016.pdf (aufgerufen am: 10.10.2017).
- Bürger- und Ordnungsamt der LH Kiel (Bürger- und Ordnungsamt der Landeshauptstadt Kiel) (2017c): Quartalsdaten aus den Stadtteilen Nr.1/2017. URL: https://www.kiel.de/de/kiel_zukunft/statistik_kieler_zahlen/_quartalsdaten_stadtteile/2017/Quartalsdaten_aus_den_Stadtteilen_I.2017.pdf (aufgerufen am: 10.10.2017).
- CBRE (2014): CBRE Marktreport Studentisches Wohnen 2014/2015. Frankfurt am Main.
- CHATTERTON P. (2010): The student city: an ongoing story of neoliberalism, gentrification, and commodification. In: Environment and Planning 42 (3), S. 509-514.

- Destatis (Statistisches Bundesamt) (2016): Zahl der Studierenden steigt im Wintersemester 2016/2017 weiter an. URL: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/11/PD16_417_213.html (aufgerufen am: 05.09.2017).
- DFG (Deutsche Forschungsgemeinschaft) (2015): DFG Erkenntnistransferprojekt Gesellschaftlicher Wandel und Quartiersentwicklung. Modell B – Erhebung und Bewertung von Standortqualitäten. Arbeitspapier zum Thema „Erfassung des Images von Quartieren“. URL: https://quartierentwickeln.files.wordpress.com/2015/03/150318_broschuere_online.pdf (aufgerufen am: 15.07.2017).
- DIEKMANN, A. (2008): Empirische Sozialforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendungen. 19. Auflage. Reinbek bei Hamburg.
- dpa (2012): Wohnungsnot in Uni-Städten: Studenten ohne Bleibe. URL: http://www.focus.de/wissen/mensch/campus/hochschulen-wohnungsnot-in-uni-staedten-studenten-ohne-bleibe_aid_869384.html (aufgerufen am: 04.09.2017).
- DREXLER, M. (2016): Chinesen kaufen Wohnung in Kiel und Rendsburg. URL: <http://www.kn-online.de/News/Aktuelle-Wirtschaftsnachrichten/Nachrichten-Wirtschaft/Chinesen-kaufen-Wohnungen-in-Kiel-und-Rendsburg> (aufgerufen am: 07.10.2017).
- DSW (Deutsches Studentenwerk) (2016): Studentenwerk im Zahlenspiegel 2015/16. URL: https://www.studentenwerke.de/sites/default/files/studentenwerk_2015_2016_internet.pdf (aufgerufen am: 11.06.2017).
- DSW (Deutsches Studentenwerk) (2017a): Wohnen im Studium. URL: <https://www.studentenwerke.de/de/content/wohnen-im-studium> (aufgerufen am: 10.06.2017).
- DSW (Deutsches Studentenwerk) (2017b): Studentenwohnheime. URL: <https://www.studentenwerke.de/de/content/ausstattung-und-miete-von-wohnheimplaetzen-0> (aufgerufen am: 10.06.2017).
- DSW (Deutsches Studentenwerk) (2017c): Landkarte Studentenwerke. URL: <http://studentenwerke.de/de/landkarte> (aufgerufen am: 30.08.2017).
- DUSKE, J. (2017): Ortsbeirat Gaarden. Niederschrift der Sitzung am 14. Juni 2017, 19.30 Uhr. URL: <https://www11.kiel.de/ortsbeiraete/tagesordnung.php?18&6409> (aufgerufen am: 10.10.2017).
- FEHLBERG, T. und M. MIESSNER (2015): Mietpreissteigerungen und Wohnungsengpässe abseits der Ballungsräume. In: Suburban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung 3 (Heft 1), S. 25-44.
- FH Münster (2012): Studieren soll nicht am fehlenden Wohnraum scheitern. URL: <https://en.fh-muenster.de/hochschule/aktuelles/archiv.php?pmid=5490> (aufgerufen am: 08.07.2017).
- FREY, M. (2009): Wohnstandortverhalten von Studierenden. Untersuchung am Beispiel der Stadt Kaiserslautern. URL: http://www.uni-kl.de/rur/fileadmin/Medien/Publicationen/E-Paper/AzR_E-Paper_Band1_Frey.pdf (aufgerufen am: 13.09.2017).
- FRÜH, W. (2017): Inhaltsanalyse. 9. Auflage. Wien u. a.
- GÄRTNER, F. (2015): Die Kinder von Gaarden [Krimireihe Tatort]. Norddeutscher Rundfunk.
- GEIST, M. (2017a): Kämpfer kündigt neue Strategie für Gaarden an. In: Kieler Nachrichten vom 20.02.2017, S. 19.
- GEIST, M. (2017b): „Möglichst schnell viel Geld verdienen“. In: Kieler Nachrichten vom 05.04.2017, S. 28.
- GEIST, M. (2017c): Großflächige Kunst am Sandkrugbunker. In: Kieler Nachrichten vom 24.07.2017, S. 19.
- GEWOS (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH) (2007): Kieler Wohnungsmarktkonzept Teil 1. URL: https://www.kiel.de/de/gesundheit_soziales/wohnen_mieten_bauen/wohnentwicklung/_dokumente_wohnungsmarktkonzept/WMK_Teil_1.pdf (aufgerufen am: 23.09.2017).
- GEWOS (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH) (2008): Vertiefungsuntersuchung für das Soziale-Stadt-Gebiet Gaarden-Ost. Ergänzender Bericht zum Kieler Wohnungsmarktkonzept. URL: https://www.kiel.de/de/gesundheit_soziales/wohnen_mieten_bauen/wohnentwicklung/_dokumente_wohnungsmarktkonzept/Vertiefungsanalyse_Gaarden_final-Aug_2008.pdf (aufgerufen am: 23.08.2017).
- GEWOS (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH) (2013): Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept Landeshauptstadt Kiel. Kurzbericht. URL: https://www.kiel.de/de/gesundheit_soziales/wohnen_mieten_bauen/wohnentwicklung/_dokumente_wohnungsmarktkonzept/Bericht_Fortschreibung_WMK_Kiel_April_2013_ohne_Stadtteilprofile.pdf (aufgerufen am: 23.08.2017).
- GILLMANN, B. (2017): Markt für Studentenwohnungen erreicht Milliardengrenze. URL: <http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/zu-wenig-guenstiger-wohnraum-markt-fuer-studentenwohnungen-erreicht-milliardengrenze/19903020.html> (aufgerufen am: 09.06.2017).
- GLATTER, J., K. HACKENBERG 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.

- GUNKEL, L. (2014): Akzeptanz und Wirkung von Feedback in Potenzialanalysen. Wiesbaden.
- HAID, R. (2012): „Zimmer für Studierende gesucht!“ URL: <http://p5.focus.de/img/fotos/origs384564/190861828-w630-h470-o-q75-p5/Hochschulen-Zimmer-fuer-Studierende-gesucht-Bundesweit-fehlen-rund-70-000-Studentenwohnungen.jpg> (aufgerufen am: 04.09.2017).
- HEINEBERG, H. und H.-U. TAPPE (1994): Jüngere Tendenzen der Standortentwicklung des tertiären und quartären Sektors in der Innenstadt des Oberzentrums Münster. Arbeitsmethoden und ausgewählte empirische Ergebnisse des Projektes „Nutzungsanalyse Münster-Innenstadt 1990“. In: FELIX-HENNINGSEN, P., H. HEINEBERG und A. MAYR (Hrsg.): Untersuchungen zur Landschaftsökologie und Kulturgeographie der Stadt Münster. Münster, S. 191-224.
- HEINEBERG, H. (2006): Stadtgeographie. 3. Auflage. Paderborn.
- HELBIG, M. und L. ULBRICHT (2010): Perfekte Passung: Finden die besten Hochschulen die besten Studenten? In: VERBEET, M. und S. TREPTE (2010): Allgemeinbildung in Deutschland. Ergebnisse aus dem SPIEGEL-Studentenpisa-Test. Wiesbaden, S. 107-118.
- HENN, S., M. PINK und M. SCHENK (2015): Privatinvestoren entdecken das studentische Wohnen. URL: http://aktuell.nationalatlas.de/studentisches_wohnen-11_12-2015-0-html/ (aufgerufen am: 08.05.2017).
- HUBER, A. und W. MERKEL (2016): Tausende Studenten in Berlin noch ohne Wohnung. URL: <https://www.morgenpost.de/berlin/article208372167/Tausende-Studenten-in-Berlin-noch-ohne-Wohnung.html> (aufgerufen am: 30.08.2017).
- iib (Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) (2017): Immobilienpreise und Mietspiegel: Kiel-Gaarden Ost. URL: <http://www.capital.de/immobilien-kompass/kiel/gaarden/gaarden-ost.html#portrait> (aufgerufen am: 25.08.2017).
- ILS (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsfor- schung GmbH) (2014): Wohnort, Wohnstand- ort und wohnstandortbezogenes Mobilitäts- management – Definitionen. URL: http://www.mobilitaetsmanagement.nrw.de/cms1/index.php?option=com_content&view=article&id=88&Itemid=55 (aufgerufen am: 25.06.2017).
- Immobilien Scout GmbH (2017a): Sanierte 2,5 Zimmer Wohnung Nähe Bhf/City. URL: https://www.immobilienscout24.de/expose/98367151?utm_medium=cooperation&utm_source=nestoria.de&utm_campaign=residential&utm_content=residential_expose#/ (aufgerufen am: 26.08.2017).
- Immobilien Scout GmbH (2017b): Erstbezug nach Sanierung. URL: https://www.immobilienscout24.de/expose/97792903?utm_medium=cooperation&utm_source=nestoria.de&utm_campaign=residential&utm_content=residential_expose/ (aufgerufen am: 26.08.2017).
- INNOFACT AG Research & Consulting (2011): Die ideale Studentenwohnung. Online- Befragung aus dem Consumerpanel,meinungsplatz.de'. Düsseldorf.
- Institut Wohnen und Umwelt GmbH (Hrsg.) (2005): Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbin- dungen und des Verkaufs öffentlicher Woh- nungsbestände auf die Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte. Ab- schlussbericht. URL: https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwjm9_mCreXWAhWFSRoKHYM6AtIQFggnMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.bagw.de%2Fmedia%2Fdoc%2FTXT_05_Forschung_IWU_Teilabschlussbericht_1.pdf&usq=AOvVaw26MJ2-SMfkVpRJUzIE8INV (aufgerufen am: 02.05.2017).
- Interessensgemeinschaft Sport- & Begegnungspark Gaarden (o. J.): Sport- und Begegnungspark Gaarden. URL: http://www.sportpark-gaarden.de/?page_id=653 (aufgerufen am: 26.03.2017).
- INPOLIS UCE GmbH (Hrsg.) (2011): Potenzialanalyse Besucher Karl-Marx-Straße: Aufwertungstendenzen und Community Based Tourism. URL: http://digital.zlb.de/viewer/content?action=application&sourcepath=15814804/Potenzialanalyse_Neukoelln.85.pdf&format=pdf (aufgerufen am: 10.04.2017).
- JENSEN, J. und P. WULF (Hrsg.) (1991): Geschichte der Stadt Kiel. Neumünster.
- JLL (Jones Lang Lasalle GmbH) (2016): Studentisches Wohnen. URL: <http://www.jll.de/germany/de-de/Research/Studentisches-Wohnen-Germany-JLL.pdf> (aufgerufen am: 10.06.2017).
- Junker und Kruse (2010): Gesamtstädtisches Einzel- handelskonzept für die Landeshauptstadt Kiel. Vorentwurf. URL: https://www.kiel.de/de/wirtschaft_arbeit/einzelhandel/_dokumente_einzelhandelskonzept/EHK_Kiel_Sued_2010-03-25.pdf (aufgerufen am: 09.10.2017).
- KARIUS, C. (2016): Wohnpräferenzen und Wohnraumver- teilung von Studierenden in Kiel und deren Aus- wirkung auf den lokalen Wohnungsmarkt. Kiel (Kieler Studien zur Stadt- und Regionalentwick- lung 1).
- KELLER, C. (2015): Problemviertel? Imageproduk-

- tion und soziale Benachteiligung städtischer Quartiere. URL: <http://www.bpb.de/politik/innenpolitik/gangsterlaeufer/202834/problemviertel-image-und-benachteiligung> (aufgerufen am: 27.05.2017).
- KILLISCH, W. (1975): Stadtsanierung Kiel-Gaarden. Vorberitende Untersuchung zur Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen. Kiel (Schriften des Geographischen Instituts der Universität Kiel 43).
- KNOX, P. und S. PINCH (2010): Urban Social Geography. An Introduction. 6. Auflage. Harlow u. a.
- KOHLSTOCK, P. (2010): Kartographie. 2. Auflage. Paderborn u. a.
- KOLLMAR, M. und S. SCHÜLER (2016): Standort- und Potenzialanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel an der Goethestraße in Pfungstadt. URL: <http://www.gewobau-pfungstadt.de/wp-content/uploads/2016/08/004-Standort-und-Potenzialanalyse-Einzelhandel-Goethestrasse-GMA-18.03.2016.pdf> (aufgerufen am: 10.06.2017).
- KORT-WEIHER, G. (2011): Wohnraumversorgung als kommunale Aufgabe heute. In: BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.): Kommunale Wohnungsbestände aus verschiedenen Perspektiven. Bonn, S. 653-659.
- KOTETZKI, M. (2016): Wohnungsnot zum Semesterstart. URL: <http://www.kn-online.de/News/Aktuelle-Nachrichten-Schleswig-Holstein/Nachrichten-Schleswig-Holstein/Studieren-in-Kiel-Wohnungsnot-zum-Semesterstart> (aufgerufen am: 08.08.2017).
- KRÜGER, H. (1982): Studentische Selbstverwaltung. In: FLÄMIG, C., V. GRELLERT, N. KIMMINICH, E.-J. MEUSEL, H. H. RUPP, D. SCHEVEN, H. J. SCHUSTER und F. GRAF STENBOCK-FERMOR (Hrsg.) (1982): Handbuch des Wissenschaftsrechts. Berlin u. a., S. 636 - 657.
- KVG (Kieler Verkehrsgesellschaft) (2017a): Liniennetzplan. URL: <http://netzplan-kiel.de/index.php/de/netzplan> (aufgerufen am: 07.04.2017).
- KVG (Kieler Verkehrsgesellschaft) (2017b): Linienfahrplan 11. URL: http://www.kvg-kiel.de/linienfahrpläne/11_170903.pdf (aufgerufen am: 23.09.2017).
- KVG (Kieler Verkehrsgesellschaft) (2017c): Linienfahrplan 60s. URL: http://www.kvg-kiel.de/linienfahrpläne/60S_170903.pdf (aufgerufen am: 23.09.2017).
- KWG (Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH) (Hrsg.) (1961): 25 Jahre KWG. Hamburg.
- LANGGUTH, M. (2005): Der Airport Niederrhein. Potenzialanalyse eines Regionalen Verkehrsflughafens im Marktumfeld der Low Cost-Carrier. Ohne Ort.
- LH Kiel (Landeshauptstadt Kiel) (1986): Stadterneuerung Kiel-Gaarden. Fußgängerzone Elisabethstraße – Vinetaplatz. Kiel.
- LH Kiel (Landeshauptstadt Kiel) (Hrsg.) (2010): Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel (GEEK). Kiel.
- LH Kiel (Landeshauptstadt Kiel) (Hrsg.) (2011): Sozialraumbericht Gaarden. Kiel.
- LH Kiel (Landeshauptstadt Kiel) (Hrsg.) (2014): Integriertes Entwicklungskonzept Kieler Ostufer 2014-2018. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“. Kiel.
- LH Kiel (Landeshauptstadt Kiel) (2015): „Masterplan Wohnen“ für Kiel. Kiel. URL: https://www.kiel.de/de/gesundheits/soziales/wohnen/mieten-bauen/wohnenentwicklung/_dokumente/masterplan_wohnen/masterplan_wohnen_fuer_Kiel.pdf (aufgerufen am: 24.09.2017).
- LH Kiel (Landeshauptstadt Kiel) (2016): Wohnungsmarktbericht 2016. Daten für Taten. Kiel.
- LH Kiel (Landeshauptstadt Kiel) (2017a): Wochenmärkte. URL: https://www.kiel.de/de/kultur_freizeit/maerkte/wochenmarkt.php (aufgerufen am: 13.10.2017).
- LH Kiel (Landeshauptstadt Kiel) (2017b): Sozialbericht 2017. Daten für Taten. Kiel.
- LISOWSKI, R., C. MEYER, M. SCHMIDT und S. WESSELMANN (2011): Wissensbasierte Stadtentwicklung: ein Begriff verändert Kommunen. In: Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft (Hrsg.): Wissensbasierte Stadtentwicklung. 16 Beispiele aus der Praxis. Essen, S. 12-18.
- LORENZ, T. H. (2016): Wohnungsnot in SH: Geringverdiener und Studenten im Abseits. URL: <https://www.shz.de/regionales/schleswig-holstein/wohnungsnot-in-sh-geringverdiener-und-studenten-im-abseits-id15269326.html> (aufgerufen am: 08.08.2017).
- MATTISSEK, A., C. PFAFFENBACH und P. REUBER (2013): Methoden der empirischen Humangeographie. 2. Auflage. Braunschweig.
- MIDDENDORFF, E., B. APOLINARSKI, J. POSKOWSKY, M. KANDULLA und N. NETZ (2012): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012. 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt durch das HIS-Institut für Hochschulforschung. URL: <https://www.uni-hamburg.de/studieren-mit-behinderung/ueber-uns/unsere-beratungsangebote/sozialerhebung-u-20.pdf#page442> (aufgerufen am: 10.04.2017).
- MMI (Moses Mendelssohn Institut) (2016): Pressemitteilung: Zum Semesterstart ist die Wohnsituation für Studierende deutlich kritischer als im Vorjahr. URL: <https://www.moses-mendelssohn-institut.de/presse/PMHochschulstaedtescoring16.pdf>

- (aufgerufen am: 25.07.2017).
- MOSSIG, I. und T. TKACZICK (2010): Wohnsituation der Studentinnen und Studenten in Bremen. URL: <https://elib.suub.uni-bremen.de/edocs/00102043-1.pdf> (aufgerufen am: 06.05.2017).
- MÜHLENS, M. (2014): Schwierige Budensuche. Wohnsituation für Studenten in Bonn bleibt angespannt. URL: <http://www.general-anzeiger-bonn.de/bonn/stadt-bonn/Wohnsituation-für-Studenten-in-Bonn-bleibt-angespannt-article1235209.html> (aufgerufen am: 30.08.2017).
- MUNRO, M. und M. LIVINGSTON (2012): Student Impacts on Urban Neighbourhoods: Policy Approaches, Discourses and Dilemmas. In: *Urban Studies* 49 (8), S. 1679-1694.
- NORDEN, C. (2011): Studenten in Wohnungsnot. URL: <https://www.shz.de/regionales/schleswig-holstein/studenten-in-wohnungsnot-id584421.html> (aufgerufen am: 08.08.2017).
- OpenStreetMap (2017): Sandkrug Kiel. URL: <http://www.openstreetmap.org/search?query=Sandkrug%2C%20kiel#map=18/54.31581/10.14727&layer=s=N> (aufgerufen am: 10.10.2017).
- PATALONG, F. (2015): Wie verwaorlost ist Kiel-Gaarden? URL: <http://www.spiegel.de/panorama/justiz/tatort-aus-kiel-so-realistisch-war-der-borowski-fall-a-1025892.html> (aufgerufen am: 21.06.2017).
- POHL, J. (1998): Qualitative Verfahren. Das Experteninterview. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.) (1998): *Methoden und Instrumente räumlicher Planung*. Hannover, S. 95-112.
- Polizeidirektion Kiel (2017): Polizeiliche Kriminalstatistik Landeshauptstadt Kiel 2016. URL: https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=7&ved=0ahUKEwi31_u5oL7WAhVB1hQKHXXrBUoQFghMMAY&url=http%3A%2F%2Fwww.presseportal.de%2Fdownload%2Fdocument%2F415581-pks-2016-lh-kiel.pdf&usg=AFQjCNGlfVakhght7gxJHwIFPm_P81LteA (aufgerufen am: 24.09.2017).
- Projektgesellschaft Kiel-Gaarden GmbH (2017): Ostuferlotse. URL: <https://www.kieler-ostufer.de/ostufer-entdecken/ostuferlotse/> (aufgerufen am: 26.03.2017).
- REBEHN, V. (2016): 118 Zimmer ganz nah an der FH. URL: <http://www.kn-online.de/News/Nachrichtenaus-Kiel/Studentenwohnheim-118-Zimmer-ganz-nah-an-der-FH> (aufgerufen am: 21.05.2017).
- RINK, T. (2012): Sozialer Brennpunkt Kiel-Gaarden. „In dem Haus dahinten gibt es Drogen“. URL: <http://www.sueddeutsche.de/leben/sozialer-brennpunkt-kiel-gaarden-in-dem-haus-da-hinten-gibt-es-drogen-1.1486460> (aufgerufen am: 21.06.2017).
- RÖHLE, T. (2010): Der Google-Komplex. Über Macht im Zeitalter des Internets. Bielefeld.
- RÖSSLER, P. (2017): *Inhaltsanalyse*. 3. Auflage. Konstanz/München.
- Savills (2015a): Analyse: Studentisches Wohnen – Teil 3: Die Überbauung. URL: <http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2015/studentisches-wohnen-3---die-ueberbauung.pdf> (aufgerufen am: 12.06.2017).
- Savills (2015b): Marktbericht Studentenwohnungsmarkt Deutschland. URL: <http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2015/marktbericht-studentisches-wohnen.pdf> (aufgerufen am: 30.08.2017).
- SCHINKEL, A. (2016): Studenten tanzen gegen Wohnungsnot. URL: <http://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Uebersicht/Studenten-tanzen-auf-Demonstration-gegen-Wohnungsnot-in-Hannover> (aufgerufen am: 04.09.2017).
- SCHLICHTING, H., A. VON BODELSCHWINGH und O. KESSLER (2013): Studentisches Wohnen in Deutschland. Kurztgutachten zu Entwicklungen, Trends und Potenzialen für studentisches Wohnen. URL: http://www.regiokontext.de/upload/RegioKontext_im_Auftrag_vom_BFW_-_Studentisches_Wohnen_in_Deutschland.pdf (aufgerufen am: 08.05.2017).
- SCHMIDT, J.-E. (2013): Studenten-WG mit Senioren. Wohnheimparty zu Florian Silbereisen. URL: <http://www.spiegel.de/lebenundlernen/uni/wohnungsnot-in-uni-staedten-in-kiel-wohnen-studenten-im-altenheim-a-914510.html> (aufgerufen am: 08.08.2017).
- SCHMIDT, M. (2010): Differenzierte demographische Entwicklungspfade in Wohnquartieren westdeutscher Städte. Kiel.
- SEYFRIED, E. (2009): *Methoden zur Entwicklung von Förderbedarfen und –potenzialen. SWOT-Analyse, Strategie-Planung und Ex-ante-Bewertung*. Berlin.
- shz.de (Hrsg.) (2011): Kiel-Gaarden: Ein Stadtteil schafft sich ab. URL: <https://www.shz.de/regionales/schleswig-holstein/kiel-gaarden-ein-stadtteil-schafft-sich-ab-id552521.html> (aufgerufen am: 21.06.2017).
- SMITH, D. P. und P. HUBBARD (2013): The segregation of educated youth and dynamic geographies of studentification. In: *Area* 46 (1), S. 92-100. Stadtarchiv Kiel (o. J. a): Blick über Gaarden auf die Förde 1867. URL: <http://www.geschichtswerkstatt-gaarden.de/index.php?id=61> (aufgerufen am: 11.08.2017).
- Stadtarchiv Kiel (o. J. b): Der Vinetaplatz 1910. URL: <http://>

- www.geschichtswerkstatt-gaarden.de/index.php?id=63 (aufgerufen am: 11.08.2017).
- Stadt Iserlohn (Hrsg.) (2011): Erhebung zu Wohnsituation und zum Wohnbedarf der Studierenden in Iserlohn 2011. URL: http://www.iserlohn.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Stadtentwicklung/Soziale_Stadt/Studentischer_Wohnbedarf_Iserlohn_2011.pdf (aufgerufen am: 05.05.2017).
- Stadt Münster (2004): Studentisches Wohnen in Münster. URL: <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/teilnehmer/m-z/muenster/ms-studwohn/pdf-ms-studwohn> (aufgerufen am: 06.05.2017).
- Stadt Münster (Hrsg.) (2011): Migrantische Ökonomie in Münster – vom Nischenthema zum Standortfaktor. URL: http://www.stadt-muenster.de/fileadmin//user_upload/stadt-muenster/v_zuwanderung/pdf/migrantische_oekonomie_KOMM-IN.pdf (aufgerufen am: 20.09.2017).
- Statista (2017): Anzahl der Studierenden an Hochschulen in Deutschland vom Wintersemester 2002/2003 bis 2016/2017*. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/221/umfrage/anzahl-der-studenten-an-deutschen-hochschulen/> (aufgerufen am: 01.05.2017).
- STÖCKEN, G. (2016): Beschlussvorlage 0021/2016: Wohnraumversorgung der Landeshauptstadt Kiel. URL: <http://www.buergerbeteiligung-kiel.de/assets/kiel-drucksache-0021-2016.pdf> (aufgerufen am: 24.09.2017).
- STÜBEN, H. (2017): Bündnis für bezahlbaren Wohnraum fordert Lösungen. In: Kieler Nachrichten vom 01.04.2017, S. 28.
- Studentenwerk SH (Studentenwerk Schleswig-Holstein) (2017): Geschäftsbericht 2016. URL: http://www.studentenwerk.sh/cms/upload/pdf/ueber_uns/SWSH_Geschaeftsbericht_2016.pdf (aufgerufen am: 19.09.2017).
- Studentenwerk SH (Studentenwerk Schleswig-Holstein) (o. J.): Wohnen für Hilfe. URL: <http://www.studentenwerk.sh/de/wohnen/wohnen-fuer-hilfe/index.html#75> (aufgerufen am: 13.05.2017).
- TARHOUNI, J., C. YILDIRIM VON PICKARDT und C. ADLOFF (2017): Sachstandsbericht des Wirtschaftsbüro Gaarden. 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016. URL: https://www.kiel.de/de/wirtschaft_arbeit/wirtschaftsbuero_gaarden/_dokumente/_berichte/Sachstandsbericht_WBG_4__Projektjahr.pdf (aufgerufen am: 28.08.2017).
- Theater Kiel (o. J.): Spielstätten. Theater im Werftpark. URL: <http://www.theater-kiel.de/service/spielstaetten/name/theater-im-werftpark/> (aufgerufen am: 28.08.2017).
- TIW (Technisches Innovationszentrum Wolfenbüttel) (o. J.): Masterplan. Definition und Funktion. URL: <http://www.tiw-wf.de/index.php?id=31> (aufgerufen am: 02.09.2017).
- TRAXLER, J., S. GROSSGASTEIGER, R. KURZMANN und M. PLODER (2006): Potenzialanalyse Kreativwirtschaft Großraum Graz. URL: http://www.wirtschaft.steiermark.at/cms/dokumente/10430097_11526723/d552cf89/Potenzialanalyse%20Kreativwirtschaft%20Grossraum%20Graz_Langfassung.pdf (aufgerufen am: 11.06.2017).
- TU Dresden (Technische Universität Dresden) (Hrsg.) (2012): Studentisches Wohnen in Dresden 2012. URL: http://www.qucosa.de/fileadmin/data/qucosa/documents/9344/Studentisches_Wohnen%20_DD_2012_endfassung.pdf (aufgerufen am: 09.06.2017).
- UB der CAU Kiel (Universitätsbibliothek der Christian-Albrecht-Universität zu Kiel) (o. J.): Mikrofilme. Mikrofiches. Loseblattsammlungen. URL: <https://www.ub.uni-kiel.de/service/bestand/mfilme.html> (aufgerufen am: 01.09.2017).
- Universität zu Köln (2017): Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnen für Hilfe – Deutschland. URL: <http://www.hf.uni-koeln.de/30204> (aufgerufen am: 11.07.2017).
- Verlagsgesellschaft Madsack GmbH & Co. KG (o. J.): Mediadaten Kieler Nachrichten. URL: <http://www.kn-online.de/Support/Mediadaten> (aufgerufen am: 23.07.2017).
- VERSICK, D. (2010): Verfahren und Werkzeuge zur Leistungsmessung, -analyse und -bewertung der Ein- und Ausgabeneinheiten von Rechensystemen. Berlin.
- Vonovia SE (2016): Wohnungsmarktbericht Vonovia/CBRE: Kieler Wohnungsmarkt wächst mit Einwohnerzahl. URL: https://www.vonovia.de/Ueber-Vonovia/Presse/~/_media/3e1380ad0ab445369d3226f39688d66e.ashx (aufgerufen am: 07.10.17).
- WALTER, S. (2016): Aktiver Sporttourismus für junge Erwachsene – Potenzialanalyse für organisierte Sportreisen. URL: <https://elib.suub.uni-bremen.de/edocs/00105133-1.pdf> (aufgerufen am: 01.09.2017).
- 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. URL: https://www.studentenwerke.de/sites/default/files/42_Wohnen_im_Studium.pdf (aufgerufen am: 10.04.2017).
- WEHRHAHN, R. und V. SANDNER LE GALL (2011): Bevölkerungsgeographie. Darmstadt.
- WEICHERT, P. (2008): Entwicklungslinien der Sozialgeogra-

- phie. Von Hans Bobek bis Benno Werlen. Stuttgart.
- WENK, M. (1993): Mitarbeiterpotenzial. Stufen zu Karriere und Erfolg. St. Gallen.
- WINTER, M. (2011): Wettbewerb um Studierende. URL: <http://www.hof.uni-halle.de/dateien/gfhf2011/Winter.pdf> (aufgerufen am: 08.07.2017).
- Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2013): Das Wohnungsbau-erbe der 1950er bis 1970er Jahre. Perspektiven und Handlungsoptionen für Wohnquartiere. Ludwigsburg.
- Youniq (2011): Raumoptimiert mit Ikea-Chic: Studibuden von Youniq. URL: <http://www.immobilienzzeitung.de/1000004994/erster-mpc-studifonds-am-start> (aufgerufen am: 23.09.2017).
- ZHAW (Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften) (Hrsg.) (2014): Die Kultur und Kreativwirtschaft in Winterthur und Region. Eine empirische Potenzial- und Entwicklungsstudie. URL: <https://digitalcollection.zhaw.ch/bitstream/11475/163/1/1600735818.pdf> (aufgerufen am: 11.06.2017).
- ZIMMER-HEGMANN, R. (2014): Zwischen Stigmatisierung und positiver Imageentwicklung: Soziale Stadt als Instrument der Quartiersentwicklung. In: Europa Regional 20 (2-3), S. 120-134.

Weitere Quellen

Die folgenden Quellen sind nicht öffentlich zugänglich. Die Daten bzw. das Material wurde/n jeweils auf Anfrage der Autorin zur Erstellung der Masterarbeit zur Verfügung gestellt.

- Büro Soziale Stadt Gaarden (2017): Karte Kiel-Gaarden. Kiel.
- Daten der CAU vom 23.05.2017 = Christian-Albrechts-Universität zu Kiel vom 23.05.2017.
- Daten des Dezernats IV der LH Kiel vom 31.12.2015 = Daten des Dezernats für Soziales, Gesundheit, Wohnen und Sport der Landeshauptstadt Kiel vom 31.12.2015.
- Daten des Dezernats IV der LH Kiel vom 30.06.2016 = Daten des Dezernats für Soziales, Gesundheit, Wohnen und Sport der Landeshauptstadt Kiel vom 30.06.2016.
- Daten des Dezernats IV der LH Kiel vom 31.12.2016 = Daten des Dezernats für Soziales, Gesundheit, Wohnen und Sport der Landeshauptstadt Kiel vom 31.12.2016.
- Daten der FH vom 04.05.2017 = Daten der Fachhochschule vom 04.05.2017.
- Daten der MU vom 29.05.2017 = Muthesius Kunsthochschule vom 29.05.2017.
- Daten der Vonovia vom 12.06.2017.
- LH Kiel, Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation (Landeshauptstadt Kiel, Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation) (2017): Karte von Kiel.
- LH Kiel, Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation (Landeshauptstadt Kiel, Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation) (2018): Kieler Postleitzahlgebiete. Kiel.

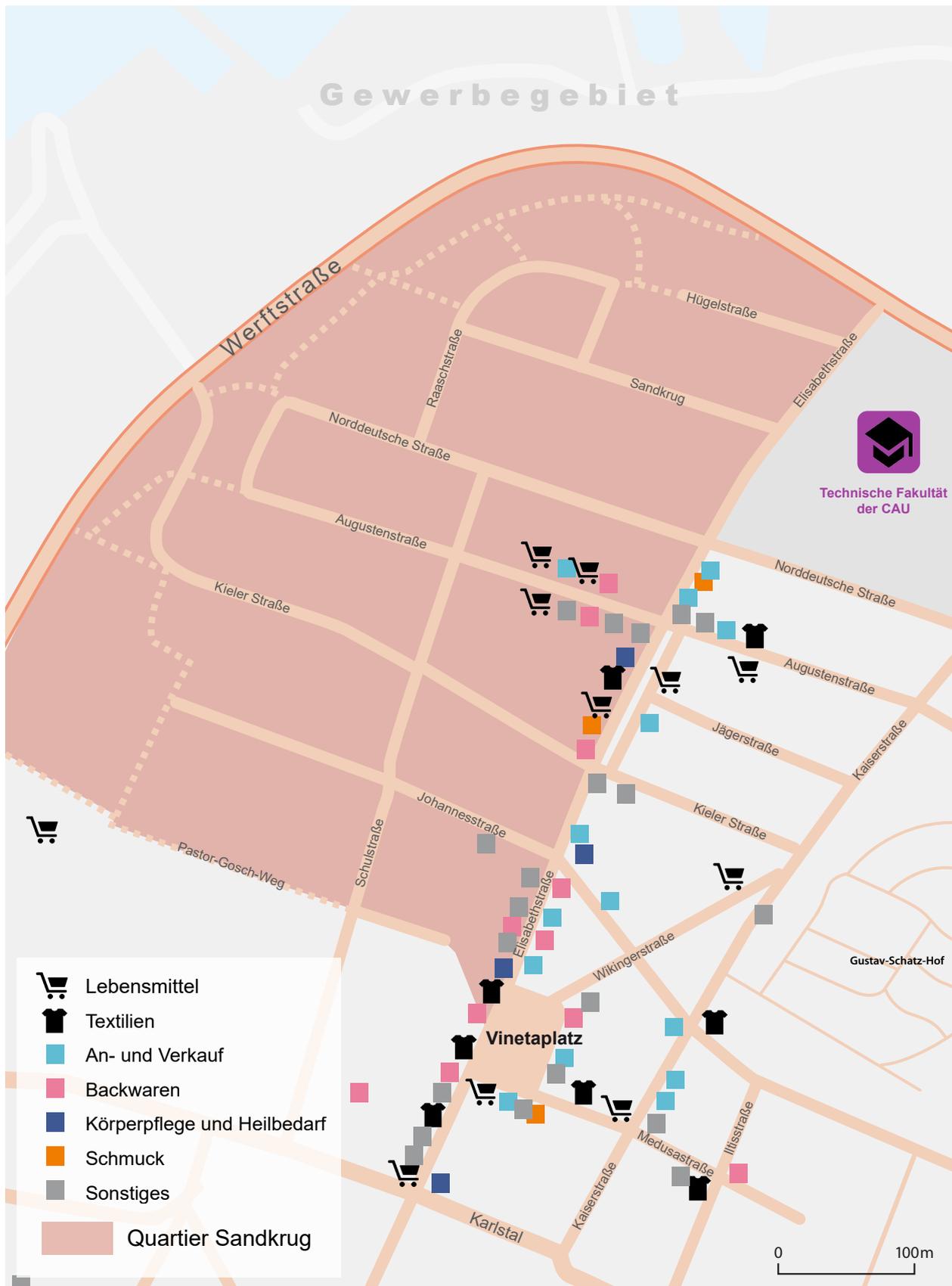


Abb. 34: Einzelhandel im Stadtteilzentrum Kiel-Gaarden

Quelle: eigene Darstellung nach Büro Soziale Stadt Gaarden 2017, o. S.



Abb. 35: Dienstleistungen im Stadtteilzentrum Kiel-Gaarden

Quelle: eigene Darstellung nach Büro Soziale Stadt Gaarden 2017, o. S.



Abb. 36: Gastronomie im Stadtteilzentrum Kiel-Gaarden

Quelle: eigene Darstellung nach Büro Soziale Stadt Gaarden 2017, o. S.

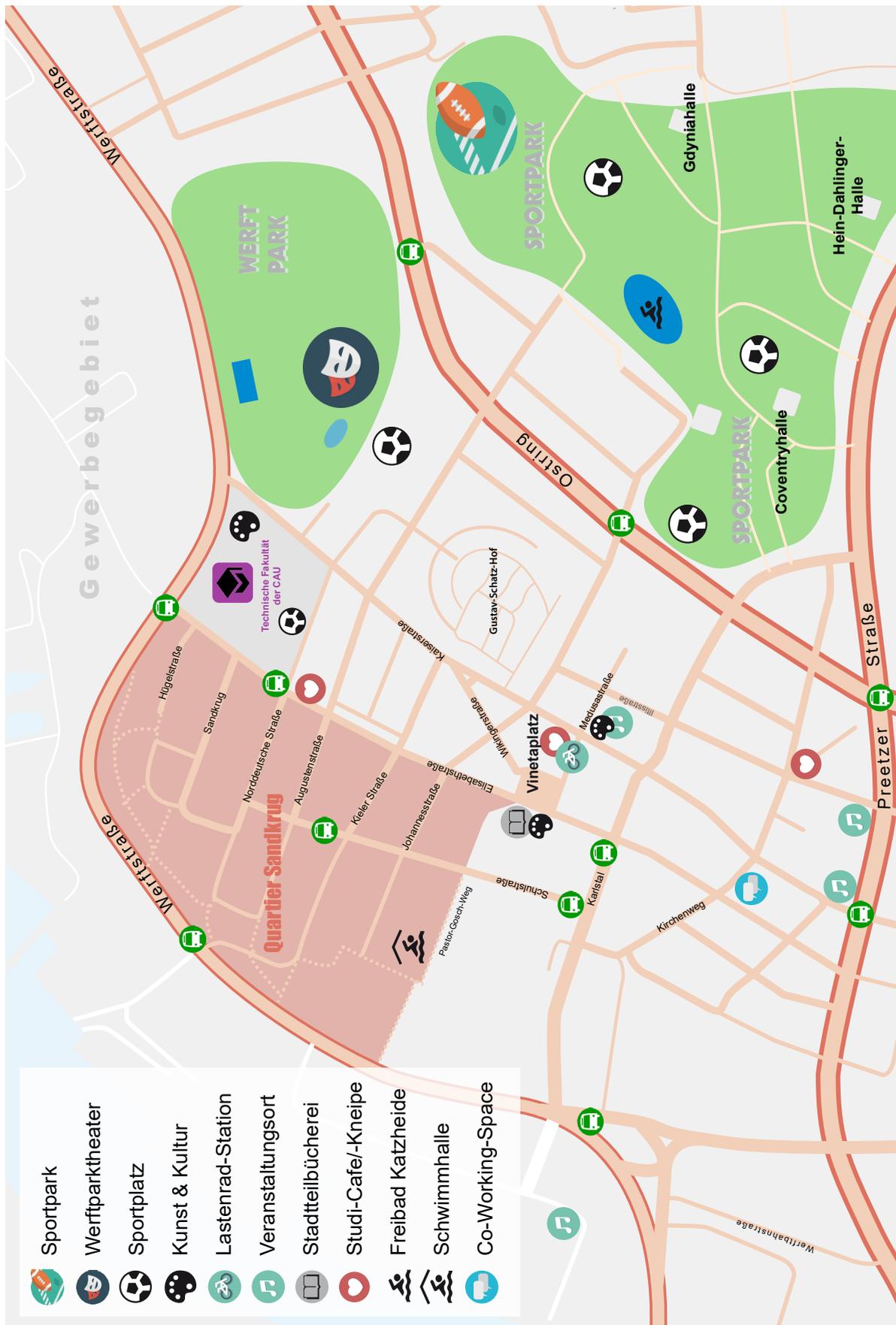


Abb. 37: Freizeitmöglichkeiten für Studierende in Kiel-Gaarden

Quelle: eigene Darstellung nach Büro Soziale Stadt Gaarden 2017, o. S.

Flensburger Arbeitspapiere zur Landeskunde und Raumordnung

Kieler Arbeitspapiere zur Landeskunde und Raumordnung

Heft 23, 1991 ff.

23. PIECHOTKA, Friedrich: Industrieansiedlungen an der Nordseeküste – das Beispiel Brunsbüttel. 1991. EUR 10,20
24. GLAESSER, Hans-Georg (Hrsg.): Beiträge zur Landeskunde Schleswig-Holsteins und benachbarter Räume – Vorträge anlässlich des 22. Deutschen Schulgeographentages in Kiel, 4.-10. Juni 1991. EUR 10,20
25. OBRIKAT, Thomas: Rapsanbau in Schleswig-Holstein. Betriebs- und marktwirtschaftliche Standortbedingungen im aktuellen Wettbewerb. 1992. EUR 6,10
26. BÄHR, Jürgen; KÜHL, Daniele & Michael NEUMEYER: Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel. Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten im März 1992. 1992. EUR 10,20
27. ACHENBACH, Hermann (Hrsg.): Suomi/Finnland. Naturpotential und Lebensräume im hohen Norden Europas. 1993. EUR 10,20
28. BÄHR, Jürgen (Hrsg.): Untersuchungen zum räumlichen Verhalten alter Menschen. 1993. EUR 10,20
29. NIEBECKER, Annette: Zarrentin-Boizenburg. Ökonomischer Strukturwandel und gewerbliche Neuentwicklungen im mecklenburgisch-lauenburgischen Grenzraum. 1994. EUR 9,20
30. BÄHR, Jürgen & Peter PEZ (Hrsg.): Beiträge zur Angewandten Verkehrsgeographie mit Beispielen aus den Räumen Kiel und Lübeck. 1994. EUR 11,30
31. BÄHR, Jürgen; KÜHL, Daniele & Anke MATUSCHEWSKI: Fortschreibung des Mietspiegels der Landeshauptstadt Kiel. Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten im März 1994. 1994. EUR 6,10
32. RODRÍGUEZ SEEGER, Claudia: Raumentwicklung und Dezentralisierungspolitik in Chile (1964-1994). 1995. EUR 11,80
33. ROHR, Götz von: Wohnungsbaureserven im Bestand. Eine Methode zur Stützung von Bauflächenbedarfsschätzungen. 1996. EUR 8,20
34. PHILIPPSEN, Mariel: Hanerau-Hademarschen. Wirtschaftsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten einer peripheren Geestgemeinde. 1996. EUR 6,10
35. STEINMETZ, Dirk: Erstaufforstungen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen in Schleswig-Holstein. 1996. EUR 9,20
36. WIDDERICH, Sönke: Möglichkeiten und Grenzen der Sanierung des Historischen Zentrums von Havana, Cuba. 1997. (vergriffen)
37. BREIT, Günther: Das Kieler Ostufer. Bevölkerungsstrukturen und Existenzgrundlagen seit Beginn der Industrialisierung. 1998. (vergriffen)
38. JÜRGENS, Ulrich & Jürgen BÄHR: Johannesburg: Stadtgeographische Transformationsprozesse nach dem Ende der Apartheid. 1998. EUR 6,10
39. PRIEBIS, Axel (Hrsg.): Zentrale Orte, Einzelhandelsstandorte und neue Zentrenkonzepte in Verdichtungsräumen. 1999. (vergriffen)
40. HOLZHÜTER, Thomas: Management mariner Schutzgebiete im Ostseeraum. Eine vergleichende Untersuchung zur Situation von Naturschutzgebieten und Nationalparks in ausgewählten Ostseeanrainerstaaten unter besonderer Berücksichtigung administrativer Aspekte. 1999. (vergriffen)

41. SCHAUBURG, Brigitte (Hrsg.): Schleswig-Holstein 50 Jahre in der Bundesrepublik Deutschland. Vortragszyklus der Schleswig-Holsteinischen Universitäts-Gesellschaft im Winterhalbjahr 1998/99. 2000. EUR 6,10
42. WOTHA, Brigitte: Gender Planning und Verwaltungshandeln. Umsetzung von Genderbelangen in räumliche Planung – unter Berücksichtigung von Verwaltungsmodernisierung und neuerer Tendenzen im Planungsbereich. 2000. (vergriffen)
43. PRIEBES, Axel & Rainer WEHRHAHN (Hrsg.): Neue Entwicklungen an der europäischen Waterfront. 2004. EUR 10,50
44. ROHR, Götz von & Brigitte WOTHA: Die LSE Schleswig-Holsteins – Wirkungsanalyse eines Instruments der Entwicklung ländlicher Räume. 2004. EUR 12,00
45. LUDEÑA URQUIZO, Wiley: Lima: historia y urbanismo en cifras 1821-1970. 2004. EUR 21,00
46. KRÜGER, Fred & Ulrich JÜRGENS (Hrsg.): Globale Einflüsse im subsaharischen Afrika. Analysen und Einsichten auf Mikro- und Mesoebene. 2005. EUR 11,00
47. ROHR, Götz von & Hilmar MÜLLER-TEUT: Das Besucherverhalten der Kieler-Woche-Gäste – Repräsentative Ergebnisse einer Analyse des Sommers 2007. 2007. EUR 16,00
48. JÜRGENS, Ulrich (Hrsg.): Innerstädtische Einkaufszentren – Perspektiven und Probleme. 2009. EUR 22,50
49. BENDER, Gerhard: Konzept eines kleinräumigen Indikatoren- und Prognosesystems zur Beobachtung des demographischen Wandels – Das Beispiel der Hansestadt Lübeck. 2009. EUR 22,50
50. RASCH, Matthias: Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre in Hamburg und Schleswig-Holstein und ihr Funktionswandel im Spannungsfeld demographischer Veränderungen und nachhaltiger Stadtentwicklung. 2009. EUR 24,90
51. SCHMIDT, Marco: Differenzierte demographische Entwicklungspfade in Wohnquartieren westdeutscher Städte. Stadtteilbezogene Fallstudien aus Kiel und Aachen. 2010. EUR 19,50
52. FRANK, Keno: Schulentwicklungsplanung im demografischen Wandel – Am Beispiel der Landkreise Dithmarschen und Steinburg. 2011. EUR 19,00
53. WEHRHAHN, Rainer & Alexander TÖLLE (Hrsg.): Aktuelle Entwicklungen in norddeutschen und westpolnischen Stadtregionen. 2012. EUR 16,90
54. JÜRGENS, Ulrich (Hrsg.): Entwicklungen und Perspektiven von Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel. 2014. EUR 16,90

Kieler Studien zur Stadt- und Regionalentwicklung

01. KARIUS, Christoph: Wohnpräferenzen und Wohnraumverteilung von Studierenden in Kiel und deren Auswirkung auf den lokalen Wohnungsmarkt. 2016. EUR 14,00
02. SARNOW, Martin: Der diskursive Einfluss von Mega-Events auf benachteiligte Quartiere. Eine lexikometrische Analyse der medialen Berichterstattung über Hamburg-Wilhelmsburg 2017. EUR 12,00
03. KRÖGER, Gerrit: Sport als Instrument der Stadtentwicklung: Flensburg auf dem Weg zur Sportstadt. 2019. Open access
04. WARTHENPFUHL, Charlott: Performative Beteiligungsformate: Das PLATZprojekt in Hannover-Linden. 2021. Open access
05. BERGMANN, Madleen: Potenzialanalyse: Chancen und Grenzen für studentisches Wohnen in dem Gaardener Quartier Sandkrug. 2021. Open access

Bestellungen richten Sie bitte an:

Kieler Studien zur Stadt- und Regionalentwicklung

Geographisches Institut der CAU

Ludewig-Meyn-Straße 14

24098 Kiel

Tel.: 0431/880-4364

Fax: 0431/880-4658

Email: kssr@geographie.uni-kiel.de

Christian-Albrechts-Universität zu Kiel

Geographisches Institut

Kieler Studien zur
Stadt- und Regionalentwicklung

Band 5, Kiel 2021
ISSN 2747-4747
www.geographie.uni-kiel.de

